

VEGIS Immobilien, Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH
Dreiherrnsteinplatz 16, 63263 Neu-Isenburg
Zweigstelle Neuköllnische Allee 154, 12057 Berlin, Tel. (030) 68 29 80 – 0

**Niederschrift über die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft WEG Kiehlufer 61-65 / Hüttenroder Weg 10-
16 in 12059 Berlin**

Die Versammlung fand statt: Mittwoch, 03.06.2015

Versammlungsort: VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH
Neuköllnische Allee 154
12057 Berlin
Dachgeschoss/Konferenzraum

Versammlungsbeginn: 18:00 Uhr

Versammlungsende: 18:45 Uhr

Versammlungsleiter und Schriftführer: Herr Sven Reisig - Prokurist
VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebs-
gesellschaft mbH

Weiterhin waren anwesend: Herr Thomas Ladny – Objektmanager, VEGIS Immobilien
Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH.

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Herr Reisig begrüßte die anwesenden Eigentümer und eröffnete die Versammlung. Gegen den ordnungsgemäßen Zugang der Einladung und die Tagesordnung gab es keine Einwände.

TOP 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Versammlungsleiter teilte den Eigentümern mit, dass die Versammlung beschlussfähig ist. Insgesamt waren 912/1.000 Miteigentumsanteile (MEA), dies entspricht 79 von 88 möglichen Stimmen, durch stimmberechtigte Wohnungseigentümer bzw. deren Vertreter mit Vollmacht vertreten.

TOP 3 Bericht des Verwalters

Herr Ladny informierte über die Verwaltungstätigkeit im Wirtschaftsjahr 2014.

Eigentümerwechsel im Wirtschaftsjahr:

- keine

Durchführung der Eigentümerbeschlüsse:

- TOP 09 Beschluss der malermäßigen Instandsetzung der Treppenhäuser Kiehlufer 61-65
 - o Arbeiten durchgeführt → abgeschlossen
- TOP 10 Beschluss über die Erneuerung der Müllhaustür straßenseitig
 - o Arbeiten durchgeführt → abgeschlossen

Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen/Anschaffungen:

- Die Spielplatzgeräte wurden überarbeitet, da bei der jährlich stattfindenden gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung Mängel festgestellt (Algenbewuchs, diverse kleinere Mängel) wurden. Die Mängel wurden beseitigt. Kosten 1.140,97 €
- Reparatur Aufzug KU 65 → Bruch einer Aufzugskomponente im Maschinenraum Kosten 895,90 €
- Reparatur Aufzug KU 61-65 → Schachttürverglasung und Kabinentüführung defekt Kosten 1.185,29 €
- Kleinere Instandsetzungsarbeiten

Vertragsänderungen:

- keine

Rechtsverfahren:

- Ein Miteigentümer hatte die Hausgeldzahlung um den Betrag für die Kabelgebühren gemindert. Die anteiligen Kabelgebühren fehlten somit der Gemeinschaft. Dagegen wurde geklagt und der Eigentümer zur Zahlung der Kabelgebühren und Verfahrenskosten verpflichtet. Der Eigentümer hat in 2014 alle Außenstände ausgeglichen, das Verfahren wurde zu Gunsten der Gemeinschaft abgeschlossen.

Allgemeine Informationen:

- In 2015 wurde die 12. Eiendomsfond verkauft an Joysun - Kiehlufer Grundstücks GmbH

Versicherungen:

- Keine Versicherungsschäden in 2014

Hausgeld-Außenstand:

- Keine Hausgeldschulden zum 31.12.2014

TOP 4

Bericht des Verwaltungsbeirates und Beschluss über seine Entlastung für den Zeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014

Herr Berndt berichtete über die Prüfung der Hausgeldabrechnung am 04.05.2015 in den Büroräumen der VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH. Die Rechnungsprüfung wurde von Frau Kartheus und Herrn Berndt durchgeführt und ergab keinerlei Punkte zur Beanstandung. Die Unterlagen waren vollständig und nachvollziehbar aufbereitet. Herr Berndt empfahl die Annahme der Abrechnung und beantragte die Entlastung des Verwalters.

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 5

Beschluss über die der Einladung beigefügten Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 – 31.12.2014 mit Gesamtkosten in Höhe von 183.855,93 € und die sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln ergebenden Einzelabrechnungen. Die Nach- und Rückzahlungen sind fällig und zahlbar am 07.07.2015.

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 6

Beschluss über die Genehmigung des von der Verwalterin mit der Einladung zur ordentlichen Eigentümerversammlung übermittelten Wirtschaftsplanes für den Zeitraum 01.01.2015 – 31.12.2015 mit Gesamtkosten in Höhe von 197.733,54 € und die sich aus den verwendeten Umlageschlüsseln ergebenden Einzelwirtschaftspläne. Der neue Wirtschaftsplan und die sich daraus ergebenden monatlichen Hausgelder sind gültig ab dem 01.08.2015

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 7

Beschluss über die Entlastung des Verwalters, VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, für den Zeitraum vom 01.01.2014 – 31.12.2014.

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 8 **Beschluss über die Bestellung eines Ersatzzustellungsvertrereers* gemäß § 45 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Soweit der Verwalter als Zustellungsvertrereer ausgeschlossen ist und die entsprechenden Unterrichts- und Informationspflichten den Ersatzzustellungsvertrereer treffen, erhält dieser nach Abrechnung tatsächlich getätigte und notwendige Aufwendungen für Kopien, Porto, Telefon oder Telefax erstattet.**
Daneben wird dem Ersatzzustellungsvertrereer zum Ausgleich seiner Arbeitsleistung je Vertretungsfall ein Pauschalhonorar in Höhe von 250,00 € gewährt.

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

Als Ersatzzustellungsvertrereer wurde Herr Reinhard Schiller, Kiehlufer 61 in 12059 gewählt. Herr Reinhard Schiller nahm nach Beschlussfassung die Wahl an.

TOP 9 **Beschluss über die Verlegung des Hofweges vom Kiehlufer 65 zum Müllhaus im Hüttenroder Weg 10-16. Die Kosten betragen ca. 2.400,00 €. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird gebeten, die Arbeiten entsprechend zu beauftragen.**

Der Beschlussantrag wurde mit

78 / 88 Ja-Stimmen
0 / 88 Nein-Stimmen
1 / 88 Stimmenthaltungen

einstimmig mit einer Stimmenthaltung angenommen.

TOP 10 **Beschluss über die Umgestaltung der Vorgärten straßenseitig im Kiehlufer 61-65. Die Vorgärten sollen neu bepflanzt, alte Pflanzen zum Teil gerodet werden. Die freien Teile des Beetes sollen mit Bodendeckern (Geranium cantabrigiense Biokovo) neu bepflanzt werden. Die Kosten betragen ca. 2.400,00 €. Die Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage. Die Verwaltung wird gebeten, die Arbeiten entsprechend zu beauftragen.**

Der Beschlussantrag wurde mit

1 / 88 Ja-Stimmen
78 / 88 Nein-Stimmen
0 / 88 Stimmenthaltungen

mehrheitlich abgelehnt.

TOP 11 **Beschluss über die nachbarschaftliche Zustimmung der WEG Kiehlufer 61-65 / Hüttenroder Weg 10-16 in 12059 Berlin zur Sanierung der Giebelwand des Objektes Kiehlufer 67 in 12059 Berlin. Der Verwalter wird beauftragt eine nachbarschaftliche Zustimmung mit dem Beirat und einem Vertreter des Mehrheitseigentümers auszuarbeiten und entsprechend mit dem Eigentümer bzw. den rechtlichem Vertreter des Kiehlufers 67 abzuschließen.**

Der Beschlussantrag wurde einstimmig angenommen.

TOP 12

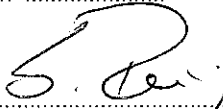
Allgemeine Aussprache

- Es wurde sich darauf verständigt, dass die nächste ordentliche Versammlung im Juni 2016 um 15:00 Uhr stattfindet.
- Die Pflege der Vorgärten durch die Gartenfirma wurde als mangelhaft von den anwesenden Eigentümern eingeschätzt. Es soll in regelmäßigen Abständen das Unkraut in den Vorgärten, als auch im Hof entfernt werden.
- Ebenso soll geprüft werden, in wie weit in den Vorgärten die Bäume und Büsche zurückgeschnitten werden können, damit diese die Fenster nicht verschatten.
- Für die nächste ordentliche Versammlung in 2016 soll ein TOP für das Streichen der Treppenhäuser im Hüttenroder Weg 10-16 zur Abstimmung aufgenommen werden.
- Für die nächste ordentliche Versammlung in 2016 soll ein TOP zur Aufstellung von Fahrradständern im Hofbereich aufgenommen werden.
- Im Kiehlufer 61-63 ist weicht eine Briefkastentür farblich von denen der anderen ab. Diese soll weiß lackiert werden.

Nach der allgemeinen Aussprache beendete der Versammlungsleiter die Versammlung.

Ende der Niederschrift.

Berlin, den



.....
Versammlungsleiter Herr Sven Reisig

16.07.2015, den



.....
Verwaltungsbeirat Herr Ralf Berndt

....., den.....



.....
Eigentümer ADO Immobilien Management
GmbH c/o Frau Richter für Joysun
Kiehlufer Grundstück