

TOP 13) Beschlußfassung über die Gebrauchsregelung für nicht unterteilte Dachgeschoßräume

Herr Wichmann erläutert die Betroffenheitsregelung. Über die Nutzung von Gemeinschaftsräumen soll nur von den Eigentümern des Hauses, indem sich diese befinden, entschieden werden. Ziel ist es, die Entscheidung über die Nutzung der Dachgeschoßräume den Eigentümern des jeweiligen Hauses zu überlassen.

Die Dachflächen sind Gemeinschaftseigentum, die derzeit nicht genutzt werden können, weil die Fußböden fehlen.

Nach Aussage von Herr Wichmann ist die erstmalige Herstellung einer Nutzung von Gemeinschaftsflächen keine bauliche Veränderung und bedarf somit keiner Allstimmigkeit.

Mit TOP 13 wird nicht über bauliche Veränderungen entschieden, sondern lediglich die Nutzung der Gemeinschaftsräume gewährleistet.

Herr Janßen geht davon aus, daß es sich hier um eine bauliche Veränderung handelt, wenn die vorhandenen Dachgeschosse anders als bisher genutzt werden.

Frau Guthke teilt den Eigentümern mit, daß die Betroffenheitsregelung nicht der Allstimmigkeit unterliegt. Allerdings sei das Neuverlegen der Fußböden in den Dachgeschossen eine bauliche Veränderung, die einen allstimmigen Beschluß erforderlich macht.

Es wird der Beschlußantrag zur Regelung der Nutzung des von Sondernutzungsrechten freien gemeinschaftlichen Eigentums (Gebrauchsregelung gemäß § 15 Absatz 2 WEG) in den Häusern Hermsdorfer Str. 27, 28, 29, 30, 31 und 32 sowie Cyclopstr. 23, 25 und 27 wie folgt gestellt:

1. Die Nutzung der Dachgeschosse wird dahingehend geregelt, daß die Nutzung des jeweiligen Dachgeschoßraumes nur den Eigentumsparteien des gleichen Hauses (bezeichnet durch die Hausnummer) zusteht, wobei auf jede Wohnung ein gleicher Flächenanteil zur Nutzung entfällt.
2. Eine von der Nutzung als Abstellraum abweichende Nutzung ist von den Eigentumsparteien des betreffenden Hauses einstimmig festzulegen. Durch eine abweichende Nutzung dürfen der Eigentümergemeinschaft keine Mehrkosten oder eine erhöhte Gefährdung entstehen.
3. Die Aufnahme der Nutzung als Abstellraum darf nur erfolgen, wenn ein fachgerecht verlegter Bodenbelag vorhanden ist. Ist dieser noch nicht vorhanden, so können ihn die nutzungsberechtigten Eigentumsparteien auf eigene Kosten verlegen lassen. Das Gebrauchsrecht von Eigentumsparteien (bzw. ihren Rechtsnachfolgern), die ihren Anteil an den Kosten für die Verlegung eines notwendigen Bodenbelags und anderer erforderlichen Arbeiten noch nicht erbracht haben, ruht, bis sie (bzw. ihre Rechtsnachfolger) ihren Kostenanteil zzgl. 4 % Zinsen p.a. an die Eigentumsparteien (bzw. deren Rechtsnachfolger) erbracht haben.
4. Eine Flächenaufteilung und -zuweisung erfolgt einvernehmlich, notfalls durch Losentscheid. Flächen, die auf die Eigentumsparteien entfallen, deren Nutzungsrecht ruht, bleibt frei. Es ist sicherzustellen, daß ausreichend breite Durchgangsmöglichkeiten und freier Zugang zu Entlüftungsvorrichtungen und Dachfenstern bestehen. Eine Abteilung der zugewiesenen Fläche darf nur durch Drahtgitter bzw. Maschendrahtzaun auf Kosten der jeweiligen Eigentumsparteien erfolgen; Der Zugang zu technischen Anlagen, Lüftung und Sichtkontrolle des Daches darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Es dürfen keine Flüssigkeiten oder leicht brennbare Materialien gelagert werden und keine größeren Haushaltsgeräte (z.B. Kühlschrank, Herd, Waschmaschine) abgestellt und betrieben werden.
6. Zur Gewährleistung der Nachtruhe tritt die Hausordnung in Kraft.
7. Im Übrigen gilt für die Benutzung die Hausordnung. Verwaltung oder Verwaltungsbeirat können weitere Beschränkungen vorschreiben, sofern dies zur Vermeidung von Schäden oder Risiken erforderlich ist.

Dieser Antrag wird mit:

Ja-Stimmen:	87	(x) angenommen
Enthaltungen:	8	() abgelehnt
Nein-Stimmen:	5	

Frau Guthke begrüßt die Gäste, Herrn Willkommen und Herrn Reiprich vom Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH.

Sie stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die Tagesordnung dahingehend zu ändern, daß TOP 20 - Umstellung des Fernwärmelieferungsvertrages auf die WEG - als nächster TOP behandelt wird.

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Die Anwesenheit ändert sich wie folgt:

63.644,67 Miteigentumsanteile
<u>14.015,08</u> Miteigentumsanteile in Vollmacht
77.659,75 Miteigentumsanteile

Anwesenheit: 97 Wohneinheiten

TOP 20) Umstellung des Fernwärmelieferungsvertrages auf die WEG

Herr Willkommen vom Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH teilt mit, daß der zwischen dem Bundesvermögensamt Berlin 1 und dem Fernheizwerk bestehender Wärmelieferungsvertrag für den Bereich der gesamten Cité Foch Nord und Süd vom Bundesvermögensamt fristgerecht zum 30.04.2004 gekündigt worden ist. Zeitgleich mit der Kündigung des bisherigen Vertrages wurden vom Fernheizwerk mit dem BVA und der OFD Verhandlungen über den Abschluß eines neuen Wärmelieferungsvertrages aufgenommen. Das BVA hat zwischenzeitlich für die im Besitz des Bundes verbleibenden Wohnungen einen neuen Wärmelieferungsvertrag mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2020 mit dem Fernheizwerk abgeschlossen.

Der Entwurf des neuen Wärmelieferungsvertrages für die WEG 1601 liegt den Eigentümern vor.

Es wird über die lange Laufzeit (20 Jahre) des Vertrages diskutiert. Alternativen wie eine Gas- oder Ölheizung werden vom Verwaltungsbeirat nicht befürwortet.

Es besteht Einigkeit darüber, daß im Vorfeld nicht ausreichend Zeit vorhanden war, um sich mit diesem Thema eingehender zu befassen. Deshalb schlägt Herr Klause, Beiratsmitglied, vor, TOP 20 auf die nächste Eigentümerversammlung zu vertagen.

Dieser Vorschlag wird einstimmig angenommen.

Frau Guthke bedankt und verabschiedet sich von Herrn Willkommen und Herrn Reiprich.