



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

**So haben wir unseren Verwalter gesucht
- das waren die kritischen Punkte
Ein Erfahrungsbericht
Friedrich Stark**





**wohnen
im eigentum**

die wohnigentümer e.V.



**Das Fliegerkarree in Berlin – Tempelhof
- Eine 20er Jahre Siedlung (Ensembledenkmal)**



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Merkmale der WEG:

Umwandlung Eigentum seit 1999

- **268 Wohnungen/40 Häuser**
- **Großeigentümer „Stadt und Land“ mit 89 WE**
- **Überwiegender Teil der Wohnungen in Eigennutzung**
- **Ca. 10% Kapitalanleger ohne Stadt und Land**
- **„WoBeGe“ (Verwalter) Tochterunternehmen der „Stadt und Land“**





**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Anlass Verwalterwahl

- **Auslauf des Vertrages**
- **Unzufriedenheit mit dem Management „WoBeGe“**
- **Alternative Anbieter für bessere Verhandlungsposition**





Außerordentliche Eigentümerversammlung 04. März 2013

- **Beschluss über eine Verwalterwahl**
- **Budget für eine Anzeigenschaltung**
- **Bildung einer Wahlkommission (4 Personen)**



Beschluss:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass zur Vorbereitung der Verwalterbestellung ab 01.01.2014 [REDACTED] eine Kommission bilden, die Verwalterangebote einholt und prüft. Die Kommission kann entsprechend Anzeigen schalten, die Kosten hierfür dürfen den Betrag von 500,00 € nicht überschreiten, werden dem laufenden Haushalt entnommen und nach Miteigentumseinheiten verteilt.

Eigentümersammlung	17.
Datum	04.03.2013
Beschlossen und verkündet um	21:26 Uhr
JA-Stimmen	52
NEIN-Stimmen	3
Stimmenthaltungen	121
Damit ist der Beschluss	angenommen
Angefochten (ja/nein)	



Schaltung der Anzeige:

- Haus und Grund
- 351,05 € einmalig
- Ca. 4 Wochen Vorlauf (Deadline)

grundeigentum verlag

Postfach Berlin S.O. 2000 Berlin
Postfach 22 23 01 10773 Berlin
Tel.: 030 41 11 48 4 (Samstag)
Fax: 030 41 11 30 29
grundeigentum@verlag.de
www.grundeigentumverlag.de
Telefax: 030 41 11 30 29

Hochhaus Verlag
Königsplatz 752-102
10245 Berlin
Konto: 100 100 100 100
BIC: 100 100 100 100

Agglo-growth
Friedrichstraße 10
10117 Berlin
Tel: 030 3410 3410
Growth@agglo-growth.de
Web: www.agglo-growth.de
Local: 030 3410 3410
Global: 030 3410 3410

2013

Bitte den Zahlungsbetrag innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen und Zahlungsbedingungen einbringen.

Bei Zahlung bitte immer angeben:
Kundennummer: 96394
Rechnungs-Nr.: 717700
Unsere Best.-Nr: 96394 / 001
Berlin, 24.04.2013

ANZEIGENRECHNUNG

Belegung: Das Grundeigentum

Ausgabe: 8/2013 vom 25.04.2013
1/8 Seite quer, s/w
zuzüglich 19,00% Mehrwertsteuer

EUR	295,00
EUR	56,05
EUR	351,05

Zahlungszeit:
Nach Rechnungserhalt innerhalb 8 Tagen 2% Skonto, innerhalb 14 Tagen 1% Skonto, innerhalb 30 Tagen rein netto.



Vorbereitung Ausschreibung:

- Festlegung des Procedere (Ziel: so wenig Papier und Arbeit wie möglich)
- Internet als Info- und Distributionsebene
- Entwurf des Ausschreibungstextes
- Download Ausschreibungstext auf eigener homepage der WEG Fliegerkarree



WEG Verwaltung gesucht zum 01.01.2014

Die WEG - Fliegerkarree in
12101 Berlin
- 20er Jahre Wohnanlage mit 40
Häusern, 268 Wohneinheiten –
wählt im Juni 2013 ihre
WEG Verwaltung

Bewerbungsunterlagen unter:
www.fliegerkarree.de

Charakter der Anlage, Adressen

WEG Verwaltung für das Fliegerkarree ab 01.01.2014 gesucht

Das Fliegerkarree ist eine Wohnanlage der 20/30er Jahre in geschlossener Bauweise mit 268 Wohnungen, die sich auf 40 Häuser verteilen. Die Wohnanlage unterliegt dem städtebaulichen Ensembleschutz. Die postalischen Adressen sind in 12101 Berlin:

Werner-Voss-Damm 20 - 48 (gerade Hausnummern)
Gontermannstraße 67 – 83 (ungerade Hausnummern)
Wölfertstraße 1 -13 (ungerade Hausnummern)
Hessenring 14 – 26 (gerade Hausnummern)



Teilungserklärung/Verwalterhistorie/ Amtszeit neuer Verwalter

Mit der Teilungserklärung vom 18. März 1999 fand eine Umwandlung nach § 8 WEG statt. Seit dem ist die WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH für die Gemeinschaft als WEG-Verwalter tätig. Der Vertrag läuft am 31.12.2013 aus. Für die kommende Verwalterperiode bis zum 01.01.2017 soll laut Beschluss der Eigentümergeinschaft eine Wahlkommission eine Verwalterwahl auf der nächsten Eigentümerversammlung am 10.06.2013 vorbereiten.

Haushaltsvolumen, Investitionsvolumen, Eigentümerstruktur

Gemäß Wirtschaftsplan 2012 beträgt das Haushaltsvolumen 562.000,00€. Davon beträgt die Instandhaltungsrücklage und das jährliche Investitionsvolumen ca. 200.000€. Der Wohnungsbestand ist bis auf 91 Wohnungen, die noch im Eigentum der Stadt und Land sind, an Privatpersonen verkauft worden. Der überwiegende Teil der Bewohner sind Selbstnutzer, ca. 132 Wohnungen dienen als Kapitalanlage. Es gibt Hinweise von Kapitalanlegern auch die Verwaltung des Sondereigentums an einen neuen WEG Verwalter zu übertragen (optionale Position!). 28 Wohnungseigentümer haben Wohnungen zusammengelegt. Hier ist nur ein Verwalterhonorar/Jahr zu entrichten.

Anforderungsprofil Verwalter

Sie sind eine erfahrene WEG Verwaltung oder können als WEG-Verwalter persönlich auf eine langjährige Erfahrung zurückblicken. Sie können für unsere Wohnanlage ein Team zur Verfügung stellen, das eingespielt ist und/oder über professionelle Erfahrung in Teilbereichen verfügt und die Herausforderungen der WEG-Verwaltung kaufmännisch, rechtlich und technisch erfolgreich im Sinne der Eigentümergemeinschaft bewältigt. Eine Vertretung bei Urlaub und Krankheit ist gesichert.

Ihr Team ist hochmotiviert, verfügt über angenehme Umgangsformen, denkt und handelt als Dienstleister.

Ablauf Auswahlverfahren

Für das Auswahlverfahren ist folgender Ablauf vorgesehen:

1. Phase: Interessenbekundung bis 08. Mai 12.00 Uhr – Formularverfahren; via Mail
2. Phase: Auswahlrunde (maximal 6 Kandidaten) bis 24. Mai - persönliches Gespräch; Angebot via Mail
3. Phase: Verwalterwahl Eigentümerversammlung (maximal 4 Finalisten) 10. Juni ab 17.00 Uhr– Präsentation



Phase 1: Interessenbekundung

In der Phase 1 können Sie sich auf dem Formular, das Sie auf dieser Homepage finden, als Interessent bewerben. Wenn Sie hier alle Kriterien erfüllen, haben Sie die Zugangsvoraussetzung für die Auswahlrunde. Bitte haben Sie Verständnis, dass bei der ehrenamtlichen Tätigkeit der Wahlkommission eine persönliche Betreuung/Ansprache hier nicht möglich ist.



Phase 2: Gespräche mit Kandidaten

In der Phase 2 wird die Wahlkommission mit maximal 6 geeigneten Kandidaten persönliche Gespräche führen und die Referenzen genauer prüfen. Sie unterbreiten nach einem Vorstellungsgespräch bis zum 23. Mai 12.00 Uhr der Wahlkommission ein schriftliches Angebot via Mail.



Phase 3: Finalist / Verwalterwahl

In der Phase 3 sind Sie ggf. Finalist. Hier werden 2 bis 4 WEG-Verwalter sich der Eigentümergeinschaft präsentieren und zur Wahl stellen.



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Aufforderung, Verantwortlichkeit

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben? Dann füllen Sie das Formular aus und senden es bitte per E-Mail an verwalterwahl@fliegerkarree.de

Für die Wahlkommission: Friedrich Stark, Wölfertstraße 13, 12101 Berlin



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

WEG-Verwaltung-für-das-Fliegerkarree-ab-01.01.2014-gesucht!

Das Fliegerkarree ist eine Wohnanlage der 20/30er Jahre in geschlossener Bauweise mit 268 Wohnungen, die sich auf 40 Häuser verteilen. Die Wohnanlage unterliegt dem städtebaulichen Ensembleschutz. Die postalischen Adressen sind in 12101 Berlin:

Werner-Voss-Damm 20 --- 48 (gerade Hausnummern)
Gontermannstraße 67 --- 83 (ungerade Hausnummern)
Wölfertstraße 1 --- 13 (ungerade Hausnummern)
Hessenring 14 --- 26 (gerade Hausnummern)

Mit der Teilungserklärung vom 18. März 1999 fand eine Umwandlung nach § 8 WEG statt. Seit dem ist die WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH für die Gemeinschaft als WEG-Verwalter tätig. Der Vertrag läuft am 31.12.2013 aus. Für die kommende Verwalterperiode bis zum 01.01.2017 soll laut Beschluss der Eigentümergeinschaft eine Wahlkommission eine Verwalterwahl auf der nächsten Eigentümersammlung am 10.06.2013 vorbereiten.

Gemäß Wirtschaftsplan 2012 beträgt das Haushaltsvolumen 562.000,00€. Davon beträgt die Instandhaltungsrücklage und das jährliche Investitionsvolumen ca. 200.000€. Der Wohnungsbestand ist bis auf 91 Wohnungen, die noch im Eigentum der Stadt und Land sind, an Privatpersonen verkauft worden. Der überwiegende Teil der Bewohner sind Selbstnutzer, ca. 132 Wohnungen dienen als Kapitalanlage. Es gibt Hinweise von Kapitalanlegern auch die Verwaltung des Sondereigentums an einen neuen WEG-Verwalter zu übertragen (optionale Position!). 28 Wohnungseigentümer haben Wohnungen zusammengelegt. Hier ist nur ein Verwalterhonorar/Jahr zu entrichten.

Sie sind eine erfahrene WEG-Verwaltung oder können als WEG-Verwalter persönlich auf eine langjährige Erfahrung zurückblicken. Sie können für unsere Wohnanlage ein Team zur Verfügung stellen, das eingespielt ist und/oder über professionelle Erfahrung in Teilbereichen verfügt und die Herausforderungen der WEG-Verwaltung kaufmännisch, rechtlich und technisch erfolgreich im Sinne der Eigentümergeinschaft bewältigt. Eine Vertretung bei Urlaub und Krankheit ist gesichert. Ihr Team ist hochmotiviert, verfügt über angenehme Umgangsformen, denkt und handelt als Dienstleister.

Bei dem Alter der Wohnanlage stellt die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung eine besondere Herausforderung dar. Hier können Sie Referenzobjekte vorweisen und haben gezeigt, dass bei Ihrem Verwaltungshandeln Wert und Nachhaltigkeits sowie die Zufriedenheit der Bewohner im Mittelpunkt Ihres Denkens und Handelns stehen.

Für das Auswahlverfahren ist folgender Ablauf vorgesehen:

1. Phase: Interessenbekundung bis 08. Mai 12.00 Uhr --- Formularverfahren; via Mail
2. Phase: Auswahlrunde (maximal 6 Kandidaten) bis 24. Mai --- persönliches Gespräch; Angebot via Mail
3. Phase: Verwalterwahl Eigentümersammlung (maximal 4 Finalisten) 10. Juni ab 17.00 Uhr --- Präsentation

In der Phase 1 können Sie sich auf dem Formular, das Sie auf dieser Homepage finden, als Interessent bewerben. Wenn Sie hier alle Kriterien erfüllen, haben Sie die Zugangsvoraussetzung für die Auswahlrunde. Bitte haben Sie Verständnis dass bei der ehrenamtlichen Tätigkeit der Wahlkommission eine persönliche Betreuung/Ansprache hier nicht möglich ist.

In der Phase 2 wird die Wahlkommission mit maximal 6 geeigneten Kandidaten persönliche Gespräche führen und die Referenzen genauer prüfen. Sie unterbreiten nach einem Vorstellungsgespräch bis zum 23. Mai 12.00 Uhr der Wahlkommission ein schriftliches Angebot via Mail.

In der Phase 3 sind Sie ggf. Finalist. Hier werden 2 bis 4 WEG-Verwalter sich der Eigentümergeinschaft präsentieren und zur Wahl stellen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben? Dann füllen Sie das Formular aus und senden es bitte per E-Mail an verwalterwahl@fliegerkarree.de

Für die Wahlkommission: Friedrich Stark, Wölfertstraße 13, 12101 Berlin

Seitenabbruch

Interessenbekundung an die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

- WEG Verwaltung Name
- Gesellschaftsform, Registrierung
- Adresse
- Homepage
- Telefon/Fax
- Ihr Ansprechpartner für die
Wahlkommission
- Telefon
- e-mail
- Größe des Unternehmens
- Mitarbeiter
- Anzahl WEG-Objekte
- Unternehmen als WEG Verwalter
tätig seit

Interessenbekundung an die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung	Bitte nur diese Spalte ausfüllen!
WEG-Verwaltung-Name	
Gesellschaftsform, -Registrierung	
Adresse	
Homepage	
Telefon/Fax	
Ihr Ansprechpartner für die Wahlkommission Telefon e-mail	
Größe des Unternehmens Mitarbeiter Anzahl WEG-Objekte	
Unternehmen als WEG-Verwalter tätig seit	
Ihr Team: 1. 2. 3. (...)	(Name; Bildungsabschluss; Qualifizierung; WEG-Erfahrung Jahre)
Referenzobjekte mit Adresse 1. 2. 3.	
Ansprechpartner bei Ihnen zum Objekt Zu-1. Zu-2. Zu-3.	
Optional: Kontakt zum Beirat (Vorsitz) der WEG Zu-1. Zu-2. Zu-3.	(Name, -Telefonnummer)
Ihre Honorarvorstellung WEG-Verwaltung von/bis im Monat/Jahr brutto (€). Das Angebot ist freibleibend.	
Ihre Honorarvorstellung Sondereigentum (Optional) Verwaltung von/bis im Monat/Jahr brutto (€) Je Sondereigentum in € Monat/Jahr Bei -> 9-WEG Bei -> 29-WEG Bei -> 89-WEG	
Die Wahlkommission Fliegerkarree dankt für Ihr Interesse und Angebot. Nach dem Ausfüllen sollte die Seite ein Din-A4 nicht überschreiten.	

Interessenbekundung an die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Ihr Team

Referenzobjekte mit Adresse

Ansprechpartner bei Ihnen zum Objekt

Optional: Kontakt zum Beirat (Vorsitz)
der WEG

Ihre Honorarvorstellung WEG-
Verwaltung von/bis im Monat/Jahr
brutto (!). Das Angebot ist freibleibend.

Ihre Honorarvorstellung
Sondereigentum-(Optional!) Verwaltung
von/bis im Monat/Jahr brutto (!).

Die Wahlkommission Fliegerkarree dankt
für Ihr Interesse und Angebot Nach dem
Ausfüllen sollte die Seite ein Din A4 nicht
überschreiten.

Interessenbekundung an die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung	Bitte nur diese Spalte ausfüllen!
WEG-Verwaltung-Name	
Gesellschaftsform, -Registrierung	
Adresse	
Homepage	
Telefon/Fax	
Ihr Ansprechpartner für die Wahlkommission	
Telefon	
e-mail	
Größe des Unternehmens	
Mitarbeiter	
Anzahl WEG-Objekte	
Unternehmen als WEG-Verwalter tätig seit	
Ihr Team:	(Name; Bildungsabschluss; Qualifizierung; WEG-Erfahrung Jahre)
1.	
2.	
3.	
(...)	
Referenzobjekte mit Adresse	
1.	
2.	
3.	
Ansprechpartner bei Ihnen zum Objekt	
Zu-1.	
Zu-2.	
Zu-3.	
Optional: Kontakt zum Beirat (Vorsitz) der WEG	(Name, -Telefonnummer)
Zu-1.	
Zu-2.	
Zu-3.	
Ihre Honorarvorstellung WEG-Verwaltung von/bis im Monat/Jahr brutto (!). Das Angebot ist freibleibend.	
Ihre Honorarvorstellung Sondereigentum-(Optional!) Verwaltung von/bis im Monat/Jahr brutto (!). Je Sondereigentum in € Monat/Jahr	
Bei -> 9 WE	
Bei -> 29 WE	
Bei -> 89 WE	
Die Wahlkommission Fliegerkarree dankt für Ihr Interesse und Angebot Nach dem Ausfüllen sollte die Seite ein Din A4 nicht überschreiten.	



Anpassung des Mustervertrages Informationsschreiben Beirat an Wohnungseigentümer

Konflikte im Verwaltungsbeirat
„Das Abstimmungsspiel“



**wohnen
im eigentum**
die wohneigentümer e.V.

Landgerichtsurteil aus Köln sorgt für Unruhe im Verfahren!

Versand der Unterlagen

Alle 17 Bewerberbögen
gehen an die Eigentümer

VERWALTERBESTELLUNG

Alternativangebote vorher einholen

Soll die Wohnungseigentümergeinschaft in einer geplanten Wohnungseigentümerversammlung einen neuen Verwalter bestellen, reicht es nicht aus, die Wohnungseigentümer vor der Versammlung durch ein Schreiben des Verwaltungsbeirates über die Absicht des Verwaltungswechsels unter Nennung von drei Kandidaten zu informieren. Vor der Bestellung eines neuen Verwalters sind nach einem Urteil des Kölner Landgerichts Konkurrenzangebote einzuholen, und die Angebote sind den Wohnungseigentümern vor der Versammlung zugänglich zu machen (LG Köln, Urteil vom 31.3.2013, 29S 135/12 mit Hinweis auf BGH, Urteil vom 1.4.2011, V ZR 96/10). Diese müssen ausreichend Gelegenheit haben, sich mit den Angeboten zu beschäftigen.



Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
Klärungen																		
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																		
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1	
Unternehmensgröße	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1	
Ansprechpartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	
Referenzobjekte	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	
Honorarvorstellung bis 22,-€	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2	
mindest Pkt 5	0	1	6	6	5	2	1	5	5	4	4	6	0	3	5	6	6	
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013			6	6	5			5	5			6			5	6	6	
Gebäude			1	1	0			0	0			1			1	1	1	
Vorgarten, Hof			1	1	1			0	0			1			0	0	1	
Besonderheit			0	0	0			0	1			0			0	1	0	
mindest Pkt 7			8	8	6			5	6			8			6	8	8	
Vorstellung Besichtigungsrundgang 28-30.05.2013			8	8								8				8	8	
Konzept Instandhaltung			1	1								1				1	1	
Bausubstanzbeurteilung			1	1								0				1	1	
Maßnahmenprogramm			1	1								0				1	0	
Vorgehen Baumaßnahmen			1	1								1				1	0	
Selbstverständnis			1	1								1				1	1	
mindest Pkt 12			13	13								11				13	11	
Büro Eindruck 29.05.2013 - 04.06.2013			13	13												13		
Mitarbeiter			1	0												1		
Ausstattung			1	1												1		
Organisation			1	1												0		
mindest Pkt 15			16	15												15		
Auswertung Vertragsvorschlag			16	15												15		
Ergänzungen, Anmerkungen			1	1												1		
mindest Pkt 16			17	16												16		
Gesamtauswertung			17	16												16		
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013			A	B												B		



**Auswertung Interessenbekundung
15.05.2013**

Adressen - Nähe

Unternehmensgröße

Ansprechpartner

Referenzobjekte

Honorarvorstellung bis 22,-€

mindest Pkt 5

09.06.2013

Auswertung der Verwalterbewerbungen durch die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Erläuterungen																	
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																	
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1
Unternehmensgröße	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
Ansprechpartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Referenzobjekte	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	1
Honorarvorstellung bis 22,-€	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
mindest Pkt 5	0	1	4	4	5	2	1	5	5	4	4	6	0	2	5	6	6
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013																	
Gebäude			1	1	0			0	0		1				1	1	1
Vergaben, Hof			1	1	1			0	0		1				0	0	1
Sonderheit			0	0	0			0	1		0				0	1	0
mindest Pkt 7			0	0	0			0	0		0				0	0	0
Vorstellung Bewachungsgrundlag 28-30.05.2013																	
Konzept Instandhaltung			1	1							1				1	1	1
Bausubstanzüberarbeitung			1	1							0				1	1	1
Maßnahmenprogramm			1	1							0				1	0	0
Vorgehen Baumaßnahmen			1	1							1				1	0	0
Selbstverständnis			1	1							1				1	1	1
mindest Pkt 12			1	1							1				1	1	1
Büro Eindruck 20.05.2013 - 04.06.2013																	
Mitarbeiter			1	1											1	1	1
Ausstattung			1	1											1	1	1
Organisation			1	1											0	0	0
mindest Pkt 15			1	1											1	1	1
Auswertung Vertragsrichtig																	
Ergänzungen, Anmerkungen			1	1											1	1	1
mindest Pkt 16			1	1											1	1	1
Senatsauswertung			1	1											1	1	1
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013			A	B													



**Sichtung Referenzobjekte
23.05.2013**

Gebäude

Vorgarten, Hof

Besonderheit

mindest Pkt 7

09.06.2013

Auswertung der Verwalterbewerbungen durch die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Erläuterungen																	
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																	
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1
Unternehmensgröße	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
Konzeptpartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Referenzobjekte	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1
Finanzvorstellung bis 22.4€	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
mindest Pkt 5	0	1	4	4	5	2	1	5	5	4	4	6	0	2	5	6	6
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013																	
Gebäude			1	1	0			0	0			1			1	1	1
Vorgarten, Hof			1	2	1			0	0			1			0	0	1
Besonderheit			0	0	0			0	1			0			0	1	0
mindest Pkt 7	0	0	2	3	1			0	1			1			1	2	2
Vorstellung Beachtungsrundgang 28-30.05.2013																	
Konzept Instandhaltung			1	1								1			1	1	1
Bausubstanzüberarbeitung			1	1								0			1	1	1
Maßnahmenprogramm			1	1								0			1	0	0
Vorgehen Baummaßnahmen			1	1								1			1	0	0
Selbstverständnis			1	1								1			1	1	1
mindest Pkt 12	0	0	4	4	1			1	1			2			4	3	3
Büro Eindruck 20.05.2013 - 04.06.2013																	
Mitarbeiter			1	0												1	1
Ausstattung			1	1												1	1
Organisation			1	1												0	0
mindest Pkt 15	0	0	3	2												1	1
Auswertung Vertragsrichttag			14	15													15
Ergebnisse, Anmerkungen			1	1													1
mindest Pkt 16	0	0	15	16													16
Senatsauswertung			17	16													16
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013			A	B													B



Vorstellung

Besichtigungsrundgang 28-30.05.2013

Konzept Instandhaltung

Bausubstanzbeurteilung

Maßnahmenprogramm

Vorgehen Baumaßnahmen

Selbstverständnis

mindestens Pkt 12

09.06.2013

Auswertung der Verwalterbewerbungen durch die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Erläuterungen																	
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																	
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	1	1
Unternehmensgröße	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
Konzeptpartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Referenzobjekte	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1
Finanzvorstellung bis 22.06	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
mindest Pkt 5	0	1	4	4	5	2	1	5	5	4	4	6	0	2	5	6	6
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013																	
Gebäude			1	1	0			0	0			1			1	1	1
Verhalten, Hof			1	1	1			0	0			1			0	0	1
Sensibilität			0	0	0			0	1			0			0	1	0
mindest Pkt 7			0	0	0			0	0			0			0	0	0
Vorstellung Besichtigungsrundgang 28-30.05.2013																	
Konzept Instandhaltung				1	1								1			1	1
Bausubstanzbeurteilung				1	1								0			1	1
Maßnahmenprogramm				1	1								0			1	0
Vorgehen Baumaßnahmen				1	1								1			1	0
Selbstverständnis				1	1								1			1	1
mindest Pkt 12				11	11								11			11	11
Büro Eindruck 20.05.2013 - 04.06.2013																	
Mitarbeiter				1	0											1	1
Ausstattung				1	1											1	1
Organisation				1	1											0	0
mindest Pkt 15				16	15											15	15
Auswertung Vertragsrichtig				14	15												15
Ergänzungen, Anmerkungen				1	1												1
mindest Pkt 16				17	16												16
Senatsauswertung				17	16												16
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013				A	B												B



Vorstellung

**Büroeindruck 29.05.2013 -
04.06.2013**

Mitarbeiter

Ausstattung

Organisation

mindestens Pkt 15

09.06.2013

Auswertung der Verwalterbewerbungen durch die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Erläuterungen																	
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																	
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1
Unternehmenstyp	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
Konzeptpartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Referenzobjekte	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1
Finanzvorstellung bis 22.4€	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
mindest Pkt 5	0	1	4	4	5	2	1	5	5	4	4	6	0	2	5	6	6
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013																	
Gebäude			1	1	0			0	0			1			1	1	1
Vergaben, Hof			1	1	1			0	0			1			0	0	1
Sonderheit			0	0	0			0	1			0			0	1	0
mindest Pkt 7			0	0	0			0	0			0			0	0	0
Vorstellung Beachtungsgrundlage 29-30.05.2013																	
Konzept Instandhaltung				1	1								1			1	1
Bausubstanzüberarbeitung				1	1								0			1	1
Maßnahmenprogramm				1	1								0			1	0
Vorgehen Baumaßnahmen				1	1								1			1	0
Selbstverständnis				1	1								1			1	1
mindest Pkt 12				11	11								11			11	11
Büro Eindruck 29.05.2013 - 04.06.2013																	
Mitarbeiter				1	0											1	1
Ausstattung				1	1											1	1
Organisation				1	1											0	0
mindest Pkt 15				16	15											15	15
Auswertung Vertragsrichttag				14	15												15
Ergänzungen, Anmerkungen				1	1												1
mindest Pkt 16				17	16												16
Senatsauswertung				17	16												16
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013				A	B												B



Vertragsverhandlung

Auswertung Vertragsvorschlag

Ergänzungen, Anmerkungen

mindest Pkt 16

Vorschlag der Wahlkommission
10.06.2013

09.06.2013

Auswertung der Verwalterbewerbungen durch die Wahlkommission des Fliegerkarrees für die WEG-Verwaltung

Verwaltungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Erläuterungen																	
Auswertung Interessenbekundung 15.05.2013																	
Adressen - Nähe	0	1	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	0	1	1	1
Unternehmensgröße	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1
Anspruchspartner	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1
Referenzobjekte	0	0	1	1	1	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	1
Manpowerstellung bis 22.06	0	0	2	2	2	0	0	2	2	2	0	2	0	0	2	2	2
mindest Pkt 5	0	1	4	4	5	2	1	5	5	4	4	6	0	2	5	6	6
Sichtung Referenzobjekte 23.05.2013																	
Gebäude			1	1	0			0	0		1				1	1	1
Verhalten, Hof			1	2	1			0	0		1				0	0	1
Sicherheit			0	0	0			0	1		0				0	1	0
mindest Pkt 7			0	0	0			0	0		0				0	0	0
Vorstellung Beachtungsrundgang 28-30.05.2013																	
Konzept Instandhaltung			1	1							1				1	1	1
Baubedarfsüberarbeitung			1	1							0				1	1	1
Maßnahmenprogramm			1	1							0				1	0	0
Vorgehen Baumaßnahmen			1	1							1				1	0	0
Selbstverständnis			1	1							1				1	1	1
mindest Pkt 12			13	13							11				13	13	13
Büro Eindruck 20.05.2013 - 04.06.2013																	
Mitarbeiter			1	0											1	1	1
Ausstattung			1	1											1	1	1
Organisation			1	1											0	0	0
mindest Pkt 15			16	15											15	15	15
Auswertung Vertragsvorschlag																	
Ergänzungen, Anmerkungen			1	1											1	1	1
mindest Pkt 16			17	16											16	16	16
Senatsauswertung			17	16											16	16	16
Vorschlag der Wahlkommission 10.06.2013			A	B											B	B	B



-
- TOP 1 Bericht der Verwaltung über das abgelaufene Wirtschaftsjahr
 - TOP 2 Bestellung des Verwalters
 - TOP 3 Abschluss Verwaltervertrag → per Freitag
 - TOP 4 Genehmigung der Jahresabrechnung 2012
 - TOP 5 Erfüllung der Meldepflichten für 2012

ABSTIMMUNG TAGESORDNUNG MIT DEM BEIRAT



Widerstand formiert sich:

Krisenintervention „STADT und LAND“

E-Mail Attacken

Werbebroschüre WoBeGe

Beschlussvorlagen

Seite 5

Diese Vorlage dient lediglich als Orientierung und Erläuterung des Sachverhalts zu den einzelnen Tagesordnungspunkten. Der tatsächliche Wortlaut des Beschlusstextes wird allein durch die Wohnungseigentümer auf der Wohnungseigentümerversammlung festgelegt.

TOP 1 Vorstellung der Verwalter

Keine Beschlussfassung

TOP 2 Bestellung des Verwalters

TOP 2 a Bestellung des Verwalters WoBeGe

Antragsteller: Verwaltung

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, die WoBeGe Wohnbauen- und Beteiligungsgesellschaft mbH, geschäftsansässig in der Winkelmannstraße 3 - 5 in 12487 Berlin, zu den gleichen Konditionen wie im derzeit gültigen Vertrag, für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2016 zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bestellen.

TOP 2 b Bestellung des Verwalters X

Antragsteller: Verwaltungsbeirat

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt,

Verwalter X

für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2016 zum Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergemeinschaft zu bestellen.

NEUE TAGESORDNUNG: TOP 2A UND 2B

Protokollnotizen

- Antrag zur Geschäftsordnung, 17:30 Uhr, [REDACTED] Zusammenfassung von TOP 2 a und 2 b
Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer stimmt zu.
- Antrag zur Geschäftsordnung, 17:30 Uhr, [REDACTED] Durchführung der Verwalterwahl über drei Wahlgänge.
Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer stimmt nicht zu.
- Antrag zur Geschäftsordnung, 17:35 Uhr, [REDACTED] Durchführung der Verwalterwahl über zwei Wahlgänge.
Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer stimmt zu.
- Antrag zur Geschäftsordnung, 17:40 Uhr, H [REDACTED]:
 - Versammlungsleitung zu TOP 1 übernimmt [REDACTED]
 - WoBeGe verlässt den Raum.
 - Vier Verwalter stellen sich vor.Die Mehrheit der anwesenden Eigentümer stimmt zu.
- Ergebnis der Wahl:
 - [REDACTED] 23 Stimmen
 - [REDACTED] 0 Stimmen
 - [REDACTED] 3 Stimmen
 - [REDACTED] 161 Stimmen
 - [REDACTED] 4 Stimmen



**wohnen
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

Der Verwalter wird aus der Versammlung entlassen

Vorstellung der Verwalterauswahl durch die Wahlkommission

Vorstellung der Verwalter je 15 Minuten

5 Minuten Eigendarstellung

5 – 10 Minuten Fragen und Abschluss der Vorstellung

Aussprache der Eigentümer untereinander

Verlesung des Beiratschreibens

Verlesung eines Eigentümerschreibens



Verwalterwahl anonym

Abstimmungszettel auf Häufchen gelegt

Neutraler Wahlbeobachter (Gast) mit hinter der Kabine

Verkündung des Ergebnisses



Schlussbetrachtung:

- Austritt aus dem Beirat – Rolle des interessierten Eigentümers
- Der Zeitaufwand ist hoch
- Die Kosten – ohne Werbeetat geht es nicht
- Das Internet erleichtert die „anonyme“ Abarbeitung ohne face to face Kontakt
- Gruppendynamische Erkenntnisse
- Compliance für Beiräte?
- Eine wichtige Übung in Sachen Demokratie – viele Eigentümer sehen das erste Mal, dass es Alternativen zum bisherigen Verwalter gibt.
- Neue Freunde, aber auch ein paar Freunde weniger...
- Keine Unterstützung durch den Verwalter
- Unter 6 Monaten ist eine Verwalterwahl nicht zu organisieren
- Das Zeitbudget der Akteure in der Wahlkommission ist äußerst begrenzt
- Welche Werkzeuge (neudeutsch Tools) können die Verwalterwahl erleichtern??? – ein Handlungsfeld für „wohnen im eigentum“?



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**