

Protokoll Gesellschafterversammlung Mietpoolgesellschaft Waldenserstraße 33 Vorderhaus; Seitenflügel; Quergebäude
in 10551 Berlin bR

Seite 1/3 -

Beschlussprotokoll

Mietpoolgesellschaft:	Waldenserstraße 33 Vorderhaus; Seitenflügel; Quergebäude in 10551 Berlin bR
Versammlung:	Erste ordentliche Gesellschafterversammlung 2021
Datum:	21.12.2021
Dauer:	16.30 Uhr bis 17.00 Uhr
Versammlungsort:	Büro der Pinter Immobilien GmbH
Anschrift:	Inselstraße 12a, 10179 Berlin
Beschlussfähigkeit:	Mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile müssen anwesend bzw. vertreten sein.
Stimmrecht:	Das Stimmrecht bemisst sich nach Miteigentumsanteilen. Auf jeden MEA entfällt eine Stimme.
Versammlungsleiter/Protokoll:	Karin Mieth Pinter, Pinter Immobilien GmbH, Inselstraße 12a, 10179 Berlin

Begrüßung:	Der Versammlungsleiter begrüßt alle Versammlungsteilnehmer.
Feststellung Beschlussfähigkeit:	Den Vorsitz der Versammlung übernahm die Geschäftsführung der Gesellschaft – die Pinter Immobilien GmbH-. Es wurde festgestellt, dass die Versammlung durch Schreiben vom 05.12.2021 form- und fristgerecht einberufen wurde. Es sind zu Beginn der Versammlung 6.123,731 MEA von 6.123,731 Miteigentumsanteilen anwesend/vertreten. Nichtanwesende Gesellschafter werden durch den Geschäftsführer vertreten, es sei denn, sie haben die Vertretung ausdrücklich untersagt.
Versammlungseröffnung:	Der Versammlungsleiter stellt um 16.30 Uhr die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Versammlung.

<u>Tagesordnung</u>	
TOP 1.	Erläuterung und Genehmigung der Jahresabrechnung 2020.
TOP 2.	Bericht zum Wirtschaftsjahr 2021, Bericht zum gekippten MietenWoGBln und zur bestehenden Mietpreisbremse. Genehmigung des bestehenden Wirtschaftsplanes über den 31.12.2021 hinaus.
TOP 3.	Genehmigung der Rechnungslegung Nr. 10-137-2021 für die Bearbeitung MietenWoGBln lt. unserer E-Mail vom 21.03.2020.
TOP 4.	Sonstiges ohne Beschlussfassung.

zu TOP 1:

Die Abrechnungen sind Ihnen per E-Mail am 25.01.2021 zugestellt.

Nachstehend die Mietentabelle, Miethöhe Stand 31.12.2020 und Darstellung Mietendeckeldifferenzen

	WFLm ²	Ntto	Gesamt Ntto	BK	HK	Gesamt Btto	MD Ntto	Gesamt Ntto	MD Differenz	Gesamt MD Btto
	m ²	m ²	Gesamt	BK	HK	Gesamt	MD/m ²	MD Gesamt	Differenz	Gesamt
	WFL	Ntto	Ntto			Btto	Ntto	Ntto		Btto
20012	65,35	10,10 €	660,00 €	74,00 €	102,00 €	836,00 €		0,00 €	0,00 €	836,00 €
20022	86,55	8,73 €	755,58 €	147,14 €	86,55 €	989,27 €	8,60 €	744,33 €	-11,25 €	978,02 €
20033	51,60	12,79 €	660,00 €	100,00 €	60,00 €	820,00 €	8,60 €	443,76 €	-216,24 €	603,76 €
20046	103,20	11,01 €	1.136,00 €	170,00 €	104,00 €	1.410,00 €	8,60 €	887,52 €	-248,48 €	1.161,52 €
20054	52,05	11,01 €	573,00 €	84,00 €	52,00 €	709,00 €	8,60 €	447,63 €	-125,37 €	583,63 €
20093	110,45	12,22 €	1.350,00 €	180,00 €	100,00 €	1.630,00 €	8,60 €	949,87 €	-400,13 €	1.229,87 €
20102	102,94	5,18 €	532,77 €	109,00 €	142,00 €	783,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	783,77 €
20115	54,45	12,49 €	680,00 €	80,00 €	55,00 €	815,00 €	8,60 €	468,27 €	-211,73 €	603,27 €
20122	44,05	11,00 €	484,55 €	76,00 €	64,00 €	624,55 €	8,60 €	378,83 €	-105,72 €	518,83 €
20132	47,10	5,36 €	252,66 €	71,64 €	47,76 €	372,06 €	0,00 €	219,70 €	-32,96 €	339,10 €
20142	106,10	5,40 €	573,05 €	114,00 €	176,00 €	863,05 €	0,00 €	498,30 €	-74,75 €	788,30 €
20192	111,35	10,00 €	1.113,50 €	178,16 €	100,22 €	1.391,88 €	8,60 €	957,61 €	-155,89 €	1.235,99 €
20204	105,40	11,06 €	1.166,00 €	181,00 €	106,00 €	1.453,00 €	8,60 €	906,44 €	-259,56 €	1.193,44 €
20215	57,60	12,86 €	741,00 €	99,00 €	82,00 €	922,00 €	8,60 €	495,36 €	-245,64 €	676,36 €

20232	95,54	11,00 €	1.050,94 €	152,86 €	95,54 €	1.299,34 €	8,60 €	821,64 €	-229,30 €	1.070,04 €
20244	38,05	13,01 €	495,00 €	65,00 €	39,00 €	599,00 €	8,60 €	327,23 €	-167,77 €	431,23 €
20252	69,45	9,94 €	690,10 €	79,00 €	128,00 €	897,10 €	8,60 €	597,27 €	-92,83 €	804,27 €
20294	114,00	11,14 €	1.270,00 €	150,00 €	151,00 €	1.571,00 €	8,60 €	980,40 €	-289,60 €	1.281,40 €
20303	106,10	11,31 €	1.200,00 €	165,00 €	110,00 €	1.475,00 €	8,60 €	912,46 €	-287,54 €	1.187,46 €
20312	58,60	11,00 €	644,60 €	99,62 €	58,60 €	802,82 €	8,60 €	503,96 €	-140,64 €	662,18 €
20325	45,40	13,66 €	620,00 €	75,00 €	45,00 €	740,00 €	8,60 €	390,44 €	-229,56 €	510,44 €
20333	49,10	13,24 €	650,00 €	80,00 €	50,00 €	780,00 €	8,60 €	422,26 €	-227,74 €	552,26 €
20342	109,38	6,67 €	729,41 €	170,58 €	113,72 €	1.013,71 €		634,27 €	-95,14 €	918,57 €
20392	111,90	5,68 €	635,84 €	171,00 €	114,00 €	920,84 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	920,84 €
20404	103,55	11,26 €	1.166,00 €	181,00 €	106,00 €	1.453,00 €	8,60 €	890,53 €	-275,47 €	1.177,53 €
20414	58,20	11,01 €	641,00 €	99,00 €	59,00 €	799,00 €	8,60 €	500,52 €	-140,48 €	658,52 €
20423	44,80	12,50 €	560,00 €	80,00 €	45,00 €	685,00 €	8,60 €	385,28 €	-174,72 €	510,28 €
20433	49,20	11,59 €	570,00 €	84,00 €	49,00 €	703,00 €	8,60 €	423,12 €	-146,88 €	556,12 €
20443	39,10	13,30 €	520,00 €	60,00 €	40,00 €	620,00 €	8,60 €	336,26 €	-183,74 €	436,26 €
20455	71,20	11,94 €	850,00 €	110,00 €	70,00 €	1.030,00 €	8,60 €	612,32 €	-237,68 €	792,32 €
	2261,76		22.971,00 €	3.486,00 €	2.551,39 €	29.008,39 €	0,00 €	16.135,58 €	-5.006,81 €	24.001,58 €

Die Differenzmieten sind durch die Mieter ausgeglichen.

Trotz Mietendeckel ab 01.12.2020 konnte die Höhe der Auszahlung lt. Wirtschaftsplan beibehalten bleiben.

Die vereinbarte mtl. Mietauskehr wurde 12 Mal ausgeschüttet.

Beschlussantrag:

Die Gesellschaft genehmigt die vorliegende Jahresabrechnung in der am 25.01.2021 versandten Fassung für den Abrechnungszeitraum 01.01.2020- 31.12.2020.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

zu TOP 2:

Mit Wegfall des Mietendeckels ist die am 01.06.2015 eingeführte Mietprelsbremse in verschärfter Form am 19. Mai 2020 verlängert. Die Informationen seitens des Senates, der Mietervereine und der Presse waren offensiv. Die Verordnung gilt bis 31. Mai 2025 über die gesamte Stadt, die damit zum Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt erklärt wurde. Bei Wiedervermietung sind die Mieten gedeckelt, die Vormiete muss offen gelegt werden, muss aber nicht gesenkt werden, ist die Miete niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, darf zur ortsüblichen Vergleichsmiete plus höchstens 10 % vermietet werden. Mieter können rügen und überhöhte Mietzahlungen zurück fordern.

Den ausgesprochenen Mieterhöhungen bei den Belegungsmietern mit den niedrigen Mieten nach Wegfall des MietenWoG wurde von allen Mietern zugestimmt. Dadurch hat sich die durchschnittliche Nettokaltmiete geringfügig auf 10,37 €/m² zum Vorjahr erhöht. Erneute Mieterhöhungen sind nach jetzigen gesetzlichen Regelungen aller drei Jahre mit einer Kapazitätsgrenze von 15% möglich. Die Liste Nettokaltmieten Stand 31.12.2021 ist als Anhang beigelegt.

Die lt. Wirtschaftsplan vereinbarte mtl. Mietauskehr ist in 2021 16 Mal erfolgt.

Beschlussantrag:

Die Gesellschafter genehmigen die Weiterführung des bestehenden Wirtschaftsplanes über den 31.12.2021 hinaus. Überschüsse auf dem Mietpoolkonto werden über Sonderzahlungen ausgekehrt.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

zu TOP 3:

Die mit der Einladung versandte Rechnungslegung Nr. 10-137-2021 der Pinter Immobilien GmbH vom 05.12.2021, Mehraufwand MietenWoGBln ist zu genehmigen.

Beschlussantrag:

Die Gesellschaft genehmigt die Rechnungslegung Nr. 10-137-2021 der Pinter Immobilien GmbH vom 05.12.2021 in Höhe von brutto 4.760,00 €. Der Ausgleich der Rechnung ist aus dem Mietpoolkonto der Gesellschaft zu entnehmen und über die Prozentanteile der Gesellschafter zu verteilen.

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

zu TOP 4:

Weitere Punkte werden nicht zu Protokoll genommen.

Die Versammlung wird durch den Versammlungsleiter um 17.00 Uhr geschlossen.

Das Protokoll wird nur vom Protokollführer unterzeichnet.

Berlin, 07.01.2022

Karin Mieth Pinter

Das Protokoll ist maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift rechtskräftig.