

Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V.

Protokoll Vollversammlung

Anwesend:	Siehe Anwesenheitsliste inkl. Gäste
Datum:	03.10.2021
Uhrzeit:	11.00 Uhr-12.00 Uhr
Ort:	Vereinsgrundstück Pumpenhaus Seddiner Weg 17, 14548 Schwielowsee
Protokoll:	M■■■■ R■■■■
Anlagen:	Anlage 1 – Anwesenheitsliste der Mitglieder

TOP 0 Einlass

- Bei Einlass erfolgte die Unterschrift auf der Anwesenheitsliste sowie die Bestätigung der 3 G-Regel.

TOP 1 Begrüßung durch M■■■■ R■■■■

- der Vereinsvorsitzende M■■■■ R■■■■ begrüßt alle Anwesenden und stellt die Tagesordnung lt. Einladung vor
- keine Ergänzungen oder Einwendungen

TOP 2 Aktuelle Informationen

- Das Vereinsgrundstück wurde vom amtlichen Vermessungsbüro Liebig-Lemke in 2020 für den Verkauf in 3 Grundstücksabschnitte geteilt und vermessen.
Ein ca. 50qm großes Stück wurde an Frau J■■■■ H■■■■ für 1.700,00 Euro verkauft. Der Verkauf erfolgte über das gewerbliche Immobilienmaklerhaus Patzina.
Selbiger Makler hatte auch im Januar 2020 erfolgreich das hintere, ca. 570 qm große, Grundstück an einen Herrn G■■■■ verkauft.
- Der Vollzug des Kaufvertrages durch die Einigung beim Notar scheiterte jedoch an der Verweigerung der Unterschrift der damaligen 2. Vorsitzenden.
- Im Ergebnis der gescheiterten notariellen Beurkundung des voran beschriebenen Verkaufs trat die 2. Vorsitzende, Frau K■■■■ G■■■■, nach langjähriger Vorstandstätigkeit aus persönlichen Gründen zurück. Frau G■■■■ ist zu Hauptversammlung nicht anwesend und kann somit nur schriftlich verabschiedet werden.
Daraufhin wurde über eine Briefwahl Frau K■■■■ P■■■■ als 2. Vorsitzende gewählt und für die erneute notarielle Einigung vor dem Notar konditioniert. Leider trat Frau P■■■■, noch vor der notariellen Bestätigung ihrer Eigenschaft, ebenfalls aus persönlichen Gründen zurück.
Der Käufer Herr G■■■■ trat schuldbefreiend zurück.
- Trotz dieser sehr unschönen Ereignisse hat der Vorstand die Verkaufsverhandlungen fortgesetzt. Es erfolgte eine erneute Wahl per Briefwahl um schnellstmöglich handlungsfähig zu sein. Frau H■■■■ hat sich als 2. Vorsitzende bereit erklärt.
- Der Makler, Herr Sidney Patzina, hat den in solchen Situationen üblichen Verfahrensweg eingeschlagen und die bei der Auktion unterlegenden Bieter nochmals über die weiter bestehende Verkaufsofferte informiert.
Herr A■■■■ H■■■■ ist in Folge dessen in den Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eingetreten und hat den hinteren Teil des Vereinsgeländes für 70.000,00 Euro exklusive Nebenkosten erworben. Die formelle notarielle Abwicklung des Kaufvertrages ist angezeigt, aber noch nicht terminlich bestätigt.
Die Auszahlung kann nach Eintragung des neuen Eigentümers und damit einhergehender Zahlung des Kaufpreises in angemessener Frist, aber auf jeden Fall in 2022 gegen Vorlage des von Frau B■■■■ gesichteten und gezeichneten Berechtigungsscheines (Einzahlungsnachweis) erfolgen.

Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V.

Bitte beachten Sie das bereits bekannte Prozedere zur Auszahlung. Es sind noch nicht alle Kontonummern bei Frau B■■■■ bekannt gegeben worden.

- Der vordere Teil des Vereinsgrundstückes steht derzeit nicht zur Verkaufsdisposition und verbleibt vorerst in der Nutzung durch den Verein.

Laut derzeitigem Stand muss für den Erweiterungsbau des Vereinshauses in 2017 noch ein nun mögliches Genehmigungs- oder Umnutzungsverfahren bei der Baubehörde durchgeführt werden. Möglich ist auch ein Rückbau. Detailliert wird dazu im 1. Quartal 2022 informiert.

- Als schriftliche Anfrage von einigen Vereinsmitgliedern wurde im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf ein eventuell vernachlässigtes Vorkaufsrecht angesprochen.

Herr R■■■■ erläutert, dass dieser rechtliche Vorgang bedeutet hätte, dass jeder der 73 Vereinsmitglieder sich gegenseitig ein Vorkaufsrecht hätte einräumen bzw. darauf verzichten müssen. Diese Unsinnigkeit liegt somit auf der Hand und ist zu vernachlässigen.

- Ausgiebig wird nochmals das Thema der Dienstbarkeiten diskutiert. Herr R■■■■ erklärt, dass nur Grundstückseigentümer sich gegenseitig notarielle Leitungsrechte einräumen können, die dann auch im Grundbuch niedergeschrieben werden.

Für Pächter hält das Bauamt die Eintragung der Wasserleitung in das Baulastverzeichnis als Sicherungsmittel zur Verfügung.

Herr R■■■■ weist darauf hin, dass das Notrecht nur für das Leitungsrecht besteht und auch nur dann, wenn keine andere Möglichkeit für die Versorgungsleitung besteht. Nur dann treten die Eigentumsrechte zurück. Einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf Fahr- und Gehrechte kennt indes das deutsche Recht nicht. Diese Rechte sind frei verhandelbar.

In diesem Zusammenhang fragt Frau W■■■■ wieso dem Herrn H■■■■ 500,00 Euro für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Verein geleistet worden sind. Nach ihrer Kenntnis würden die Kosten nur 30,00 Euro betragen. Herr R■■■■ erläutert dazu, dass der formelle Akt der Eintragung tatsächlich in Brandenburg ca. 30,00 Euro beträgt. Der Verkauf dieser Rechte aber von den Vertragsparteien bestimmt wird.

Herr H■■■■ ist Eigentümer der Zuwegung zu dem Verkaufsgrundstück des Vereins. Herr R■■■■ hat Herrn H■■■■ das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für 500,00 Euro abgekauft. Den gleichen Kaufpreis hat auch Herr K■■■■ an Herrn H■■■■ geleistet. Die notarielle Beurkundung erfolgt in Zusammenhang mit der Hauptsache (Kaufvertragsbestätigung H■■■■).

Nochmals erwähnt Herr R■■■■, dass die Dienstbarkeiten zwar geregelt werden sollten, jedoch hauptsächlich bei der Beantragung von Baugenehmigungen und beim Verkauf der Immobilie eine Rolle spielen.

In diesem Zusammenhang wurde auch noch einmal das strittige Verfahren zu dem Strang 5 erörtert. Sowohl für Strang 5 als auch für Strang 4 gibt es nunmehr Lösungen. Die formellen Voraussetzungen sind in Bearbeitung.

- Als weiteren Punkt wurde die Sonderlösung der Erschließung der Wasserversorgung des Herrn P■■■■ (Borker Weg) diskutiert. Die Versorgung konnte nur über einen gesonderten Schacht realisiert werden. Dies geschah nur aus der Veranlassung, dass dem Verein nicht das Risiko einer 200m langen und nicht DIN-gerechten Leitung zum Grundstück des Herrn P■■■■ auferlegt werden soll. Die Gemeinde war hier nicht hilfreich, obgleich sie und der WAZV für die Versorgung verantwortlich wären. Herr P■■■■ beruft sich auf seine Mitgliedsrechte und die vollständige Zahlung der Umlagen.

Herr R■■■■ verweist auf die Möglichkeit, dass sich auch andere Versorgungswillige und/oder Berechtigte hier anschließen können; so auch Herr H■■■■. Herr S■■■■ fragt diesbezüglich den Vorstand an. Herr R■■■■ verweist auf das Gerichtsurteil, dass die Klärung innerhalb der Strangmitglieder von Strang 1 erfolgen muss. Herr H■■■■ ist anwesend, äußert sich jedoch nicht.

Herr B■■■■ und Herr B■■■■ fragen, warum Herr H■■■■ den Umlageanteil nicht vollständig gezahlt hat. Herr R■■■■ antwortet, dass Herr H■■■■ ein Nachlass gewährt wurde, da für ihn kein

Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V.

Versorgungsschacht in ähnlicher Weise wie für die Stränge 1-4 zur Verfügung gestellt werden kann und er seinen Anbindungspunkt in eigener Verantwortung bestellen sollte. Diese Regelung stößt auf Ablehnung. Herr R■■■■ lässt abstimmen. Herr H■■■ muss den vollen Betrag der Umlage zahlen. Der Verein muss eine andere, noch nicht thematisierte, Lösung schaffen.

- **Netzabschaltung:**
Am 01.11.2021 wird das alte Wassernetz getrennt, da die Fa. Fürst keine Haftung mehr für Legionellen übernimmt. Alle Bauarbeiten müssen bis dahin abgeschlossen sein.
- **Thema Revision und Kasse**
Frau B■■■ trägt das durch die Revision bestätigte Gesamtergebnis in sämtlichen Einzelheiten vor. Das Protokoll der Revision kann nach Terminvereinbarung eingesehen werden.
- **Pauschalen**
Aufgrund der nötigen Weiterführung der Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V. sind sämtliche damit verbundenen Kosten weiter zu begleichen. Das ist mit den Pauschalen von zurzeit 60,00 Euro unverändert im Voraus weiter zu zahlen.
- **Frau W■■■■ fragt an, wer die Kostenrechnung vom Bauunternehmer Fürst geprüft hat.** Herr R■■■ antwortet, Herr H■■■■ als zuständiger Planer und damit Bauüberwachungsverantwortlicher. Dazu gibt es Protokolle.
- **Wahlergebnisse**
Die Wahl wurde per Briefwahl durchgeführt. Frau H■■■ (2. Vorsitzende), Herr O■■■ und Herr L■■■ (Revisionsmitglieder) wurden gewählt und haben die Wahl angenommen. Herr R■■■ wird kommissarisch bis zur nächsten Hauptversammlung den Vorsitz der Wasser- und Bungalowgemeinschaft Seddiner Weg Ferch e.V. fortsetzen.
- **Wasseruhrenablesung**
Es erfolgt nochmal eine Rechnung bis zur endgültigen Strangrechnung. Durch diese Prüfung soll geschaut werden, ob die Stranguhr mit den Einzelablesungen übereinstimmt. Schön wäre eine Abrechnung gegenüber dem WAZV durch die Stranggemeinschaften. Herr R■■■ würde die Verhandlung beim WAZV für seinen Strang machen. Wenn sich andere Stränge beteiligen wollen, können sie sich gerne anschließen. Die Stränge H■■■, B■■■, D■■■ möchten sich hier anschließen.

Protokoll Ende