



ecowo GmbH · Heerstr. 24/26 · 14052 Berlin

Wohnungseigentumsverwaltung
Standort Berlin

Herrn
Steve Kunze
Braystraße 11
81677 München

Ansprechpartnerin
Alexandra Mersinger
T 030/82781-581
F 030/82751-369
alexandra.mersinger@ecowo.de

Standortleitung
Marcus Marschner
T 030/82781-588
marcus.marschner@ecowo.de

Regionalleitung
Daniel Tabbert

Gläubiger ID
DE11ZZZ00002221750
IBAN: DE81550104000992738923
BIC: AARBDE5WDOM

Vertragsnummer:
1245/H1245029001

25.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Sehr geehrter Herr Kunze,

Protokollabschrift der f. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung

anliegend erhalten Sie die Protokollabschrift der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 11.07.2023 zur Kenntnisnahme und zur Vervollständigung Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus erhalten Sie anliegend folgende Unterlagen:

- Formular datenschutzrechtliche Vereinbarung
- Formular Informationsbogen für die Verwaltung
- Formular Blanko-SEPA-Lastschriftmandat
- Bericht des Dipl.-Ing. Rykarski vom 11.07.2023 zu TOP 3
- Bescheinigung des Dipl.-Ing. Bartel vom 21.07.2023 zu TOP 14

ecowo GmbH
Bochum
Sitz der Gesellschaft
HRB 13643
Amtsgericht Bochum
UST-IdNr. DE 243758713

Sofern Sie uns die v. g. Formulare noch nicht ausgefüllt und unterzeichnet übermittelt haben sollten, bitten wir um kurzfristige Veranlassung.

Geschäftsleitung
Thomas Beutner
Konstantina Kanellopoulos
Philip Grosse

Die zu ändernde Hausordnung zu TOP 12 werden wir Ihnen noch auf separaten Wege übermitteln.

Mitglied im Verband der
Immobilienverwalter Deutschland e.V.
und im Bundesverband
der Immobilienverwalter e.V.



Herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH
Standort Berlin

Daniel Tabbert

Alexandra Mersinger

Standortleiter

WEG-Verwalterin

(Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

der **WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023**
vom: **11.07.2023**

Bestellter WEG-Verwalter: ecowo GmbH

Ort:

am:	Das Mosaik e. V. Wohnen für Menschen mit Behinderung, Geschäftsstelle 11.07.2023
Versammlungsleiter/in	Alexandra Mersinger
Protokollführer/in	Andreas Boe
Beginn	17:04 Uhr
Ende	21:42 Uhr

Anwesende Eigentümer zu Beginn der Versammlung gemäß Anwesenheitsliste 5.930,00 MEA von 10.000,00 MEA inkl. Vertretungsvollmachten.

Die Anwesenheitsliste mit den Originalunterschriften der Teilnehmer und den Vollmachten wird beim Verwalter aufbewahrt.

Es werden keine Einwände gegen Formen und Fristen erhoben.

Die Eigentümersversammlung ist unabhängig von der Zahl der erschienenen oder vertretenen Wohnungs- und Teileigentümer immer beschlussfähig.

Das Stimmrecht richtet sich gemäß der Gemeinschaftsordnung nach dem Wertprinzip. Es ergeben sich somit 5.930,00 MEA/Stimmrechte.

Die Unterzeichnung des Originalprotokolls erfolgt durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Klaus Pfleiderer und dem Wohnungseigentümer Herrn Harry Steiert, die hierzu ihre Bereitschaft erklären.

Es werden keine Einwände dagegen erhoben, dass folgende Gäste an der Versammlung ohne Stimmrecht teilnehmen:

- Begleitperson Fr. Segato von ET Hr. Kniwel
- Begleitperson Hr. Berg von ET Karlganis
- Hr. Städler (Bauleiter/Bauüberwachung Leitwerk Berlin GmbH)

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer

Tagesordnungspunkte

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

- | | |
|--------|--|
| TOP 1 | Feststellungen/Anträge zur Geschäftsordnung |
| TOP 2 | Bericht der Verwaltung |
| TOP 3 | Besprechung und ggf. Beschlussfassung über die Geltendmachung gemeinschaftlicher Rechte gegenüber dem Bauträger in Bezug auf |
| TOP 4 | Beschlussfassung über die Erlaubnis, die nächste Jahresabrechnung sowie den nächsten Wirtschaftsplan im mehrheitlichen Umlaufverfahren gem. §23, |
| TOP 5 | Beschlussfassung über den Wechsel des Hausmeisterdienstes |
| TOP 6 | Beschlussfassung über die Durchführung regelmäßiger Verkehrssicherheitsbegehung |
| TOP 7 | Beschlussfassung über die Vergabe der Pflege der Außenanlage (Gartenpflege) und zusätzliche Bepflanzung |
| TOP 8 | Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Installation von Außenleuchten und Finanzierung der Maßnahme |
| TOP 9 | Beschlussfassung über die Gestattung der Erneuerung von Türbeschlägen als gem. § 20 Absatz 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung |
| TOP 10 | Beschlussfassung über die Gestattung zur Errichtung von E-Ladestationen als gem. § 20 Absatz 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten |
| TOP 11 | Beschlussfassung über die Gestattung von Markisen |
| TOP 12 | Beschlussfassung über die Änderung/Ergänzung der Haus-/Garagen-/Gartenordnung |
| TOP 13 | Beschlussfassung zur Regelung einer transparenten Vergütungspauschale und Kostenverteilung für die monatlichen EED-Verbrauchsinformationen |
| TOP 14 | Besprechung und Beschlussfassung über die Vermessung der Grundstücksflächen und Finanzierung der Maßnahme |
| TOP 15 | Verschiedenes |

gez. Klaus Pfeiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 1

Feststellungen/Anträge zur Geschäftsordnung

Erläuterungen:

Hinweise der Abstimmungsmodalitäten/Untergemeinschaften gemäß TE/GO NR. 1444/B/2016/BP:

- WSE I - Stralauer Allee 13/13a - WE 1-81 und TG-STP 401-419
- WSE II - Stralauer Allee 14/14a - WE 1-80 und TG-STP 701-720

Alle Tagesordnungspunkte betreffen die gesamte Gemeinschaft somit erfolgen die jeweiligen Abstimmung durch alle Eigentumsanteile - ohne Berücksichtigung - der wirtschaftlichen Einheiten/Untergemeinschaften.

Die nachstehenden Tagesordnungspunkte betreffen die gesamte Eigentümergemeinschaft, so dass hier alle Eigentümer gemeinschaftlich abstimmen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 2

Bericht der Verwaltung

Die Übergabe der Verwaltungsunterlagen von der Optima GmbH (Vorverwalter) an die ecowo GmbH gestaltet sich nach wie vor sehr schwierig und langwierig. Daher sind viele Angelegenheiten noch nicht bereinigt und auf dem aktuellsten Stand. Der Verwalter berichtet zu folgenden Punkten in Verbindung mit den fehlenden und unvollständigen Unterlagen seitens des Vorverwalters Optima GmbH:

- Beschlussumsetzungen/offenen Beschlüsse
- falsche Saldovorträge zum 31.12.2022 und Hausgeldrückstände
(fehlende Buchhaltungsunterlagen 01/2022-01/2023)
- Hausgeldabrechnung 2022
- Klärung der falsch angesetzten Hausgelder im Jahre 2023 für die Außenstellplätze im Sondernutzungsrecht
- Versicherungsschäden (aktuell nicht bekannt)
- Beweissicherungsverfahren Nachbargrundstück / - aktueller Sachstand der Baumängel
- Wartungsverträge/Dienstleistungsverträge
- Adress- und Kontaktdaten der Eigentümer sowie abweichende Adressaten (Bevollmächtigte)

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der ecowo GmbH für den Zeitraum vom 01.01.-30.06.2023 eine eingeschränkte und sog. Notverwaltung - zu günstigeren Konditionen - vereinbart wurde:

- Begrüßungsschreiben vom 30.01.2023 an alle Eigentümer seitens der ecowo GmbH erfolgt
- Teilnahme Eigentümerportal/Zugangsdaten sowie Lastschriftmandate und datenschutzrechtliche Einwilligung/Informationsbogen
- erfolgte Objektbegehungen seitens der ecowo GmbH
- Versicherungen (seitens der ecowo GmbH zur Prüfung veranlasst und HuG musste neu abgeschlossen werden)
- Vertragsoptimierungen seitens der ecowo GmbH (z.B. Gas/Strom etc.)
- Stand des Girokontos aktuell: 198.308,31 €
- Stand Erhaltungsrücklage per 31.12.2022 (Soll): aktuell noch nicht bekannt
- Planung der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023: 10-11/2023 (Voraussetzung, dass Hausgeldabrechnung 2022 erstellt ist)

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 3

Besprechung und ggf. Beschlussfassung über die Geltendmachung gemeinschaftlicher Rechte gegenüber dem Bauträger in Bezug auf Baumängel in Verbindung mit dem Gemeinschaftseigentum, die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens sowie aller sonstigen, notwendigen außergerichtlichen und gerichtlichen Maßnahmen

Erläuterungen:

Dieser Punkt wurde rein obligatorisch aufgenommen, um die Eigentümer über die Möglichkeiten in dieser Angelegenheit zu informieren.

Hierzu wird auf die Vereinbarung zwischen der WEG und der Bauwerk GmbH & Co. KG v. d. die PBH GmbH v. d. Herrn Lemp vom 02.11.2022 verwiesen. Hier wurde die Beseitigung der Mängel zum 30.06.2023 vereinbart. Herr Lemp wurde zur Versammlung, mit der Bitte um Teilnahme zur aktuellen Sachstandsmitteilung und der weiteren Vorgehensweise, eingeladen. Herr Lemp hat diese Einladung angenommen.

Am 07.07.2023 erfolgte eine Ortstermin mit dem Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Rykarski (TÜV Nord), der den Sachstand der Mängel hinsichtlich der Vereinbarung überprüft hat. Laut Vereinbarung waren hier 10 Mängel noch zu überarbeiten bzw. zu beseitigen. Die Mängel unter Punkt 1. bis 6. und 8. wurden beseitigt. Zu Punkt 6. fehlen lediglich die Dokumentationen. Die Punkte 7., 9.-10. sind noch in Bearbeitung und noch nicht abgeschlossen. Herr Dipl.-Ing. Rykarski hat hierzu einen Bericht angefertigt. Dieser Bericht wird dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Bei dem v. g. Ortstermin wurde zunächst - die Beseitigung der noch offenen Mängel - bis spätestens zum 31.08.2023 festgehalten. Mit den Eigentümern ist zu besprechen wie hinsichtlich der festgelegten Vertragstrafe von 50.000,00 € vorgegangen werden soll, da nicht alle Mängel bis zum 30.06.2023 beseitigt wurden. In Anlehnung dessen ist zu erwähnen, dass die aus der Vereinbarung festgelegten 100.000,00 € mit Datum vom 17.11.2022 an die Wohnungseigentümergemeinschaft ordnungsgemäß gezahlt wurden. Hier ist ferner noch festzulegen, wie diese Zahlung angelegt werden soll.

Herr Lemp (Geschäftsführer der Bauwerk Capital GmbH Co. KG) und Herr Städler(Bauleiter/Bauüberwachung der Leitwerk Berlin GmbH) berichten . anhand einer Präsentation - über den aktuellen Stand hinsichtlich der Mängelbeseitigung aus der Vereinbarung.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Bemerkung:

In der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung soll mit allen Eigentümern bezüglich der Zahlung der hier vereinbarten Vertragstrafe von 50.000,00 € die weitere Vorgehensweise besprechen werden, da hier der größte Teil der Mängel bis zum 30.06.2023 beseitigt wurde.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 4

Beschlussfassung über die Erlaubnis, die nächste Jahresabrechnung sowie den nächsten Wirtschaftsplan im mehrheitlichen Umlaufverfahren gem. §23, Abs. 3 Satz 2 WEMoG zu beschließen

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 77 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 6.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Unter Bezugnahme auf TOP 2 und der Probleme der fehlenden Unterlagen konnte bisher noch keine Hausgeldabrechnung des Jahres 2022 erstellt werden.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,

den Verwalter zu ermächtigen, die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung (Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse) für den Zeitraum 01.01. - 31.12.2022 sowie den nächsten Wirtschaftsplan (Genehmigung der Vorschüsse) für den Zeitraum 01.01.-31.12.2024 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren abstimmen zu lassen, sofern die Mehrheit des Verwaltungsbirates ihre Zustimmung zu diesem Vorgehen zuvor in Textform gegenüber dem Verwalter erklärt hat.

Für diesen Antrag stimmen	5.403	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	541	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	63	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 5

Beschlussfassung über den Wechsel des Hausmeisterdienstes

Erläuterungen:

Der bestehende Hausmeistervertrag mit der Optima GmbH wurde in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat außerordentlich zum 31.07.2023 gekündigt. Das Vertragsende wurde jedoch erst zum 31.12.2023 (ordnungsgemäß Kündigungsfrist) bestätigt.

Die aktuellen jährlichen Kosten der Optima GmbH betragen 39.966,36 € inkl. gesetzl. MwSt.

Das vorliegende Angebot der Vonovia Eigentumsservice GmbH beläuft sich auf jährlich 96.369,12 € inkl. gesetzl. MwSt.

Seitens des Miteigentümers Herrn O. Thamm wurde mit Datum vom 06.07.2023 das Angebot der B+H GmbH vom 05.07.2023 zu den jährlichen Kosten von 52.122,00 € inkl. gesetzl. MwSt. vorgelegt.

Von 18:26 Uhr bis 18:48 Uhr erfolgt die Vorstellung der Vonovia Eigentumsservice GmbH (VES) zu dem TOP 5 und 6 durch Frau Ramdani und ihr Team. Frau Ramdani erläutert das vorliegende Angebot nebst gewünschten Ergänzungen und Änderungen und die Arbeit der VES GmbH und steht den anwesenden Eigentümern für Fragen zur Verfügung.

Bemerkung:

Seitens der Eigentümer wird gewünscht, dass durch die Verwaltung weitere Angebote eingeholt werden und diese Angelegenheit in der nächsten ordentlichen Versammlung besprochen werden soll. Hierzu werden die Eigentümer untereinander ihre Wünsche für den Leistungskatalog bis zum 15.08.2023 sammeln und über den Verwaltungsbeirat komprimiert der Verwaltung übermitteln.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 6

Beschlussfassung über die Durchführung regelmäßiger Verkehrssicherheitsbegehungen

Erläuterungen:

Die Verwaltung informiert über die Notwendigkeit jährlicher Verkehrssicherheitsbegehungen in der Eigentümergemeinschaft.

Bemerkung:

Seitens der Eigentümer wird gewünscht, dass durch die Verwaltung weitere Angebote eingeholt werden und diese Angelegenheit in der nächsten ordentlichen Versammlung besprochen werden soll.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 7

Beschlussfassung über die Vergabe der Pflege der Außenanlage (Gartenpflege) und zusätzliche Bepflanzung

Erläuterungen:

Hierzu wurde in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat rückwirkend zum 01.04.2023 ein Vertrag mit der Firma Steffen Lux abgeschlossen. Die Firma Steffen Lux hatte in der Vergangenheit - auf Abbruch - die Pflege der Außenanlage durchgeführt.

Die monatlichen Kosten betragen 6.188,00 € inkl. gesetzl. MwSt.

Bemerkung:

Seitens der Eigentümer wird gewünscht, dass durch die Verwaltung weitere Angebote eingeholt werden und diese Angelegenheit in der nächsten ordentlichen Versammlung besprochen werden soll. Hierbei soll berücksichtigt werden, dass nunmehr für die Bewässerung (aufgrund der installierten Bewässerungsanlage) weniger Aufwand anfällt.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 8

Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Installation von Außenleuchten und Finanzierung der Maßnahme

Antragsteller:

Beirat Herr Pfleiderer

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 85 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.922 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Es wird als verkehrssicherheitstechnische Maßnahme empfohlen, eine Außenbeleuchtung an den Hauseingängen anzubringen.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,

die Installation von jeweils zwei sensorgesteuerten Außenleuchten des Typ L 800 SC anthrazit von der Firma Steinel für jede Haustür und Hintertür (Gartentür) am Gebäude.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 750,00 € inkl. Installation und gesetzl. MwSt. pro Haustür (max. 6.000,00 € inkl. gesetzl. MwSt. für alle Türen).

Die Wahl der Lampen und die Ausführung soll in Abstimmung mit dem zuständigen Architekten erfolgen.

Die Kosten werden gemäß dem vereinbarten Umlageschlüssel der TE/GO nach Miteigentumsanteilen je wirtschaftlich selbstständiger Einheit (WSE I und WSE II) verteilt und im Rahmen der jeweiligen Hausgeldabrechnung über die laufende Instandhaltung auf alle Eigentümer umgelegt.

.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Für diesen Antrag stimmen	3.315	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.662	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	945	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.
Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 9

Beschlussfassung über die Gestattung der Erneuerung von Türbeschlägen als gem. § 20 Absatz 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten der Sondereigentümer der einzelnen Einheiten einschließlich entsprechender Vorgaben für die Durchführung und Kostenverteilung

Antragsteller:

Beirat Herr Pfleiderer/diverse Eigentümer

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.922 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Gemäß § 20 Abs. 2 WEG hat jeder Eigentümer nunmehr einen Anspruch darauf, dass ihm angemessene, bauliche Veränderungen auf eigene Kosten gestattet werden, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge
3. dem Einbruchsschutz oder
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität dienen.

Die Gemeinschaft entscheidet hierbei jedoch in jedem Fall über das „wie“ – kann also bestimmte Vorgaben für die Durchführung festlegen.

Anspruchsteller müssen daher vorab alle notwendigen Informationen/Angaben zu der geplanten Maßnahme und ihrer Ausführung vorlegen und ihr Vorhaben gegenüber dem Verband der Eigentümer detailliert vorstellen.

In vorliegendem Fall wurden hierzu seitens der Antragsteller ein entsprechender Gestattungsantrag gestellt, über den nun im Rahmen der Versammlung zu entscheiden ist.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Hier soll über die Erneuerung/Austausch der Türbeschläge an den Wohnungseingangstüren (nach erfolgter Klärung, dass der somit wegfallende Rauchschutz unproblematisch ist), zur Eigenbeauftragung und Kostenbeauftragung des jeweiligen Sondereigentums, gesprochen werden.

Hierzu liegt das Angebot Nr.03067 vom 01.06.2023 der Firma Lisowski in Höhe von 619,99 € sowie das Angebot der Firma AS Schlüsseldienst vom 22.06.2023 in Höhe von 600,00 € vor.

Hier muss jedoch vorher brandschutztechnisch geprüft werden, ob der Austausch der Türbeschläge bzgl. des Rauchschutzes grundsätzlich möglich ist.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,
den einzelnen Sondereigentümern die Durchführung der Maßnahme:

Erneuerung/Austausch der Türbeschläge an den Wohnungseingangstüren
"nach brandschutztechnischer Prüfung und Freigabe (nach erfolgter Klärung, dass der somit wegfallende Rauchschutz unproblematisch ist und Freigabe des entsprechenden zulässigen Türbeschlags) zu den max. Kosten in Höhe von 750,00 € inkl. gesetzl. MwSt.
als privilegierte Maßnahme (gem. WEG §20 Abs. 2 WEG) zu gestatten."
Der Verwalter wird bevollmächtigt, die erforderlichen Arbeiten zur brandschutztechnischen Überprüfung zu beauftragen.

Die Kosten werden gemäß dem vereinbarten Umlageschlüssel der TE/GO nach Miteigentumsanteilen auf alle Einheiten der Wohnungen verteilt und im Rahmen der jeweiligen Hausgeldabrechnung über die laufende Instandhaltung auf alle Eigentümer umgelegt.

Für die Durchführung werden nachfolgende Punkte verbindlich festgelegt:

a) Die Erneuerung/der Austausch der Türbeschläge an den Wohnungseingangstüren hat auf Grundlage des Angebots Nr. AN-2023/03067 vom 01.06.2023 der Firma Lisowski/Firma AS Schlüsseldienst zu erfolgen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

b) Der jeweilige Sondereigentümer hat der Verwaltung mindestens 3 Wochen vor Beginn der Maßnahme einen sog. Bauzeitenplan vorzulegen und die Kontaktdaten/Ansprechpartner des/der ausführenden Gewerke/s mitzuteilen.

c) Die Durchführung der Maßnahme hat durch eine Fachfirma zu erfolgen.

Sollten durch die v. g. Maßnahme Schäden am Gemeinschaftseigentum entstehen, so sind diese zu Lasten und auf Veranlassung des jeweiligen Sondereigentümers unverzüglich zu beseitigen.

Sofern behördliche Genehmigungen für die Maßnahme erforderlich sein sollten, so sind diese vom Antragsteller zu beschaffen und auf Verlangen vorzuweisen.

Gemäß §21 Abs. 1 WEG trägt der jeweilige Sondereigentümer und dessen Rechtsnachfolger alle Kosten und Folgekosten, die in Zusammenhang mit der Maßnahme entstehen oder noch entstehen werden.

Für diesen Antrag stimmen	4.882	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	522	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	518	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 10

Beschlussfassung über die Gestattung zur Errichtung von E-Ladestationen als gem. § 20 Absatz 2 WEG privilegierte bauliche Veränderung zu Gunsten der Sondereigentümer/Sondernutzungsberechtigten der einzelnen Einheiten einschließlich entsprechender Vorgaben für die Durchführung und Kostenverteilung sowie Finanzierung

Stimmberrechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 63 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.985 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Hierzu wurde ein entsprechendes Konzept inkl. Lastenmanagement bei der Vattenfall GmbH angefordert sowie darum gebeten, den Eigentümern hierzu in der Versammlung zwecks Erläuterung und Fragen persönlich zur Verfügung zu stehen.

Seitens der Vattenfall ist eine Teilnahme zur Versammlung im Vorfeld nicht möglich.

Hierzu liegt der Verwaltung jedoch entsprechendes Informationsmaterial (Varianten und Preise) vor.

Darüber hinaus ist hierzu auch die Zusammenarbeit mit der Firma Elaway möglich.

Die Verwaltung weist in dieser Angelegenheit auf die Beschlussanfechtungsklage des ET O. Thamm zu TOP 17 der ETV v. 21.12.2022. Eine Ablehnung des Beschlusses hätte hier nicht erfolgen dürfen, da jedem Eigentümer bzw. Nutzer diese Maßnahme gemäß der aktuellen Rechtssprechung genehmigt werden muss. Folglich steht diese Angelegenheit nochmals für alle Eigentümer auf der Agenda.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,

a) jedem Sondereigentümer/Sondernutzungsberechtigten eines Tiefgaragenstellplatzes/ Außenstellplatzes auf seine/ihrre Kosten eine Elektroladestation mit maximal 11kw/22kw zugestatten (Empfehlung: Begrenzung auf 11 kw, um Kapazitäten auch für spätere Nutzer vorzuhalten) im Bereich des betroffenen Stellplatzes/der Stellplätze anzubringen und auf seine/ihrre Rechnung zu nutzen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Der/die TG-Stellplatz/A-Stellplätze sind deutlich zu markieren und die Ladegeräte müssen gegen Anfahrten gesichert sein. Im Abstand von 2,5 Metern dürfen keine brennbaren Gegenstände gelagert oder abgestellt werden (technische Gebäudeausrüstung wie Kabel etc. ist hiervon nicht berührt).

Die Ladestation(en) darf/dürfen ausschließlich zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden, ein Betrieb von weiteren elektrischen Geräten ist untersagt.

Ferner ist eine gewerbliche Nutzung von Ladestationen verboten. Die Installation hat sach- und fachgerecht durch einen Fachbetrieb zu erfolgen, ein entsprechender Nachweis ist an die Eigentümergemeinschaft zu übermitteln.

- b) Die ggf. anfallenden Ertüchtigungen des Stromnetzes bzw. der Bau von Zuleitungen zum Betrieb von Ladestationen werden in folgender Ausführung (alternativ: gem. dem vorgelegten Bauplan der Antragsteller) genehmigt.
- c) (sofern aufgrund der Auslastung des Stromnetzes erforderlich)
Sofern aufgrund der aktuellen Auslastung des Stromnetzes eine Leistungserhöhung beim zuständigen Netzbetreiber beantragt werden muss, so stellt diesen die Gemeinschaft.
- d) Die jeweiligen Sondereigentümer/Sondernutzungsberechtigten haben die Erweiterung des Nutzerkreises für Ladestationen unter gleichen Bedingungen nach Maßgabe des § 21 Abs. 4 WEG gegen einen angemessenen Ausgleich zu gestatten.
- e) Neben den Einrichtungskosten haben diejenigen Sondereigentümer/ Sondernutzungsberechtigten, denen die Anbringung einer Ladestation gestattet wurde, auch alle übrigen Sondereigentümer, aus der Anbringung und den Betrieb der Ladestationen entstehenden Folgekosten (Unterhaltungskosten, Versicherungsprämien, Erfüllung von Brandschutzaflagen, Mehrkosten bei gemeinschaftlichen Erhaltungsmaßnahmen) soweit möglich unmittelbar zu tragen.
Soweit solche Kosten durch die Gemeinschaft verauslagt werden, werden diese im Rahmen der Jahresabrechnung auf die jeweiligen Eigentümer im Verhältnis der Anzahl der Ladestationen umgelegt.
- f) Darüber hinaus wird der Verwalter ermächtigt, eine Fachfirma mit der Ausarbeitung eines ausreichenden und gesamtheitlichen Nutzen- und Lastenkonzeptes für die Installation von Elektroladestationen an den Tiefgaragen- und den Außenstellplätzen zu beauftragen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Die Kosten werden gemäß dem vereinbarten Umlageschlüssel der TE/GO nach Miteigentumsanteilen je wirtschaftlich selbständiger Einheit (WSE I und WSE II) verteilt und im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung über die laufende Instandhaltung auf alle Eigentümer umgelegt.

Für diesen Antrag stimmen	3.982	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	622	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	1.381	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 11

Beschlussfassung über die Gestattung von Markisen

Erläuterungen:

Hierzu erfolgte bereits im Vorfeld ein Termin mit der zuständigen Architektin und dem Verwaltungsbeirat. Es wird vorgeschlagen, hier den Farbton analog zu dem Sonnenschutz (anthrazit) zu nehmen. Seitens der Architektin Frau Finke liegt hierzu das überarbeitete Farbkonzept in dem Farbton RAL 8022 (analog zu den Fensterprofilen) sowie der Stofffarbe RAL 7043 (verkehrsgrau) in Anlehnung an den Stoff Warema 3517 oder RAL 7026 (graphitgrau) vor.

Für die Eigentümer bzw. Nutzer, die bereits Markisen in weiss (in Anlehnung des bisherigen Beschlusses) installiert haben gilt der Bestandsschutz.

Bemerkung:

Die Versammlung wird von 19:49 Uhr bis 20:03 Uhr für eine kurze Pause unterbrochen.

Seitens der Eigentümer wird gewünscht, dass diese Angelegenheit in der nächsten ordentlichen Versammlung besprochen werden soll. Im Vorfeld sind hier die Balkonbreite und -tiefe, die RAL-Farbe des Gestells/der Gelenke und des Markisenstoffes, die Befestigung des Gestells/der Gelenke sowie die Ausladung für die EG- bzw. Terrassenflächen in Abstimmung mit der zuständigen Architekten neu abzustimmen und im Vorfeld einzugrenzen.

Eine Beschlussfassung hierzu entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 12

Beschlussfassung über die Änderung/Ergänzung der Haus-/Garagen-/Gartenordnung

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 76 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.909 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Hierzu sind folgende Punkte zur Ergänzung zu berücksichtigen:

- freilaufende Hunde und deren Hinterlassenschaften / Leinenzwang (Außenanlage)
- keine Hunde auf dem Dach
- AirB&B-Vermietung/gewerbliche Vermietung
- Umzüge/Beschilderung (Namen)/ Mieterwechsel

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,
die vorliegende Haus-/Garagen-/Gartenordnung mit folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- freilaufende Hunde sind nicht gestattet,
- die Hinterlassenschaften von Hunden etc. sind unverzüglich zu beseitigen,
- es wird ein Leinenzwang auf dem Grundstück und innerhalb der Häuser und Anlagen festgelegt,
- Hunde auf den gemeinschaftlichen Dachflächen sind verboten,
- AirB&B-Vermietung/gewerbliche Vermietung ist dem WEG-Verwalter rechtzeitig und unverzüglich anzugeben und mitzuteilen,
- Umzüge/Beschilderung (Namen)/ Mieterwechsel rechtzeitig und unverzüglich anzugeben und mitzuteilen.

Vermietende Eigentümer werden aufgefordert, die Hausordnung nebst allen Änderungen und Ergänzungen baldmöglichst zum Bestandteil bestehender bzw. künftiger Mietverträge zu machen, um auch die Mieter an die neuen Bestimmungen zu binden.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Eine Kopie der neuen Haus-/Garagen-/Gartenordnung wird der Protokollschrift dieser Versammlung beigefügt.

Für diesen Antrag stimmen	4.933	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	909	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	67	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 13

Beschlussfassung zur Regelung einer transparenten Vergütungspauschale und Kostenverteilung für die monatlichen EED-Verbrauchsinformationen

Erläuterungen:

Derzeit besteht ein Vertrag mit der Techem Energy Services GmbH für die Funk-Verbrauchsgeräte bis zum 31.05.2024 sowie bis zum 31.05.2029 (für die dazugehörigen Funk-Komponenten).

Für die Eigentümer besteht bereits ein Zugang für das techem-Portal und die Monatswerte werden - sofern die aktuelle E-Mail-Adresse des Eigentümers ordnungsgemäß hinterlegt ist - an die Eigentümer übermittelt bzw. können diese selbst angefordert werden.

Die Eigentümer werden gebeten dem Verwalter, die hierfür gewünschte E-Mail-Adresse für die Übermittlung der Monatswerte über die techem - sofern derzeit kein Zugriff auf die Messwerte möglich sein sollte - mitzuteilen.

Bemerkung:

Eine Beschlussfassung hierzu ist derzeit nicht erforderlich und entfällt folglich.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 14

Besprechung und Beschlussfassung über die Vermessung der Grundstücksflächen und Finanzierung der Maßnahme

Antragsteller:

Beirat Herr Pfleiderer

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.909 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Erläuterungen:

Steuerbefreite Grundstücksflächen aufgrund von Baulasten reduzieren die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer. Dieser Fall liegt hier im Wave vor. Da die meisten Eigentümer Widerspruch zum Grundsteuerbescheid einlegen, wäre es hilfreich, wenn ein Vermessungsingenieur die Größe dieser steuerbefreiten Grundstücksflächen der WEG Stralauer 13-14 offiziell feststellt.

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen,
den Verwalter zu bevollmächtigen, das Vermessungsbüro Bartels auf Grundlage des Angebots Nr. K23/07-056 vom 07.07.2023 in Höhe von 437,92 € inkl. gesetzl. MwSt. zu beauftragen, die steuerbefreiten Grundstücksflächen - aufgrund von Baulasten - zu ermitteln.

Das Ergebnis wird jedem Eigentümer zur Verfügung gestellt, damit er ggf. seine Grundsteuer anpassen lassen kann.

Die Kosten werden je Einheit (WE und TG) und je wirtschaftlich selbstständiger Einheit (WSE I und WSE II) verteilt und im Rahmen der jeweiligen Jahresabrechnung über die laufende Instandhaltung auf alle Eigentümer umgelegt.

Für diesen Antrag stimmen	5.406	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	154	(Nein - Stimmen)

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

Der Stimme enthalten sich 253 (Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümersversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

TOP 15

Verschiedenes

- Beweissicherungsverfahren Nachbargrundstück

Die Verwaltung wird gebeten hierzu einen Schadensaufnahme durch einen Architekten/Sachverständigen aufnehmen zu lassen.

- Einbrüche/Manipulationen an Türen/Ausspionage/Sicherheitsmaßnahmen

Die Eigentümer teilen mit, dass wiederholt Probleme/Mängel an den Hauseingangstüren bestehen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass scheinbar aufgrund von AirB&B-Vermietungen eine dauerhafte Öffnung eingestellt sei und bitten die Verwaltung um entsprechende Überprüfung und Veranlassung bei den jeweiligen Eigentümern.

- Technikschlüssel ET Thamm, O.

Die Verwalterin weist darauf hin, dass hierzu eine einheitliche Regelung (alle Eigentümer haben einen Technikschlüssel oder kein Eigentümer hat einen Technikschlüssel) geschaffen werden muss. Seitens der anwesenden Eigentümer wird die Herausgabe von Technikschlüssel an Eigentümer grundsätzlich nicht gewünscht und nicht gestattet. Herr O. Thamm soll mit einer Fristsetzung - durch die Verwalterin - aufgefordert werden, den Technikschlüssel kurzfristig an die Verwaltung auszuhändigen.

- Rückbau Pergola ET Thamm, O.

Seitens der anwesenden Eigentümer wird bestätigt, dass die Errichtung der Pergola auf der Terrassenfläche des v. g. Eigentümers nicht genehmigt wurde. Herr O. Thamm soll mit einer Fristsetzung - durch die Verwalterin - aufgefordert werden, die Pergola zurückzubauen.

- Informationen zur Steganlage von der Bauwerk GmbH

Herr Lemp berichtet (gemäß Schreiben v. 24.05.2023 und Mail v. 14.06.2023) über den aktuellen Sachstand. Es können bei der Bauwerk Capital GmbH Co. KG Bootsliegeplätze angemietet werden. Interessierte Eigentümer können sich hierzu gerne mit der Bauwerk Capital GmbH Co. KG in Verbindung setzen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

- Regressansprüche gegen den Vorverwalter Optima GmbH
(z. B. Kosten der Beschlussanfechtung Ladestation/fehlender Versicherungsschutz HuG/ offene Versicherungsschäden/Übergabe der Unterlagen)

Hierzu wird seitens der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsbirat eine entsprechende Auflistung erfolgen. Die weitere Vorgehensweise hierzu soll in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung besprochen werden.

- Abstellen von Motorrädern etc. auf den Gemeinschaftsflächen in der Tiefgarage
Die Verwalterin weist darauf hin, dass hierzu eine einheitliche Regelung für alle Eigentümer/ Bewohner geschaffen werden muss. Grundsätzlich ist das Abstellen von Motorrädern, Motorrollern etc. auf den Gemeinschaftsflächen in der Tiefgarage nicht gestattet. Seitens der anwesenden Eigentümer wird festgelegt, dass das Abstellen von Motorrädern, Motorrollern etc. auf den Gemeinschaftsflächen in der Tiefgarage nicht gestattet ist. Zukünftige Fremd- und Falschparker werden kostenpflichtig abgeschleppt.

- Carsharing der ASTP 528 und 833

Aus den Reihen der Eigentümer wird mitgeteilt, dass derzeit keine Carsharingdienste mehr für die der Gemeinschaft v. g. zugewiesenen ASTP angeboten wird bzw. möglich ist. Die Verwaltung wird gebeten, dies zu prüfen.

- Eigentümerdaten

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Verwaltungsbirat eine Kommunikationsplattform für den Austausch der Eigentümer gegründet wurde. Die Eigentümer, die hieran teilnehmen möchten, werden gebeten dem Verwaltungsbirat unter der E-Mail-Adresse beirat.wave@gmail.com ihre aktuellen Kontaktdaten (Mobilfunknummer und E-Mail-Adresse) mitzuteilen.

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer



Protokollabschrift

der 1. (außerordentlichen) Eigentümerversammlung vom 11.07.2023

WEG "The Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin - Einladung v. 16.06.2023

gez. Klaus Pfleiderer

gez. Alexandra Mersinger

gez. Harry Steiert

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter

Wohnungseigentümer

Datenschutzrechtliche Einwilligung (Eigentümer)

Name: _____

Vorname: _____

Anschrift: _____

Einwilligung zur Weitergabe von Telefonnummern und/oder E-Mail-Adresse an externe Dienstleister, insbesondere Handwerker

Ich willige freiwillig ein, dass (Bitte Zutreffendes ankreuzen und ausfüllen)

- Telefonnummer Festnetz: _____
- Telefonnummer Mobil: _____
- E-Mail-Adresse: _____

von ecowo GmbH zum Zweck der vereinfachten Terminabstimmung und Beauftragung mit/von Handwerkern, Notdiensten, Gutachtern, Versorgern etc. an die jeweiligen Dienstleister weitergegeben werden dürfen. Diese Daten werden nur im Rahmen einer notwendigen Beauftragung externer Dienstleister weitergegeben.

Vorteile der Einwilligung

Durch eine vereinfachte Terminabstimmung und Beauftragung sind wir in der Lage, den Schaden schneller zu beseitigen. Falls Sie diese Einwilligung nicht erteilen, werden Sie entweder direkt von uns oder per Post von dem jeweiligen Dienstleister kontaktiert. Dies würde oft zu einer späteren Schadensbeseitigung als bei der Erteilung dieser Einwilligung führen.

Weitere Angaben zum Datenschutz

Verantwortlich für die Datenverarbeitung ist die ecowo GmbH. Die personenbezogenen Daten werden aufgrund Ihrer Einwilligung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Satz 1 a) DS-GVO verarbeitet. Wir werden Ihre Kontaktdaten an Unternehmen, mit denen wir innerhalb der Vonovia Gruppe verbunden ist, sowie an IT-Dienstleister und Versanddienstleister weitergeben. Wir werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck dieser Einwilligung so lange speichern, bis Sie die Löschung verlangen oder Ihre Einwilligung widerrufen.

Welche Rechte haben Sie?

1. Sie können jederzeit von uns nach Maßgabe der DS-GVO verlangen, dass wir
 - Ihnen Auskunft über die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die wir verarbeiten, erteilen (Art. 15 DS-GVO),
 - personenbezogene Daten, die Sie betreffen und unrichtig sind, berichtigen (Art. 16 DS-GVO) und / oder
 - Ihre bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten löschen (Art. 17 DS-GVO), sperren (Art. 18 DS-GVO) und / oder herausgeben (Art. 20 DS-GVO).
2. Richten Sie bitte Ihre Anfrage im Sinne von Ziffer 1
 - per E-Mail an kontakt@ecowo.de oder
 - schriftlich an ecowo GmbH, Abteilung Datenschutz, Virchowstraße 99, 45886 Gelsenkirchen.

Unbeschadet Ihrer Rechte nach Ziffer 1, können Sie sich bei einer Aufsichtsbehörde beschweren, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DS-GVO verstößt (Art. 77 DS-GVO).

Verantwortlicher

ecowo GmbH
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
E-Mail: kontakt@ecowo.de
Tel.: 0800-0800 080

Datenschutzbeauftragter

Dr. Stefan Drewes
c/o ecowo GmbH
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen
E-Mail: kontakt@ecowo.de

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei Nutzung dieser E-Mail-Adresse die Inhalte nicht ausschließlich von unserem Datenschutzbeauftragten zur Kenntnis genommen werden. Wenn Sie vertrauliche Informationen austauschen möchten, bitten wir Sie daher zunächst über diese E-Mail-Adresse um direkte Kontaktaufnahme ohne eine nähere Beschreibung des Sachverhaltes.

Widerruf Ihrer Einwilligung

Sie können Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen. Der Widerruf Ihrer Einwilligung wirkt für die Zukunft. Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bis zum Zeitpunkt des Widerrufs bleibt unberührt. Richten Sie bitte Ihren Widerruf an kontakt@ecowo.de oder postalisch an ecowo GmbH, Abteilung Datenschutz, Virchowstraße 99, 45886 Gelsenkirchen.

Datum

Unterschrift

INFORMATIONSBogen FÜR DIE VERWALTUNG

- bitte zurücksenden -

Wohnungseigentümergemeinschaft:

Hausgeldvertragsnummer:

Eigentümer:

Anschrift:

1. Kontaktdaten

Telefon-Nr.: privat: _____

Dienstl.*: _____

Mobil*: _____

Fax-Nr.*: _____

E-mail Adresse*: _____

2. Personenmehrheiten

Sofern mehrere Personen Eigentümer eines Wohnungseigentums sind (z. B. Erbengemeinschaft, Bruchteilseigentümer, Gesellschaften, etc.), benennen Sie uns einen Bevollmächtigten, der berechtigt ist, Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentum stehen, verbindlich entgegenzunehmen bzw. abzugeben.

Eheleute bevollmächtigen sich hiermit zur gegenseitigen Vertretung.

Zustellungsbevollmächtigter für mich ist:

Vorname, Name _____

Straße _____

Ort _____

Telefon* _____

(*freiwillige Angaben)

3. Bankverbindung des Eigentümers

Für die Auszahlung von Guthaben (z. B. aus der Hausgeldabrechnung) bitten wir um Angabe Ihrer Bankverbindung. Die Angabe ist freiwillig. Liegt uns keine Bankverbindung vor, verbleiben eventuelle Guthaben auf Ihrem Hausgeldkonto und müssen Ihrseits selbsttätig mit den monatlichen Zahlungen verrechnet werden.

Hinweis: Sollten Sie uns eine SEPA-Einzugsermächtigung erteilt haben oder dies vornehmen wollen, so müssen Sie zu diesem Punkt des Informationsbogens keine Eintragungen vornehmen.

Kreditinstitut _____ BIC _____

IBAN: DE_____

Kontoinhaber: _____

4. Bewohner-Anmeldung

Um alle notwendigen Informationen über die aktuelle Bewohnersituation in den einzelnen Einheiten zu erhalten, bitten wir Sie, uns den Namen des Nutzers Ihres Eigentums mitzuteilen und auch spätere Änderungen zeitnah bekannt zu geben.

- Mein Eigentum ist durch mich/uns selbst genutzt.
- Mein Eigentum steht derzeit leer.
- Mein Eigentum ist vermietet an:

Name, Vorname: _____

Telefon*: _____

Vermietet seit*: _____

(*freiwillige Angaben)

Datum: _____._____._____

Unterschrift der/des Eigentümer/s: _____

SEPA-Basis-Lastschriftmandat

ecowo

Zurück an: _____

**ecowo GmbH
Niederlassung
z.H.**

Name:

Anschrift:

Vertrag:

SEPA-Basis-Lastschriftmandat

Für sämtliche wiederkehrende und einmalige Forderungen zur Erfüllung meiner Zahlungspflichten gegenüber der WEG "Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin.

Gläubiger-ID:

Mandatsreferenz: 1245-

Ich/wir ermächtige/n bis auf Widerruf WEG "Wave" Stralauer Allee 13,14, 10245 Berlin, vertreten durch den Verwalter ecowo GmbH, Geschäftsanschrift: „, mit handelsrechtlichem Sitz in Bochum, Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen.

Zugleich weise/n ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von der vorangenannten Wohnungseigentümerschaft auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Das Mandat wird für wiederkehrende und einmalige Zahlungen gegeben.

Der Verwalter ist berechtigt, den Einzug einzustellen, wenn die Lastschriften wiederholt mangels Deckung oder ohne ersichtlichen Grund nicht eingelöst wurden. Wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist, besteht seitens des kontoführenden Kreditinstitutes keine Verpflichtung zur Einlösung. Evtl. Gebühren einer Rücklastschrift werden von mir/uns übernommen.

Hinweis: Ich/wir kann/können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

Die Bankverbindung lautet:

Kreditinstitut

BIC

IBAN

DE _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _ _ | _ _

Bei abweichendem Kontoinhaber bitte ausfüllen:

Kontoinhaber

Adresse/PLZ/Ort

Datum der 1. Abbuchung 01. __ .20__

Ich nehme zur Kenntnis, dass auf Grund der gesetzlichen Fristen im Zusammenhang mit meinem SEPA-Basis-Lastschriftmandat der erste Bankeinzug ggf. nicht zum Termin der ersten Abbuchung ausgeführt werden kann. So dann wird der erste Bankeinzug spätestens zum übernächsten Monat nach Zusendung SEPA-Basis-Lastschriftmandates an die Verwaltung erfolgen.

Datum, Ort

Unterschrift(en) des/r Kontoinhaber/s

TÜV NORD MPA · Am Haupttor, Bau 4305 · 06237 Leuna

TÜV NORD MPA GmbH & Co. KG

Robert-Bosch-Str. 62

06847 Dessau-Roßlau

Tel.: 03461-3527-110

Fax: 03461-3527-166

mpa-bauinstitut@tuev-nord.de
www.tuev-nord-mpa.de

TÜV®

WEG 1245 - The Wave - Stralauer Allee 13/14, Berlin
c/o ecowo GmbH
Heerstr. 24-26
14052 Berlin

Unser Zeichen	Ihr Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	Datum
23AX03490/01	WEG1245	Frank Rykarski frykarski@tuev-nord.de	Tel.: +49 34613527 155 Funk: +49 160 888 5435	11. Juli 2023

Wohnhausanlage Stralauer Allee 13-14 in 10245 Berlin Begutachtung/Feststellung/Abnahme Baumängel am Gemeinschaftseigentum Vereinbarung zum Gemeinschaftseigentum (25.10./02.11.2022) Ortstermin am 07.07.2023

Sehr geehrte Frau Mersinger,
auf der Grundlage des durchgeföhrten Ortstermins können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

Sachverhalt

Die Wohnhausanlage wurde neu errichtet. Bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums wurden von unterschiedlichen Sachverständigen Mängel festgestellt, von denen der Großteil bereits beseitigt wurden. Zu den letzten offenen Punkten wurde zwischen den Vertragsparteien (BAUWERK Stralauer Allee GmbH & Co. KG vertreten durch die PBH Verwaltungs GmbH der Wohnungseigentümergemeinschaft) eine Vereinbarung getroffen.

Die TÜV NORD MPA wurde von der zuständigen Hausverwaltung (ecowo GmbH) beauftragt, die Erledigung der offenen Punkte der Vereinbarung zu kontrollieren und zu bewerten.

Grundlagen

- Ortstermin am 07.07.2023
- Vereinbarung zum Gemeinschaftseigentum zwischen der BAUWERK Stralauer Allee GmbH & Co. KG vertreten durch die PBH Verwaltungs GmbH und der Wohnungseigentümergemeinschaft,

Sitz der Gesellschaft
TÜV NORD MPA GmbH & Co. KG

Am Haupttor, Bau 4305
06237 Leuna

Tel.: 03461-35270
Fax: 03461-3527166
mpa-zentrale@tuev-nord.de
tuev-nord-mpa.de

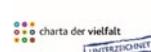
Amtsgericht Stendal
HRA 32673
USt.-IdNr.: DE 158255118
Steuer-Nr.: 112/113/00908
FA Merseburg

Komplementär
TÜV NORD MPA
Verwaltungsgesellschaft mbH
Leuna Stendal

Amtsgericht Stendal
HRB 213656

Geschäftsführung
Jörk Dubiel

HypoVereinsbank Halle
BIC (SWIFT-Code): HYVEDDEMM440
IBAN-Code: DE62 8002 0086 0356 8808 97



unterzeichnet am 25.10.2022/02.11.2022, vier Seiten und Anlage (Blätter 2.1 bis 2.4)
- Auswertung der festgestellten Sachverhalte ohne weiterführende Materialprüfungen

Teilnehmer

Der Ortstermin erfolgte im Beisein folgender Personen:

- Frau Mersinger (Hausverwaltung, ecowo GmbH)
- Herr Boe (Hausverwaltung, ecowo GmbH)
- Herr Lemp (Bauwerk Stralauer Allee GmbH & Co. KG)
- Herr Tauscher (Fa. KRETA Landschaftsarchitekten)
- Herr Städler (Leitwerk Berlin, Gewährleistungsmanagement)
- Herr Rykarski (TÜV NORD MPA, Bauinstitut Dessau)

Feststellungen

Gemäß Vereinbarungen sind insgesamt 5 Punkte offen und zu bewerten:

- Pkt. 3 „Schallschutz Treppenhaus zu den Wohnungen“
- Pkt. 6 „Abdichtungsanschlüsse Balkontüren“
- Pkt. 7 „Offene Arbeiten Tiefgaragen Abfahrten“
- Pkt. 9 „Feuchtigkeitsschäden Außenbereich wegen fehlender Abdichtung Brüstungsabdeckung“
- Pkt. 10 „Absturzsicherung Haus 13“

zu Pkt. 3: Schallschutz Treppenhaus zu den Wohnungen

Es erfolgten gemäß Vereinbarung ergänzende Schallmessungen durch ALB Akustiklabor Berlin Holbeinstraße 17 in 12203 Berlin (Messungen erfolgten vor dem 31.12.2022). In Auswertung der Messungen konnte abgeleitet werden, dass stellenweise in den Treppenhäusern Körperschallbrücken an den Schachtverkleidungen der Trockensteigeleitungen vorliegen. Die betroffenen Bereiche wurden nachgebessert. Eine Bilddokumentation dazu liegt vor. Mit E-Mail vom 06.07.2023 wurde die Erledigung der Arbeiten von der Bauwerk Stralauer Allee GmbH & Co. KG (Herr Lemp) angezeigt.

Es ist einzuschätzen, dass die getroffene Vereinbarung erfüllt ist.

zu Pkt. 6: Abdichtungsanschlüsse Balkontüren

Die Dokumentation liegt dem Unterzeichner noch nicht vor. Die Ausführung der Arbeiten sowie das Vorliegen der Dokumentation wurden versichert. Durch den Hausverwaltungswechsel kann derzeit auf die Dokumentation nicht zugegriffen werden.

Es ist einzuschätzen, dass die getroffene Vereinbarung bedingt erfüllt ist. Die Dokumentation zur Mängelbeseitigung liegt dem Unterzeichner nicht vor.

zu Pkt. 7: Offene Arbeiten Tiefgaragen Abfahrten

Die Arbeiten wurden noch nicht ausgeführt. Die getroffene Vereinbarung ist noch nicht erfüllt.

zu Pkt. 9: Feuchtigkeitsschäden Außenbereich wegen fehlender Abdichtung Brüstungsabdeckung

Die Schadensbereiche wurden nachgebessert. Es ist jedoch festzustellen, dass eine weitere kleine Nacharbeit erforderlich ist. Nicht an allen Brüstungsabdeckungen sind funktionstüchtige Tropfkanten vorhanden. Am Haus 14 sind am spreeseitigen Treppenlauf wiederum Feuchteschäden vorhanden. Der Bereich ist nachzuarbeiten. Es sind ergänzend die Gefällesituation der Brüstungsabdeckungen und das Vorhandensein von funktionstüchtigen Tropfkante zu kontrollieren.

Es ist einzuschätzen, dass die getroffene Vereinbarung nicht vollständig erfüllt ist.

zu Pkt. 10: Absturzsicherung Haus 13

Das zusätzliche Geländer ist gefertigt, aber noch nicht montiert.

Es ist einzuschätzen, dass die getroffene Vereinbarung nicht vollständig erfüllt ist.

Schlussbemerkung

Die Begutachtung und Bewertung erfolgten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, durch den Unterzeichner.

TÜV NORD MPA, Bauinstitut Dessau
Dessau-Roßlau 11.07.2023

Dipl.-Ing. F. Rykarski

Korrespondenz:

TÜV NORD MPA, Bauinstitut Dessau
Robert-Bosch-Str. 62 in 06847 Dessau-Roßlau
T +49 3461 35277-155
M +49 160 888 5435
E frykarski@tuev-nord.de



BARTELS VERMESSUNG & WERTERMITTUNG

Bartels Vermessung ÖbVI· Griechische Allee 15 · 12459 Berlin

Dipl. -Ing.
Harald Bartels

Griechische Allee 15
12459 Berlin

Tel.: (030) 530 000 28 - 0
Fax: (030) 530 000 28 - 99

info@bartels-vermessung.de
www.bartels-vermessung.de

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

WEG Wave

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken (IHK Berlin)

Stralauer Allee 13-14
10245 Berlin

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
13057

Ansprechpartner/in
Hr. Bartels

Durchwahl

Datum
21.07.2023

Grundstück Stralauer Allee 13-14 in 10245 Berlin Berechnung der Grundstücksflächen, die mit einer Baulast belastet sind

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der gesamten Grundstücksfläche Stralauer Allee 13-14 in 10245 Berlin, bestehend aus den Flurstücken 224, 229, 605, 231, 609, 225, 606 und 610, sind insgesamt **3.145 m²** durch Baulasten belastet.

Eine Übersicht über Baulastflächen auf die einzelnen Flurstücke ist beigefügt.
Die Flächen wurden aus den mir vorliegenden Unterlagen (u.a. digitaler amtlicher Lageplan) grafisch ermittelt.

Dies bestätige ich und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Harald Bartels
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



Anlage: Übersicht der Baulastflächen bezogen auf die einzelnen Flurstücke



Flurstück	belastet	unbelastet	Summe
	[m ²]	[m ²]	[m ²]
224	593	1015	
		1042	
			2650
229		114	
			114
605	103	1000	
			1103
231	173	93	
			266
609	442	318	
			760

Stralauer Allee 14	225	167	705
	1	4	
	18		895
	606	552	153
	107	1789	
	312		55
	5		
			2973
	610	614	339
	58	13	
			1024

Harald Bartels
Herrlich bestelltes
Bauingenieur in Berlin