



ecowo GmbH · Cicerostraße 16A · 10709 Berlin

Herrn  
Steve Kunze  
Braystraße 11  
81677 München

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort Berlin

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

Standortleitung  
Tina Elsholz  
T 030 82781-204  
tina.elsholz@ecowo.de

Regionalleitung  
Daniel Tabbert

Gläubiger ID  
DE11ZZZ00002221750  
IBAN: DE81550104000992738923  
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:  
1245-H1245029001-01

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin  
Protokollabschrift der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung

12.12.2025

Sehr geehrter Herr Kunze,

anliegend erhalten Sie die Protokollabschrift der letzten  
Eigentümerversammlung zur Kenntnisnahme und zur Vervollständigung  
Ihrer Unterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH  
Standort Berlin

Tina Elsholz  
Standortleiterin

Alexandra Mersinger  
WEG-Verwalterin

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

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

Geschäftsführung:  
Thomas Beutner  
Arnd Fittkau  
Philip Grosse

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



www.ecowo.de  
kontakt@ecowo.de

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

der **WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin**

Bestellter WEG-Verwalter: ecowo GmbH

Ort: Einlass: 14:30 Uhr  
Bürogebäude der ecowo GmbH,  
Cicerostraße 16A in 10709 Berlin  
Versammlungsraum  
am: 26.11.2025

Versammlungsleiter/in Alexandra Mersinger

Protokollführer/in Jonas Majdalani

Beginn 15:09 Uhr

Ende 17:39 Uhr

Anwesende Eigentümer zu Beginn der Versammlung gemäß Anwesenheitsliste 5.007 von 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 Eigentümerversammlung 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 5.007 MEA/Stimmrechte (WSE I/UG 1 = 2.539 MEA und WSE II/UG 2 = 2.468 MEA).

Die Unterzeichnung des Originalprotokolls erfolgt durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Kunze und dem Wohnungseigentümer Herrn Seiler, die hierzu ihre Bereitschaft erklären.

Es nehmen keine Gäste an der Versammlung teil.

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Tagesordnungspunkte



### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

TOP 1	Feststellungen/Anträge zur Geschäftsordnung
TOP 2	Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates
TOP 3	Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen
TOP 4	Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats
TOP 5	Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters
TOP 6	Beschlussfassung über die Genehmigung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 01.01. - 31.12.2026
TOP 7	Beschlussfassung über die Erlaubnis, die nächste Jahresabrechnung sowie den nächsten Wirtschaftsplan im mehrheitlichen Umlaufverfahren gem. §23,
TOP 8a	Beschlussfassung über die Durchführung rein virtueller Eigentümerversammlungen gem. §23 Abs. 1a WEG
TOP 8b	Beschlussfassung über den Verzicht auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung gem. §48 Abs. 6 WEG
TOP 9a	Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (weiteres Mitglied/Hr. Kunze)
TOP 9b	Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (weiteres Mitglied/Hr. Belokopytov)
TOP 9c	Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (Vorsitz und Vertreter)
TOP 10a	Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages
TOP 10b	Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages
TOP 10c	Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages
TOP 10d	Beschlussfassung über die Anpassung der Auftragswerte gem. Anlage 5 des Verwaltervertrags
TOP 11a	Beschlussfassung über die Erhaltungspflicht und Kostentragung der Terrassen- und Balkonbeläge (nur WSE I)
TOP 11b	Beschlussfassung über die Erhaltungspflicht und Kostentragung der Terrassen- und Balkonbeläge (nur WSE II)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Tagesordnungspunkte



### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

TOP 11c	Beschlussfassung über eine einheitliche Regelung zur Instandhaltung privat genutzter Außenfläche
TOP 12	Beschlussfassung über die Rückzahlung der Terrassenpflege des Eigentümers Hr. Pfeiderer
TOP 13	Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Terrassenreinigung der WE B.40 (HS 13A) an Fr. Svaida und Hr. Seiler (WSE I)
TOP 14a	Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE C.78 (HS 13) an SL Grundbesitz (WSE I)
TOP 14b	Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE F.80 (HS 14A) an SL Grundbesitz (WSE II)
TOP 15a	Beschlussfassung über die Installation einer Videoüberwachung (WSE I)
TOP 15b	Beschlussfassung über die Installation einer Videoüberwachung (WSE II)
TOP 16a	Beschlussfassung über die Installation von RFID-Schließzylinder an allen AG-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern (WSE I)
TOP 16b	Beschlussfassung über die Installation von RFID-Schließzylinder an allen AG-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern (WSE II)
TOP 17a	Beschlussfassung über die Gestattung/Erlaubnis der Installation von RFID-Schließzylindern am Briefkasten und an den Kellertüren (WSE I)
TOP 17b	Beschlussfassung über die Gestattung/Erlaubnis der Installation von RFID-Schließzylindern am Briefkasten und an den Kellertüren (WSE II)
TOP 18a	Beschlussfassung über die Installation einer Wasserenthärtungsanlage (WSE I in Anlehnung an TOP 11.1 der ETV v. 21.12.2022
TOP 18b	Beschlussfassung über die Installation einer Wasserenthärtungsanlage (WSE II) in Anlehnung an TOP 11.2 der ETV v. 21.12.2022
TOP 19a	Beschlussfassung über die Finanzierung und Kostenverteilung der Maßnahme Installation einer Wasserenthärtungsanlage gem. TOP 18a
TOP 19b	Beschlussfassung über die Finanzierung und Kostenverteilung der Maßnahme Installation einer Wasserenthärtungsanlage gem. TOP 18b
TOP 20a	Beschlussfassung über den Anstrich der Treppenhäuser und Foyers (WSE I)
TOP 20b	Beschlussfassung über den Anstrich der Treppenhäuser und Foyers (WSE II)
TOP 21	Beschlussfassung über den Ersatz oder Entfernung der vorhandenen Gartentür vom Vorgarten zu den Gehwegen (WSE II)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

Tagesordnungspunkte



der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

TOP 22	Verschiedenes
--------	---------------

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

## TOP 1

### Feststellungen/Anträge zur Geschäftsordnung

## TOP 2

### Bericht der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates

Der Verwalter berichtet zu folgenden Punkten:

- Objektbegehung: 07.10.2025
- Beschlussumsetzungen offen /Umlaufbeschlüsse aus ETV 12.2024/04.2025:
  - Sandkästen (in Klärung)
  - Aschenbecher/Mülleimer und Hundekotvorrichtungen (in Bearbeitung)
  - Umrüstung Türbeschläge Wohnungseingangstüren (Transponder)
  - Erweiterung Schließanlage/Umrüstung auf alle AG-Türen (Transponder)  
siehe hierzu nachfolgende TOPs 16a/b
  - Umrüstung BK-Schlösser und Schlösser Kellerverschlüsse (Transponder)  
siehe hierzu nachfolgende TOPs TOPs 17a/b
- Beschlussumsetzung offen aus a.o. ETV 2025:
  - Wartungsverträge Leitwerk  
(in Bearbeitung, da GWL erst im Sommer 2025 abgelaufen ist, können Firmen jetzt  
frei gewählt werden)
  - technische Beratung / TGA-Unterlagen Leitwerk (in Bearbeitung)
  - Reinigung Wohnungseingangstüren HS 13/13A (in Bearbeitung)
- Hausgeldrückstände 2024: 665,14 Euro (ET Paz und ET V. Rother)
- Versicherungsschäden 2024:
  - 1245/24999/24/V/E - Einbruchversuch Keller zu WE C.78/HS 13 v. 16.06.2024  
Kosten = Erstattung WGV = 285,60 Euro
  - 1245/25043/24/V/E - Einbruchversuch Hauseingang HS 14A v. 24.06.2024  
Kosten und Erstattung WGV = 1.182,56 Euro
  - 1245/25147/24/V/E - Einbruchversuch Keller Nr. 675 HS 14 v. 08.07.2024  
noch nicht abgeschlossen
  - 1245/25333/24/LW/E - Wasserschaden nach Sperrung BWB im Keller HS 13 v. 21.08.2024

---

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Kosten = 6.825,05 Euro / Erstattung WGV= 6.716,05 Euro

- Erfolgte Vertragsoptimierungen: Umstellung AG-Strom in Rahmenverträge in 2025
- Stand Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 (Soll): 334.722,49 Euro  
(100.233,37 Euro WSE I/99.751,96 Euro/WSE II und 136.053,45 Euro ALLE)  
(Hinweis: Die tatsächlich verfügbare Erhaltungsrücklage kann ggf. vom Sollbestand abweichen)

Weiteres:

- Bericht des Verwaltungsbeirates vom 30.10.2025
- die 40.000,00 Euro Pönale wurden durch die Bauwerk GmbH an die WEG 1245 im Jahre 2025 ausgeglichen
- seitens des ehemaligen Hausmeisterservices VES wurde durch die Verwaltung für die abhanden gekommenen Geräte (Laubbläser und Freischneider) ein Erstattungsbetrag i. H. v. 800,00 Euro ausgehandelt, der im Jahre 2025 an die WEG 1245 erstattet wurde
- laut Urteil des AG Kreuzberg muss der Eigentümer Herr Thamm die Pergola zurück bauen
- die Beschlussanfechtung des ET O. Thamm zu den Beschlüssen TOP 11, 11.1, 12, 13, 14, 14.1, 14.2, 14.3 und 15 wurde mit Urteil vom 30.06.2025 des AG Kreuzberg abgewiesen (siehe Anlage).

## TOP 3

### **Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024 (Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse)**

Bemerkung:

Die Jahresabrechnung 2024 liegt seit dem 19.11.2025 vor und befindet sich seit dem noch bei dem Verwaltungsbeirat Herrn Hauschild zur Prüfung. Die Abrechnung 2024 wird nach erfolgter und abgeschlossener Belegprüfung versandt und in Anlehnung an TOP 8 der ETV v. 12.12.2024 im mehrheitlichen Umlaufverfahren beschlossen.

## TOP 4

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

#### **Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbeirats**

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, den Verwalter zu ermächtigen, die Wohnungseigentümer über die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren abstimmen zu lassen.

Für diesen Antrag stimmen	4.596	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	292	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	119	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 5

#### **Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters**

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, den Verwalter zu ermächtigen, die Wohnungseigentümer über die Entlastung des Verwalters für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren abstimmen zu lassen.

Für diesen Antrag stimmen	2.262	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.523	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	1.223	(Enthaltungen)

---

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer



## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 6

### **Bechlussfassung über die Genehmigung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 01.01. - 31.12.2026**

Bemerkung:

Der Wirtschaftsplan liegt seit dem 19.11.2025 vor und befindet sich seit dem noch bei dem Verwaltungsbeirat Herrn Hauschild zur Prüfung. Der Wirtschaftsplan 2026 wird nach erfolgter und abgeschlossener Belegprüfung versandt und in Anlehnung an TOP 8 der ETV v. 12.12.2024 im mehrheitlichen Umlaufverfahren beschlossen.

## TOP 7

### **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: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

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.-31.12.2025 sowie den nächsten Wirtschaftsplan (Genehmigung der Vorschüsse) für den Zeitraum 01.01.-31.12.2027 im mehrheitlichen Umlaufbeschlussverfahren abstimmen zu lassen, wenn die Mehrheit des Verwaltungsbeirats dem zustimmt.

Für diesen Antrag stimmen

4.560

(Ja - Stimmen)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

**Protokollabschrift****der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025**

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Gegen diesen Antrag stimmen	217	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	231	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

**TOP 8a****Beschlussfassung über die Durchführung rein virtueller Eigentümerversammlungen gem. §23 Abs. 1a WEG**

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass Eigentümerversammlungen in dem Zeitraum bis zum 25.11.2028 (drei Jahre ab Beschlussfassung) als virtuelle Versammlungen durchgeführt werden können.

Jeder Eigentümer übt sein Teilnahme-/Rede-/Antrags- sowie Stimmrecht per online-Übertragung aus. Der Verwalter stellt die hierfür erforderlichen und geeigneten technischen Einwahlmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Online-Beteiligung hat über einen durch geeignete Verschlüsselung geschützten Zugang zu erfolgen. Der berechtigte Online-Teilnehmer hat die Übertragung an Nichtberechtigte zu unterbinden.

Für diesen Antrag stimmen	2.753	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	2.167	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	88	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Bemerkung:

Das erforderliche Quorum (3/4 Mehrheit) wurde nicht erreicht.

## TOP 8b

### **Beschlussfassung über den Verzicht auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung gem. §48 Abs. 6 WEG**

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Unter Bezugnahme auf §48 Abs. 6 WEG beschließen die Eigentümer, auf die Durchführung einer jährlichen Präsenzversammlung zu verzichten.

Für diesen Antrag stimmen	3.161	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.717	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	129	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

Bemerkung:

Das erforderliche Quorum (Einstimmigkeit) wurde nicht erreicht.

## TOP 9a

### **Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (weiteres Mitglied/ Hr. Kunze)**

Antragsteller:

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

ET Pfeleiderer (Beirat)

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer wählen folgenden Eigentümer ab sofort und auf unbestimmte Zeit in den Verwaltungsbeirat:

Herrn Steve Kunze

Der Gewählte nimmt auf Nachfrage die Wahl an.

Für diesen Antrag stimmen	3.883	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	633	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	491	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 9b

### **Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (weiteres Mitglied/ Hr.Belokopytov)**

Antragsteller:

ET Belokopytov

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Die Eigentümer wählen folgenden Eigentümer ab sofort und auf unbestimmte Zeit in den Verwaltungsbeirat:

Herrn Nikita Belokopytov

Der Gewählte nimmt auf Nachfrage die Wahl an.

Für diesen Antrag stimmen	2.848	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.669	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	490	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 9c

### Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbeirates (Vorsitz und Vertreter)

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer wählen folgende Eigentümer ab sofort und auf unbestimmte Zeit zum Vorsitzenden des gewählten Verwaltungsbeirates gem. § 29 Abs. 1 WEMoG Herrn Steve Kunze und zum stellvertretenden Beiratsvorsitzenden gem. § 29 Abs. 1 WEMoG Herrn Klaus Pfeiderer.

Für diesen Antrag stimmen	2.147	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	784	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	2.076	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

#### Bemerkung:

Von 15:55-16:45 Uhr wird der Versammlungsvorsitz an Herrn Kunze übergeben. In dieser Zeit stellen sich die Verwaltungs-Firmen Mende und Matera bei den anwesenden Eigentümern persönlich vor und im Anschluss erfolgt eine Beratung der Eigentümer.

## TOP 10a

### Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages

(ecowo GmbH)

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

#### Erläuterungen:

Vorstellung Herr Majdalani der ecowo GmbH

#### Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die ecowo GmbH,

Geschäftsanschrift: Virchowstr. 99, 45886 Gelsenkirchen, mit handelsrechtlichem Sitz in Bochum für die Zeit vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bestellen.

Die Betreuung der Eigentümergemeinschaft erfolgt durch das Büro in Berlin

(aktuelle Anschrift: Cicerostraße 16 A, 10709 Berlin)

Die monatliche Basisvergütung beträgt ab dem 01.01.2026

für jede Wohn-/Gewerbeeinheit 30,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt 19%) = 35,70 Euro brutto.

Der Verwaltungsbeirat/ Die Eigentümer Herr Kunze und Herr Pfeleiderer werden beauftragt und bevollmächtigt, namens der Eigentümergemeinschaft mit der ecowo GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des Angebotes vom 10.10.2025 abzuschließen.

Der Umfang der dem Verwalter gegenüber der Gemeinschaft übertragenen Rechte und

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Pflichten ist in Anlage 5 dieses Verwaltervertrags vereinbart und festgelegt.

Für diesen Antrag stimmen	1.361	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	2.734	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	912	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 10b

### Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages

(M. Mende Grundbesitzverwaltungs GmbH)

Antragsteller:

ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die M. Mende Grundbesitzverwaltungs GmbH,  
Geschäftsanschrift: Kurfürstendamm 61, 10707 Berlin mit handelsrechtlichem Sitz in Berlin  
für die Zeit vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 zum Verwalter nach dem  
Wohnungseigentumsgesetz zu bestellen.

Die monatliche Basisvergütung beträgt ab dem 01.01.2026

für jede Wohn-/Gewerbeinheit 30,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt 19%) = 35,70 Euro brutto.

Der Verwaltungsbeirat/ Die Eigentümer Herr Kunze und Herr Pfeiderer werden beauftragt

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

und bevollmächtigt, namens der Eigentümergemeinschaft mit der M. Mende Grundbesitzverwaltungs GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des Angebotes vom 22.10.2025 abzuschließen.

Der Umfang der dem Verwalter gegenüber der Gemeinschaft übertragenen Rechte und Pflichten ist in dem Verwaltervertrag vereinbart und festgelegt.

Für diesen Antrag stimmen	153	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	3.763	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	1.090	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 10c

### Beschlussfassung über die Verwalterbestellung und Abschluss eines Verwaltervertrages

(Matera Deutschland GmbH)

Antragsteller:

ET Pfeleiderer

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Matera Deutschland GmbH,

Geschäftsanschrift: Andreasstraße 72, 10243 Berlin mit handelsrechtlichem Sitz in Berlin für die Zeit vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2027 zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bestellen.

Die monatliche Basisvergütung beträgt ab dem 01.01.2026

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer



## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

für jede Wohn-/Gewerbbeeinheit 24,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt 19%) = 28,56 Euro brutto,  
für jede Garageneinheit 5,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt 19%) = 5,95 Euro brutto.

Der Verwaltungsbeirat/ Die Eigentümer Herr Kunze und Herr Pfeiderer werden beauftragt und bevollmächtigt, namens der Eigentümergemeinschaft mit der M. Mende Grundbesitzverwaltungs GmbH einen Verwaltervertrag auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes abzuschließen.

Der Umfang der dem Verwalter gegenüber der Gemeinschaft übertragenen Rechte und Pflichten ist in dem Verwaltervertrag vereinbart und festgelegt.

Für diesen Antrag stimmen	2.724	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.335	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	948	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 10d

### Beschlussfassung über die Anpassung der Auftragswerte gem. Anlage 5 des Verwaltervertrags

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, dass die gem. Anlage beschlossenen Befugnis des Verwalters in Bezug auf die Vergabe von Erhaltungsmaßnahmen wie folgt abgeändert wird

Der Verwalter ist berechtigt, Erhaltungsmaßnahmen im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums (eingeschlossen sind der Ursachen-, Bedarfs- und Aufwandsermittlung dienende Arbeiten, insbesondere Gutachten) auch ohne vorherige Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft namens und auf Kosten der

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Wohnungseigentümergeinschaft zu beauftragen, sofern der jeweilige Auftragswert im Einzelfall 7.500,00 Euro brutto und bei mehreren Aufträgen pro Wirtschaftsjahr die Auftragswerte insgesamt 30.000,00 Euro brutto nicht übersteigen, sofern die Finanzierung der Maßnahme(n) durch ausreichende liquide Mittel der Eigentümergeinschaft sichergestellt ist; dies unbeschadet der Befugnis des Verwalters, in dringenden Fällen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung u.a. zur Abwendung eines Nachteils zu treffen.

Über die Änderung wird ein Nachtrag zum bestehenden Verwaltervertrag erstellt. Der Verwaltungsbeirat wird bevollmächtigt, diesen im Namen der Gemeinschaft zu unterzeichnen.

Für diesen Antrag stimmen	3.455	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	569	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	983	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 11a

### **Beschlussfassung über die Erhaltungspflicht und Kostentragung der Terrassen- und Balkonbeläge (nur WSE I)**

Antragsteller:

ET O. Thamm/ ET INT Grundstücksverwaltungs GmbH

Der Antrag wurde mit Datum vom 24.11.2025 durch Herrn Thamm zurückgezogen. Eine Beschlussfassung entfällt folglich.

## TOP 11b

### **Beschlussfassung über die Erhaltungspflicht und Kostentragung der Terrassen- und Balkonbeläge (nur WSE II)**

Antragsteller:

ET O. Thamm/ ET INT Grundstücksverwaltungs GmbH

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

**Protokollabschrift****der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025**

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Der Antrag wurde mit Datum vom 24.11.2025 durch Herrn Thamm zurückgezogen. Eine Beschlussfassung entfällt folglich.

**TOP 11c****Beschlussfassung über eine einheitliche Regelung zur Instandhaltung privat genutzter Außenfläche**

Antragsteller:

ET O. Thamm/ ET INT Grundstücksverwaltungs GmbH

Der Antrag wurde mit Datum vom 24.11.2025 durch Herrn Thamm zurückgezogen. Eine Beschlussfassung entfällt folglich.

**TOP 12****Beschlussfassung über die Rückzahlung der Terrassenpflege des Eigentümers Hr. Pfeleiderer**

Antragsteller:

ET O. Thamm/ ET INT Grundstücksverwaltungs GmbH

Der Antrag wurde mit Datum vom 24.11.2025 durch Herrn Thamm zurückgezogen. Eine Beschlussfassung entfällt folglich.

**TOP 13****Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Terrassenreinigung der WE B.40 (HS 13A) an Fr. Svaida und Hr. Seiler (WSE I)**

Antragsteller:

ET Svaida und Seiler

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

#### Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, den Eigentümern Svaída und Seiler die anfallenden Kosten in Höhe von 1.717,31 Euro brutto für die Kosten der Terrassenreinigung der WE B.40 (HS 13A) zu erstatten.

Die v. g. Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE I abgerechnet.

Für diesen Antrag stimmen	1.143	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	965	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	431	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 14a

### **Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE C.78 (HS 13) an SL Grundbesitz (WSE I)**

Antragsteller:

ET SL Grundbesitz UG & Co. KG

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

#### Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, dem Eigentümer SL Grundbesitz UG & Co. KG die anfallenden Kosten in Höhe von 2.108,91 Euro brutto für die Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE C.78 (HS 13) zu erstatten.

Die v. g. Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE I abgerechnet.

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Für diesen Antrag stimmen	1.143	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	965	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	431	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 14b

### **Beschlussfassung über die Erstattung der Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE F.80 (HS 14A) an SL Grundbesitz (WSE II)**

Antragsteller:

ET SL Grundbesitz UG & Co. KG

Stimmberechtigt sind: UG02

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, dem Eigentümer SL Grundbesitz UG & Co. KG die anfallenden Kosten in Höhe von 1.854,95 Euro brutto für die Kosten der Bodenbelagsarbeiten der Terrasse der WE F.80 (HS 14A) zu erstatten.

Die v. g. Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE II abgerechnet.

Für diesen Antrag stimmen	908	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.401	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	159	(Enthaltungen)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 15a

### Beschlussfassung über die Installation einer Videoüberwachung (WSE I)

Antragsteller:

ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation einer Videoüberwachung in den Kellerbereichen und Tiefgarage auf Basis Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO zum Schutz der wirtschaftlichen Gütern, nach mehreren erfolgten Einbrüchen.

Die Videoüberwachung soll auf die Kellerflure zu den Kellerabteilen sowie in der Tiefgarage auf die Autostellplätze und -Zufahrt beschränkt und entsprechen deutlich gekennzeichnet sein. Sofern kein Einbruchereignis vorliegt müssen die Aufnahmen nach längstens 72 Stunden automatisch gelöscht werden. Zugriff auf die Videoaufzeichnung haben nach dem 4 Augenprinzip entweder Hausverwaltung mit Beirat und/oder die Polizei.

Ergänzung der Verwaltung:

Dies unter folgender Vorraussetzungen:

- die Installation der Videoüberwachungsanlage in dieser Form ist rechtlich zulässig
- die Begleitung durch einen Sicherheits-Koordinator oder der Erstellung eines Sicherheitsplanes, sofern erforderlich
- Haftungsausschluss bei Verzicht auf externe Baubetreuung:

Die Eigentümergeinschaft verzichtet trotz des vor der Abstimmung erteilten Hinweises des Verwalters ausdrücklich auf die Einschaltung eines Sonderfachmanns.

Die Verwaltung wird unter Ausschluss jeglicher Haftung für Auftragsvergabe, Abnahme, Arbeitsausführung und Nachweis von Gewährleistungsansprüchen im Namen und für Rechnung der Eigentümergeinschaft angewiesen, die Beauftragung wie v. g.

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

vorzunehmen.

- max. Kostenvolumen i. H. 20.000,00 Euro
- Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE I abgerechnet

Die Verwaltung wird angewiesen, den Beschluss über die Durchführung der Maßnahme erst dann umzusetzen, wenn ein positiver und bestandskräftiger Beschluss über die Kostenverteilung sowie Finanzierung besteht und die finanziellen Mittel vollständig zur Verfügung stehen (im Falle einer Sonderumlage somit z.B. erst nach Eingang sämtlicher Zahlungen).

In diesem Fall wird die Verwaltung (auf Wunsch des Verwaltungsbeirates) ferner angewiesen, die Maßnahme zur Installation einer Videoüberwachungsanlage in der Stralauer Allee 13/13A (WSE I), nur unter der Bedingung, dass hier ein Beschluss mit 2/3 Mehrheit erreicht wird und die Finanzierung der Kosten durch alle Eigentümer der WSE I zu tragen wird, zu beauftragen.

Für diesen Antrag stimmen	1.454	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	946	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	139	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

Bemerkung:

Das erforderliche Quorum (3/4 Mehrheit) wurde nicht erreicht.

## TOP 15b

### Beschlussfassung über die Installation einer Videoüberwachung (WSE II)

Antragsteller:

ET Pfeleiderer

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Stimmberechtigt sind: UG02

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation einer Videoüberwachung in den Kellerbereichen und Tiefgarage auf Basis Art. 6 Abs. 1 Buchst. f DSGVO zum Schutz der wirtschaftlichen Gütern, nach mehreren erfolgten Einbrüchen.

Die Videoüberwachung soll auf die Kellerflure zu den Kellerabteilen sowie in der Tiefgarage auf die Autostellplätze und -Zufahrt beschränkt und entsprechen deutlich gekennzeichnet sein. Sofern kein Einbruchereignis vorliegt müssen die Aufnahmen nach längstens 72 Stunden automatisch gelöscht werden. Zugriff auf die Videoaufzeichnung haben nach dem 4 Augenprinzip entweder Hausverwaltung mit Beirat und/oder die Polizei.

Ergänzung der Verwaltung:

Dies unter folgender Vorraussetzungen:

- die Installation der Videoüberwachungsanlage in dieser Form ist rechtlich zulässig
- die Begleitung durch einen Sicherheits-Koordinator oder der Erstellung eines Sicherheitsplanes, sofern erforderlich
- Haftungsausschluss bei Verzicht auf externe Baubetreuung:

Die Eigentümergemeinschaft verzichtet trotz des vor der Abstimmung erteilten Hinweises des Verwalters ausdrücklich auf die Einschaltung eines Sonderfachmanns.

Die Verwaltung wird unter Ausschluss jeglicher Haftung für Auftragsvergabe, Abnahme, Arbeitsausführung und Nachweis von Gewährleistungsansprüchen im Namen und für Rechnung der Eigentümergemeinschaft angewiesen, die Beauftragung wi ev. g. vorzunehmen.

- max. Kostenvolumen i. H. 20.000,00 Euro

- Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE II abgerechnet

Die Verwaltung wird angewiesen, den Beschluss über die Durchführung der Maßnahme erst dann umzusetzen, wenn ein positiver und bestandskräftiger Beschluss über die Kostenverteilung sowie Finanzierung besteht und die finanziellen Mittel vollständig zur Verfügung stehen (im Falle einer Sonderumlage somit z.B. erst nach Eingang sämtlicher

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer



## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Zahlungen).

In diesem Fall wird die Verwaltung (auf Wunsch des Verwaltungsbeirates) ferner angewiesen, die Maßnahme zur Installation einer Videoüberwachungsanlage in der Stralauer Allee 14/14A (WSE I), nur unter der Bedingung, dass hier ein Beschluss mit 2/3 Mehrheit erreicht wird und die Finanzierung der Kosten durch alle Eigentümer der WSE II zu tragen wird, zu beauftragen.

Für diesen Antrag stimmen	764	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.704	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	0	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

Bemerkung:

Das erforderliche Quorum (3/4 Mehrheit) wurde nicht erreicht.

## TOP 16a

### **Beschlussfassung über die Installation von RFID-Schließzylinder an allen AG-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern (WSE I)**

Antragsteller:

ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation von RFID-Schließzylinder an allen Allgmein-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern auf Kosten der Gemeinschaft, so dass die

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Bewohner mit Ihrem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch zur Dachterrasse und in den Fahrradkeller kommen.

Ergänzung der Verwaltung:

Dies unter folgender Vorraussetzungen:

- max. Kostenvolumen i. H. v. 5.000,00 Euro
- Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE I abgerechnet

Für diesen Antrag stimmen	1.677	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	616	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	246	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 16b

### **Beschlussfassung über die Installation von RFID-Schließzylinder an allen AG-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern (WSE II)**

Antragsteller:

ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: UG02

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation von RFID-Schließzylinder an allen Allgemein-Türen zur Dachterrasse und Fahrradkellern auf Kosten der Gemeinschaft, so dass die Bewohner mit Ihrem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch zur Dachterrasse und in den Fahrradkeller kommen.

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Ergänzung der Verwaltung:

Dies unter folgender Vorraussetzungen:

- max. Kostenvolumen i. H. v. 5.000,00 Euro
- Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE II abgerechnet

Für diesen Antrag stimmen	871	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.425	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	172	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag nicht angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 17a

### **Beschlussfassung über die Gestattung/Erlaubnis der Installation von RFID-Schließzylindern am Briefkasten und an den Kellertüren (WSE I)**

Antragsteller:

ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation von RAFID-Schließzylinder an Briefkasten- und Kellertüren auf Kosten des Eigentümers, so dass der entsprechende Bewohner mit seinem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch den Briekasten und das Kellerabteil öffnen kann.

Hier für WSE I - Stralauer Allee 13/13A

Für diesen Antrag stimmen	1.294	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.038	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	207	(Enthaltungen)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

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

### TOP 17b

#### **Beschlussfassung über die Gestattung/Erlaubnis der Installation von RFID-Schließzylindern am Briefkasten und an den Kellertüren (WSE II)**

Antragsteller:  
ET Pfeiderer

Stimmberechtigt sind: UG02  
Seit Beginn der Versammlung haben sich die Stimmrechte wie folgt geändert:  
Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.  
Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

#### Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die Installation von RAFID-Schließzylinder an Briefkasten- und Kellertüren auf Kosten des Eigentümers, so dass der entsprechende Bewohner mit seinem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch den Briekasten und das Kellerabteil öffnen kann.  
Hier für WSE II - Stralauer Allee 14/14A

Für diesen Antrag stimmen	779	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	1.517	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	172	(Enthaltungen)

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

---

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

#### TOP 18a

##### **Beschlussfassung über die Installation einer Wasserenthärtungsanlage (WSE I in Anlehnung an TOP 11.1 der ETV v. 21.12.2022**

Bemerkung:

Der TOP wird vertagt und es erfolgt folglich keine Beschlussfassung.

#### TOP 18b

##### **Beschlussfassung über die Installation einer Wasserenthärtungsanlage (WSE II) in Anlehnung an TOP 11.2 der ETV v. 21.12.2022**

Bemerkung:

Der TOP wird vertagt und es erfolgt folglich keine Beschlussfassung.

#### TOP 19a

##### **Beschlussfassung über die Finanzierung und Kostenverteilung der Maßnahme Installation einer Wasserenthärtungsanlage gem. TOP 18a dieser Eigentümerversammlung (WSE I)**

Bemerkung:

Der TOP wird vertagt und es erfolgt folglich keine Beschlussfassung.

#### TOP 19b

##### **Beschlussfassung über die Finanzierung und Kostenverteilung der Maßnahme Installation einer Wasserenthärtungsanlage gem. TOP 18b dieser Eigentümerversammlung (WSE II)**

---

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

Bemerkung:

Der TOP wird vertagt und es erfolgt folglich keine Beschlussfassung.

## TOP 20a

### Beschlussfassung über den Anstrich der Treppenhäuser und Foyers (WSE I)

Antragsteller:

ET Kunze

Stimmberechtigt sind: UG01

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.539 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die sechs Treppenhäuser und vier Foyers in Haus 13/13A vollständig streichen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Die Beauftragung erfolgt nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Die Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE I abgerechnet.

Dies unter folgender Vorraussetzung:

- max. Kostenvolumen i. H. 30.000,00 Euro

Für diesen Antrag stimmen	2.353	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	29	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	157	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

---

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

**Protokollabschrift****der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025**

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

**TOP 20b****Beschlussfassung über den Anstrich der Treppenhäuser und Foyers (WSE II)**

Antragsteller:

ET Kunze

Stimmberechtigt sind: UG02

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die sechs Treppenhäuser und vier Foyers in Haus 14/14A vollständig streichen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür mindestens drei vergleichbare Angebote einzuholen. Die Beauftragung erfolgt nach Abstimmung mit dem Verwaltungsbeirat. Die Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Die Kosten werden innerhalb der Hausgeldabrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Untergemeinschaft WSE II abgerechnet.

Dies unter folgender Vorraussetzung:

- max. Kostenvolumen i. H. 30.000,00 Euro

Für diesen Antrag stimmen	1.742	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	667	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	59	(Enthaltungen)

gez. Steve Kunze

gez. Alexandra Mersinger

gez. Daniel Seiler

Verwaltungsbeiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Protokollabschrift

### der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 21

### **Beschlussfassung über den Ersatz oder Entfernung der vorhandenen Gartentür vom Vorgarten zu den Gehwegen (WSE II)**

Antragsteller:

ET Kunze

Stimmberechtigt sind: Alle Eigentümer

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

Zugang: 0 Stimmen; Abgang: 0 Stimmen.

Bei Anwesenheit von 2.468 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass der Eigentümer der Einheit F63 (Haus 14) verpflichtet wird, die aktuell vorhandene Gartentür vom Vorgarten zu den Gehwegen (Gemeinschaftseigentum) innerhalb von 6 Monaten nach Beschlussfassung entweder

a) vollständig zu entfernen oder

b) durch eine neue Tür in der Farbe RAL 9016 (Verkehrsweiß) und in einem Design, welches dem Geländer des WAVE entspricht, zu ersetzen.

Die Kosten für die Entfernung oder den Ersatz der Tür trägt der Eigentümer der Einheit F63.

Für diesen Antrag stimmen	1.416	(Ja - Stimmen)
Gegen diesen Antrag stimmen	488	(Nein - Stimmen)
Der Stimme enthalten sich	564	(Enthaltungen)

Damit wird der Antrag mehrheitlich angenommen.

Der Versammlungsleiter verkündet das Beschlussergebnis.

## TOP 22

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer





**Protokollabschrift**

**der 4. (ordentlichen) Eigentümerversammlung vom 26.11.2025**

---

WEG 1245 "Wave" Stralauer Allee 13/13A und 14/14A in 10245 Berlin

---

**Verschiedenes**

gez. Steve Kunze	gez. Alexandra Mersinger	gez. Daniel Seiler
Verwaltungsbeiratsvorsitzender	Versammlungsleiter/in	Wohnungseigentümer