

# ecowo

ecowo GmbH · Cicerstraße 16A · 10709 Berlin

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort Berlin

Herrn  
Steve Kunze  
Braystraße 11  
81677 München

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

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

Alexandra Mersinger  
WEG-Verwalterin

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](http://www.ecowo.de)  
[kontakt@ecowo.de](mailto:kontakt@ecowo.de)



## Protokollschrift

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

am: Versammlungsraum  
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 Verwaltungsbirates  |
| TOP 3   | Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 01.01.2024 bis 31.12.2024<br>(Einforderung von Nachschüssen bzw. Anpassung der beschlossenen          |
| TOP 4   | Beschlussfassung über die Entlastung des Verwaltungsbirats   |
| 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 Verwaltungsbirates (weiteres Mitglied/Hr. Kunze)  |
| TOP 9b  | Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbirates (weiteres Mitglied/Hr.Belokopytov)   |
| TOP 9c  | Beschlussfassung über die Wahl des Verwaltungsbirates (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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

Versammlungsleiter/in

Wohnungseigentümer

## Tagesordnungspunkte

**ecowo**

### **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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Kellerverschläge (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 - Einbruchsversuch Keller zu WE C.78/HS 13 v. 16.06.2024  
Kosten = Erstattung WGV = 285,60 Euro

1245/25043/24/V/E - Einbruchsversuch Hauseingang HS 14A v. 24.06.2024  
Kosten und Erstattung WGV = 1.182,56 Euro

1245/25147/24/V/E - Einbruchsversuch 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 abzustimmen 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 abzustimmen 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

### **Beschlussfassung 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**

Stimmberrechtigt 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

Stimmberchtigt 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Pfleiderer (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 Pfleiderer.

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: Cicerstraße 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 Pfleiderer 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 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 5.007 Stimmrechten wird über folgenden Antrag abgestimmt:

Beschluss:

Die Eigentümer beschließen, die M. Mende Grundbesitzverwaltungs GmbH, Geschäftssanschrift: 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-/Gewerbeeinheit 30,00 Euro zzgl. USt. (z.Zt 19%) = 35,70 Euro brutto.

Der Verwaltungsbeirat/ Die Eigentümer Herr Kunze und Herr Pfleiderer 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 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 5.007 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-/Gewerbeeinheit 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 Pfleiderer 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Eigentümergemeinschaft 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. Pfleiderer**

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. Svalda und Hr. Seiler (WSE I)**

Antragsteller:

ET Svalda 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Svida 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Pfleiderer

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 Voraussetzungen:

- 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 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 Pfleiderer

---

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 Voraussetzungen:

- 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 Pfleiderer

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 Allgemeintüren 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 Voraussetzungen:

- 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 Pfleiderer

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 Allgemeintüren 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Voraussetzungen:

- 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 Pfleiderer

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 Briefkasten- und Kellertüren auf Kosten des Eigentümers, so dass der entsprechende Bewohner mit seinem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch den Briefkasten 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 Pfleiderer

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 Briefkasten- und Kellertüren auf Kosten des Eigentümers, so dass der entsprechende Bewohner mit seinem vorhanden blauen RFID-Plastik-Chip auch den Briefkasten 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Voraussetzung:

- 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Voraussetzung:

- 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 Wohnungseigentümergemeinschaft 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

---

Verwaltungsbiratsvorsitzender

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