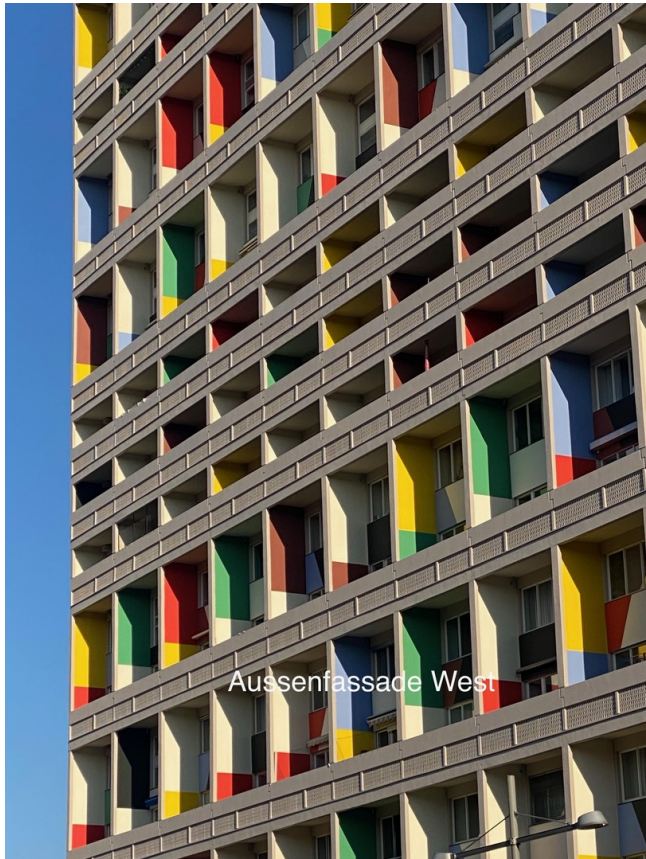


Exposé

Maisonette in Berlin

Corbusierhaus Berlin



Aussenfassade West

Objekt-Nr. OM-439547

Maisonette

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Walter Stöltefaut

14055 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	17	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	106,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	720 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Gebäude mit 530 Wohnungen auf 17 Etagen wurde 1957 nach Entwürfen von Le Corbusier im Rahmen der internationalen Bauausstellung Interbau errichtet. Es steht seit 1997 unter Denkmalschutz und wurde zuletzt von der deutschen Stiftung Denkmalschutz mit 600000€ für Sanierungsmaßnahmen gefördert.

Die klar gegliederte Fassade mit farblich akzentuierten Loggien prägt das Erscheinungsbild des Bauwerks.

Im großzügigen Foyer ist Geschichte und architektonische Konzeption des Hauses dokumentiert.

Zentrale Elemente sind die von hier über 3 Aufzüge erreichbaren innen liegenden Straßen. Sie ersetzen klassische Etagen und bilden einen funktionalen, urbanen Raum innerhalb des Gebäudes. Gleichzeitig markieren sie bewusst den Übergang vom gemeinschaftlichen Bereich zur privaten Wohnsphäre.

Haustechnik, Beirat und Hausverwaltung kooperieren im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Sie hat erfolgreich als Ziel, notwendige Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen vorausschauend aus den vorhandenen Rücklagen zu finanzieren. So gibt es keinen Renovierungsstau und keine Kreditverpflichtungen.

Die Wohnung ist als Maisonette konzipiert und liegt auf der 13. und 14. Etage.

Der Zugang erfolgt über die 8. Straße durch einen kleinen Eingangsraum in den offenen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche.

Vom westlich ausgerichteten Balkon öffnet sich ein Panoramablick vom Olympiastadion bis über den Grunewald.

Eine interne Treppe führt zur oberen Etage mit offenem Wohnbereich, Schlafraum und dazwischenliegendem barrierefreiem Duschbad.

Der auf dieser Ebene nach Osten ausgerichtete Balkon gewährt einen Panoramablick über Berlin.

Ausstattung

Die Wohnung ist außer im Bad und in der Küche mit schwimmend verlegtem Parkett ausgestattet. Die Wände sind gespachtelt und in von Corbusier empfohlenen Farben gestaltet.

Das Bad ist mit großflächigen sandfarbenen Fliesen, stufenloser Dusche und großem Spiegel sachlich zurückhaltend modernisiert.

Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet und ist zum Essraum auf halber Höhe geöffnet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Corbusierhaus steht in Berlin-Wertend, nicht weit vom Olympiastadion, abseits vom öffentlichen Verkehrsraum eingebettet in ein 63000qm großes Gelände, das den Bewohnern zur Verfügung steht.

Die S-Bahn ist in etwa 3 Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an die Innenstadt. Bushaltestellen sind ähnlich nah.

Aus der Höhe der Wohnung öffnen sich über die Balkone Panoramablicke nach Westen über den Grunewald und nach Osten über Berlin.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Foyer

Exposé - Galerie



8. Straße

8.Straße



Essraum

Essraum Westen

Exposé - Galerie



Küche



Treppe von unten



Weitblick

Exposé - Galerie



Wohnraum 2 oben

Wohnraum oben



Übergang oben, links Badtür



Bad

Exposé - Galerie



Weitblick



Treppe von oben betrachtet

Exposé - Galerie



Wohnraum 1 oben

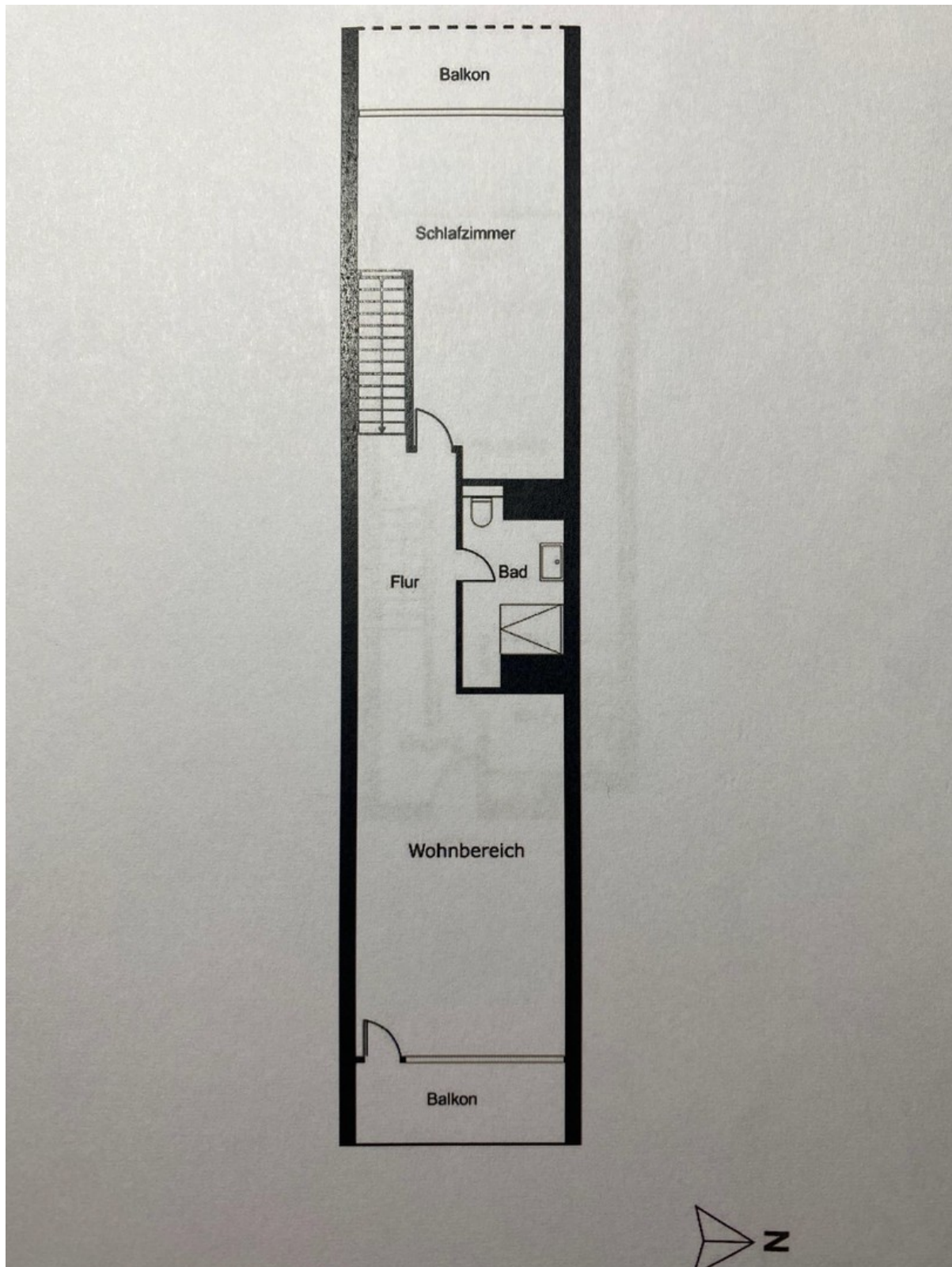
Wohnraum oben



Wohnraum 1 oben

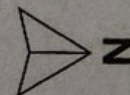
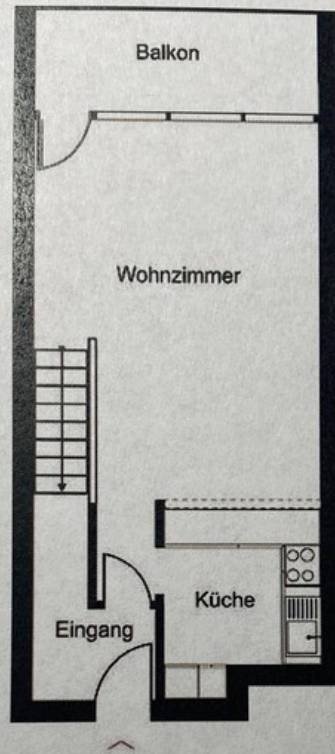
Wohnraum oben, Glas zur Treppe

Exposé - Grundrisse



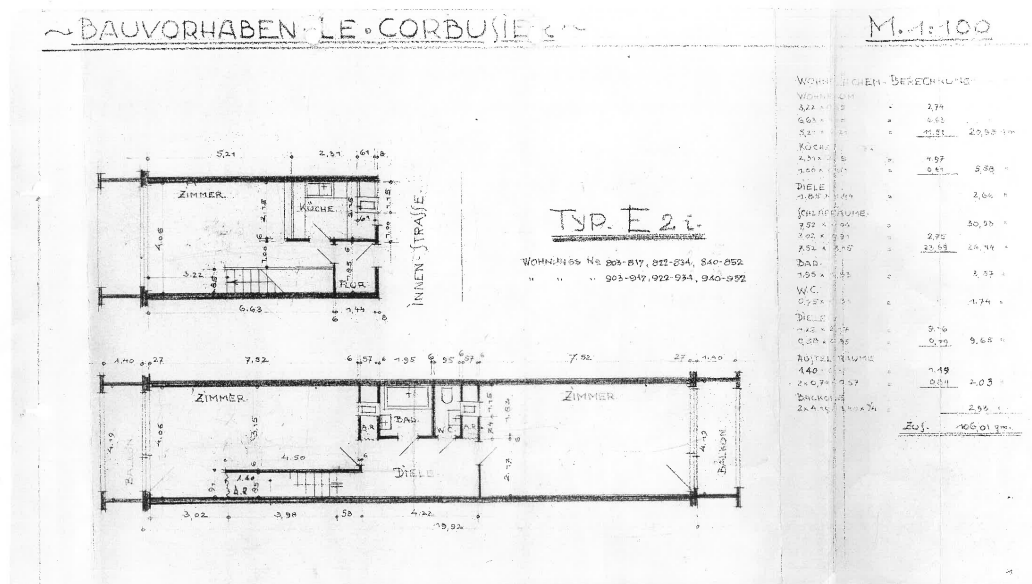
Grundriss, oben

Exposé - Grundrisse



Grundriss, unten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Protokoll 10-2025
2. Wirtschaftsplan 2026
3. Wirtschaftsplan 2026
4. Teilungserklärung
5. Protokoll 12-2024

Beschlussprotokoll der Wohnungseigentümersversammlung

der WEG: Flatowallee 16, 14053 Berlin (Corbusierhaus)
am: 23.10.2025
Versammlungsort: Coubertin-Saal im Haus des Sports, Jesse-Owens-Allee 2 in 14053 Berlin
Versammlungsbeginn: 18:00 Uhr
Versammlungsende: 22:07 Uhr
Vorsitzender: Herr Kempe
Protokollführung: Frau Meißner/Herr Gleißner

Hinweis: Ausschließlich zum Zweck der besseren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen in diesem Protokoll sind somit geschlechtsneutral zu verstehen.

zu TOP 1 Begrüßung, Feststellung der fristgerechten und ordnungsgemäßen Einladung

Die Einladung erfolgte fristgerecht und ordnungsgemäß. Es sind 231 (ab TOP 5: 237, ab TOP 12: 234, ab TOP 14: 232, ab TOP 16: 230) stimmberechtigte Wohnungseigentümer anwesend bzw. vertreten.

Geschäftsordnungsanträge

- A: Die Verwaltung bittet die Anwesenden um Abstimmung zur Teilnahme von Gästen
- | | |
|---|-------------------------|
| Ehepaar Matthies, Nießbrauch des Eigentümers (Sohn) | - einstimmig zugestimmt |
| Herrn Architekt Nagel für TOP 13 | - einstimmig zugestimmt |
| Herrn Krifka – Dobes als Vater der Eigentümerinnen | - einstimmig zugestimmt |
- B: Antrag des Herrn Dr. Wille, den Tagesordnung TOP 17 vorzuziehen und im Anschluss an den TOP 8 zu beschließen.
95 Ja-Stimmen, 114 Nein-Stimmen, 22 Enthaltungen. Der Antrag ist damit nicht angenommen.
- C: Antrag des Herrn Dr. Wille, sofern in der Versammlung keine Abstimmung über den Beschlussantrag zu TOP 17 erfolgt, soll die Beschlussfassung im Umlaufverfahren erfolgen, wobei zur Beschlussfassung die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
228 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.
- D: Antrag der Frau Goldmann, den TOP 16 vorzuziehen und nach TOP 8 zu beschließen.
72 Ja-Stimmen, 130 Nein-Stimmen, 29 Enthaltungen. Der Antrag ist damit nicht angenommen.
- E: Antrag des Herrn Brüggemann, den TOP 16 vorzuziehen und nach TOP 3 zu beschließen.
48 Ja-Stimmen, 147 Nein-Stimmen, 36 Enthaltungen. Der Antrag ist damit nicht angenommen.
- F: Antrag des Herrn Lederer TOP 10 vor TOP 9 zu beschließen.
229 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.
- G: Anträge von Frau Teichert TOP 5 und TOP 8 ans Ende der Tagesordnung zu setzen.
35 Ja-Stimmen, 165 Nein-Stimmen, 31 Enthaltungen. Der Antrag ist damit nicht angenommen.

zu TOP 2 Bericht des Verwalters über das Jahr 2025

Die Verwaltung berichtet, dass die Akten der Vorverwaltung in Papierform übergeben und dass die zur Verwaltung notwendigen Unterlagen digitalisiert und in das Portal gestellt wurden. Schwierigkeiten bereiten alte, nicht abgeschlossene Versicherungsfälle, da keine Liste der offenen Fälle übergeben wurde und die Versicherung gewechselt hat. Mit dem Verwaltungsbeirat finden regelmäßige Sitzungen statt. Es wurden im Corbusierhaus Sprechzeiten angeboten und die Objektbegehungen z.B. mit der Gartengruppe aufgenommen. Die Verwaltung nimmt ebenfalls an den Baubesprechungen der Fassadensanierung teil. Offene Beschlüsse der Vorverwaltung, wie z.B. die Kündigung und Neuabschlüsse der Fahrradstellplätze wurden durchgeführt.

- zu TOP 3 Bericht des Verwaltungsbeirates über die Prüfung der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts 2024**
Herr Pohlmann nimmt Bezug auf den mit der Einladung übersandten Beiratsbericht und erklärt für den Verwaltungsbeirat, dass die Prüfung der Jahresabrechnung 2024 und des Vermögensberichts 2024 stattgefunden hat. Etwaige Beanstandungen wurden korrigiert. Beides wurde den Wohnungseigentümern mit der Einladung zu dieser Versammlung übersandt. Der Verwaltungsbeirat empfiehlt die Beschlussfassung über die Genehmigung der Nachschüsse bzw. Guthaben (TOP 4) und die Anpassung der Vorschüsse (TOP 5).
- zu TOP 4 Bericht aus der Facharbeit (Antrag Frau Goldmann)**
Frau Goldmann berichtet aus dem Fachbereich Kultur. Herr van Norden berichtet über die Gartenbegehung, notwendige Anpflanzungen und bittet um Beteiligung an der Laubbeseitigung. Frau Dr. Högner berichtet über den Fachbereich der Öffentlichkeitsarbeit und der diversen Anfragen von Film und Fotoaufnahmen des Objektes.
- zu TOP 5 Entlastung des Verwaltungsbeirates**
Es wird beantragt, den Verwaltungsbeirat zu entlasten.
196 Ja-Stimmen, 30 Nein-Stimmen, 11 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.
- zu TOP 6 Beschlussfassung über die Genehmigung der Nachschüsse bzw. der Guthaben aus der Jahresabrechnung 2024**
Es wird beantragt, über die Genehmigung der Nachschüsse bzw. der Guthaben aus der Jahresabrechnung 2024 zu beschließen.
Die WEG beschließt sodann, unter Bezugnahme auf die von der WEG-Verwaltung mit der Einladung vorgelegte Jahresabrechnung 2024 vom 29.09.2025 in Höhe von 5.203.248,30 EUR, die in dieser ausgewiesenen Nachschüsse einzufordern und Guthaben auszuzahlen.
Die Nachschüsse sind fällig und zahlbar auf das Konto der WEG am 01.12.2025. Wurde der WEG-Verwaltung eine Lastschrifteinzugsermächtigung erteilt, werden die entsprechenden Nachschüsse eingezogen. Guthaben werden nach Mitteilung der aktuellen Bankverbindung ausgezahlt. Sollte ein Wohnungseigentümer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht fristgerecht nachkommen, wird die WEG-Verwaltung bereits jetzt beauftragt und ermächtigt, diese Zahlungsansprüche außergerichtlich und notfalls gerichtlich durchzusetzen. Die WEG-Verwaltung darf hierfür einen Rechtsanwalt beauftragen.
237 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.
- zu TOP 7 Beschlussfassung über die Genehmigung der Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen gemäß des Wirtschaftsplans 2026**
Die Verwaltung erläutert, dass die geplanten Gesamtkosten im Vergleich des Wirtschaftsplans 2025 zu 2026 insgesamt stabil geblieben sind. Die Kostenposition Haus- und Gebäudetechniker im Wirtschaftsplan 2026 muss angehoben werden, Grund hierfür ist die Einstellung eines noch zu suchenden neuen Leiters der Haustechnik als Ersatz für Herrn von Rein, der in 2026 in den Ruhestand geht. Weiterhin wird im Plan 2026 berücksichtigt, dass zukünftig wieder regelmäßig eine Grundreinigung des Linoleums der Innenstraßen und auch Streicharbeiten der Innenstraßen, des Eingangsbereichs o.ä. vorgenommen werden sollen. Außerdem wird im Rahmen der Außenpflege zukünftig auch eine Wiederherstellung der Bepflanzungen durchgeführt z.B. der Beete und des Steingartens.
Es wird beantragt, über die Genehmigung der Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen gemäß des Wirtschaftsplans 2026 zu beschließen.
Die WEG beschließt sodann, die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen unter Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan 2026 vom 29.09.2025 mit Gesamtkosten in Höhe von 2.664.370,00 EUR zu genehmigen. Die Einzelwirtschaftspläne sind auf der Basis des Gesamtwirtschaftsplans erstellt. Die Vorschüsse gelten ab dem 01.01.2026. Sie sind jeweils bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zur Zahlung fällig und sind solange gültig, bis neue Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschlossen werden. Wurde der WEG-Verwaltung eine Lastschrifteinzugsermächtigung erteilt, werden die Vorschüsse eingezogen.
Gerät ein Wohnungseigentümer mit seinen Zahlungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt mehr als zwei Monatsvorschüssen in Verzug, so sind die gesamten dann noch ausstehenden Vorschüsse des Kalenderjahres zur sofortigen Zahlung fällig. Die WEG-Verwaltung wird bereits jetzt beauftragt und ermächtigt, überfällige Zahlungsansprüche außergerichtlich und notfalls gerichtlich durchzusetzen. Die WEG-Verwaltung darf hierfür einen Rechtsanwalt beauftragen.
Die WEG-Verwaltung wird hiermit ermächtigt, die Erhaltungsrücklage zur Zwischenfinanzierung von etwaigen Liquiditätsengpässen der WEG zu verwenden. Diese Liquiditätshilfe darf einen Betrag in Höhe von einem Viertel des o.a. Wirtschaftsplanes nicht übersteigen.
237 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 8 **Wahlen zum Verwaltungsbeirat**

Es wird beantragt, für die Zeit bis zum 31.12.2027 einen neuen Verwaltungsbeirat zu wählen, bestehend aus maximal fünf Mitgliedern. Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der Stimmen der in der Versammlung anwesenden bzw. vertretenen Wohnungseigentümer erhält. Erhalten mehr als fünf Kandidaten eine Mehrheit der Stimmen, kommen nur die fünf Kandidaten mit den meisten Stimmen in den Beirat. Bzgl. der Kandidatur von Herrn von Rein zum Beirat erfolgt der Hinweis, dass er bis zu seinem geplanten Ruhestand in 2026 zugleich auch Leiter der Haustechnik ist. Auf die Kandidaten entfallen sodann folgende Stimmen:

Frau Dr. Högner	122 Stimmen - <i>gewählt</i>
Frau Starke	99 Stimmen - <i>nicht gewählt</i>
Herr Pohlmann	166 Stimmen - <i>gewählt</i>
Herr Loesch	160 Stimmen - <i>gewählt</i>
Herr Marquard	152 Stimmen - <i>gewählt</i>
Herr von Rein	142 Stimmen - <i>gewählt</i>
Herr Dr. Mayer	93 Stimmen - <i>nicht gewählt</i>

Frau Dr. Högner nimmt die Wahl nicht an. Herr Pohlmann, Herr Loesch, Herr Marquard und Herr von Rein nehmen die Wahl an. Der neue Verwaltungsbeirat besteht somit aus Herrn Pohlmann, Herrn Loesch, Herrn Marquard und Herrn von Rein. Der neugewählte Beirat bestimmt Herrn Pohlmann zum Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates.

zu TOP 10 **Aussprache und Beschlussfassung über die Erarbeitung einer Energiegrundkonzeption für die Heiz- und Warmwasserversorgung mit dem Ziel künftiger CO₂-Neutralität/Dekarbonisierung (Antrag Beirat)**

Nach Präsentation durch Herrn Loesch und nach Aussprache kommen die Anwesenden überein, zunächst über die Angebote der eZeit Ingenieure GmbH abzustimmen und dann, sollte dieser Antrag abgelehnt werden, über das Angebot der Firma ee concept GmbH.

A:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Beauftragung eines Energiegrundkonzeptes bei eZeit Ingenieure GmbH, Ella-Barowsky-Straße 69, 10829 Berlin aus deren Angebot Nr. A25-044-0 vom 08.08.2025 wie folgt

1. Paket: Entwicklung und Bewertung Modernisierungsvarianten der Gebäudehülle in Höhe von netto 14.490,00 EUR, brutto 17.243,10 EUR und

2. Paket: Erarbeitung einer Energiegrundkonzeption in 2 Szenarien in Höhe von netto 30.555,00 EUR, brutto 36.360,45 EUR. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

105 Ja-Stimmen, 131 Nein-Stimmen, 1 Enthaltungen. Der Antrag ist damit nicht angenommen.

B:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Beauftragung eines Energiegrundkonzeptes bei ee concept GmbH, Spreestr. 3 in 64295 Darmstadt aus deren Angebot Nr. 2855 vom 11.09.2025 wie folgt:

Erarbeitung einer Energiegrundkonzeption unter zusätzlicher Einbeziehung einer möglichen Wärmerückgewinnung aus Abwasser in Höhe von brutto 25.051,40 EUR. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

124 Ja-Stimmen, 109 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 9 **Aussprache und Beschlussfassung über die Planung (Projektierung) Heizkörpertausch im Kontext der Dekarbonisierung (Antrag Beirat)**

Der Beirat zieht seinen Antrag zurück.

Keine Beschlussfassung.

zu TOP 11 **Aussprache und Beschlussfassung über eine CO₂-Einsparung durch Wärmerückgewinnung aus unserem Abwasser (Antrag Herr und Frau Teichert)**

Frau Teichert zieht Ihren Antrag aufgrund des Ergebnisses zu TOP 10 zurück.

Keine Beschlussfassung.

zu TOP 12 Aussprache und Beschlussfassung über fernablesbare Heizkostenverteiler (Antrag Herr und Frau Teichert)

Die Eigentümergeinschaft möge beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, Angebote zur Installation fernablesbarer Heizkostenverteiler vorzulegen. Dabei soll vor allem darauf geachtet werden, dass die bauzeitlichen noch vorhandenen Heizkörperverkleidungen unangetastet bleiben.

231 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 13 Aussprache und Beschlussfassung über die malermäßige Instandsetzung der Außenfenster (Antrag Beirat)

Architekt Götz Nagel erläutert seine mit der Einladung übersandte Kostenschätzung für die malermäßige Instandsetzung der Außenfenster.

Es wird beantragt, über die malermäßige Instandsetzung der Außenfenster der Ost- und Südfassade zu beschließen. Die Maßnahme wird aus Liquiditätsgründen über mehrere Kalenderjahre verteilt. Die Gesamtkosten (Kosten einschließlich Nebenkosten) für diese Maßnahme sollen einen Betrag von kalenderjährlich 50.000,00 EUR brutto nicht übersteigen und aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Es sollen nur tatsächlich schadhafte Fenster instandgesetzt werden und nur dann, wenn eine entsprechende Meldung durch die betroffenen Miteigentümer vorliegt. Liegen für das Kalenderjahr mehr Meldungen vor, als durch das vorstehende Budget finanziert werden können, soll eine Priorisierung nach Schadendringlichkeit erfolgen.

Die WEG-Verwaltung Ahlsen Immobilien AG wird hiermit bevollmächtigt, namens der Gemeinschaft eine malermäßige Instandsetzung der Außenfenster der Ost- und Südfassade jährlich zu beauftragen. Die Gesamtkosten (Kosten einschließlich Nebenkosten) für diese Maßnahme sollen einen Betrag von kalenderjährlich 50.000,00 EUR brutto nicht übersteigen. Die WEG-Verwaltung soll das nach der Ausschreibung des Architekten Nagel günstigste Angebot beauftragen.

Die WEG-Verwaltung Ahlsen Immobilien AG wird hiermit weiterhin bevollmächtigt, namens der Gemeinschaft den Architekten Götz Nagel mit folgenden Leistungen zu beauftragen:

- Prüfung der eingehenden Schadenmeldungen auf Notwendigkeit und Dringlichkeit
- Priorisierung der Schadenmeldung im Hinblick auf das zur Verfügung stehende jährliche Budget
- Erstellung der Leistungsverzeichnisse
- Ausschreibung
- Abnahme der Arbeiten für die Eigentümergeinschaft

222 Ja-Stimmen, 12 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 14 Aussprache und Beschlussfassung über die Kündigung aller Kfz-Stellplatzmietverträge der Gemeinschaft unter der Prämisse des Angebots eines neuen Mietvertrags nach Abschluss des 3. Bauabschnitts (Antrag Beirat)

Es wird beantragt, über die Kündigung aller Kfz-Stellplatzmietverträge der Gemeinschaft unter der Prämisse des Angebots eines neuen Mietvertrags nach Abschluss des 3. Bauabschnitts der Sanierung der Westfassade zu beschließen.

Die Gemeinschaft beschließt sodann, dass alle Kfz-Stellplatz-Mietverträge der Gemeinschaft nach Abschluss des 3. Bauabschnitts der Sanierung der Westfassade durch die WEG-Verwaltung gekündigt werden sollen. Die WEG-Verwaltung wird bevollmächtigt, namens der Gemeinschaft neue Mietverträge abzuschließen. Bisherige Mieter sollen zuerst einen neuen Stellplatzmietvertrag angeboten bekommen. Sollte hierbei kein Neuabschluss erfolgen, werden die dadurch freigewordenen Kfz-Stellplätze über eine Warteliste in die Nachvermietung genommen.

231 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 15 Aussprache und Beschlussfassung über die Durchführung einer regelmäßigen Fahrradleichenaktion vor dem Haus im Frühjahr eines jeden Jahres (Antrag Beirat)

Es wird beantragt, über die Durchführung einer regelmäßigen Fahrradleichenaktion vor dem Haus im Frühjahr eines jeden Jahres zu beschließen. Entstehende Kosten (z.B. Entsorgungskosten) sollen aus dem laufenden Wirtschaftsplan entnommen werden.

232 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 16 Aussprache und Beschlussfassung über die Überprüfung der Schlussrechnung des ersten Bauabschnitts durch einen Gutachter und ggf. im zweiten Schritt bei Feststellung von Fehlern der außergerichtlichen/gerichtlichen Geltendmachung einer Haftung/eines Schadensersatzes (Antrag Herr Brüggemann)

Die Gemeinschaft möge beschließen, die Prüfung der Schlussrechnung vom 1. Bauabschnitt der Sanierung der Westfassade durch einen neutralen Dritten zu beauftragen. Dies können Architekten, Gutachter oder ein spezialisierter Prüfer sein. Der Kostenrahmen soll auf maximal 10.000,00 EUR brutto festgelegt werden. Die Einholung der Angebote sowie die Beauftragung sollen durch die WEG-Verwaltung erfolgen. Welche Punkte aus der Schlussrechnung des 1. Bauabschnitts überprüft werden sollen, wird Herr Brüggemann vorgeben. Die Finanzierung der Kosten soll aus der Erhaltungsrücklage erfolgen.

153 Ja-Stimmen, 67 Nein-Stimmen, 10 Enthaltungen. Der Antrag ist damit angenommen.

zu TOP 17 Aussprache und Beschlussfassung über die Glasschäden, die im Zuge der Sanierung der Westfassade entstanden sind (Antrag Herr Dr. Wille)

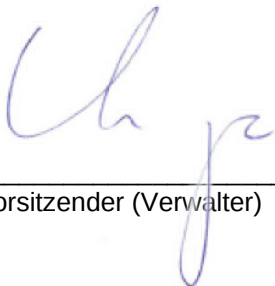
Die nachfolgenden Anträge von Herrn Dr. Wille konnten aufgrund der seitens des Saalvermieters festgelegten Endzeit der Versammlung von 22:00 Uhr nicht mehr beraten bzw. beschlossen werden, sodass der Geschäftsordnungsantrag C, über die Anträge im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu beschließen, durchgeführt wird.

- a) Der Verwalter der Wohnungseigentumsanlage wird angewiesen, den Ersatz sämtlicher Glasschäden, die im Zuge der Sanierung der Westfassade des Corbusierhauses seit 2023 entstanden sind und noch entstehen werden, beim Auftragnehmer geltend zu machen.
- b) Die Geltendmachung hat zu erfolgen mit dem Ziel, dass der vor der Beschädigung der Verglasung bestehende Zustand wieder herzustellen ist. Insbesondere muss neu einzubauende Verglasung in der Qualität und der Bauart der beschädigten Verglasung entsprechen. Neue Verglasung ist auch auf dieselbe Art und Weise einzubauen, wie die beschädigte Verglasung eingebaut war. Sämtliche an den Innen- und Außenseiten der Fensterrahmen erforderlichen Arbeiten (zB. Wiederherstellung des beim Ausbau der Scheiben beschädigten Rostschutzes, des Dichtmaterials und die Malerarbeiten) müssen vorgenommen werden. Alle beschädigten Verglasungen müssen ersetzt werden und nicht nur dann ersetzt werden, wenn eine von der Versicherung des Auftragnehmers festgelegte Anzahl von Schadstellen überschritten wird.
- c) Die Verwaltung wird angewiesen, keine der vorstehenden Ziffer 2 widersprechenden Vereinbarungen mit dem Auftragnehmer der Fassadensanierung oder der Versicherung zu schließen.
- d) Die Verwaltung wird angewiesen, soweit rechtlich möglich, angemessene Einbehalte von fälligen Zahlungen an den Auftragnehmer der Fassadensanierung vorzunehmen, bis gesichert ist, dass die Glasschäden in dem zu 2. beschriebenen Umfang reguliert werden oder bis eine derartige Regulierung erfolgt ist.

zu TOP 18 Verschiedenes

Keine Beschlussfassungen.

Berlin, den 23.10.2025



Vorsitzender (Verwalter)

Für die Richtigkeit (Beiratsvorsitzender)

Für die Richtigkeit (Eigentümer)

Ahlsen



Ahlsen Immobilien AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin Deutschland

Maria Stoltefaut
Walter Stoltefaut
Lanaer Str. 25
65510 Idstein

Wirtschaftsplan 2026

Berlin, den 29.09.2025

für den Zeitraum vom 01.01.2026 - 31.12.2026 (365 Tage)

Wohnungs-Nr.: 1104504110

Wirtschaftseinheit: WEG Flatowallee 16 (Corbusierhaus), Flatowallee 16 Fahrrad-Stellpl, 14055 Berlin

Bezeichnung Einheit: 0831 Flatowallee 16

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 831

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
I. Umlagefähige Kosten			
Niederschlagswasser	106,15/34750,13 Wfl. ges.	20.000,00-	61,09-
Straßenreinigung	106,15/34750,13 Wfl. ges.	12.000,00-	36,66-
Müll Grundgebühr	1/533 Einheiten o. EH531+	19.500,00-	36,59-
Müllbeseitigung	106,15/34435,96 Wfl o EH	30.000,00-	92,48-
Wasser/Abwasser	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	20.000,00-	61,75-
Wasser/Abwasser Kita	0/372,00 Nfl. Kita	2.000,00-	0,00
Wasser/Abwasser Waschhaus	31,41/10000stel MEA ges.	2.000,00-	6,28-
Gartenwasser	106,15/34750,13 Wfl. ges.	3.000,00-	9,16-
Hausbeleuchtung	31,41/9997,93stel MEA o.E	25.000,00-	78,54-
Gebäudeversicherung	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	115.000,00-	355,09-
Terrorversicherung	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	25.000,00-	77,19-
Haftpflichtversicherung	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	3.200,00-	9,88-
Haftpflichtversicherung Kita	0/372,00 Nfl. Kita	170,00-	0,00
Kosten Aufzug	31,41/9972,84stel MEA Auf	36.000,00-	113,38-
Pflege Außenanlagen	106,15/34750,13 Wfl. ges.	50.000,00-	152,73-
Winterdienst	106,15/34750,13 Wfl. ges.	5.000,00-	15,27-
Hausreinigung	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	7.000,00-	21,61-
Schädlingsbekämpfung	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	5.000,00-	15,44-
So. Betriebskosten	106,15/34378,13 Wfl. o Kit	15.000,00-	46,32-
Haus-/Gebäudetechniker	31,41/9997,93stel MEA o.E	275.000,00-	863,95-
Heizkosten	HK WP	580.000,00-	2.374,20-
Summe umlagef. Kosten		1.249.870,00-	4.427,61-



Wirtschaftsplan 2026

Eigentümer : Stoltefaut, Maria u. Stoltefaut, Walter

für den Zeitraum vom 01.01.2026 - 31.12.2026

Wirtschaftseinheit: WEG Flatowallee 16 (Corbusierhaus), Flatowallee 16 Fahrrad-Stellpl, 14055 Berlin

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
II. nicht umlagefähige Kosten			
Sonstige Aufwendungen	1/550 Einheiten	11.000,00-	20,00-
Kosten Beirat	106,15/34750,13 Wfl. ges.	500,00-	1,53-
Strom Waschhaus	31,41/10000stel MEA ges.	2.500,00-	7,85-
Rechtskosten	106,15/34750,13 Wfl. ges.	6.000,00-	18,33-
Notariats-/Gerichtskosten	106,15/34750,13 Wfl. ges.	500,00-	1,53-
Erhaltung allg.	31,41/10000stel MEA ges.	120.000,00-	376,92-
Erhaltung Aufzug	31,41/9972,84stel MEA Auf	30.000,00-	94,49-
Miete RWM	31,41/9962,22stel MEA R	10.000,00-	31,53-
Verwaltergebühr Whg	1/533 Einheiten o. EH531+	153.500,00-	287,99-
Verwaltergeb. Gemeinschaftsmieten	31,41/10000stel MEA ges.	5.500,00-	17,28-
Kosten ET-Versammlung	1/550 Einheiten	3.000,00-	5,45-
Kontoführungsgebühr	106,15/34750,13 Wfl. ges.	2.000,00-	6,11-
<u>Sanierungen</u>			
Summe nicht umlagef. Kosten		<u>344.500,00-</u>	<u>869,01-</u>
III. Einnahmen			
Mieteinnahmen	31,41/10000stel MEA ges.	20.000,00+	62,82+
Sonstige Einnahmen	31,41/10000stel MEA ges.	5.000,00+	15,71+
Einnahmen Waschgeld	31,41/10000stel MEA ges.	5.000,00+	15,71+
Summe Einnahmen		<u>30.000,00+</u>	<u>94,24+</u>
Ergebniszusammenstellung			
I. umlagefähige Kosten		1.249.870,00-	4.427,61-
II. nicht umlagef. Kosten		344.500,00-	869,01-
III. Einnahmen		30.000,00+	94,24+
Summe Ausgaben/Einnahmen		<u>1.564.370,00-</u>	<u>5.202,38-</u>
Mittelverwendung			
Zuführung zur Erhaltungsrücklage	31,41/10000stel MEA ges.	1.100.000,00-	3.455,10-
vorausstl. Vorschüsse p.a.		<u>2.664.370,00+</u>	<u>8.657,48+</u>
		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

Die neu berechneten monatlichen Beträge wurden auf 0,50 € gerundet.

Ahlsen

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 1104504110

Wirtschaftsplan 2026

Eigentümer : Stoltefaut, Maria u. Stoltefaut, Walter

für den Zeitraum vom 01.01.2026 - 31.12.2026

Wirtschaftseinheit: WEG Flatowallee 16 (Corbusierhaus), Flatowallee 16 Fahrrad-Stellpl, 14055 Berlin

	EUR
Ihre Vorauszahlung ab 01.01.2026 errechnet sich wie folgt:	
Veranschlagter anteiliger Betrag jährlich	8.657,48
:12 = monatlich	721,46
Neuer Vorschuss monatlich	721,50

Die neue Vorauszahlung über EUR 721,50 wird ab dem 01.01.2026 monatlich zum 1. des Monats mit dem Mandat 1104504110 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE90ZZZ00000412636 von Ihrem Konto IBAN: DE21660908000018115095, BIC: GENODE61BBB, BBBank Karlsruhe, abgebucht.



BGV mbH - Cicerostraße 27 - 10709 Berlin

Frau Maria Stoltefaut
Herrn Walter Stoltefaut
Lanaer Str. 25
65510 Idstein

Objekt: **WEG "Corbusierhaus"**

Ihre Wohnungsnummer: **502001 / 183100**

Einheit: **0831 Flatowallee 16**

Ihr anteiliger Zeitraum: **01.01.2025-31.12.2025**

Abrechnungstage von 01.01.2025 bis 31.12.2025: **365 Tage**

Ihre Abrechnungstage: **365 Tage**

Druckdatum: **13.11.2024**

Wirtschaftsplan 2025

Sehr geehrte Frau Stoltefaut,
sehr geehrter Herr Stoltefaut,

Sie erhalten mit diesem Schreiben den Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan für den oben genannten Zeitraum.

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
Be-/Entwässerung	-125.000,00	-125.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-385,96
Gartenwasser	-3.000,00	-3.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-9,16
Bewässerung KITA	-2.000,00	0,00	372,0000	0,0000 Wohnfläche KITA	0,00
Bewässerung Waschhaus	0,00	0,00	10.000,0000	31,4100 MEA	0,00
Niederschlagswasser	-20.000,00	-20.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-61,09
Heizkosten	-479.998,98	-479.998,98		Heiz-/Warmwasserkosten	-1.859,56
Aufzugskosten	-36.000,00	-36.000,00	9.972,8400	31,4100 MEA Aufzug	-113,38
Gebäudeversicherung	-113.000,00	-113.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-348,91
Haftpflichtversicherung	-3.200,00	-3.200,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-9,88
Haftpflichtversicherung KITA	0,00	0,00	372,0000	0,0000 Wohnfläche KITA	0,00
Terrorversicherung	-25.000,00	-25.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-77,19
Außenanlagen	-28.000,00	-28.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-85,53
Hausbeleuchtung	-30.000,00	-30.000,00	9.997,9300	31,4100 MEA II	-94,25
Straßenreinigung	-12.000,00	-12.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-36,66
Müllbeseitigung	-25.000,00	-25.000,00	34.435,9600	106,1500 Wohnfläche III	-77,06
Müll-Grundgebühr	-19.000,00	-19.000,00	533,0000	1,0000 Wohnungen	-35,65
Hausreinigung	-7.000,00	-7.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-21,61
Ungezieferbekämpfung	-5.000,00	-5.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-15,44
Winterdienst	-5.000,00	-5.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-15,27
sonstige Betriebskosten	-18.000,00	-18.000,00	34.378,1300	106,1500 Wohnfläche II	-55,58
Haus- und Gebäudetechniker	-230.000,00	-230.000,00	9.997,9300	31,4100 MEA II	-722,58
	-1.186.198,98	-1.184.198,98			
umlagefähige Kosten					-4.024,76
Strom Waschküche	-1.000,00	-1.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	-3,14
Notarkosten	-500,00	-500,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-1,53
Rechtskosten	-6.000,00	-6.000,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-18,33
Instandhaltung	-120.000,00	-120.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	-376,92
Instandhaltung Aufzug	0,00	0,00	9.972,8400	31,4100 MEA Aufzug	0,00
Miete Rauchwarnmelder	-10.000,00	-10.000,00	9.962,2200	31,4100 MEA WE	-31,53
Versicherungsschäden	0,00	0,00	10.000,0000	31,4100 MEA	0,00

	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR		
Abrechnungsposten	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig			
Kosten Sondereigentum	0,00	0,00		direkte Zuordnung	0,00		
Dienstwohnung Haustechnik	-6.000,00	-6.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	-18,85		
Kosten Beirat	0,00	0,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	0,00		
sonst. Aufwendungen	-4.000,00	-4.000,00	550,0000	1,0000 Einheiten	-7,27		
Kosten ET-Versammlung	-3.000,00	-3.000,00	550,0000	1,0000 Einheiten	-5,45		
Kontoführungsgebühren	-600,00	-600,00	34.750,1300	106,1500 Wohnfläche I	-1,83		
Rücklastschriftgebühren	0,00	0,00		direkte Zuordnung	0,00		
Verwaltergebühren	-180.000,00	-180.000,00	533,0000	1,0000 Wohnungen	-337,71		
Verwaltergebühr TE	-5.000,00	0,00	15,0000	0,0000 Teileigentum	0,00		
Kosten Abberufung BGV	-75.000,00	-75.000,00	550,0000	1,0000 Einheiten	-136,36		
	-411.100,00	-406.100,00					
nicht umlagefähige Kosten					-938,92		
Zuführung zur Rücklage	-1.100.000,00	-1.100.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	-3.455,10		
	-1.100.000,00	-1.100.000,00					
Erhaltungsrücklage					-3.455,10		
Mieteinnahmen	20.000,00	20.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	62,82		
sonst. Einnahmen	5.000,00	5.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	15,70		
Versicherungserstattungen	0,00	0,00	10.000,0000	31,4100 MEA	0,00		
Einnahmen Waschgeld	5.000,00	5.000,00	10.000,0000	31,4100 MEA	15,70		
Erträge Eigt.Belastung	0,00	0,00		direkte Zuordnung	0,00		
	30.000,00	30.000,00					
Gemeinschaftseinnahmen					94,22		
Summe		-2.660.298,98			-8.324,56		
Abzüglich Ihrer Vorauszahlung aus Sollstellungen			1.965,00		1.965,00		
Neue Vorauszahlungen in EUR					Differenz pro Zahlungsweise		
	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.12.2024	Zahlungen ab 01.01.2025	Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Hausgeld	4.869,46	M	405,79	0,00	443,30	405,79	+37,51
Rücklage	3.455,10	M	287,93	0,00	261,75	287,93	-26,18
Gesamt	8.324,56			705,05	693,72		+11,33

Hinweis zum Wirtschaftsplan:

Ihr neues Hausgeld gilt ab dem unter "Neue Vorauszahlungen in EUR" ausgewiesenen Datum, sofern ein positiver Beschluss in der Eigentümerversammlung gefasst wurde (siehe Protokoll).

Sollten Sie uns die Genehmigung zum Lastschrifteinzug erteilt haben, werden wir, vorbehaltlich weiterer schriftlicher Änderungen, ab dem unter "Neue Vorauszahlungen in EUR" ausgewiesenen Datum den vorstehend aufgeführten neuen Hausgeldbetrag sowie den ebenfalls dort ausgewiesenen Differenzbetrag einziehen bzw. verrechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Berliner Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH

Beglaubigte Abschrift

Nr. 2825 der Urkundenrolle für das Jahr 1979

V e r h a n d e l t

zu B e r l i n, am fünfzehnten November
Eintausendneunhundertneunundsiebzig (15.11.1979)

Vor dem unterzeichneten Notar

Heinz K u r t z e,
Kurfürstendamm 220, 1000 Berlin 15,

erschien heute:

der Kaufmann Heinz Peter J e s c h o n e k,
geschäftsansässig Reichssportfeldstraße 16,
1000 Berlin 19.

Der Erschienene erklärte vorab:

Ich gebe meine nachfolgenden Erklärungen nicht im eigenen Namen ab, sondern namens der „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH & Co. KG, und zwar als alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ihrer alleinigen und alleinvertretungsberechtigten persönlich haftenden Gesellschafterin, der „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH.

Der amtierende Notar bescheinigt hiermit aufgrund seiner Einsicht vom heutigen Tage in das Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg

- a) HRA 6927, daß die „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH alleinige und alleinvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin der „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH & Co. KG

und

- b) HRB 1699, daß der Kaufmann Heinz Peter Jeschonek alleiniger und alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH mit dem Sitz in Berlin ist.

Der Erschienene erklärte namens der von ihm vertretenen Gesellschaft:

Die „Neue Heilsberger Dreieck“ Grundstücks-GmbH & Co. KG ist eingetragene Eigentümerin des in Berlin—Heerstraße, Reichssportfeldstraße 16, 24, Heilsberger Allee 7 bis 31 (ungerade) gelegenen Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Charlottenburg von Berlin—Heerstraße Band 30 Blatt 835, Gemarkung Heerstraße, Flur 17, Flurstück 93/71.

Unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg vom 2. Oktober und 31. Oktober 1979 wird das Grundstück in der Weise geteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist. Die Aufteilung erfolgt nach Maßgabe der nachstehenden Aufstellung:

I.

Wohnungseigentum

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
1	101	19,54	1. + 2. OG
2	102	19,54	1. + 2. OG
3	103	19,54	1. + 2. OG
4	104	19,54	1. + 2. OG
5	105	19,54	1. + 2. OG
6	106	19,54	1. + 2. OG
7	107	19,54	1. + 2. OG
8	108	19,54	1. + 2. OG
9	109	19,54	1. + 2. OG
10	110	19,54	1. + 2. OG
11	111	19,54	1. + 2. OG
12	112	19,54	1. + 2. OG
13	113	19,54	1. + 2. OG
14	114	19,54	1. + 2. OG
15	115	19,54	1. + 2. OG
16	116	19,54	1. + 2. OG
17	117	19,54	1. + 2. OG
18	118	19,54	1. + 2. OG
19	119	21,65	1. + 2. OG
20	120	19,54	1. + 2. OG
21	121	21,65	1. + 2. OG
22	122	19,54	1. + 2. OG
23	123	21,65	1. + 2. OG
24	124	19,54	1. + 2. OG
25	125	19,54	1. + 2. OG
26	126	19,54	1. + 2. OG

514,37 J

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
27	127	19,54	1. + 2. OG
28	128	19,54	1. + 2. OG
29	129	19,54	1. + 2. OG
30	130	19,54	1. + 2. OG
31	131	19,54	1. + 2. OG
32	132	19,54	1. + 2. OG
33	133	19,54	1. + 2. OG
34	134	19,54	1. + 2. OG
35	135	19,54	1. + 2. OG
36	136	21,63	1. + 2. OG
37	137	23,53	1. + 2. OG
38	138	19,54	1. + 2. OG
39	139	24,95	1. + 2. OG
40	140	19,54	1. + 2. OG
41	141	19,54	1. + 2. OG
42	142	19,54	1. + 2. OG
43	143	19,54	1. + 2. OG
44	144	19,54	1. + 2. OG
45	145	19,54	1. + 2. OG
46	146	19,54	1. + 2. OG
47	147	19,54	1. + 2. OG
48	148	19,54	1. + 2. OG
49	149	19,54	1. + 2. OG
50	150	19,54	1. + 2. OG
51	151	19,54	1. + 2. OG
52	152	19,54	1. + 2. OG
53	153	19,54	1. + 2. OG
54	154	19,98	1. + 2. OG
55	155	17,74	1. + 2. OG
56	156	17,74	1. + 2. OG
		594,53 J	

lfd.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
57	157	31,11	1. + 2. OG
58	158	11,49	2. OG
59	201	19,51	3. + 4. OG
60	202	19,51	3. + 4. OG
61	203	19,51	3. + 4. OG
62	204	19,51	3. + 4. OG
63	205	19,51	3. + 4. OG
64	206	19,51	3. + 4. OG
65	207	19,51	3. + 4. OG
66	208	19,51	3. + 4. OG
67	209	19,51	3. + 4. OG
68	210	19,51	3. + 4. OG
69	211	19,51	3. + 4. OG
70	212	19,51	3. + 4. OG
71	213	19,51	3. + 4. OG
72	214	19,51	3. + 4. OG
73	215	19,51	3. + 4. OG
74	216	19,51	3. + 4. OG
75	217	19,51	3. + 4. OG
76	218	19,51	3. + 4. OG
77	219	21,42	3. + 4. OG
78	220	19,51	3. + 4. OG
79	221	21,42	3. + 4. OG
80	222	19,51	3. + 4. OG
81	223	21,42	3. + 4. OG
82	224	19,51	3. + 4. OG
83	225	19,51	3. + 4. OG
84	226	19,51	3. + 4. OG
85	227	19,51	3. + 4. OG
86	228	19,51	3. + 4. OG

594,61 J

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
87	229	19,51	3. + 4. OG
88	230	19,51	3. + 4. OG
89	231	19,51	3. + 4. OG
90	232	19,51	3. + 4. OG
91	233	19,51	3. + 4. OG
92	234	19,51	3. + 4. OG
93	235	19,51	3. + 4. OG
94	236	21,70	3. + 4. OG
95	237	25,41	3. + 4. OG
96	238	19,51	3. + 4. OG
97	239	24,98	3. + 4. OG
98	240	19,51	3. + 4. OG
99	241	19,51	3. + 4. OG
100	242	19,51	3. + 4. OG
101	243	19,51	3. + 4. OG
102	244	19,51	3. + 4. OG
103	245	19,51	3. + 4. OG
104	246	19,51	3. + 4. OG
105	247	19,51	3. + 4. OG
106	248	19,51	3. + 4. OG
107	249	19,51	3. + 4. OG
108	250	19,51	3. + 4. OG
109	251	19,51	3. + 4. OG
110	252	19,51	3. + 4. OG
111	253	19,51	3. + 4. OG
112	254	22,23	3. + 4. OG
113	255	19,26	3. + 4. OG
114	256	19,26	3. + 4. OG
115	257	19,26	3. + 4. OG
116	258	22,23	3. + 4. OG

603,55 J

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
117	301	19,51	5. + 6. OG
118	302	19,51	5. + 6. OG
119	303	19,51	5. + 6. OG
120	304	19,51	5. + 6. OG
121	305	19,51	5. + 6. OG
122	306	19,51	5. + 6. OG
123	307	19,51	5. + 6. OG
124	308	19,51	5. + 6. OG
125	309	19,51	5. + 6. OG
126	310	19,51	5. + 6. OG
127	311	19,51	5. + 6. OG
128	312	19,51	5. + 6. OG
129	313	19,51	5. + 6. OG
130	314	19,51	5. + 6. OG
131	315	19,51	5. + 6. OG
132	316	19,51	5. + 6. OG
133	317	19,51	5. + 6. OG
134	318	19,51	5. + 6. OG
135	319	21,42	5. + 6. OG
136	320	19,51	5. + 6. OG
137	321	21,42	5. + 6. OG
138	322	19,51	5. + 6. OG
139	323	21,42	5. + 6. OG
140	324	19,51	5. + 6. OG
141	325	19,51	5. + 6. OG
142	326	19,51	5. + 6. OG
143	327	19,51	5. + 6. OG
144	328	19,51	5. + 6. OG
145	329	19,51	5. + 6. OG
146	330	19,51	5. + 6. OG

594,03 J

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
147	331	19,51	5. + 6. OG
148	332	19,51	5. + 6. OG
149	333	19,51	5. + 6. OG
150	334	19,51	5. + 6. OG
151	335	19,51	5. + 6. OG
152	336	21,70	5. + 6. OG
153	337	25,41	5. + 6. OG
154	338	19,51	5. + 6. OG
155	339	24,98	5. + 6. OG
156	340	19,51	5. + 6. OG
157	341	19,51	5. + 6. OG
158	342	19,51	5. + 6. OG
159	343	19,51	5. + 6. OG
160	344	19,51	5. + 6. OG
161	345	19,51	5. + 6. OG
162	346	19,51	5. + 6. OG
163	347	19,51	5. + 6. OG
164	348	19,51	5. + 6. OG
165	349	19,51	5. + 6. OG
166	350	19,51	5. + 6. OG
167	351	19,51	5. + 6. OG
168	352	19,51	5. + 6. OG
169	353	19,51	5. + 6. OG
170	354	22,23	5. + 6. OG
171	355	19,26	5. + 6. OG
172	356	19,26	5. + 6. OG
173	357	19,26	5. + 6. OG
174	358	22,23	5. + 6. OG

564,50 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
175	401	9,79	7. OG
176	402	9,79	7. OG
177	403	9,79	7. OG
178	404	9,79	7. OG
179	405	9,79	7. OG
180	406	9,79	7. OG
181	407	9,79	7. OG
182	408	9,79	7. OG
183	409	9,79	7. OG
184	410	9,79	7. OG
185	411	9,79	7. OG
186	412	9,79	7. OG
187	413	9,79	7. OG
188	414	9,79	7. OG
189	415	9,79	7. OG
190	416	9,79	7. OG
191	417	9,79	7. OG
192	418	9,79	7. OG
193	419	9,36	7. OG
194	420	9,79	7. OG
195	421	9,36	7. OG
196	422	9,36	7. OG
197	423	9,36	7. OG
198	424	9,36	7. OG
199	425	9,36	7. OG
200	426	9,36	7. OG
201	427	9,36	7. OG
202	428	9,36	7. OG
203	429	9,36	7. OG
204	430	9,36	7. OG
205	431	9,36	7. OG
Σ 98,33 ✓			

Ifd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
206	432	19,51	7. + 8. OG
207	433	9,36	7. OG
208	434	19,51	7. + 8. OG
209	435	19,51	7. + 8. OG
210	436	21,70	7. + 8. OG
211	437	25,41	7. + 8. OG
212	438	19,51	7. + 8. OG
213	439	24,98	7. + 8. OG
214	440	19,51	7. + 8. OG
215	441	19,51	7. + 8. OG
216	442	19,51	7. + 8. OG
217	443	19,51	7. + 8. OG
218	444	19,51	7. + 8. OG
219	445	19,51	7. + 8. OG
220	446	19,51	7. + 8. OG
221	447	19,51	7. + 8. OG
222	448	19,51	7. + 8. OG
223	449	19,51	7. + 8. OG
224	450	19,51	7. + 8. OG
225	451	19,51	7. + 8. OG
226	452	19,51	7. + 8. OG
227	453	19,51	7. + 8. OG
228	454	22,23	7. + 8. OG
229	455	19,26	7. + 8. OG
230	456	19,26	7. + 8. OG
231	457	19,26	7. + 8. OG
232	458	22,23	7. + 8. OG

534,87 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
233	501	9,79	8. OG
234	502	9,79	8. OG
235	503	9,79	8. OG
236	504	9,79	8. OG
237	505	9,79	8. OG
238	506	9,79	8. OG
239	507	9,79	8. OG
240	508	9,79	8. OG
241	509	9,79	8. OG
242	510	9,79	8. OG
243	511	9,79	8. OG
244	512	9,79	8. OG
245	513	9,79	8. OG
246	514	9,79	8. OG
247	515	9,79	8. OG
248	516	9,79	8. OG
249	517	9,79	8. OG
250	518	9,79	8. OG
251	519	9,36	8. OG
252	520	9,79	8. OG
253	521	9,36	8. OG
254	522	9,36	8. OG
255	523	9,36	8. OG
256	524	9,36	8. OG
257	525	9,36	8. OG
258	526	9,36	8. OG
259	527	9,36	8. OG
260	528	9,36	8. OG
261	529	9,36	8. OG
262	530	9,36	8. OG

288,97 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
263	531	9,36	8. OG
264	533	9,36	8. OG
265	601	9,79	9. OG
266	602	9,79	9. OG
267	603	9,79	9. OG
268	604	9,79	9. OG
269	605	9,79	9. OG
270	606	9,79	9. OG
271	607	9,79	9. OG
272	608	9,79	9. OG
273	609	9,79	9. OG
274	610	9,79	9. OG
275	611	9,79	9. OG
276	612	9,79	9. OG
277	613	9,79	9. OG
278	614	9,79	9. OG
279	615	9,79	9. OG
280	616	9,79	9. OG
281	617	9,79	9. OG
282	618	9,79	9. OG
283	619	9,79	9. OG
284	620	9,79	9. OG
285	621	9,79	9. OG
286	622	9,79	9. OG
287	623	9,79	9. OG
288	624	9,79	9. OG
289	625	9,79	9. OG
290	626	9,79	9. OG
291	627	9,79	9. OG
292	628	9,79	9. OG

292,84 J

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
293	629	9,79	9. OG
294	630	9,79	9. OG
295	631	9,79	9. OG
296	632	9,79	9. OG
297	633	9,79	9. OG
298	634	9,79	9. OG
299	635	9,79	9. OG
300	636	9,79	9. OG
301	637	15,63	9. OG
302	638	9,79	9. OG
303	639	9,79	9. OG
304	640	9,79	9. OG
305	641	9,79	9. OG
306	642	9,79	9. OG
307	643	9,79	9. OG
308	644	9,79	9. OG
309	645	9,79	9. OG
310	646	9,79	9. OG
311	647	9,79	9. OG
312	648	9,79	9. OG
313	649	9,79	9. OG
314	650	9,79	9. OG
315	651	9,79	9. OG
316	652	9,79	9. OG
317	653	9,79	9. OG
318	654	12,22	9. OG
319	655	9,04	9. OG
320	656	9,04	9. OG
321	657	9,04	9. OG
322	658	12,22	9. OG

302,15 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
323	701	19,51	10. + 11. OG
324	702	19,51	10. + 11. OG
325	703	19,51	10. + 11. OG
326	704	19,51	10. + 11. OG
327	705	19,51	10. + 11. OG
328	706	19,51	10. + 11. OG
329	707	19,51	10. + 11. OG
330	708	19,51	10. + 11. OG
331	709	19,51	10. + 11. OG
332	710	19,51	10. + 11. OG
333	711	19,51	10. + 11. OG
334	712	19,51	10. + 11. OG
335	713	19,51	10. + 11. OG
336	714	19,51	10. + 11. OG
337	715	19,51	10. + 11. OG
338	716	19,51	10. + 11. OG
339	717	19,51	10. + 11. OG
340	718	19,51	10. + 11. OG
341	719	21,42	10. + 11. OG
342	720	19,51	10. + 11. OG
343	721	21,42	10. + 11. OG
344	722	19,51	10. + 11. OG
345	723	21,42	10. + 11. OG
346	724	19,51	10. + 11. OG
347	725	19,51	10. + 11. OG
348	726	19,51	10. + 11. OG
349	727	19,51	10. + 11. OG
350	728	19,51	10. + 11. OG
351	729	19,51	10. + 11. OG

571,52 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
352	730	19,51	10. + 11. OG
353	731	19,51	10. + 11. OG
354	732	19,51	10. + 11. OG
355	733	19,51	10. + 11. OG
356	734	19,51	10. + 11. OG
357	735	19,51	10. + 11. OG
358	736	21,70	10. + 11. OG
359	737	25,41	10. + 11. OG
360	738	19,51	10. + 11. OG
361	739	24,98	10. + 11. OG
362	740	19,51	10. + 11. OG
363	741	19,51	10. + 11. OG
364	742	19,51	10. + 11. OG
365	743	19,51	10. + 11. OG
366	744	19,51	10. + 11. OG
367	745	19,51	10. + 11. OG
368	746	19,51	10. + 11. OG
369	747	19,51	10. + 11. OG
370	748	19,51	10. + 11. OG
371	749	19,51	10. + 11. OG
372	750	19,51	10. + 11. OG
373	751	19,51	10. + 11. OG
374	752	19,51	10. + 11. OG
375	753	19,51	10. + 11. OG
376	754	22,23	10. + 11. OG
377	755	19,26	10. + 11. OG
378	756	19,26	10. + 11. OG
379	757	19,26	10. + 11. OG
380	758	22,36	10. + 11. OG

584,17 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
381	801	43,04	12. + 13. OG
382	802	19,51	13. + 14. OG
383	803	31,37	12. + 13. OG
384	804	31,41	13. + 14. OG
385	805	31,37	12. + 13. OG
386	806	31,41	13. + 14. OG
387	807	31,37	12. + 13. OG
388	808	31,41	13. + 14. OG
389	809	31,37	12. + 13. OG
390	810	31,41	13. + 14. OG
391	811	31,37	12. + 13. OG
392	812	31,41	13. + 14. OG
393	813	31,37	12. + 13. OG
394	814	31,41	13. + 14. OG
395	815	31,37	12. + 13. OG
396	816	31,41	13. + 14. OG
397	817	31,37	12. + 13. OG
398	818	31,41	13. + 14. OG
399	819	21,65	12. + 13. OG
400	820	31,41	13. + 14. OG
401	821	21,65	12. + 13. OG
402	822	31,37	12. + 13. OG
403	823	21,65	12. + 13. OG
404	824	31,37	12. + 13. OG
405	825	31,41	13. + 14. OG
406	826	31,37	12. + 13. OG
407	827	31,41	13. + 14. OG
408	828	31,37	12. + 13. OG
409	829	31,41	13. + 14. OG
410	830	31,37	12. + 13. OG

~~912,21~~

= 912,23

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
411	831	31,41	13. + 14. OG
412	832	31,37	12. + 13. OG
413	833	31,41	13. + 14. OG
414	834	31,37	12. + 13. OG
415	835	31,41	13. + 14. OG
416	836	21,67	12. + 13. OG
417	837	36,82	13. + 14. OG
418	838	37,07	12. + 13. OG
419	839	50,81	13. + 14. OG
420	840	31,37	12. + 13. OG
421	841	31,41	13. + 14. OG
422	842	31,37	12. + 13. OG
423	843	31,41	13. + 14. OG
424	844	31,37	12. + 13. OG
425	845	31,41	13. + 14. OG
426	846	31,37	12. + 13. OG
427	847	31,41	13. + 14. OG
428	848	31,37	12. + 13. OG
429	849	31,41	13. + 14. OG
430	850	31,37	12. + 13. OG
431	851	31,41	13. + 14. OG
432	852	31,37	12. + 13. OG
433	853	31,41	13. + 14. OG
434	854	34,98	12. + 13. OG
435	855	31,74	13. + 14. OG
436	856	19,26	13. + 14. OG
437	857	31,74	13. + 14. OG
438	859	9,79	14. OG
439	860	9,79	14. OG
440	861	9,79	14. OG

883,89 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
441	901	43,04	15. + 16. OG
442	902	31,33	16. + 17. OG
443	903	31,37	15. + 16. OG
444	904	31,41	16. + 17. OG
445	905	31,37	15. + 16. OG
446	906	31,41	16. + 17. OG
447	907	31,37	15. + 16. OG
448	908	31,41	16. + 17. OG
449	909	31,37	15. + 16. OG
450	910	31,41	16. + 17. OG
451	911	31,37	15. + 16. OG
452	912	31,41	16. + 17. OG
453	913	31,37	15. + 16. OG
454	914	31,41	16. + 17. OG
455	915	31,37	15. + 16. OG
456	916	31,41	16. + 17. OG
457	917	31,37	15. + 16. OG
458	918	31,41	16. + 17. OG
459	919	21,65	15. + 16. OG
460	920	9,79	16. OG
461	921	21,65	15. + 16. OG
462	922	31,37	15. + 16. OG
463	923	21,65	15. + 16. OG
464	924	31,37	15. + 16. OG
465	925	9,79	16. OG
466	926	31,37	15. + 16. OG
467	927	9,79	16. OG
468	928	31,37	15. + 16. OG
469	929	9,79	16. OG
470	930	31,37	15. + 16. OG

837,57 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
471	931	9,79	16. OG
472	932	31,37	15. + 16. OG
473	933	9,79	16. OG
474	934	37,07	15. + 16. OG
475	935	9,79	16. OG
476	936	21,67	15. + 16. OG
477	937	9,79	16. OG
478	938	31,37	15. + 16. OG
479	939	15,63	16. OG
480	940	31,37	15. + 16. OG
481	941	9,79	16. OG
482	942	31,37	15. + 16. OG
483	943	9,79	16. OG
484	944	31,37	15. + 16. OG
485	945	9,79	16. OG
486	946	31,37	15. + 16. OG
487	947	9,79	16. OG
488	948	31,37	15. + 16. OG
489	949	9,79	16. OG
490	950	31,37	15. + 16. OG
491	951	9,79	16. OG
492	952	31,37	15. + 16. OG
493	953	9,79	16. OG
494	955	31,74	16. + 17. OG
495	956	19,26	16. + 17. OG
496	957	31,74	16. + 17. OG
497	958	47,61	15. + 16. OG
498	1022	9,79	17. OG

604,53 ✓

lfd. Nr.	Nr. der Whg. gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
499	1024	9,79	17. OG
500	1025	9,79	17. OG
501	1026	9,79	17. OG
502	1027	9,79	17. OG
503	1028	9,79	17. OG
504	1029	9,79	17. OG
505	1030	9,79	17. OG
506	1031	9,79	17. OG
507	1032	9,79	17. OG
508	1033	9,79	17. OG
509	1034	9,79	17. OG
510	1035	9,79	17. OG
511	1036	9,79	17. OG
512	1037	9,79	17. OG
513	1038	9,79	17. OG
514	1039	15,63	17. OG
515	1040	9,79	17. OG
516	1041	9,79	17. OG
517	1042	9,79	17. OG
518	1043	9,79	17. OG
519	1044	9,79	17. OG
520	1045	9,79	17. OG
521	1046	9,79	17. OG
522	1047	9,79	17. OG
523	1048	9,79	17. OG
524	1049	9,79	17. OG
525	1050	9,79	17. OG
526	1051	9,79	17. OG
527	1052	9,79	17. OG
528	1053	9,79	17. OG

299,54 J

II.

Teileigentum

lfd. Nr.	Nr. des Teileigentums gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
529	858	47,61	12. + 13. OG
530	954	34,98	15. + 16. OG
531	1054	1,09	Stützen- (Erd-)
	verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an der Teilfläche, die im anliegenden Lageplan mit den die Buchstaben H—G—F—F'—H verbindenden Linien umgrenzt ist (Teilfläche 5) <u>(Anlage 1)</u>		
			geschoß
532	1055	1,45	geschoß
	verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an der Teilfläche, die im anliegenden Lageplan mit den die Buchstaben O'—O—N—M—O'— verbindenden Linien umgrenzt ist (Teilfläche 2) <u>(Anlage 1)</u>		
533	1056	0,98	geschoß
	verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an der Teilfläche, die im anliegenden Lageplan mit den die Buchstaben L—K—J—J'—L verbindenden Linien umgrenzt ist (Teilfläche 3) <u>(Anlage 1)</u>		
534	1057	23,24	Stützen- (Erd-)

109,35

lfd. Nr.	Nr. des Teileigentums gem. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil in 10.000-stel	Lage
verbunden mit dem Sondernutzungs- recht an Kfz-Einstellplätzen E1—E75 im anliegenden Lageplan <u>(Anlage 2)</u>			und Zwischengeschoß
535	1059	1,11	1. OG
536	1060	0,80	1. OG
537	1061	1,11	4. OG
538	1062	0,35	4. OG
539	1063	1,11	6. OG
540	1064	0,35	6. OG
541	1065	0,35	8. OG
542	1066	1,11	11. OG
543	1067	0,35	11. OG
544	1068	1,11	12. OG
545	1069	0,35	12. OG
546	1070	1,11	14. OG
547	1071	0,35	14. OG
548	1072	1,11	15. OG
549	1073	0,35	15. OG
550	1075	0,40	Nebengebäude

verbunden mit dem Sondernutzungs-
recht an der Teilfläche, die im
anliegenden Lageplan mit den die
Buchstaben B—B'—E'—E—D—C—B verbindenden
Linien umgrenzt ist (Teilfläche 4)
(Anlage 1)

11,42

Gesamt ~~9999,99 MEA~~ 10.000 MEA

§ 2

Sondereigentum sind, soweit vorhanden :

- a) die in dem Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände,
- b) Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Innenwände und Brüstungen der Balkone bzw. Loggien der Wohnungen,
- c) Innenfenster nebst Innenflächen der Außenflügel und Innentüren nebst Innenflächen der Wohnungstüren,
- d) Wasch- und Spülbecken, Badewannen, Duschbecken, WC, Zapfhähne und Ausgüsse,
- e) die Versorgungsleitungen für Strom von der Hauptleitung an,
- f) die Leitungen für Be- und Entwässerung und für die Warmwasserversorgung von der Hauptleitung an,
- g) die Heizungskörper und die Zu- und Ableitungsrohre der Sammelheizung von der Hauptleitung an,
- h) Sondereigentum ist im übrigen alles das, was sich innerhalb der Außengrenzen der Sondereigentumsräume befindet und, was nicht Gemeinschaftseigentum ist.

§ 3

Gegenstände des gemeinschaftlichen Eigentums

Im gemeinschaftlichen Eigentum aller Miteigentümer stehen alle den gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Teile, Räume

Anlagen und Einrichtungen, diese sind insbesondere:

- a) der Grund und Boden,
- b) die Umfassungsmauern, die tragenden Zwischenwände und die Wohnungstrennwände,
- c) diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Versorgungsleitungen für Strom, Be- und Entwässerung bis zu den Abzweigungen sowie die Heizanlage, einschließlich des gesamten Kesselhauses mit Stromerzeugung und Warmwasserversorgung und den dazugehörigen Einrichtungen,
- e) das Dach,
- f) die Waschküche einschließlich aller Geräte und Einrichtungen.

Im übrigen ist alles das Gemeinschaftseigentum, was sich außerhalb der Sondereigentumsräume befindet.

§ 4

Die Eintragung der vorstehenden Teilung in das Grundbuch wird beantragt sowie die Anlegung eines Wohnungs- beziehungsweise Teileigentumsgrundbuches für jeden Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum und soweit vorhanden, mit den Sondernutzungsrechten und die Schließung des Grundbuches für das Stammgrundstück.

II

Rechtsverhältnisse von Wohnungs- und Teileigentümern untereinander

§ 5

Die Rechte und Pflichten der Wohnungs- und Teileigentümer und das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer unter-

einander bestimmen sich nach § 10 bis § 29 WEG — soweit im folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 6

Veräußerung

1.

Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

2.

Die Veräußerung bedarf der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Verwalters, ausgenommen jedoch für den Fall der Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter beim Erstverkauf und bei Veräußerung an Ehegatten und Verwandte in gerader Linie.

3.

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grunde versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel bestehen, daß

- a) der Erwerber die ihm gegenüber den Gemeinschaftern obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
- b) sich der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person in die Hausgemeinschaft einfügen werden oder
- c) der Gemeinschafter diese Gemeinschaftsordnung in ihrer Gesamtheit nicht für sich als verbindlich anerkennt.

4.

Erteilt der Verwalter die Zustimmung nicht oder nur unter bestimmten Auflagen oder widerruft er eine widerruflich erteilte Zustimmung, so kann der Wohnungs-

oder Teileigentümer einen Mehrheitsbeschluß der Wohnungs- oder Teileigentümer nach § 25 WEG herbeiführen.

5.

Jeder Gemeinschafter ist verpflichtet, bei Veräußerung seines Wohnungs- oder Teileigentums dem Erwerber alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat, insbesondere auch seinen Rechtsnachfolger zu verpflichten, sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber dem jeweiligen Verwalter der zur Geltungmachung im eigenen Namen berechtigt ist, wegen der Forderung an Wohngeld und Umlagen zu unterwerfen und die unverzügliche Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Verhandlung zu Händen des Verwalters zu beantragen.

Die Kosten der vollstreckbaren Ausfertigung und ihrer Zustellung an den Erwerber trägt der Veräußerer.

§ 7

Nutzung

Die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters gestattet, der an geltende Gesetze gebunden ist.

Alle Teileigentumsrechte dürfen jedoch ohne weitere Zustimmung teilkommerziell genutzt werden.

Soweit Sondernutzungsrechte gemäß 1. dieser Teilungserklärung eingeräumt sind, steht den Berechtigten das ausschließliche Nutzungsrecht zu. Insbesondere sind die Berechtigten von Teilflächen (auch Kfz-Abstellplätzen) berechtigt, diese in jeder Hinsicht zu nutzen, soweit das geltende Recht nicht entgegensteht, insbesondere diese Flächen nach vorheriger baupolizeilicher Genehmigung zu bebauen.

§ 8

Instandhaltung

Jeder Wohnungs- und Teileigentümer ist verpflichtet, die Instandhaltung und Instandsetzung aller zum Sondereigentum gehörenden Teile der Wohnung oder des Teileigentumsrechtes auf eigene Kosten vorzunehmen.

Er hat die Schäden in seiner Wohnung auf seine Kosten zu beseitigen. Die Instandhaltung und die Instandsetzung der Wohnungstrennwände – soweit sie nicht gemeinschaftliches Eigentum sind – obliegt den beiden Wohnungseigentümern zu gleichen Teilen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Abschlußtüren obliegt den jeweiligen Wohnungs- beziehungsweise Teileigentümern auf ihre Kosten.

Die Wohnungs- und Teileigentümer dürfen in gemeinschaftlichem Eigentum stehende Teile des Gebäudes nicht verändern. Eine Wiederherstellung des Zustandes gilt nicht als Veränderung. Dies gilt auch für den Außenanstrich des Gebäudes, der Fenster, Terrassen, Balkon bzw. Loggien und der Abschlußtüren. Über die Änderung der Farbe des Anstriches entscheidet die Eigentümerversammlung.

Die Wohnungs- und Teileigentümer verpflichten sich, Schäden an dem Gemeinschaftseigentum dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Der Verwalter hat aus dem im Wohngeld enthaltenen Anteil für Instandsetzungskosten eine Instandsetzungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln.

§ 9

Versicherungen

Das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum sind gegen die üblichen Gefahren (Feuer-, Sturm-, Leitungs- und Wasserschäden, Haftpflichtschäden u.a.)

zum gleitenden Neuwert versichert zu halten. Die Versicherungsprämie gehört zu den Lasten, die von allen Wohnungs- und Teileigentümern gemeinsam getragen werden müssen.

Die Auswahl der Versicherungsgesellschaft und der Abschluß der Versicherungsverträge ist Sache des jeweiligen Verwalters.

§ 10

Wohngeld einschließlich Heizkostenvorschüsse

Die Wohnungs- und Teileigentümer verpflichten sich gegenüber dem jeweiligen Verwalter, das monatlich im voraus zu entrichtende Wohngeld, das sich aus

- a) öffentliche Ausgaben,
- b) Verwaltungskosten, (§ 20)
- c) Betriebskosten, wie Wassergeld, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Straßenreinigung, Reinigungskosten, Gartenpflege, Kosten für das Maschinenhaus, Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses etc.,
- d) anteilige Instandsetzungsrücklagen für das gemeinschaftliche Eigentum,
- e) Heizkostenvorschuß (s. § 11),
- f) Versicherungen gemäß § 9,

zusammensetzt, bis zum Dritten eines jeden Monats an den Verwalter zu entrichten. Der Verwalter ist berechtigt zu verlangen, daß die Zahlung des Wohngeldes, vom Verwaltungsbeirat geprüfter Heizkostennachforderungen und von der Eigentümerversammlung beschlossener Umlagen im Wege des Abbuchungsverfahrens erfolgt.

Die Aufrechnung mit etwaigen Gegenansprüchen ist nicht zulässig, es sei denn, die Gegenforderungen sind unbestritten oder rechtskräftig festgestellt.

Die Errechnung des Wohngeldes erfolgt für

- aa) öffentliche Abgaben, die Betriebskosten
und die Instandsetzungskosten nach den
Miteigentumsanteilen,
- bb) die Verwaltungsgebühren gemäß § 20.

§ 11

Heizungskosten

Die Kosten für die gemeinsame Heizung werden nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der angeschlossenen beheizten Wohnungs- und Teileigentumsrechte zueinander umgelegt. Hierauf sind die von dem Verwalter errechneten Vorschüsse zu leisten, die zusammen mit dem Wohngeld – § 10 Ziffer e – zu zahlen sind. Die Wohnungs- und Teileigentümer sind verpflichtet, an der gemeinsamen Heizung teilzunehmen, soweit sie gegenwärtig an der Heizung angeschlossen sind. Dies gilt nicht für das sogenannte Studiogebäude (Anlage 1 dieser Urkunde) im Aufteilungsplan Nr. 1075.

§ 12

Entziehung

Hat ein Wohnungs- oder Teileigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungs- oder Teileigentümern obliegenden Verpflichtungen

schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Gemeinschaftler nach § 18 des Wohnungseigentumsgesetzes von ihm die Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums verlangen.

§ 13

Erbfall

Die dem Verwalter erteilte Vollmacht gilt im Falle des Todes eines Wohnungs- oder Teileigentümers über den Tod hinaus.

Sind die Erben nicht bekannt oder legen sie innerhalb einer angemessenen Frist keinen Erbnachweis vor, so soll der Verwalter die Einleitung einer Nachlaßpflegschaft beantragen, falls die Belange der Eigentümergemeinschaft dies erfordern.

§ 14

Gesamtverhältnis

Mehrere Eigentümer einer Wohnung oder eines Teileigentumsrechtes haften für alle Verpflichtungen, die sie als Eigentümer der Wohnung oder des Teileigentumsrechtes treffen, als Gesamtschuldner, insbesondere auch den Grundpfandrechtsgläubigern gegenüber. Tatsachen, die in der Person oder dem Verhalten eines von mehreren Berechtigten eintreten, wirken für und gegen jeden Berechtigten. Mehrere Berechtigte bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vertretung in allen diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten.

§ 15

Verwalter

Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters richten sich nach §§ 27 und 28 WEG. Der Verwalter gilt im Rahmen des § 27 Abs. 1 und 2 WEG als von den Wohnungs- und Teileigentümern bevollmächtigt. Er ist ferner zur Geltendmachung von Ansprüchen gem. § 27 Abs. 2 Ziffer 5 WEG ermächtigt, und zwar so, daß er Ansprüche — auch gegen einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer — sowohl im eigenen Namen als auch als Bevollmächtigter der Eigentümergemeinschaft geltend machen kann. Der Abschluß von Hauswartdienstverträgen ist ebenfalls Aufgabe des Verwalters.

Für das Verhältnis des Verwalters zu der Gemeinschaft ist im übrigen § 675 BGB (Geschäftsbesorgungsvertrag) maßgebend. Die Rechte der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter können nicht von einem einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer ausgeübt werden. Der Verwalter unterliegt nicht der Einzelanweisung durch einen Wohnungseigentümer.

Der Verwalter erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung von jedem Wohnungs- und Teileigentümer, die im Wohngeld enthalten ist (siehe § 10 b), wegen der Höhe siehe § 20.

Zur Ausübung seiner Befugnisse wird dem Verwalter auf Verlangen eine besondere Vollmachtsurkunde ausgehändigt.

Zum ersten Verwalter der Wohnanlage wird hiermit auf die Dauer von fünf Jahren ab Beurkundung die

Präzisa Wohnanlagen Verwaltungsgesellschaft mbH,
Uhlandstraße 81, 1000 Berlin 31,

bestellt.

§ 16

Wohnungs- und Teileigentümerversammlung

Der Verwalter hat die Eigentümerversammlung wenigstens einmal im Jahr einzuberufen. Darüberhinaus können 25 % der Wohnungs- und Teileigentümer die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks verlangen. Der Antrag muß von 25 % der Eigentümer von Wohnungen und/oder von Teileigentumsrechten unterzeichnet sein.

Für jede Wohnung oder jedes Teileigentumsrecht hat der Eigentümer in der Eigentümerversammlung eine Stimme, so daß einem Eigentümer, der mehrere Wohnungen oder Teileigentumsrechte hat, in der Eigentümerversammlung mehrere Stimmrechte zustehen. Sofern eine Wohnung oder ein Teileigentumsrecht in gemeinschaftlichem Eigentum mehrerer Personen steht, haben diese zusammen eine Stimme.

Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer kann sich in der Eigentümerversammlung durch seinen Ehegatten oder einen Wohnungs- oder Teileigentümer oder den Verwalter der gleichen Wohnanlage vertreten lassen. Der Vertreter hat eine schriftliche Vollmacht vorzulegen. Der Ehegatte gilt auch ohne schriftliche Vollmacht zur Vertretung des anderen Ehegatten als ermächtigt, selbst wenn er nicht Eigentümer ist, es sei denn, daß die Vertretung durch Mitteilung an den Verwalter ausgeschlossen ist. Besucher haben keinen Zutritt.

Beschlüsse der Wohnungs- und Teileigentümer müssen protokolliert werden.

Die Eigentümerversammlung ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer anwesend oder vertreten ist. Erweist sich die Eigentümerversammlung

als nicht beschlußfähig, so ist eine weitere Eigentümerversammlung einzuberufen, die in jedem Fall beschlußfähig ist.

Die Auswahl des Versammlungsortes obliegt dem Verwalter.

§ 17

Verwaltungsbeirat

1.

Auf der ersten Eigentümerversammlung wird ein Verwaltungsbeirat gewählt. Er besteht aus drei Wohnungs- oder Teileigentümern.

2.

Der Verwaltungsbeirat besteht aus einem Wohnungs- oder Teileigentümer als Vorsitzenden und zwei weiteren Wohnungs- oder Teileigentümern als Beisitzer. Er wird vom Vorsitzenden nach Bedarf einberufen.

3.

Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates ist ehrenamtlich.

III.

Verwaltung

§ 18

Rechte und Pflichten des Verwalters

Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 20 bis 29 WEG, § 15 dieser Teilungserklärung sowie aus den folgenden Bestimmungen:

Der Verwalter hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen. Gelder der Eigentümergemeinschaft sind von anderen Geldern getrennt zu halten.

§ 19

Besondere Aufgaben des Verwalters

Der Verwalter hat insbesondere

- a) die nach der Teilungserklärung und dem Kaufvertrag von den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern zu entrichtenden Zahlungen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen;
- b) alle Versicherungen für die Wohnanlage abzuschließen;
- c) die Verträge mit Hausmeistern und Reinigungsinstituten und sonstige Wartungsverträge abzuschließen.

§ 20

Verwaltervergütung

Das Verwalterhonorar richtet sich nach den Verwaltersätzen der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbauförderungsbestimmungen (II. Berechnungsverordnung), erhöht um 50 %. Gegenwärtig beträgt die Jahresvergütung je Wohneinheit und für

die Teileigentumsrechte Nr. 858 und 954 DM 435,—; und für alle übrigen Teileigentumsrechte 210,— DM, und zwar jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer in gesetzlicher Höhe (gegenwärtig 13 %.)

Das Verwalterhonorar erhöht sich bei Änderung der Berechnungsverordnung entsprechend.

§ 21

Vergütung von Sonderleistungen

Tätigkeiten der Verwaltung für den einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer sind besonders zu vergüten.

Zu den Sonderleistungen der Verwaltung gehören Versammlungen der Wohnungs- und Teileigentümer, die außer der üblichen Jahresversammlung auf Antrag vom Wohnungs- und Teileigentümer einberufen werden können. Für eine solche zusätzliche Versammlung haben die Antragsteller DM 500,— zuzüglich Mehrwertsteuer an die Verwaltung als Aufwand für die Einberufung, die Teilnahme des Verwalters, die Protokollierung und Mitteilung der Beschlüsse an die Wohnungs- und Teileigentümer, die an der Versammlung nicht teilgenommen haben, beziehungsweise nicht vertreten waren, zu zahlen. Sollte sich das Verwaltungshonorar ändern, so ändert sich auch dieser Betrag entsprechend.

§ 22

Wohngeld

Die Höhe des Wohngeldes wird alljährlich vom Verwalter im Rahmen des Wirtschaftsplanes festgesetzt. Vor Aufstellung des ersten Wirtschaftsplanes ist der Ver-

walter berechtigt, die im Kaufvertrag oder in einem besonderen Anforderungsschreiben festgestellten monatlichen Beträge als Vorschüsse anzufordern.

Der Verwalter wird nach Ablauf eines jeden Jahres jedem Wohnungs- und Teileigentümer eine Abrechnung über die gezahlten Wohngeldbeträge aushändigen. Die Abrechnung gilt als anerkannt, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen nach Zugang schriftlich widersprochen wird.

Eine Verzinsung des eingezahlten Wohngeldes kann nicht verlangt werden. Der Verwalter kann für etwa rückständiges Wohngeld Ersatz des Verzugs Schadens fordern. Dieser Betrag kommt allen Wohnungs- und Teileigentümern zugute.

§ 23

Verwaltervollmacht

Dem Verwalter wird zur Erfüllung aller ihm übertragenen Aufgaben die nachstehende Vollmacht erteilt:

1. Lasten und Kostenbeiträge, Tilgungsbeiträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungs- und Teileigentümer handelt;
2. alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
3. Willenserklärungen abzugeben und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an einen oder alle Wohnungs- oder Teileigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, insbesondere gegenüber Finanzbehörden rechtsverbindliche Erklärungen abzugeben, zurück-

zunehmen und Bescheide als Zustellungsbevollmächtigte in Empfang zu nehmen. Die Einlegung und Zurücknahme von Rechtsbehelfen ist hierin eingeschlossen;

4. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind;
5. die Wohnungs- und Teileigentümer gerichtlich oder außergerichtlich in Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu vertreten und Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen;
6. die Erklärungen abzugeben, die zur Herstellung von Fernsprech-, Rundfunk-, Fernseh- oder Energieversorgungsanlagen zugunsten eines oder mehrerer Wohnungs- oder Teileigentümer erforderlich sind;
7. über die Art und Weise der Nutzung der gemeinschaftlichen Gebäudeteile zu entscheiden, falls ein Beschluß mit Dreiviertel-Mehrheit der vorhandenen Stimmen der Eigentümerversammlung nicht zustande kommt;
8. Reinigungsinstitute oder Privatpersonen mit der Gebäudereinigung zu beauftragen;
9. in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Der Verwalter kann Untervollmacht für alle Handlungen an einen Bevollmächtigten erteilen. Dieser Unterbevollmächtigte hat dieselben Befugnisse und Pflichten wie der Verwalter selbst.

Erlischt die Vollmacht aus irgendeinem Grunde, insbesondere durch Ablauf des Verwaltervertrages, so ist die Bestellsurkunde unverzüglich der Wohnungseigentümergeinschaft zurückzugeben, ein Zurückbehaltungsrecht an der Urkunde besteht nicht.

Der Verwalter ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IV.

Grundbuchanträge

Es wird gem. § 10 Abs. 2 WEG b e a n t r a g t ,

die in den §§ 5 bis 22 enthaltenen Vereinbarungen
— ausgenommen § 15 letzter Absatz — als Inhalt des
Sondereigentums verbunden mit den Sondernutzungs-
rechten in den einzelnen Wohnungs- beziehungsweise
Teileigentumsgrundbüchern einzutragen, und zwar unter
Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.

V.

Durchführung

§ 24

Ermächtigung

Ich ermächtige,

- a) den Bürovorsteher Werner A b e r t ,
- b) die Notariatsgehilfin Maria Lehmann geborene Schörner,
beide dienstansässig Kurfürstendamm 220, 1000 Berlin 15,

und zwar einen jeden für sich, alle zur Durchführung dieser
Urkunde noch notwendigen Erklärungen abzugeben und entgegenzu-
nehmen, soweit hierdurch die grundbuchlichen Eintragungen
gefördert oder ermöglicht werden.

Der Einheitswert beträgt DM 5.890.400,--.

Der Verkehrswert beträgt DM 28.900.000,--.

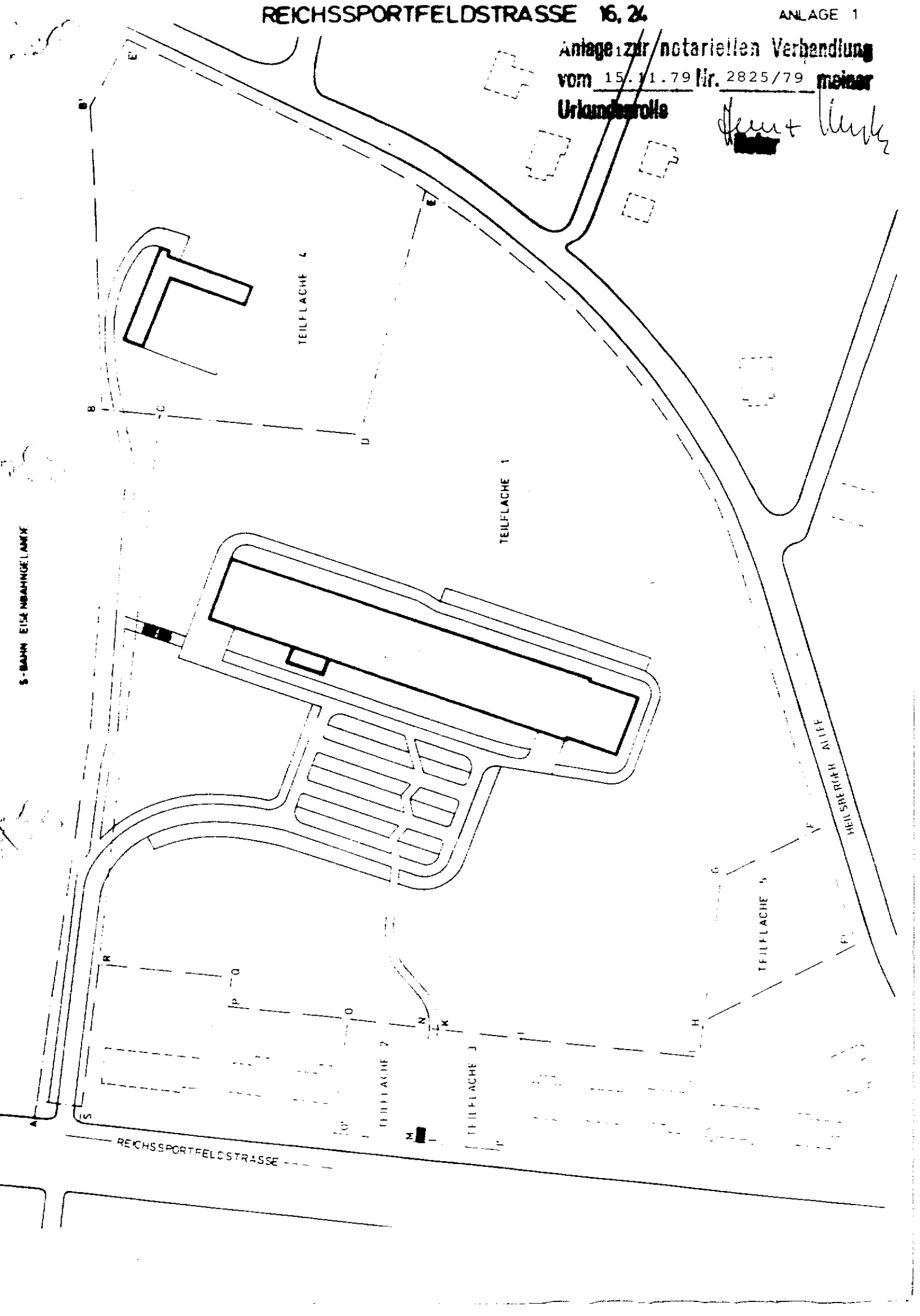
Das Protokoll wurde von dem Notar dem Erschienenen vorgelesen, von dem Erschienenen genehmigt und von ihm eigenhändig —wie folgt— unterschrieben:

gez. Heinz Peter Jeschonek

(L. S.) gez. Heinz Kurtze
Notar

Anlage zur notariellen Verhandlung
vom 15.11.79 Nr. 2825/79 meiner
Urkundenrolle

Heintz *Heintz*
~~Heintz~~



S-BAHN EISENBAHNGELEISE

HEILSPRECHER ALLEE

REICHSSPORTFELDSTRASSE

TEILFLACHE 4

TEILFLACHE 1

TEILFLACHE 5

TEILFLACHE 2

TEILFLACHE 3

Protokoll

der außerordentlichen Eigentümerversammlung der
WEG Corbusierhaus, Flatowallee 16
in 14055 Berlin

Datum der Versammlung: 16.12.2024
Ort der Versammlung: Coubertinsaal des Manfred-von Richthofen-
Haus beim Landessportbund in Berlin,
Jesse-Owens-Allee 2, 14053 Berlin
Beginn: 18.05 Uhr
Ende: 20.35 Uhr
Anwesende oder vertretene Stimmen: 236/550 Stimmen

Vor Eröffnung der Versammlung bittet Frau Briffaut die Eigentümer zur Zustimmung über die Teilnahme von Gästen an der Versammlung.

Herr Christian Funke als Begleiter seiner Mutter der Eigentümerin der WE	Einstimmig
Herr Beer, Herr Bauer, Herr Wacker - Arge und Büro Beer	Einstimmig

TOP 01 Feststellung der Beschlussfähigkeit und der ordnungsgemäßen Einberufung der Versammlung

Frau Briffaut begrüßt die anwesenden Eigentümer zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 16.12.2024 und übernimmt die Leitung der Versammlung. Sie stellt die form- und fristgerechte Ladung fest. Die Tagesordnung ergibt sich aus der Ladung vom 18.11.2024. Um 18.05 Uhr sind 236/550 Stimmen anwesend oder vertreten. Die Versammlung ist beschlussfähig.

TOP 02 Sachstand Fassadensanierung Bericht Büro Beer und Abakon

Herr Beer berichtet mittels einer Power Point Präsentation zu den durchgeführten Arbeiten und dem derzeitigen Sachstand. Herr Wacker berichtet auch über den derzeitigen Sachstand. Die Fragen der Eigentümer werden durch das Architekturbüro, die Arge und Herrn Pohlmann beantwortet.

TOP 03 Bericht der Verwaltung über das Wirtschaftsjahr und die Abrechnung 2023 / Wirtschaftsplan 2025

Frau Briffaut berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und teilt den Eigentümerin mit, dass die Wohngebäudeversicherung durch die Verwaltung gewechselt wurde und bei höherer Deckung (zzgl. Elementarschäden) eine Kostenersparnis von 15.000,00 € p.a. erzielt werden konnte. Da die WEG bei der Größe bei der neuen Versicherung R+V einen eigenen Rahmenvertrag erhalten hat, kann dieser auch nach Verwalterwechsel behalten werden.

Der Wirtschaftsplan wurde den aktuellen Zahlen mit Änderungswünschen der Beiräte angepasst.

TOP 04 Bericht der Verwaltungsbeiräte

Herr Pohlmann berichtet über das abgelaufene Wirtschaftsjahr und die durchgeführte Prüfung der Belege. Der mit der Einladung übersandte Bericht des Beirats wird als

Anlage zum Protokoll genommen. Bis auf kleine Beanstandungen ist die Abrechnung korrekt erstellt. Er empfiehlt den Beschluss über die Abrechnung.

TOP 05 Beschlussfassung über die Verwaltungs- und Heizkostenabrechnung 2023

Beschluss:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2023 vom 10.10.2024 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zum 27.12.2024. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
236	0	0	236

Der Beschluss ist **einstimmig** angenommen

Herr Siegfried stellt den Antrag den TOP 6 hinter den TOP 10 zu stellen.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
43	162	31	236

Der Beschluss ist **mehrheitlich** abgelehnt.

TOP 06 Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2025

Beschluss:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2025 vom 13.11.2024 werden genehmigt. Die Vorschüsse sind bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig, erstmals zum 01.01.2025.

Das Jahreswohngeld ist in 12 gleichen Monatsraten, wie in den Einzelwirtschaftsplänen angegeben, jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats zu zahlen.

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen 2025 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Gerät ein Eigentümer mit Zahlungen auf den Wirtschaftsplan in Höhe von zwei Monatsbeiträgen in Verzug, wird der Jahresrestbetrag vollständig sofort fällig. Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Der Verwalter wird bevollmächtigt, laufende Wohngeldzahlungen in voller Höhe (einschließlich der Zuführungsbeträge zur Rücklage) für die laufende Bewirtschaftung des Objektes zu verwenden (Liquiditätshilfe). Darüber hinaus beschließen die Eigentümer, dass der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesene Anteil auf die Instandhaltungsrücklage vorrangig vor dem Kostenbeitrag auf das Wohngeld als gezahlt gilt.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
219	1	16	236

Der Beschluss ist **mehrheitlich** angenommen.

TOP 07 Entlastung der Verwaltungsbeiräte für die Tätigkeit in 2023

Beschluss:

Die Verwaltungsbeiräte werden für Ihre Tätigkeit im Jahr 2023 entlastet.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
201	24	11	236

Der Beschluss ist **mehrheitlich** angenommen.

TOP 08 **Beschluss über die Durchführung der Sanierungsarbeiten 3. BA sowie die Finanzierung der Arbeiten gem. dem mit der Einladung versandten Beschlussentwurf des Verwaltungsbeirats**

Herr Pohlmann erläutert den Eigentümern mittels einer Power Point Präsentation den vorgeschlagenen Beschlussentwurf über die Durchführung der Fassadenarbeiten des 3. BA sowie die mögliche Finanzierung der Arbeiten. Er beantwortet die Fragen der Eigentümer.

Vor Verkündung des Beschlusses teilt Frau Briffaut mit, dass der Auftrag nicht mehr durch die BGV ausgelöst wird sofern der Beschluss positiv ist, da nach Auffassung der BGV der Auftrag nur erteilt werden kann, sofern die Gelder auf dem Konto verfügbar sind. Herr Pohlmann gibt an, dass Ahlsen den Auftrag auslösen wird.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Sanierung des **3. Bauabschnitts** der Westfassade (Wohnungen ungerade: X39 bis X53). Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bauarbeiten, die der ordnungsgemäßen Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gemäß WEG § 19 Abs. 2 Nr. 2 dienen.

- **Leistungsumfang aus dem Angebot der ARGE**

Der Leistungsumfang ist in der dem Angebot der Bietergemeinschaft ABAKON / BARG vom 10.11.2022 zugrundeliegenden Leistungsbeschreibung beschrieben. Dieses wurde als Anlage zur Beschlussammlung genommen. Auf das am 17.11.2022 verhandelte Angebot für Los 3 der Bietergemeinschaft ABAKON / BARG in Höhe von 2.104.994,38 € (Brutto) wird der Zuschlag erteilt, ausgenommen ist zunächst der in der Summe enthaltene Titel 1.5.1 Malerarbeiten „Fassadenbereiche“ (Seite 147 des Angebots) 157.098,58 (Brutto), der erst nach Förderzusage der Deutschen Stiftung Denkmalschutz bezuschlagt wird.

- **Leistungen für Sanierung der Loggiarückwände**

Für die zusätzlich erforderliche Sanierung der Loggiarückwände werden 230.000 € erforderlich, die Leistungen sollen im Nachtrag an die ARGE ABAKON / BARG beauftragt werden.

- **Leistungen für De- und Remontage der Markisen und Elektroleitungen**

Für die De- und Remontage der Markisen / Aufbauten und die Entfernung der Elektroleitungen sowie Steckdosen auf den Loggien/Balkonen wird mit Kosten in Höhe von 30.000 € gerechnet.

- **Leistungen für die Objektüberwachung**

Aus dem Vertrag mit Beer Architekten vom 31.08./ 05.09.2022 wird die Leistungsphase 8 - Objektüberwachung – für den 3. BA abgerufen, das Honorar hierfür beträgt brutto 85.000,00 €. Für Mehraufwendungen – Loggiarückwände in allen 3 Bauabschnitten - werden 15.000 € eingestellt.

- **Sonstiges**

Für den Sicherheits- und Gesundheitskoordinator und artenschutzrechtliche Fachbeiträge im Rahmen der artenschutzrechtlichen Genehmigung werden 10.000 € eingestellt.

- **Ansatz für das Unvorhergesehene**

Der Ansatz für das Unvorhergesehene, der erst nach Zustimmung durch die Verwaltung und den Beirat freigegeben wird, beträgt 220.000,00 € (ca. 10 v.H.).

- **Gesamtkostenübersicht:**

Bauleistungen ARGE (gerundet)	2.105.000,00 €
Bauleistungen Loggiarückwände	230.000,00 €
Markisen De- und Remontage	30.000,00 €
Objektüberwachung	100.000,00 €
Sonstige (SIGEKO, etc.)	10.000,00 €
Ansatz für das Unvorhergesehene	220.000,00 €
Regiekosten für Verwalter (1,0 v.H von 2.500.000 €)	25.000,00 €
abzüglich Förderung Stiftung Denkmalschutz	50.000,00 €
Kostenrahmen gesamt:	2.670.000,00 €

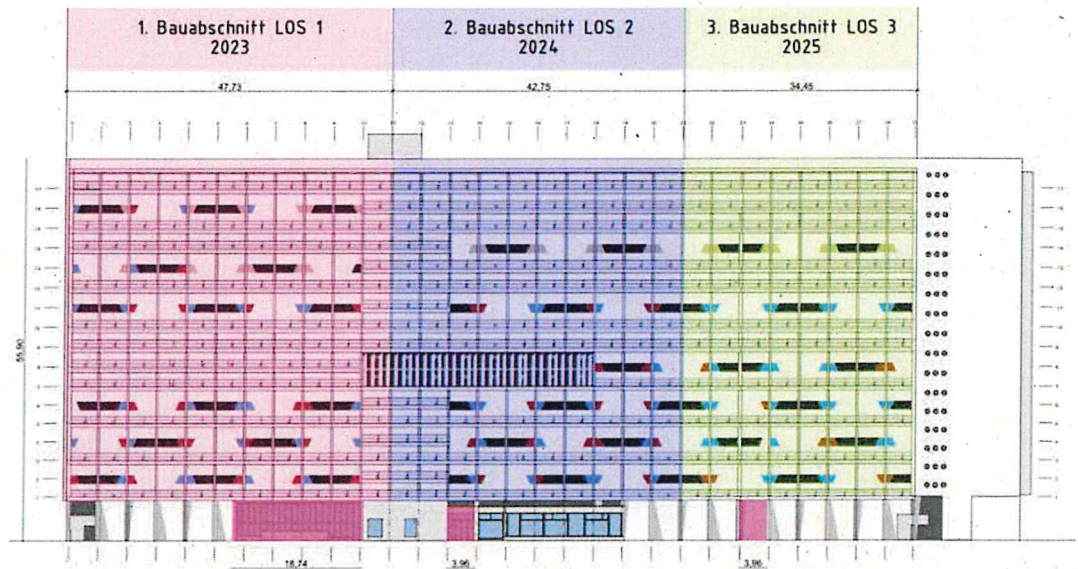
- **Finanzierung der Maßnahme**

Die Finanzierung der Maßnahme mit einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von **2.670.000,00 €** erfolgt aus der **Erhaltungsrücklage**, der gemäß Wirtschaftsplan mindestens **900.000 €** zuzuführen sind, um die Gesamtkosten zu decken. Da damit aber zum Ende des Jahres 2025 die Rücklage aufgebraucht wäre, soll die Zuführung zur **Rücklage im Wirtschaftsplan 2025 1.100.000 €** betragen. Somit ist sichergestellt, dass **200.000 € Rücklage für andere (Not)Fälle** zur Verfügung stehen.

Begründung des Antrags

- Notwendigkeit des 3. Bauabschnittes

Die Schäden am Beton der Fassade und den Loggiaabdichtungen sind wie im 1. und 2. Bauabschnitt massiv und bedürfen der Sanierung.



- Umfang der Bauarbeiten

Die erforderlichen Bauleistungen sind umfänglich bei den Beschlüssen für den 1. und 2. Bauabschnitt beschrieben. Hierauf wird – wie auch im Beschlusstext – verwiesen.

- Beauftragung der Bau- und Überwachungsleistungen

Die Bauleistungen können auf Grundlage des Angebotes der ARGE ABAKON / BARG vom 10.11.2022 für Los 3 den beauftragt werden.

Wirt-3131 P

(Niederschrift über die Öffnung der Angebote - Zusammenstellung der Angebote - Lose)

Niederschrift über die Öffnung der Angebote - Zusammenstellung der Angebote - Lose 1-5

Datum: 11 Nov. 2022 Uhrzeit: 12:00 Uhr

Vergabenummer		Maßnahmenummer					
Maßnahme Corbusierhaus, Flatowallee 15, 14055 Berlin, Sanierung Westfassade, Los 1, 2, 3							
Leistung/CPV GU-Leistungen, Gerüstarbeiten, Abbrucharbeiten, Betoninstandsetzung, Malerarbeiten, Abdichtungsarbeiten							
Nr.	Name und Anschrift des Bieters	Angebotssumme Los 1	Angebotssumme Los 2	Angebotssumme Los 3	Angebotssumme Los 4	Angebotssumme Los 5	Angebotssumme Los 6
1	Leitz & Hummel	brutto 2.035.508,03 netto 1.594.508,03	brutto 3.165.267,56 netto 2.452.767,56	brutto 2.423.283,12 netto 1.942.053,94	brutto 8.628.061,11 netto 6.744.143,23	brutto 18.628.061,11 netto 14.628.061,11	brutto 18.628.061,11 netto 14.628.061,11
2	ARAKON/BARGE	brutto 2.145.119,42 netto 1.594.508,03	brutto 2.268.253,26 netto 1.786.730,55	brutto 1.786.730,55 netto 1.382.370,44	brutto 6.264.143,23 netto 4.851.178,79	brutto 7.357.355,91 netto 5.682.370,44	brutto 7.357.355,91 netto 5.682.370,44
3	Bau & Sanierungs GmbH	brutto 2.352.103,29 netto 1.851.715,22	brutto 3.191.833,15 netto 2.485.833,15	brutto 2.705.078,89 netto 2.125.078,89	brutto 8.643.105,12 netto 6.714.105,12	brutto 8.643.105,12 netto 6.714.105,12	brutto 8.643.105,12 netto 6.714.105,12
Bemerkungen: * Bietergemeinschaft Unterschriften der Teilnehmer der Öffnung der Angebote Klausur Hagedorn, Vorsitzendes B. Hagedorn Jochen Beier Dipl.-Ing. Arch. Schillerstr. 4 10625 Berlin Tel. 030 14321 95 Fax 030 14321 58							

Wirt-3131 (eVergabe) Niederschrift über die Öffnung der Angebote - Zusammenstellung der Angebote - Lose 1-5

Für die Sanierung der Loggiarückwände liegen Nachtragsangebote der ARGE für den 1. und 2. Bauabschnitt vor, die fortgeschrieben werden.

Die Objektüberwachung – Leistungsphase 8 – kann aus dem Vertrag zwischen der WEG und Beer Architekten vom 31.08./ 05.09.2022 abgerufen werden.

- Gesamtkosten

Die Bauleistungen des **1. Bauabschnitts** sind im Oktober 2024 schlussgerechnet worden, das Objektüberwachungshonorar des Architekten ist pauschal, die Fördermittel des Landesdenkmalamtes sind zum 31.12.2023 eingenommen worden, so dass der Betrag (bis auf kleine Unschärfen) in Höhe von **3.080.683,00 € der Kostenfeststellung** nach DIN 267 entspricht.

Für die Bauleistungen des **2. Bauabschnittes**, der im Dezember 2023 beauftragt wurde, liegt eine **Abrechnungsprognose** des Büros Beer vom September 2024 vor. Der **Fördervertrag mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz** über einen Betrag von **60.000 €** wurde berücksichtigt, ebenso **Fördermittel des LDA** in Höhe von **64.000 €**. Die Gesamtkosten in Höhe von **3.133.000 € entsprechen einem Kostenanschlag** gemäß DIN 276.

Für den **3. Bauabschnitt** wurde das Angebot der ARGE herangezogen. Die Loggiarückwandsanierung, etc. sowie ein Ansatz für das Unvorhergesehene wurden berücksichtigt. Die bei der Deutschen Stiftung Denkmalschutz beantragte Förderung in Höhe von 50.000 € wurde ebenfalls berücksichtigt. Die Kosten in Höhe von **2.670.000 € entsprechen einem Kostenanschlag** nach DIN 276.

Gesamtkosten (Fördermittel berücksichtigt)			
A: Auftrag			
S: Schlussgerechnet			
P: Abrechnungsprognose			
1. Bauabschnitt			
Bauleistungen ARGE	S	3.043.841 €	
einschließlich Loggiarückwandsanierung			
Regiekosten BGV 1,78 % von Bauleistung		54.180 €	
Architekt	A	100.000 €	
Sigeko, Gutachter, etc	P	10.000 €	
Förderung Landesdenkmalamt (Erhalt)	/.	73.158 €	
Gesamtkosten 1.BA			3.134.864 €
2. Bauabschnitt			
Bauleistungen ARGE	P	3.050.000 €	
einschließlich Loggiarückwandsanierung			
Regiekosten BGV 1,78 % von Bauleistung		54.290 €	
Architekt	A	103.000 €	
Markisen De- und Remontage	P	30.000 €	
Sigeko, Gutachter, etc		10.000 €	
Förderung Stiftung Denkmalschutz (Zusage)	/.	60.000 €	
Förderung Landesdenkmalamt (beantragt)	/.	64.000 €	
Gesamtkosten 2.BA			3.123.290 €
3. Bauabschnitt			
Bauleistungen ARGE	A	2.105.000 €	
Loggiarückwandsanierung	P	230.000 €	
Ansatz Unvorhergesehenes		220.000 €	
Regiekosten Ahlsen 1,0 % von 2.500.000		25.000 €	
Markisen De- und Remontage	P	30.000 €	
Architekt	A	100.000 €	
Sigeko, Gutachter, etc		10.000 €	
Förderung Stiftung Denkmalschutz (beantragt)	/.	50.000 €	
Gesamtkosten 3.BA			2.670.000 €
Gesamtkosten 10/2024	P		8.928.154 €

- Finanzierung

Die Rücklage aus der Abrechnung der BGV beträgt zum 31.12.2023 rund **5.126.630 €**. Im Jahr 2023 sind für den **1. Bauabschnitt** gemäß der Abrechnung der BGV **1.897.805 €** ausgegeben worden (Einnahme Förderung ist berücksichtigt).

Folgende **Verpflichtungen**, die bei der Entwicklung der Rücklage zu berücksichtigen sind, bestehen bzw. wurden zwischenzeitlich eingegangen:
Die **Restzahlungen für den 1. Bauabschnitt** (Differenz zwischen den Gesamtkosten des 1. BA und den bereits in 2023 erfolgten Zahlungen) und die **Gesamtkosten für den 2. BA**.

Darüber hinaus sind gemäß **Wirtschaftsplan** im Jahre 2024 der Rücklage über das Wohngeld 1.000.000 € zugeflossen, so dass die „freie“ **verfügbare Rücklage zum 31.12.2024 1.766.281 €** betragen wird.

Für die **Beauftragung des 3. Bauabschnittes** im Januar 2025 in Höhe von **2.670.000 €** fehlen somit **903.719 €**, rund **900.000 €**.

Auf der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung im Dezember 2022 war angedacht worden den Fehlbetrag für den 3. Bauabschnitt durch den kontinuierlichen Zufluss zur Rücklage im Jahre 2025 in Höhe von 800.000 € zu decken. Auf der Eigentümerversammlung im Oktober 2023 wurde unter der Berücksichtigung der Kosten für die notwendige Loggiarückwandsanierung die Höhe des Zuflusses auf 1.000.000 € für notwendig erachtet. Nunmehr reduziert sich der Betrag – u.a. Dank der Fördermittel – auf 900.000 €.

Die Zulässigkeit dieser Vorgehensweise – Eingehen von finanziellen Verpflichtungen, obwohl noch angespart wird - wurde von einem Fachanwalt -Herr RA Senska - bestätigt.

Damit aber zum Jahresende die Rücklage nicht komplett durch die Sanierungskosten des 3.BA aufgebraucht, wird vorgeschlagen im Wirtschaftsplan für 2025 die Zuführung zur **Rücklage auf 1.100.000 €** zu erhöhen, damit am Ende des Jahres 2025 über eine „freie“ **Rücklage von 200.000 €** zur Verfügung steht.

Finanzierungsübersicht 10/2024			
Rücklage am 31.12.2023			5.126.630 €
Quelle: Abrechnung BGV 2023			
Zahlungen für 1. BA. bis 31.12.2023		1.897.805 €	
Quelle: Abrechnung BGV 2023			
Verpflichtungen am 31.12.2023:			
aus 1. Bauabschnitt	Rest	./.	1.237.059 €
aus 2. Bauabschnitt	gesamt	./.	3.123.290 €
Zufluss Rücklage bis 31.12.2024		+	1.000.000 €
"Freie" Rücklage am 31.12.2024			1.766.281 €
Verpflichtung 3. BA zum 01.01.2025		./.	2.670.000 €
Fehlbetrag			-903.719 €
Zuführung zur Rücklage 2025			1.100.000 €

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
227	0	9	236

Der Beschluss ist **einstimmig** angenommen.

TOP 09 Antrag Herr Siegfried: Ablehnung Anschaffung neuer Traktor für die Haustechnik

Herr Siegfried erläutert seinen Antrag gem. der mit der Einladung versandten Begründung.

Nach Diskussion ergeht folgender

Beschluss:

Der Antrag auf Anschaffung eines neuen Traktors wird abgelehnt.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
46	170	20	236

Der Beschluss ist **mehrheitlich** abgelehnt.

TOP 10 Antrag Beiräte: Kauf eines neuen Traktors für die Haustechnik gemäß dem mit der Einladung übermittelten Angebot

- Einsatz der Traktoren im Corbusierhaus

Die beiden Traktoren im Corbusierhaus werden vielseitig eingesetzt, u.a. für die Wald- und Grundstückspflege, den Rasenschnitt, Beseitigung der Schäden im Rasen (z.B. durch Wildschweine), Bearbeitung Kompostplatz, Bewegen von Baumresten und Totholz sowie im Besonderen zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten speziell im Herbst (zur Beseitigung Laub) und im Winterdienst (zum Schneeräumen und Verteilung des Streugutes). Gerade bei diesen Aufgaben, welche die Kollegen der Haustechnik in Eigenleistung auf ca. 4.000 m (zum Teil öffentlichen) Straßen (Flatowallee und Heilsberger Allee) und Wegen erbringen, ist geeignete (redundante) Technik mit entsprechend geeigneter Ausrüstung erforderlich. Insgesamt wird mit den Traktoren eine Fläche von ca. 65.000m² bewirtschaftet.

- Aktueller Stand

Einer der beiden Traktoren ist nun schon etwas länger, nach über 20 Jahren Einsatz, defekt. Die Kosten der Reparatur waren seinerzeit unverhältnismäßig hoch, sodass in der Versammlung im April über die Möglichkeiten der Neubeschaffung diskutiert wurde. Im April 2024 kam es zu keinem Beschluss. Für die bereits begonnenen Wintersaison (November – März) ist nun dringend die Beschaffung eines neuen Traktors erforderlich.

- Angebote

Bereits in der Versammlung im April 2024 wurden verschiedene Varianten zur Beschaffung des Traktors diskutiert. Der bisherige Partner, die Fa. GARTEC, hat den Vertrieb von John Deere Maschinen eingestellt. Daher wurde ein neuer Partner gesucht, der geeignete Maschinen anbietet, eine leistungsfähige Werkstatt hat und in der Nähe

des Corbusierhauses angesiedelt ist. Es wurde somit ein Angebot der Fa. LVA Nauen eingeholt. Weitere Firmen erfüllen diese Kriterien nicht, daher wurde auch nur dort ein Angebot eingeholt. Das nunmehr aktualisierte Angebot beläuft sich auf 40.667,68€ (brutto) und ist damit etwas höher als noch im April 2024. Eine kurzfristige Lieferung ist zugesagt, sodass der Traktor auch in der laufenden Wintersaison noch eingesetzt werden kann.

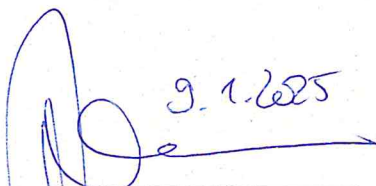
Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Beschluss:

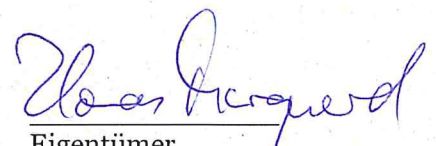
Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ersatzbeschaffung des defekten Traktors. Hierzu wird das vorliegende Angebot der Firma LVA Nauen beauftragt. Es wird ein Kostenrahmen von 41.000,00 € beschlossen. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Stimmberechtigt
179	36	21	236

Der Beschluss ist **mehrheitlich** angenommen.

9.1.2025

Verwaltungsbeirat
(Pohlmann)

Versammlungsleiterin


Eigentümer
(Marquard)