

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 Lastschriftzugsermächtigung 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 Lastschriftzugsermächtigung 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 Fahrradleihenaktion vor dem Haus im Frühjahr eines jeden Jahres (Antrag Beirat)

Es wird beantragt, über die Durchführung einer regelmäßigen Fahrradleihenaktion 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)

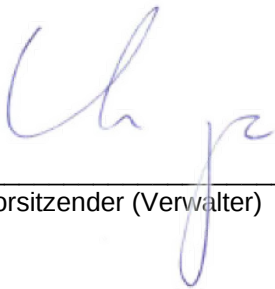
Die nachfolgenden Anträge von Herrn Dr. Wille konnten aufgrund der seitens des Saalvermieters festgelegten Endzeit der Versammlung von 22:00 Uhr nicht mehr beraten bzw. beschlossen werden, sodass der Geschäftsordnungsantrag C, über die Anträge im Umlaufbeschlussverfahren mit einfacher Mehrheit der abgegebenen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