

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 €

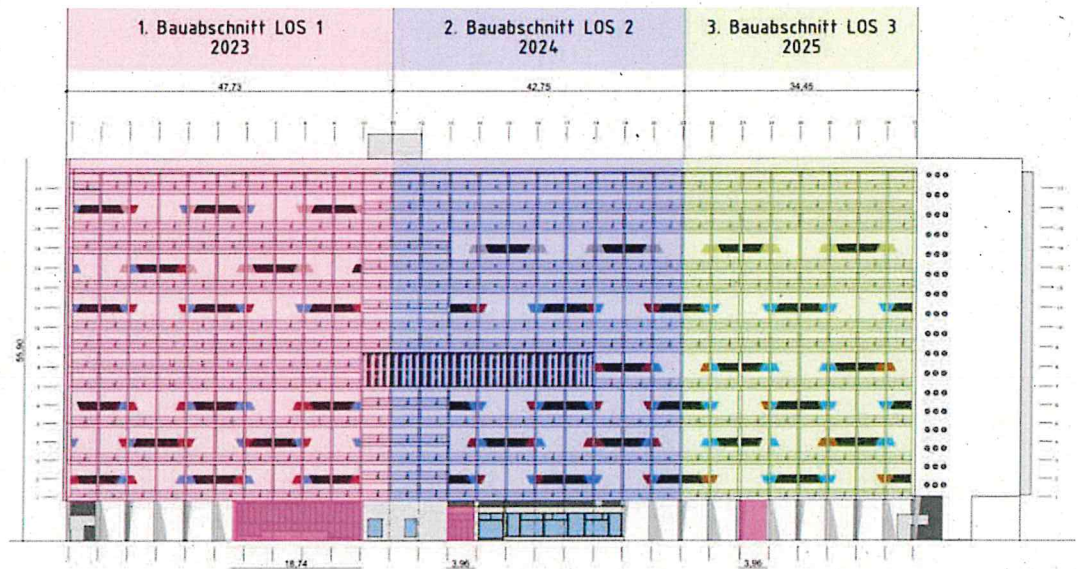
- **Finanzierung der Maßnahme**

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	2.035.508,03	3.165.267,56	2.423.283,12	8.628.061,11	18.528.061,11	18.528.061,11
2	ABAKON/BARGE	2.145.119,42	2.268.253,26	1.786.730,55	6.204.143,23	7.357.355,91	7.357.355,91
3	Bau & Sanierungs GmbH	2.352.103,29	3.191.833,15	2.705.078,89	8.449.105,12	8.449.105,12	8.449.105,12

Bemerkungen: * Bietergemeinschaft

Unterschriften der Teilnehmer der Öffnung der Angebote:

Thomas Hergert, Vorsitzender

JOCHEN BEER
DIPLOM-ARCHITECT
SCHILLERSTR. 4
10625 BERLIN
TEL. 030 14321 86
FAX 030 1313 27 58

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.

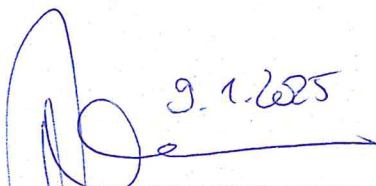
Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

Beschluss:

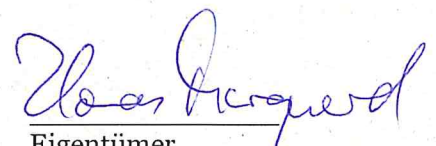
Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Ersatzbeschaffung des defekten Traktors. Hierzu wird das vorliegende Angebot der Firma LVA Nauen beauftragt. Es wird ein Kostenrahmen von 41.000,00 € beschlossen. Die Maßnahme wird aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

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

Der Beschluss ist **mehrheitlich** angenommen.

9.1.2025

Verwaltungsbeirat
(Pohlmann)

Versammlungsleiterin


Eigentümer
(Marquard)