

Die Urkunde ist durchgehend einseitig beschrieben.



Verhandelt

zu Berlin am 13. Mai 2026

Vor der unterzeichnenden Notarin

Christine Greffin

Bismarckstraße 100, 10625 Berlin-Charlottenburg

erschieden heute

1. Frau Susanne **Kalbow**, geboren am 29. Juni 1982,
2. Herr Thomas **Winkler**, geboren am 22. April 1962,
zu 1. und 2. geschäftsansässig in der Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

handelnd nicht im eigenen Namen, sondern als gemeinsam
vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder der

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg zu **HRB 53831 B**,
nachstehend auch „**Eigentümerin**“, „**DOMUS AG**“ oder „**Bauherr**“ genannt.

Die amtierende Notarin bescheinigt aufgrund heutiger Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 53831 B, dass die DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dort eingetragen ist und durch die Erschienenen zu 1. und 2. gemeinschaftlich vertreten wird. Die Erschienene zu 1. wies sich durch Vorlage ihres gültigen amtlichen Lichtbildausweises aus, der Erschienene zu 2. ist der Notarin von Person bekannt.

Die Notarin fragte nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Absatz 1 Nr. 7 BeurkG. Diese Frage wurde von den Erschienenen verneint.

Dies vorausgeschickt baten die Erschienenen um die Beurkundung der nachfolgenden

BAUBESCHREIBUNG
ZUM BAUVORHABEN
BISMARCKSTRASSE 100

- nachstehend auch „**BIS 100**“ genannt.

I. Vorbemerkungen

- 1.1. Die DOMUS AG ist Eigentümerin des Grundbesitzes **BIS 100** und hat durch Urkunde der Notarin Christine Greffin in Berlin vom 06. Februar 2026, UVZ-Nr. CG 3/2026 (nachstehend „**Ursprungsurkunde**“ genannt), Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG nebst Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung begründet.
- 1.2. Die Planunterlagen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden nach Beurkundung der Ursprungsurkunde ergänzt und dem zuständigen Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vorgelegt. Auf Grundlage der ergänzten Planunterlagen wurde der Aufteilungsplan zu der Bescheinigung Nr. 1526 vom 14.11.2025/17.11.2025 am 12.03.2026 geändert.
- 1.3. Die DOMUS AG hat durch Urkunde der Notarin Christine Greffin in Berlin vom 19. März 2026, UVZ-Nr. CG 72/2026 (nachstehend „**Änderungsurkunde**“ genannt), Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG nebst Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung geändert.
- 1.4. Die Ursprungsurkunde sowie die Änderungsurkunde jeweils nebst Anlagen lagen im Original vor und sind den Erschienenen bekannt. Auf ein erneutes Verlesen wurde von den Erschienenen verzichtet. Ursprungsurkunde und Änderungsurkunde jeweils nebst Anlagen werden gemeinsam nachstehend „**Teilungserklärung**“ genannt.

Dies vorausgeschickt erklärten die Erschienenen, dass die nachfolgende

II. BAUBESCHREIBUNG

die technische Ausführung und den Ausstattungsstandard des Gesamtgebäudes, der einzelnen Einheiten sowie der gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen darstellt.

Diese Baubeschreibung beschreibt den Leistungsumfang und die Ausführungsqualitäten für das Bauvorhaben BIS 100 und dient als Bezugsurkunde der notariellen Verträge über den Verkauf der Sondereigentumseinheiten.

Die Bauausführung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung allgemein anerkannten Regeln der Technik (insbesondere einschlägige DIN-Normen und VDE-Vorschriften).

Das Gesamtgebäude ist der Gebäudeklasse 5 gemäß § 2 Abs. 3 BauO Bln zugeordnet. Es umfasst 10 Wohneinheiten im 5. und 6. Obergeschoss sowie 8 Teileigentumseinheiten mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss.

1. Planstand und Grundlagen

Baugenehmigung: Erteilt durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf vom **26. Oktober 2022**, Az.: **2022/1334**.

Aufteilungsplan: gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Az. 240-2025-1526, in der Fassung der Änderung vom 12.03.2026.

Grundbücher:

vor Teilung: Amtsgericht Charlottenburg, Stadt Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 4423/305, Blatt 44791;

Teileigentum: Amtsgericht Charlottenburg, Stadt Charlottenburg, Blatt 67642 bis 67649.

Wohnungseigentum: Amtsgericht Charlottenburg, Stadt Charlottenburg, Blatt 67650 bis 67659.

2. Fachplaner-Bezugsunterlagen (informativ)

Maßgeblich für die vom Eigentümer geschuldete Beschaffenheit ist ausschließlich diese Baubeschreibung. Etwaige Änderungen bedürfen, soweit sie die Teilungserklärung oder die vertraglich geschuldete Beschaffenheit betreffen, der notariellen Form.

Die nachfolgenden Fachplanerunterlagen bilden die technische Grundlage der Bauausführung. Sie werden **nicht** als Anlagen dieser Urkunde beigelegt und begründen keine eigenständige Beschaffenheitsvereinbarung über die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich genannten Anforderungen hinaus.

Fachplanung	Verfasser	Stand / Index
Tragwerksplanung / Statik	Pichler Büro für Tragwerksplanung Alt - Moabit 62–63, 10555 Berlin	20.10.2023 Index f

Technische Gebäudeausrüstung (TGA / HLS / ELT)	Lutz Kleemann Planungsgesellschaft mbH Am Borsigturm 17, 13507 Berlin	19.06.2025 Index 05
Brandschutzkonzept	Gruner Deutschland GmbH Winterfeldstrasse 56, 10781 Berlin	Tektur 4 vom 20.08.2025
Schallschutznachweis	ISRW Dr.-Ing Klapdor GmbH Reuchlinstrasse 10 -11, 10553 Berlin	vom 23.02.2023
Wärmeschutznachweis (GEG)	ISRW Dr.Ing.Klapdor GmbH Reuchlinstraße 10–11, 10553 Berlin	vom 25.07.2022/FZ
Baugrundgutachten	ELH Ingenieure GmbH Ingenieurbüro für Geotechnik Bogenstrasse 4 C, 30165 Hannover	vom 22.12.2022

3. Anlagen dieser Baubeschreibung

Die nachfolgenden Anlagen sind Bestandteil dieser Urkunde und werden mitbeurkundet:

Anlage	Bezeichnung	Datum / Index
B1	Badplanung – Typen 1–12 (Grundrisse und Schnitte)	30.01.2025 Index I
B2	Ausstattungsbrochure Wohnungen	Nov. 2024

Die Anlagen dienen ausschließlich der Darstellung von Raumzuschnitten und Ausstattungspositionen. Möblierungen, lose Einrichtungsgegenstände, Küchen, Dekorationen und sonstige dargestellte Einbauten sind nur geschuldet, soweit sie in dieser Baubeschreibung ausdrücklich als Leistungsbestandteil bezeichnet sind.

Die Anlagen B1 und B2 wurden den Erschienenen von der beurkundenden Notarin vorgelegt, von ihnen eingesehen, genehmigt, unterzeichnet und dieser Urkunde beigelegt.

4. **Anlagen der Teilungserklärung (Bezugnahme)**

Die **Teilungserklärung** (Ursprungsurkunde und Änderungsurkunde) und deren jeweilige Anlagen sind **Bezugsurkunden**. Diese Baubeschreibung nimmt darauf Bezug, ohne die Bezugsurkunden erneut beizufügen.

5. **Rangfolge bei Widersprüchen**

Bei Widersprüchen zwischen den nachfolgend genannten Unterlagen gilt folgende Rangfolge (höchste Priorität zuerst):

- 1) **Teilungserklärung** (Ursprungsurkunde nebst Änderungsurkunde) (Urkundentext UVZ-Nr. CG 3/2026 und UVZ-Nr. CG 72/2026) einschließlich Gemeinschaftsordnung und Anlagen;
- 2) **Aufteilungsplan** (Anlage 1/1a der Teilungserklärung) und Teilungsverzeichnis (Anlage 2 der Teilungserklärung);
- 3) **Diese Baubeschreibung** einschließlich ihrer Anlagen B1–B2;
- 4) **Planunterlagen** (Grundrisse, Schnitte, Ansichten gemäß Planstand);
- 5) **3D-Visualisierungen** dienen lediglich der Illustration. Darin gezeigte Möblierungen, Küchen, Einbauten und Bepflanzungen sind unverbindlich und nicht geschuldet.

6. **Allgemeine Angaben**

Planverfasser: **BRH Generalplaner GmbH**, Blücherstraße 22, 10961 Berlin;

Rechtsgrundlage: Landesbauordnung Berlin (BauO Bln) in der für das Bauvorhaben maßgeblichen Fassung sowie einschlägige Sonderbauvorschriften.

7. Städtebauliche Kennwerte und Raumhöhen

Grundstücksfläche:	947 m ²
Überbaute Grundstücksfläche:	757 m ²
Nutzungsfläche (NUF) Wohnungen:	832 m ²
Nutzungsfläche (NUF) Gewerbe:	ca. 2.940 m ²
Bruttorauminhalt (BRI):	19.519 m ³
Anzahl der Vollgeschosse:	7
Gebäudehöhe gemäß § 2 Abs. 3 BauO Bln:	ca. 21,67 m
Dachform:	Flachdach als extensiv begrüntes Retentionsdach

Lichte Raumhöhen im Fertigzustand:

Gewerbe EG:	ca. 3,30 m
Gewerbe 01.–04. OG:	ca. 3,08/2,65 m <i>(3,08 m Rohbaumaß/ 2,65 m lichte Höhe unterhalb TGA)</i>
Wohnen 05.–06. OG:	2,80 m

Bei den oben genannten Angaben handelt es sich um Fertigmaße, trassierungsbedingte Abweichungen durch TGA/Abhängungen bleiben vorbehalten. Die in den Plänen angegebenen Flächen sind Planmaße. Bauausführungsbedingte Toleranzen im Rahmen der DIN 18202 sowie geringfügige Abweichungen (z. B. durch Putzstärken, Vormauerungen, Schächte) bleiben vorbehalten.

8. Erschließung

Das Grundstück liegt unmittelbar an zwei befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (Eckgrundstück).

Abwasser:	Beseitigung über Sammelkanalisation (Mischsystem, Radialsystem 2, BWB);
Trink-/Löschwasser:	Zentrale Wasserversorgung mit gesicherter Löschwasserversorgung über Hydranten;
Wärme:	Anschluss an das Fernwärmenetz (Versorgung mit Heizung und Warmwasser);

Telekommunikation: Anschluss an das Breitband-Glasfasernetz – Glasfaser Hausanschluss (Gf-HA);

Entwässerung: Rückstausicherung im Untergeschoss. Mischsystem, Bestandteil des Radialsystems 2, gemäß Vorgaben der Berliner Wasserbetriebe.

9. **Barrierefreiheit**

Die Anforderungen an das barrierefreie Bauen werden gemäß **BauO Bln** und den bauaufsichtlich eingereichten bzw. genehmigten Nachweisen erfüllt. Die Zuordnung der barrierefrei nutzbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen sowie die barrierefreie Erschließung der öffentlich zugänglichen Bereiche der Gewerbenutzung ergeben sich aus dem **Barrierefreiheitsnachweis** (Verfasser: **BRH Generalplaner, Blücherstrasse 22, 10961 Berlin**, Datum: **14.04.2022**).

Gewerbbeeinheiten: Die öffentlich zugänglichen Bereiche der Teileigentumseinheiten (Eingänge, Flure, Aufzüge) sind barrierefrei erreichbar gemäß § 50 Abs. 2 BauO Bln. Der barrierefreie Ausbau innerhalb der Gewerbeflächen obliegt dem jeweiligen Eigentümer/Nutzer im Rahmen des eigentümerseitigen Innenausbaus.

10. **Energetischer Standard**

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des **Gebäudeenergiegesetzes (GEG)** in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Energieausweis: Die Gebäudehülle wird luftdicht ausgeführt (Qualitätssicherung durch baubegleitenden Blower-Door-Test).

Luftdichtigkeit: Die Gebäudehülle wird luftdicht ausgeführt. Ein Blower-Door-Test zur Qualitätssicherung wird baubegleitend durchgeführt;

Aussteller: ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Dipl.-Ing. Fritz Helmecke, Reuchlinstraße 10–11, 10553 Berlin
Datum: 05.05.2026 (gültig bis 05.05.2036)

Energieträger: Fernwärme KWK (für beide Teile);
PV-Anlage zur Stromnutzung (Gewerbe);

Wohngebäudeteil

(Reg.-Nr.: BE-2026-006378406):

Endenergiebedarf: 98,0 kWh/(m²·a)**Primärenergiebedarf:** 54,4 kWh/(m²·a)**THG-Emissionen:** 6,25 kg CO₂-Äq/(m²·a)**Nichtwohngebäudeteil**

(Reg.-Nr.: BE-2026-006378430):

Endenergiebedarf-Wärme: 60,4 kWh/(m²·a)**Endenergiebedarf-Strom:** 24,1 kWh/(m²·a)**Primärenergiebedarf:** 77,7 kWh/(m²·a)**THG-Emissionen:** 17,93 kg CO₂-Äq/(m²·a)**11. Konstruktion und Bauweise (Rohbau)****Gründung:**

Tragende Bodenplatte als wasserundurchlässige (WU) Stahlbetonkonstruktion („Weiße Wanne“ nach DAfStb-Richtlinie), d = 30–90 cm. Rissbreitenbeschränkung nach statischer Berechnung;

Tragwerk / Wände:

Massivbauweise aus Stahlbeton und schweren Kalksandsteinwänden (KS) für erhöhten Schallschutz gemäß Schallschutznachweis;

Kelleraußenwände:

WU-Stahlbetonwände, d = 25–30 cm;

Innenwände:

Stahlbeton bzw. KS-Mauerwerk (d = 20–25 cm). Abstellraum-Trennwände im UG als Systemwände „Ferrum“ aus Stahl lamellen (blickdicht/luftdurchlässig);

Flurwände UG:

Stahlbetonwände bzw. KS-Mauerwerkswände, d = 20–25 cm;

Flurwände EG–06. OG:

Stahlbetonwände bzw. KS-Mauerwerkswände, d = 25 cm;

Fahrschacht Aufzug:	Stahlbetonwände (d = 30 cm), Feuerwiderstandsklasse gemäß Brandschutzkonzept (vgl. Fachplaner-Bezugsunterlagen), schalltechnisch vom restlichen Gebäude entkoppelt;
Balkone und Loggien:	Stahlbeton-Tragplatte (d = 20 cm), thermisch vom Gebäudehauptkörper durch Dämmelemente getrennt (z. B. Schöck Isokorb), um Wärmebrücken zu vermeiden;
Außenwände EG–06. OG:	Stahlbetonwände, d = 25 cm.
Brandwände:	KS-Mauerwerkswände oder Stahlbetonwände, d = 25–30 cm, Ausführung gemäß Brandschutzkonzept (vgl. Fachplaner-Bezugsunterlagen);
Decken:	Massive Stahlbetondecken (d = 20–30 cm);
Dachtragwerk:	Flachdach-Stahlbetondecke, d = 25–30 cm;
Treppen:	Treppenläufe und Podeste als Stahlbetonfertigteile, schalltechnisch vom Treppenhaus entkoppelt, mit Werksteinbelag;
Treppenräume:	Massive Wände aus Stahlbeton, Hauptpodeste mit Betonwerksteinbelag auf Trittschalldämmung und Estrich;
Böden:	Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung.

12. Fassade und Dach

Fassade Sockel (EG/01. OG):

2-geschossiger Sockel, vorgehängt und hinterlüftet, bekleidet mit Naturstein **Kalkstein Jura Gold**;

Fassade Obergeschosse (02.–06. OG):

Wärmedämmverbundsystem (WDVS) in schwerentflammbarer Ausführung gemäß Brandschutzkonzept, endbeschichtet mit mineralischem Strukturputz (Körnung **2 mm**) und Egalisationsanstrich;

Wärmeschutz:

U-Wert Außenwand: **0,19 W/(m²K)**;

Dachhaut:

Flachdach als Retentionsdach (Regenwasserrückhalt), wärmegeklämmt, 2-lagige bituminöse Abdichtung (wurzelfest) sowie extensive Begrünung (Substratschicht d = 8–10 cm);

Sicherheit:

Das Dach erhält ein zertifiziertes Sekurantensystem (Absturzsicherung) für Wartungsarbeiten;

Photovoltaik:

Gemäß Berliner Solargesetz (SolarG BE) wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung errichtet. Die PV-Anlage ist mit der Dachbegrünung kombiniert. Die PV-Anlage ist dem SNR PHOTOVOLTAIK (Anlage 12 der Teilungserklärung) zugeordnet. Die Regelungen zu Kosten, Wartung und Betrieb ergeben sich aus der Teilungserklärung.

13. Fenster

EG und 01. OG (Gewerbe):

Metall-Glas-Konstruktionen (Aluminium, thermisch getrennt). Im erdberührten, leicht zugänglichen Bereich Einbruchhemmung in Widerstandsklasse **RC 2**;

02.–04. OG (Gewerbe):

Kunststofffensterkonstruktionen mit Isolierverglasung, Farbe **RAL 7048 Perlmausgrau**;

05.–06. OG (Wohnungen): Kunststoff-Kastenfenster. 3-fach-Wärmeschutzisolierverglasung $U_w \leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$. Einbruchhemmende Beschläge (RC 2 N) im Bereich von Balkonen/Dachterrassen;

Schallschutz: Die erforderlichen Schalldämmmaße der Fenster richten sich nach dem Schallschutznachweis. Die Ausführung erfolgt entsprechend den dort festgelegten Anforderungen je Fassadenseite, Geschoss und Raumart;

Sonnenschutz: Elektrisch betriebene, außenliegende Aluminium-Raffstoren an den Wohnungen (zentral windwächtergesteuert). Die zentrale Windwächtersteuerung dient dem Anlagenschutz; bei entsprechenden Windlasten fahren die Raffstoren automatisch hoch. Eine individuelle Übersteuerung durch den Nutzer ist in diesem Sicherheitsfall technisch ausgeschlossen. Gewerbegeschosse: Warema VDA easy Zip 13x13.

14. Hauseingangstüren

Metall-Glas-Konstruktion mit massivem Türblatt, elektrischem Türöffner, Obentürschließer, automatischer Mehrfachverriegelung, Einbruchhemmung gemäß RC 2.

15. Wohnungseingangstüren

Schwere Holztüren (Klimaklasse III), Röhrenspan- oder Vollspankern, lackiert oder beschichtet, Umfassungszarge.

Sicherheit und Schall: Einbruchhemmung **RC 2**, 3-fach-Verriegelung, Spion, absenkbare Bodendichtung (Schall-Ex). Schallschutzklasse SSK3 gemäß DIN 4109. Edelstahl-Sicherheitsbeschläge.

16. Schließanlage und Kellertüren

Zentrale Profilzylinder-Schließanlage mit Sicherungskarte. Kellertüren als Stahlblechtüren (teilweise T30-RS gem. Brandschutzkonzept) bzw. Systemtüren „Ferrum“ aus Stahllamellen.

17. Brandschutz

Die brandschutztechnische Ausführung erfolgt gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept in der jeweils maßgeblichen Fassung. Feuerwiderstandsdauern, Rettungswege, Rauchableitung und Abschottungen richten sich nach dem genehmigten Nachweis und der Ausführungsplanung.

Brandschutzkonzept: Verfasser: **Gruner Deutschland GmbH**

Standort Berlin

Winterfeldtstraße 56

10781 Berlin

Datum: 01.06.2022, zuletzt 20.08.2025;

Gebäudeklasse: 5 gemäß § 2 Abs. 3 BauO Bln;

Brandabschnitte: Zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gemäß Brandschutzkonzept;

Brandabschottungen: Leitungsdurchführungen durch feuerbeständige Bauteile gemäß Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie (MLAR).

18. Schallschutz

Die Ausführung erfolgt gemäß Schallschutznachweis:

Verfasser: **Dr. Ing. Klapdor GmbH**

Reuchlinstrasse 10-11

10553 Berlin

Datum: **23.02.2023** (Index: L 915383)

Die Mindestanforderungen nach **DIN 4109-1** werden eingehalten. Für die in dem Nachweis benannten Trennbauteile zwischen Wohn- und Gewerbenutzung sowie zwischen fremden Wohnräumen gelten die dort definierten erhöhten Anforderungen.

Trittschallschutz Decken (Wohnungen):

$L'_{n,w} \leq 45 \text{ dB}$

Luftschallschutz Wohnungstrennwände:

$R'_{w} \geq 56 \text{ dB}$

19. Gemeinschaftseigentum – Allgemeinbereiche

Abgrenzung Sondereigentum / Gemeinschaftseigentum

Die verbindliche und abschließende Zuordnung zum Sondereigentum und zum Gemeinschaftseigentum ist ausschließlich in der Teilungserklärung (Teil I, Ziff. 5) geregelt. Die nachfolgende Darstellung dient lediglich der Orientierung der baulichen Gegebenheiten und entfaltet keine eigenständige Regelungswirkung. Im Zweifelsfall gilt die Teilungserklärung.

Ausbau Allgemeinbereiche

20. Boden- und Wandbeläge

Tiefgarage / Fahrradraum / Müllraum:

Staubbindende, flüssigkeitsdichte Sikafloor-Bodenbeschichtung (RAL 7030 Steingrau) auf flügelgeglätteter Bodenplatte bzw. Verbundestrich. Fahrwege farblich markiert. Der Müllraum im Erdgeschoss ist maschinell entlüftet, Wände pflegeleicht mit abwaschbarem Sockelanstrich bzw. halbhoch gefliest, Bodenablauf zur leichten Reinigung;

Treppenhaus / Eingang / Flure:

Großformatiger Betonwerkstein EUVAL, Farbton 29.9 Legacy, auf schallentkoppeltem Zementestrich inkl. Trittschall- und Ausgleichsdämmung. Wände gespachtelt und mit scheuerbeständigem Dispersionsanstrich (Klasse 2) versehen.

21. Ausstattung und Fördertechnik

Briefkasten- und Klingelanlage:

Flächenbündig in das Entrée oder die Fassade integrierte Anlage aus pulverbeschichtetem Aluminium mit Video-Kamera-Modul;

Beleuchtung:	LED-Decken- oder Wandleuchten in den Allgemeinbereichen, energieeffizient gesteuert über Präsenz-/Bewegungsmelder;
Aufzugsanlage:	Zwei rollstuhlgerechte Personenaufzüge (Schindler PA 1 und PA 2, 2er-Gruppe). Kabinenausstattung: Edelstahlpaneele, großflächiger Spiegel, Notrufsystem;
Parksystem (Tiefgarage):	Automatisches Parksystem „Wöhr“ für 10 Pkw. Hebebühne zum Verbringen der Pkw von der EG-Ebene in das UG und umgekehrt. E-Mobilität: Das Parksystem wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben des GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) mit einer Leitungsinfrastruktur (Leerrohrsystem/Trassierung) zur späteren Nachrüstung von Ladepunkten vorbereitet. Wallboxen sowie ein eventuell notwendiges Lastmanagement sind nicht Teil der Bauleistung;
Tiefgaragenzufahrt:	Automatische Toranlage mit Antrieb und Fernbedienung/Schlüsselschalter an der Zufahrt Weimarer Straße (SNR ZUFAHRT, Anlage 10 zur Teilungserklärung).

Wohnungen (Ausstattung) – 05. und 06. OG

22. Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächen sind berechnet nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die Anrechnung von Terrassen und Außenflächen richtet sich nach der Teilungserklärung. Die Miteigentumsanteile (MEA) und Flächenangaben ergeben sich aus dem Teilungsverzeichnis (Anlage 2 zur Teilungserklärung). Die Nutzungsfläche (NUF) gemäß DIN 277-1:2016 weicht von der Wohnfläche ab. Welche Flächenangabe für Kaufvertrag und Kostenverteilung maßgeblich ist, regeln die Teilungserklärung und der jeweilige Kaufvertrag.

23. Einheitenübersicht

WE	Badtyp
1	Typ 4 / Typ 5
2	Typ 3
3	Typ 2
4	Typ 8 / Typ 9
5	Typ 1
6	Typ 1
7	Typ 6
8	Typ 7
9	Typ 12 / Typ 11
10	Typ 10

Badtypen gemäß Anlage B1 (Badplanung – Grundrisse und Schnitte Typ 1–12).

24. Ausbau der Wohnungen – 05. und 06. OG (Sondereigentum)

Der Ausbau erfolgt gemäß den nachfolgend definierten Qualitäten und Fabrikaten.
Details gemäß Ausstattungsbroschüre (Anlage B2) und Badplanung (Anlage B1).

Wohn-, Schlaf- und Küchenräume

Wände und Decken: Wände und Decken (sofern verputzt oder Trockenbau) in Qualitätsstufe Q3 gespachtelt, vollflächig mit **Malervlies** tapeziert und anschließend im Airless-Verfahren gestrichen. Anstrich 05. OG: Farrow & Ball – Cornforth White / 06. OG: Farrow & Ball – Ammonite. Decken: Farrow & Ball – Pointing;

Böden: Durchgängiges Echtholz-Mehrschichtparkett „Jaso Duo Line – Eiche Natur Oxy Classic“ (leicht weiß geölt, Englischer Verband), vollflächig verklebt. Weiße, glatte MDF-Sockelleisten, Höhe ca. **80 mm**;

Innentüren: Weiß lackierte Holztüren, **stumpf einschlagend (flächenbündig)** mit verdeckt liegenden Bändern. Lichte Durchgangshöhe ca. 2240 mm Edelstahl-Drückergarnituren **Marke Hoppe – Dallas**, Farbe: F 69 Edelstahl Matt. Glasteil in den Fluren;

Küchen: Kalt-/Warmwasser- und Abwasseranschluss sowie Starkstromanschluss für den Herd sind an einer definierten Wand vorgesehen. Anschlüsse für Geschirrspüler. *Hinweis: Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauherrn.*

25. Bäder und WCs (Typen 1–12)

Ausführung gemäß Badplanung Typ 1–12 (Anlage B1) sowie Ausstattungsbroschüre (Anlage B2).

Oberflächen:

Bodenbeläge: Feinsteinzeugfliesen Living Ceramics:
Bera & Beren – Light Grey;

Wände: Gips- bzw. Zementputz oder GK-Wand doppelt beplankt, Wände mit Latexfarbe gestrichen; 05. OG: RAL 9002 Grauweiß / 06. OG: Farrow & Ball – Shaded White No. 201;

Wandfliesen: 05. OG: Feinsteinzeug Pinch White
06. OG: Living Ceramics Bera & Beren – Light Grey;

Decke: GK-Decke doppelt beplankt, gestrichen Farrow & Ball – Cornforth White.

Sanitärobjekte und Armaturen:

Abdichtung Nassbereiche: Verbundabdichtung unter Fliesen gemäß DIN 18534 (Abdichtung von Innenräumen).
Abdichtungsstoffe nach Wasserbeanspruchungsklasse W2-I (Duschen) bzw. W1-I (übriger Nassbereich);

Duschen: bodengleich gefliest mit integrierter, filigraner Edelstahl-Duschrinne (Fabrikat z. B. TECE) und Gefälleestrich. Maßgefertigte Glaswand (Parsolglas grau, 8 mm ESG);

Vorwandinstallationen: Unterputz-Spülkästen (z. B. Geberit) mit flächenbündiger Drückerplatte;

Toilette: Laufen Kartell;

Waschtische: 05. OG: Laufen Kartell;
06. OG: Vallone, Auré Integrated;

Mischbatterie: 05. OG: Axor One, Brushed Nickel
06. OG: Axor One, Brushed Bronze (Unterputz);

Duschbatterie:	05. OG: Axor Uno, Brushed Nickel 06. OG: Axor Uno, Brushed Bronze;
Duschbrause:	05. OG: Axor Starck, Brushed Nickel 06. OG: Axor Starck, Brushed Bronze;
Duschablage:	05. OG: Axor Universal Circular, Brushed Nickel 06. OG: Axor Universal Circular, Brushed Bronze;
Handbrause:	05. OG: Axor 120 3jet, Brushed Nickel 06. OG: Axor 120 3jet, Brushed Bronze;
Handtuchhaken:	05. OG: Axor, Brushed Nickel 06. OG: Axor, Brushed Bronze;
Papierhalter:	05. OG: Axor Universal, Brushed Nickel 06. OG: Axor Universal, Brushed Bronze;
Bürstengarnitur:	05. OG: Axor Universal Circular, Brushed Nickel 06. OG: Axor Universal Circular, Brushed Bronze;
Spiegel:	Hinter der Ablage / Waschtisch gemäß Typenplanung 1–12.
Wärme und Licht:	
Heizkörper:	Terma Grid, RAL 9001 Cremeweiß;
Aufbaustrahler:	Mawa Design – Wittenberg 4.0 Zylinder, RAL 9016;
Schalter und Steckdosen:	Gira Serie E2, reinweiß glänzend, flache Bauweise.

26. Kellerräume (MK 1–10)

Wände:	KS-Mauerwerk gestrichen weiß / GK-Wand 10 cm stark einfach beplankt; Systemwände „Ferrum“ aus Stahllamellen;
---------------	--

Türen: Stahlblechtüren bzw. Systemtüren „Ferrum“ aus Stahllamellen;

Boden: Staubbindender Anstrich RAL 7030, rutschfest, auf Verbundestrich.

27. **Balkone, Loggien und Dachterrassen**

Belag Balkone/Loggien: **Betonwerksteinplatten, 60x60 cm** auf Stelzlagern, höhenverstellbar 4,0 kN/m², auf Abdichtung mit Gefälle;

Belag Dachterrassen: Großformatige Betonwerksteinplatten 60x60 cm auf Stelzlagern;

Entwässerung: Verdeckte Entwässerungsebene mit freiem Gefälle zu den Terrassenabläufen;

Absturzsicherung: Stabstahlgeländer, Farbe RAL 7048 Perlmausgrau;

Ausstattung: Je Dachterrasse 1 frostgeschützte Außenzapfstelle (Kaltwasser), 1 spritzwassergeschützte Außensteckdose.

28. **Technische Gebäudeausrüstung (TGA) Wohnungen**

Die technische Gebäudeausrüstung der Wohnungen wird unter Berücksichtigung der Anforderungen der Gebäudeklasse 5 gemäß BauO Bln ausgeführt.

29. **Heizung und Wärmeverteilung**

- Anschluss an zentrale Fernwärmeversorgung
- Zentrale Wärmeverteilung mit wohnungsweisen Übergabepunkten
- Fußbodenheizung in allen Aufenthaltsräumen und Bädern
- Raumweise Steuerung über digitale Raumthermostate (passend zum Schalterprogramm Gira)

- Leitungsführung brandschutztechnisch abgeschottet gemäß MLAR
- Zusätzlich: Designheizkörper (Terma Grid) in den Bädern

30. **Trinkwasserinstallation**

- Kalt- und Warmwasserversorgung gemäß DIN 1988, DIN EN 806 und Trinkwasserverordnung.
- Zentrale Warmwasserbereitung mit Zirkulationsleitung.
- Wohnungsweise Absperreinrichtungen.
- Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109.

31. **Abwasserinstallation**

- Schmutz- und Regenwasserableitung gemäß DIN EN 12056.
- Schallentkoppelte Leitungsführung innerhalb der Wohnungen.
- Brandschutzabschottungen bei Leitungsdurchführungen durch feuerwiderstandsfähige Bauteile.

32. **Lüftung der Wohnungen**

Fensterlüftung:	Alle Aufenthaltsräume mit Fenstern erhalten natürliche Lüftung über Fensteröffnung;
Mechanische Abluft:	Innenliegende Bäder, WCs und innenliegende Küchen erhalten eine dezentrale mechanische Entlüftung gemäß DIN 18017-3 mit Fortluftführung über Dach;
Nachströmung:	Schallgedämmte Fensterfalzlüfter zur Sicherstellung des Feuchteschutzes (DIN 1946-6). Die Verträglichkeit der Fensterfalzlüfter mit den geforderten Schalldämmwerten der Fenster ist im Schallschutznachweis berücksichtigt.

Zuordnung der zentralen RLT-Anlagen:

Die Raumlufthechnischen Anlagen RLT 01–RLT 05 auf der Dachfläche dienen der Versorgung der **Gewerbeeinheiten (EG–04. OG)**. Sie sind nicht Bestandteil der Wohnungsversorgung. Brandschutzklappen bzw. zugelassene Systeme bei Durchdringung von Brandabschnitten.

33. Elektroinstallation

Elektroinstallation gemäß **DIN 18015**, Ausstattungswert mindestens **2 (Standard)**.

- Wohnungsunterverteilung mit Leitungsschutzschaltern und Fehlerstromschutzschaltern (FI/RCD);
- Schalter und Steckdosen: **Gira Serie E2**, reinweiß glänzend, flache Bauweise;
- Multimediadose in Wohnräumen;
- Breitband-Glasfasertechnik (FTTH);
- Funktionserhalt sicherheitsrelevanter Leitungen gemäß Anforderungen GK 5.

Video-Gegensprechanlage: Farb-Innenstation mit Bildschirm und Türöffner im Flurbereich jeder Wohnung. Klingeltableau am Hauseingang mit Kamera.

34. Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder werden in den Wohnungen in Aufenthaltsräumen, ausgenommen Küchen, sowie in Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, gemäß BauO Bln installiert.

35. Mess- und Zähleinrichtungen

Wohnungsweise Erfassung von Strom-, Wärme- und Wasserverbräuchen

Wohnungsweise Kalt-/Warmwasser- und Wärmezähler (Unterputz, funkablesbar zur Fernablesung / Sub-Metering)

36. Klimatisierung (Hinweis)

Der nachträgliche Einbau von dezentralen Klimaanlage ist in den Wohnungen baulich möglich. Die Voraussetzungen und Genehmigungserfordernisse regelt die Gemeinschaftsordnung.

37. **Gewerbeeinheiten (EG–04. OG) – Ausbaustufe und Schnittstellen („Veredelter Rohbau / Core & Shell“)**

Die Teileigentumseinheiten TE 01–TE 08 werden im Zustand des „**Veredelten Rohbaus**“ übergeben, um eine flexible Raumaufteilung durch den jeweiligen Eigentümer/Nutzer zu ermöglichen. Der individuelle Innenausbau obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Nutzer. Die strikte Leistungsgrenze des Bauherrn umfasst:

Traglasten Decken: Die Verkehrslast ist ausgelegt für Büronutzung 5,0 kN/m²;

Böden: Einbringung eines Hohlraumbodens Aufbauhöhe 18,00 cm zur flexiblen Medienführung, besenrein, verlegereif für textile Beläge. **Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn:** Oberbelag;

Wände: Außenwände (Innenseite) und Treppenhauskernwände verputzt/gespachtelt (Qualität Q2), roh gestrichen (weiß). Die Gewerbeflächen werden **ohne** innere Trockenbau-Raumtrennwände übergeben;

Decken: Stahlbetonrohdecke, Fugen geschlossen, besenrein, ohne Abhängung (Sichtbetonqualität ist nicht geschuldet). Sichtinstallation der TGA zulässig;

Heizung: Anschluss an das Fernwärmenetz. Übergabepunkt (Absperrarmaturen/Verteilerbalken) am Versorgungsschacht der jeweiligen Einheit vorhanden. **Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn:** Heizflächen (z. B. Konvektoren, Heizsegel) – Erwerber-/nutzerseitig zu erbringen;

Kälte/Klimatisierung:	Für die Erwerber-/nutzerseitige Nachrüstung einer Kälte-/Klimaerzeugung (VRF/Kaltwasser) sind Aufstellflächen für Rückkühler/Außengeräte auf dem Dach vorgesehen. Erforderliche Leerschächte für Kältemittelleitungen von der Gewerbefläche bis zum Dach sind bauseits vorgerüstet. Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn: Kälteerzeugung, Kälteverteilung und Klimageräte;
Lüftung:	Zentrale RLT-Anlagen (RLT 01–05) auf dem Dach. Zu- und Abluftkanäle enden mit Brandschutzklappen an der Schachtgrenze zur jeweiligen Einheit. Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn: Feine Luftverteilung im Raum (Rohre/Auslässe) – eigentümer-/nutzerseitig;
Elektro:	Leerrohrführung vom Hausanschluss bis zur jeweiligen Einheit. Ein Zählerplatz im UG sowie eine Unterverteilung je Einheit werden bereitgestellt. Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn: Der finale Ausbau (Verkabelung, Schalter, Steckdosen, Beleuchtung) – eigentümer-/nutzerseitig;
Sanitär:	Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwassersteigstränge liegen blind an einem definierten Installationsschacht an. Nicht im Leistungsumfang des Bauherrn: Der finale Ausbau der Sanitärobjekte, Fliesen und WC-Trockenbauwände (eigentümer-/nutzerseitiger Ausbau);
Hinweis:	Der Erwerber-/nutzerseitige Ausbau der Gewerbeeinheiten ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung.

38. Grünflächen

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet.

39. Stellplätze

Kfz-Stellplätze: 10 Stellplätze in Tiefgarage über automatisches Parksystem „Wöhr“ (SNR PARKEN 1–10). Zuordnung und Kostenverteilung gemäß Teilungserklärung. Fahrradparksystem-Doppelstockparker im gesicherten Fahrradraum EG. Die Zuordnung der Stellplätze erfolgt gemäß Teilungserklärung.

40. Außenanlagen

Hauszugang Bismarckstraße 100:

Befestigte Zuwegung zum Haupteingang, niveaugleich bzw. barrierefreier Übergang gemäß § 50 BauO Bln;

Tiefgaragenzufahrt Weimarer Straße:

Befestigte Rampe/Zufahrtsfläche mit automatischer Toranlage, Oberfläche rutschfest; SNR ZUFAHRT (Anlage 10 zur Teilungserklärung);

Hof und Wege:

Zuwegungen und Feuerwehrbewegungsflächen werden mit **anthrazitfarbenem Betonsteinpflaster** befestigt;

Begrünung:

Anlage von Rasenflächen (Rollrasen oder Einsaat) inkl. Fertigstellungspflege, Pflanzung von standortgerechten, trockenheitsresistenten Sträuchern, Hecken und Laubbäumen;

Außenbeleuchtung:

LED-Pollerleuchten zur sicheren Ausleuchtung der Wege und Wandstrahler an Zugängen (gesteuert über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr).

41. Qualitätssicherung (Hinweise)

- **Blower-Door-Test:** Durchführung einer Luftdichtheitsmessung für das Gebäude als Qualitätsnachweis nach GEG.
- Spülung und hygienische Abnahme der Trinkwasserinstallation (nach VDI 6023) sowie Dichtheitsprüfung der Entwässerungsleitungen.
- Einregulierung der Heizungsanlage (Hydraulischer Abgleich nach GEG).

- Sachverständigenprüfungen für RWA-Anlagen, Aufzüge und Brandschutzabschottungen.

42. **Allgemeine Ausführungsbedingungen und rechtliche Vorbehalte**

Gleichwertigkeitsvorbehalt:

Maßgeblich für die Bauausführung ist diese Baubeschreibung. Der Bauherr behält sich jedoch vor, bei Nichtlieferbarkeit, Lieferschwierigkeiten oder technischem Fortschritt der hier genannten Fabrikate, Materialien oder Baustoffe gleichwertige Alternativen einzubauen. Die Gleichwertigkeit bezieht sich auf den qualitativen Standard, die Optik und die Funktionalität;

Materialeigenschaften (Naturprodukte):

Holz (z. B. Parkett, Innentüren) und Natursteine sind Naturprodukte. Farb-, Struktur- und Maserungsabweichungen gegenüber Mustern oder Visualisierungen sind naturbedingt und warentypisch;

Maßtoleranzen:

Maßtoleranzen richten sich nach DIN 18202 (Toleranzen im Hochbau). Kleine Haarrisse durch Schwinden und Setzen sind physikalisch unvermeidbar;

Wartungsfugen:

Elastische Fugen (Silikon, Acryl in Bädern, an Fenstern oder Sockelleisten) sind Wartungsfugen gemäß DIN 52460 und unterliegen nutzungsbedingtem Verschleiß;

Baufeuchte:

In den ersten 1–2 Jahren nach Errichtung besteht eine erhöhte Restbaufeuchte. Hinweise zum angepassten Heiz- und Lüftungsverhalten werden bei Übergabe mitgeteilt;

Sonderwünsche: Individuelle Ausstattungs- oder Grundrissänderungen sind nur nach vorheriger technischer Prüfung und schriftlicher Sonderwunschvereinbarung mit dem Bauherrn möglich;

Flächenangaben: Die angegebenen Flächenmaße sind Zirka-Angaben. Bauausführungsbedingte Abweichungen (z. B. Putzstärken, TGA-Leitungsführungen) sind möglich. Regelungen zu Flächentoleranzen und deren Rechtsfolgen ergeben sich aus dem jeweiligen Kaufvertrag;

Änderungsvorbehalte: Der Bauherr behält sich vor, Änderungen an der Bauausführung vorzunehmen, soweit diese durch behördliche Auflagen, technische Erfordernisse (z. B. Statik, Brandschutz, TGA-Trassenführung) oder den genehmigten Standsicherheitsnachweis bedingt sind. Der qualitative Gesamtstandard gemäß dieser Baubeschreibung bleibt hiervon unberührt;

Witterungsabhängige Leistungen:

Außenanlagen (Begrünung, Pflasterarbeiten, Spielplatzausstattung) werden unter Umständen erst nach der Übergabe einzelner Sondereigentumseinheiten fertiggestellt, sofern Witterungsbedingungen (Frost, Nässe) eine fachgerechte Herstellung zum Übergabezeitpunkt nicht zulassen. Der Bauherr schuldet die Fertigstellung in der nächsten geeigneten Vegetations-/Witterungsperiode.

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und
eigenhändig wie folgt unterschrieben:

gez. Winkler

gez. Kalbow

gez. Greffin

L.S.