

ANLAGE 1

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

DOMUS AG
vertreten durch Herrn Klaus-Peter Ohme
Lentzeallee 107
14195 Berlin



Geschäftszeichen (immer angeben)

240-2025-1526-Stadt I B 6

Herrn Bestle

Tel. 9029-16123

Fax 9029-16005

bestle01@charlottenburg-wilmersdorf.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Hohenzollerndamm 174 -177, 10713
Berlin

14.11.2025

Grundstück: **Berlin - Charlottenburg, Bismarckstraße 100**
Vorhaben: **Abgeschlossenheitsbescheinigung**

Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2025 / 1526

Antragsdatum: 04.04.2025 Eingang: 11.04.2025 zuletzt vervollständigt: 05.11.2025

Anlagen: 1 Blatt Auszug aus der Flurkarte
 1 Blatt Lageplan
 13 Blatt Aufteilungspläne

Aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG wird bestätigt, dass die in den Aufteilungsplänen mit **Nummer 09 bis 18** bezeichneten Wohnungen und die mit **Nummer 01 bis 08** bezeichneten Gewerbeeinheiten in dem geplanten Gebäude, Grundstück Charlottenburg, Bismarckstraße 100
Grundbuch von: Amtsgericht Charlottenburg, Grundbuchamt von Berlin- Grunewald
katastermäßige Bezeichnung: Flur: 8 / Flurstück: 4423/305 / Blatt: 44791,
als in sich abgeschlossen gelten.

Sie entsprechen daher den Erfordernissen des § 3 Abs. 3 WEG.
Die Bescheinigung gilt nur im Zusammenhang mit den Aufteilungsplänen (bestehend aus 13 Blatt Zeichnungen, 1 Blatt Auszug aus der Flurkarte und 1 Blatt Lageplan).

Sprechzeiten: Dienstag 9 bis 12 Uhr nur nach Terminvereinbarung
Fahrverbindungen: Bus: 101, 104, 115, U 3, U 7, Fehrbelliner Platz
Deutsche Postbank AG, IBAN: DE89 1001 0010 0004 8861 01, BIC: PBNKDEFF100
Landesbank Berlin, IBAN: DE19 1005 0000 0710 0116 79, BIC: BELADEBEXX

Hinweise:

Die Prüfung eines Antrags auf Abgeschlossenheit beinhaltet keine Überprüfung des genehmigten Standes.

Die Feststellung der Übereinstimmung mit der Örtlichkeit ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung. Bei der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde nicht die Frage geprüft, ob der Antragsteller Grundstückseigentümer oder Erbbauberechtigter ist.

Diese Prüfung bleibt dem Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht vorbehalten.

Die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung ist kein Verwaltungsakt, so dass ein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) gemäß §§ 68 ff. VwGO entfällt. Sollten Sie der Ansicht sein, dass die vorstehende Entscheidung über die Abgeschlossenheit Sie in Ihren Rechten verletzt, können Sie eine allgemeine Leistungsklage vor dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin, erheben. Die Klage ist gegen das Land Berlin zu richten, vertreten durch Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht. Über die Zulässigkeit einer Klage entscheidet das Verwaltungsgericht.

Im Auftrag



Bestle

**Fundstellennachweis:**

Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmissständen in Berlin (Wohnungsaufsichtsgesetz - WoAufG Bln) in der Fassung vom 3. April 1990 (GVBl. S. 1081), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsaufsichtsgesetzes vom 07. April 2020 (GVBl. S. 249)

Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6. Juli 2021 (BAnz AT 12.07.2021 B2)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328) geändert worden ist

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

Kartenausschnitt

Flurkarte

Maßstab 1:1000

Aktualität 04.04.2022 23:59 Uhr

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Aufteilungsplan

zu der Bescheinigung Nr. 1526 vom 14.11.2025

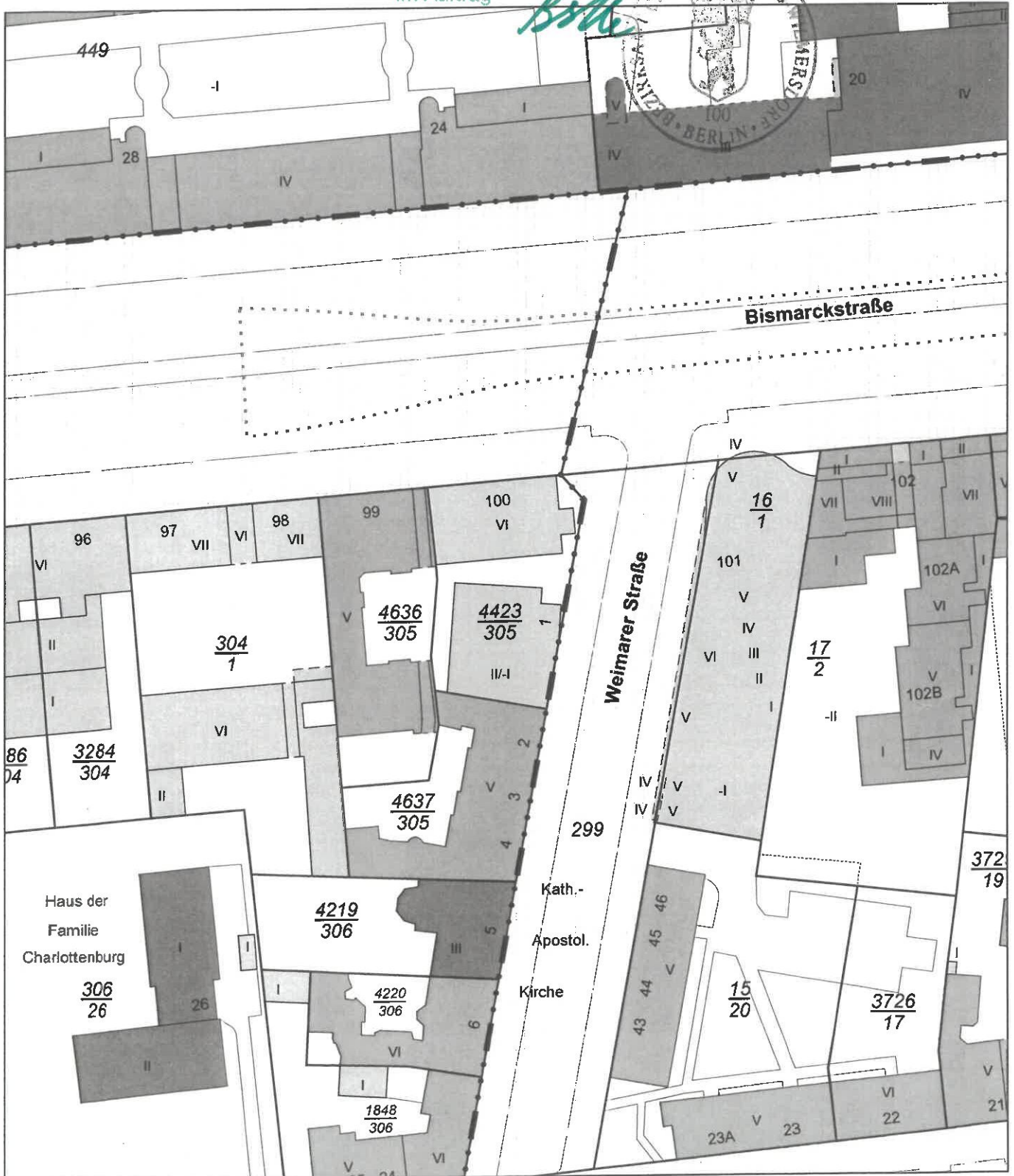
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung

gemäß Berlin-CHbg-Wdl., den 17. NOV. 2025

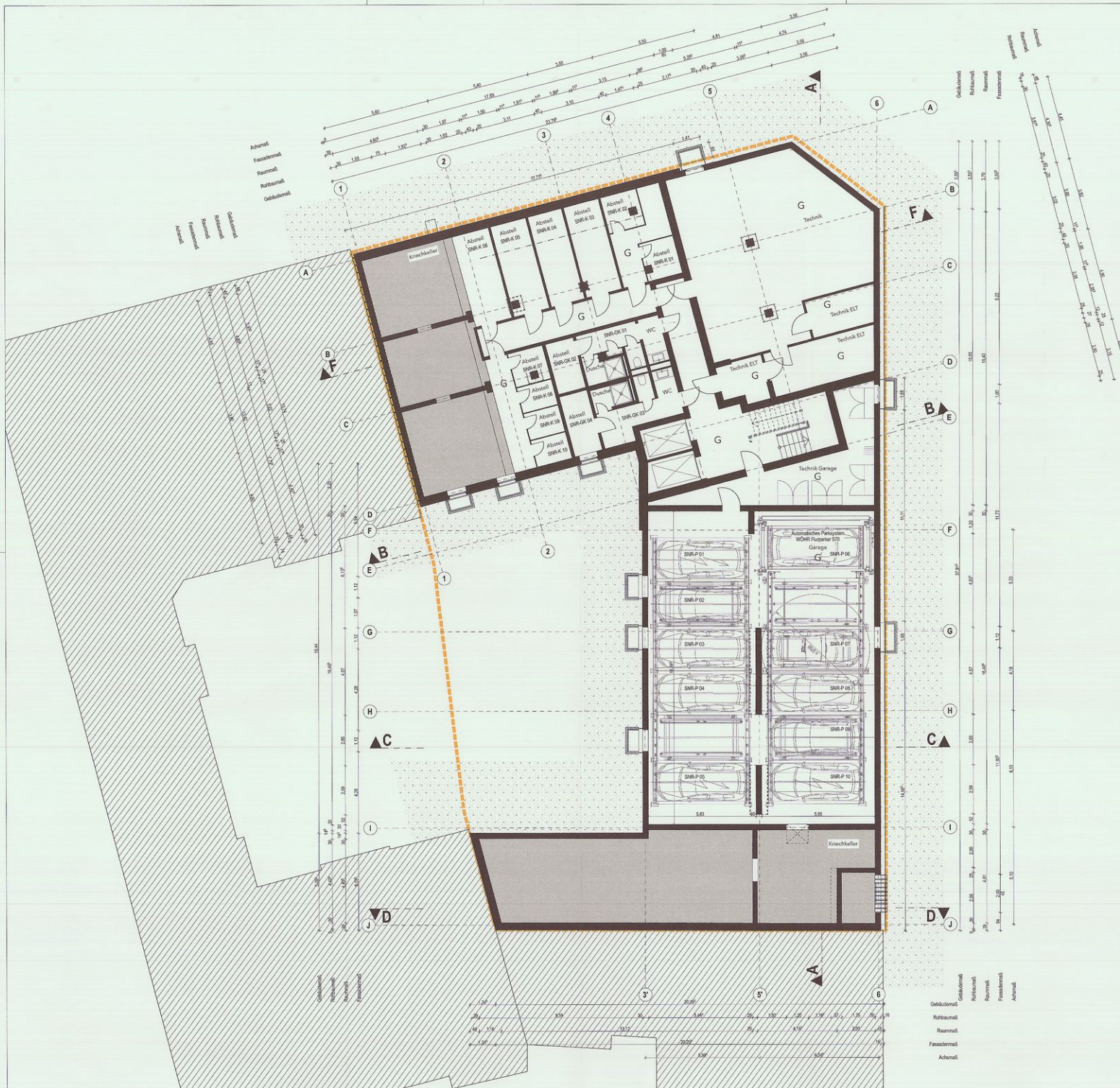
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
Im Auftrag

Stadtteil
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht







FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IM JEWEL'S GRÖßEREN MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANZEICHNUNGEN IM KLEINEREN MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNSTIMMKREITEN SIND SOFORT ZU KLÄREN. ÄNDERUNGEN BEDÜRFTEN DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITEXTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Stadt L.B. 6 - 2025/1525
Auftrag
zu der Bescheinigung Nr. 1525 vom 16.11.2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsgesetzes
vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung.
Berlin-Charl.-Wbf., d. 23.10.2025
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
im Auftrag

Stadtentwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

Index

Index-Nr.	Datum	Von	Nr.	Änderungen
01	10.10.25	BW	38	Erstellung
02	10.10.25	BW	39	Erstellung

BIS100 01 ARC 4
Projekt: Baugeschäft: Planer: Leistung: Planer: GRU UG 001 F 01
Bauwerksplanung: Planer: Leistung: Planer: GRU UG 001 F 01

Abgeschlossenheit
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Abgeschlossenheit
Planer: Untergeschoss
Bauwerksplanung: Planer: Untergeschoss

1:100
Maßstab: 01
Index: 01
Höhe: 100 m
Bauwerksplanung: Planer: Untergeschoss

Objektplanung
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Tragwerksplanung
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Gebäudeplanung
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Einreichung
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Architekt
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100

Einreichungsdatum
Planer: BIS100
Bauwerksplanung: Planer: BIS100



FÜR DIE AUFFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IN JEWEILS GRÖßEREM MAßSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IN KLEINEREM MAßSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN, UNSTÄNDIGKEITEN SIND SOFORT ZU KLÄREN. ÄNDERUNGEN BEDÜRFT DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITEXTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PROFIL.

Stadt I.R.G. - 2025/17526
Aufstellungsplan

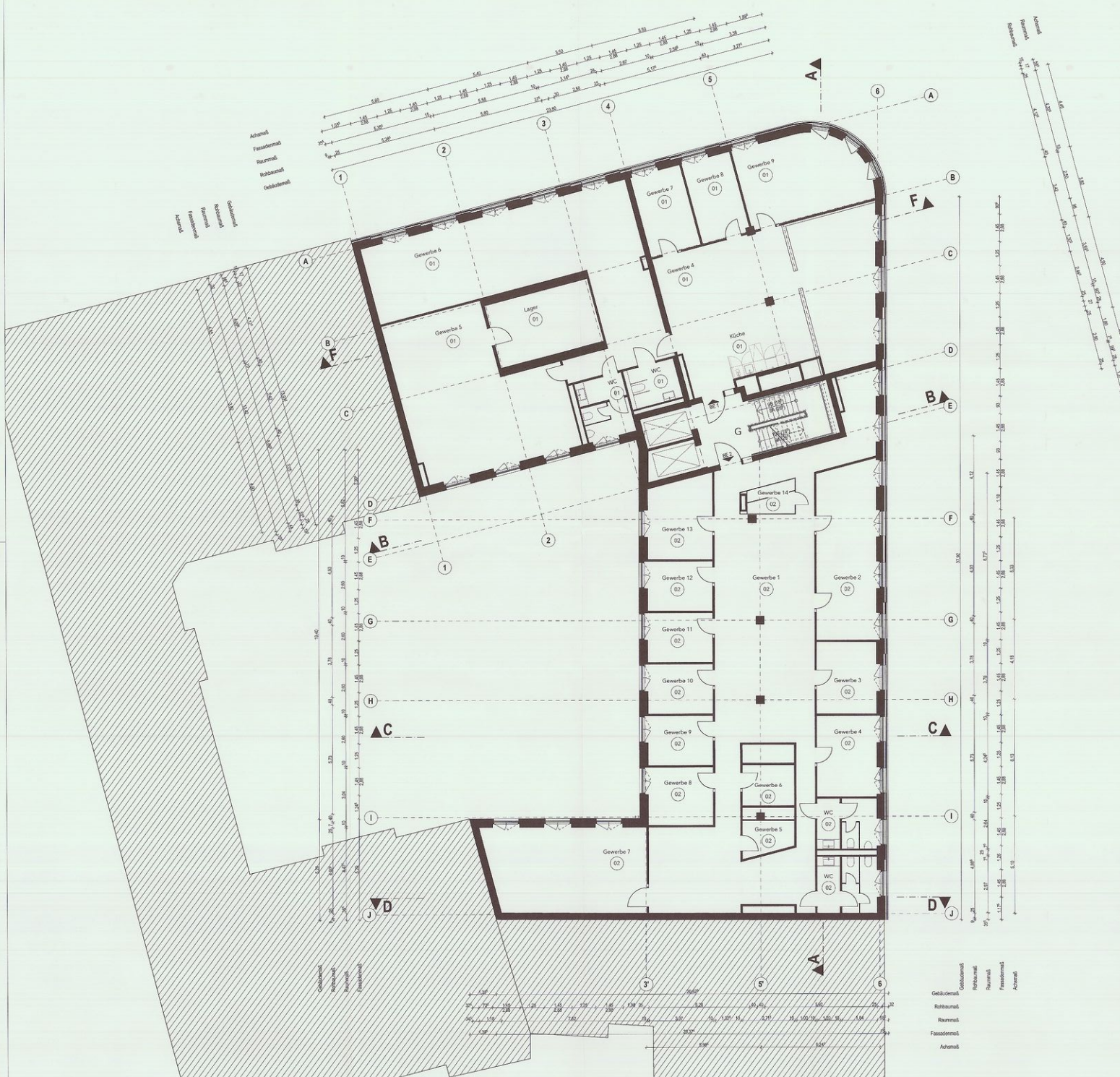
zu der Beschl. Nr. 25326 vom 18.08.2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsgesetzes vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung geändert.
Berlin-Chbg.-Wf., den 13.11.2025
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
vom Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
Im Auftrag

Stadtentwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

BrM



Index	Datum	von	zu	Änderungen



ANLAGE 1

FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IN JEWEILS GRÖßEREM MAßSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IM KLEINEREN MAßSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNTERSCHRIFTEN SIND SOWOHL ZU KLAREN, ANDERNUNGEN BEDÜRFTEN DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITECTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PROVEN.

Stadt I.B.6-2025/1526
Auftrag
zu der Bescheinigung Nr. 1526 vom 19.11.2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsbauengesetzes
vom 10.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung geändert.
Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf, den 19.11.2025
Bezirkamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
im Auftrag

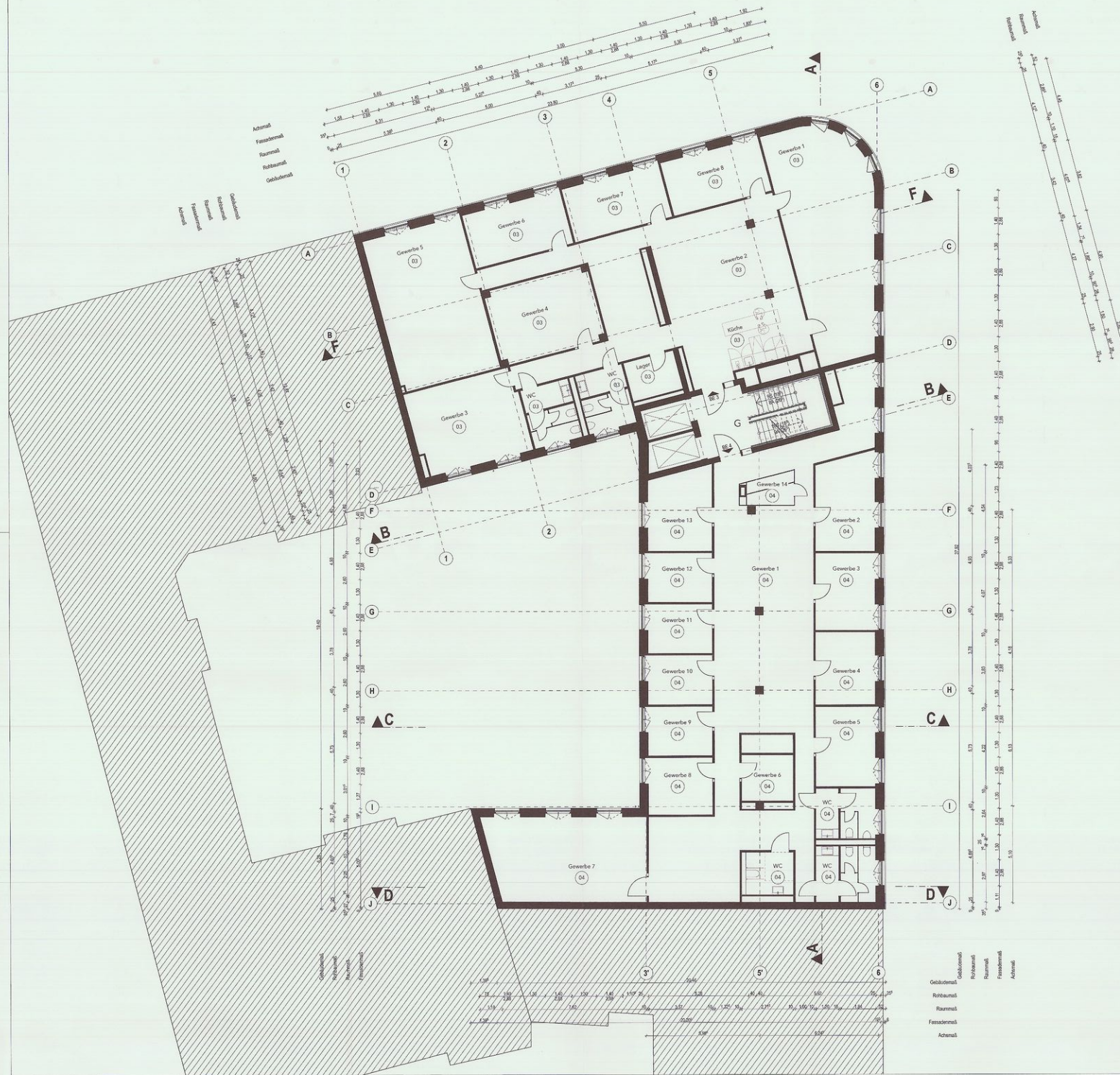
Stadtentwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

B

Index	Datum	von	zu	Änderungen
01	10.08.25	BA	01	Änderung: Abgrenzung des Bereichs
02	01.12.25	BA	02	Planänderung

BIS100	01	ARC	4	ABG	GRU 01	001	F	01
Planart	Planart	Planart	Planart	Planart	Planart	Planart	Status	Index
Abgeschlossenheit	BIS100	Bauvorhaben	Bismarckstraße 100	10625 Berlin	Adresse		Generalplaner	
Abgeschlossenheit	1. Obergeschoss	Planart					001	Plan/WE-Nr.
1:100	01	Index	Höhenlage	± 0,00 m + 36,20 m ü. NN				
Maßstab			Höhenlage	± 0,00 m + 31,70 m ü. NN				
Bauherr			DOMUS AG	Lehrstraße 107	14195 Berlin		+49 30 897 81-0	info@domus-ag.net
Objektplanung			BPH Generalplaner GmbH	Mecklenburger Str. 32	14197 Berlin		+49 30 6962403	mail@bph-berlin.de
Tragwerksplanung			PICKLER Ingenieure GmbH	St. Michaelis 2343	10555 Berlin		+49 30 894596-0	berlin@pickleringeniure.de
Gebäudefachplanung			LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH	Am Borsigplatz 17	13357 Berlin		+49 30 417 883 0	info@kleemann-planungsgesellschaft.de
Unterschrift			Katharina Uta Noll	Architektin				
Architekt								
Erstellungsdatum			04.04.2025					
Plancode			BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU01_001_F_01					

DOMUS
Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bismarckstraße 100 • 10625 Berlin
R. 330/88 58 61-9



ANLAGE 1

FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IN JEWEILS GRÖßEREM MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IN KLEINEREM MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNTERSCHRIFTEN UND STÜPPEL SIND ZU KLÄREN. ANDERENFALLS BEDÜRFT ES DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITECTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

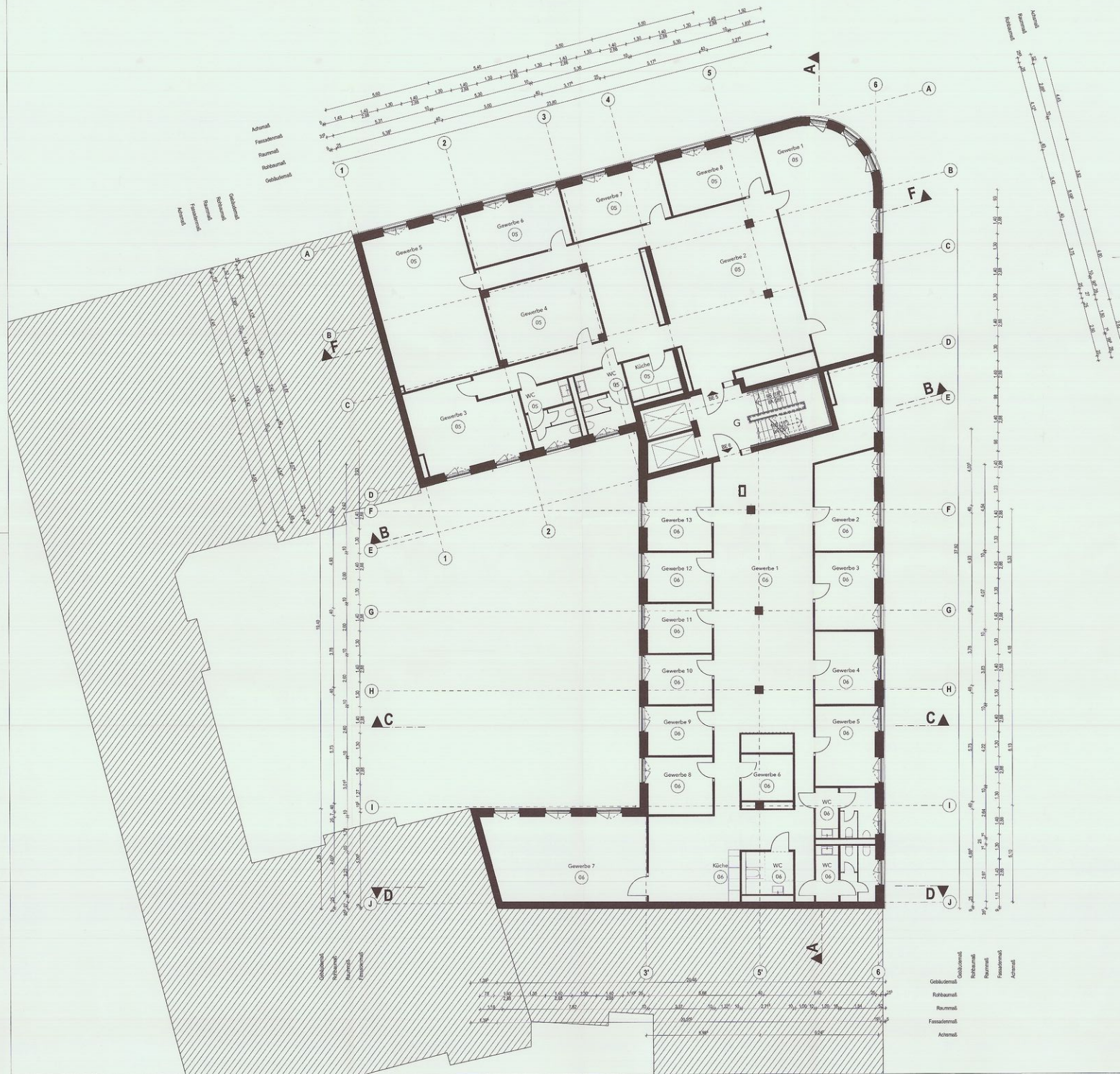
Stadt RBB - 2025/7526
Aufstellung
 zu der Beschlussung Nr. 7526 vom 14.11.2025
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsgesetzes
 vom 16.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung
 Berlin-Charl.-Wald, den **23.10.2025**
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
 von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
 Im Auftrag

Stadentwicklungsamt
 Charlottenburg-Wilmersdorf
 - 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

B

Index	Datum	Von	Nr.	Änderungen
01	15.05.25	001	001	Änderung: Höhenlage
02	15.05.25	001	001	Planänderung

BIS100	01	ARC	4	ABG	GRU 02	001	F	01
Projekt	Bauschritt	Planerische	Leistungsphase	Planart	Planinh.	PlanNr.	Status	Index
Abgeschlossenheit		BIS100		Bismarkstraße 100		Generalplaner		
Leitungsphase		Bauverfahren		10025 Berlin				
Abgeschlossenheit		2. Obergeschoss		001		PlanNr.		
Planart		Planinh.		001		PlanNr.		
1:100	01	Index		Höhenlage		Höhenlage		
Maßstab		Index		Höhenlage		Höhenlage		
Bauherr		DOMUS AG		Lentzallee 107		14195 Berlin		
Objektplanung		BRH Generalplaner GmbH		Wendeburgstraße 10-32		14197 Berlin		
Tragwerksplanung		PICKLER Ingenieure GmbH		Am Neuen 12-13		10555 Berlin		
Gebäudekonstruktion		LK Klossmann Planungsgesellschaft mbH		Am Neuen 17		10557 Berlin		
Unterschrift		Katharina Uta Noll		Architektin		DOMUS		
Architekt		Katharina Uta Noll		Architektin		DOMUS		
Erstellungsdatum		04.04.2025		Plancode		BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU02_001_F_01		



ANLAGE 1

FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN MIT JEWEILIG GRÖßEREM MASSSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IN KLINGENDEM MASSSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNTERSCHIEDENDE SONDEN SIND ZU KLÄREN. ANDEREN BEDÜRFT DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITEKTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Stadt L.A.B. 2025/1525
Aufteilungsplan
 zu der Beschl. Nr. 1525 vom 24.12.2025
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 der Verordnungs-Gewerbestimmungen
 vom 15.3.1991 in der jeweils gültigen Fassung geändert.
 Berlin-Charl.-Wid., den 22.12.2025
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
 von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
 im Auftrag

Stadtentwicklungsamt
 Charlottenburg-Wilmersdorf
 -5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

B

Index	Datum	Von	Nr.	Änderungen
01	15.05.25	001	01	Änderung: Abgrenzungsgrenze
02	15.05.25	001	01	Planung

Projekt	Bauschritt	Planerischer	ABG	GRU 03	001	F	01
BIS100	01	ARC	4	Planart	Planart	Planart	Planart

Abgeschlossenheit	BIS100	Bauvorhaben	Bismarckstraße 100	10225 Berlin	Adresse	Generalsplaner
Abgeschlossenheit <td>3. Obergeschoss <td>Planart <td>001 <td>Planart <td>Planart <td>Planart </td></td></td></td></td></td>	3. Obergeschoss <td>Planart <td>001 <td>Planart <td>Planart <td>Planart </td></td></td></td></td>	Planart <td>001 <td>Planart <td>Planart <td>Planart </td></td></td></td>	001 <td>Planart <td>Planart <td>Planart </td></td></td>	Planart <td>Planart <td>Planart </td></td>	Planart <td>Planart </td>	Planart

1:100	01	Index	Höhenlage	HOH	± 0,00 m = 36,20 m ü. NN	± 0,00 m = 36,20 m ü. NN
Multistab	01	Index	HOH	HOH	HOH	HOH

Bauherr	DOMUS AG	Lentzeallee 107	14195 Berlin	+49 30 897 81-0	info@domus-ag.net
Objektplanung	BPH Generalsplan GmbH <td>Mecklenburger Str. 32 <td>14197 Berlin <td>+49 30 8990240 <td>mail@bph-berlin.de</td> </td></td></td>	Mecklenburger Str. 32 <td>14197 Berlin <td>+49 30 8990240 <td>mail@bph-berlin.de</td> </td></td>	14197 Berlin <td>+49 30 8990240 <td>mail@bph-berlin.de</td> </td>	+49 30 8990240 <td>mail@bph-berlin.de</td>	mail@bph-berlin.de

Tragwerksplanung	PICKERT Ingenieure GmbH	Alt-Moabit 52-63	10555 Berlin	+49 30 845596-0	berlin@pickert-engineers.de
Gebäudetechnikplanung	LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH <th>Am Borsigpark 17</th> <th>12087 Berlin</th> <th>+49 30 417 903-0</th> <th>info@kleemann-planungsgesellschaft.de</th>	Am Borsigpark 17	12087 Berlin	+49 30 417 903-0	info@kleemann-planungsgesellschaft.de

Unterschrift: *Katharina Uta Noll*
 Architektin
 Katharina Uta Noll
 Architektin
 Mitglied der Architektenkammer Berlin

Achse: *Katharina Uta Noll*
 Bauherr

Erstellungsdatum: 04.04.2025
 Plancode: BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU 03_001_F_01



ANLAGE 1

Stadt I.B.G. - 2025/1525
Auftraggeber
 zu der Beschlussung für 1525 vom 14.11.2025
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Berliner Baugesetzbuchs
 vom 15.3.1981 in der jeweils geltenden Fassung geändert
 Berlin-Charl.-Wid., den 23.11.2025
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
 von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
 im Auftrag

Städtebauliche Entwicklung
 Charlottenburg-Wilmersdorf
 - 5. Nov. 2025
 FB Bauaufsicht

Planungstabelle:

Index	Bezeichnung	Index	Bezeichnung
01	11.08.25	BW	201
02	20.08.25	BW	201

BIS100
 Projekt: Bauteil
 Planungsphase: 4. Entwurfsphase
 Planart: Plan
 GRU 04: Plan
 001: Plan
 F: Status
 01: Index

Abgeschlossenheit
 Leistung: Bauverfahren
 Planart: Plan
 001: Plan

1:100
 Maßstab: Index
 Bauteil: DOMUS AG
 Lützowstr. 107
 14195 Berlin
 +49 30 897 81-0
 info@domus-ag.net

Objektplanung
 Planart: Plan
 001: Plan
 Bauteil: BPH Generalplan GmbH
 Neckerstr. 100-32
 14197 Berlin
 +49 30 8956240
 mail@bph-berlin.de

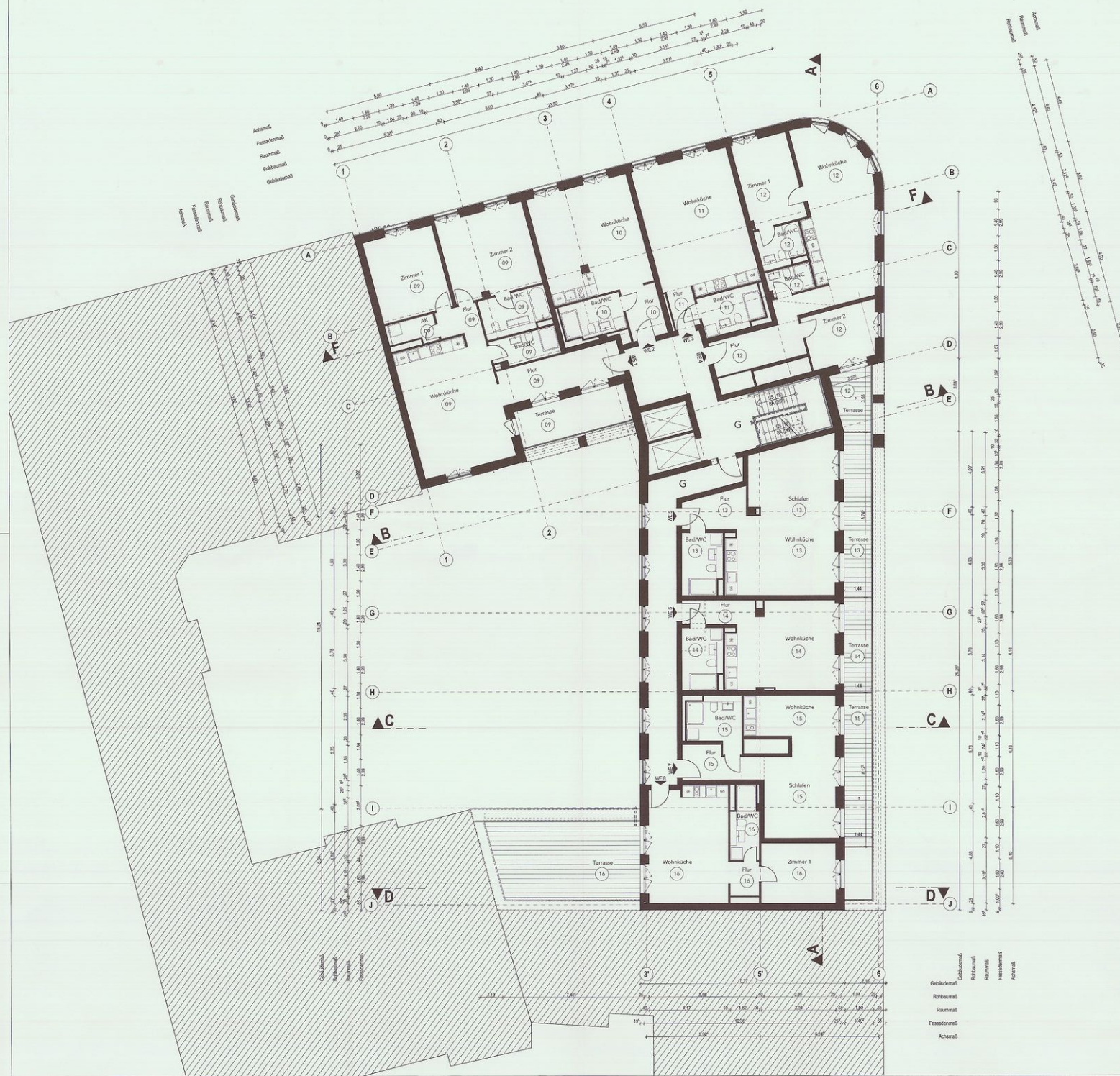
Tragwerksplanung
 Planart: Plan
 001: Plan
 Bauteil: PCHLER Ingenieure GmbH
 Al-Moskott-Str. 43
 10555 Berlin
 +49 30 884986-0
 berlin@pachler-engineering.de

Gebäudeplanung
 Planart: Plan
 001: Plan
 Bauteil: LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH
 Am Borsigpark 17
 13057 Berlin
 +49 30 417 9810
 info@kleemann-planungsgesellschaft.de

Unterschrift:
 Katharina Uta Noll
 Architektin
 DOMUS
 Steuerberatungs-AG
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
 Bismarckstr. 100 - 10625 Berlin
 +49 30 884986-0

Erstellungsdatum: 04.04.2025

Plancode: BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU04_001_F_01



FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IN JEWEILS GRÖßEREM MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IN KLEINEREM MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNTERSCHRIFTEN UND STAMPF SIND ZU KLÄREN. ANFÄHRUNGEN BEDÜRFTEN DER ZUSTÄNDIGEN DES ARCHITECTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

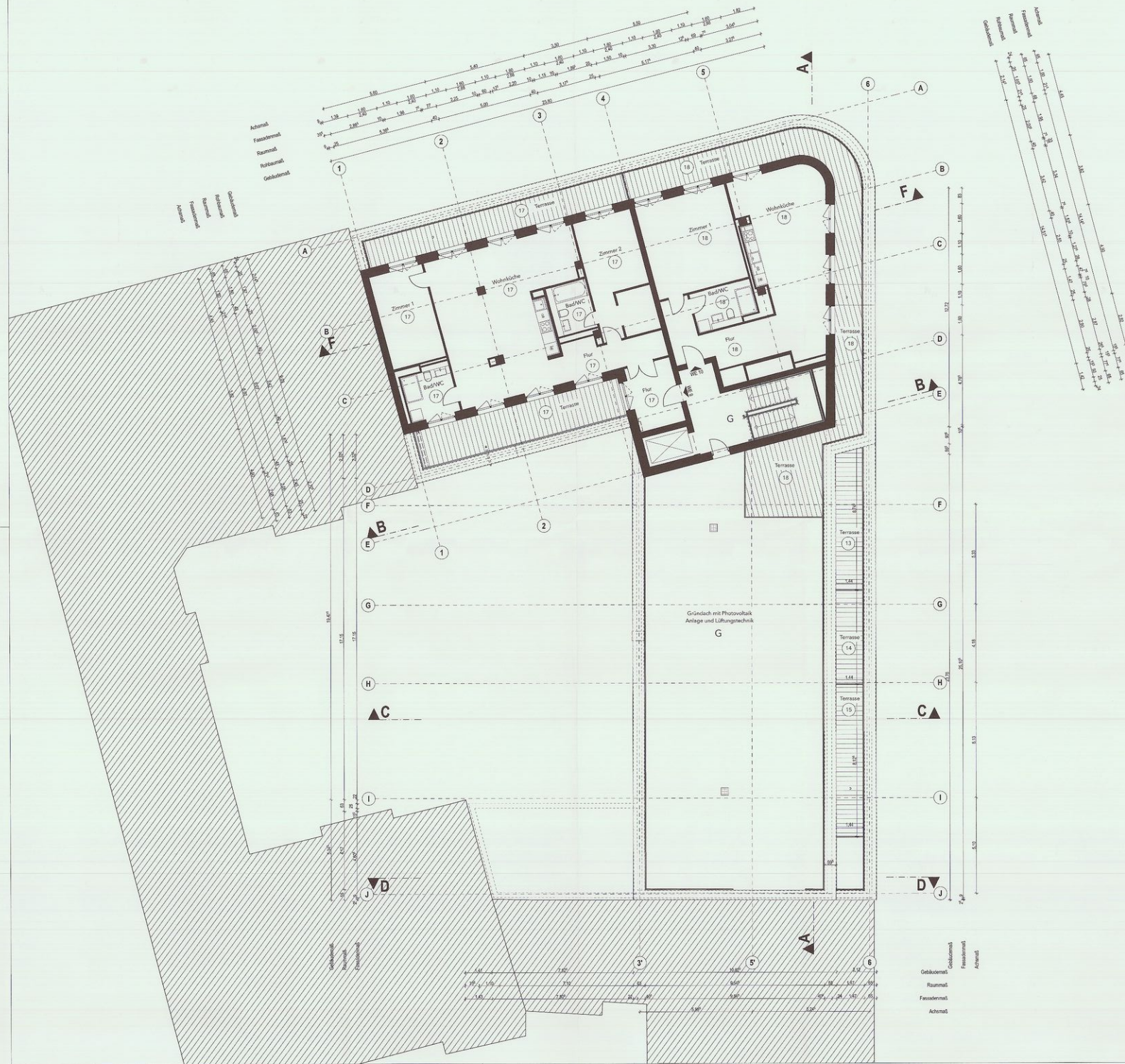
Stadt L.B. - 2025/1526
Auftraggeber
zu der Bescheinigung Nr. 1526 von 15.11.2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsgesetzes
vom 15.11.1918 in der jeweils geltenden Fassung und nach
Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf, den 15.11.2025
Gesamtamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Stadtentwicklung - Fachbereich Bauplanung
im Auftrag
Berlin

Stadtentwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

ANLAGE 1

Index	Datum	Von	Nr.	Änderungen
01	15.11.25	SW	100	Änderung: Gegenüberstellung
02	15.11.25	SW	100	Änderung: Gegenüberstellung

BIS100	01	ARC	4	ABG	GRU 05	001	F	01
Projekt	Bauschicht	Planungsphase	Planung	Planung	Planung	Planung	Status	Index
Abgeschlossenheit		BIS100	Bismarckstraße 100		10000 Berlin		Generalplan	
Leitungsphase		Bauverfahren	Bauverfahren		Bauverfahren		001	
Abgeschlossenheit		5. Obergeschoss	5. Obergeschoss		5. Obergeschoss		001	
Planart		Planart	Planart		Planart		Planart	
1:100		01	Höhenlage		± 0,00 m = 36,20 m ü. NNH		+	
Maßstab		Index	Höhenlage		± 0,00 m = 36,20 m ü. NNH		+	
Bauherr		DOMUS AG	Leibnizstraße 107		10115 Berlin		+49 30 897 51-0 info@domus-ag.net	
Objektplanung		BRH Generalplan GmbH	Hindenburgstraße 10		10117 Berlin		+49 30 8950240 mail@brh-berlin.de	
Tragwerksplanung		PICKER Ingenieure GmbH	Alte Mühlenstraße 43		10005 Berlin		+49 30 854596-0 berlin@pickeringenieure.de	
Gebäudeplanung		LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH	Am Borsigpark 17		10007 Berlin		+49 30 417 983 0 info@kleemann-planungsgesellschaft.de	
Unterschrift		Katharina Uta Noll	Architektin		Architektin		DOMUS AG	
Architekt		Katharina Uta Noll	Architektin		Architektin		DOMUS AG	
Erstellungsdatum		04.04.2025	Planende		BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU05_001_F_01		DOMUS AG	



ANLAGE 1

FÜR DIE AUFFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IN JEWEILS GRÖßEREM MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLÄNEN IN KLEINEREM MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNTERSCHRIFTEN UND TITELFELD ZU KLEBEN. ÄNDERUNGEN BEDÜRFTEN DER ZUSTÄMMUNG DES ARCHITEXTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Stadt T.B. 2025/1526
Aufteilungsplan
 zu der Bescheidungs Nr. 7526 vom 16.02.2025
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungszugangsrechts
 vom 13.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung geändert
 Berlin-Charl.-W., am 12.02.2025
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
 von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
 im Auftrag

Stadtenwicklungsamt
 Charlottenburg-Wilmersdorf
 -5. Nov. 2025
 FB Bauaufsicht

B

Index	Seite	Von	Nr.	Änderungen
01	15.02.25	SW	152	Änderung Abgrenzungsbereich
02	15.02.25	SW	153	Planierung

BIS100	01	ARC	4	ABG	GRU 06	001	F	01
Projekt	Bauschritt	Planerskizze	Leistungsphase	Planart	Planstadium	PlanNR-Nr.	Status	Index
Abgeschlossenheit	BIS100	Bauvorhaben	Bismarckstraße 100					
Leistungsphase			10525 Berlin					
Abgeschlossenheit	6. Obergeschoss							
Planart	Planstadium							
1:100	01							
Maßstab	Index							
Bauherr								
Objektplanung								
Tragwerksplanung								
Gebäudeelektrotechnik								
Unterschrift								
Architekt								
Erstellungsdatum	04.04.2025							

Projekt: Bismarckstraße 100
 10525 Berlin
 Adresse

Bauherr: DOMUS AG
 Lenzstraße 107
 14195 Berlin
 +49 30 897 81-0
 info@domus-ag.net

Objektplanung: BRH Generalplan GmbH
 Mecklenburger Str. 32
 14197 Berlin
 +49 30 8959240
 mail@brh-berlin.de

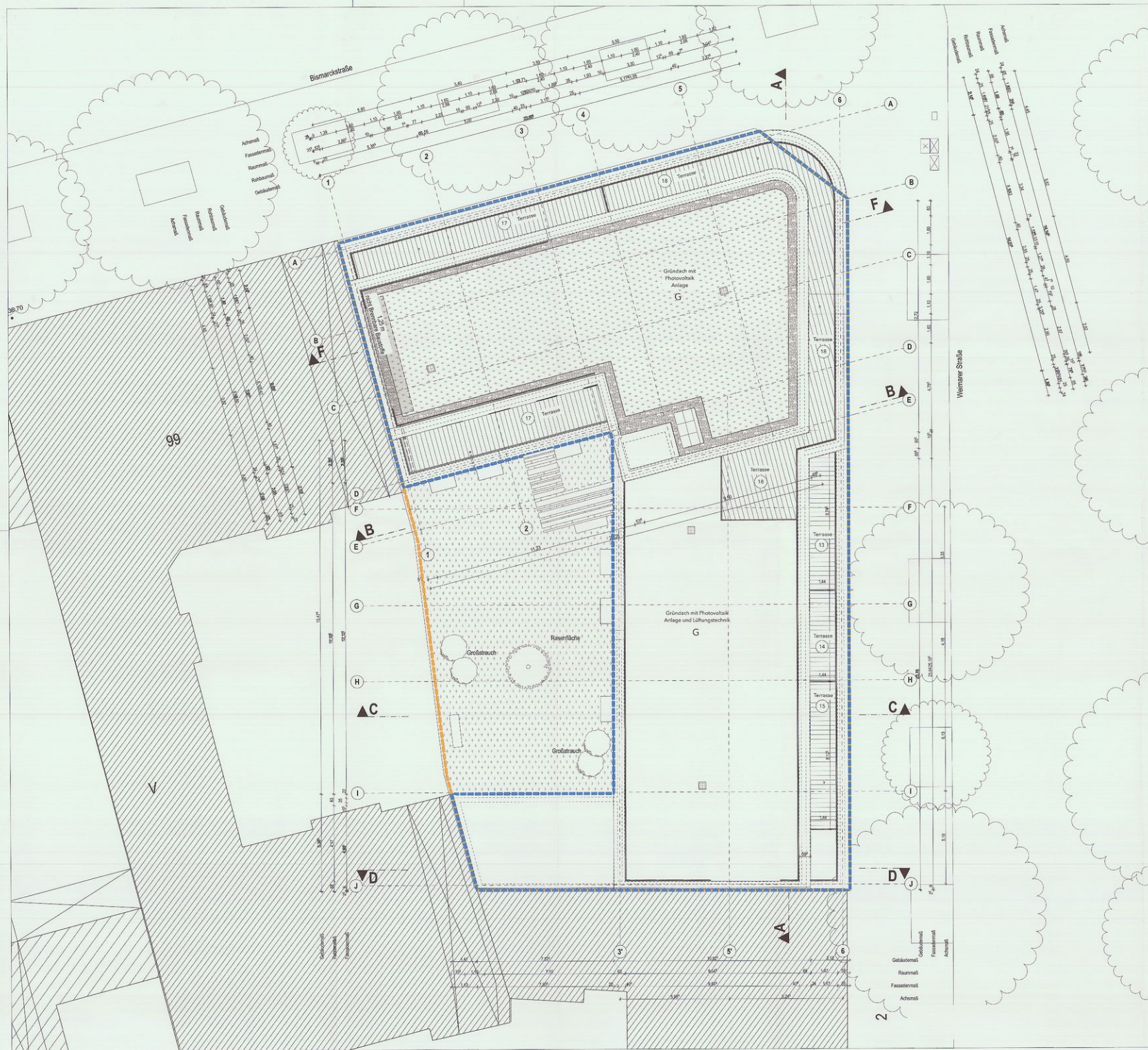
Tragwerksplanung: PICKER Ingenieure GmbH
 Al-Moski-Str. 43
 10555 Berlin
 +49 30 884596-0
 berlin@pickeringenieure.de

Gebäudeelektrotechnik: LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH
 Am Bismarck 17
 10527 Berlin
 +49 30 417 803 0
 info@kleemann-planungsgesellschaft.de

Unterschrift: Katharina Uta Noll
 Architektin

Bauherr: DOMUS AG
 Steuerberatungs-Gesellschaft
 Bismarckstraße 100 - 10525 Berlin
 +49 30 897 81-0

Plancode: BIS100_01_ARC_4_ABG_GRU 06_001_F_01



FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN DETAILTREU. DETAILZEICHNUNGEN IM JEWEILIGEN GRÖßEREN MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR ABWICHEN IM KLEINEREN MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN. UNSTIMMIGKEITEN SIND SOFORT ZU KLÄREN. ÄNDERUNGEN BEDÜRFTEN DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITECTEN. MASSE SIND AN BAU ZU PRÜFEN.

Stadt I.B.6 - 2025/2526
Aufstellungsplan
zu der Bescheinigung Nr. 1526 vom 11.11.2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungszustandsgesetzes
vom 15.3.1951 in der jeweils gültigen Fassung geändert.
Berlin-Charlottenburg, dem **BAU.NG.2025**
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
von Berlin
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Baupolizei
im Auftrag **Bau**

Stadtenwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf
- 5. Nov. 2025
FB Bauaufsicht

ANLAGE 1

Index	Datum	Von	Nr.	Änderungen
01	19.09.25	BV	202	Änderung: Höhenkontrolllinie
02	20.09.25	BV	202	Veränderung

BIS100	01	ARC	4	ABG	GRU DA	001	F	01
Projekt	Bauschritt	Planensteller	Leistungsphase	Planart	Planart	Planart-Nr.	Status	Index
Abgeschlossenheit	BIS100	Bismarckstraße 100	Bauvorhaben					
Abgeschlossenheit	Dachaufsicht							
1:100	01	Hilfsanlage						
Maßstab	Index	± 0,00 m = 36,20 m ü. NNN						
Bauherr		DOMUS AG						
		Lentzstraße 107						
		14199 Berlin						
Objektplanung		BRH Generalplan GmbH						
		Neuerburgstraße 30-32						
		14197 Berlin						
Tragwerksplanung		PICKLER Ingenieure GmbH						
		Alt-Moabit 64-65						
		10555 Berlin						
Gebäudearchitekturplanung		LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH						
		Am Borsigpark 17						
		12007 Berlin						
Unterschrift								
Architekt								
Erstellungsdatum								

Architektenliste Nr. 12.429

Katharina Uta Noll
Architektin

DOMUS
Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bismarckstr. 100 • 10625 Berlin
☎ 030 884 56-0

Bauherr:
BIS100_01_ARC_4_ARC_GRU DA_001_F_01





Bismarckstraße

FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IM JEWEILS GRÖßEREN MASSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANEN UND IN KLEINEREN MASSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERSTÄNDLICHEN, UNTERSCHREIBEN UND SOWOHL ZU KLÄREN, ANDEREN BEDÜRFTEN DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITEXTEL MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Stadtl. AB-2025/7526
Aufstellungsplan

zu der Bescheinigung Nr. 15-26 vom 14.12.2025

gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsmietengesetzes

vom 15.3.1951 in der jeweils geltenden Fassung g. d. Stadt.

Datum: 09.11.2025

Baujahr: 2025

Bauwerk: Charlottenburg-Wilmersdorf

von Berlin

Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht

im Auftrag

Stadtentwicklungsamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

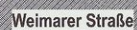
- 5. Nov. 2025

FB Bauaufsicht



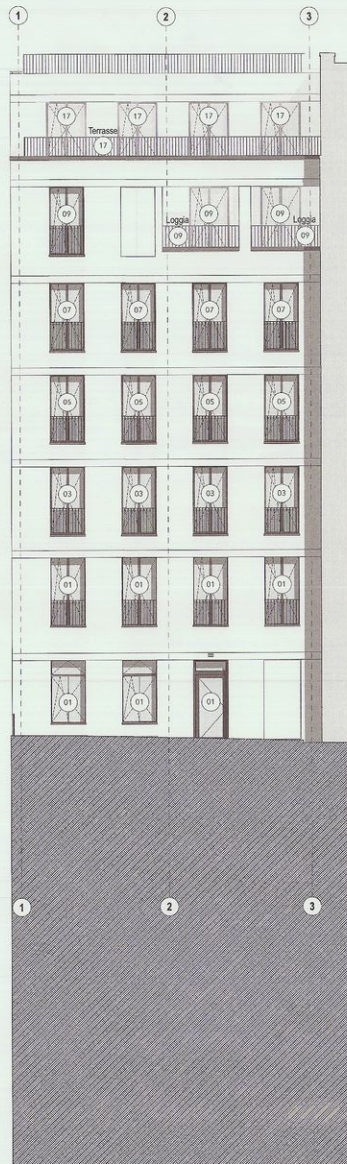
Index	Entwurf	Umfang	Nr.	Änderungen
01	01.08.25	01	01	Änderung: Anpassung des Grundrisses
02	01.08.25	01	01	Änderung: Anpassung des Grundrisses

BIS100	01	ARC	4	ANS NO	001	F	01
Projekt	Bauabschnitt	Planerskizze	Leistungsphase	Planart	Plan-Nr.	Status	Index
Abgeschlossenheit	BIS100	Bismarckstraße 100					
Leistungsphase	Bauverfahren	Adresse					
Abgeschlossenheit	Ansicht Nord						
Planart	Plan-Nr.						
1:100	01	Höhenlage	± 0,00 m = 36,20 m ü. NN				
Maßstab	Index	NGW	- 4,64 m = 31,70 m ü. NN				
Bauherr		DOMUS AG					
		Lernstraße 107					
		14195 Berlin					
Objektplanung		BPH Generalplan GmbH					
		Bismarckstraße 100					
		14197 Berlin					
Tragwerksplanung		PICKLER Ingenieure GmbH					
		Am Markt 15-17					
		10555 Berlin					
Gebäude- und Bauteilplanung		LK Kleemann Planungsgesellschaft mbH					
		Am Bismarck 17					
		13057 Berlin					
Unterschrift		Katharina Uta Noll					
		Architektin					
Architekt							
Erstellungsdatum		04.04.2025					
Plancode		BIS100_01_ARC_4_ANS_NO_001_F_01					



DOMUS
Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bismarckstr. 100 • 10625 Berlin

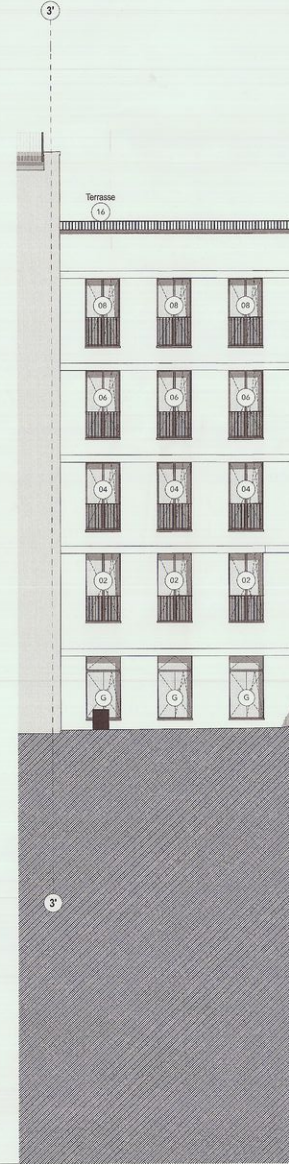
Ansicht Süd



Ansicht West



Ansicht Nord



ANLAGE 1

FÜR DIE AUSFÜHRUNG IST DIESE ZEICHNUNG IN ALLEN TEILEN BINDEND. DETAILZEICHNUNGEN IM JEWELIGS GRÖßEREN MASSSTAB HABEN GÜLTIGKEIT VOR PLANUNGEN IM KLEINEREN MASSSTAB. ALLE PLÄNE SIND ZU VERWENDEN, UNTERSCHREIBUNGEN SIND SOWIE ZU KLÄREN, ÄNDERUNGEN BEDÜRFT DER ZUSTIMMUNG DES ARCHITECTEN. MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.

Stadt I.B. 6 - 2025/752
Aufstellungsentwurf
 zu der Bescheidungs Nr. 2525 vom 19.11.2025
 gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungsentwurfsgesetzes
 vom 15.3.1991 in der jeweils geltenden Fassung geändert
 Berlin-Charl.-W., den 19.11.2025
 Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
 von Berlin
 Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
 im Auftrag

Stadentwicklungsamt
 Charlottenburg-Wilmersdorf
 - 5. Nov. 2025
 FB Bauaufsicht

B

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen
01	01.01.25	SW	01
02	01.01.25	SW	02

Index	Baum	Ver	Änderungen

Anlage 2: Teilungsverzeichnis

Miteigentumsanteile, Zuordnung von
Wohnungs- und Teileigentum,
Sondernutzungsrechte

Laufende Nr.	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Zuordnung	Geschoss	Art	Wohn-/Nutzfläche	Miteigentumsanteil
1	01	TE 01	EG	Teileigentum	302,60 m ²	815 / 10.000
2	01	TE 01	EG	Teileigentum	246,86 m ²	665 / 10.000
3	01	TE 01	1. OG	Teileigentum	277,87 m ²	748 / 10.000
SUMME 1+2+3	01	TE 01	EG+1. OG	Teileigentum	827,33 m ²	2.228 / 10.000
4	02	TE 02	1. OG	Teileigentum	310,46 m ²	836 / 10.000
5	03	TE 03	2. OG	Teileigentum	311,94 m ²	840 / 10.000
6	04	TE 04	2. OG	Teileigentum	312,75 m ²	842 / 10.000
7	05	TE 05	3. OG	Teileigentum	311,93 m ²	839 / 10.000
8	06	TE 06	3. OG	Teileigentum	317,65 m ²	855 / 10.000
9	07	TE 07	4. OG	Teileigentum	312,01 m ²	840 / 10.000
10	08	TE 08	4. OG	Teileigentum	317,65 m ²	855 / 10.000
11	09	WE 01	5. OG	Wohnungseigentum	105,25 m ²	283 / 10.000
12	10	WE 02	5. OG	Wohnungseigentum	43,06 m ²	116 / 10.000
13	11	WE 03	5. OG	Wohnungseigentum	46,13 m ²	124 / 10.000
14	12	WE 04	5. OG	Wohnungseigentum	77,17 m ²	208 / 10.000
15	13	WE 05	5. OG	Wohnungseigentum	56,69 m ²	153 / 10.000
16	14	WE 06	5. OG	Wohnungseigentum	38,09 m ²	103 / 10.000
17	15	WE 07	5. OG	Wohnungseigentum	45,81 m ²	123 / 10.000
18	16	WE 08	5. OG	Wohnungseigentum	55,59 m ²	150 / 10.000
19	17	WE 09	6. OG	Wohnungseigentum	128,33 m ²	345 / 10.000
20	18	WE 10	6. OG	Wohnungseigentum	96,49 m ²	260 / 10.000

Summe 10.000 / 10.000



Einheit	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Art	Zugeordnete Sondernutzungsrechte	MEA
TE 01	01	Teileigentum	SNR ABSTELL-G; SNR TECHNIK; SNR GARAGE-TECHNIK; SNR PARKEN 1 bis 10; SNR FAHRRAD 11 bis 21; SNR ZUFAHRT; SNR PHOTOVOLTAIK	2.228 / 10.000
TE 02	02	Teileigentum	-	836 / 10.000
TE 03	03	Teileigentum	-	840 / 10.000
TE 04	04	Teileigentum	-	842 / 10.000
TE 05	05	Teileigentum	-	839 / 10.000
TE 06	06	Teileigentum	-	855 / 10.000
TE 07	07	Teileigentum	-	840 / 10.000
TE 08	08	Teileigentum	-	855 / 10.000



Einheit	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Art	Zugeordnete Sondernutzungsrechte	MEA
WE 01	09	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 1; SNR FAHRRAD 1	283 / 10.000
WE 02	10	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 2; SNR FAHRRAD 2	116 / 10.000
WE 03	11	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 3; SNR FAHRRAD 3	124 / 10.000
WE 04	12	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 4; SNR FAHRRAD 4	208 / 10.000
WE 05	13	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 5; SNR FAHRRAD 5 SNR DACHTERRASSE 05	153 / 10.000
WE 06	14	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 6; SNR FAHRRAD 6 SNR DACHTERRASSE 06	103 / 10.000
WE 07	15	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 7; SNR FAHRRAD 7 SNR DACHTERRASSE 07	123 / 10.000
WE 08	16	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 8; SNR FAHRRAD 8	150 / 10.000
WE 09	17	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 9; SNR FAHRRAD 9; SNR DACHTERRASSE 09	345 / 10.000
WE 10	18	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 10; SNR FAHRRAD 10; SNR DACHTERRASSE 10	260 / 10.000



Anlage 3: Aufstellung der Sondernutzungsrechte

Miteigentumsanteile, Zuordnung von
Wohnungs- und Teileigentum,
Sondernutzungsrechte

SNR Nr.	Bezeichnung SNR	Zugeordnetes Sondereigentum	Lage / Plan	Inhalt des Sondernutzungsrechts
1-10	SNR ABSTELL-W 1 bis 10	WE 01 bis WE 10	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
11	SNR ABSTELL-G	TE 01	UG – Plan SNR-ABSTELL-G	Abstell-, WC- und Duschräume für gewerbliche Nutzung
12	SNR TECHNIK	TE 01	UG – Plan SNR TECHNIK	Haustechnik- und Heizungsräume (eingeschränktes SNR)
13	SNR GARAGE-TECHNIK	TE 01	UG – Plan SNR GARAGE-TECHNIK	Technikraum Garage
14-23	SNR PARKEN 1–10	TE 01	UG – Plan SNR PARKEN	PKW-Stellplätze
24-33	SNR FAHRRAD 1–10	WE 01–WE 10	EG – Plan SNR FAHRRAD	Fahrrad-/E-Bike-Stellplätze
34-43	SNR FAHRRAD 11–21	TE 01	EG – Plan SNR FAHRRAD	Fahrrad-/E-Bike-Stellplätze
44	SNR ZUFAHRT	TE 01	Außen – Plan GARAGE-TECHNIK	Tiefgaragenzufahrt
45-49	SNR DACHTERRASSEN 05,06,07,09,10	WE 05, WE 06, WE 07, WE 09, WE 10	Dach – Plan DACHTERRASSEN	Dachterrassen
50	SNR PHOTOVOLTAIK	TE 01	Dach – Plan PHOTOVOLTAIK	Errichtung und Betrieb PV-Anlage



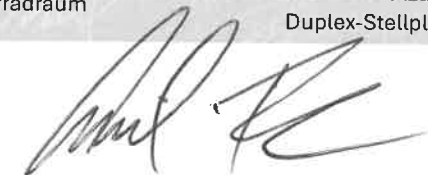
SNR ABSTELL-W

SNR Nr.	Sondernutzungsrecht	Zugeordnetes Sondereigentum	Lage	Inhalt
1	SNR ABSTELL-W 1	WE 01	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
2	SNR ABSTELL-W 2	WE 02	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
3	SNR ABSTELL-W 3	WE 03	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
4	SNR ABSTELL-W 4	WE 04	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
5	SNR ABSTELL-W 5	WE 05	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
6	SNR ABSTELL-W 6	WE 06	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
7	SNR ABSTELL-W 7	WE 07	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
8	SNR ABSTELL-W 8	WE 08	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
9	SNR ABSTELL-W 9	WE 09	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat
10	SNR ABSTELL-W 10	WE 10	UG – Plan ABSTELL-W	Abstellräume, ausschließlich zur Lagerung von Hausrat



SNR FAHRRAD

Nr.	Sondernutzungsrecht	Zugeordnetes Sondereigentum	Lage	Inhalt
24	SNR FAHRRAD 1	WE 01	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz (oben/unten)
25	SNR FAHRRAD 2	WE 02	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
26	SNR FAHRRAD 3	WE 03	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
27	SNR FAHRRAD 4	WE 04	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
28	SNR FAHRRAD 5	WE 05	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
29	SNR FAHRRAD 6	WE 06	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
30	SNR FAHRRAD 7	WE 07	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
31	SNR FAHRRAD 8	WE 08	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
32	SNR FAHRRAD 9	WE 09	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
33	SNR FAHRRAD 10	WE 10	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
34	SNR FAHRRAD 11	TE 01	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz
...	bis	...	...	...
43	SNR FAHRRAD 21	TE 01	EG – Fahrradraum	Ausschließliches Nutzungsrecht an Duplex-Stellplatz



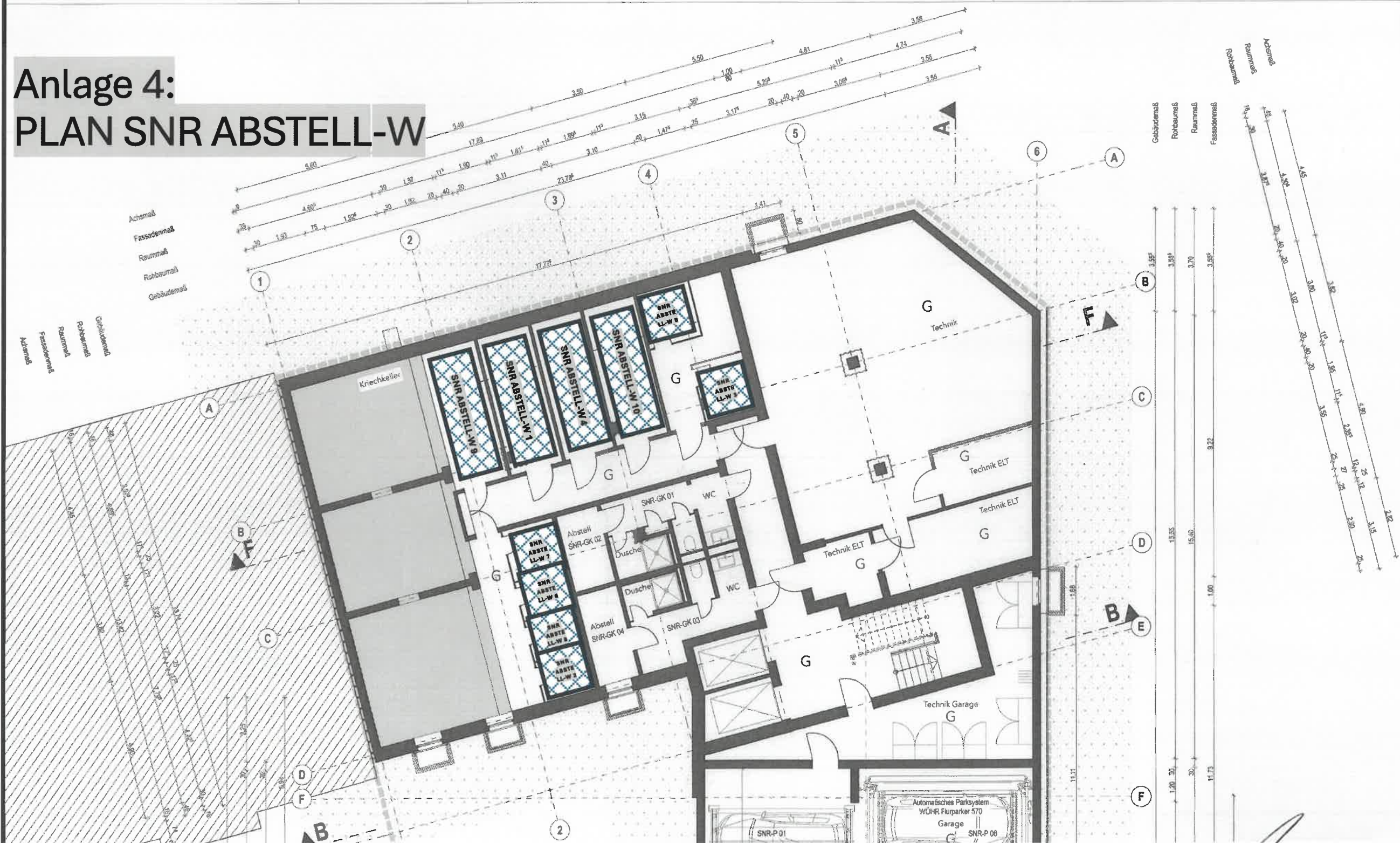
Einheit	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Art	Zugeordnete Sondernutzungsrechte	MEA
TE 01	01	Teileigentum	SNR ABSTELL-G; SNR TECHNIK; SNR GARAGE-TECHNIK; SNR PARKEN 1 bis 10; SNR FAHRRAD 11 bis 21; SNR ZUFAHRT; SNR PHOTOVOLTAIK	2.228 / 10.000
TE 02	02	Teileigentum	-	836 / 10.000
TE 03	03	Teileigentum	-	840 / 10.000
TE 04	04	Teileigentum	-	842 / 10.000
TE 05	05	Teileigentum	-	839 / 10.000
TE 06	06	Teileigentum	-	855 / 10.000
TE 07	07	Teileigentum	-	840 / 10.000
TE 08	08	Teileigentum	-	855 / 10.000



Einheit	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Art	Zugeordnete Sondernutzungsrechte	MEA
WE 01	09	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 1; SNR FAHRRAD 1	283 / 10.000
WE 02	10	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 2; SNR FAHRRAD 2	116 / 10.000
WE 03	11	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 3; SNR FAHRRAD 3	124 / 10.000
WE 04	12	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 4; SNR FAHRRAD 4	208 / 10.000
WE 05	13	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 5; SNR FAHRRAD 5 SNR DACHTERASSE 05	153 / 10.000
WE 06	14	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 6; SNR FAHRRAD 6 SNR DACHTERASSE 06	103 / 10.000
WE 07	15	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 7; SNR FAHRRAD 7 SNR DACHTERASSE 07	123 / 10.000
WE 08	16	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 8; SNR FAHRRAD 8	150 / 10.000
WE 09	17	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 9; SNR FAHRRAD 9; SNR DACHTERRASSE 09	345 / 10.000
WE 10	18	Wohnungseigentum	SNR ABSTELL-W 10; SNR FAHRRAD 10; SNR DACHTERRASSE 10	260 / 10.000

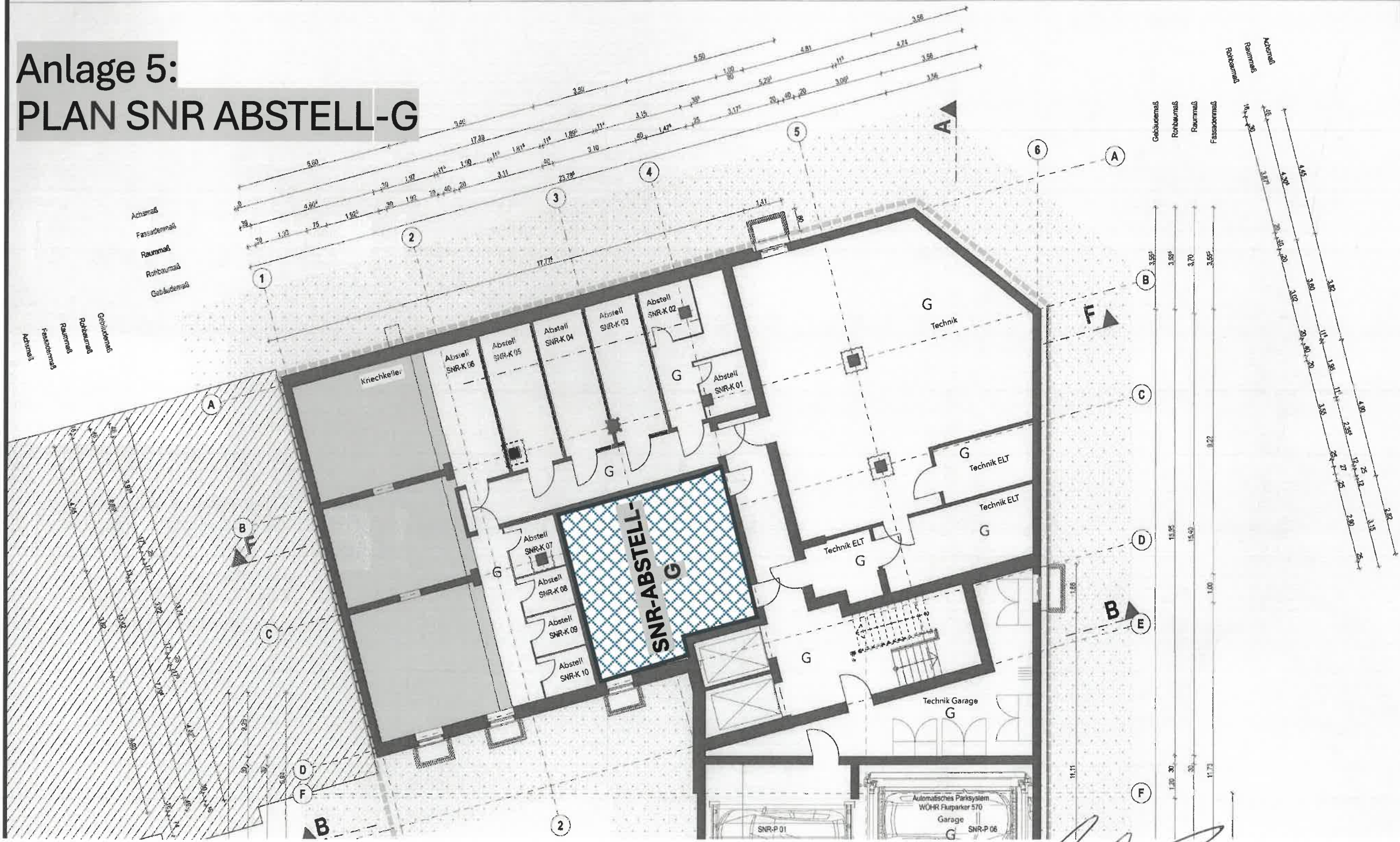


Anlage 4: PLAN SNR ABSTELL-W

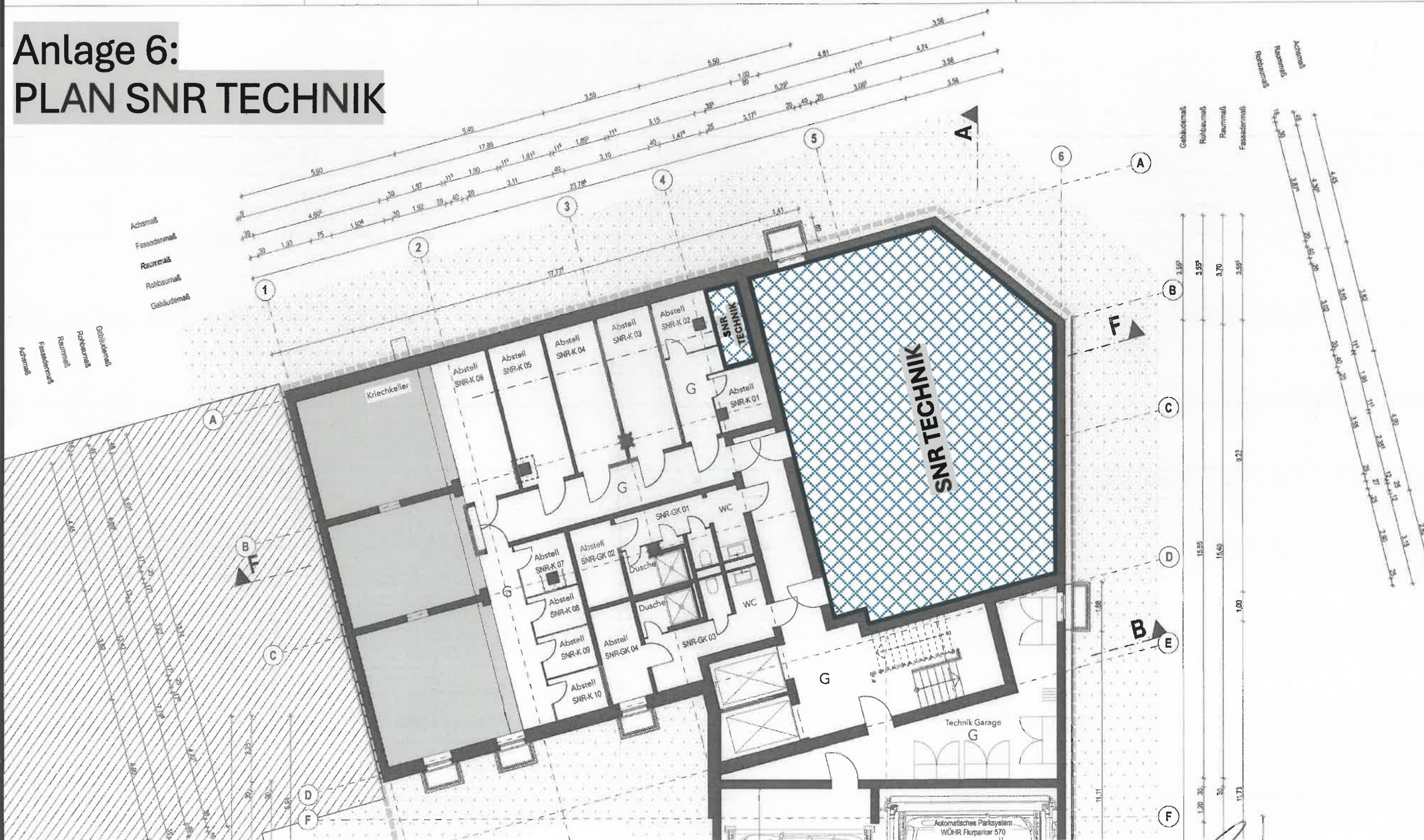


Handwritten signature

Anlage 5: PLAN SNR ABSTELL-G



Anlage 6: PLAN SNR TECHNIK



PLAN SNR GARAGE-TECHNIK

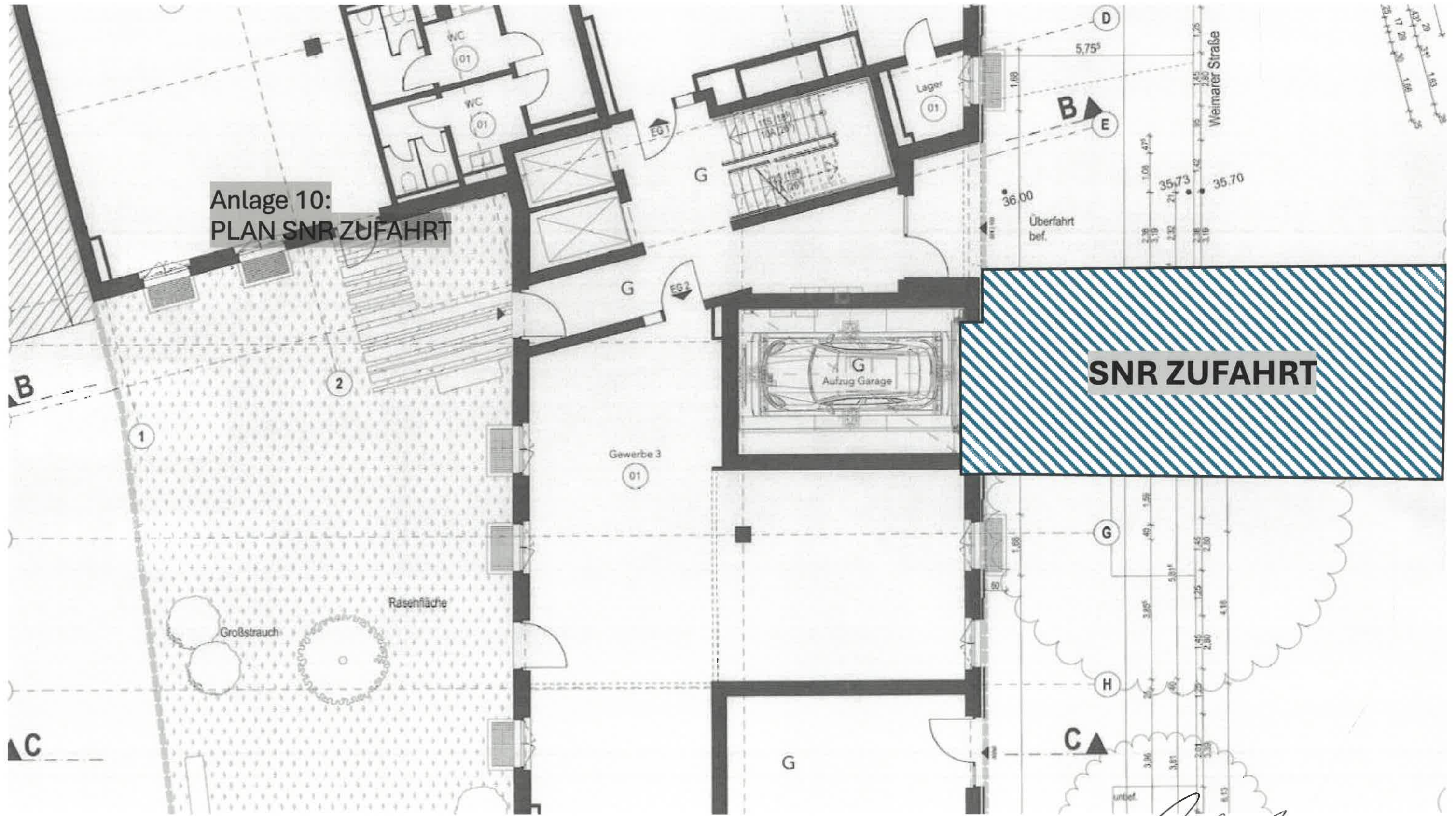


**Anlage 8:
PLAN SNR PARKEN**

The plan shows a parking area with 10 numbered spaces (SNR PARKEN 01 to 10) arranged in two columns. The building layout includes rooms labeled 'Abstell SNR-K 08', 'Abstell SNR-K 09', 'Abstell SNR-K 10', 'Dusche', 'WC', 'SNR-GK 03', and 'Technik Garage'. A 'Kriechkeller' (crawl space) is also indicated. The plan includes various dimensions and grid lines (A-J, 1-2) for reference.

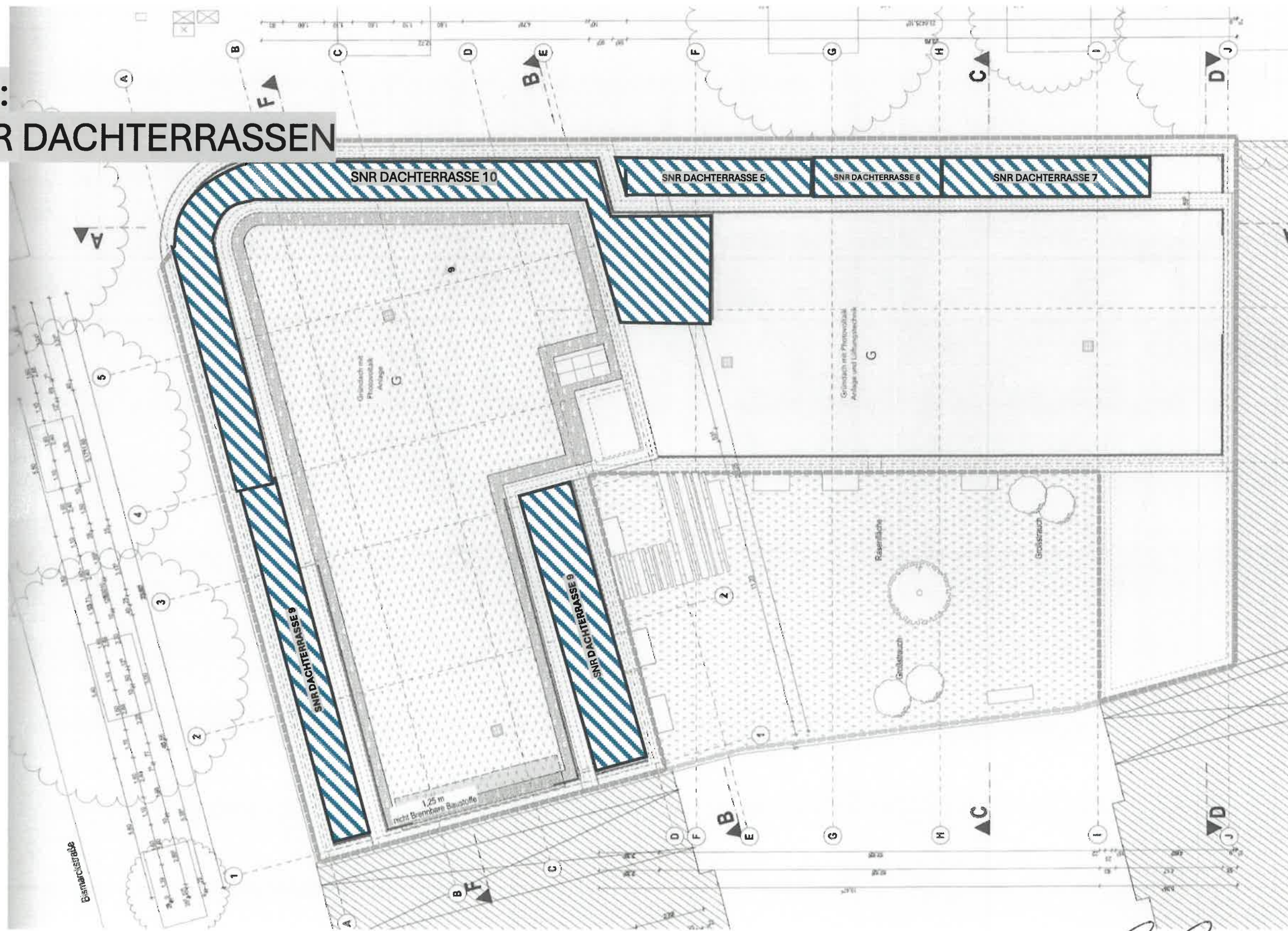


Anlage 10:
PLAN SNR ZUFAHRT



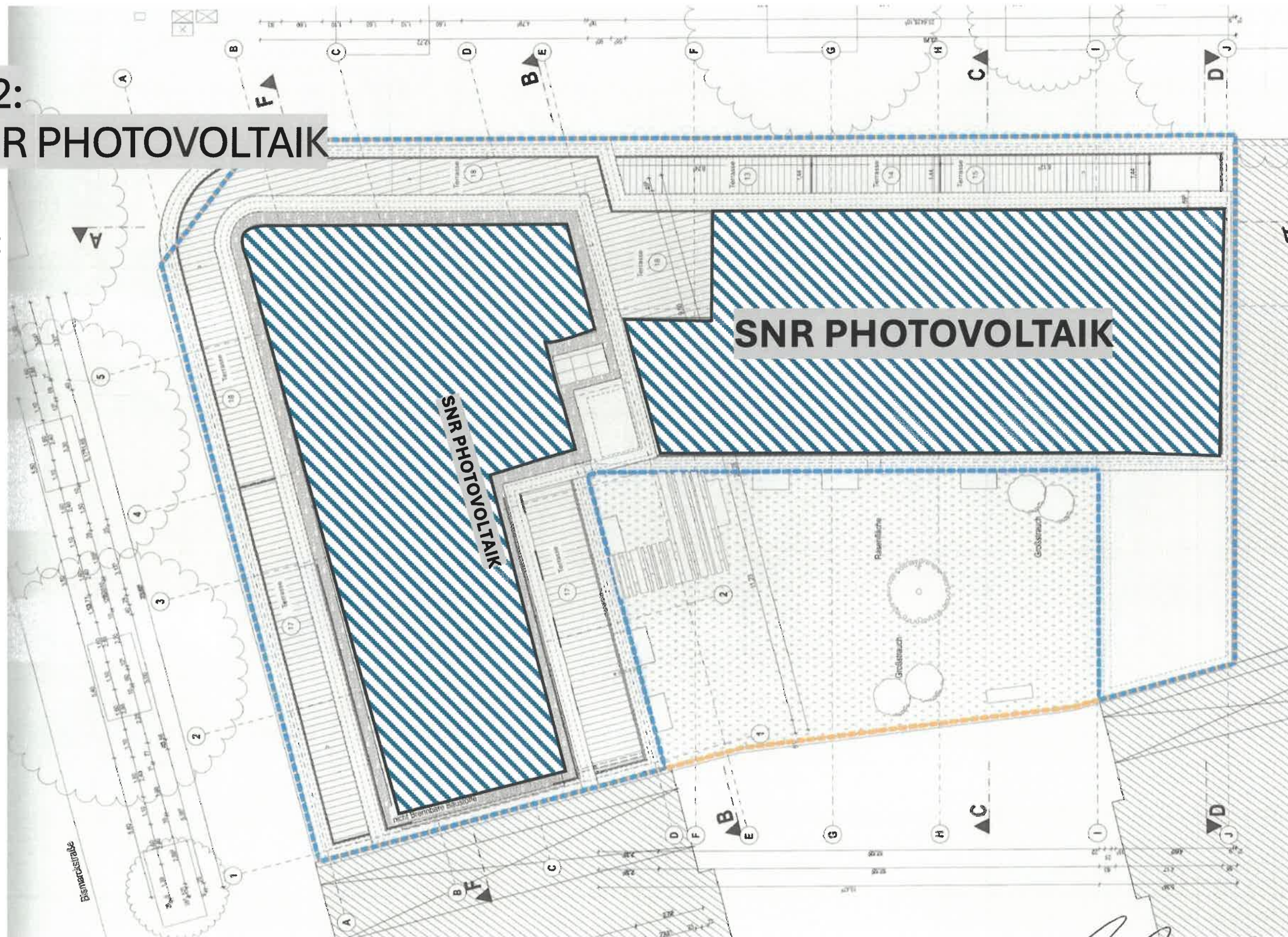
PLAN SNR DACHTERRASSEN

Dachaufsicht



Anlage 12: PLAN SNR PHOTOVOLTAIK

Dachaufsicht



Anlage 13

HAUSORDNUNG

§ 1 Regelungen über die Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

- (1) Treppenhäuser, Flure und Gänge, die im Gemeinschaftseigentum stehen und für die Allgemeinheit zugänglich sind, sind pfleglich zu behandeln und sauber zu halten. Das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art, insbesondere Garderoben- und Schirmständern, Schuhregale und Schuhe, Pflanzen und Blumentöpfe sowie Kinderwagen auf diesen Flächen ist untersagt.
- (2) Fahrräder und E-Bikes sind - vorbehaltlich der Zuordnung eines Sondernutzungsrechtes - in dem Fahrradraum abzustellen. Krafträder, insbesondere Motorräder, Mopeds und E-Roller dürfen dort nicht abgestellt werden.
- (3) Die Benutzung der Garage, der gemeinschaftlichen Hoffläche und etwaige Spielgeräte wird nachfolgend geregelt.

§ 2 Sicherheits- und Schutzregelungen

- (1) In den Abstellräumen des Untergeschosses dürfen keine brennbaren, explosiven, giftigen, ätzenden und übelriechenden Gegenstände gelagert werden.
- (2) Sämtliche Fenster im Gemeinschaftseigentum sind nachts, bei Unwettern sowie bei Minustemperaturen mit Ausnahme von Stoßlüftungen geschlossen zu halten.
- (3) Die beiden Gebäudeeingangstüren zu den Flügeln des Grundbesitzes Bismarckstraße 100 und Weimarer Straße 1 sind grundsätzlich geschlossen zu halten. Die Kellertür ist grundsätzlich abgeschlossen zu halten.
- (4) Das Rauchen ist in den Gemeinschaftsflächen, insbesondere in den Treppenhäusern, den gemeinschaftlichen Fluren, in den gemeinschaftlichen Räumen im Untergeschoss sowie in dem Fahrradraum untersagt, mit Ausnahme im Begegnungs- und Raucherbereich auf der Hoffläche.

§ 3 Nutzungsregelungen

- (1) Die Bewohner haben nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme darauf zu achten, dass ruhestörender Lärm so weit wie möglich vermieden wird. Besondere Rücksichtnahme ist innerhalb der Ruhezeiten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr und zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen geboten.
- (2) Das Musizieren in den Wohneinheiten ist in der Zeit zwischen 19:00 Uhr und 8:00 Uhr sowie zwischen 13:00 Uhr und 15:00 Uhr grundsätzlich untersagt.

- (3) Das Grillen und das Betreiben von offenen Feuerstellen auf der Hoffläche ist untersagt und nur auf den Balkonen und Terrassen zulässig, sofern Brandschutzvorschriften eingehalten werden.
- (4) Haustiere dürfen sich im Treppenhaus oder auf anderen Gemeinschaftsflächen nur unter Aufsicht aufhalten. Das Halten von Kampfhunden und Kampfhundmischlingen ist untersagt. Das Halten von Hunden, von denen aufgrund konkreter Umstände eine Gefahr ausgeht, kann untersagt werden. Für die übrigen Hunderassen gilt innerhalb der Gemeinschaftsanlage Leinenzwang. Von der Hoffläche sind Hunde und Katzen fernzuhalten.
- (5) Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen und von den im Sondereigentum befindlichen Räumen zugänglichen Entwässerungsleitungen von Balkonen und Terrassen - soweit vorhanden - auf eigene Kosten pfleglich zu behandeln, zu reinigen und insbesondere die Abflusssiebe stets sauber zu halten. Kosten für die Beseitigung von Verstopfungen der Abflussrohre vor dem allgemeinen Fallrohr sind von dem jeweiligen Sondereigentümer zu tragen, und zwar unabhängig davon, ob ein Verschulden vorliegt.
- (6) Jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer kann die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums verlangen. Soweit Einrichtungen und Anlagen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, sich jedoch im räumlichen Bereich eines Sondereigentums befinden, hat der betreffende Sondereigentümer die damit verbundenen Beeinträchtigungen sowie erforderliche Reparatur- und Erneuerungsarbeiten hieran zu dulden.
- (7) Für bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, bedarf es eines einfachen Mehrheitsbeschlusses für Maßnahmen im Sinne des § 10 durch die Wohnungseigentümerversammlung oder durch die Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft.
- (8) Hinsichtlich der Technikräume / Heizungskeller treffen die Eigentümer die Gebrauchsregelung, dass diese Flächen nur zu Wartungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten betreten werden dürfen.
- (9) **Nutzungsregelung an der Fassade / Werbefläche**
Die Fassadenfläche darf aufgrund behördlicher Vorgaben nicht mit wechselnden, bewegten oder laufendem Licht ausgestattet werden. Schilder und Werbeeinrichtungen dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters und nur in der von dem Verwalter zu bestimmenden Art und Form angebracht werden.

Die Teileigentümer und deren Mieter sind berechtigt Werbeanlagen neben den Gebäudeeingängen anzubringen. Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer sind - vorbehaltlich der Gestattung einer nicht störenden Freiberuflichen oder gewerblichen Tätigkeit durch den Verwalter - berechtigt, Werbeanlagen an der Fassade neben dem Gebäudeeingang Weimarer Straße anzubringen.

(10) Nutzungsregelung der Hoffläche und der Spielgeräte

- a) Alle Wohnungseigentümer und Teileigentümer haben die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Hoffläche mit etwaigen Spielgeräten – gemäß AufteilungsPlan Anlage 1 –, sowie als Begegnungs- und Raucherbereich mit begrünter Freifläche zu dulden.

Spielgeräte dürfen – sofern diese errichtet sind – zu folgenden Zeiten genutzt werden:

- Montag bis Samstag: 08:00–12:00 Uhr und 15:00–20:00 Uhr
- Sonntag: 10:00–12:00 Uhr und 15:00–18:00 Uhr.

Die Benutzung der Spielgeräte erfolgt auf eigene Gefahr. Die Aufsichtspflicht für minderjährige Nutzer obliegt den Erziehungsberechtigten, die auch für durch ihre Kinder verursachte Schäden haften. Die Spielgeräte sind pfleglich und bestimmungsgemäß zu nutzen.

Bei extremen Witterungsbedingungen, Reparatur-, Reinigungs- oder Wartungsarbeiten können einzelne Spielgeräte zeitweise oder dauerhaft gesperrt werden.

Auf dem Innenhof ist insbesondere untersagt:

- das Verursachen von Lärm außerhalb der zulässigen Nutzungszeiten,
- das Verstellen oder zweckwidrige Nutzen von Ausstattungselementen,
- das Befahren mit Fahrzeugen aller Art, ausgenommen Kinderfahrzeuge,
- das Mitführen von Hunden,
- das Wegwerfen von Abfällen außerhalb der vorgesehenen Behälter,
- das Entzünden von Feuer oder Abbrennen von Feuerwerkskörpern,
- das Abspielen lauter Musik,
- das Mitführen von Waffen, Schleudern oder ähnlichen gefährlichen Gegenständen,
- der übermäßige oder störende Konsum alkoholischer Getränke oder sonstiger berauschender Mittel,

- der Aufenthalt in betrunkenem oder anstößigem Zustand.

Der Begegnungs- und Raucherbereich darf genutzt werden:

- Montag bis Samstag: 08:00 – 22:00 Uhr
- b) Im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Untergemeinschaft B dürfen auf der Hoffläche zeitlich befristet Tische und Stühle aufgestellt werden, insbesondere für Präsentationen, Events oder ähnliche Anlässe. Die Nutzung darf dabei nicht den Betrieb von Grills oder anderen Feuerstellen umfassen – diese sind ausdrücklich untersagt. Auch der Betrieb von Lautsprechern oder Sound-Anlagen ist nicht gestattet.
- c) Eine Nutzung der gemeinschaftlichen Hoffläche für Veranstaltungen wie z.B. Geburtstagsfeiern ist durch die Wohnungseigentümer an Werktagen, ausschließlich des Samstags, nicht gestattet, sondern nur samstags und sonntags sowie feiertags von 15:00 bis 22:00 Uhr.
- d) Jeder Veranstaltende ist verpflichtet, zwischen 20:00 Uhr und 22:00 Uhr auf das Ruhebedürfnis der übrigen Eigentümer angemessen Rücksicht zu nehmen. Eine Nutzung der Hoffläche zu dieser Zeit bedarf keiner gesonderten Zustimmung, solange diese Rücksichtsverpflichtung berücksichtigt wird.
- e) Bei schweren oder wiederholten Verstößen gegen die Verhaltensregeln kann der Verwalter oder ein durch Beschluss beauftragter Dritter den betreffenden Personen die Nutzung der Hoffläche, des Begegnungs- und Raucherbereiches oder der Spielgeräte zeitweise oder dauerhaft untersagen.

Hausverwaltungsvertrag (für Wohnungseigentumsanlagen)



	Re.-Nr.:
Wohnungseigentümer-gemeinschaft:	WEG Bismarckstraße 100
vertreten durch:	DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Lentzeallee 107 14195 Berlin
Hausverwalter:	PORZIG Management GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Dirk Porzig Budapester Straße 39 10787 Berlin USt.-Nr.: 227/116/01256
Verwaltungsobjekt:	Bismarckstraße 100 10625 Berlin → 18 Einheiten → 10 PKW-Stellplätze → 21 Fahrrad-Stellplätze
Die Verwalter-bestellung erfolgte:	☐ durch Versammlungsbeschluss vom

Vorbemerkung:

Das vorliegende Vertragsformular berücksichtigt die mit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ab 01.12.2020 geltende Gesetzeslage.

Während bis zum 30.11.2020 die Wohnungseigentümer*innen-gemeinschaft lediglich im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen konnte, die Rechtsfähigkeit also auf ihren Zweck beschränkt war (sog. Teilrechtsfähigkeit), wird ihr nunmehr vom Gesetzgeber die vollumfängliche Rechtsfähigkeit im Rechts- und Geschäftsverkehr zugestanden. "Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden" (§ 9a Abs. 1 S. 1 WEG). Sie kann damit auch Rechtsgeschäfte abschließen, die nicht ihrem eigentlichen Zweck dienen.

Gemäß § 9a Abs. 1 S. 3 WEG führt die Gemeinschaft die Bezeichnung "Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" oder "Wohnungseigentümergeinschaft", gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks. Nachdem "Wohnungseigentümergeinschaft" wie auch "Wohnungseigentumsgesetz" üblicherweise gleichermaßen mit der Abkürzung "WEG" bezeichnet werden, verwendet dieses Formular für die Gemeinschaft die Abkürzung "GdW", für das Wohnungseigentumsgesetz die Abkürzung "WEG".

Auch die vollrechtsfähige GdW ist jedoch selbst nicht handlungsfähig, sondern benötigt dazu ein ausführendes Organ. Das ist die Verwaltung, die die GdW gerichtlich und außergerichtlich vertritt (§ 9 b Abs. 1 S. 1 WEG). Ist keine Verwaltung vorhanden, kann die GdW nur durch sämtliche Eigentümer*innen gemeinschaftlich vertreten werden, was nicht praktikabel erscheint.

Gemäß § 9b Abs. 2 WEG wird die GdW gegenüber der Verwaltung durch den/die Beiratsvorsitzende/n vertreten. Ist kein Beirat bestellt, kann ein/e Miteigentümer*in zur Vertretung ermächtigt werden.

Die Verwaltung des Sondereigentums unterliegt nach wie vor dem/der jeweiligen Sondereigentümer*in selbst. Will er/sie dieses ebenfalls verwalten lassen, ist hierfür ein gesonderter Vertrag notwendig.

§ 1 Vertragsgrundlagen

Die Verwaltung übernimmt die Verwaltung der im Rubrum benannten GdW nach den Maßgaben des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Rechte und Pflichten der Verwaltung sowie der GdW ergeben sich aus diesem Gesetz, der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung der GdW, aus sonstigen Vereinbarungen, den bisherigen bestandskräftigen Beschlüssen, aus einschlägigen Gerichtsentscheidungen, dem Inhalt dieses Vertrages sowie ergänzend aus den §§ 675 ff. BGB.

Bei Vereinbarungen und Beschlüssen bis 30.11.2020 sind die §§ 47, 48 WEG zu beachten.

Die Verwaltung ist verpflichtet, im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was einer ordnungsmäßigen Verwaltung der WEG entspricht sowie in kaufmännischer, rechtlicher und organisatorischer Hinsicht notwendig ist. Sie handelt mit der Sorgfalt einer fachkundigen Verwaltung und hat alle mit der Verwaltung zusammenhängenden gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Vereinbarungen zu beachten.

Falls von Gesetzes wegen oder durch behördliche Auflagen eine wesentliche Erweiterung der Pflichten erfolgt, hat die Verwaltung Anspruch auf Anpassung der Vergütung.

Die Verwaltung ist berechtigt, in Einzelfällen Untervollmacht zu erteilen. Grundsätzlich soll sie aber die Verwaltungsaufgaben selbst erfüllen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer*innen sowie der Zustimmung der Verwaltung. Es ist in diesem Fall ein Nachtrag zu diesem Vertrag zu fertigen und von den Parteien zu unterzeichnen.

Dieser Vertrag unterscheidet zwischen dem Umfang der regulären Verwaltungstätigkeit (§ 3), also dem Umfang, der sich aus den zwingenden gesetzlichen Verpflichtungen der Verwaltung nach dem WEG ergibt und die mit der pauschalen Vergütung gem. § 3 abgegolten sind, und besonderen Verwaltungsleistungen. Besondere, über die regulären Verwaltungsleistungen (§ 4) hinausgehende Leistungen sind gesondert zu vergüten.

§ 2 Dauer und Beendigung des Vertrages / Abberufung und Amtsniederlegung der Verwaltung

Der Vertrag beginnt mit der Fertigstellung des Objektes und anschließender Bestellung der Verwaltung und wird auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen.

Wird die Verwaltung abberufen, ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt, endet der Vertrag sechs Monate nach der Abberufung. Eine gesonderte Kündigung des Vertrages ist nicht erforderlich. Die Sechsmonatsfrist beginnt mit der Beendigung des Amtes durch die Abberufung.

Die Verwaltung kann - ohne dass ein wichtiger Grund vorliegt - das Amt niederlegen. Die Niederlegung ist gegenüber der nach § 9 Abs. 2 WEG ermächtigten Person zu erklären. Der Vertrag gilt dann zu dem Zeitpunkt als beendet, zu dem die Amtsniederlegung erfolgt. Einer gesonderten Kündigung des Vertrages bedarf es in diesem Fall nicht.

Im Falle der Amtsniederlegung ohne wichtigen Grund hat die Verwaltung die Belange der GdW zu beachten, insbesondere das Interesse an der Bestellung einer neuen Verwaltung zur lückenlosen Fortführung der Verwaltung.

§ 3 Reguläre Verwaltungstätigkeit

Im Rahmen ihrer regulären Tätigkeit ist die Verwaltung gegenüber der GdW grundsätzlich berechtigt und verpflichtet, diejenigen Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung eigenverantwortlich zu treffen, die

- nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen
- zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Hierzu zählt auch die gerichtliche Beitreibung von Zahlungsrückständen der Eigentümer*innen.

Einer vorherigen Beschlussfassung bedarf es für solche Maßnahmen nicht, jedoch ist die Verwaltung berechtigt, in Zweifelsfällen eine Weisung durch Beschluss herbeizuführen.

Maßnahmen von untergeordneter Bedeutung sind Vorgänge der laufenden Verwaltung, die - in der Regel - immer wieder anfallen, wie z.B.

- Vertragsverlängerungen mit Versorgungsunternehmen, Dienstleistungsbetrieben, Arbeits- und Dienstkräften, Lieferanten, Wartungsfirmen etc.; auch, soweit sich die Kosten in einem üblichen Rahmen erhöhen;
- Kündigung der o.g. Verträge, wenn dazu Veranlassung besteht und der Bedarf der GdW anderweitig zu vergleichbaren oder besseren Konditionen gedeckt werden kann;
- Erteilung von Anweisungen an Dienstleistungsunternehmen und Arbeitskräfte, Ausspruch von Abmahnungen bei unzureichender Vertragserfüllung;
- Beschaffung von Verbrauchsmaterialien (Reinigungs- und Streumittel, Glühbirnen etc.) oder Ersatzbeschaffungen (z.B. Rasenmäher usw.);
- Beauftragungen von Wartungen, Erhaltungsmaßnahmen und Reparaturen etc.

Zwingend benötigte Verbrauchsmittel (z.B. Heizöl) unterliegen den vorliegenden Beschränkungen nicht.

Die Verwaltung hat einen Anspruch darauf, dass die o.g. Rechte und Pflichten durch Beschluss gem. § 27 Abs. 3 WEG konkretisiert werden.

Dringliche Maßnahmen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils liegen vor, sofern eine rechtzeitige Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer*innen nicht möglich ist.

Im Übrigen umfasst die Pauschalvergütung für die reguläre Tätigkeit insbesondere folgende Aufgaben:

1. Einberufung von Eigentümer*innen-versammlungen; Leitung der Versammlungen, sofern nicht ein anderer Versammlungsleiter bestimmt wird; Fertigung des Versammlungsprotokolls. Die Pauschalvergütung umfasst die Einberufung/Abhaltung einer Versammlung jährlich (siehe § 4 Ziffer 1) Fristgerechter Versand des Versammlungsprotokolls, soweit hierzu eine Pflicht besteht oder dies beschlossen wird.
 - ☐ Die Kosten (Kopien/Porto) gehen zu Lasten der GdW.
 - ☒ Die Kosten sind in der pauschalen Verwaltergebühr enthalten.
2. Vorlage der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts für das abgelaufene Wirtschaftsjahr sowie des Wirtschaftsplans für das laufende bzw. folgende Jahr zur Beschlussfassung in der ordentlichen Versammlung.
3. Ordnungsgemäße Führung der Beschluss-Sammlung gem. § 24 Abs. 7 WEG; Gewährung der Einsichtnahme nach § 24 Abs. 7 S. 8 WEG. Die Form der Beschluss-Sammlung (z.B. schriftlich/elektronisch) bestimmt die Verwaltung.
4. Vollzug der Versammlungsbeschlüsse und Überwachung der bestehenden Gemeinschafts- und Hausordnung.
5. Geordnete Aufbewahrung aller Verwaltungsunterlagen. Es gelten die handels- bzw. steuerrechtlichen Fristen. Nach Ablauf dieser Fristen ist die Verwaltung berechtigt, einen Beschluss über die datensichere Vernichtung bzw. weitere Aufbewahrung gegen Kostenerstattung herbeizuführen.
6. Überwachung der ordnungsgemäßen Erfüllung von bestehenden Arbeits-, Anstellungs- bzw. Dienstverträgen.
7. Herbeiführung von Beschlüssen über sonstige Verträge, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der GdW notwendig sind.
8. Regelmäßige Begehung des/der Gebäude(s) und des Grundstücks zur Feststellung des Erhaltungsbedarfs. Diese findet einmal jährlich statt, sofern nicht Bedarf für eine außerplanmäßige Begehung besteht. Vorbereitung der Beschlussfassung bei Erhaltungsnotwendigkeiten, die über das Maß des § 27 Abs. 1 WEG hinausgehen.
9. Prüfung der Betreiberpflichten im Hinblick auf die technische Gebäudeausstattung (Aufzug, Brandmeldeanlagen etc.) sowie Veranlassung der entsprechenden Beschlussfassung bei Bedarf.

10. Durchführung einer geordneten Kontenführung und Verwaltung der eingenommenen Gelder. Die Konten sind als offene Fremdgeldkonten zu führen. Die Verwaltung legt die kontoführende Bank fest.
11. Entgegennahme der Erklärungen und Zustellungen von Wohnungseigentümer*innen und Dritten gegenüber der GdW sowie Benachrichtigung der Eigentümer*innen hierüber in geeigneter Form.
12. Einsichtnahme in die Grundbücher oder Anforderung von Grundbuchauszügen bzw. Eigentümer*innenlisten, insbesondere zur Prüfung der Stimmrechtsverhältnisse. Die Kosten hierfür sind der Verwaltung von der GdW zu erstatten.

Die Verwaltung erhält für ihre reguläre Tätigkeit gemäß dieser Vertragsbestimmung monatlich folgende Vergütungssätze:

Wohnungseigentum	35,00 EUR x 18 Einheiten	= 630,00 EUR
PKW-Stellplatz	5,00 EUR x 10 Plätze	= 50,00 EUR
monatlich gesamt netto:		= 680,00 EUR
zzgl. gesetzlicher MwSt. (derzeit 19 %)		= 129,20 EUR
monatlich gesamt brutto:		= 809,20 EUR

☒ Die vorgenannte Vergütung je Einheit versteht sich bei Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats durch alle Eigentümer*innen für das Hausgeld, evtl. Nachzahlungen aus den Jahresabrechnungen sowie evtl. beschlossener Sonderumlagen.

Im Falle der Nichterteilung erhöht sich die Verwaltungsvergütung aufgrund des erhöhten Buchungs- und Kontrollaufwandes für die Einheit(en) des/ jeweiligen Eigentümers/der jeweiligen Eigentümer*in auf

EUR 38,00 zzgl. gesetzlicher MwSt. (wie oben) = Euro 7,22 = derzeit brutto EUR 45,22 pro Wohnungseigentum
EUR 8,00 zzgl. gesetzlicher MwSt. (wie oben) = Euro 1,52 = derzeit brutto EUR 9,52 pro PKW-Stellplatz

Sachbezogene Kosten der Eigentümer*innen-versammlungen (wie z.B. Raummiete etc.) sowie Kontoführungsgebühren und insbesondere erforderliche Aufwendungen der Verwaltung aufgrund eines Beschlusses zur Teilnahmemöglichkeit von Eigentümern an Versammlungen im Wege elektronischer Kommunikation sind von der GdW zu tragen.

Die Verwaltung ist berechtigt, die vereinbarte Pauschalvergütung dem Konto der GdW zum 3. Werktag eines jeden Monats für den laufenden Monat zu entnehmen.

Die Umlage der Vergütung in der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer*innen richtet sich unabhängig von der obigen Kalkulationsmethode nach den Bestimmungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung bzw. nach § 16 Abs. 2 WEG, soweit nicht nach § 16 Abs. 3 WEG ein anderweitiger Beschluss gefasst wurde/wird.

§ 4 Besondere Verwaltungsleistungen

Nicht mit der Pauschalvergütung nach § 3 abgegolten sind insbesondere die nachfolgenden Zusatzleistungen. Diese sind gesondert zu vergüten. Die Verwaltung ist berechtigt, den Aufwendungsersatz nach Anfall und entsprechender Rechnungsstellung mit Nachweis eventueller Auslagen dem Gemeinschaftskonto zu entnehmen. Soweit der Kostenanfall durch einzelne Eigentümer*innen verursacht wird, erfolgt die Umlage dieser Kosten in der Einzeljahresabrechnung.

1. Einberufung, Durchführung und Protokollierung außerordentlicher Eigentümer*innen-versammlungen, soweit den Grund hierfür nicht die Verwaltung zu vertreten hat.

Hierfür erhält die Verwaltung eine Aufwandspauschale von jeweils 595,00 EUR EUR (inkl. MwSt.)
Auslagen, Kopie- und Portokosten sind gesondert zu erstatten.

In rein digitaler Form 400,00 EUR (inkl. MwSt.).

2. Bestellung von Ersatzschlüsseln für die Schließanlage:

Die Verwaltung erhält hierfür eine Pauschale von jeweils 5,00 EUR (inkl. MwSt.)

3. Erledigung aller Formalitäten im Zusammenhang mit einem Eigentümer*innen-wechsel, inkl. der etwa erforderlichen Zustimmung der Verwaltung. Die Verwaltung erhält hierfür eine Pauschale von jeweils

178,50 EUR (inkl. MwSt.) Evtl. anfallende Fremdkosten (z.B. Notar) werden der GdW gesondert in Rechnung gestellt.

4. Abwicklung von Versicherungsschäden, soweit diese einen Zeitaufwand von mehr als drei Arbeitsstunden erfordern:

Die Aufwandsentschädigung beträgt 5 % der von der Versicherung gezahlten

Entschädigungssumme, mindestens aber 250,00 EUR (inkl. MwSt.) pro Schadensfall.

5. Ausweis der Kosten gem. § 35 a Abs. 1, 2 EStG (haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, Dienst- bzw. handwerkliche Fachleistungen) in der Jahresabrechnung bzw. durch gesonderte Aufstellung als Anlage zur Jahresabrechnung, soweit hierfür nicht Steuerberatungsleistung auf Kosten der GdW beauftragt werden soll.

Eine Haftung der Verwaltung für einen bestimmten steuerlichen Vorteil einzelner Eigentümer*innen wird in diesem Zusammenhang dem Grunde und der Höhe nach ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Aufwandspauschale beträgt 7,50 EUR je Einzelaufstellung bzw. Einzelausweis pro Jahr (inkl. MwSt.)

6. Teilnahme an einer Begehung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (aufgrund entsprechender Beschlussfassung) sowie die außergerichtliche und gerichtliche Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen gegen das Bauträgerunternehmen, sofern ein entsprechender Eigentümer*innen-beschluss auf Vergemeinschaftung dieser Ansprüche vorliegt. Ist ein Rechtsanwalt/ eine Rechtsanwältin mit der Rechtsverfolgung beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung ihres Zeitaufwands und ihrer Auslagen für die sachgerechte Unterrichtung des Rechtsanwalts/der Rechtsanwältin bzw. eventuell beauftragter Sachverständiger sowie für die Teilnahme an notwendigen Besprechungen / Begehungsterminen etc.

7. Verhandlungen mit Behörden und Erfüllung behördlicher Auflagen auf Grund gesonderter Beschlussfassung sowie Bearbeitung von Baugenehmigungsverfahren für angrenzende Grundstücke.

8. Betreuung von Erhaltungsmaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen, die einen größeren Umfang aufweisen.

Dies ist dann der Fall, wenn die beschlossene Bausumme 2.000,00 EUR (inkl. MwSt.) übersteigt.

Die Aufwandsentschädigung beträgt 3% der anfallenden Bauleistungen mindestens 300,00 EUR (inkl. MwSt.).

Wenn einem oder mehreren Eigentümer*innen die Durchführung einer Maßnahme gem. § 20 Abs. 2 WEG auf eigene Kosten gestattet wird, haben die Eigentümer*innen gleichzeitig mit der Genehmigung über die Kostentragung für die Vergütung der Verwaltung Beschluss zu fassen.

9. Vorbereitung und Durchführung gerichtlicher Mahn- und Klageverfahren sowie Vertretung der GdW bzw. Teilnahme für die GdW an Gerichtsterminen. Ist ein Rechtsanwalt/eine Rechtsanwältin mit der Vertretung der GdW beauftragt, hat die Verwaltung Anspruch auf Vergütung des Sach- und Zeitaufwands, die für die Informationserteilung und Übermittlung der notwendigen Unterlagen entsteht.

10. Teilnahme an Verwaltungsbeiratssitzungen außerhalb der üblichen Bürozeiten oder bei mehr als einer Sitzung jährlich.

11. Erstellung einer ordnungsgemäßen Buchhaltung einschließlich fehlender Abrechnungen für Zeiträume, in denen eine dritte Person die Verwaltung innehatte sowie Nachholung aller erforderlichen Verwaltungstätigkeiten aus diesem Zeitraum sowie Erstellung oder Wiederherstellung fehlender Verwaltungsunterlagen, die zur Durchführung einer ordnungsgemäßen Verwaltung erforderlich und bei Übernahme der Verwaltung nicht vorhanden sind.

12. Erhebung, Bearbeitung und Übermittlung von Daten an die zuständige Behörde, die aufgrund künftiger Zensusgesetze von der Verwaltung zu erteilen sind.

13. Sonstige besondere Verwaltungsleistungen, die nicht in § 3 geregelt sind und über die gesetzlichen bzw. vereinbarten Pflichten der Verwaltung hinausgehen.

Zu der/den Ziffern(n) 6,7,9-12 wird ein Zeithonorar vereinbart von:

80,00 EUR/Std. (inkl. MwSt.)

Leistungen nach der Ziffer 8 werden gemäß § 8 Abs. 3 der II. Berechnungsverordnung vergütet.

Dem Verwalter sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten, die ihm im Zusammenhang mit der Ausführung von besonderen Verwalterleistungen entstehen.

14. Der Verwaltung sind außerdem alle notwendigen Auslagen zu erstatten.

Für Mahnungen an säumige Eigentümer*innen kann die Verwaltung je Mahnung eine Gebühr von € 8,93 inkl. MwSt erheben, jedoch begrenzt auf maximal 3 Mahnungen je säumige/n Eigentümer*innen. Spätestens nach der fruchtlosen 3. Mahnung sind von der Verwaltung gerichtliche Beitreibungsmaßnahmen einzuleiten.

Soweit der Verwaltung gemäß den Vereinbarungen dieses Vertrages Kopierkosten zu erstatten sind, gilt:

Die Pauschale für die Herstellung und Überlassung von Dokumenten beträgt pro Angelegenheit (jeweils inkl. MwSt.):

für die ersten 50 Seiten (s/w) / je Seite	EUR 0,50
für jede weitere Seite (s/w)	EUR 0,15
für die ersten 50 Seiten (farbig) / je Seite	EUR 1,00
für jede weitere Seite (farbig)	EUR 0,30
für die Überlassung von elektronisch gespeicherten Dateien oder deren Bereitstellung zum Abruf / je Datei	EUR 1,50
für die in einem Arbeitsgang überlassenen, bereitgestellten oder in einem Arbeitsgang auf denselben Datenträger übertragenen Dokumente insgesamt höchstens	EUR 5,00

Entgelte für Post- und Telekommunikationsdienstleistungen sind in voller Höhe zu erstatten.

§ 5 Sonstiges

Die Verwaltung unterliegt bei der Erfüllung ihrer o.g. Aufgaben grundsätzlich keiner Weisungsbefugnis durch den Beirat, einzelner Beiratsmitglieder oder einzelner Eigentümer*innen.

Die Verwaltung ist berechtigt, für die Buchführung, die Erstellung der Wirtschaftspläne und der Abrechnungen, die Abwicklung des Zahlungsverkehrs sowie sonstiger Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der GdW und des Verwaltungsobjektes elektronische Datenverarbeitung einzusetzen. Zu diesem Zweck sind die Erfassung, Speicherung, Übermittlung sowie das Verändern oder die sonstige Nutzung von für den Vertragsabschluss, seine Durchführung und die Beendigung notwendigen Daten durch die Verwaltung zulässig. Die Verwaltung trägt dafür Sorge, dass die erforderlichen Vereinbarungen mit Dienstleister*innen, die Daten des/der Auftraggeber*in verwalten, abgeschlossen werden. Die Verwaltung verpflichtet sich bei Einsatz elektronischer Datenverarbeitung, datenschutzrechtliche Belange der Eigentümer*innen gegenüber Dritten und Miteigentümer*innen – soweit rechtlich gefordert – im Rahmen der DSGVO sowie der jeweiligen Landesverordnungen zu wahren.

Die Verwaltung ist berechtigt, im erforderlichen Umfang Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuzuziehen.

Die Wohnungseigentümer*innen sind verpflichtet, in der ordentlichen Eigentümer*innen-versammlung darüber Beschluss zu fassen, ob der Verwaltung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt wird.

Soweit während der Laufzeit dieses Vertrages durch Änderungen der Rechtsprechung der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere auch im steuerrechtlichen Bereich) oder durch sonstige Änderungen (z.B. Beschlussfassungen) erhebliche Mehraufwendungen der Verwaltung verursacht werden, die bei Abschluss des Vertrages in der Vergütung nicht einkalkuliert waren, ist die Verwaltung berechtigt, eine entsprechende Anpassung der Vergütung zu verlangen.

Soweit die Aufgabenstellung der Verwaltung nach Gesetz, Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, Beschlüssen oder Verwaltungsvertrag eine Vertretungsbefugnis erfordert, wird diese hiermit erteilt. Verpflichtungen, die die Verwaltung diesbezüglich eingeht, sind von der GdW zu übernehmen.

Die Verwaltung ist berechtigt, Tätigkeiten für einzelne Eigentümer*innen gegen gesonderte Vergütung zu übernehmen (z.B. Sondereigentumsverwaltung / Makler*innen-tätigkeit etc.).

Widersprechen Bestimmungen dieses Vertrages den Vereinbarungen der Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung, gehen Letztere vor.

Ändert sich die Höhe der gesetzlichen Mehrwertsteuer, werden alle in diesem Vertrag geregelten Beträge entsprechend angepasst.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein, wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung ein.

Ort, Datum

X

X

X

Wohnungseigentümergeinschaft

Ort, Datum

X

Unterschrift Hausverwalter