

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: BELADEBEXXX

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 Wohnungsmisständen 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)

Abstract

zu der Bescheinigung Nr. 7526 vom 14. 12. 2025
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 16. 6. 1951 in der jeweils geltenden Fassung geltend.

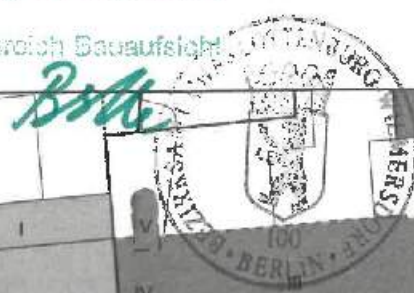
Berlin-Chloa-Welt, von 17 NOV. 2023

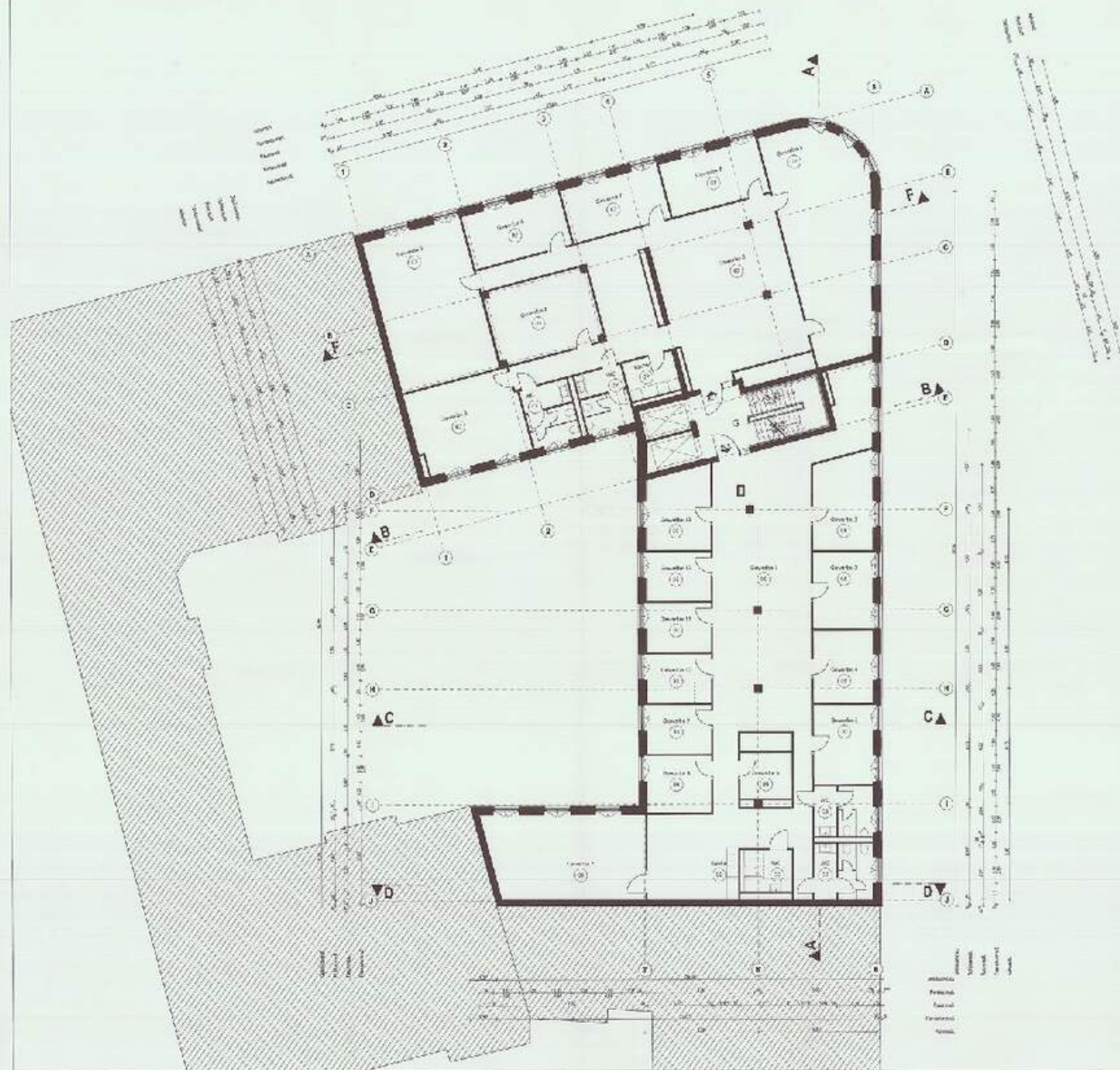
Bezirksteam Charlottenburg-Wilmersdorf

von Berlin

Bezirk Charlottenburg-Willmersdorf
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Bauaufsicht
Im Auftrag

-5. Nov. 2025

FB Bauaufsicht



Die Zeichnung ist ein Entwurf und darf nicht ohne Zustimmung des Architekten verwendet werden. Die Zeichnung ist ein Entwurf und darf nicht ohne Zustimmung des Architekten verwendet werden.

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Stadtl. I. 06 - 20.05.2005

Blatt 1 von 1

1. Aufl. 2005

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

FB Bauaufsicht

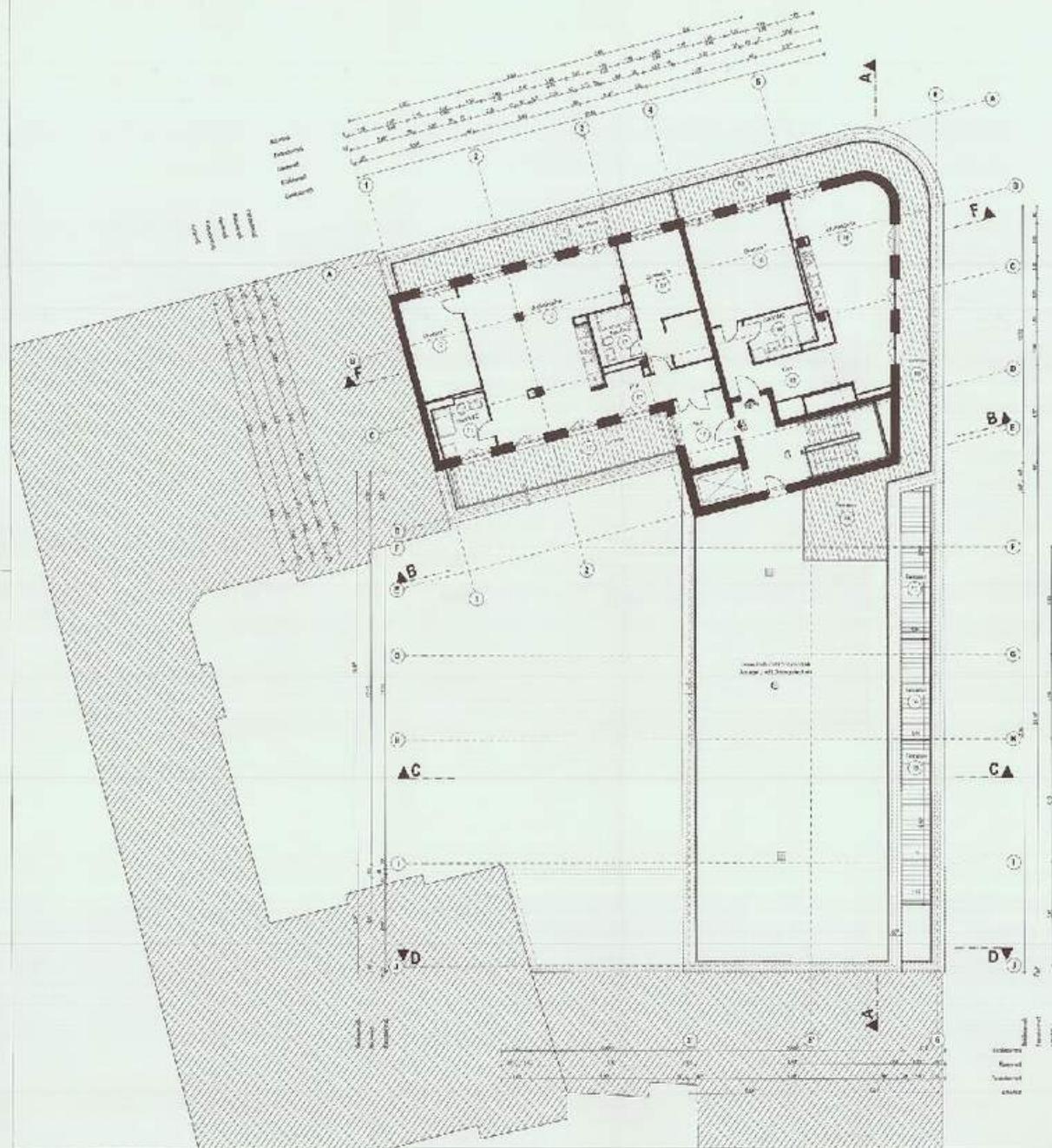
FB Bauaufsicht

ANLAGE 1



DOMUS
Architektur- und
Ingenieur-Service

Architektur- und
Ingenieur-Service



Handwritten notes in German, likely detailing construction specifications or material requirements for the building project.

Eintrag in die Baugenehmigung ist erforderlich. Die Baugenehmigung ist zu beantragen. Die Baugenehmigung ist zu beantragen. Die Baugenehmigung ist zu beantragen.

Stadte 106-2025/1534
Architekturbüro
FSZL von 2025
 10.000 m² (10.000 m²) - 10.000 m² (10.000 m²)
 10.000 m² (10.000 m²) - 10.000 m² (10.000 m²)
 10.000 m² (10.000 m²) - 10.000 m² (10.000 m²)
 10.000 m² (10.000 m²) - 10.000 m² (10.000 m²)

3. Aufl. 2025
 1. Aufl. 2025
 1. Aufl. 2025
 1. Aufl. 2025

FBI Bauaufsicht

Art	Num.	Bezeichnung	Einheit	Menge	Preis	Summe	Einheit	Menge	Preis	Summe
1.100	01	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	01	1.100	1.100	1.100
1.100	02	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	02	1.100	1.100	1.100
1.100	03	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	03	1.100	1.100	1.100
1.100	04	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	04	1.100	1.100	1.100
1.100	05	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	05	1.100	1.100	1.100
1.100	06	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	06	1.100	1.100	1.100
1.100	07	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	07	1.100	1.100	1.100
1.100	08	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	08	1.100	1.100	1.100
1.100	09	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	09	1.100	1.100	1.100
1.100	10	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	10	1.100	1.100	1.100
1.100	11	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	11	1.100	1.100	1.100
1.100	12	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	12	1.100	1.100	1.100
1.100	13	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	13	1.100	1.100	1.100
1.100	14	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	14	1.100	1.100	1.100
1.100	15	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	15	1.100	1.100	1.100
1.100	16	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	16	1.100	1.100	1.100
1.100	17	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	17	1.100	1.100	1.100
1.100	18	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	18	1.100	1.100	1.100
1.100	19	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	19	1.100	1.100	1.100
1.100	20	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	20	1.100	1.100	1.100
1.100	21	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	21	1.100	1.100	1.100
1.100	22	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	22	1.100	1.100	1.100
1.100	23	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	23	1.100	1.100	1.100
1.100	24	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	24	1.100	1.100	1.100
1.100	25	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	25	1.100	1.100	1.100
1.100	26	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	26	1.100	1.100	1.100
1.100	27	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	27	1.100	1.100	1.100
1.100	28	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	28	1.100	1.100	1.100
1.100	29	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	29	1.100	1.100	1.100
1.100	30	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	30	1.100	1.100	1.100
1.100	31	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	31	1.100	1.100	1.100
1.100	32	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	32	1.100	1.100	1.100
1.100	33	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	33	1.100	1.100	1.100
1.100	34	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	34	1.100	1.100	1.100
1.100	35	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	35	1.100	1.100	1.100
1.100	36	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	36	1.100	1.100	1.100
1.100	37	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	37	1.100	1.100	1.100
1.100	38	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	38	1.100	1.100	1.100
1.100	39	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	39	1.100	1.100	1.100
1.100	40	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	40	1.100	1.100	1.100
1.100	41	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	41	1.100	1.100	1.100
1.100	42	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	42	1.100	1.100	1.100
1.100	43	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	43	1.100	1.100	1.100
1.100	44	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	44	1.100	1.100	1.100
1.100	45	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	45	1.100	1.100	1.100
1.100	46	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	46	1.100	1.100	1.100
1.100	47	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	47	1.100	1.100	1.100
1.100	48	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	48	1.100	1.100	1.100
1.100	49	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	49	1.100	1.100	1.100
1.100	50	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	50	1.100	1.100	1.100
1.100	51	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	51	1.100	1.100	1.100
1.100	52	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	52	1.100	1.100	1.100
1.100	53	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	53	1.100	1.100	1.100
1.100	54	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	54	1.100	1.100	1.100
1.100	55	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	55	1.100	1.100	1.100
1.100	56	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	56	1.100	1.100	1.100
1.100	57	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	57	1.100	1.100	1.100
1.100	58	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	58	1.100	1.100	1.100
1.100	59	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	59	1.100	1.100	1.100
1.100	60	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	60	1.100	1.100	1.100
1.100	61	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	61	1.100	1.100	1.100
1.100	62	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	62	1.100	1.100	1.100
1.100	63	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	63	1.100	1.100	1.100
1.100	64	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	64	1.100	1.100	1.100
1.100	65	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	65	1.100	1.100	1.100
1.100	66	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	66	1.100	1.100	1.100
1.100	67	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	67	1.100	1.100	1.100
1.100	68	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	68	1.100	1.100	1.100
1.100	69	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	69	1.100	1.100	1.100
1.100	70	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	70	1.100	1.100	1.100
1.100	71	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	71	1.100	1.100	1.100
1.100	72	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	72	1.100	1.100	1.100
1.100	73	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	73	1.100	1.100	1.100
1.100	74	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	74	1.100	1.100	1.100
1.100	75	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	75	1.100	1.100	1.100
1.100	76	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	76	1.100	1.100	1.100
1.100	77	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	77	1.100	1.100	1.100
1.100	78	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	78	1.100	1.100	1.100
1.100	79	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	79	1.100	1.100	1.100
1.100	80	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	80	1.100	1.100	1.100
1.100	81	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	81	1.100	1.100	1.100
1.100	82	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	82	1.100	1.100	1.100
1.100	83	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	83	1.100	1.100	1.100
1.100	84	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	84	1.100	1.100	1.100
1.100	85	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	85	1.100	1.100	1.100
1.100	86	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	86	1.100	1.100	1.100
1.100	87	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	87	1.100	1.100	1.100
1.100	88	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	88	1.100	1.100	1.100
1.100	89	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	89	1.100	1.100	1.100
1.100	90	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	90	1.100	1.100	1.100
1.100	91	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	91	1.100	1.100	1.100
1.100	92	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	92	1.100	1.100	1.100
1.100	93	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	93	1.100	1.100	1.100
1.100	94	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	94	1.100	1.100	1.100
1.100	95	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	95	1.100	1.100	1.100
1.100	96	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	96	1.100	1.100	1.100
1.100	97	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	97	1.100	1.100	1.100
1.100	98	1.100	m²	1.100	1.100	1.100	98	1.100		



1. Name (Vor- und Nachname): **Stendler, Hans**
 2. Geburtsdatum: **28.05.1905**
 3. Geburtsort: **Stendal**
 4. Beruf: **Landwirt**
 5. Wohnort: **Stendal**
 6. Familienstand: **verheiratet**
 7. Anzahl der Kinder: **3**
 8. Politische Partei: **NSDAP**
 9. Dienstnummer: **123456**
 10. Unterschrift: *[Signature]*
 11. Datum: **1.10.1941**
 12. Ort: **Stendal**

13. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 14. Dienstnummer: **123456**
 15. Unterschrift: *[Signature]*
 16. Datum: **1.10.1941**
 17. Ort: **Stendal**

18. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 19. Dienstnummer: **123456**
 20. Unterschrift: *[Signature]*
 21. Datum: **1.10.1941**
 22. Ort: **Stendal**

23. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 24. Dienstnummer: **123456**
 25. Unterschrift: *[Signature]*
 26. Datum: **1.10.1941**
 27. Ort: **Stendal**

28. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 29. Dienstnummer: **123456**
 30. Unterschrift: *[Signature]*
 31. Datum: **1.10.1941**
 32. Ort: **Stendal**

33. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 34. Dienstnummer: **123456**
 35. Unterschrift: *[Signature]*
 36. Datum: **1.10.1941**
 37. Ort: **Stendal**

38. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 39. Dienstnummer: **123456**
 40. Unterschrift: *[Signature]*
 41. Datum: **1.10.1941**
 42. Ort: **Stendal**

43. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 44. Dienstnummer: **123456**
 45. Unterschrift: *[Signature]*
 46. Datum: **1.10.1941**
 47. Ort: **Stendal**

48. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 49. Dienstnummer: **123456**
 50. Unterschrift: *[Signature]*
 51. Datum: **1.10.1941**
 52. Ort: **Stendal**

53. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 54. Dienstnummer: **123456**
 55. Unterschrift: *[Signature]*
 56. Datum: **1.10.1941**
 57. Ort: **Stendal**

58. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 59. Dienstnummer: **123456**
 60. Unterschrift: *[Signature]*
 61. Datum: **1.10.1941**
 62. Ort: **Stendal**

63. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 64. Dienstnummer: **123456**
 65. Unterschrift: *[Signature]*
 66. Datum: **1.10.1941**
 67. Ort: **Stendal**

68. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 69. Dienstnummer: **123456**
 70. Unterschrift: *[Signature]*
 71. Datum: **1.10.1941**
 72. Ort: **Stendal**

73. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 74. Dienstnummer: **123456**
 75. Unterschrift: *[Signature]*
 76. Datum: **1.10.1941**
 77. Ort: **Stendal**

78. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 79. Dienstnummer: **123456**
 80. Unterschrift: *[Signature]*
 81. Datum: **1.10.1941**
 82. Ort: **Stendal**

83. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 84. Dienstnummer: **123456**
 85. Unterschrift: *[Signature]*
 86. Datum: **1.10.1941**
 87. Ort: **Stendal**

88. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 89. Dienstnummer: **123456**
 90. Unterschrift: *[Signature]*
 91. Datum: **1.10.1941**
 92. Ort: **Stendal**

93. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 94. Dienstnummer: **123456**
 95. Unterschrift: *[Signature]*
 96. Datum: **1.10.1941**
 97. Ort: **Stendal**

98. Name des Trägers: **Stendler, Hans**
 99. Dienstnummer: **123456**
 100. Unterschrift: *[Signature]*
 101. Datum: **1.10.1941**
 102. Ort: **Stendal**

Anlage 2: Teilungsverzeichnis

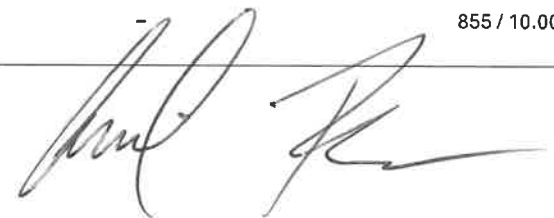
Miteigentumsanteile, Zuordnung von
Wohnungs- und Teileigentum,
Sondernutzungsrechte

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



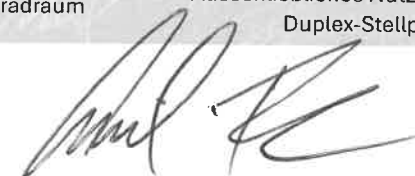
SNR ABSTELL-W

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



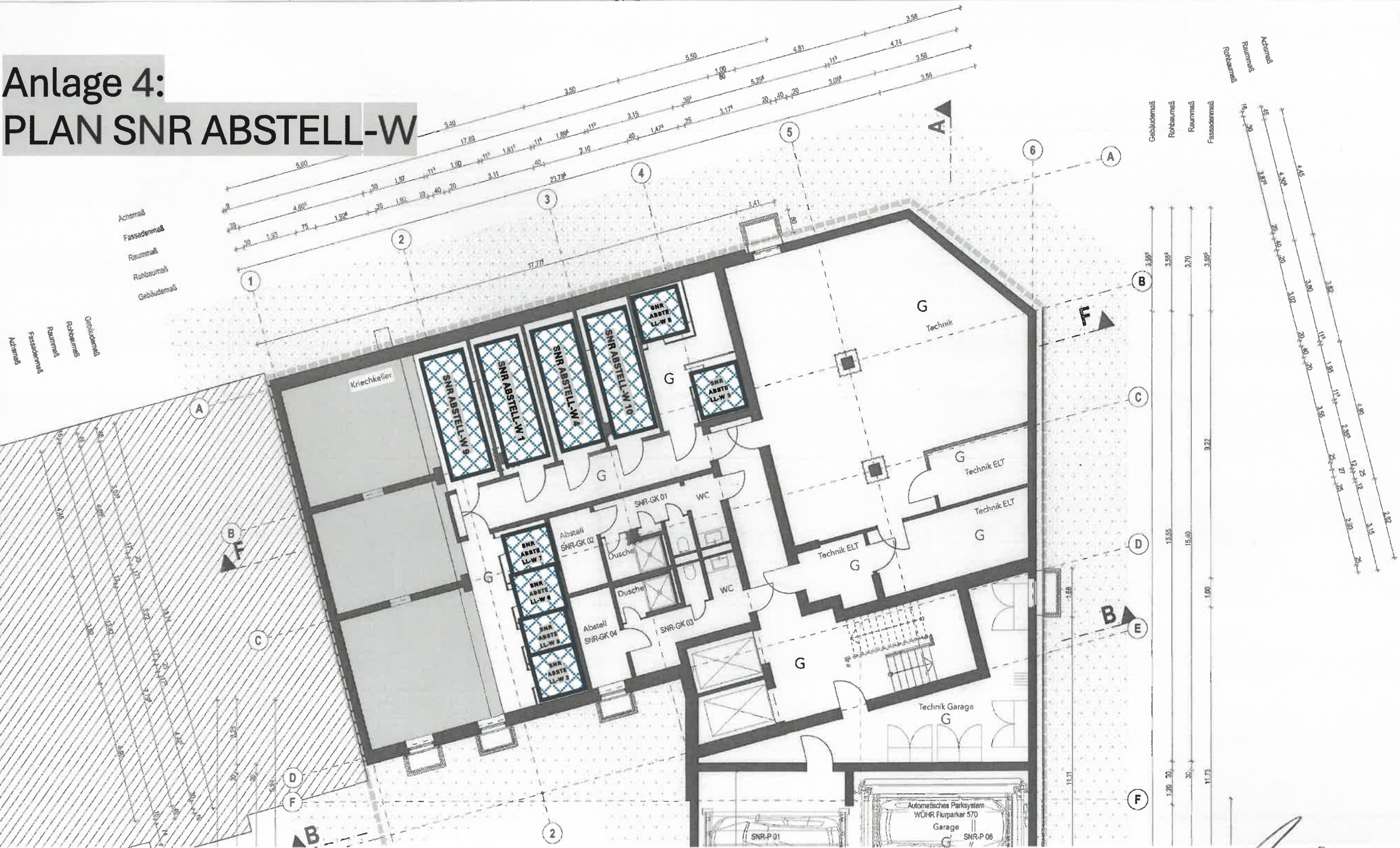
Einheit	Bezeichnung im Aufteilungsplan	Art	Zugeordnete Sondernutzungsrechte	MEA
TE 01	01	Teileigentum	SNR ABSTELL-G; SNR TECHNIK; SNR GARAGE-TECHNIK; SNR PARKEN 1 bis 10; SNR FAHRRAD 11 bis 21; SNR ZUFAHRT; SNR PHOTOVOLTAIK	2.228 / 10.000
TE 02	02	Teileigentum	-	836 / 10.000
TE 03	03	Teileigentum	-	840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

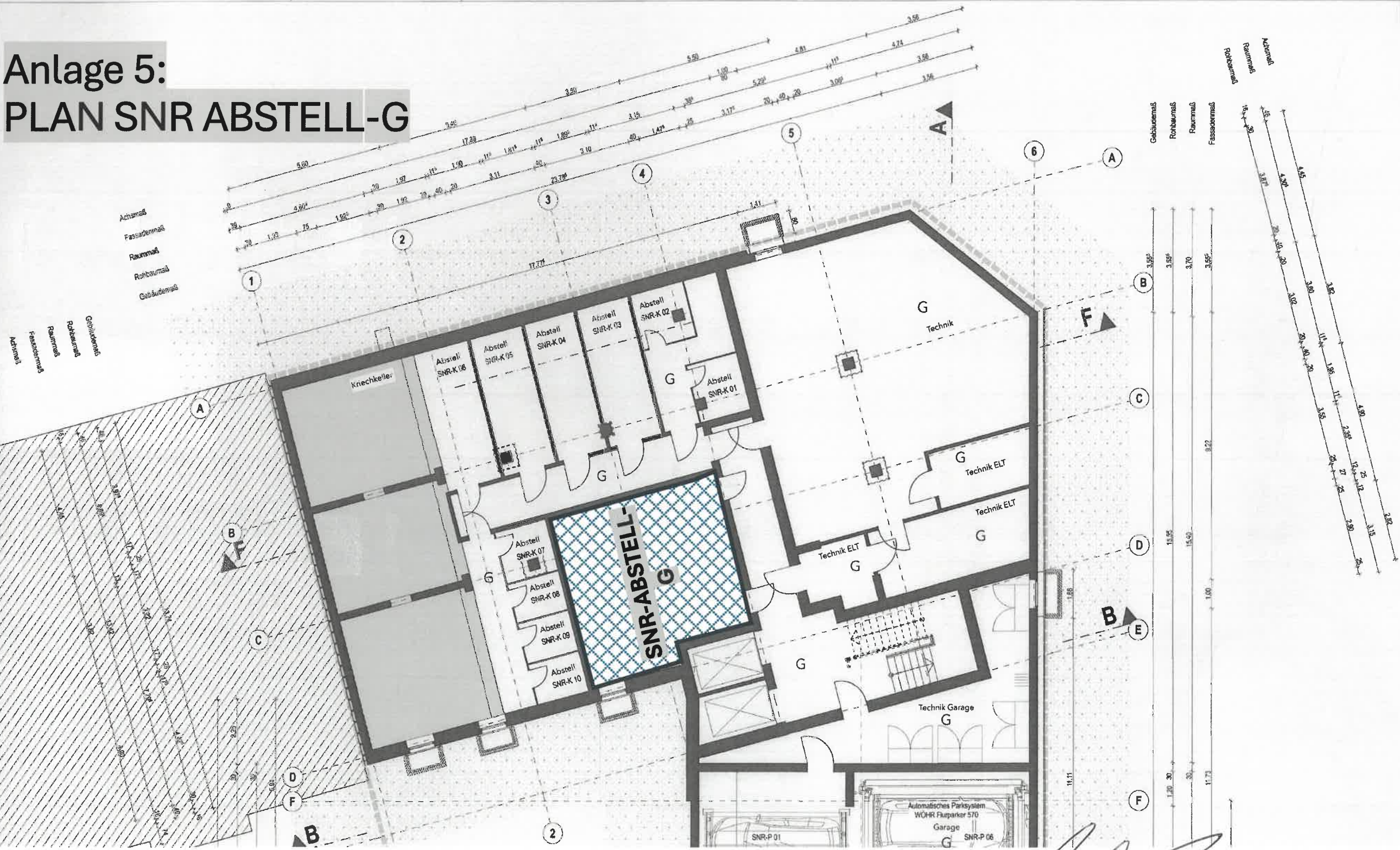


Anlage 4:
PLAN SNR ABSTELL-W



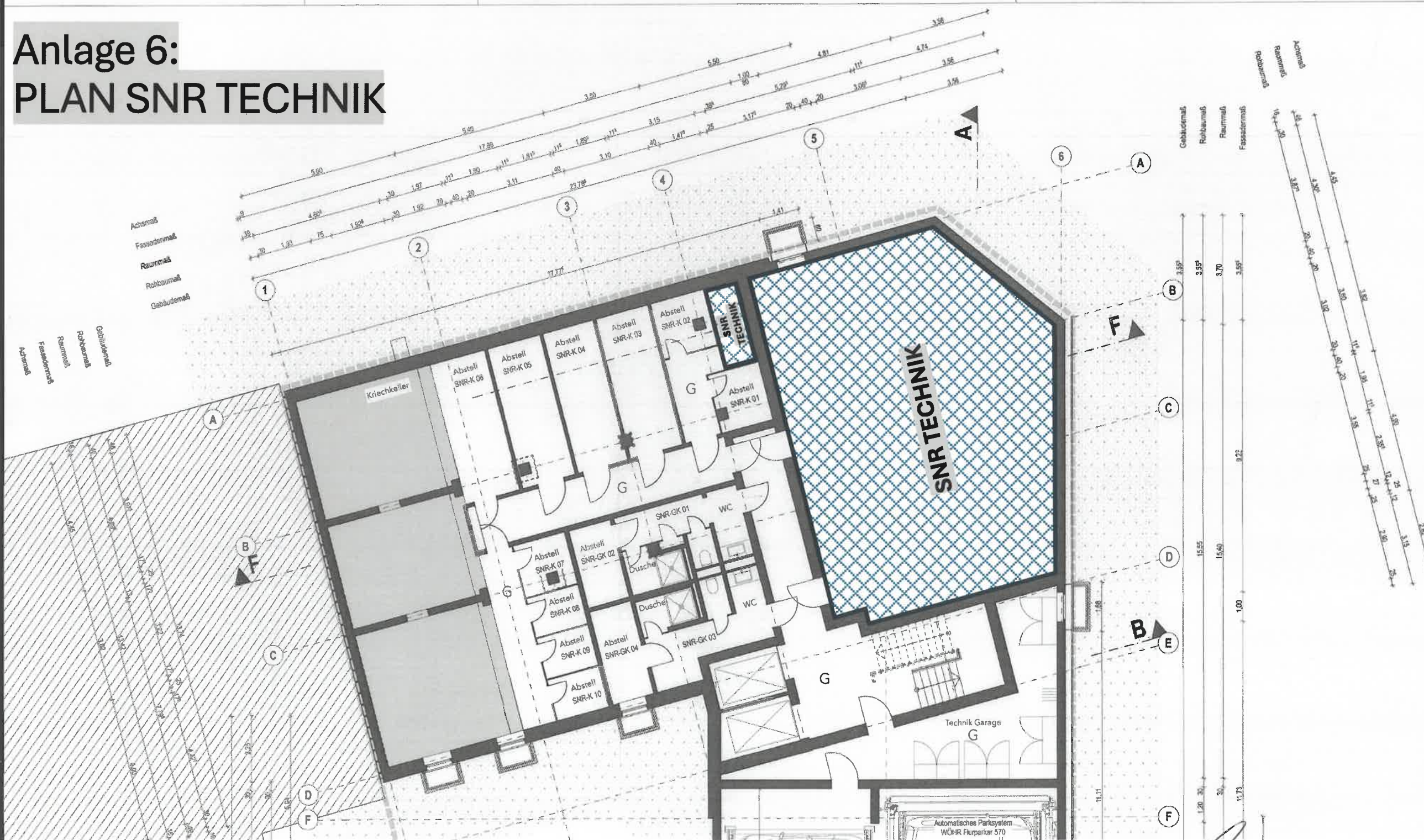
Handwritten signature

Anlage 5:
PLAN SNR ABSTELL-G

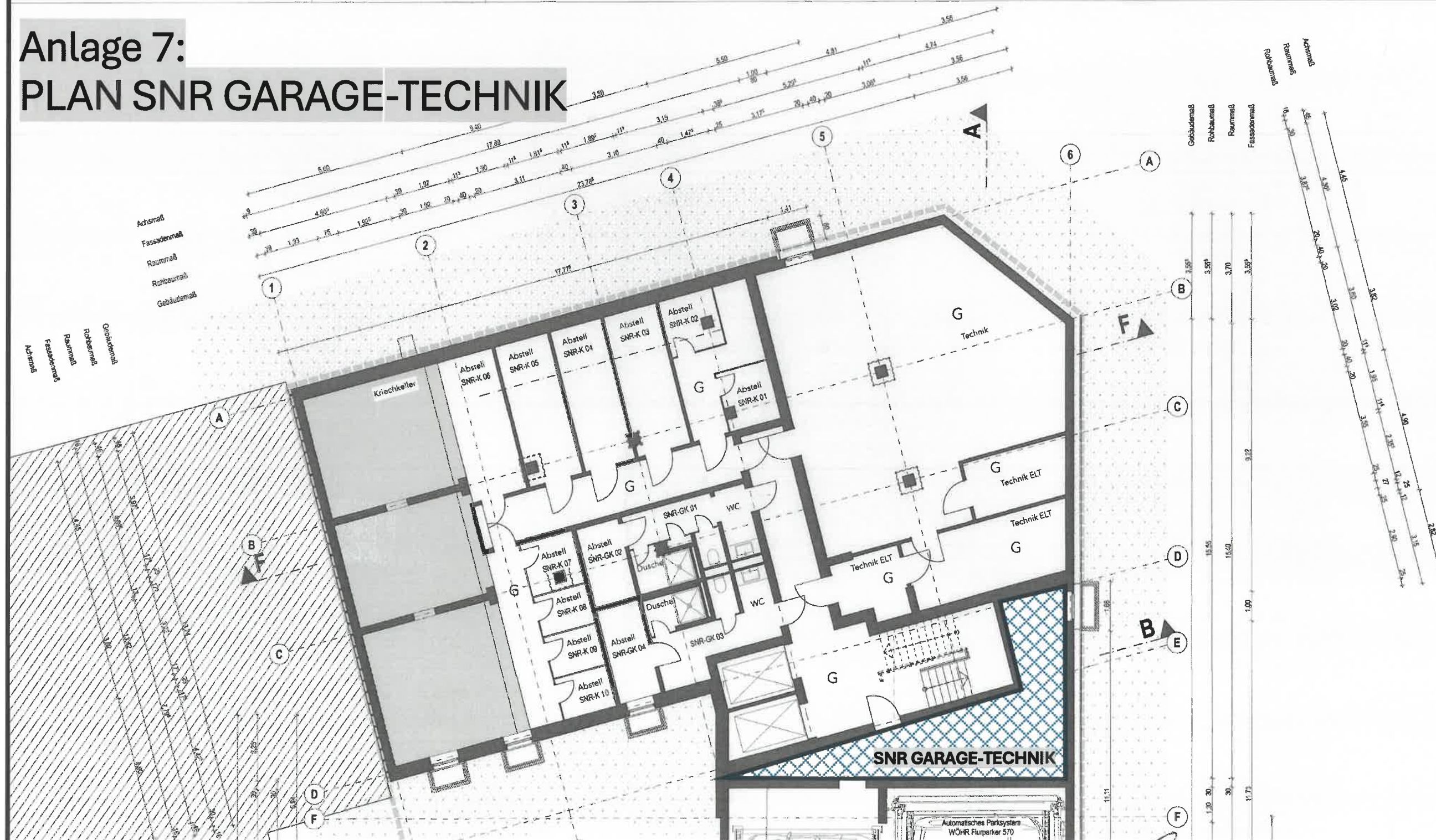


[Handwritten signature]

Anlage 6: PLAN SNR TECHNIK

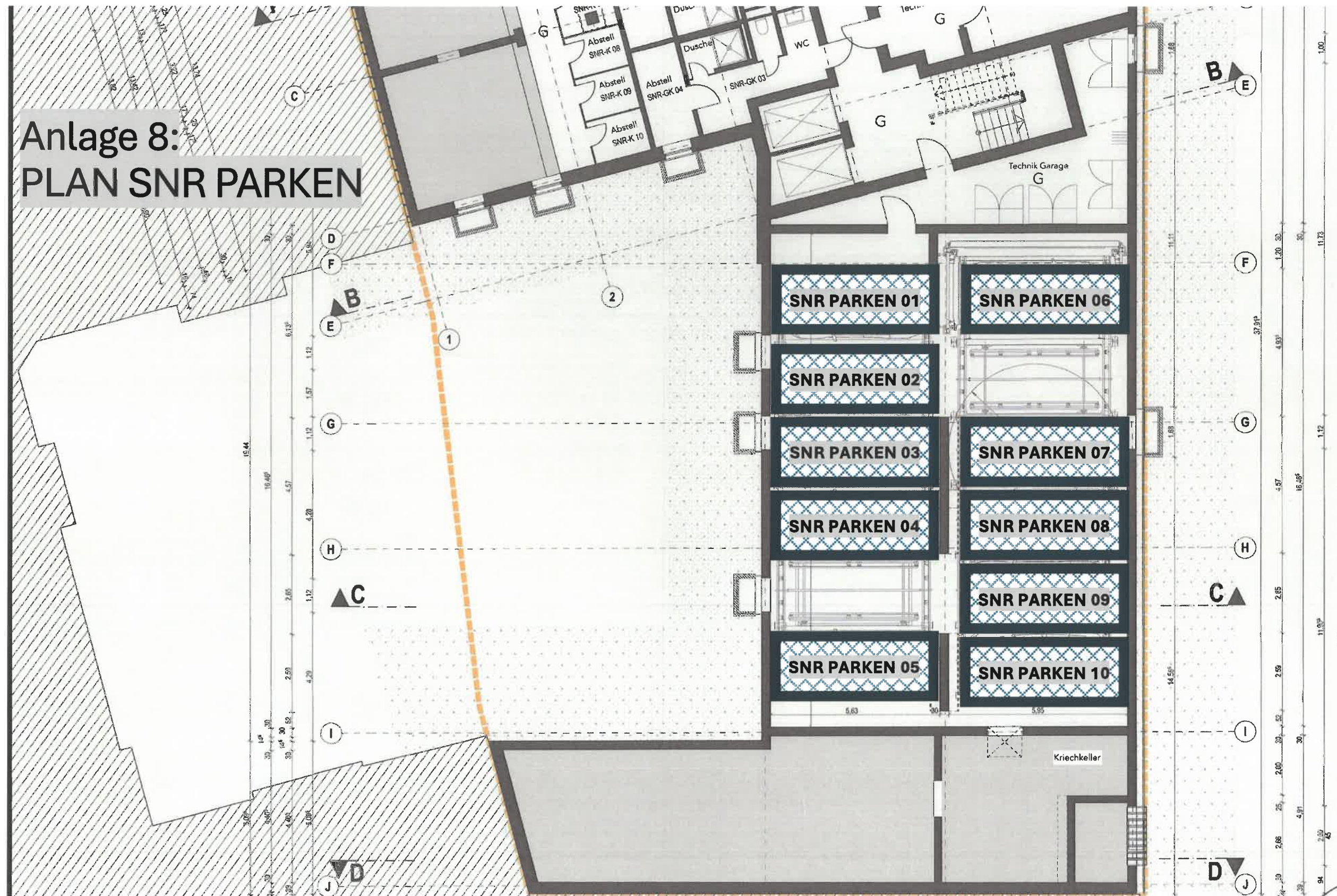


Anlage 7: PLAN SNR GARAGE-TECHNIK



Automatisches Parksyste
WÖHR Flumarker 570

Anlage 8: PLAN SNR PARKEN



The architectural site plan shows a building complex with several rooms and outdoor areas. The building layout includes:

- WC (01)**: Two restrooms located in the upper left section.
- Lager (01)**: A storage room located in the upper right section.
- G**: Multiple rooms, including a large central room and a room labeled "Aufzug Garage" (Garage Elevator).
- EG1** and **EG2**: Entrances or exits located near the central building.
- Gewerbe 3 (01)**: A commercial space located in the lower right section.
- Rasenfläche**: A lawn area located in the lower left section.
- Großstrauch**: A large shrub located in the lower left section.

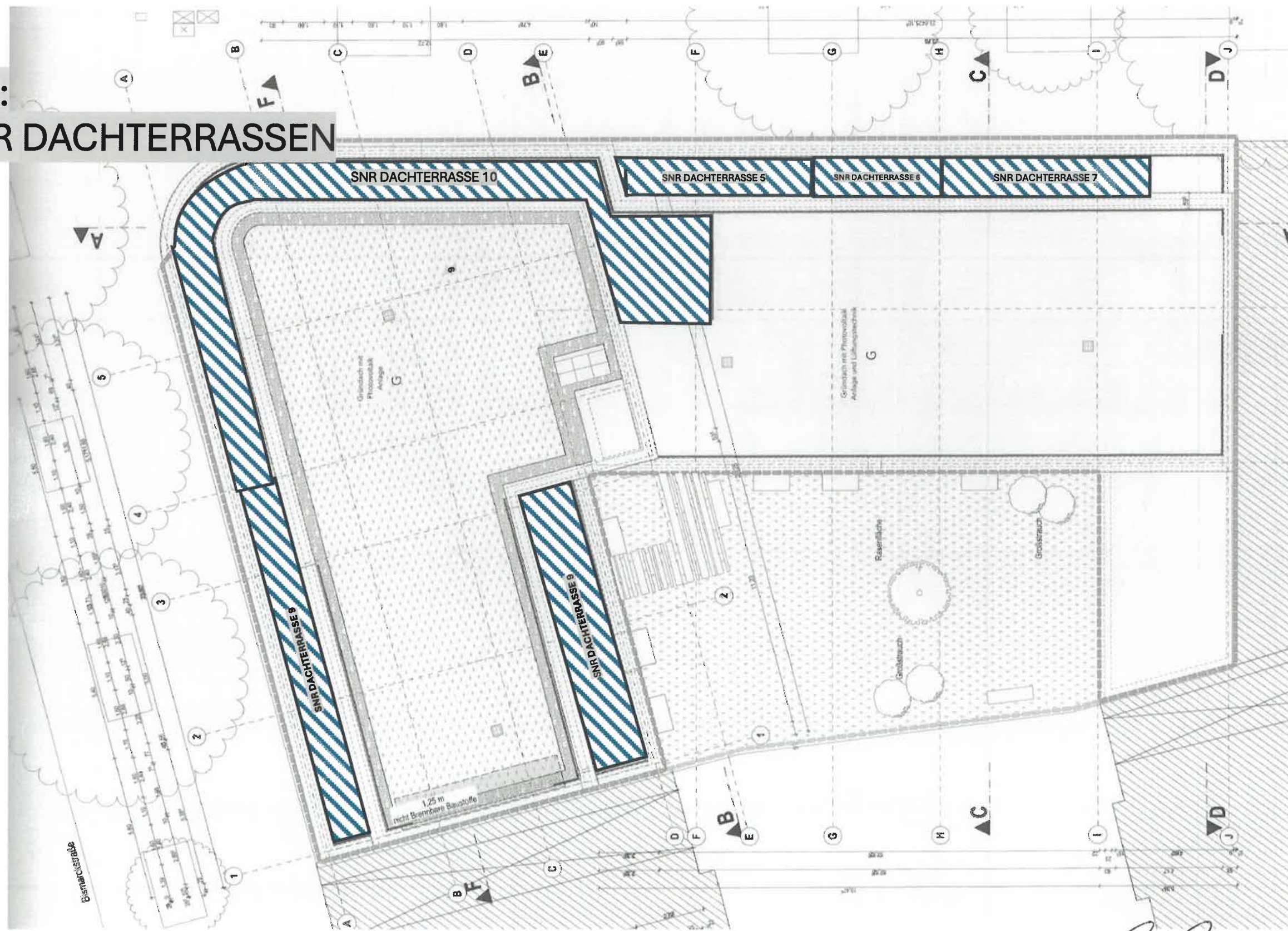
The plan also includes various dimensions, a north arrow, and a scale bar. A red rectangular area is highlighted on the right side of the plan, labeled "SNR ZUFAHRT".

SNR ZUFABRT



Anlage 11: PLAN SNR DACHTERRASSEN

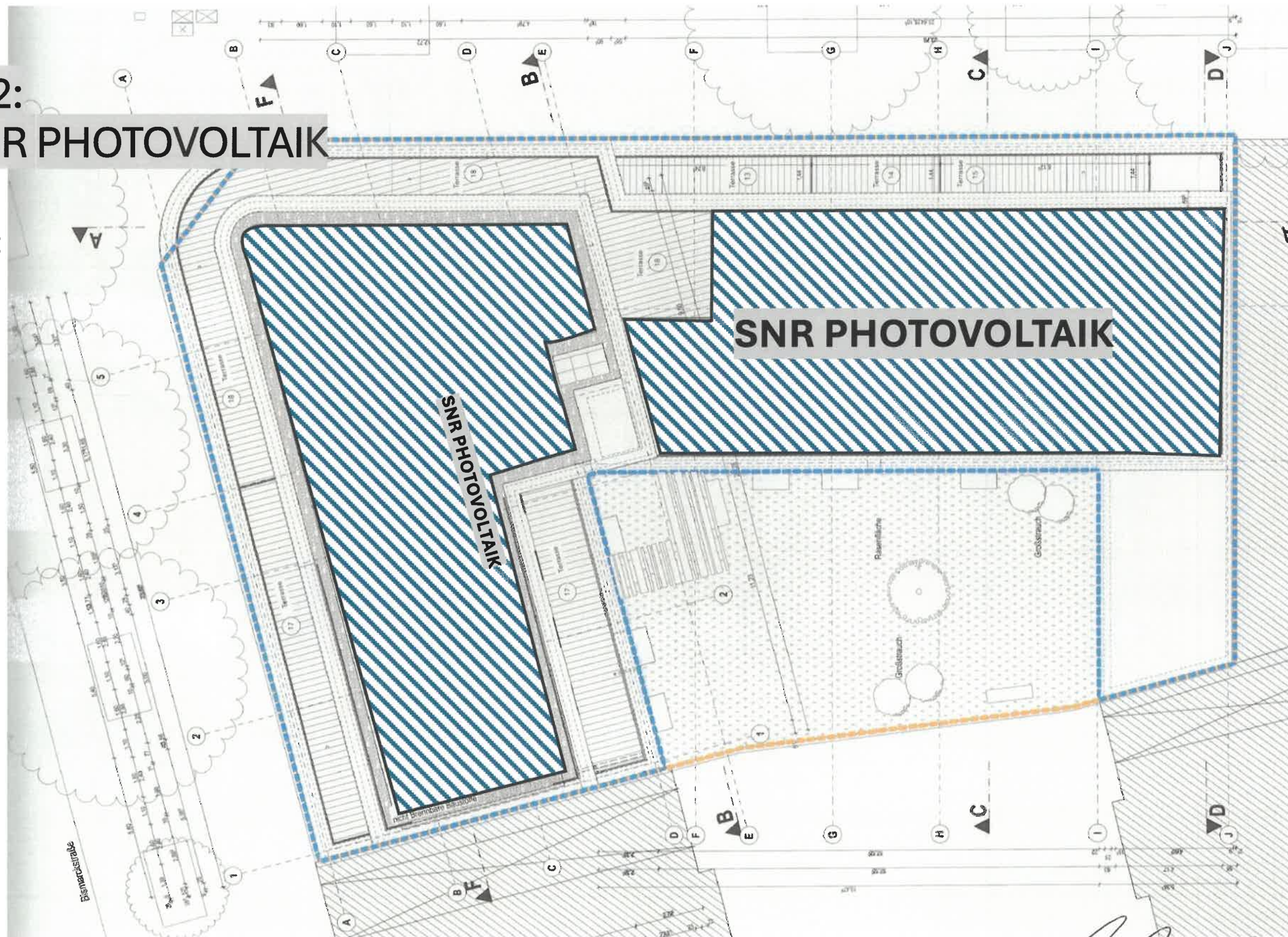
Dachaufsicht



Handwritten signature

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 Aufwandsersatz 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 Rechtsanwält*in 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 hiernit 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