



Zwangsversteigerungssache

Sondereigentum an der 3-Zimmer-Wohnung Nr.13 nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche Nr.13

Knausstr. 9, 12157 Berlin-Schöneberg

Aktenzeichen Gesamtanlage

76 K 14/25

Lage der zu bewertenden Wohnung Wohnfläche

4-geschossige Wohnhausanlage (Vorder- und Gartenhaus) zzgl. Dach- und Kellergeschoss, Baujahr ca. 1904
Gartenhaus, Erdgeschoss links

Wohngeld, monatlich

Gemeinsam mit Whg.16: 436,18€, anteilig Whg.13 ca. 248,45€

Heizung

Gaszentral

Vertragszustand

als Annahme: unvermietet / eigengenutzt

Mieteinnahmen, monatlich

als Annahme: keine

Besonderheiten

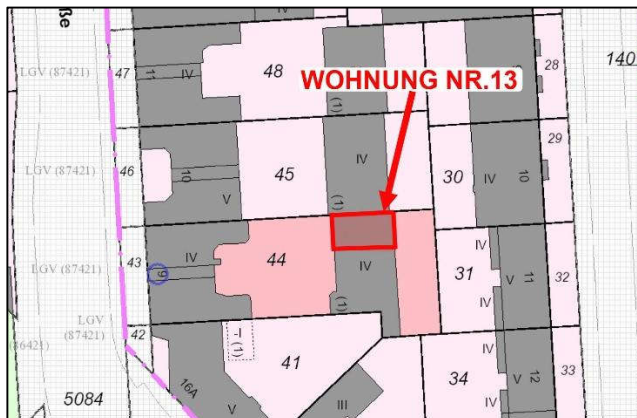
Whg.13 räumlich verbunden mit Whg.16, kein Zutritt erfolgt

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

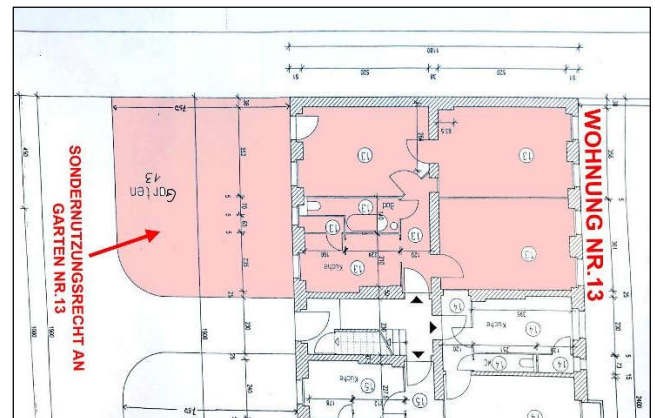
05.02.2026

Ermittelter Verkehrswert

360.000,00 €



Flurkarte



Erdgeschoss



Hofansicht



Hofaufsicht



Wohnungseingangstür



Keller

Damit wurde der Beschlussantrag angenommen und das Ergebnis verkündet.

TOP 8

Feststellung: Ein Beschluss wird aufgrund des Beschlusses zu TOP 7 nicht gefasst.

TOP 9

Beschluss: Nach erfolgter Diskussion wird beantragt, die Beauftragung einer Fachfirma zur Untersuchung möglicher baulicher Mängel im Gemeinschaftseigentum, die zu Geruchsbelästigungen im Hinterhaus führen, zu beschließen.

Vorab soll nochmals mit den betreffenden Eigentümern der WE 17, HH 1, OG mitte (EGT, / Mieterin) Kontakt aufgenommen werden, um ihn auf die Dringlichkeit der Situation und die untragbaren Zustände rund um die Mieterin der besagten Wohnung hinzuweisen.

Das Aufforderungsschreiben soll an den Verwaltungsbeirat und in Kopie versandt werden.

Über den Antrag wird abgestimmt.

Abstimmungs- ergebnis:	Ja- Stimmen:	10	Nein- Stimmen:	3	Enthaltungen:	4
-----------------------------------	-------------------------	-----------	---------------------------	----------	----------------------	----------

Damit wurde der Beschlussantrag angenommen und das Ergebnis verkündet.

TOP 10

Feststellung: Laut Stellungnahme der Kanzlei und sind - da die Teilungs-
erklärung / Gemeinschaftsordnung keine allgemeine Öffnungsklausel beinhaltet - grundsätzlich keine in der Vergangenheit gefassten Beschlüsse nachträglich gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG in die Grundbücher aller Sondereigentumseinheiten einzutragen. Allerdings beinhaltet die Gemeinschaftsordnung im Einzelfall die Befugnis, eine gewerbliche Nutzung einer Wohnung im Beschlusswege zu gestatten. Falls den Eigentümern ein solcher, in der Vergangenheit / seit Gründung der WEG gefasster Beschluss bekannt ist, wird um entsprechende Mitteilung an die Verwaltung gebeten, damit der Beschluss auf eine etwaig notwendige Eintragungsnötigkeit geprüft werden kann.

TOP 11

Beschluss: Es wird beantragt, den Verwaltungsvertrag in der Fassung vom 13.02.2025 mit der der GmbH, 14059 Berlin, ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 zu beschließen. Die Unterzeichnung des Verwaltungsvertrags erfolgt durch den Verwaltungsbetriebsvorsitzenden (oder seinen Vertreter) als Vertreter der Gemeinschaft der Eigentümer.

Über den Antrag wird abgestimmt.

Abstimmungs- ergebnis:	Ja- Stimmen:	8	Nein- Stimmen:	4	Enthaltungen:	5
-----------------------------------	-------------------------	----------	---------------------------	----------	----------------------	----------

Damit wurde der Beschlussantrag angenommen und das Ergebnis verkündet.

TOP 12

Beschluss: Beschluss über die erneute Bestellung der GmbH, 14059 Berlin, zur Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 sowie die Erhöhung des Verwalterhonorars ab dem 01.01.2026 von derzeit 29,00 € um 3,00 € auf insgesamt 32,00 € zzgl. MwSt. pro Sonder-/Teileigentumseinheit und Monat. Sowie ab dem 01.01.2028 von dann 32,00 € um 2,00 € auf insgesamt 34,00 € zzgl. MwSt. pro Sonder-/Teileigentumseinheit und Monat.

Über den Antrag wird abgestimmt.

Abstimmungs- ergebnis:	Ja- Stimmen:	9	Nein- Stimmen:	4	Enthaltungen:	4
-----------------------------------	-------------------------	----------	---------------------------	----------	----------------------	----------

Damit wurde der Beschlussantrag angenommen und das Ergebnis verkündet.

TOP 13

Beschluss:

Beschluss, einzelne Positionen der im beschlossenen Verwaltungsvertrag enthaltenen individuell veranlassten Kosten für Sonderleistungen der betreffenden verursachenden Einheit mit dem Beginn der Verwalterbestellung der GmbH und somit dem entsprechenden Jahr 2026 der Abrechnung über die geleisteten Vorauszahlungen aufzuerlegen.

- Ziffer 4: Mahngebühren ab der 3. Mahnung bei Zahlungssäumigkeiten von Eigentümern 15,00 € zzgl. MwSt. je Fall
- Ziffer 5: Zusatzleistung für die Nichtteilnahme am Lastschriftinzugsverfahren, je 5,00 € zzgl. MwSt. je Einheit und je Monat.
- Ziffer 6: Zusatzleistung durch postalischen Versand von Vorgängen, je 5,00 € zzgl. MwSt. je Einheit und je Monat.
- Ziffer 7: Zusatzleistungen für die Bearbeitung von Eigentumsübertragungen 150,00 € zzgl. MwSt. je Fall.
- Ziffer 10: Bearbeitung eines gerichtlichen (auch Mahnbescheidverfahren) Verfahrens aus säumigen Vorschusszahlungen / Hausgeldern, Sonderumlagen oder Nachschussverpflichtungen (aus Jahresabrechnungen) 150,00 € zzgl. MwSt. pro Kalenderjahr
- Ziffer 11: Zusatzleistung für Bearbeitung von Amisanfragen (EMA, Halteranfragen von Kfz etc.) 15,00 € zzgl. MwSt. je Fall.
- Ziffer 13: Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung eines eventuell erforderlichen gerichtlichen Verfahrens zur Durchsetzung der Zugangsgewährung in eine Sondereigentumseinheit 150,00 € zzgl. MwSt. je Fall.
- Ziffer 14: Erfüllung der Auskunftspflichten für Gebäude- und Wohnungszählungen gemäß Zensusgesetz(en) 10,00 € zzgl. MwSt. je Fall.

Über den Antrag wird abgestimmt.

Abstimmungs- ergebnis:	Ja- Stimmen:	9	Nein- Stimmen:	4	Enthaltungen:	4
-----------------------------------	-------------------------	----------	---------------------------	----------	----------------------	----------

Damit wurde der Beschlussantrag angenommen und das Ergebnis verkündet.