



### Darstellung der Lage des Grundstücks

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>



**Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023**  
 ausgewiesen als "mittlere Wohnlage"



Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizensfrei)

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizensfrei)



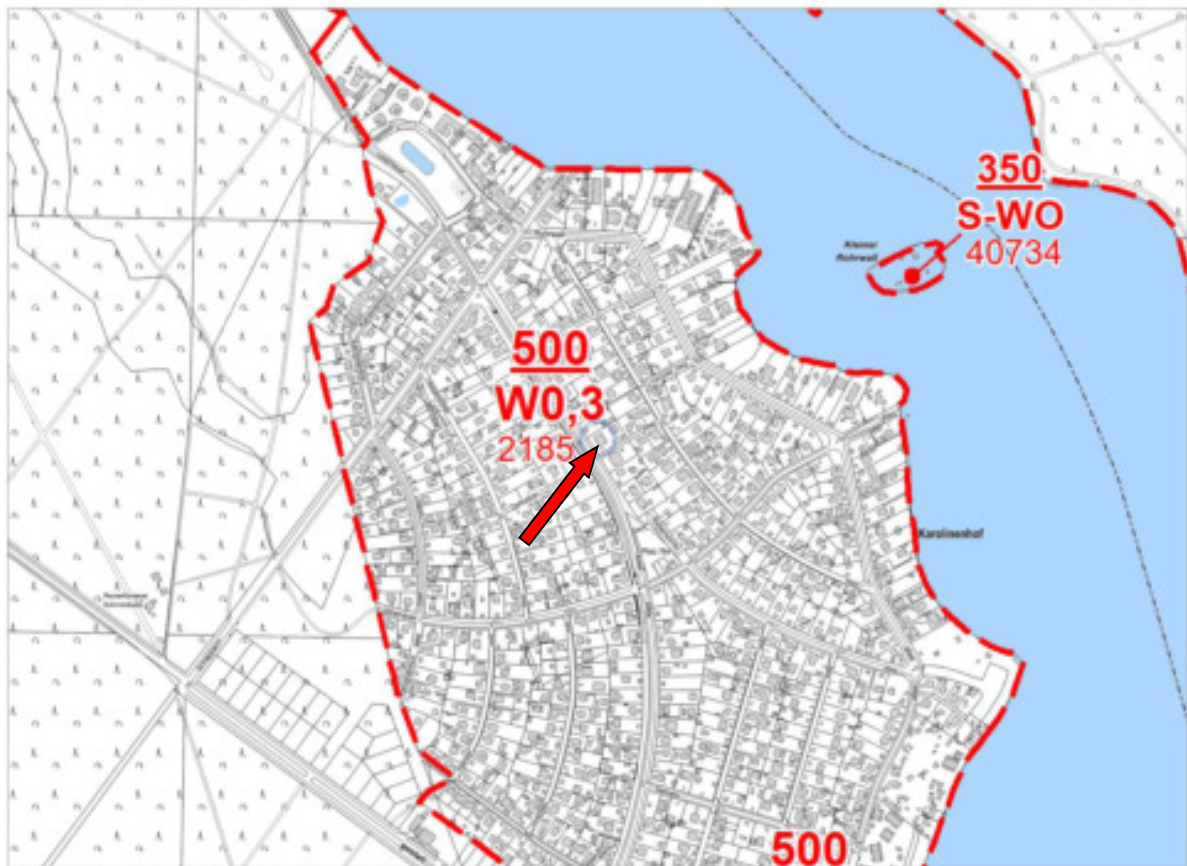


## Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**Bodenrichtwerte 01.01.2023**

Erstellungsdatum: 25.11.2023

gewählte Adresse: Zerkwitzer Weg 11, Schmöckwitz (TrKö)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	2185
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	500
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,3
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-
BRW Nummer	2185

**Bodenrichtwert zum 01.01.2023**

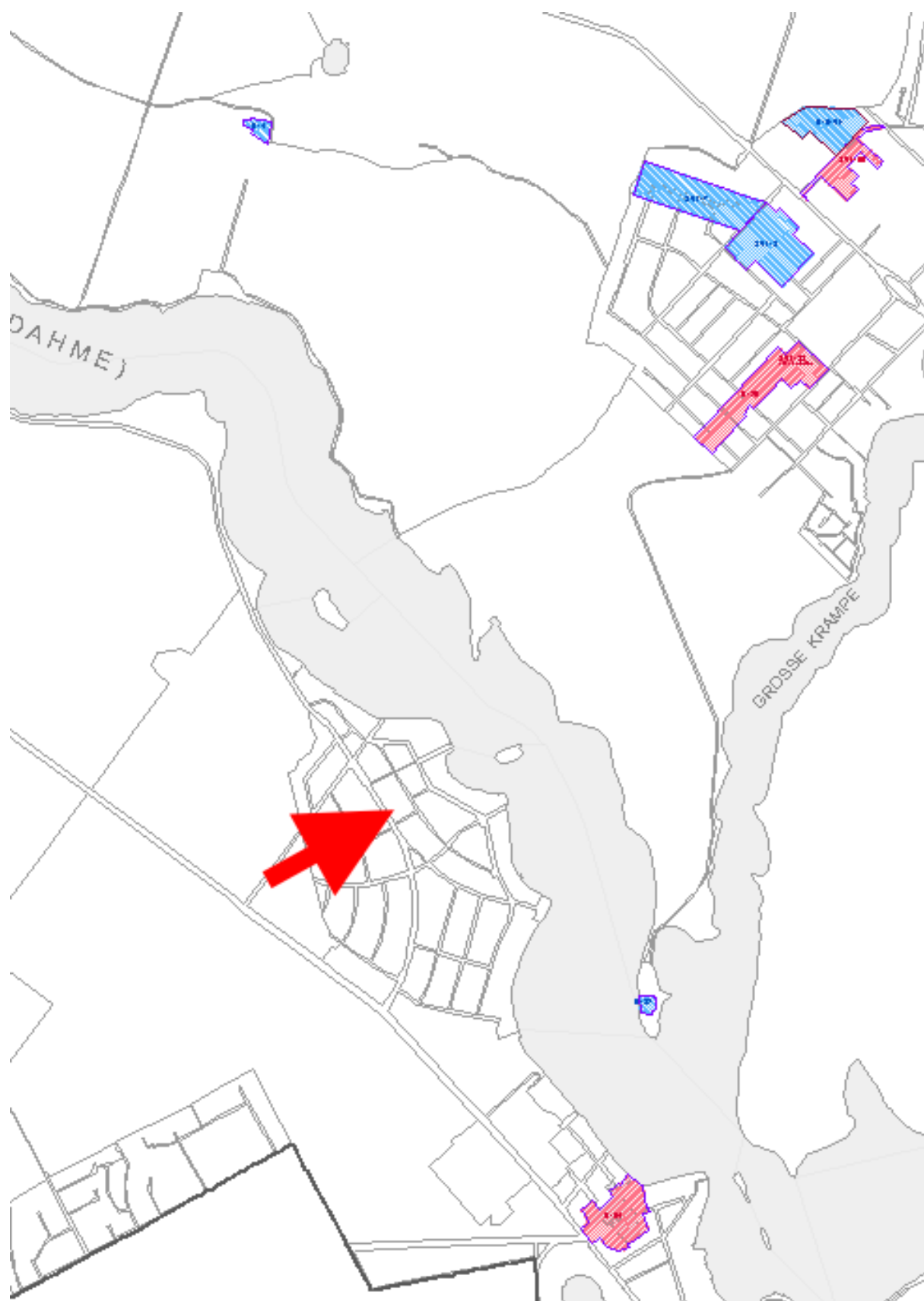


### Bauflächen

	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015**  
**Gelegen in einem W4 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,4)**

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizensfrei)



**Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld  
Im Bereich des Grundstückes gibt es keinen B-Plan.**





**Luftbild, Stand 2023**

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)

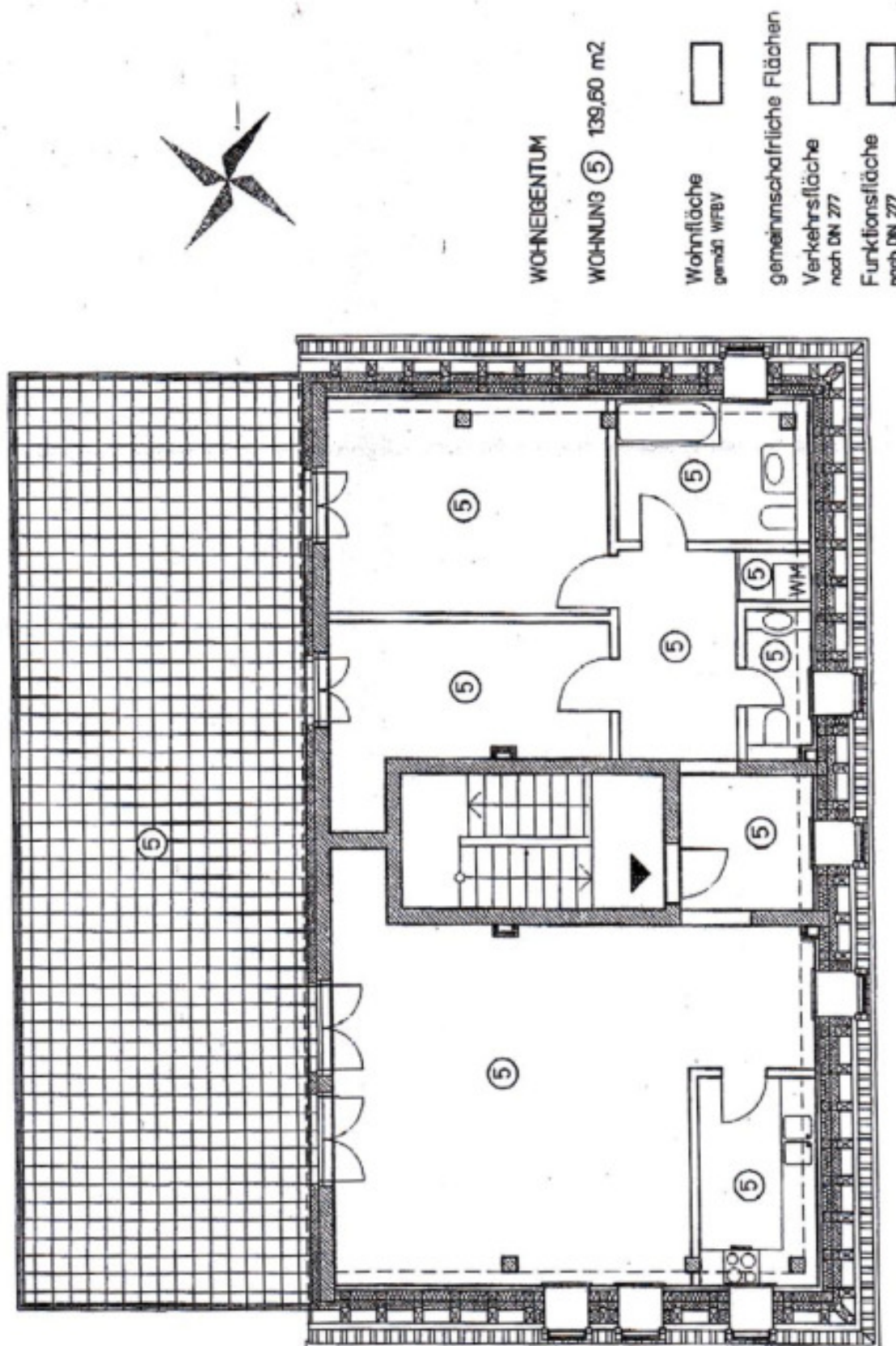


Lageplan der Sondernutzungsrechte (unmaßstäblich)

Entnommen der Teilungserklärung von 1996

Der KFZ Stellplatz Nr. 5 und der Abstellraum Nr. 5 wurden farblich markiert  
Die tatsächliche Abstellraumerrichtung wurde abweichend ausgeführt.

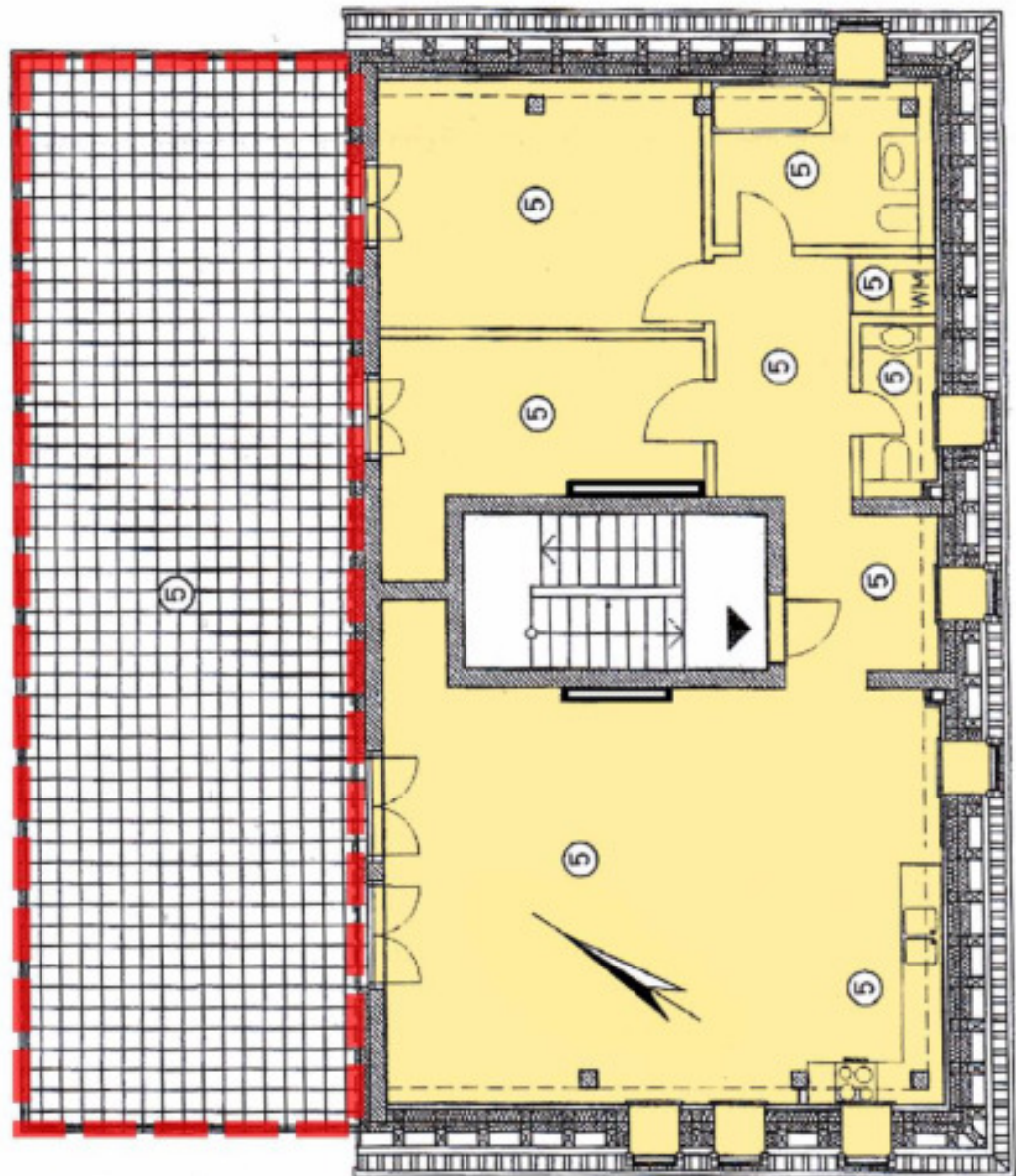




Grundriss der Wohnung 5 (unmaßstäblich)  
Entnommen der Teilungserklärung von 1996



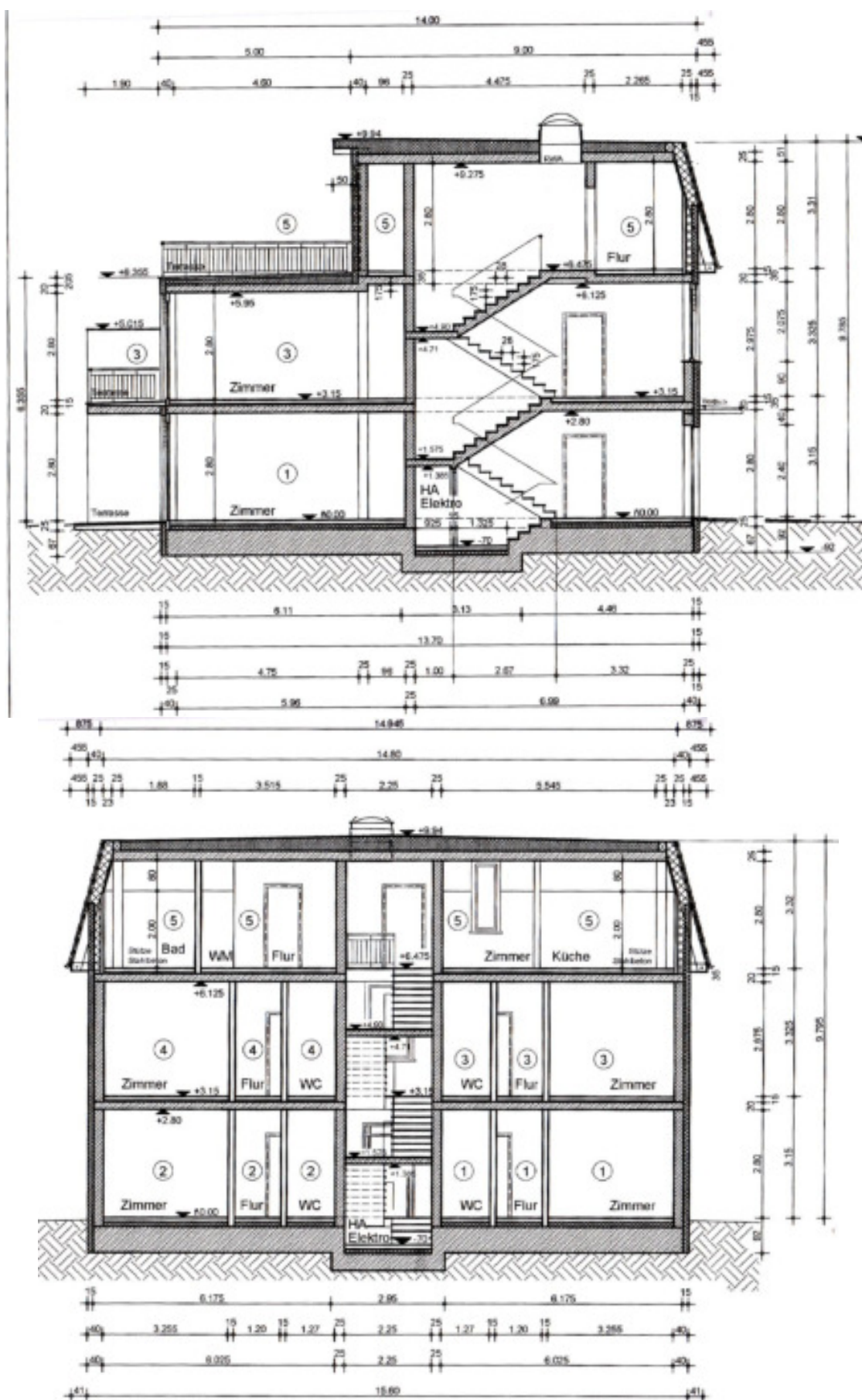
*Vetschauer Allee*



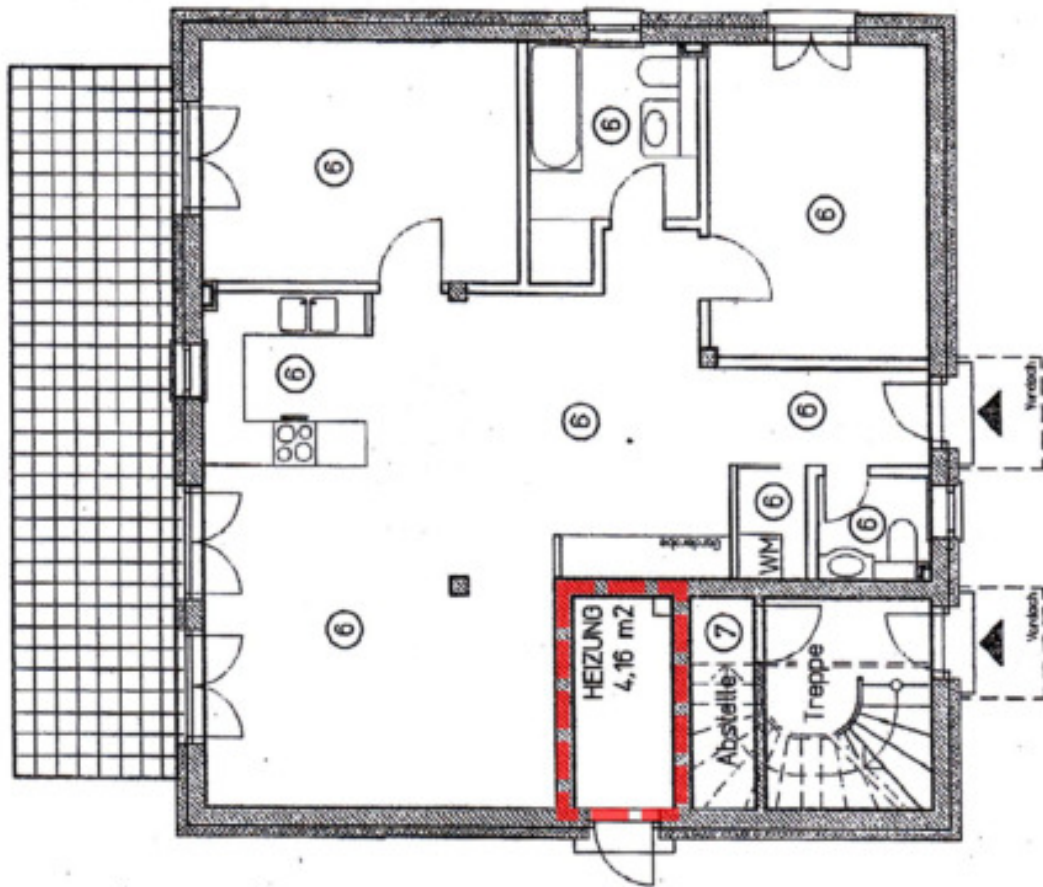
*Zerkwitzer Weg*

**Grundriss der Wohnung 5 gemäß Bestand (unmaßstäblich)**

- Die Küchentrennwand existiert nicht
- Die Einbauküche gehört nicht zur Wohnung (Mietereigentum)
- Bad: statt der dargestellten Wanne wurde eine Dusche errichtet

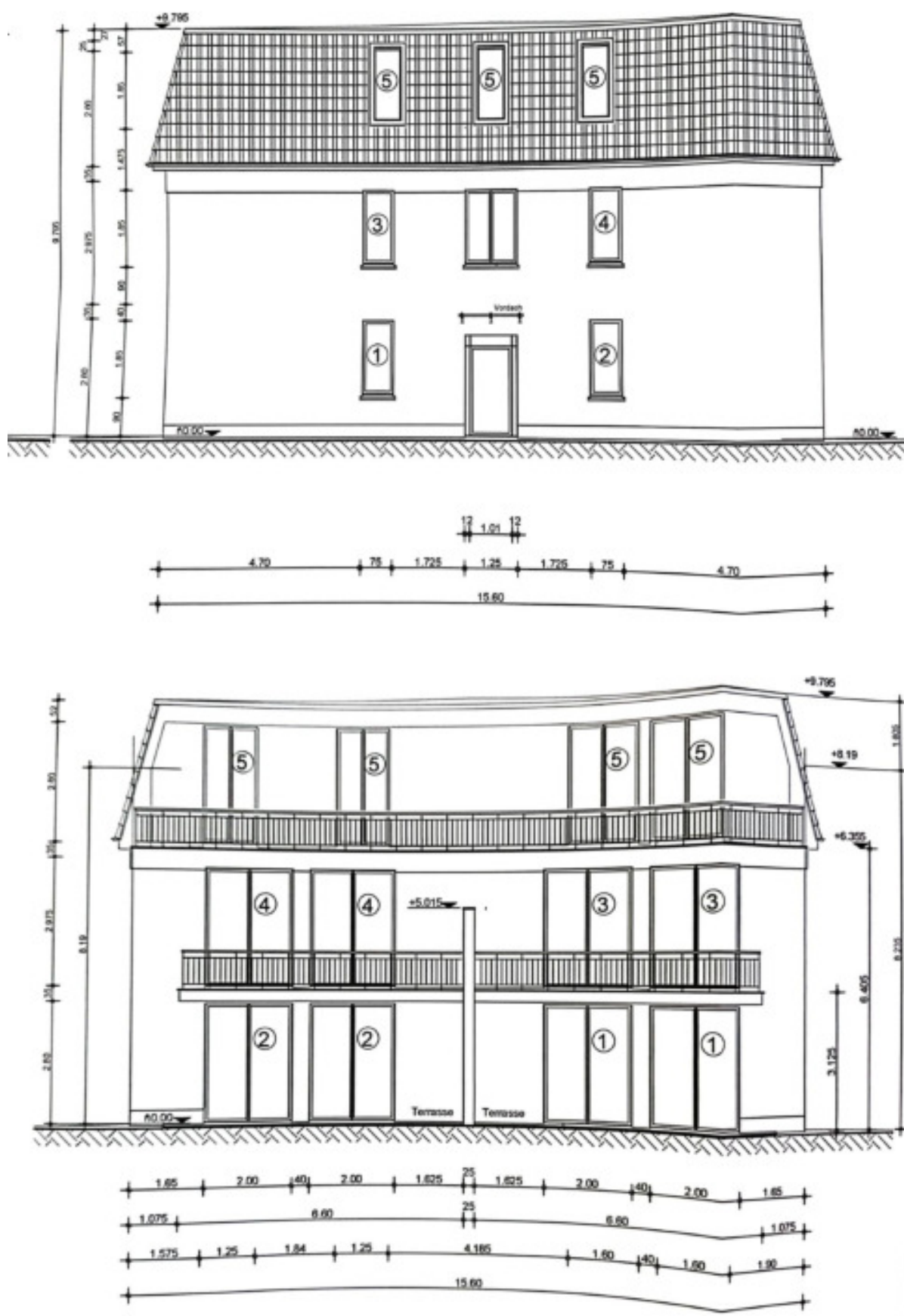






**Oben: Grundriss vom EG vom Haus 2**

**Hier befindet sich der Heizungsraum mit der zentralen Heizungsanlage (Annahme auf Gasbasis)**



**Ansichten vom Haus (unmaßstäblich), leicht verzerrte Darstellung**  
**Entnommen der Teilungserklärung von 1996**





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten vom Zerkwitzer Weg, die Lage des Objektes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten vom Stellplatz 5 (Sondernutzungsrecht)





Bild 5-6

- o Links und rechts: Ansichten der Abstellräume (Die Aufteilung der Abstellräume weicht etwas vom Aufteilungsplan ab)
- o Ein weiterer Abstellraum ist hinter dem Mülltonnenabstellplatz



Bild 7-8

- o Links: weiterer Abstellraum, befindlich auf der Sondernutzungsfläche NR 1 und rechts: Mülltonnenabstellplatz





Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten vom Haus 1 (Die Lage der Wohnung 5 wurde markiert)



Bild 11-12 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Haus 1 (Die Lage der Wohnung 5 wurde markiert)



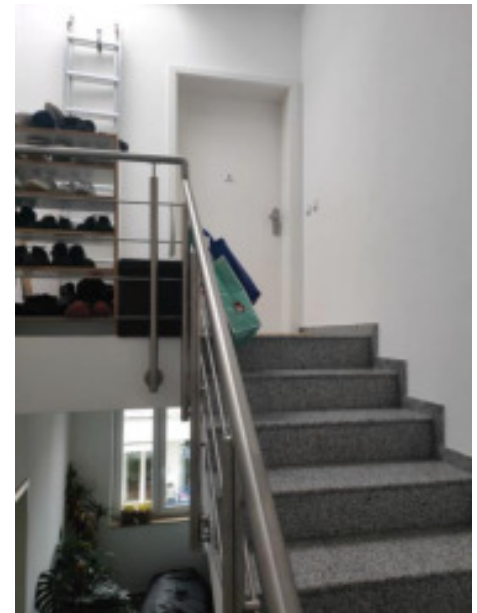
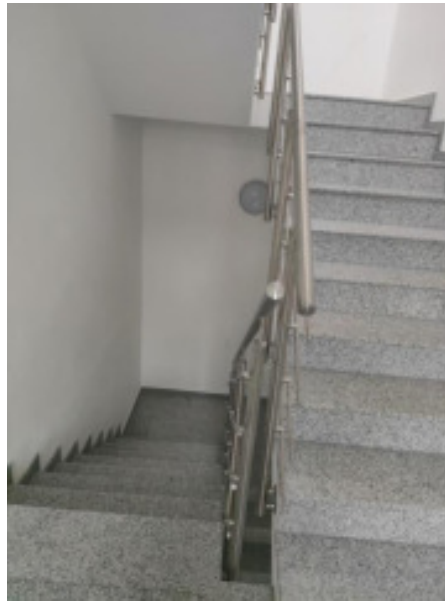
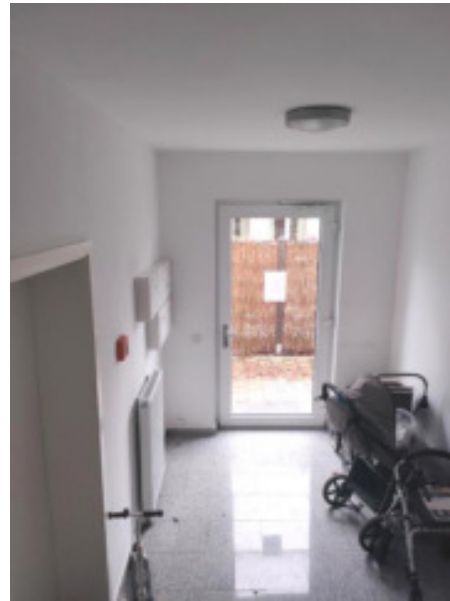


Bild 13-20

- o Oben: Hauseingang, Treppenhausansichten, Wohnungseingang Wohnung 5
- o Unten: Ansichten der Dachterrasse; unten rechts: Detailansicht Terrassenbelag (Holzdielung, wahrscheinlich Nadelholz), Dachüberstand tlw. mit Schieferplatten verkleidet



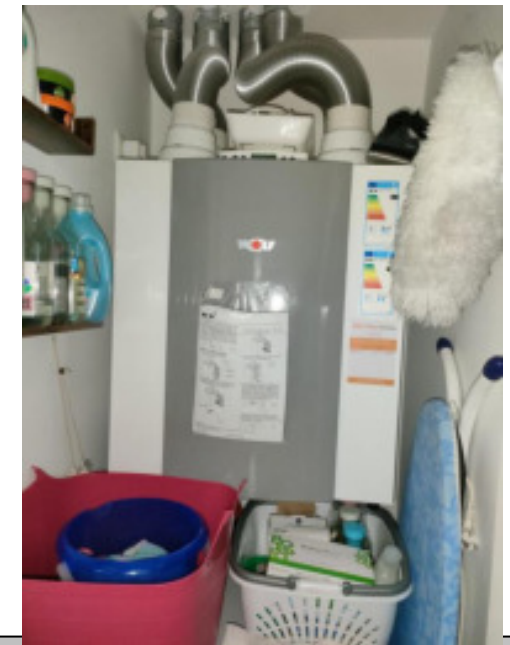
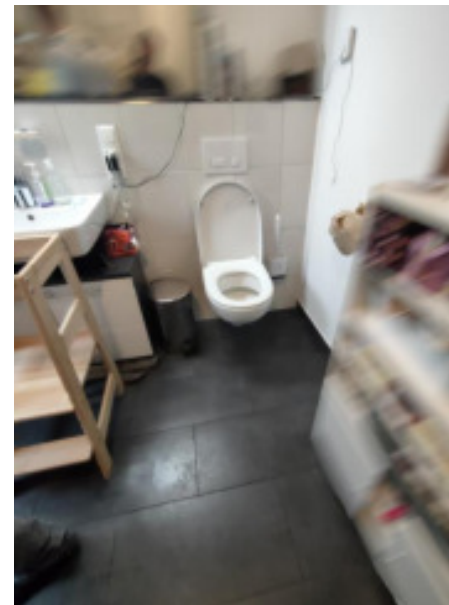
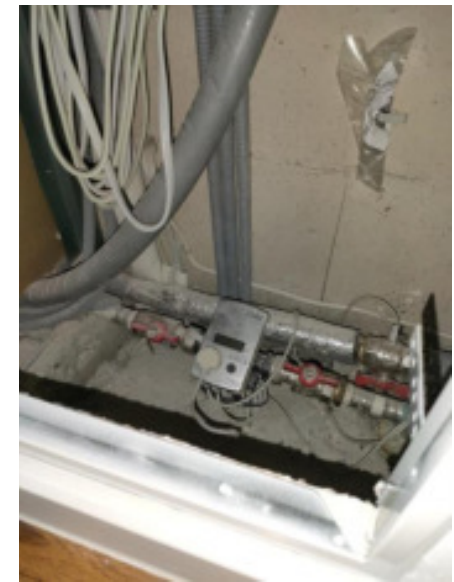


Bild 21-28

- o Oben: E-Verteilung, Verteilung Netzwirkkabel, Kaltwasser- Warmwasseruhr, Wärmemengenzähler
- o Unten: Gäste-WC, Bad mit Dusche und WC; rechts: Wohnungslüfter Wolf CWL 300/400 (Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung)

**Dipl.-Ing. Steffen Tietz**  
**Haus- und Immobilienverwaltung**

Fliesenweg 4a, 12527  
 Tel. 030/50898745, Fax 030/50898746  
 E-Mail: steffentietz@arcor.de, Internet: www.hausverwaltung-tietz.de

Berlin, 03.11.2022

**Haus 1, Zerkwitzer Weg 13, 12527 Berlin Wohnung 5 WE05**

Sehr geehrte [REDACTED], sehr geehrter [REDACTED],

hiermit erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das oben genannte Jahr.

**Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023**

Umlageschlüssel						Kosten	
Abrechnungsposten	Verteilt nach	Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
<b><u>Ausgaben</u></b>							
<b>Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>							
Heizkosten	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	20.000,00 €	3.640,80 €
Kabel-TV	Einheiten	8,000	1,000	WE	Anteilig	1.200,00 €	150,00 €
Hausstrom	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	1.200,00 €	218,45 €
Müllabfuhr	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	1.000,00 €	182,04 €
Papierrecycling	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	250,00 €	45,51 €
Gartenpflege Hausmeister	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	5.000,00 €	910,20 €
Winterdienst	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	2.500,00 €	455,10 €
Versicherung-Gebäude	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	1.500,00 €	273,08 €
Haftpflichtversicherung	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	100,00 €	18,20 €
Glasversicherung	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	100,00 €	18,20 €
						<b>32.850,00 €</b>	<b>5.911,56 €</b>
<b>Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten</b>							
Haftpflicht Beirat	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	100,00 €	18,20 €
Instandhaltung	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	5.000,00 €	910,20 €
Kontoabrechnung	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	36,00 €	6,55 €
HV Gebühr	Einheiten	8,000	1,000	WE	Anteilig	3.427,20 €	428,40 €
HV Gebühr Pauschale	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	71,40 €	13,00 €
						<b>8.634,60 €</b>	<b>1.376,35 €</b>
<b><u>Erhaltungsrücklagen</u></b>							
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	10.000,00 €	1.820,40 €
						<b>10.000,00 €</b>	<b>1.820,40 €</b>
Gesamtausgaben Haus - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:						<b>51.484,60 €</b>	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):							<b>9.108,31 €</b>
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil):							<b>9.120,00 €</b>
<b>Wirtschaftsplan für [REDACTED] (Haus 1, Zerkwitzer Weg 13, 12527 Berlin Wohnung 5 WE05)</b>							
Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):							<b>760,00 €</b>
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:							<b>151,70 €</b>

**Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2023 für die Wohnung 5**  
**Hausgeld 2023: 760 €/Monat**



Dipl.-Ing. Steffen Tietz Haus- und Immobilienverwaltung  
 Fliederweg 4a, 12527  
 Tel. 030/50898745, Fax 030/50898746  
 E-Mail: steffentietz@arcor.de, Internet: www.hausverwaltung-tietz.de

Haus: 001 - Zerkwitzer Weg 13, 12527 Berlin

### WIRTSCHAFTSPLAN für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Plan 2022	Neuer Plan 2023
<b>Ausgaben</b>			
<b>Umlagefähige Kosten</b>			
Heizkosten	Eigentumsanteil	9.000,00 €	20.000,00 €
Kabel-TV	Einheiten	900,00 €	1.200,00 €
Hausstrom	Eigentumsanteil	1.200,00 €	1.200,00 €
Müllabfuhr	Eigentumsanteil	500,00 €	1.000,00 €
Papierrecycling	Eigentumsanteil	100,00 €	250,00 €
Gartenpflege Hausmeister	Eigentumsanteil	3.600,00 €	5.000,00 €
Winterdienst	Eigentumsanteil	2.200,00 €	2.500,00 €
Versicherung-Gebäude	Eigentumsanteil	1.000,00 €	1.500,00 €
Haftpflichtversicherung	Eigentumsanteil	100,00 €	100,00 €
Glasversicherung	Eigentumsanteil	100,00 €	100,00 €
<b>Summe:</b>		<b>18.700,00 €</b>	<b>32.850,00 €</b>
<b>Nicht umlagefähige Kosten</b>			
Haftpflicht Beirat	Eigentumsanteil	0,00 €	100,00 €
Instandhaltung	Eigentumsanteil	0,00 €	5.000,00 €
Kontoabrechnung	Eigentumsanteil	36,00 €	36,00 €
HV Gebühr	Einheiten	3.427,20 €	3.427,20 €
HV Gebühr Pauschale	Eigentumsanteil	71,40 €	71,40 €
<b>Summe:</b>		<b>3.534,60 €</b>	<b>8.634,60 €</b>
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>22.234,60 €</b>	<b>41.484,60 €</b>
<b>Erhaltungsrücklagen</b>			
Rücklagen	Beitragsverpfl. RL	10.000,00 €	10.000,00 €
<b>Summe Erhaltungsrücklagen</b>		<b>10.000,00 €</b>	<b>10.000,00 €</b>
<b>Hausgeldvorschüsse*</b>			
Hausgeldvorschüsse		23.634,60 €	51.484,60 €
<b>Summe Hausgeldvorschüsse</b>		<b>23.634,60 €</b>	<b>51.484,60 €</b>
<b>GESAMT:</b>		<b>8.600,00 €</b>	<b>0,00 €</b>