



Darstellung der Lage des Grundstücks

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



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



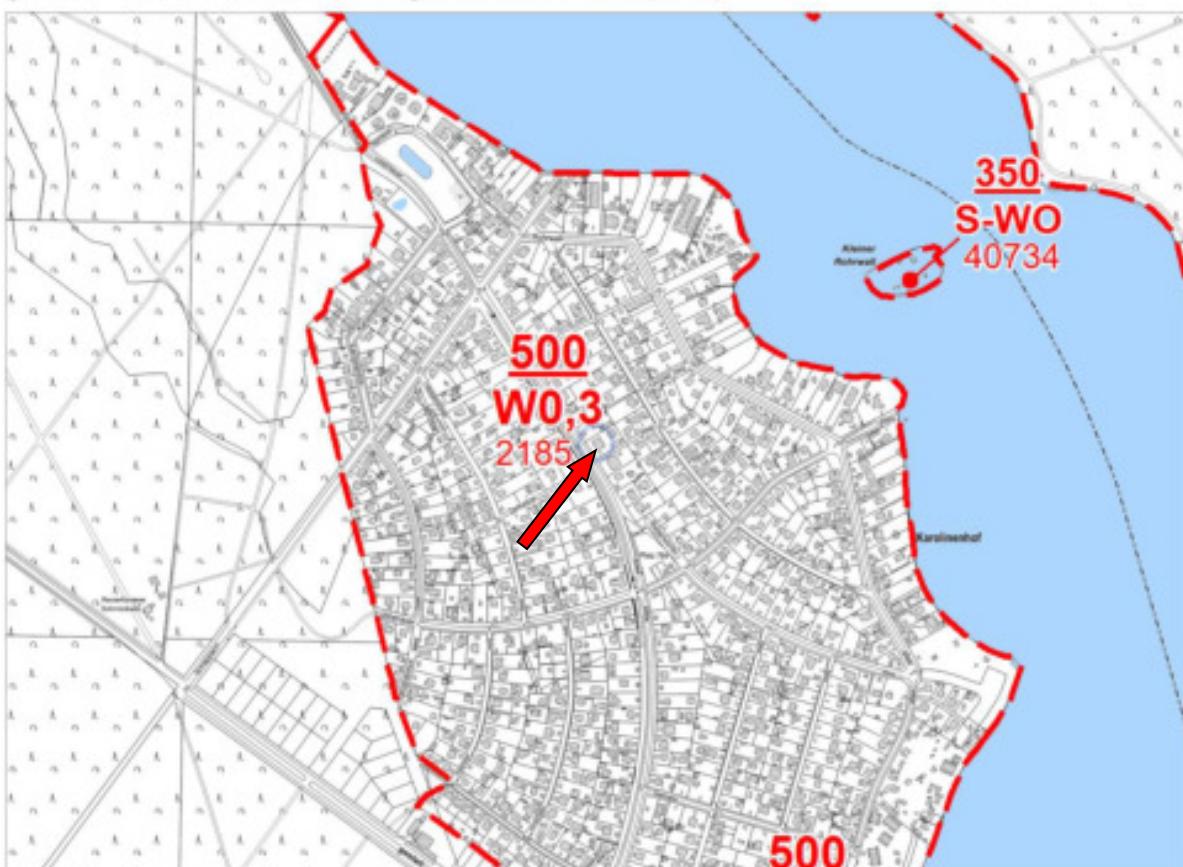


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte 01.01.2023

Erstellungsdatum: 25.11.2023

gewählte Adresse: Zerkwitzer Weg 11, Schmöckwitz (TrKö)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

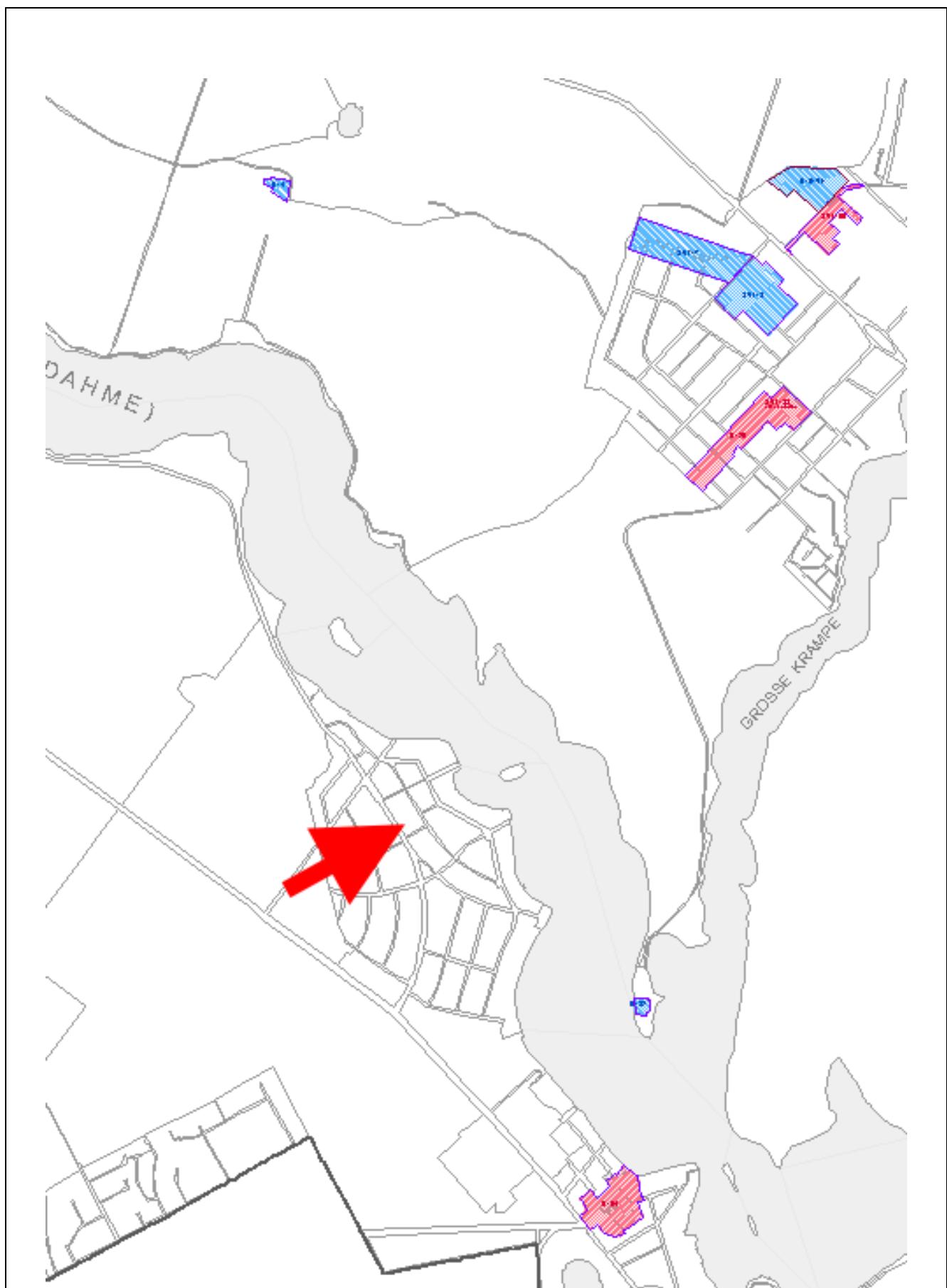
Bodenrichtwert-Nummer	2185
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	500
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,3
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten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

Bodenrichtwert zum 01.01.2023

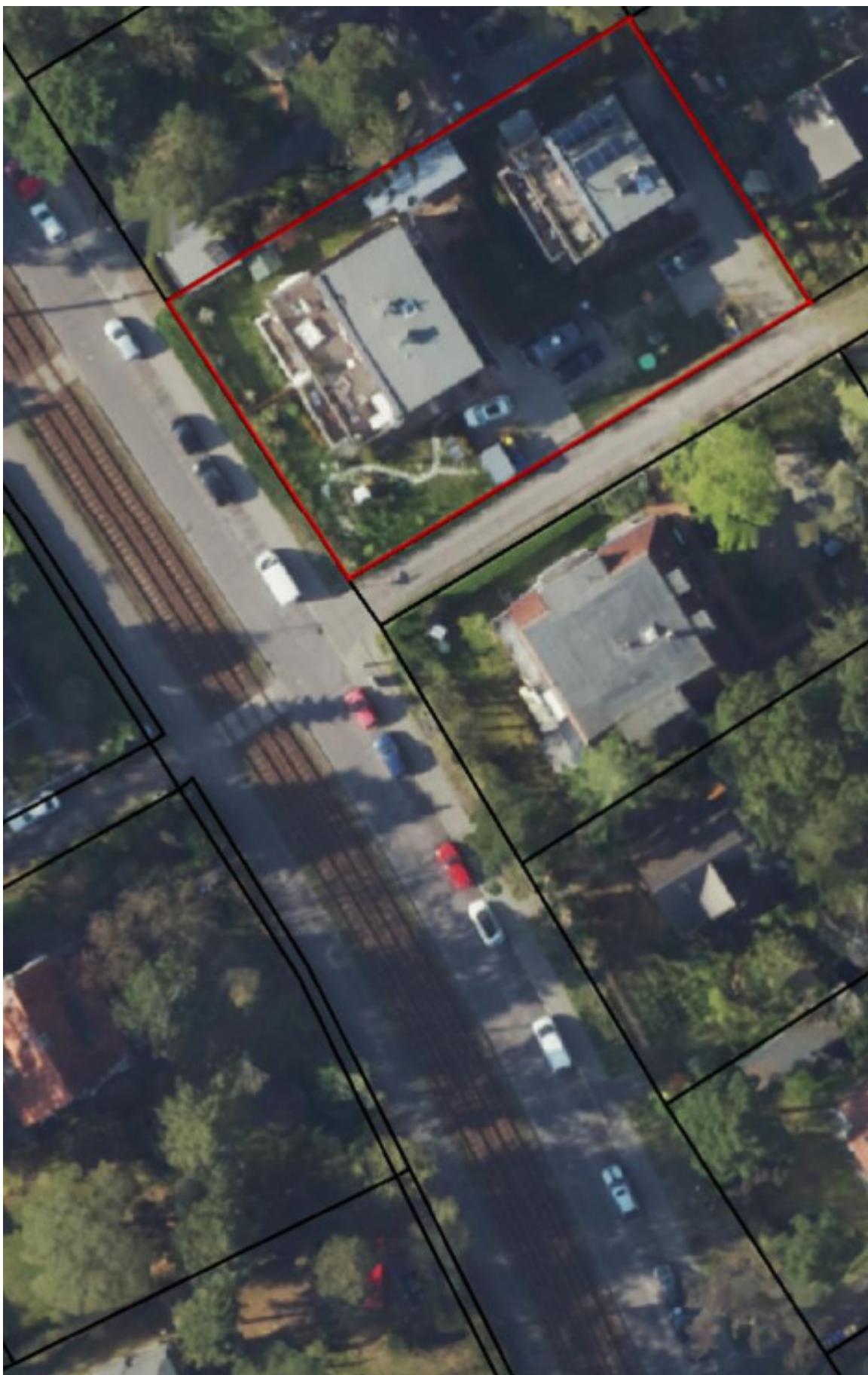
**Bauflächen**

	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> (lizenfrei)



**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)

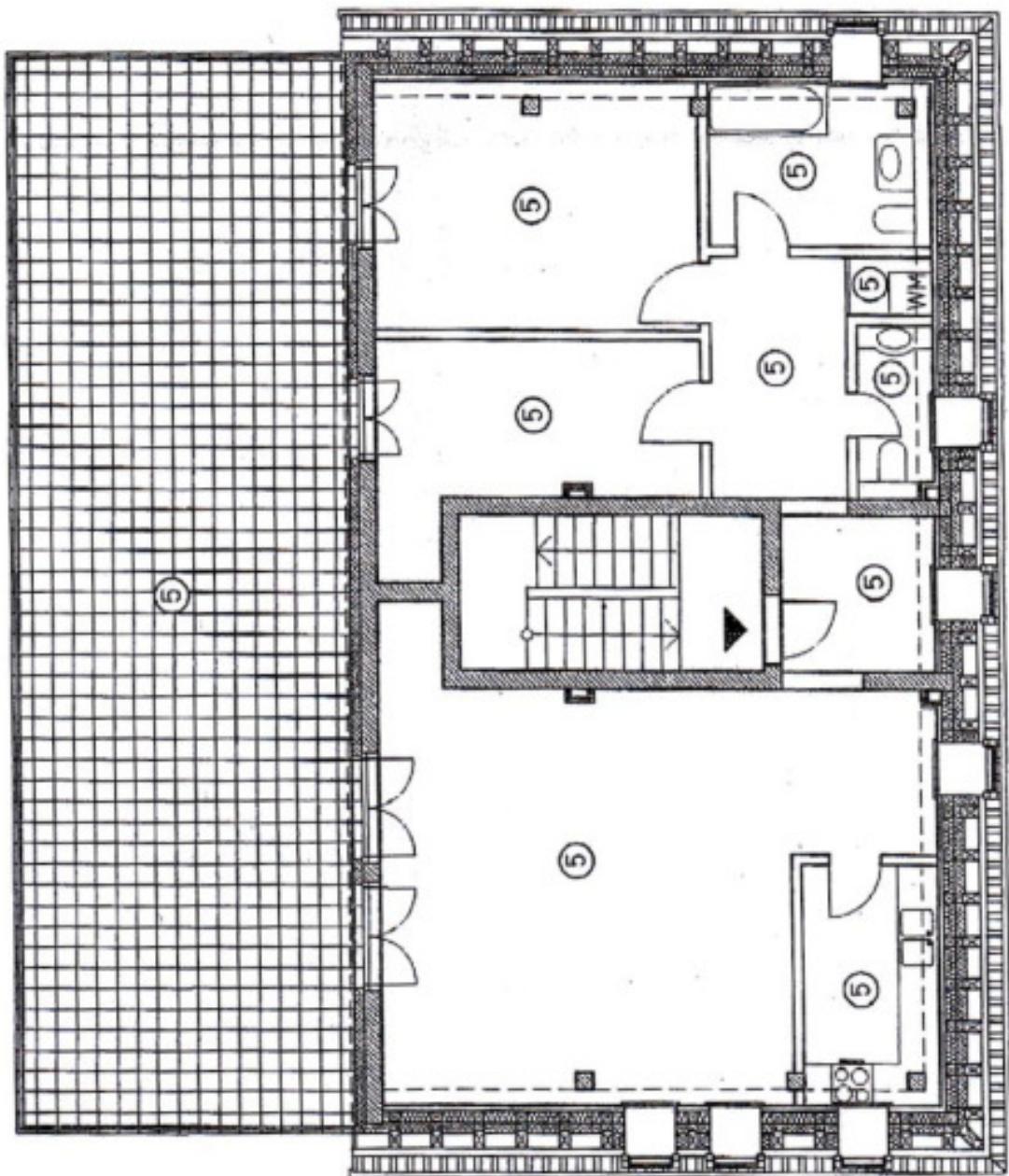
Entnommen der Teilungserklärung von 1996

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



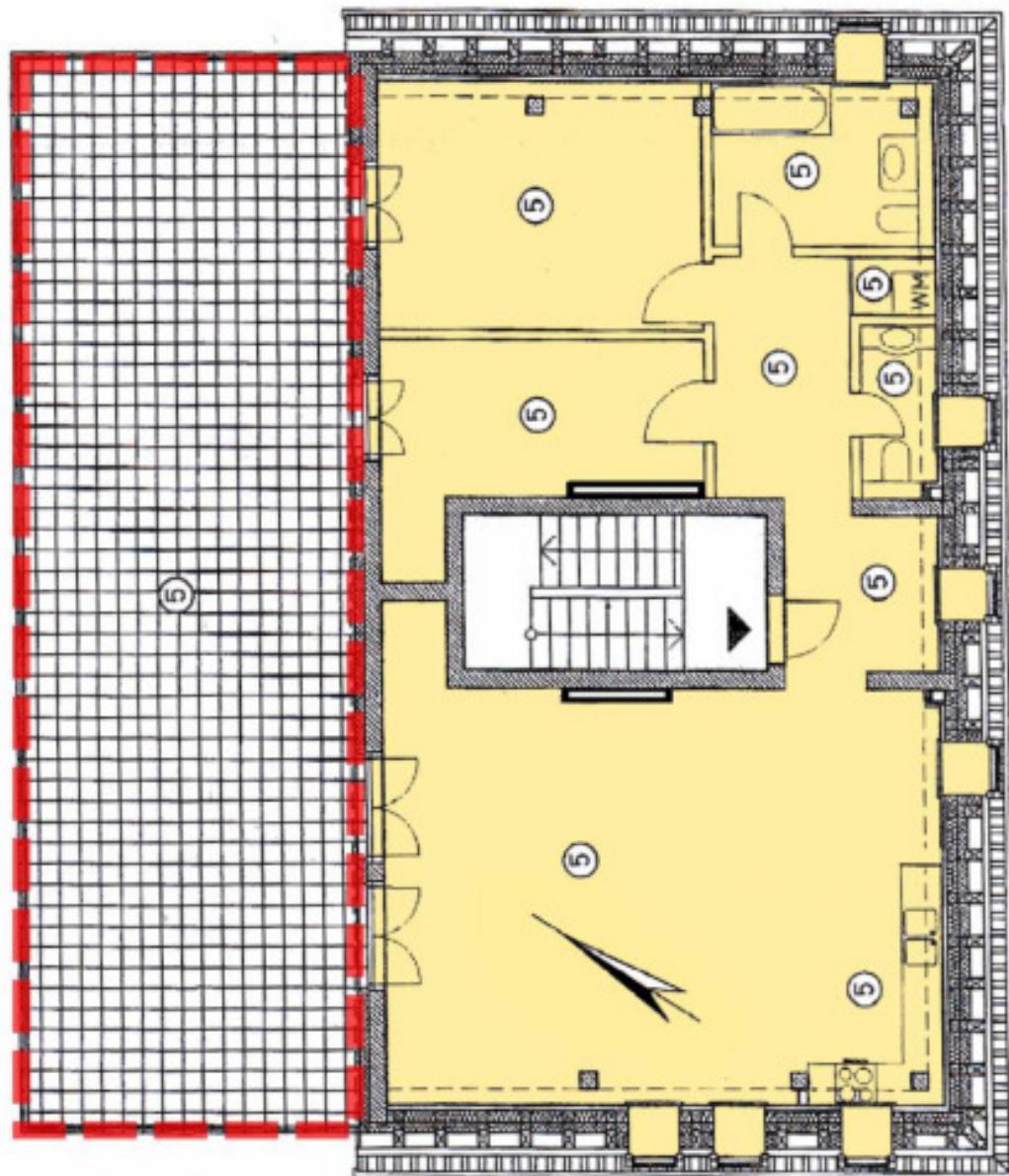
WOHNEIGENTUM
WOHNUNG 5 139,60 m²

Wohnfläche
gemäß WFBV
 Gemeinschaftliche Flächen
 Verkehrsfläche
nach DIN 277
 Funktionsfläche
nach DIN 277



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

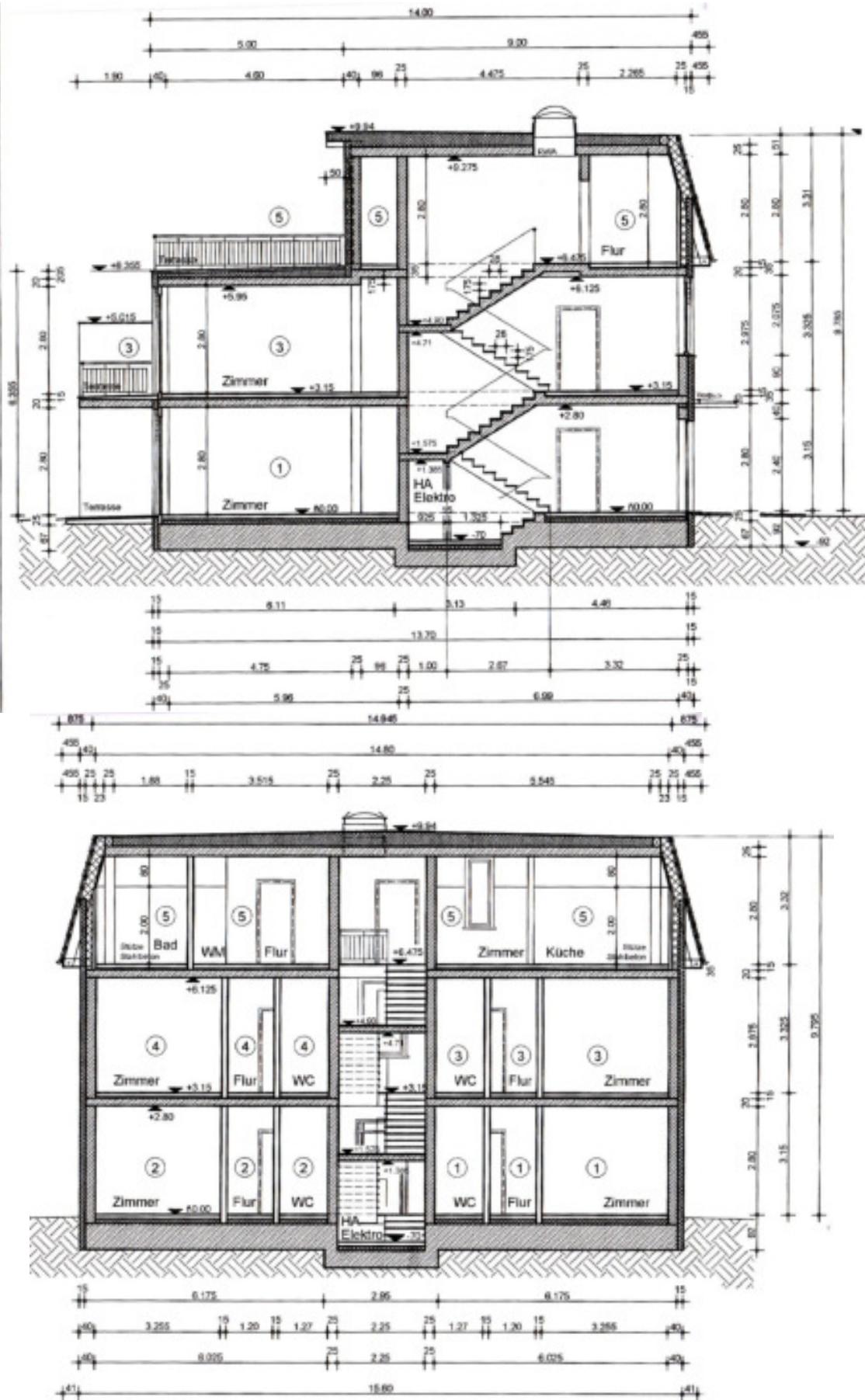
Vetschauer Allee



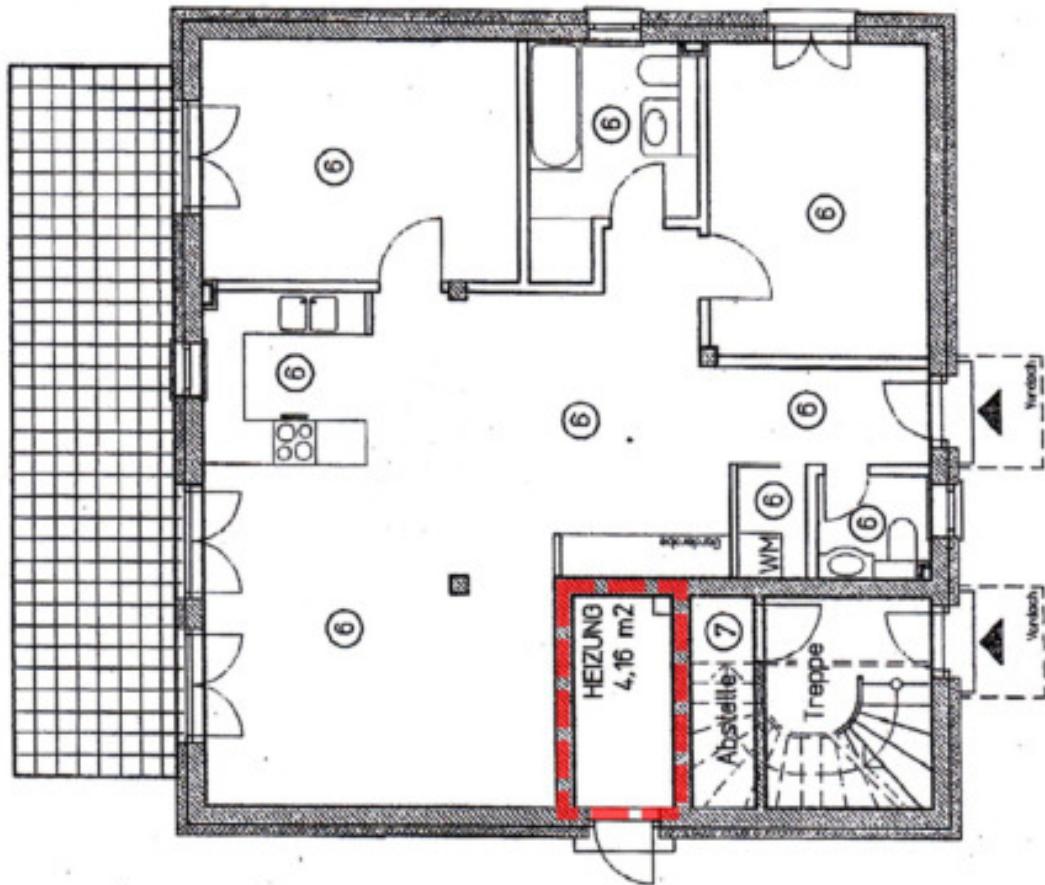
Zerkwitzer Weg

Grundriss der Wohnung 5 gemäß Bestand (unmaßstäblich)

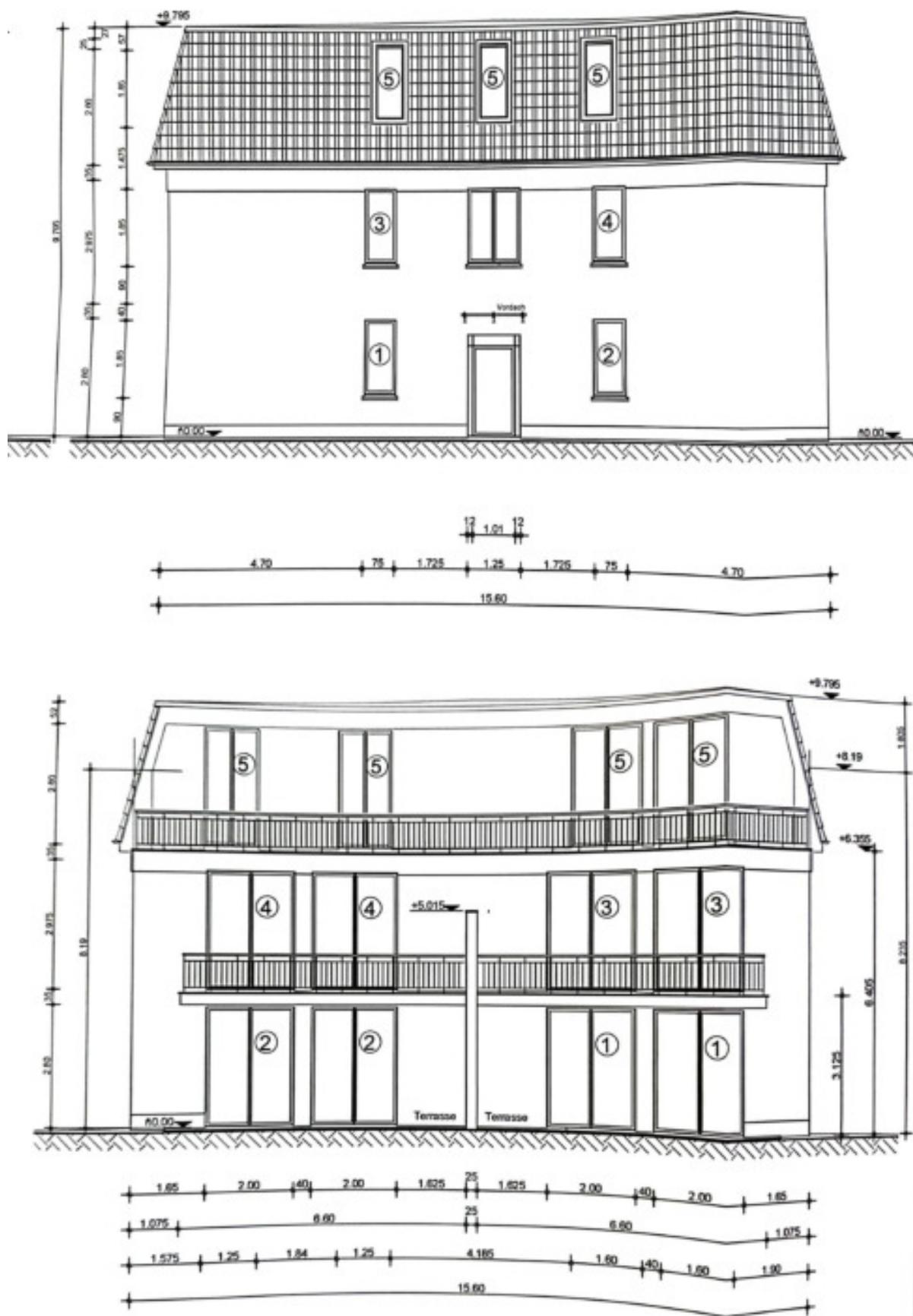
- Die Küchentrennwand existiert nicht
- Die Einbauküche gehört nicht zur Wohnung (Mietereigentum)
- Bad: statt der dargestellten Wanne wurde eine Dusche errichtet



Schnitte vom Haus (unmaßstäblich)
Entnommen der Teilungserklärung von 1996



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

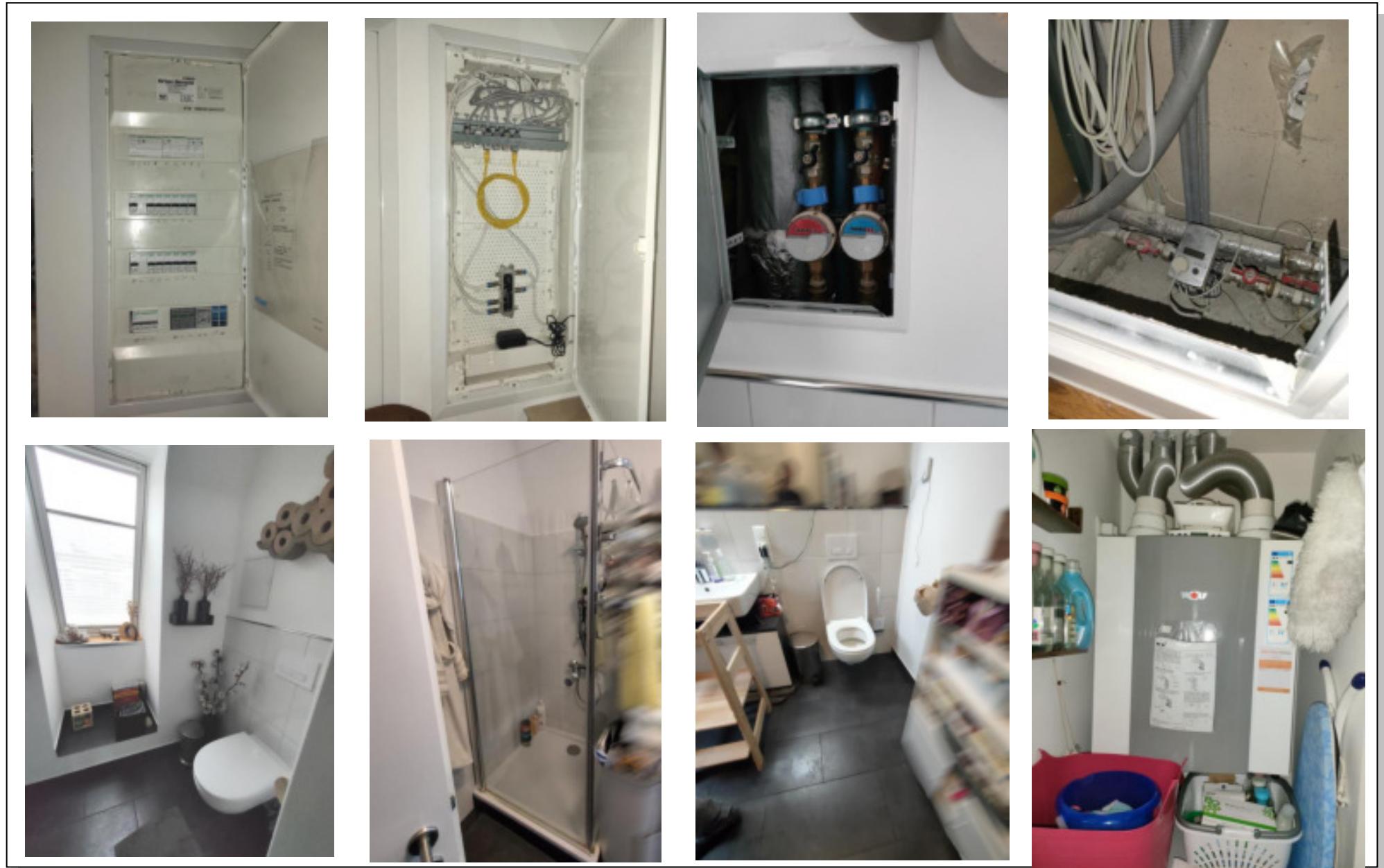


Bild 21-28 o Oben: E-Verteilung, Verteilung Netzwerkkabel, Kaltwasser- Warmwasseruhr, Wärmemengenzähler
 o Unten: Gäste-WC, Bad mit Dusche und WC; rechts: Wohnungslüfter Wolf CWL 300/400 (Be- und Enthüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung)

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

Berlin, 03.11.2022

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

Sehr geehrte [REDACTED]n, sehr geehrter [REDACTED],
hiermit erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das oben genannte Jahr.

Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2023 bis 31.12.2023

Abrechnungsposten	Verteilt nach	Umlageschlüssel			Kosten		
		Gesamt	Ihr Anteil	Einh.	Berechn.	Gesamt	Ihr Anteil
Ausgaben							
Zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
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 €
						32.850,00 €	5.911,56 €
Nicht zur Umlage auf evtl. Bewohner bestimmte Kosten							
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 €
						8.634,80 €	1.376,35 €
Erhaltungsrücklagen							
Rücklagen	Eigentumsanteil	1.000,000	182,040	MEA	Anteilig	10.000,00 €	1.820,40 €
						10.000,00 €	1.820,40 €
Gesamtausgaben Haus - sonstige Einnahmen + Zuführungen Erhaltungsrücklagen:						51.484,60 €	
Summe Ausgaben - sonstige Einnahmen + Erhaltungsrücklagen (Ihr Anteil):						9.108,31 €	
Summe Hausgeldvorschüsse (Ihr Anteil) :						9.120,00 €	

Wirtschaftsplan für F [REDACTED] - [REDACTED] (Haus 1, Zerkwitzer Weg 13, 12527 Berlin, Wohnung 5 WE05) Seite 2 -

Ihr neuer monatlicher Hausgeldvorschuss (gerundet):	760,00 €
davon Erhaltungsrücklagen-Vorauszahlungen:	151,70 €

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
Ausgaben			
Umlagefähige Kosten			
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 €
Summe:		18.700,00 €	32.850,00 €
Nicht umlagefähige Kosten			
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 €
Summe:		3.534,60 €	8.634,60 €
Summe Ausgaben		22.234,60 €	41.484,60 €
Erhaltungsrücklagen			
Rücklagen	Beitragsverpflicht. RL	10.000,00 €	10.000,00 €
Summe Erhaltungsrücklagen		10.000,00 €	10.000,00 €
Hausgeldvorschüsse*			
Hausgeldvorschüsse		23.634,60 €	51.484,60 €
Summe Hausgeldvorschüsse		23.634,60 €	51.484,60 €
GESAMT:		8.600,00 €	0,00 €

Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2023 für das Gesamtobjekt