



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



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024: Darstellung als "mittlere Wohnlage"

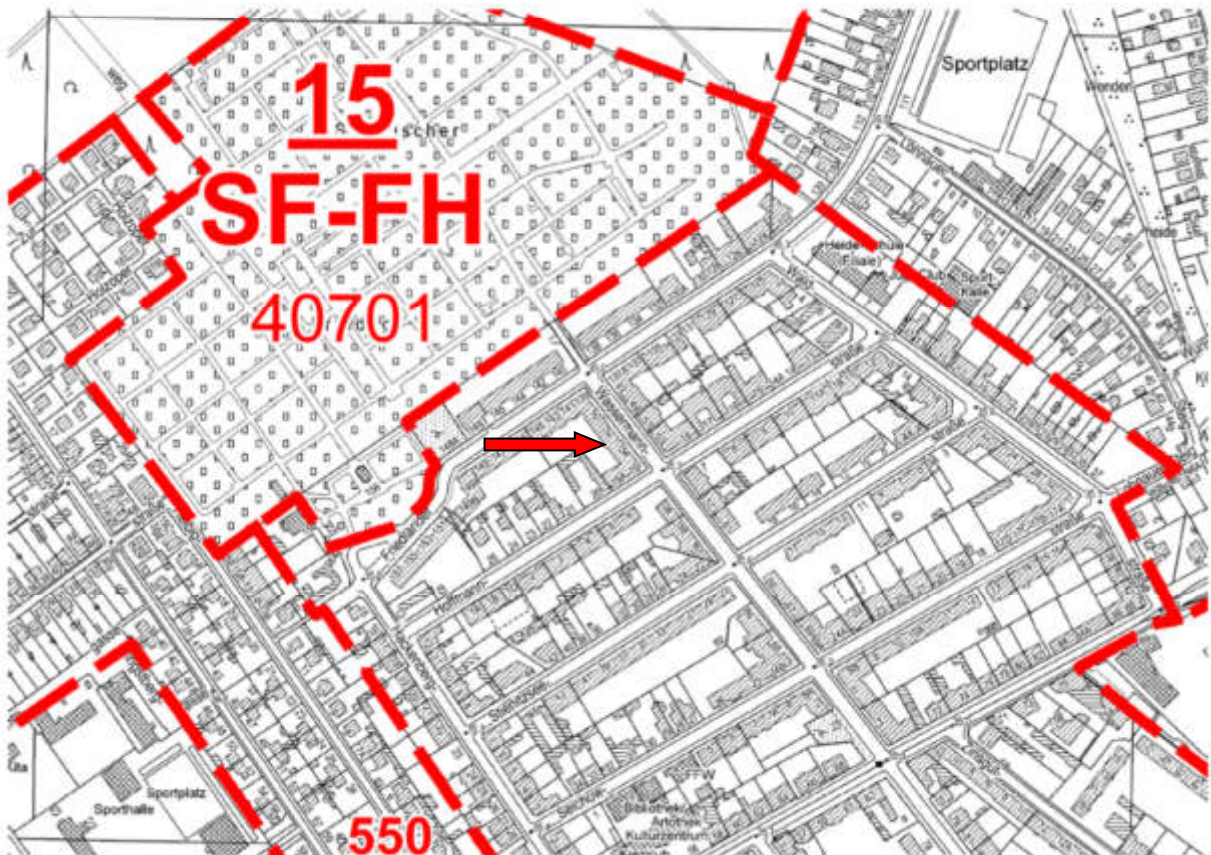
**Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)**





Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2025  
Erstellungsdatum: 07.11.2025  
gewählte Adresse: Wassermannstraße 52 12489 Berlin Adlershof



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	500,00
Bodenrichtwert-Nummer	1196
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,80
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2025
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	<a href="#">Link zu PDF</a>

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> Stand 01.01.2025**





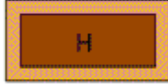



**Luftbild, Stand 2025;** die ungefähren Grundstücksgrenzen wurden markiert

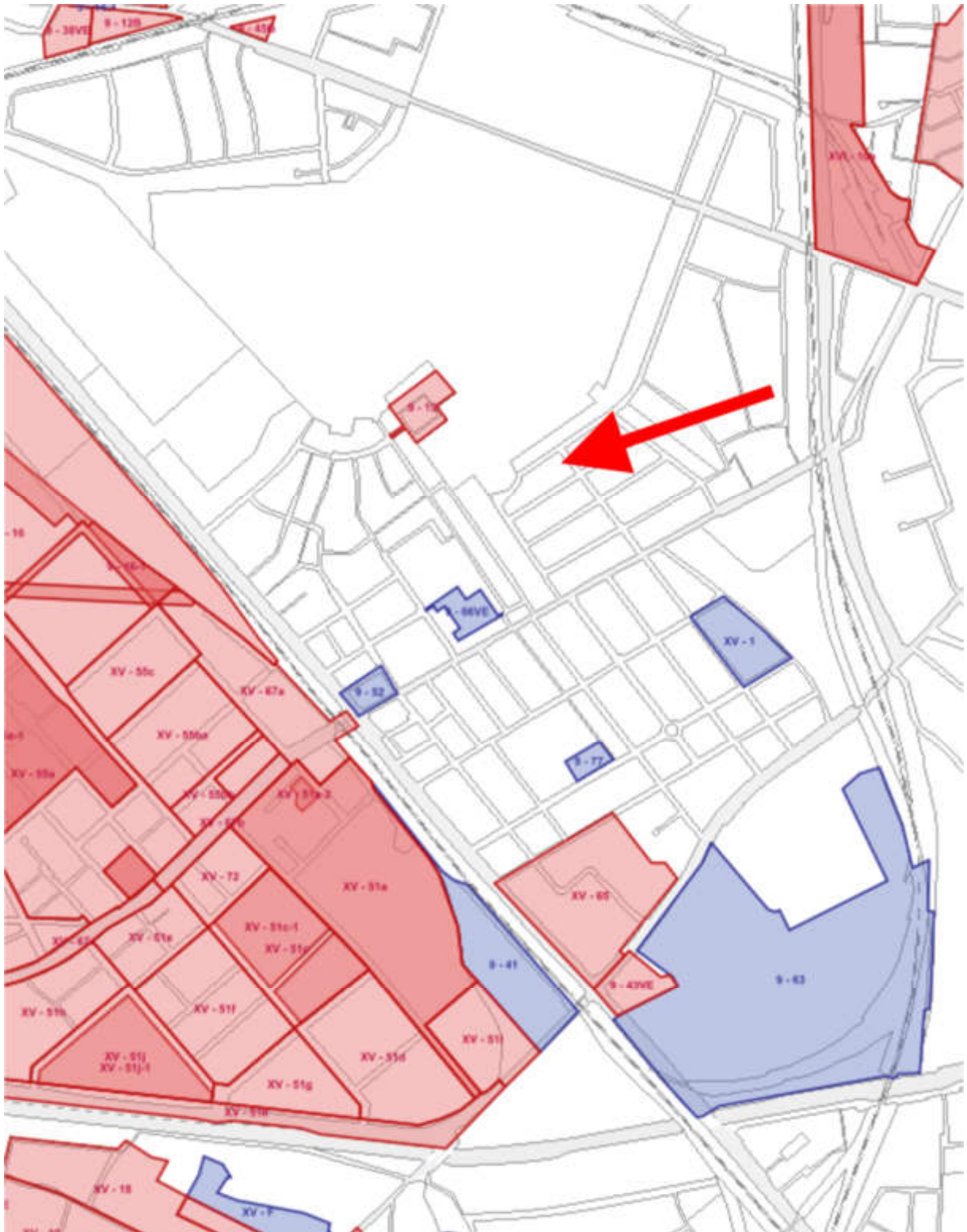
Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



### Bauflächen

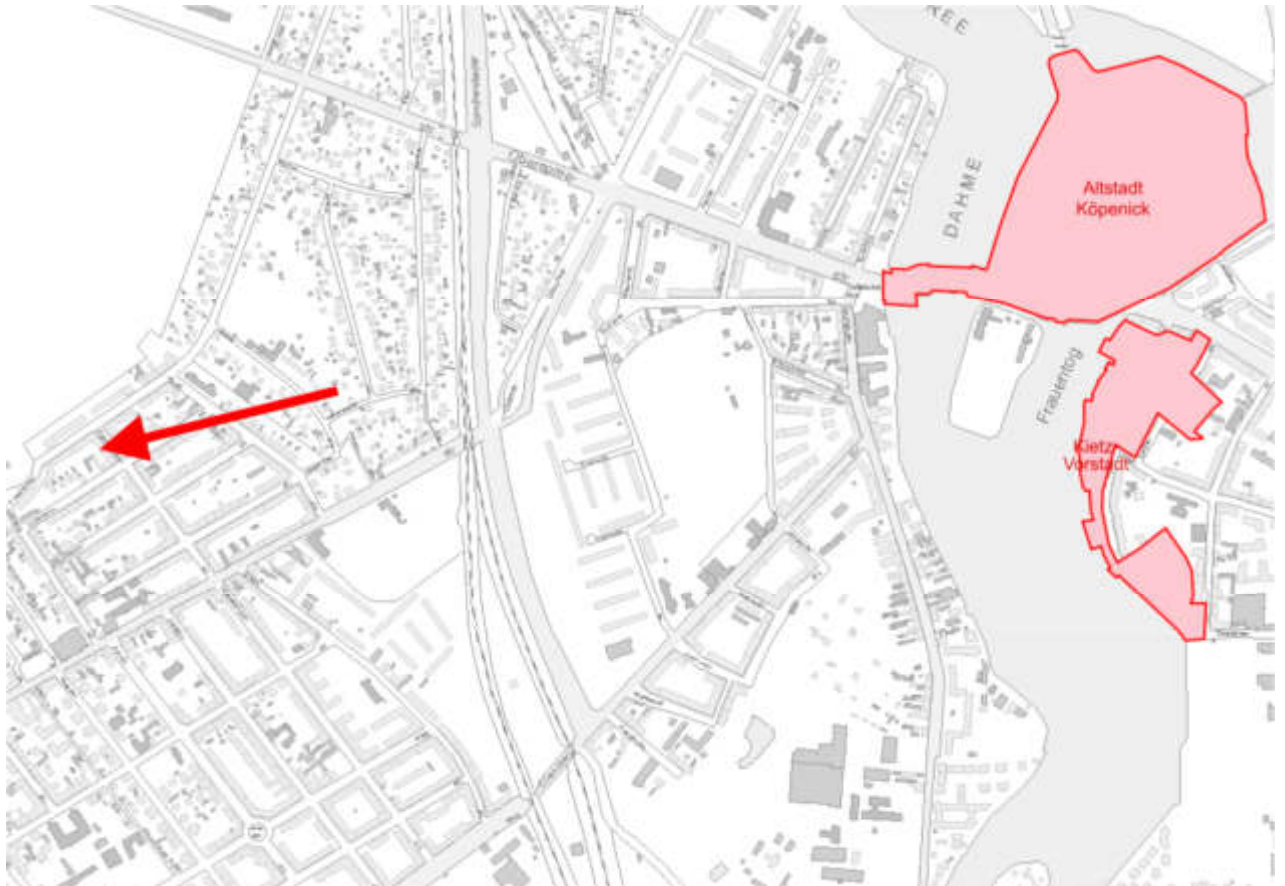
	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015**  
 Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,50)  
 Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizenzfrei)



- o Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines B-Planes

**Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld**

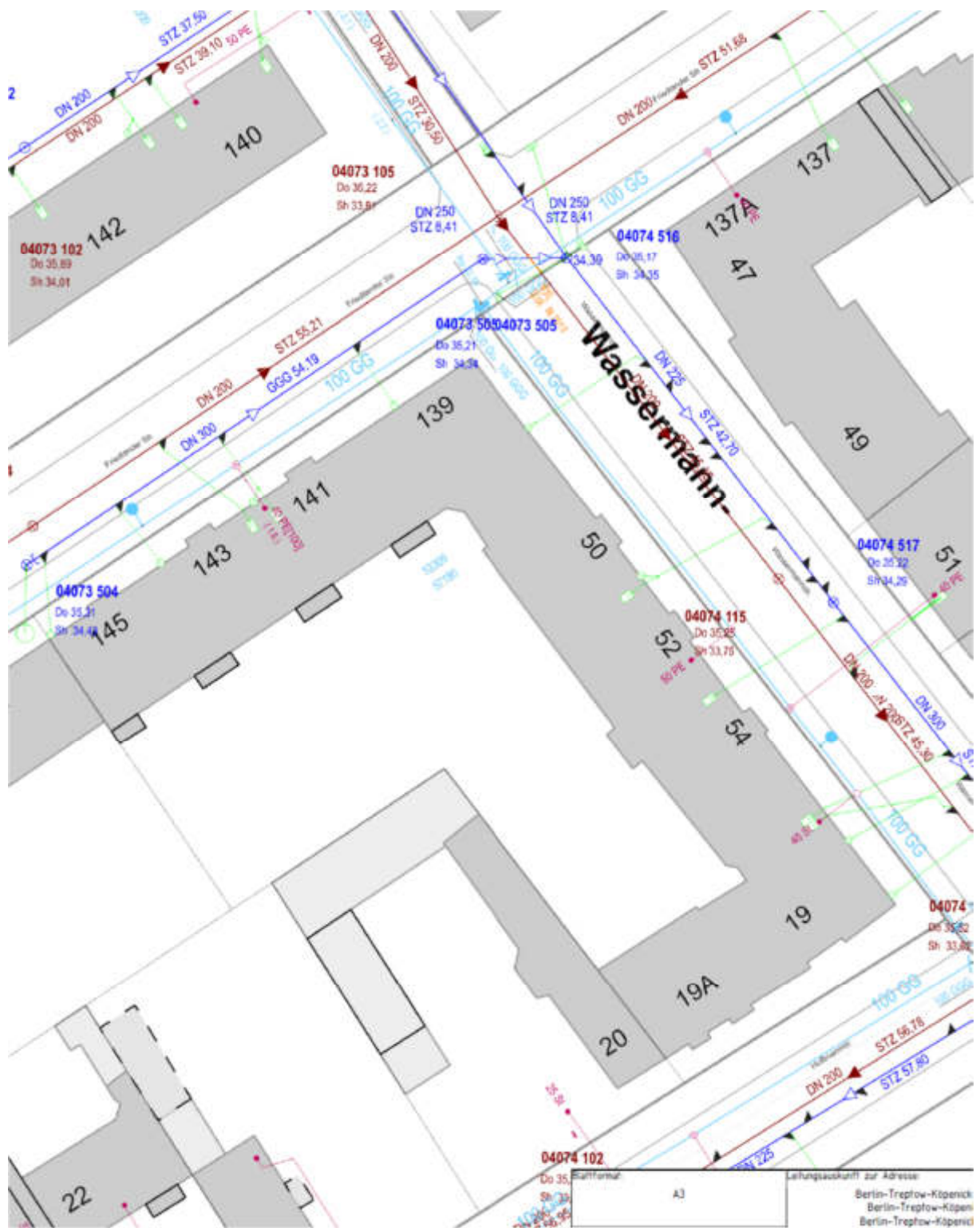


Erhaltung der städtebaulichen Eigenart  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung  
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB)

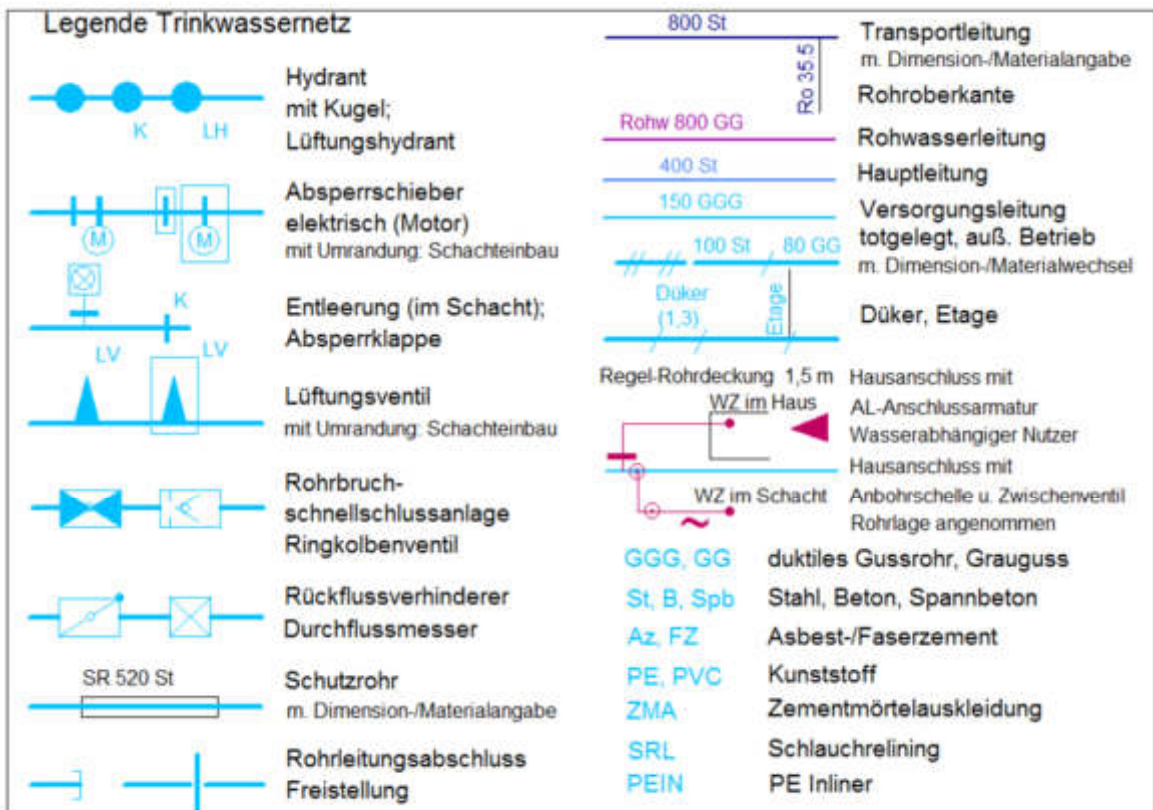
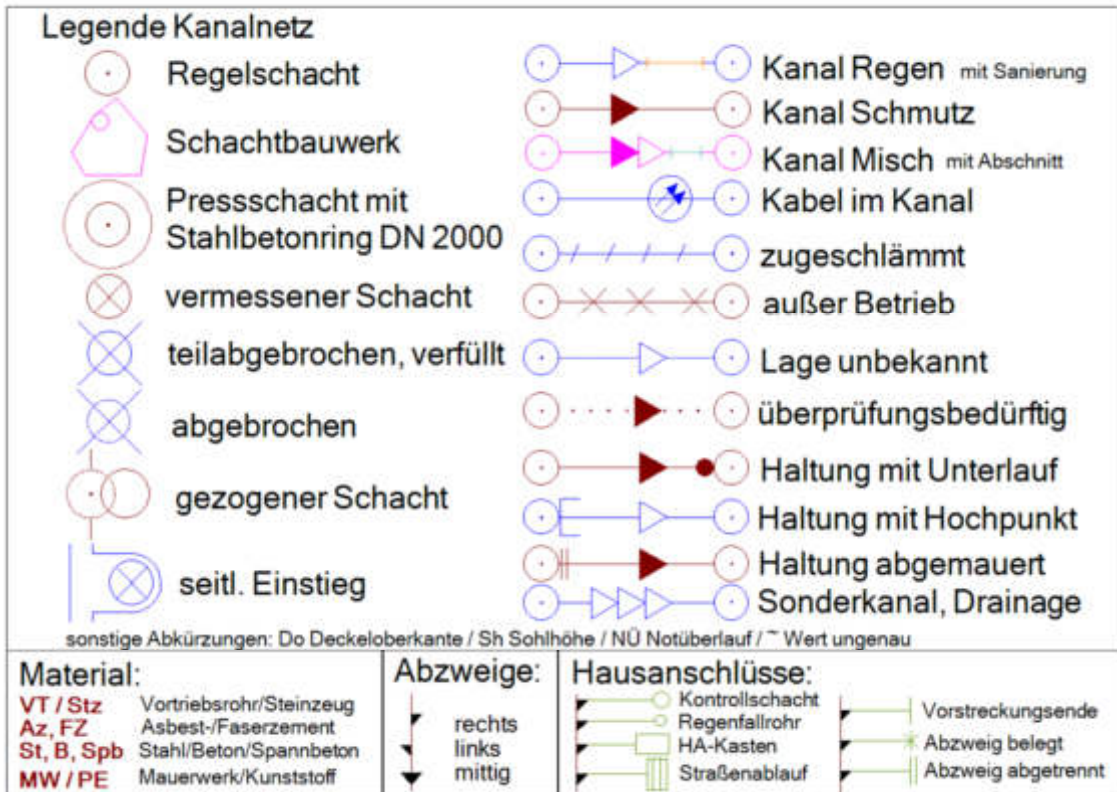
Das Grundstück mit der Bebauung liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Erhaltensverordnung gemäß § 172 BauGB



### Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben

#### Schmutzwasserleitung vorhanden; Trinkwasserleitung vorhanden

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



Leitungsplan Berliner Wasserbetriebe (Legende)



Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan

<b>Niederspannung</b>	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
<b>Mittelspannung</b>	
Regelquerschnitt 240 mm <sup>2</sup>	
Von Regelquerschnitt (240 mm <sup>2</sup> ) abweichend	
<b>Hochspannung</b>	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
<b>Info</b>	
Signalkabel (SK-Kabel)	
Lichtwellenleiterkabel (LWL-Kabel)	
Fernmeldekabel (FM-Kabel)	
Kabelschutzrohre	

**Leitungsplan (Elektro) von Stromnetz Berlin**  
**Stromleitung vorhanden**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden



**Linienarten**

	ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr
	Leitungsabschnitt in Planung		Leitungsabschnitt außer Betrieb
	Darstellung Fremdleitung im Bestandsplan		

**Leitungsplan (Gas) von NBB Berlin**  
**Gasleitung vorhanden**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



BEW Berliner Energie und Wärme GmbH  
Postanschrift: 11511 Berlin

Kuhwald, Ingo

kaiserstraße

12209 Berlin

**BEW Berliner Energie  
und Wärme GmbH**

Systemplanung

Hildegard-Kneil-Platz 2  
10829 Berlin

**Bauvorhaben: 12489 Berlin-Adlershof, Friedlander Str. 139-145,  
Hoffmannstr. 19-20, Wassermannstr. 50-54**  
**Art der Maßnahme: Informationsanfrage zur Leitungslage**  
**Projektbezeichnung: Fried**  
**Reg.- Nr.: 92511406**

Datum  
17.10.2025

Unsere Zeichen  
Z-EWPS

Ansprechpartner/in  
**Michael Werner**

Telefon-Durchwahl  
0152-56 89 57 83

Telefax-Durchwahl  
-

E-Mail  
**michael.werner  
@bew.berlin**

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
30.09.2025

[www.bew.berlin](http://www.bew.berlin)

Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Franziska Giffey

Geschäftsführung  
Christian Feuerhard, Vorsitzender  
Dr.-Ing. Kerstin Busch  
Axel Pinkert

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 270795 B

Bankverbindung  
Landesbank Hessen-Thüringen  
DE28 5005 0000 0090 0830 07  
HELADEFFXXX

USt.-IDNr. DE813571807

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Rückfragen bitten wir Sie die Registriernummer mit auszuweisen, um eine kurzfristige Bearbeitung unsererseits zu unterstützen.

In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Wärme Berlin vorhanden.

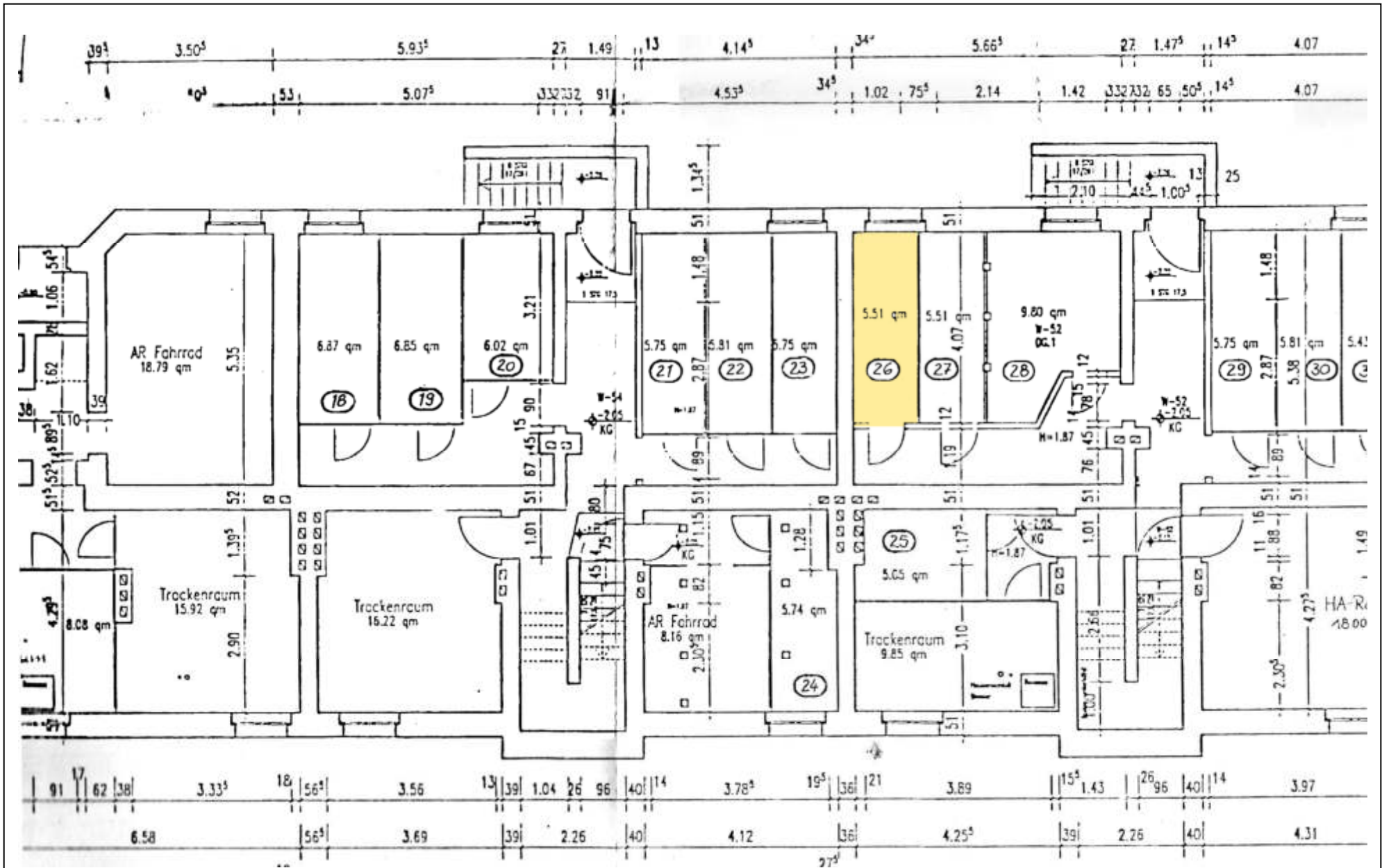
Mit freundlichen Grüßen

Ihr Team BEW Berliner Energie und Wärme GmbH

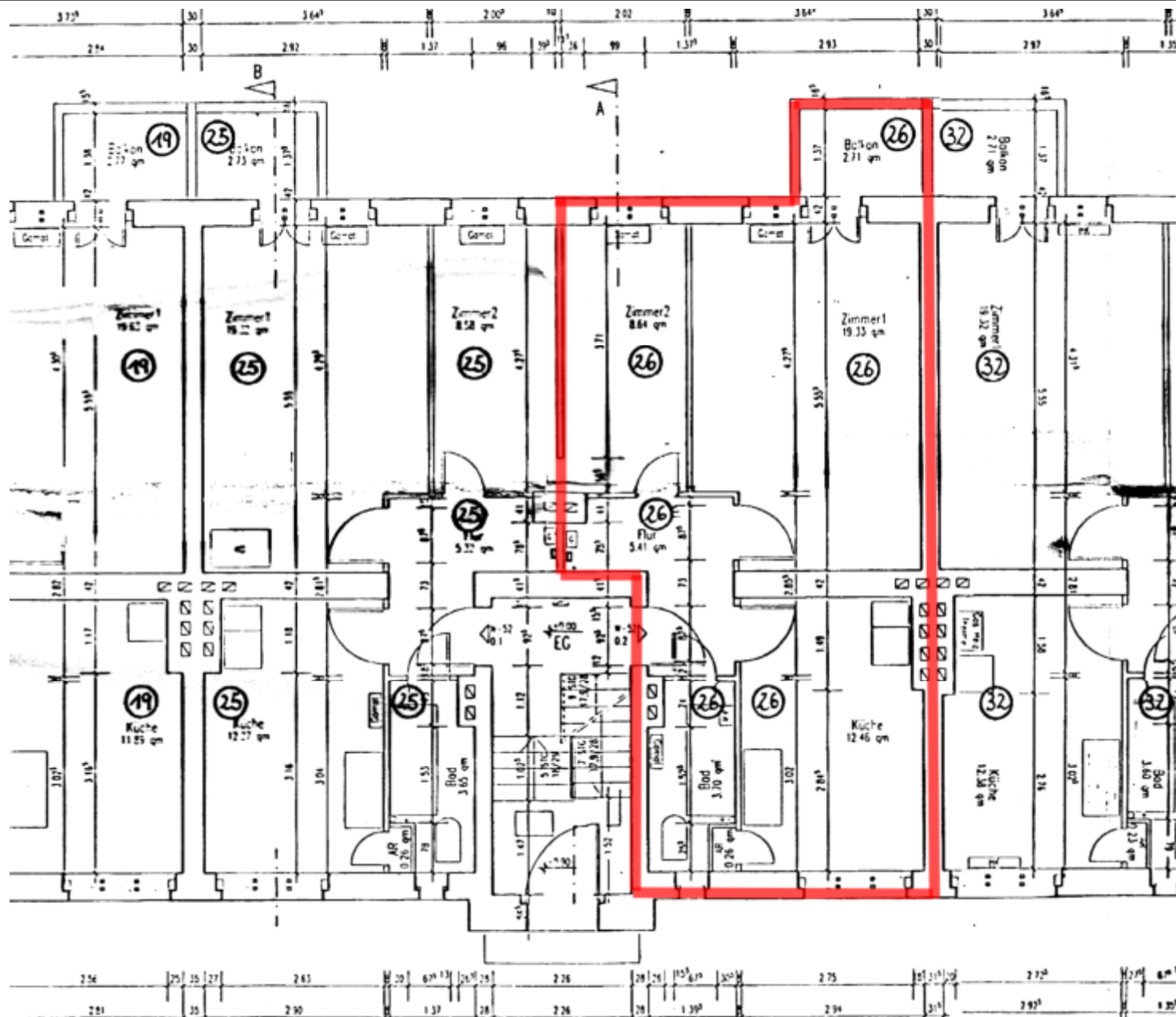
Anlagen  
Richtlinien  
ggf. Bestandsplan (Pläne)

### **Leistungsplan (Fernwärme) von BEW Berlin** **Kein Anlagenbestand Fernwärme vorhanden**

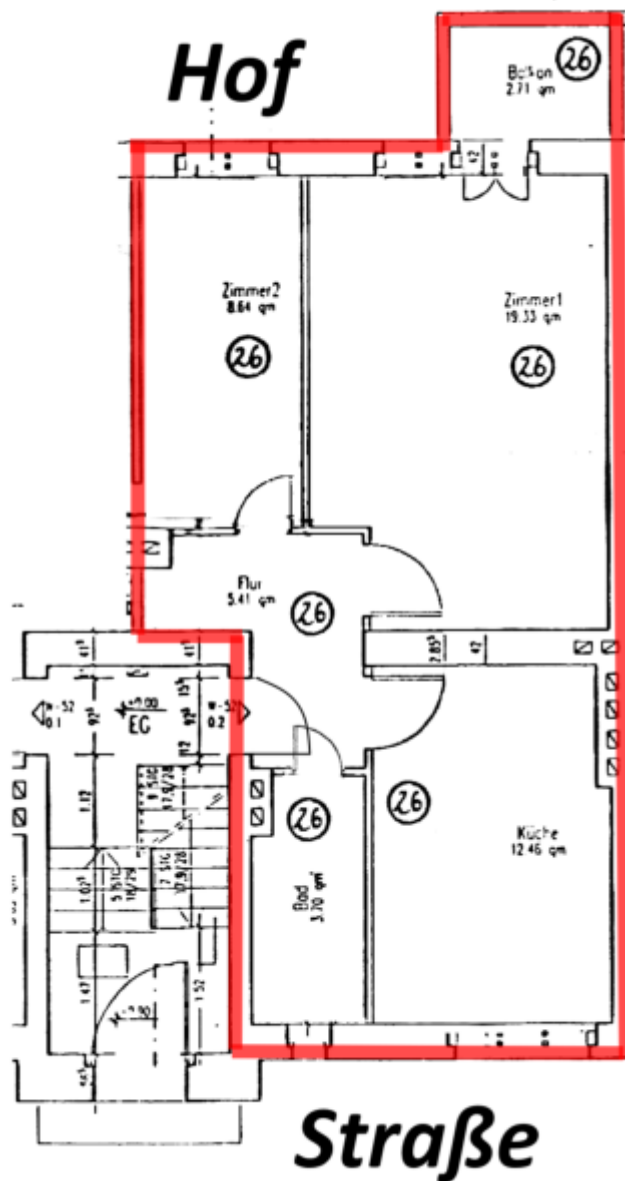
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



Teilgrundriss vom Kellergeschoss (Ausgang 52), der Keller 26 wurde markiert  
Entnommen der Teilungserklärung



Teilgrundriss vom Erdgeschoss (Ausgang 52), die Wohnung 26 wurde markiert  
Entnommen der Teilungserklärung



### Wohnfläche gemäß eigenem Aufmaß

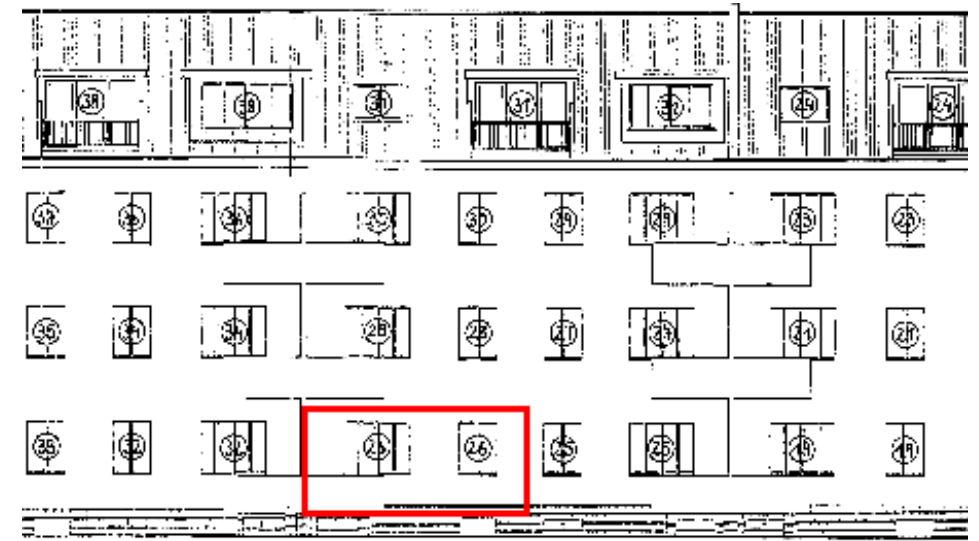
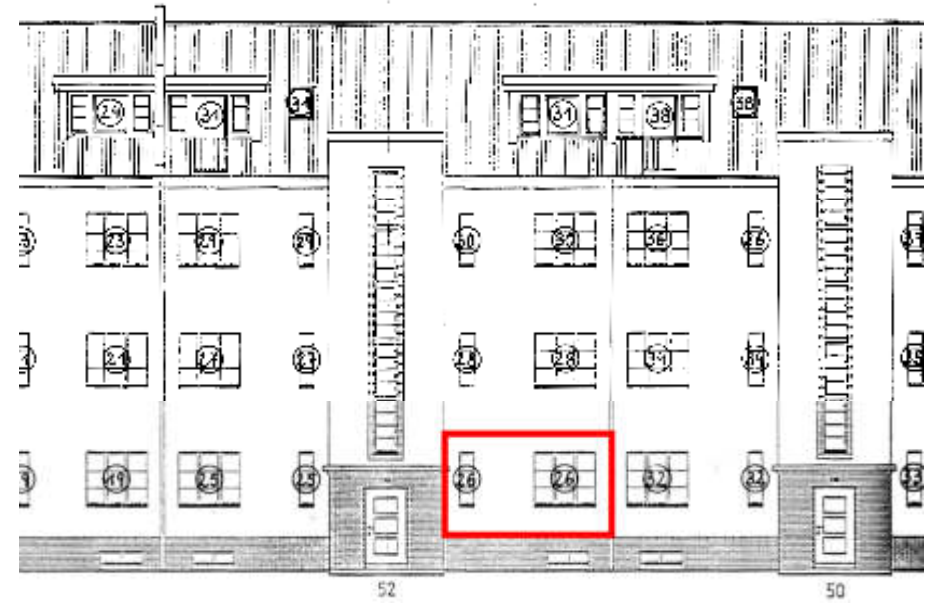
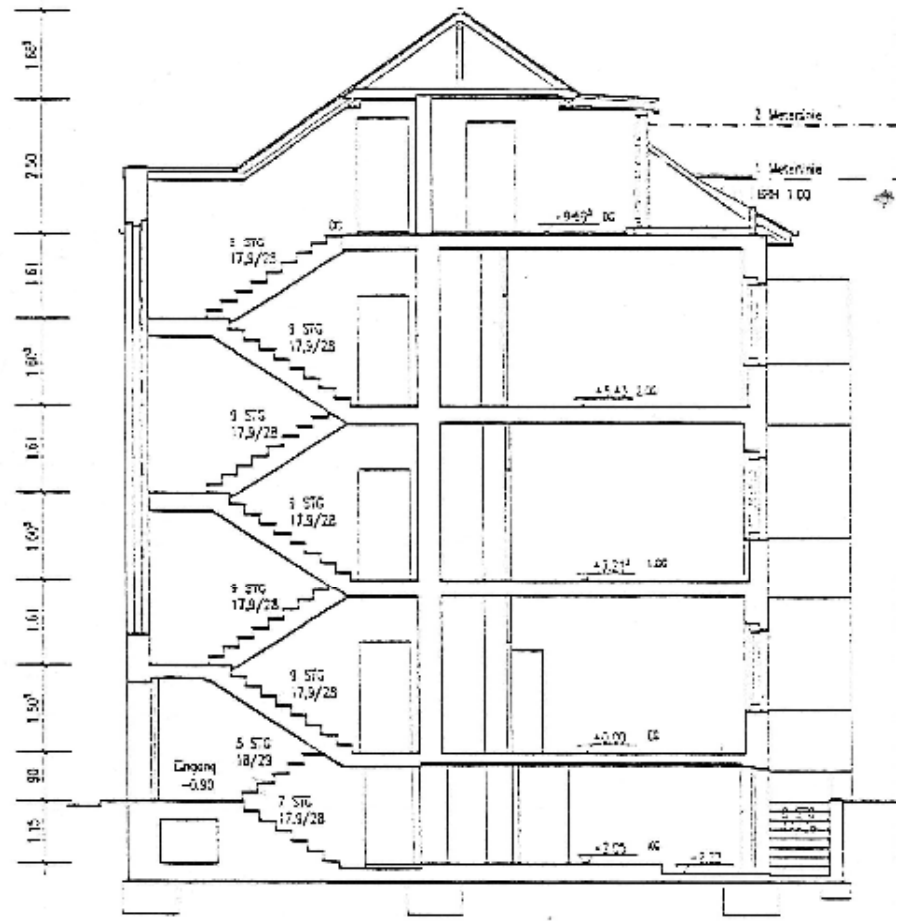
- o Genauigkeit ca. +/- 3%
- o Gerundet je Zimmer

Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup>
Zimmer 1	19,20
Zimmer 2	8,60
Flur	5,00
Bad	3,95
Küche	12,10
Balkon (1/2 Ansatz)	1,35
<b>Gesamt</b>	<b>50,2</b>

- o **Das Aufmaß ergab eine Wohnfläche von ca. 50,20 m<sup>2</sup>.**
- o **Laut Mietvertrag beträgt die Wohnfläche 50,90 m<sup>2</sup>**

Grundriss der Wohnung 26 gemäß **aktuellem Bestand**  
 (laut Aufmaß des Gutachters, kleinere Abweichungen sind möglich)

# Schnitt A-A



Links: Schnitt, rechts Ansichten vom Aufgang Wassermannstraße 52



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Wassermannstraße, die Lage vom Haus 52 wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten, die Lage der Wohnung 26 wurde markiert



Bild 5-6 o Links und rechts: Rückansichten, die Lage der Wohnung 26 wurde markiert



Bild 7 o Ansicht vom Innenhof

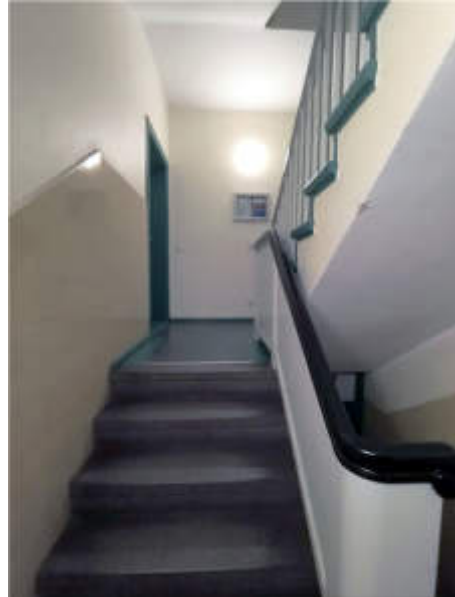


Bild 8-14    o    Oben: Hauseingang und Ansichten vom Treppenhaus  
                  o    Unten: Kelleransichten



Bild 15-22

- o Oben: Wohnung 26 mit Küche, Wohnzimmer, Balkon und kleinem Zimmer
- o Unten: Badansichten und Ansichten der Wasseruhren (KW und WW)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 22.07.2022

Gültig bis: 08.12.2033

Registriernummer: BE-2023-004843274

1

## Gebäude

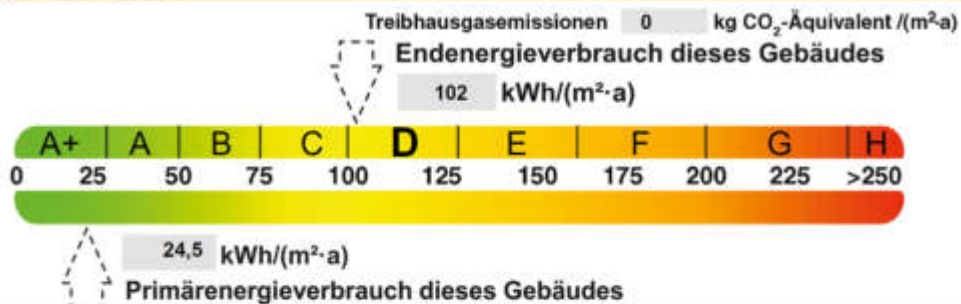
Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus		
Adresse	12489 Berlin, Wassermannstr. 50/52, Friedlander Str. 139-143, Hofmannstr. 19 u. 19a		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1929		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1998		
Anzahl der Wohnungen	69		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	4609 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Nah-/Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>5</sup>	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2023-004843274

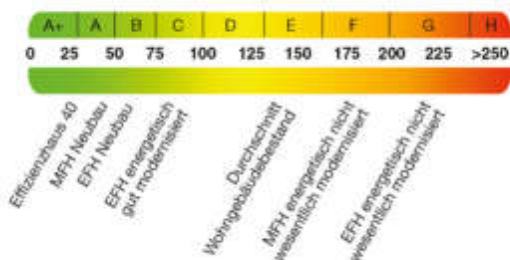
3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 102 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Auszug aus dem Energieausweis von 2023

Achtung: Im Objekt ist eine Gas-Zentralheizung keine Fernwärme.



Objekt plus GmbH, Konrad-Wolf-Str. 60, 13055 Berlin

Berlin, 22.07.2024  
Tel.: 030 885725-0  
Fax: 030 885725-52

Objekt-/ WE Nr.: 01706-1002602 Wassermannstr. 52  
Objektanschrift: Wassermannstr.  
D-12489 Berlin

### Wirtschaftsplan vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

#### Erläuterungen zu den Verteilerschlüsseln (Beträge in Euro)

(200)	Miteigentumsanteile	(MEA)	100.000,00
(310)	Wohneinheiten	(WE)	69,00
(501)	Ares-Abrechnung	(Ares)	55.557,45
(611)	Rauchwarnmelder	(MEA)	72.243,00

Abrechnungsjahr 365 Tage  
Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 365 Tage

#### Umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
0501500	Legionellenprüfung	400,00	1.325,00 MEA (200)	5,30
0502500	Niederschlagswasser	2.600,00	1.325,00 MEA (200)	34,45
0503010	Gesamtkosten Heizung/Wasser	55.557,37	467,18 Ares (501)	467,18
0503020	Kostensteigerung Heizung/Wasser	10.000,00	1.325,00 MEA (200)	132,50
0505000	Straßenreinigung	550,00	1.325,00 MEA (200)	7,29
0505100	Winterdienst	2.300,00	1.325,00 MEA (200)	30,48
0506000	Müllabfuhr	12.000,00	1.325,00 MEA (200)	159,00
0506100	Bio-Müll	200,00	1.325,00 MEA (200)	2,65
0506200	Recycling	1.000,00	1.325,00 MEA (200)	13,25
0509000	Allgemeinstrom	1.100,00	1.325,00 MEA (200)	14,58
0511200	Gebäudeversicherung	9.200,00	1.325,00 MEA (200)	121,90
0511300	Haftpflichtversicherung	350,00	1.325,00 MEA (200)	4,64
0512000	Hauswart/-service	24.500,00	1.325,00 MEA (200)	324,63
0518000	Rauchwarnmelder	650,00	1.325,00 MEA (611)	11,92
Summe		120.407,37		1.329,77

#### Nicht umlagefähige Kosten

Konto	Kostenart	Gesamtkosten	VTS	Ihr Anteil
0550000	nicht umlagefähige Kosten	1.000,00	1.325,00 MEA (200)	13,25
0560000	laufende Instandhaltung	6.000,00	1.325,00 MEA (200)	79,50
0580000	Verwalterhonorar (Grundleistung)	31.530,24	1,00 WE (310)	456,96
0585000	Bankspesen	250,00	1.325,00 MEA (200)	3,31
Summe		38.780,24		553,02
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>159.187,61</b>		<b>1.882,79</b>

Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2025  
Hausgeld (Wohnung 26) ab 01.01.2025 = 168 €/Monat

Objekt-/ WE Nr.: 01706 1002602

Zuführung zur Erhaltungsrücklage

Konto	Bezeichnung	Gesamtbetrag	VTS	Ihr Anteil
0600000	Zuführung Erhaltungsrücklage	9.403,58	1.325,00 MEA (200)	124,60
	Summe	9.403,58		124,60
	Bewirtschaftungskosten:	159.187,61		1.882,79
	Gesamterlöse:	0,00		0,00
	Zwischensumme:	159.187,61		1.882,79
	Rücklagenzuführung:	9.403,58		124,60
	<b>Gesamtbetrag:</b>	<b>168.591,19</b>		<b>2.007,39</b>

Hausgeldzusammensetzung monatlich

Vorauszahlungsart	alt	neu	Veränderung	Monate	DiffBetrag
Vorschuss zur Kostentragung	229,23	* 157,62	-71,61	0	0,00
Zuführung Erhaltungsrücklage	20,77	10,38	-10,39	0	0,00
<b>Gesamt</b>	<b>250,00</b>	<b>* 168,00</b>	<b>-82,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>

\* Beträge sind gerundet.

Ihr bisheriges Hausgeld beträgt bis zum 31.12.2024 monatlich 250,00 €. Ausgehend von den oben aufgeführten Kostenpositionen errechnet sich ab dem 01.01.2025 ein monatliches Hausgeld in Höhe von 168,00 €.

Mit freundlichen Grüßen

**Objekt plus**  
Immobilienverwaltung GmbH

Andreas Gethöffer  
Geschäftsführer

Dieses Schreiben ist mit Hilfe automatischer Anlagen erstellt und trägt daher keine Unterschrift.