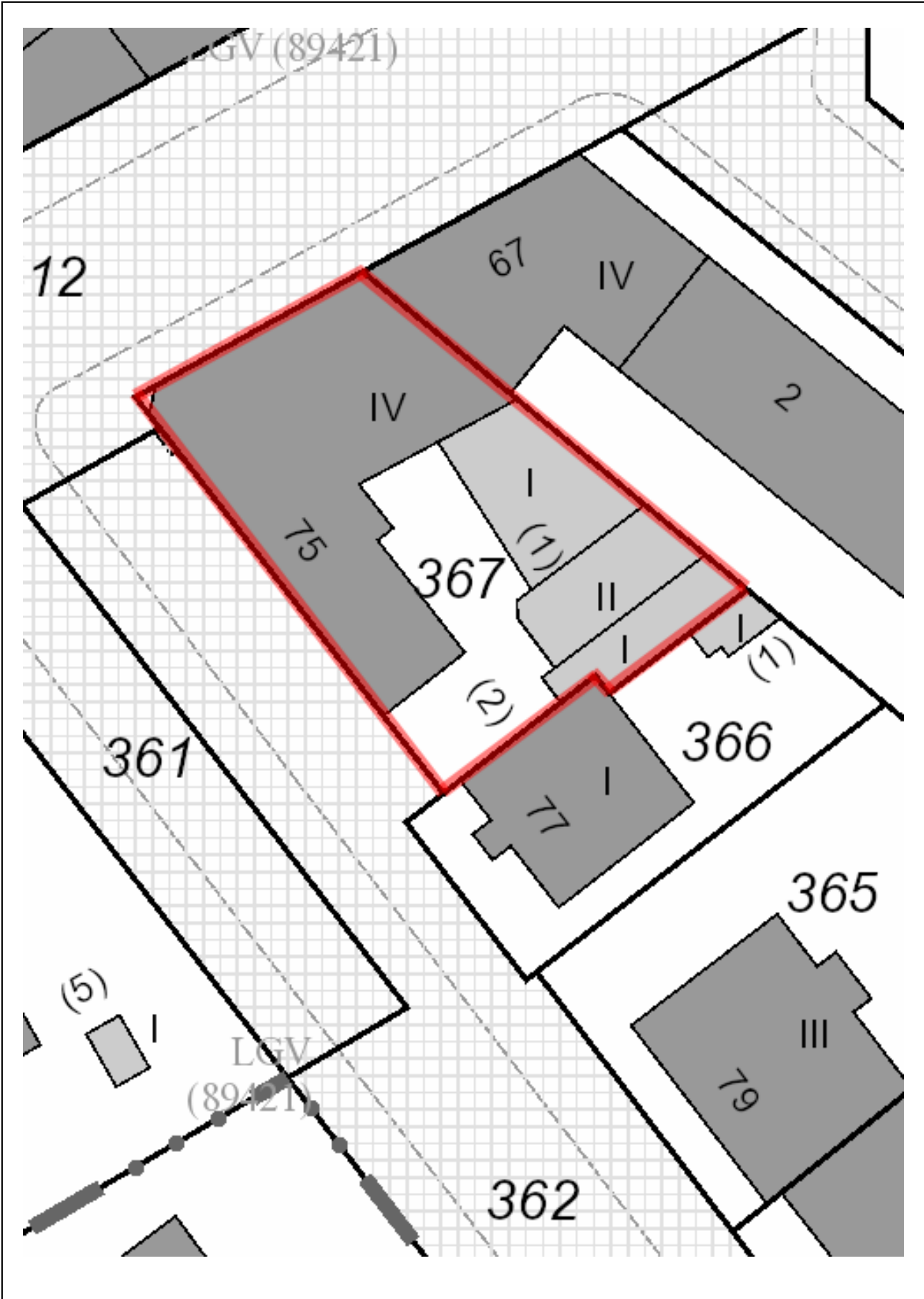


Katasterplan (unmaßstäblich)



Katasterplan (unmaßstäblich)



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2025
 Erstellungsdatum: 28.04.2025
 gewählte Adresse: Wassermannstraße 75 12489 Berlin Adlershof



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	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	Link zu PDF

Bodenrichtwert in €/m² Stand 01.01.2025





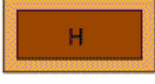
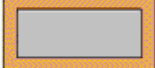


Luftbild, Stand 2024; die ungefähren Grundstücksgrenzen wurden markiert

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



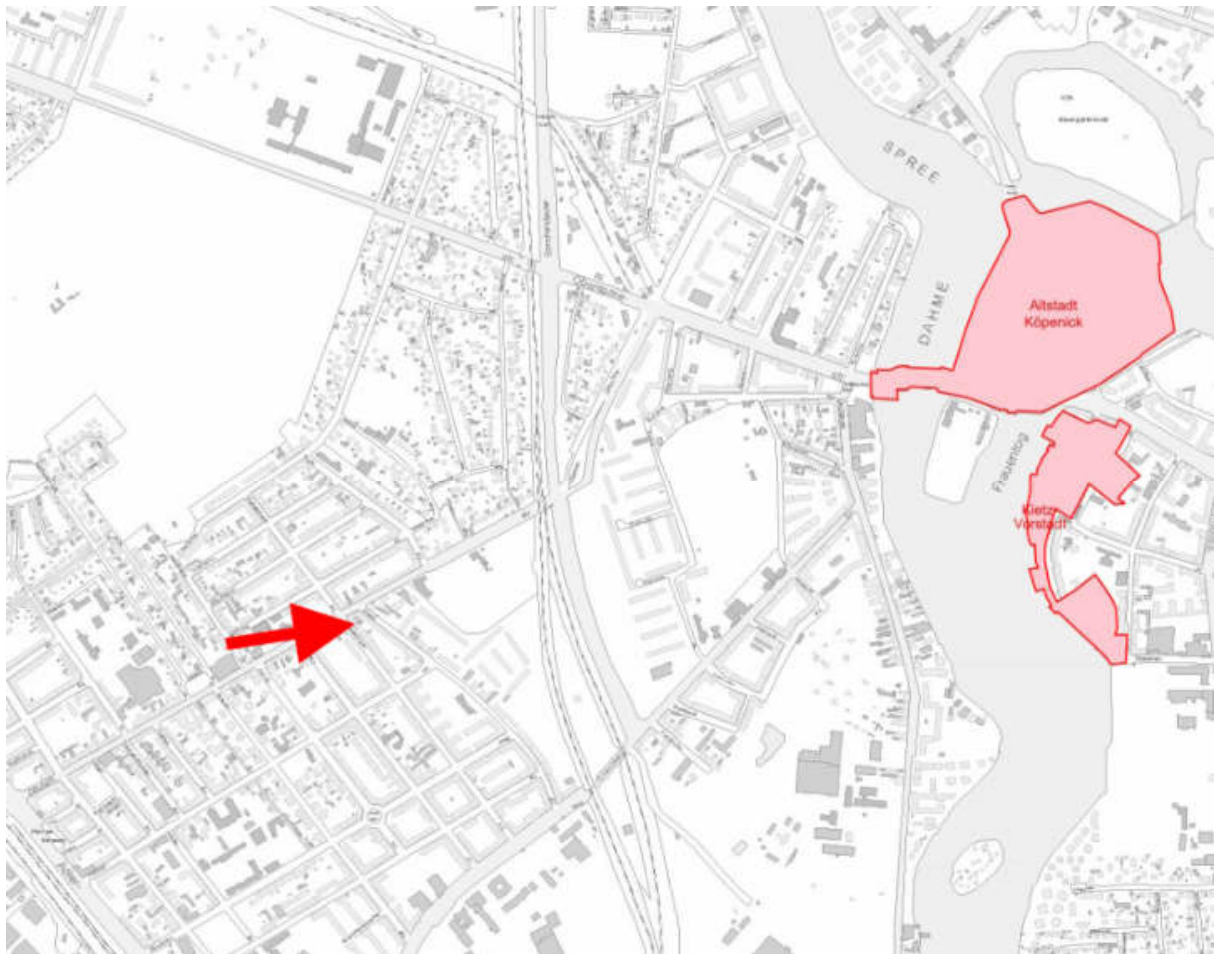
Bauflächen

-  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)

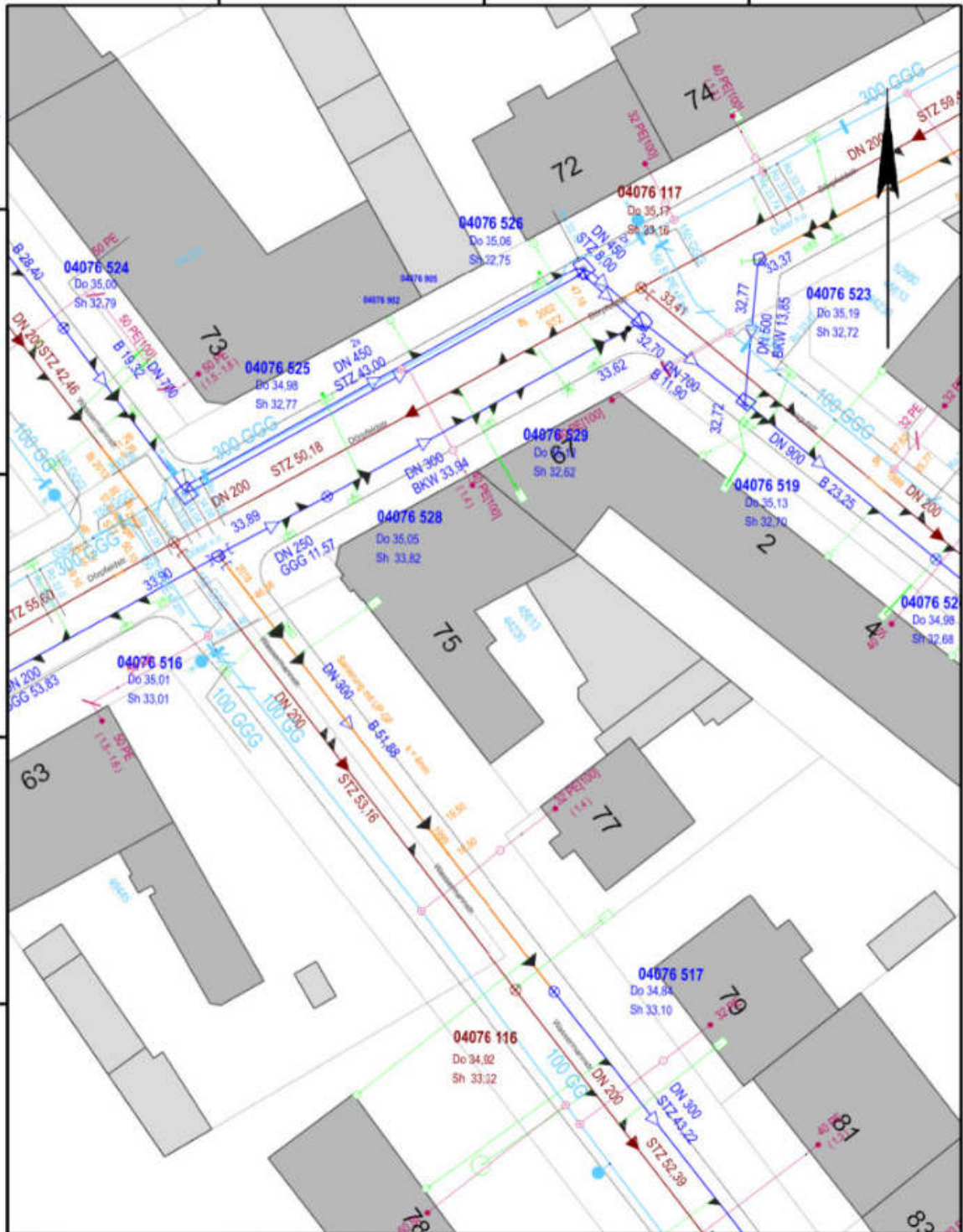


Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



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

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

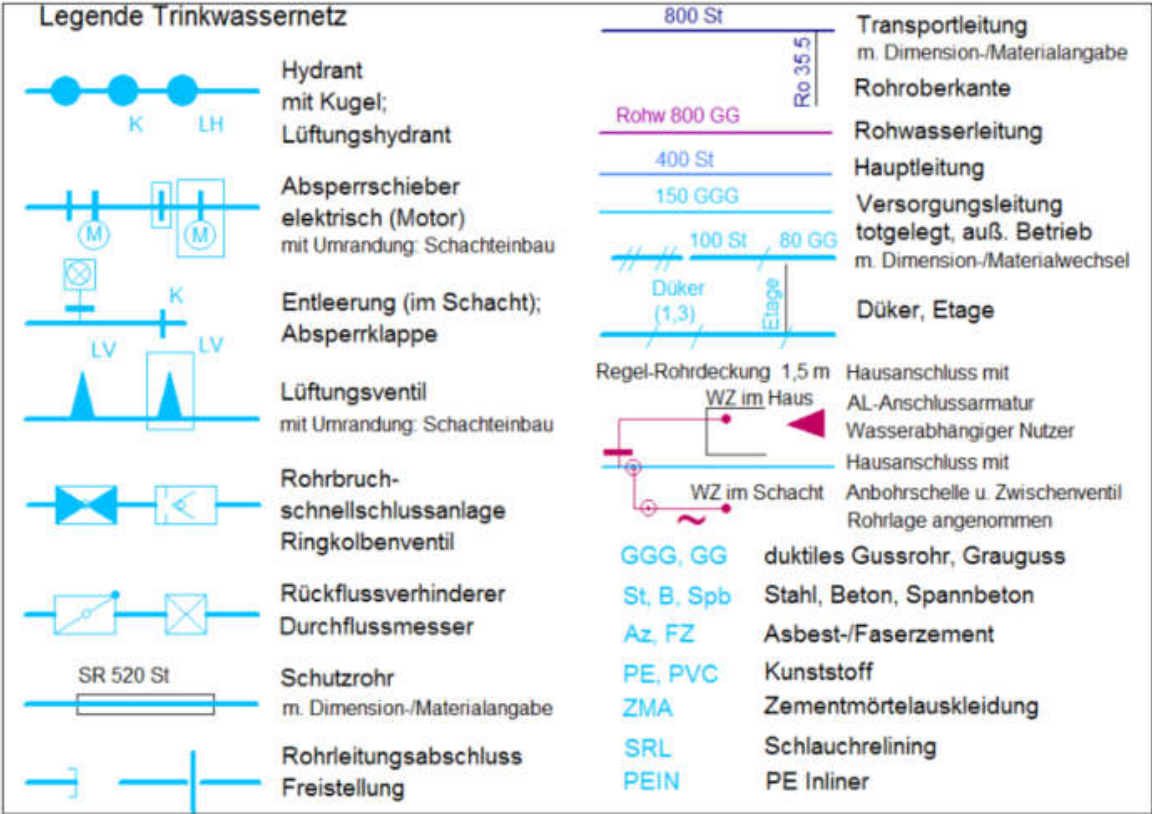
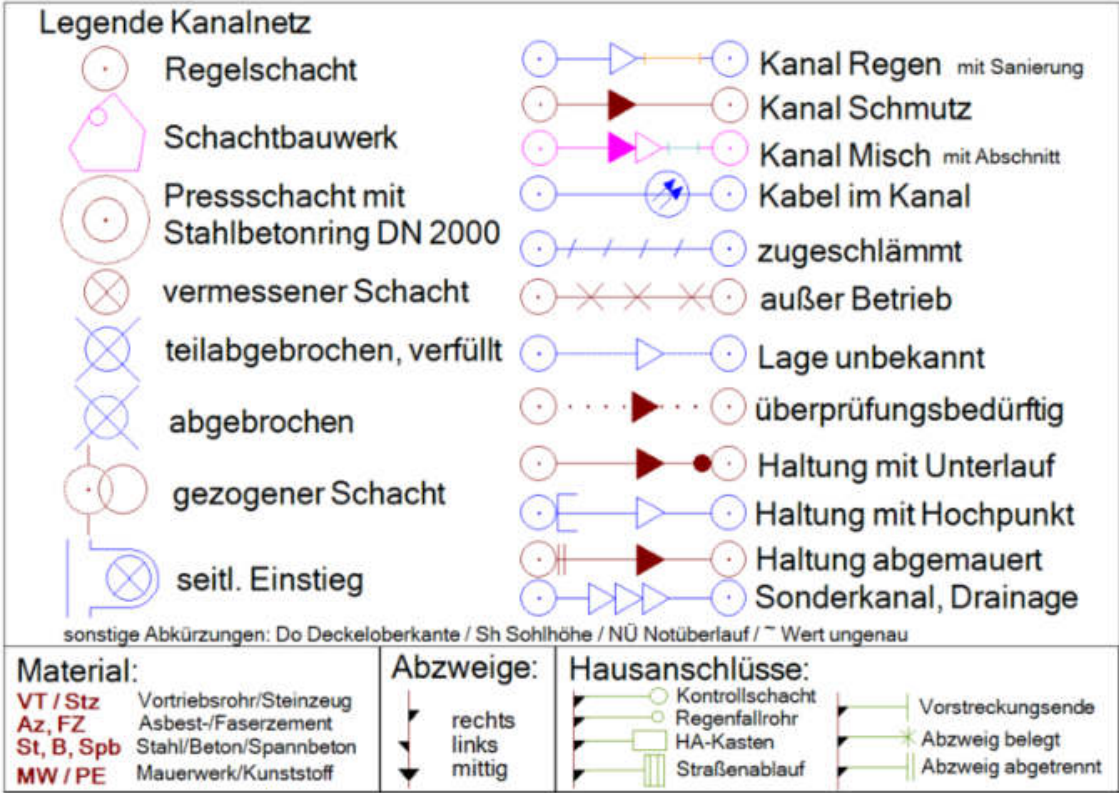


Blattformat:	A4	Leitungsauskunft zur Adresse: Berlin-Treptow-Köpenick, Dörfeldstraße 67 Berlin-Treptow-Köpenick, Wassermannstraße 75-77 Berlin-Treptow-Köpenick, Zinsgutstraße 2							
Maßstab:	1:500								
Zuelle der Hintergrunddaten:	Für Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Für Brandenburg: Geobasis - DE / LGB	<p style="color: red;">Nur zur Information - keine Baugenehmigung Gilt nicht als Zustimmung/Abstimmung im Sinne des Berliner Straßengesetzes - Vertraulich! -</p>							
Registrierungs-Nr.:	636215	erstellt von:	Planung und Bau GeodatenService PB-G/S	erstellt am:	27.03.2025	Blattzahl:	1	Blatt-Nr.:	1

Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben

Schmutzwasserleitung vorhanden; Trinkwasserleitung 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.



Leitungsplan Berliner Wasserbetriebe (Legende)

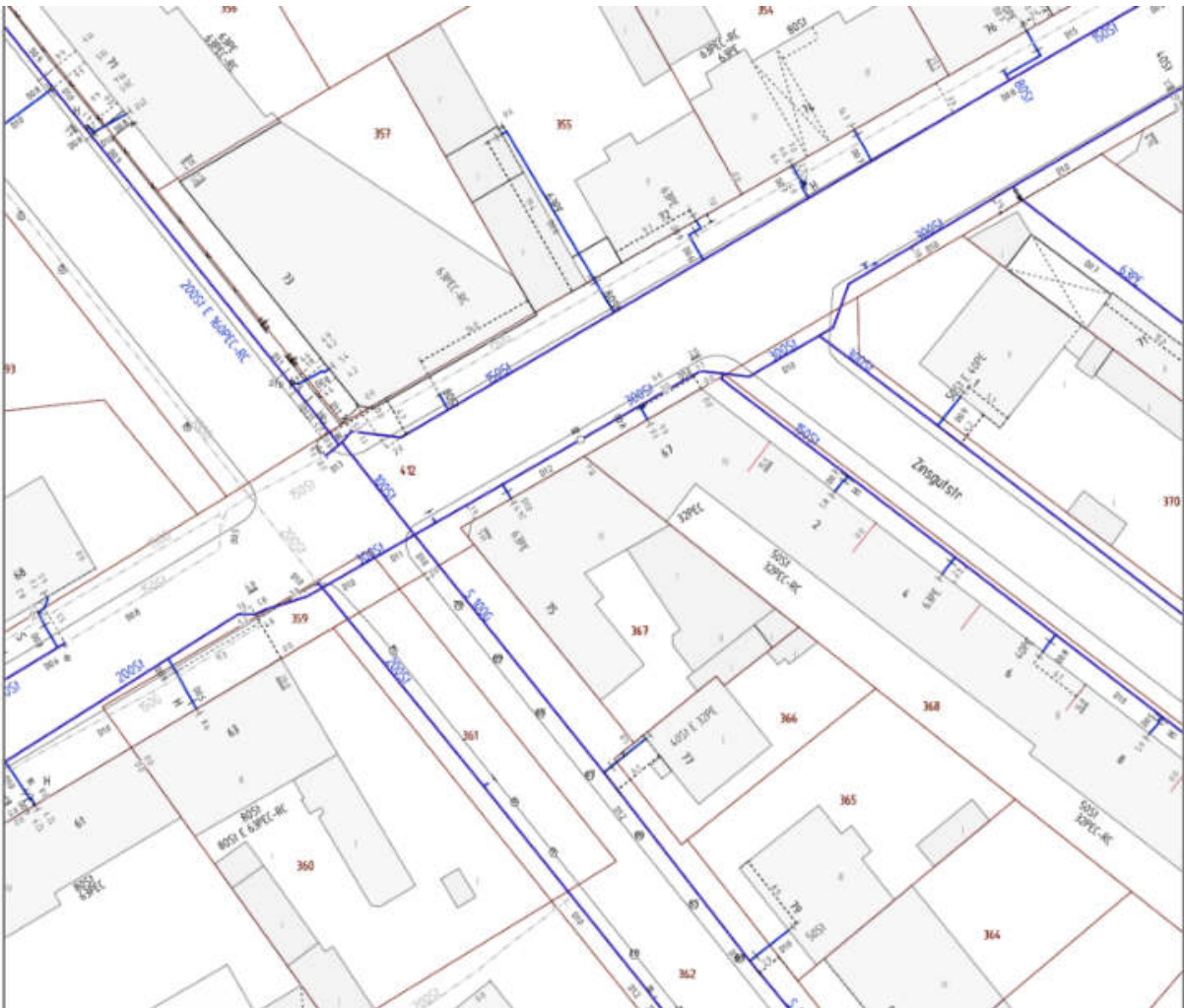


Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan

Niederspannung	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
Mittelspannung	
Regelquerschnitt 240 mm ²	
Von Regelquerschnitt (240 mm ²) abweichend	
Hochspannung	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
Info	
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.

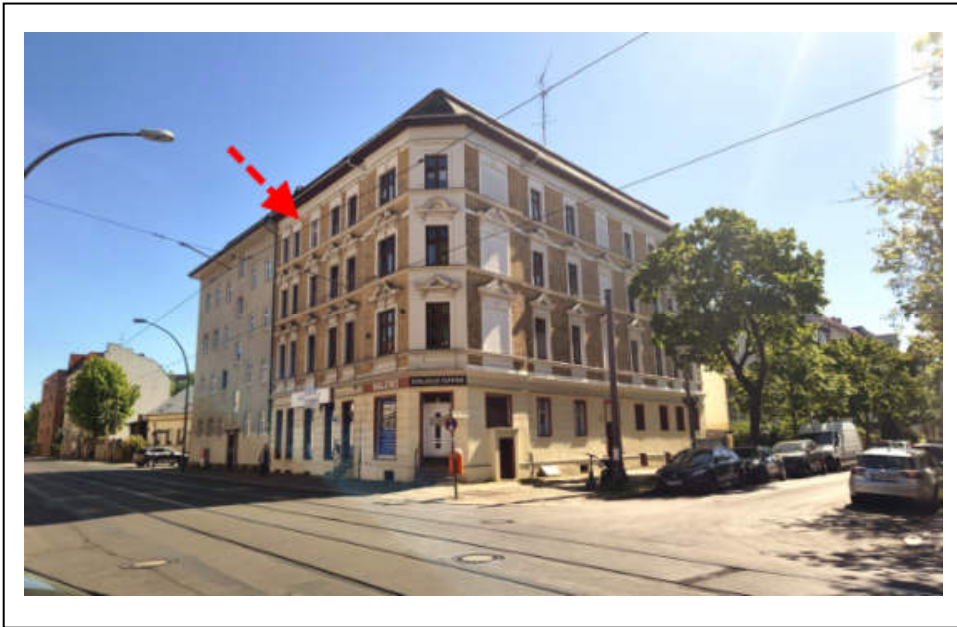


Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Dörfeldstraße, die Lage der Wohnung 13 wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansicht der Wassermannstraße mit dem Gebäude



Bild 5-6 o Links: Fenster der Wohnung 13 zur Dörpfeldstraße und rechts: Fenster der WE 13 zum Innenhof



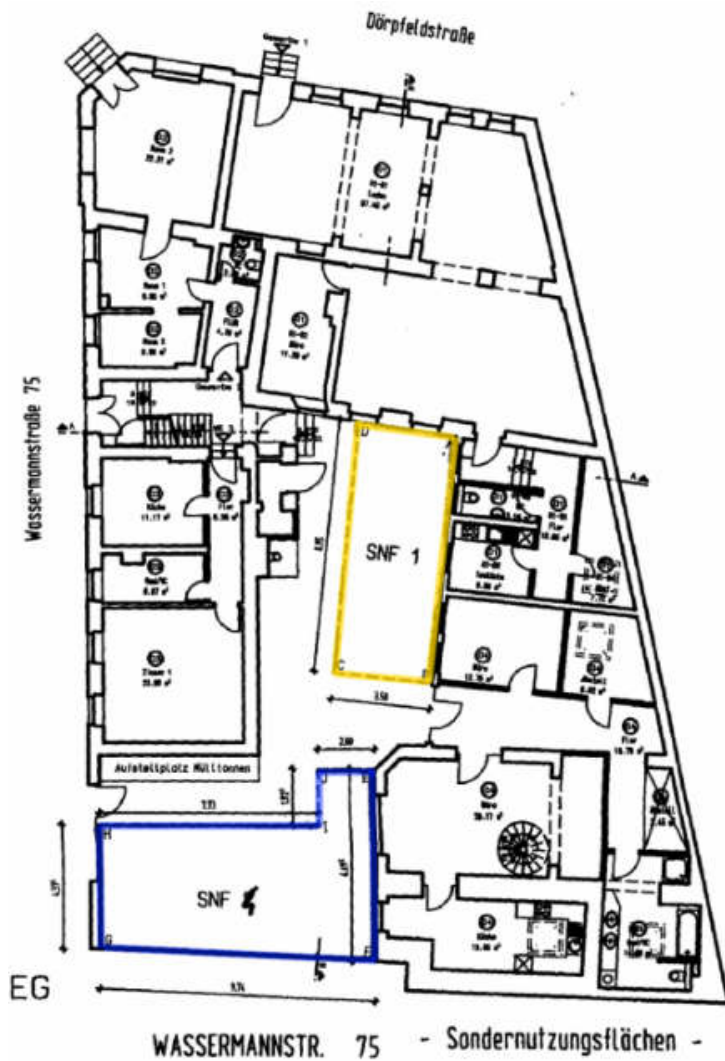
Bild 7-8 o Links: Hauseingang und rechts: Zufahrt zum Innenhof



Bild 9 o Links: Rückansicht vom Mehrfamilienhaus, die Lage der Wohnung 13 wurde markiert

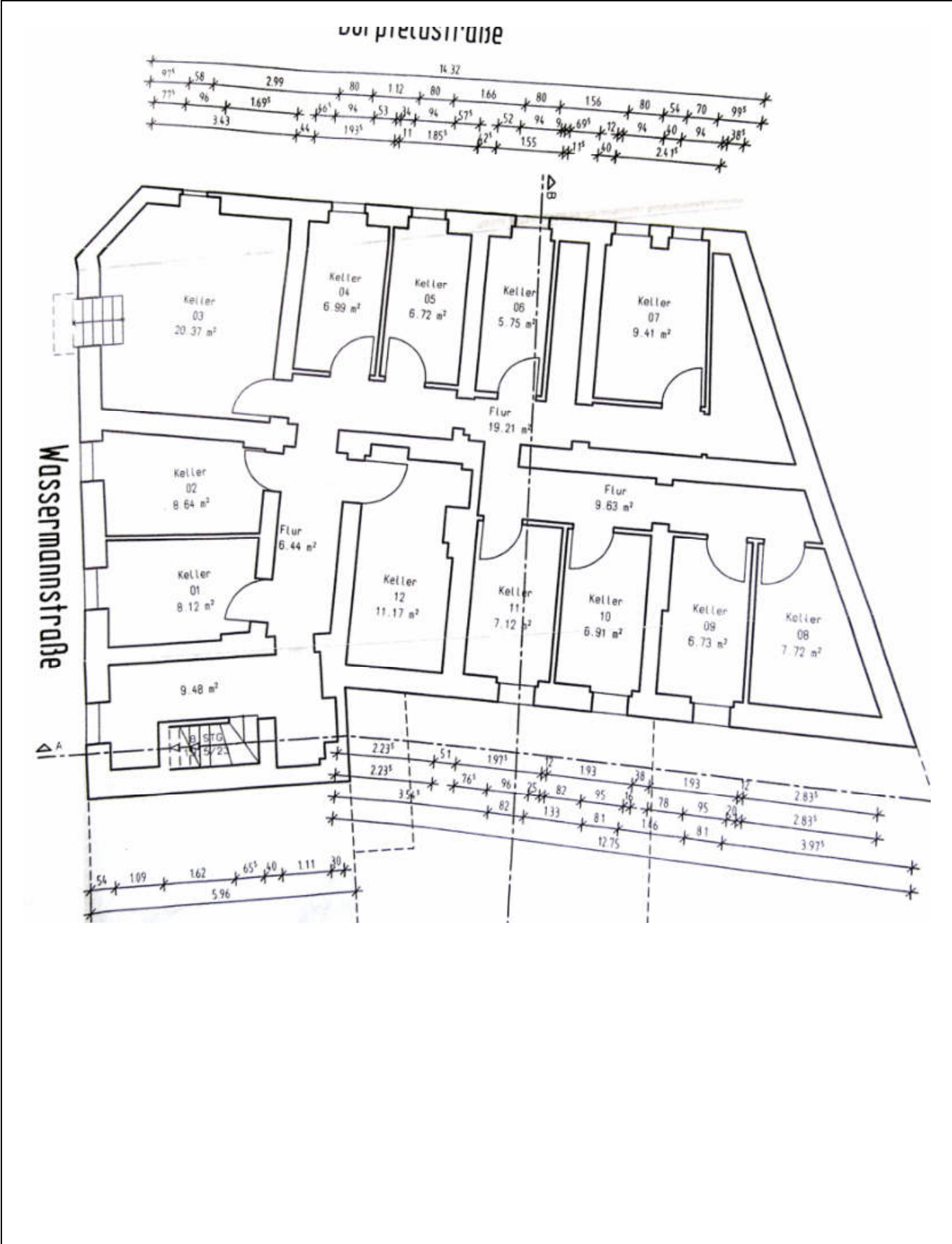


Bild 10-17 o Links: Treppenhaus und Wohnungseingangstür der WE 13; rechts KG und Dachboden
 o **Achtung: Es handelt sich um Archivansichten aus dem Jahr 2021** (15.05.2021 frühere Ortsbesichtigung)

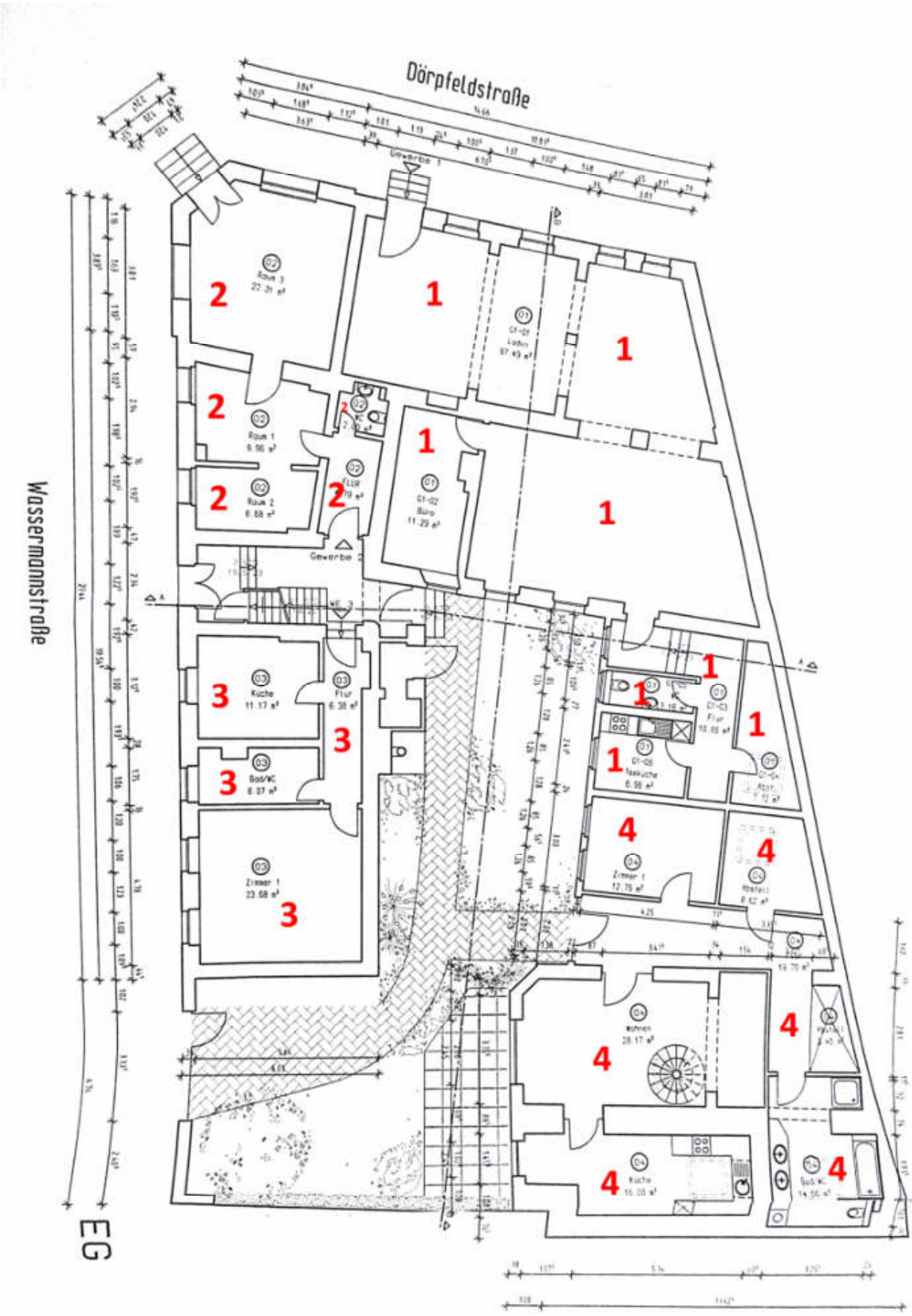


1. 1384,38/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Gewerbeeinheit gelegen im EG verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der nicht durch den Baukörper belegten Hoffläche, die in dem anliegenden Lageplan „Sondernutzungsflächen“ im Maßstab 1:200 gelb umrandet und mit "SNF 1" bezeichnet ist;
4. 1.403,19/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 4 bezeichneten Gewerbeeinheit belegen im EG sowie im 1. OG verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der nicht durch den Baukörper belegten Hoffläche, die in dem anliegenden Lageplan „Sondernutzungsflächen“ im Maßstab 1:200 blau umrandet und mit "SNF 4" bezeichnet ist;

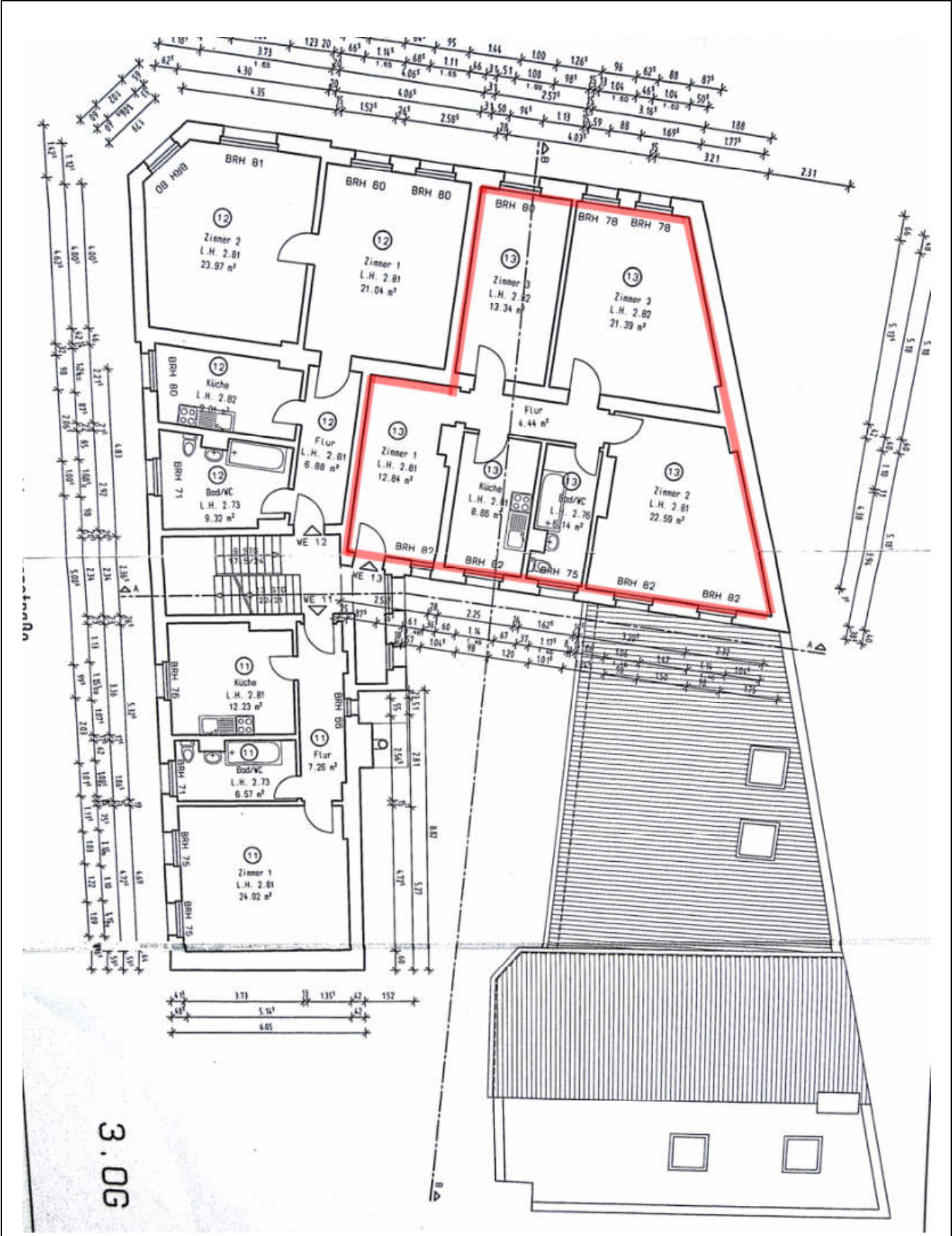
**Darstellung der Sondernutzungsrechtsflächen 1 und 4
Auszug aus der Teilungserklärung**



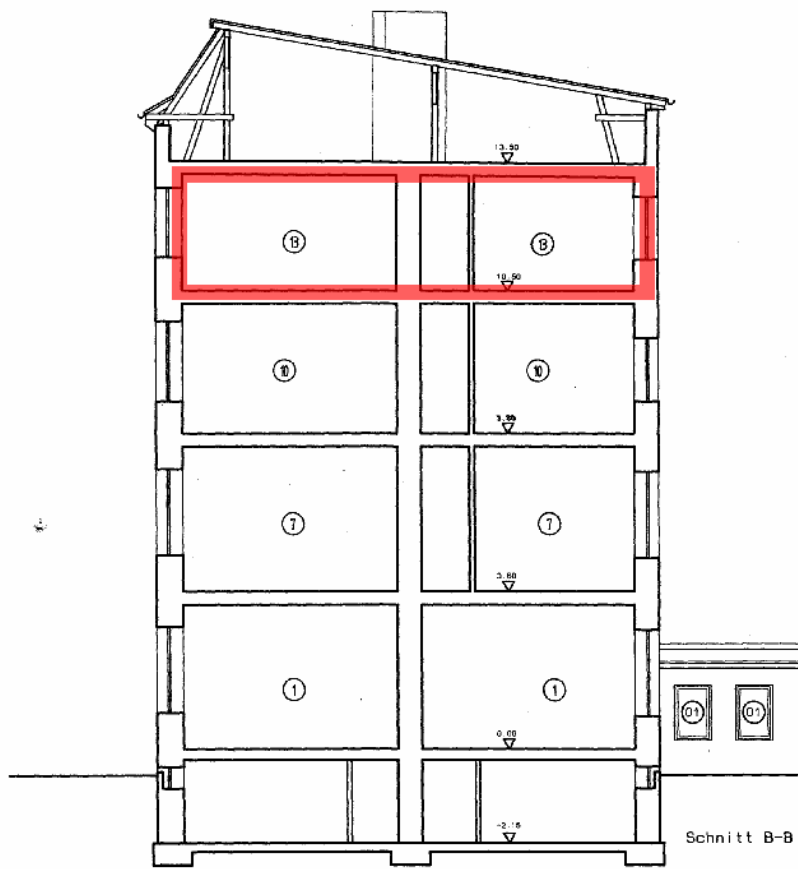
Grundriss vom Kellergeschoss, entnommen der Teilungserklärung
Die Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum



Grundriss vom EG – entnommen der Teilungserklärung
(leicht verzerrte Darstellung)



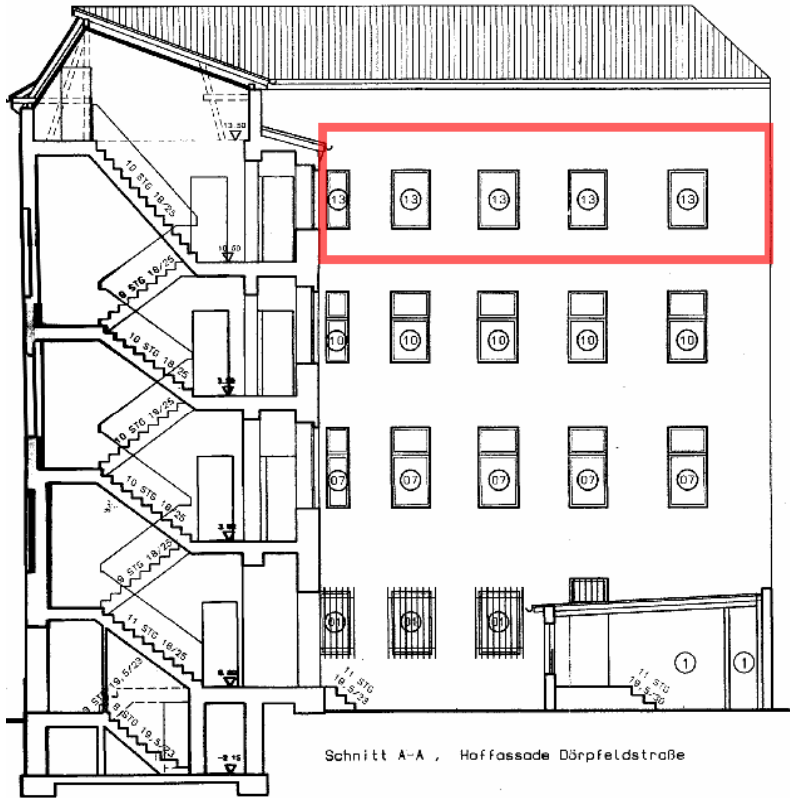
Grundriss vom 3.OG – entnommen der Teilungserklärung
(leicht verzerrte Darstellung)



Schnitte vom Haus und Ansichten (leicht verzerrte Darstellung)



Ansicht Dörpfeldstraße



Schnitt A-A , Hoffassade Dörpfeldstraße

Ansichten

Objekt 5417 Wassermannstraße 75

Ihre Wohnungsnummer 5417.1303

Wirtschaftsplan 2024

Einheit: 13 3. OG li

Wirtschaftsjahr 01.01.2024-31.12.2024

Tage 366/366

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
II. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN: UMLAGEFÄHIGE AUSGABEN					
Strom/Hausbeleuchtung	-2.200,00	-2.200,00	10000,0000	902,3100 MEA	-198,51
Regenwasser	-1.100,00	-1.100,00	10000,0000	902,3100 MEA	-99,25
Recycling	-140,00	-140,00	10000,0000	902,3100 MEA	-12,63
Abfall	-2.500,00	-2.500,00	10000,0000	902,3100 MEA	-225,58
Straßenreinigung	-250,00	-250,00	10000,0000	902,3100 MEA	-22,56
Hausreinigung	-2.000,00	-2.000,00	10000,0000	902,3100 MEA	-180,46
Hauswartung	-2.500,00	-2.500,00	10000,0000	902,3100 MEA	-225,58
Winterdienst	-1.500,00	-1.500,00	10000,0000	902,3100 MEA	-135,35
Versicherungen	-2.700,00	-2.700,00	10000,0000	902,3100 MEA	-243,62
Heiz-, Wasser-, Abwasserkosten	-21.000,00	-21.000,00	10000,0000	902,3100 MEA	-1.894,85
Sonstige Betriebskosten	-1.000,00	-1.000,00	10000,0000	902,3100 MEA	-90,23
	-36.890,00	-36.890,00			
SUMME UMLAGEFÄHIGE AUSGABEN					-3.328,62

III. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN: NICHT UMLAGEFÄHIGE AUSGABEN

Instandhaltung	-8.000,00	-8.000,00	10000,0000	902,3100 MEA	-721,85
Verwalterhonorar	-7.854,00	-7.854,00	13,0000	1,0000 Einheiten	-604,15
Bankgebühren	-80,00	-80,00	10000,0000	902,3100 MEA	-7,22
Sonstige Kosten	-1.000,00	-1.000,00	10000,0000	902,3100 MEA	-90,23
Wohngeldausfall WE 13	-6.700,00	-6.700,00	10000,0000	902,3100 MEA	-604,55
	-23.634,00	-23.634,00			
SUMME NICHT UMLAGEFÄHIGE AUSGABEN					-2.028,00

IV. INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE

Zuführung zur Rücklage	-7.500,00	-7.500,00	10000,0000	902,3100 MEA	-676,73
------------------------	-----------	-----------	------------	--------------	---------

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
	-7.500,00	-7.500,00			
SUMME INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE					-676,73

Summe	-68.024,00				-6.033,35
--------------	-------------------	--	--	--	------------------

Ihr Anteil in EUR

Summe anteilige Beträge	-6.033,35
-------------------------	-----------

Kosten	-6.033,35
---------------	------------------

Neue Vorauszahlungen in EUR

	Gesamtkosten	ZW	neue Zahlung MwSt	Zahlungen bis 31.05.2024	Zahlungen ab 01.06.2024	Differenz pro Zahlungsweise	
						Guthaben (+) Nachzahlung (-)	
Wohngeld	3.461,77	M	288,48	0,00	293,61	288,48	+5,13
Erhaltungsrücklagen	676,73	M	56,39	0,00	56,39	56,39	0,00
Heizkosten	1.894,85	M	157,90	0,00	157,90	157,90	0,00
Gesamt	6.033,35				507,90	502,77	+5,13

Auszug aus dem Wirtschaftsplan für die Wohnung 13; Hausgeld ab 01.06.2024 = 502,77 €