



Darstellung der Lage des Grundstücks

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



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

330

Griechischer Park

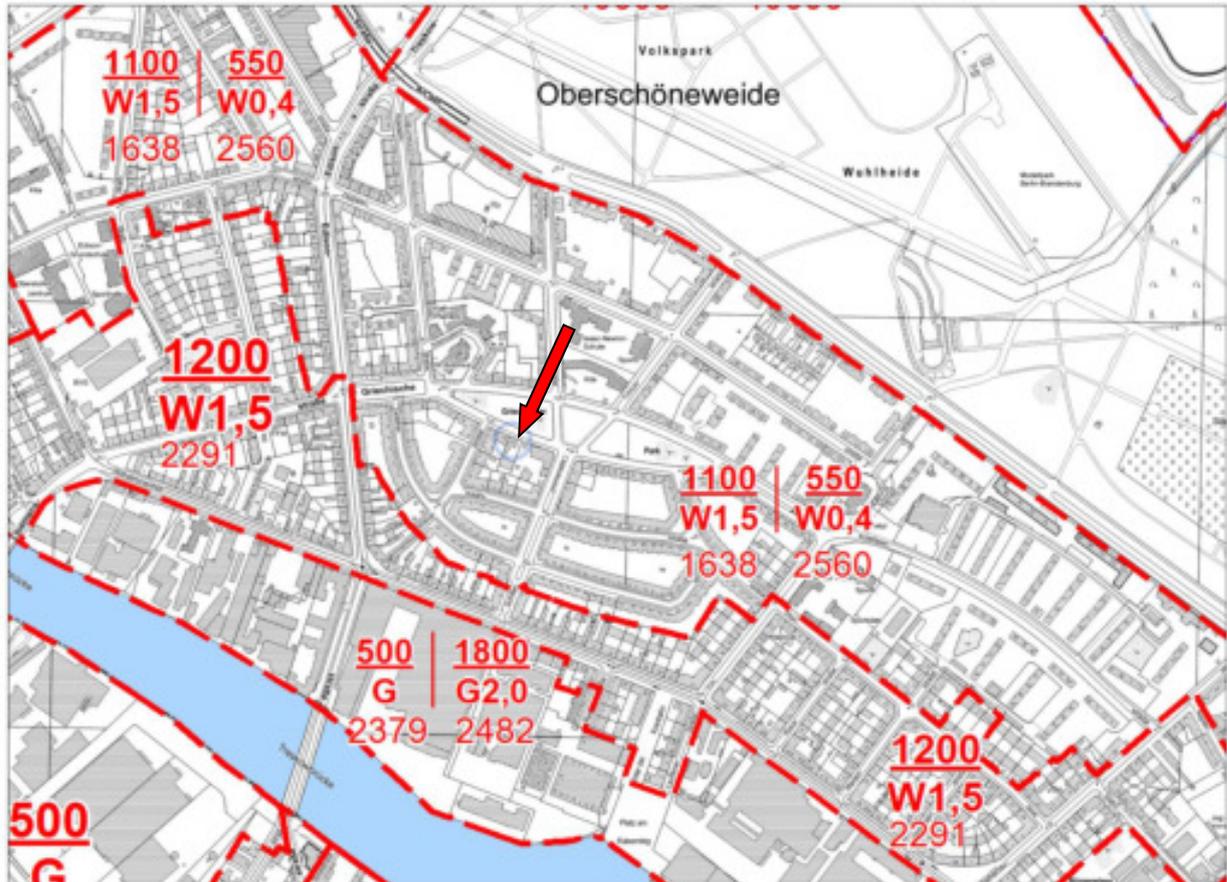


Auszug aus dem Katasterplan
Das Flurstück 351 wurde markiert.
Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizensfrei)

Bodenrichtwerte 01.01.2023

Erstellungsdatum: 08.01.2024

gewählte Adresse: Griechische Allee 20, Oberschöneeweide (TrKö)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	1638
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	1.100
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,5
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Wohn-04
BRW Nummer	1638

Bodenrichtwert in €/m², Stand 01.01.2023

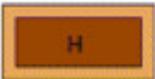


Luftbild, Stand 2023

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

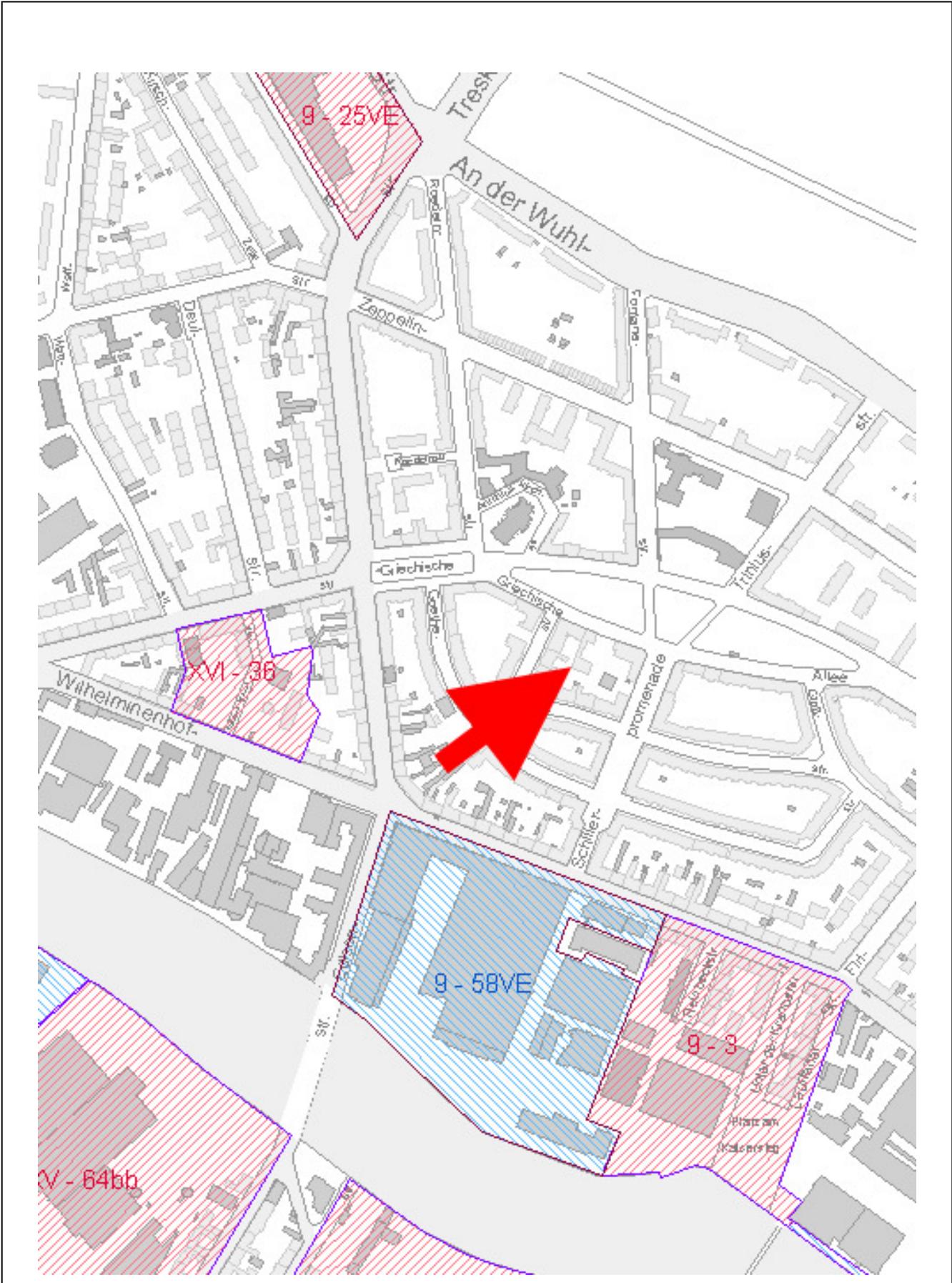


Bauflächen

	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 1,5)

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



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

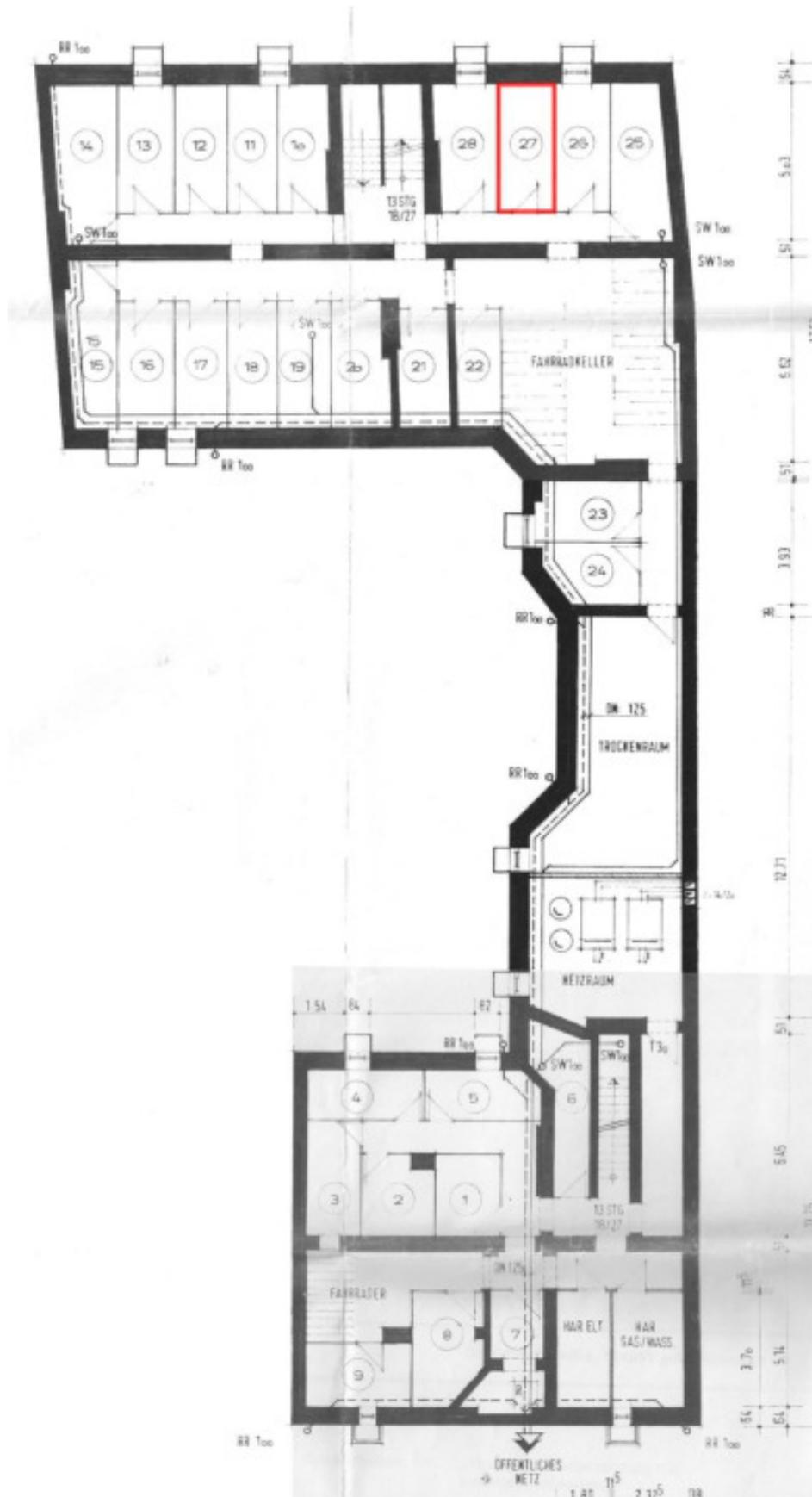


Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



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

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



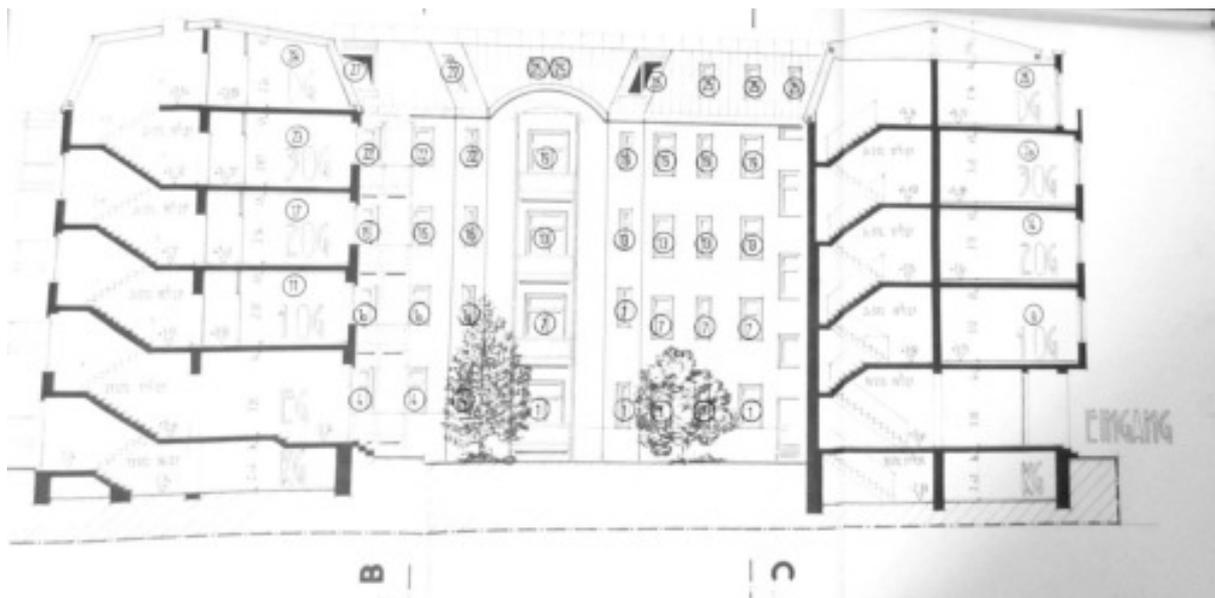
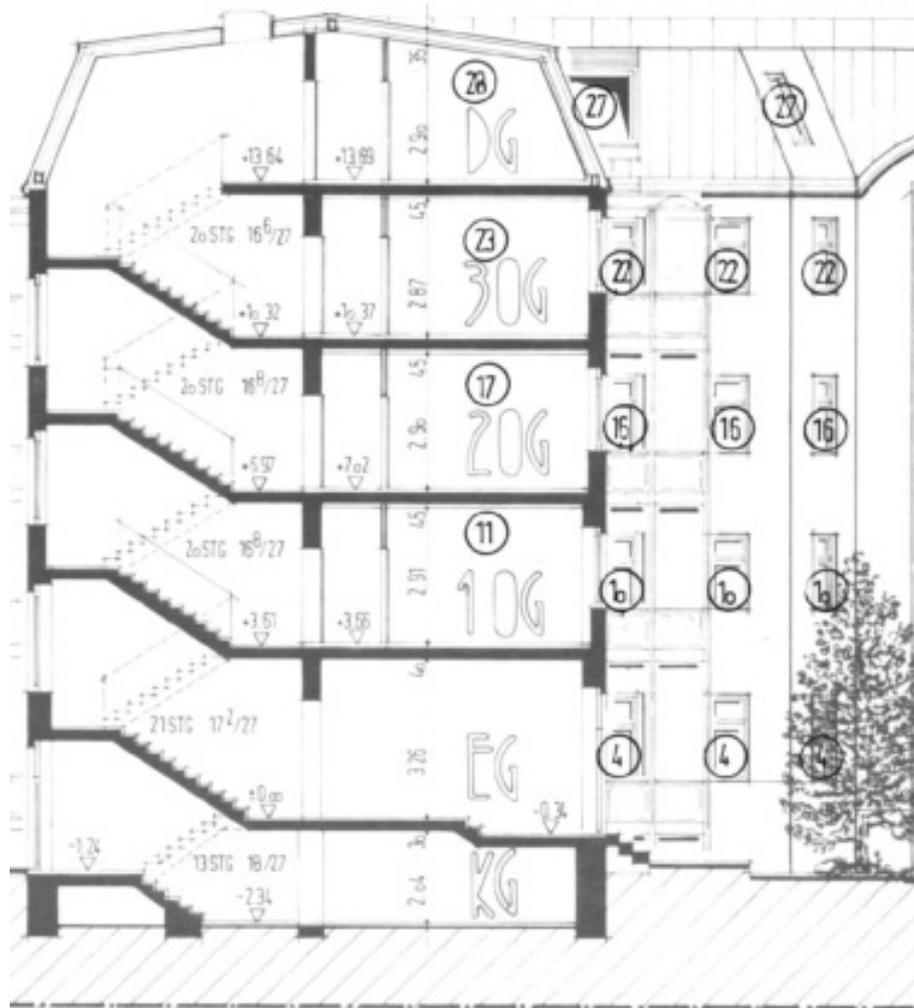
Grundriss vom Kellergeschoss, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2274/1995

Der Keller Nr. 27 wurde markiert.

Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)



Grundriss vom Dachgeschoss, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2274/1995
Die Wohnung Nr. 27 wurde markiert.
Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)



Schnitt/Ansichten vom Haus, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2274/1995
Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
BWA W492 BLA 1314/23

Sachverständiger
 Herrn Ingo Kuhwald
 Kaiserstraße 4D
12209 Berlin

Herr Böhm
 Tel. +49 30 90297-2601
 Boehm.BWA@ba-fk.berlin.de
 (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin
 Zimmer 211

27.11.2023

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 21.11.2023 Eingang: 22.11.2023
 Ihr Zeichen GZ 70 K 28/23
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Griechische Allee 20 in 12459 Berlin**
Flur 480, Flurstück 351

Grundbuchblatt-Nr.: 12053N 1 bis 12081N 1

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.
 Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Böhm

Sprechzeiten: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/oaemter/stadtentwicklungsamt/
 Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17
 Landesbank Berlin, IBAN: DE55 1005 0000 1613 0132 28, BIC: BELADEBEXXX
 Postbank Berlin, IBAN: DE80 1001 0010 0651 6161 09, BIC: PBNKDEFF100

Aktuelle Baulastauskunft

**Baulastenblatt
im Baulastenverzeichnis von Berlin-Köpenick**

 Nr.
2497 Seite 1

KOPIE
Grundstück

PLZ, Ort, Bezirk, Ortssteil, Straße, Hausnummer

12459, Berlin, Treptow-Köpenick, Oberschöneweide, Griechische Allee 16, 18/Parsevalstraße 1, 3

Grundbuchbezirk Köpenick	Grundbuch-Blatt 9042 N	Gemarkung Köpenick	Flur(en) 480	Flurstück(e) 350
Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2		Bemerkungen 3	
1	<p>Der im Lageplan, Grundriss Lage Brandwand sowie Ansicht westliche Brandwand des Dipl.-Ing. Rohde vom 10.11.2008 rot mit AB gekennzeichnete Überbau infolge eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) in den Maßen Länge 21,13 m und Tiefe 12 cm, wird durch den Eigentümer des Grundstücks Griechische Allee 16, 18/Parsevalstraße 1, 3 (Flurstück 350) geduldet, solange das Wohnhaus auf dem Grundstück Griechische Allee 20 (Flurstück 351) besteht bzw. ein grenzständiges Gebäude durch den Baulastverpflichteten errichtet wird, wobei davon unberührte Anbauflächen den Fortbestand der Baulast weiter begründen.</p> <p>eingetragen am 18.06.2010</p>  		<p>Wärmedämmverbundsystem</p>	

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen!

Land Berlin © - Bauaufsicht 142 Baulastenblatt (Stand: 04/2009)

Baulastauskunft: Positivbescheid (Das Flurstück 351 wird begünstigt)

Nr. 2528 Seite 1

**Baulastenblatt
im Baulastenverzeichnis von Berlin-Köpenick**

KOPIE**Grundstück**

PLZ, Ort, Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer

12459, Berlin, Treptow-Köpenick, Oberschöneweide, Parsevalstraße 5

Grundbuchbezirk Köpenick	Grundbuch-Blatt 3071 N	Gemarkung Köpenick	Flur(en) 480	Flurstück(e) 357
-----------------------------	---------------------------	-----------------------	-----------------	---------------------

Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3
1	<p>Der im Lageplan, Grundriss Lage Brandwand sowie Ansicht westliche Brandwand des Dipl.-Ing. Rohde vom 10.11.2008 rot mit BC gekennzeichnete Überbau infolge eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) in den Maßen Länge 8,40 m und Tiefe 12 cm, wird durch den Eigentümer des Grundstücks Parsevalstraße 5 (Flurstück 357) geduldet, solange das Wohnhaus auf dem Grundstück Griechische Allee 20 (Flurstück 351) besteht bzw. ein grenzständiges Gebäude durch den Baulastverpflichteten errichtet wird, wobei davon unberührte Anbauflächen den Fortbestand der Baulast weiter begründen.</p> <p>eingetragen am 29.09.2010</p>  	<p>Wärmedämmverbundsystem</p>

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ bzw. ausfüllen!

Land Berlin © - Bauaktsbuch142 Baulastenblatt (Stand: 04/2009)

Baulastauskunft: Positivbescheid (Das Flurstück 351 wird begünstigt)



Baulastauskunft: Lageplan



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten von der Griechischen Allee, das Vorderhaus (Nr. 20) wurde markiert



Bild 3-4 o Links: Zugang zum Hinterhaus/Seitenflügel; und rechts: Fahrradabstellmöglichkeiten im Innenhof



Bild 5-7 o Links: Ansicht vom Vorderhaus und rechts: Ansichten vom Hinterhaus, die Lage der Wohnung 27 wurde markiert

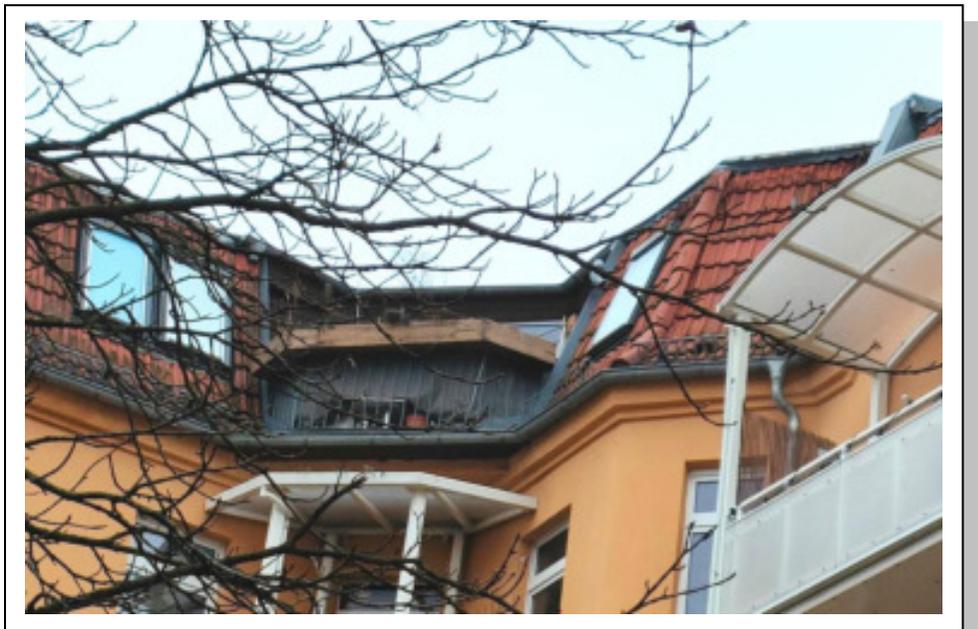


Bild 8-10 o Links: Rückansicht des Hinterhauses, die Lage der Wohnung 27 wurde markiert, Balkonansicht der Wohnung 27

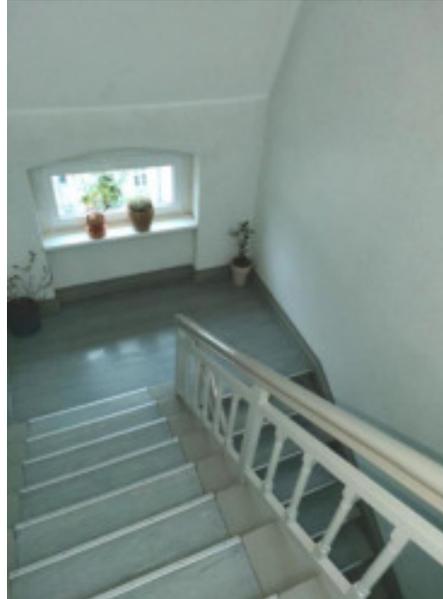
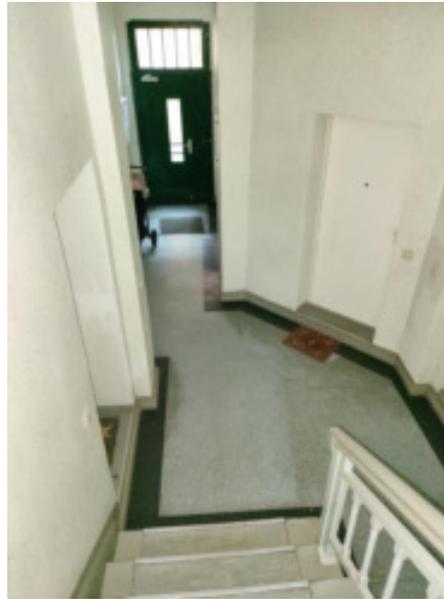


Bild 10-16 o Oben: Hauseingang Hinterhaus, Treppenhausansichten und Wohnungseingangstür Wohnung 27
o Unten: Kellergang und Innenansichten vom Keller (Achtung es gibt Abweichungen zwischen der Kelleraufteilung und den tatsächlich von den Mietern genutzten Kellerräumen)

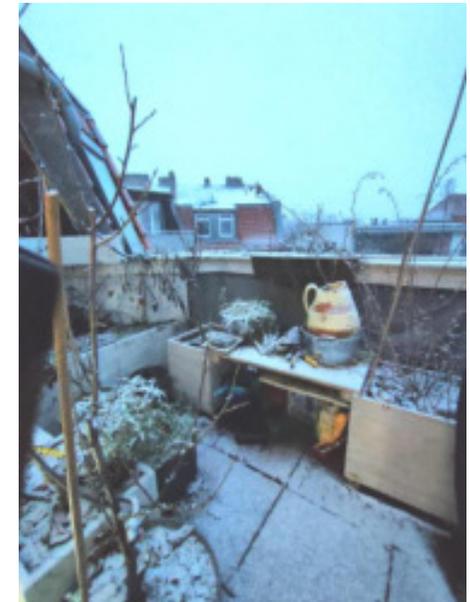
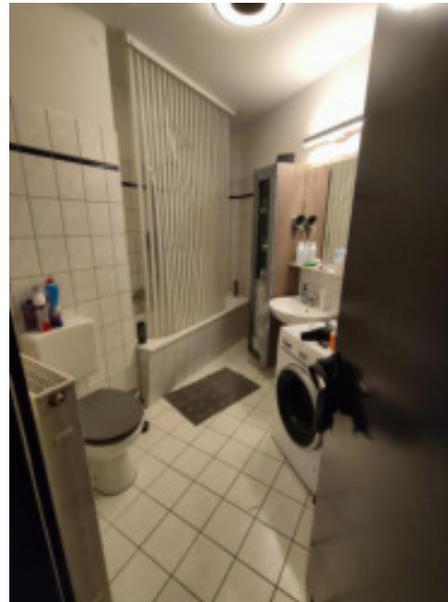
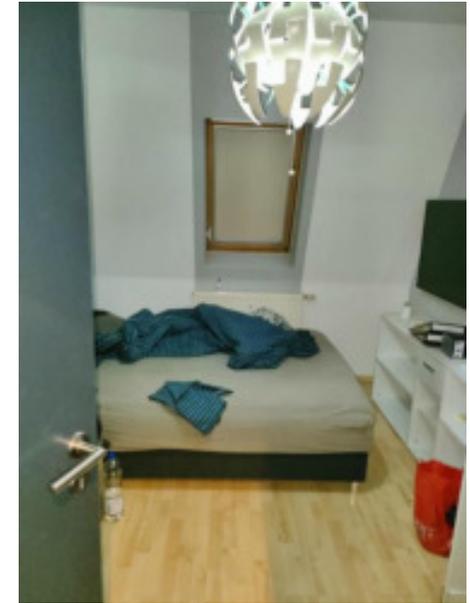
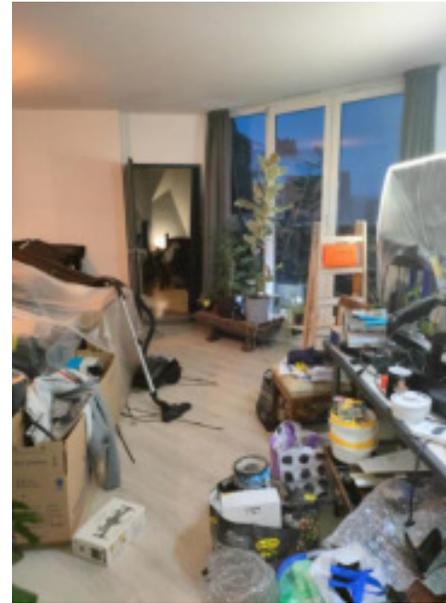


Bild 17-24 o Oben: Wohnung 27 mit Flur, Küche (Küchenmöbel gehören dem Mieter) und Zimmeransichten
o Unten: Bad, E-Verteilung und Balkon

Westland Haus- u. Grundstücksverwaltung GmbH
 An der Wuhlheide 232 A, 12459 Berlin
 Mail: office@hv-westland.de

Herrn

Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2024 vom 10.05.2023

Grundstück: Griechische Allee 20, in 12459 Berlin
 für Ihr Sondereigentum: 27 HH 4.OG L
 EDV Nr.: 90027

Wirtschaftsplan 2024: 01.01.2024 bis 31.12.2024 (366 Tage)

Abrechnungsposten:	Art:	Verteilungsschlüssel		Ausgaben/Einnahmen (-)	
		Gesamt:	Anteil:	zu verteilen:	Anteil Wohn.:
Umlagefähige Kosten					
Winterdienst	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	400,00 €	18,48 €
Straßenreinigung	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	550,00 €	25,41 €
Müllabfuhr	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	5.000,00 €	231,00 €
Hauswart	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	7.500,00 €	346,50 €
Allgemeinstrom	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	2.200,00 €	101,64 €
Kabelgebühren	Kabelnutzer	25 KN	1 KN	3.750,00 €	150,00 €
Versicherung	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	2.700,00 €	124,74 €
Wartung RWM	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	350,00 €	16,17 €
Niederschlagsentgelt	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	1.300,00 €	60,06 €
Heiz-/Wasserkosten	HKA 2023			34.500,00 €	1.200,00 €
Umlagebetrag				<u>58.250,00 €</u>	<u>2.274,00 €</u>
Kosten (nicht umlagefähig)					
Verwaltervergütung	Wohneinheiten	29 WE	1 WE	9.950,00 €	343,10 €
Versammlungskosten	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	0,00 €	0,00 €
Miete RWM	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	800,00 €	36,96 €
Bankgebühren	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	50,00 €	2,31 €
Versicherung Beirat	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	150,00 €	6,93 €
Erhaltung	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	4.800,00 €	221,76 €
Zwischensumme				<u>15.750,00 €</u>	<u>611,06 €</u>
Gesamtkosten				74.000,00 €	2.885,06 €
Einnahmen					
Sonstige Einnahmen	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	0,00 €	0,00 €
Erstattung Versicherung	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	0,00 €	0,00 €
Refinanzierung ERL	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	0,00 €	0,00 €
Anrechnungsbetrag				0,00 €	0,00 €
Forderung ERL	Miteigentumsanteile	10000,000 MEA	462,000 MEA	10.000,00 €	462,00 €
			Summe:	84.000,00 €	3.347,06 €
bisheriger monatl. Vorschuss Bewirtschaftung:		245,40 €			
neuer monatl. Vorschuss Bewirtschaftung:		240,50 €			
bisheriger monatl. Vorschuss Erhaltungsrücklage:		38,50 €			
neuer monatl. Vorschuss Erhaltungsrücklage:		38,50 €			
neue monatl. Gesamtzahlung:		<u>279,00 €</u>			

Auszug aus dem Wirtschaftsplan für die Wohnung 27
 Hausgeld 2024: 279 €/Monat

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 16.09.2027

Registriernummer ² BE-2017-001446975
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

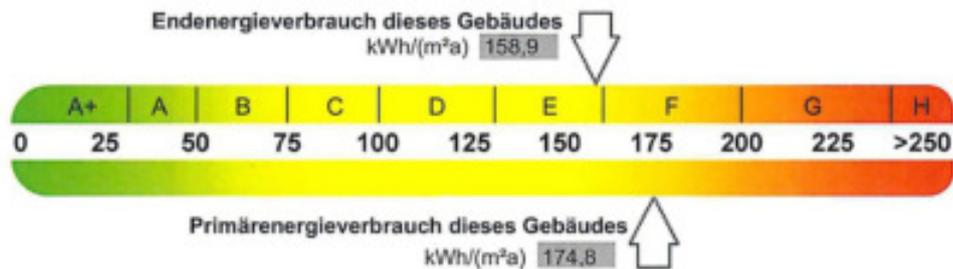
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Griechische Allee 20, 12459 Berlin	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1910	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1996	
Anzahl Wohnungen	29	
Gebäudenutzfläche (A _N)	2179 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)	

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2017-001446975
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

158,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	325149	65030	260119	1,10
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	304711	60942	243769	1,12
01.01.2014	31.12.2014	Fernwärme ohne KWK	1,3	304426	60885	243541	1,20