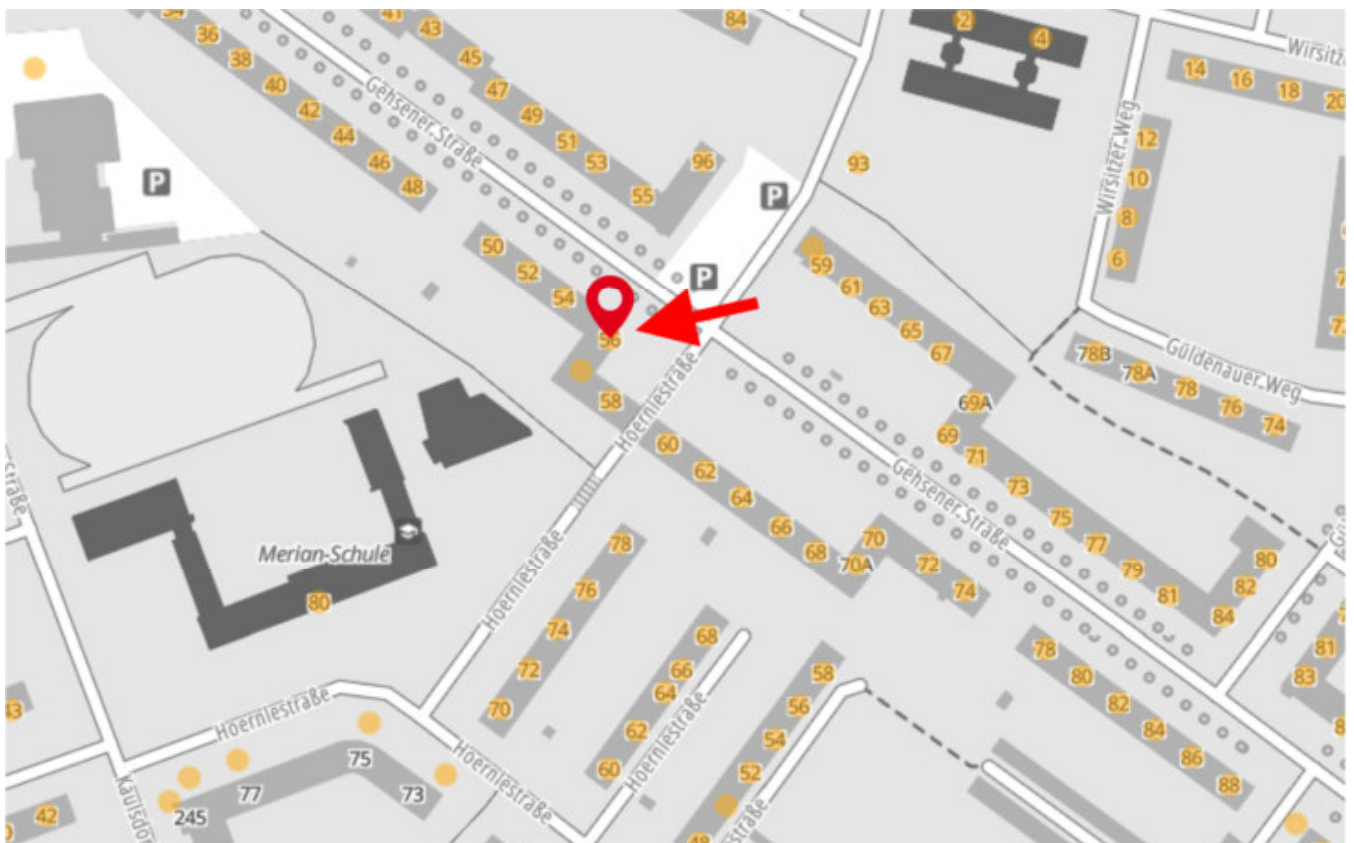


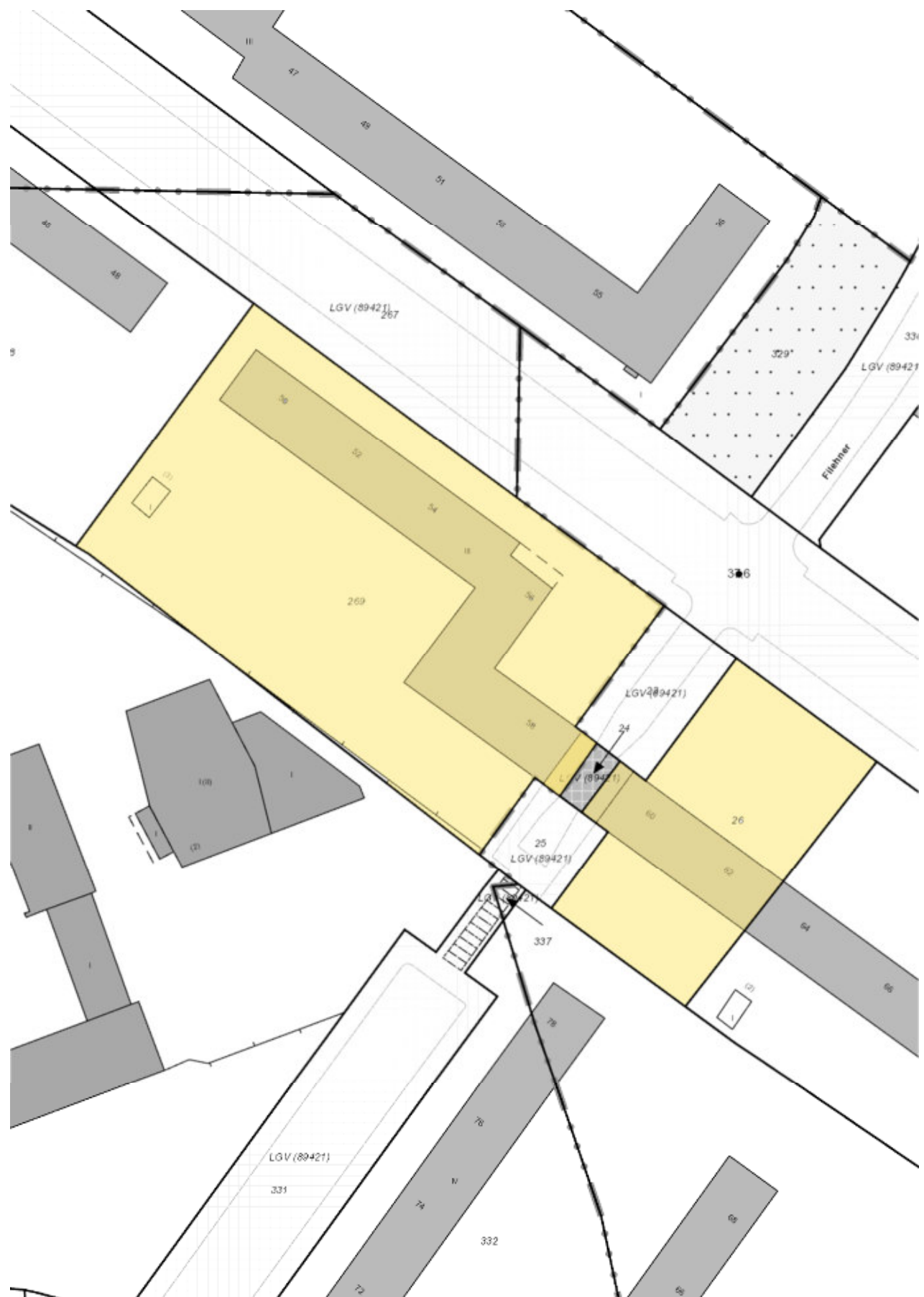


Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



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

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)

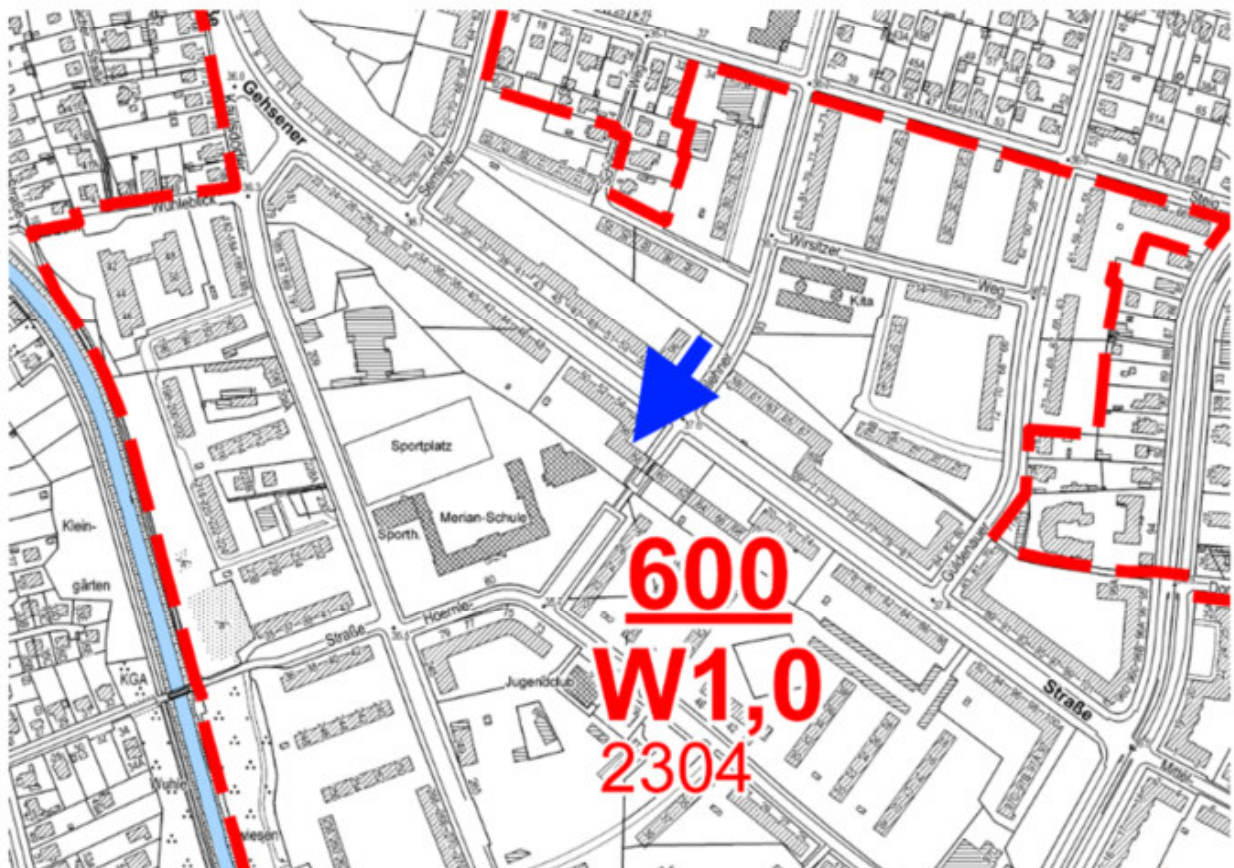


Katasterplan (unmaßstäblich)



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2025
 Erstellungsdatum: 12.02.2026
 gewählte Adresse: Gehsener Straße 56 A 12555 Berlin Köpenick



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m²)	600,00
Bodenrichtwert-Nummer	2304
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	Baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,00
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2025
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

Bodenrichtwert in €/m² Stand 01.01.2025



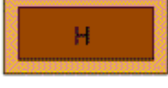
Luftbild, Stand 2025; die ungefähren Grundstücksgrenzen wurden markiert

Die ca. Lage der Wohnung wurde markiert

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



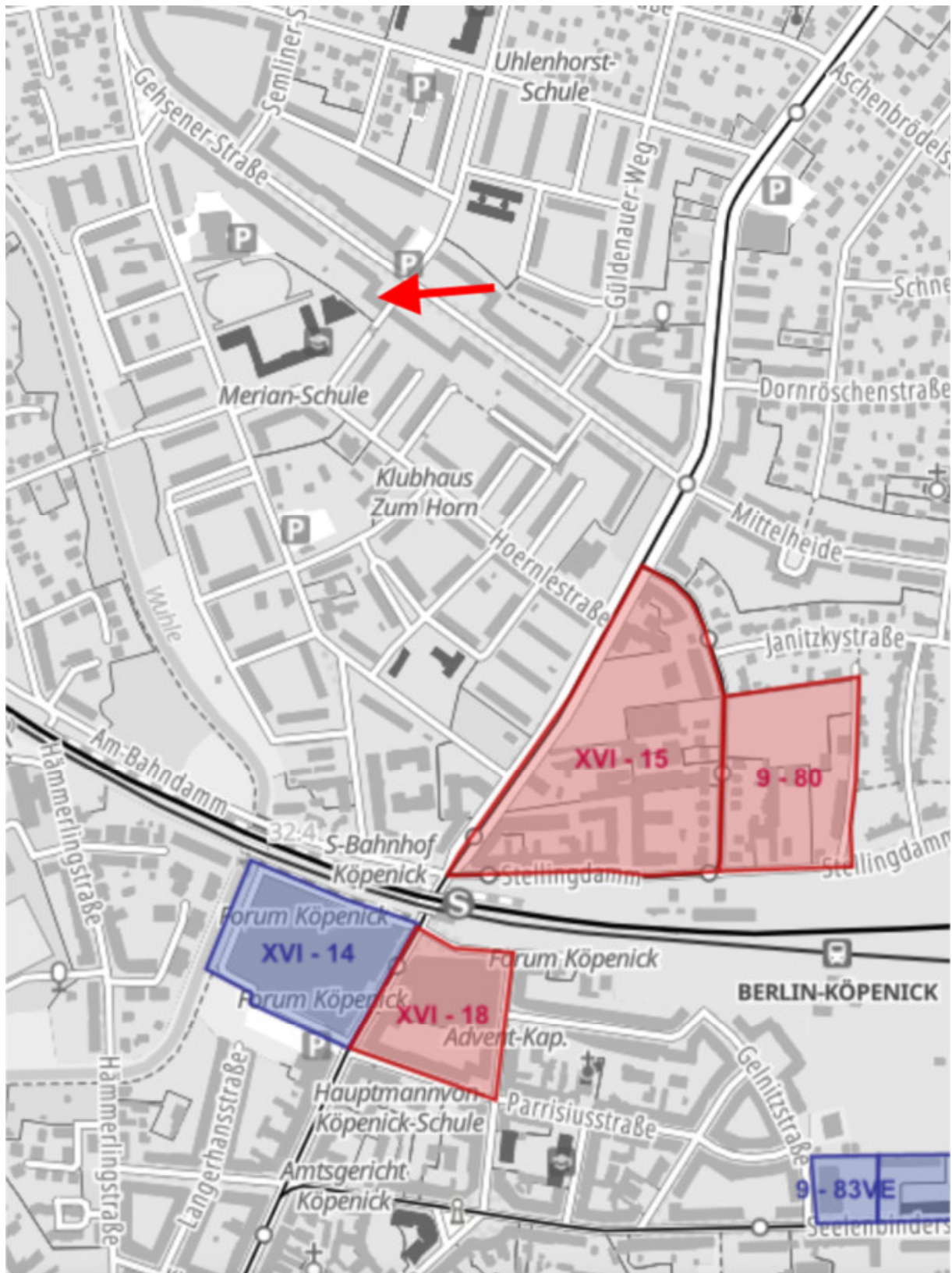
Bauflächen

	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

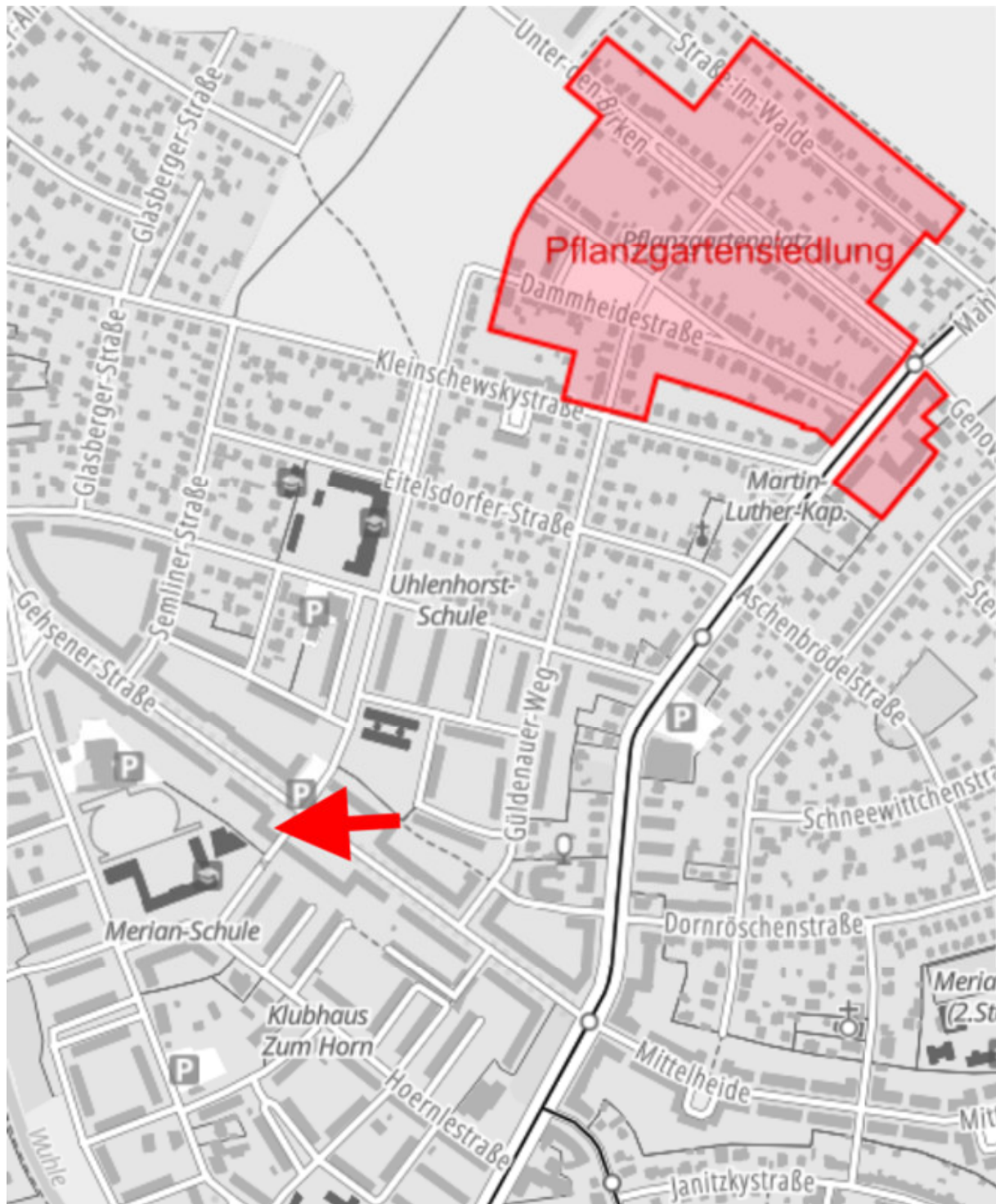
Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,50)

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



- Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes

Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld

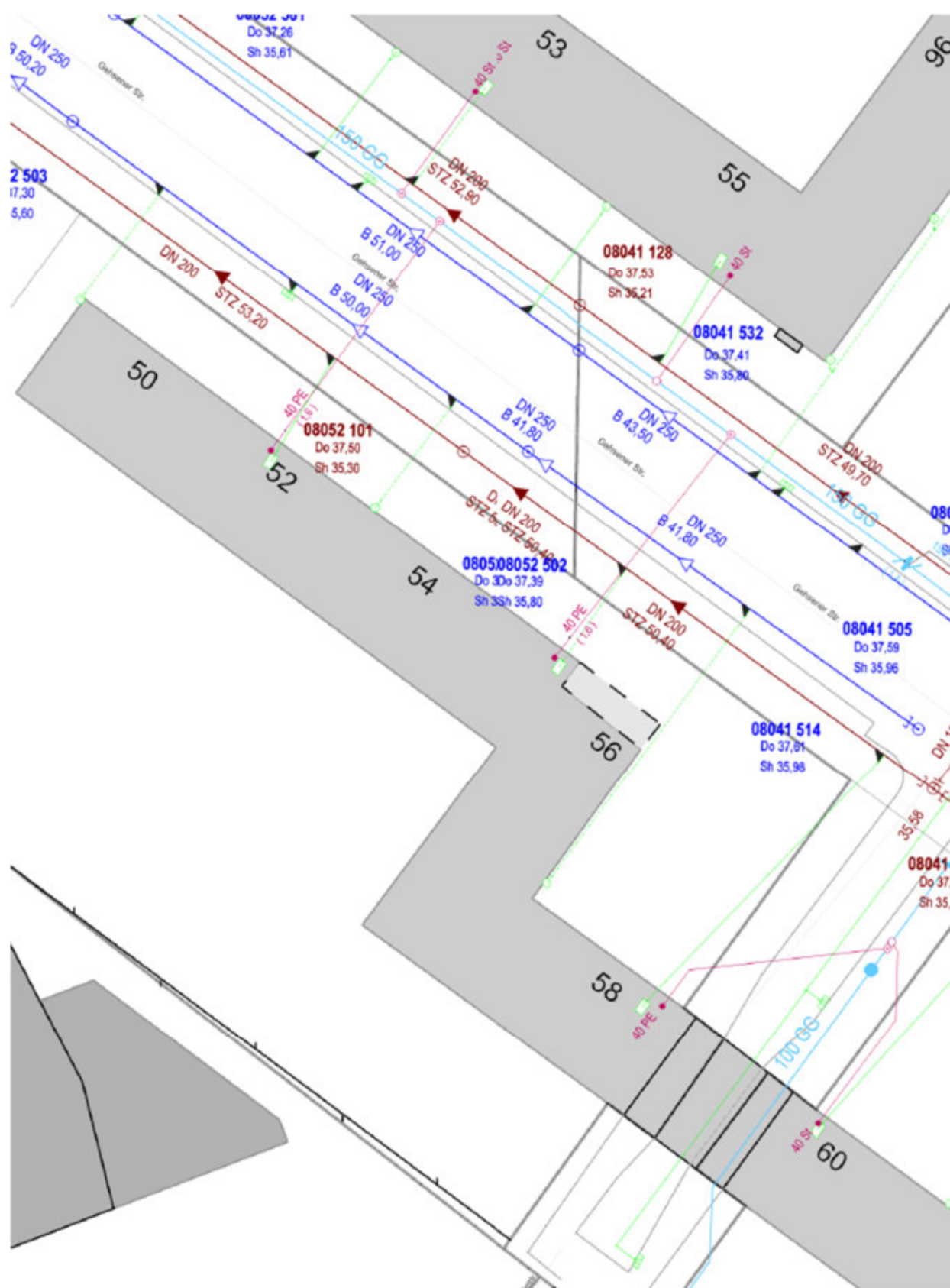


Erhaltung der städtebaulichen Eigenart
(§ 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB)



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

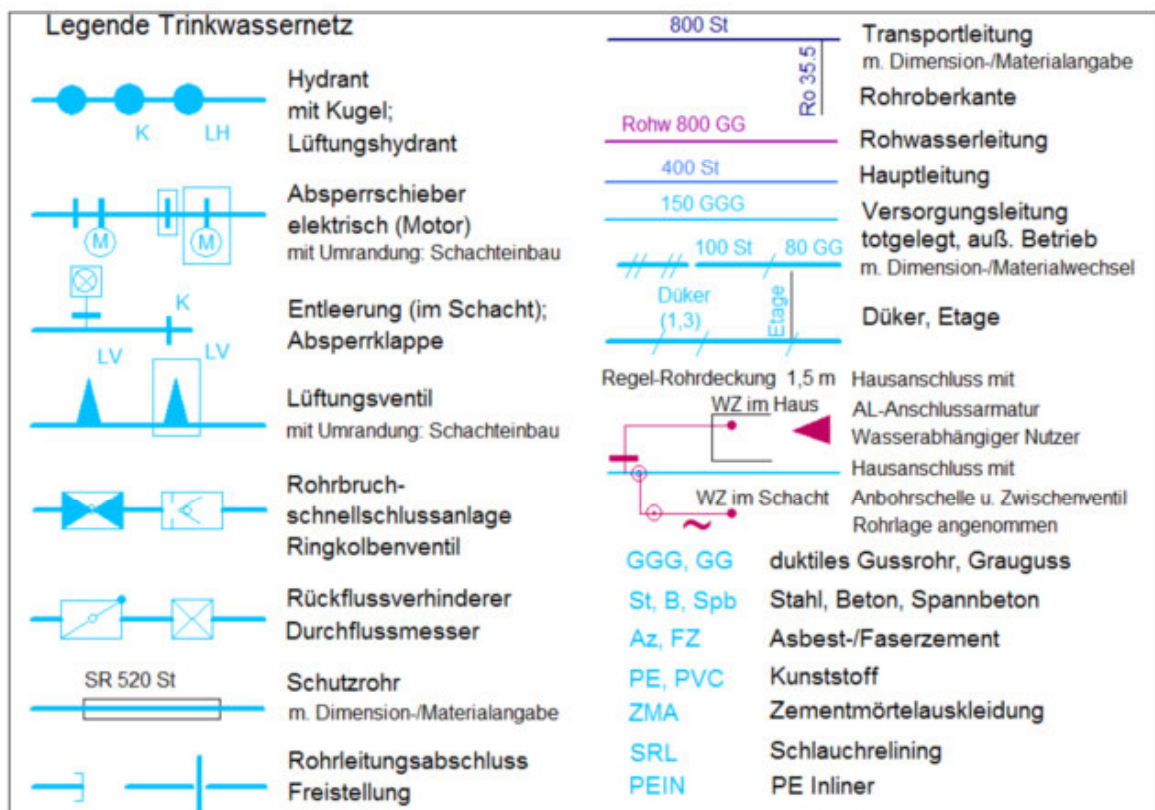
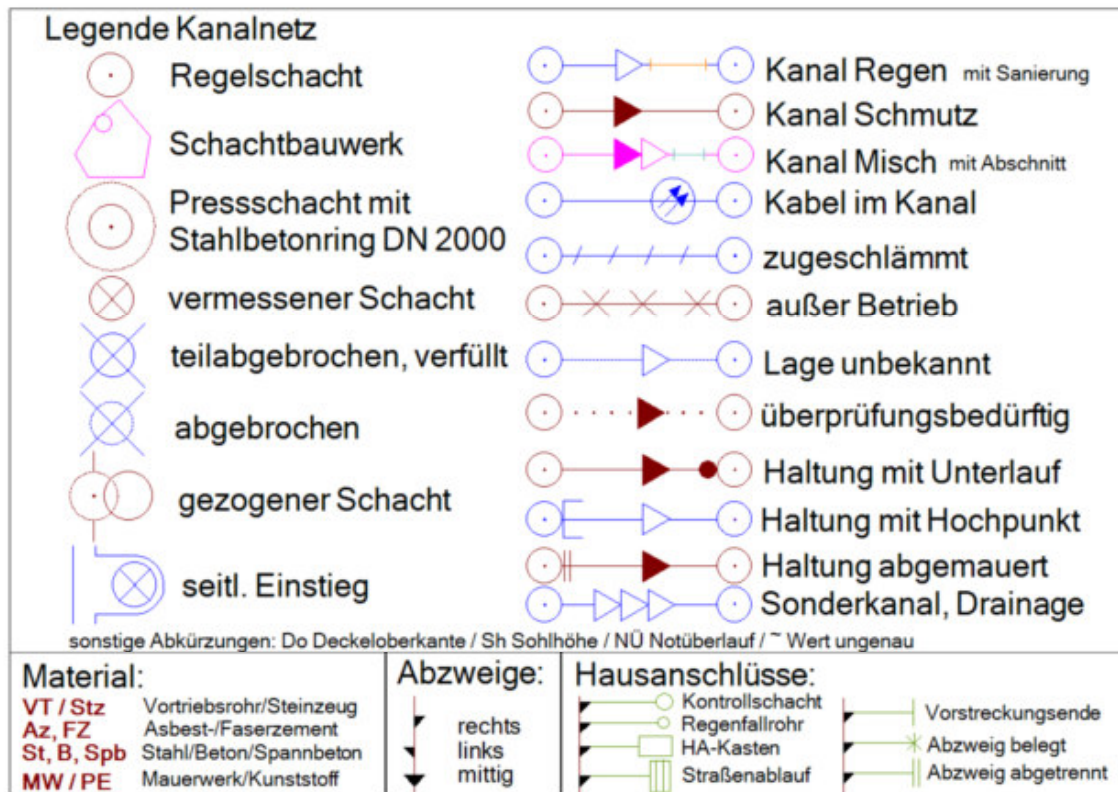
Das Grundstück mit der Bebauung liegt **nicht** im Geltungsbereich einer Erhaltensverordnung gemäß § 172 BauGB



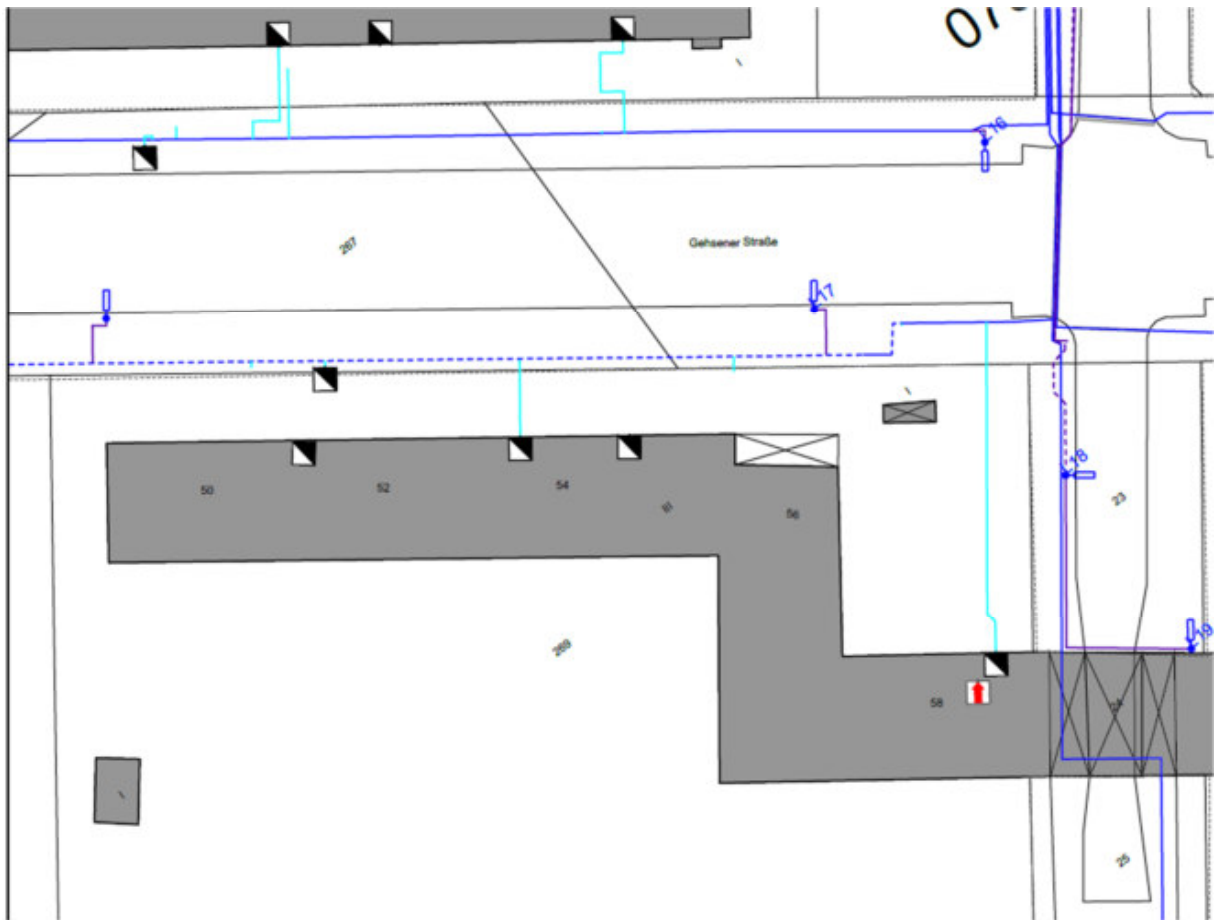
Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben

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

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 beigegeführten 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 beigegeführten 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**

Hildegard-Knef-Platz 2
10829 Berlin

Bauvorhaben: 12555 Berlin-Köpenick, Gehsener Str. 48-64

Art der Maßnahme: Informationsanfrage zur Leitungslage
Projektbezeichnung: Gehsen
Reg.- Nr.: 92601071

Datum
12.02.2026

Unsere Zeichen
Z-EWPS

Ansprechpartner/in
Christine Bernhardt

Telefon-Durchwahl
01523-896 80 05

Telefax-Durchwahl
0-

E-Mail
**christine.bernhardt
@bew.berlin**

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
09.02.2026

www.bew.berlin

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Franziska Giffey

Geschäftsführung
Christian Feuerherd, 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

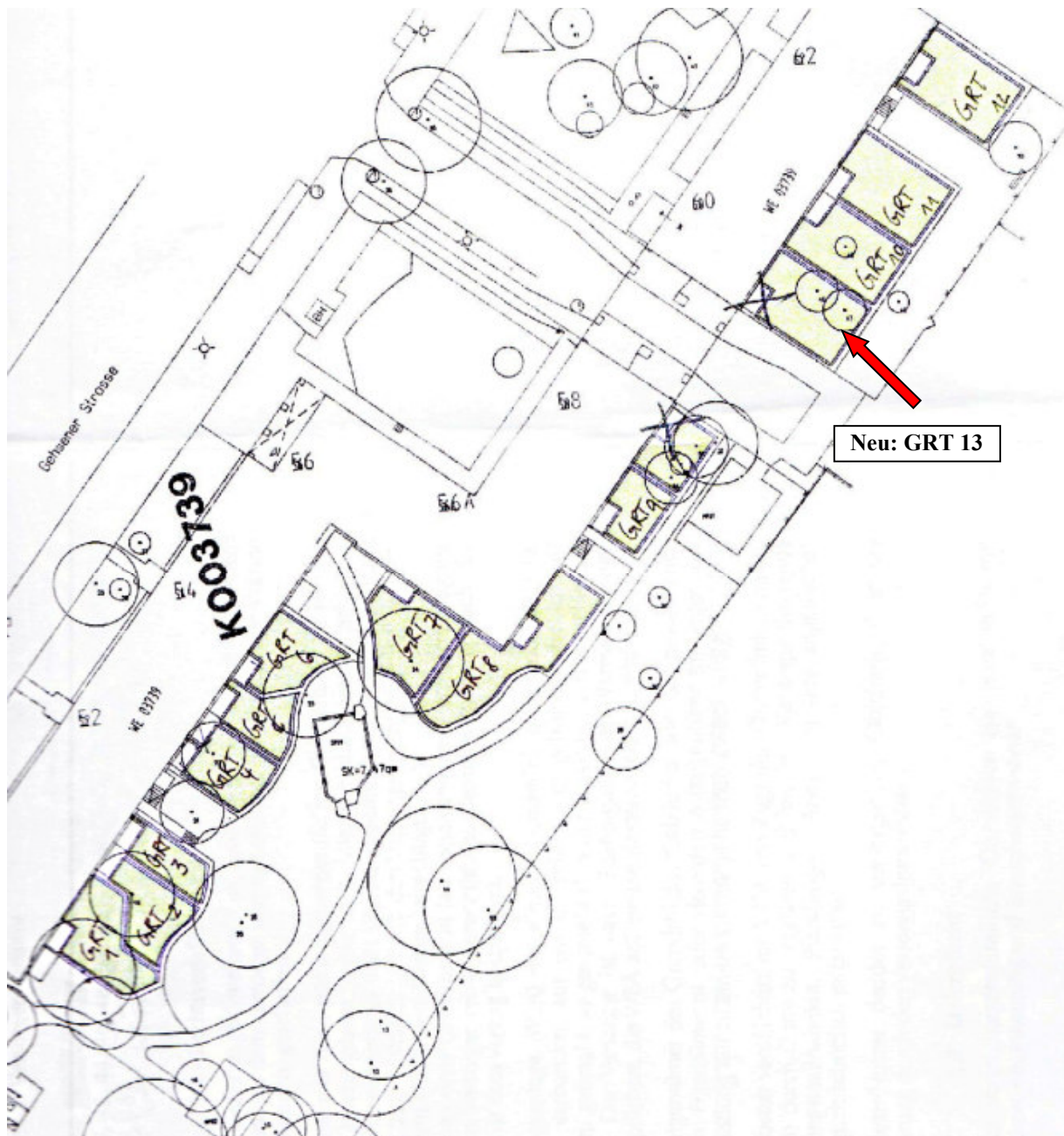
Ihr Team BEW Berliner Energie und Wärme GmbH

Anlagen
Richtlinien

Leitungsplan (Fernwärme) von BEW Berlin

Kein Anlagenbestand Fernwärme vorhanden

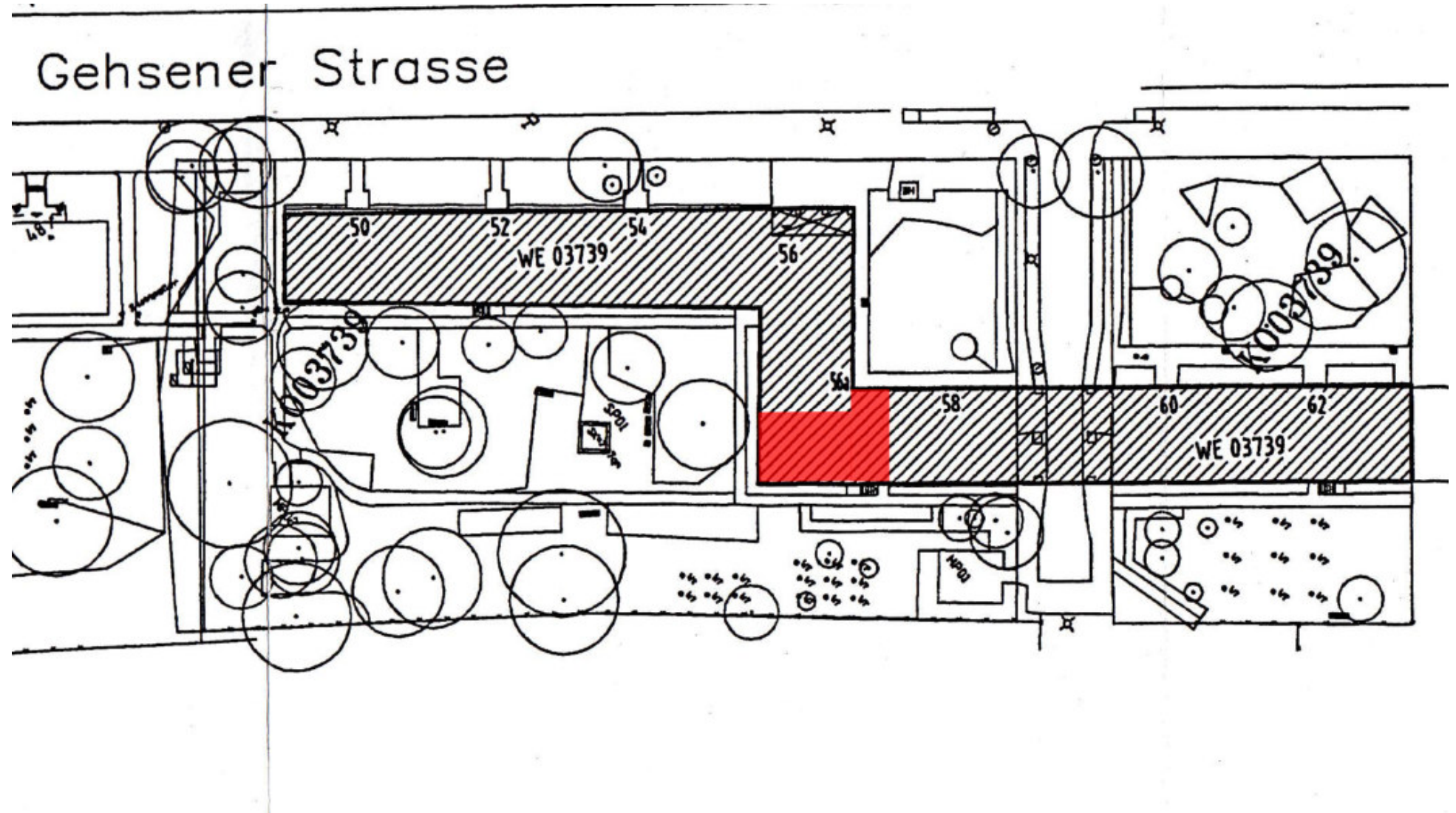
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



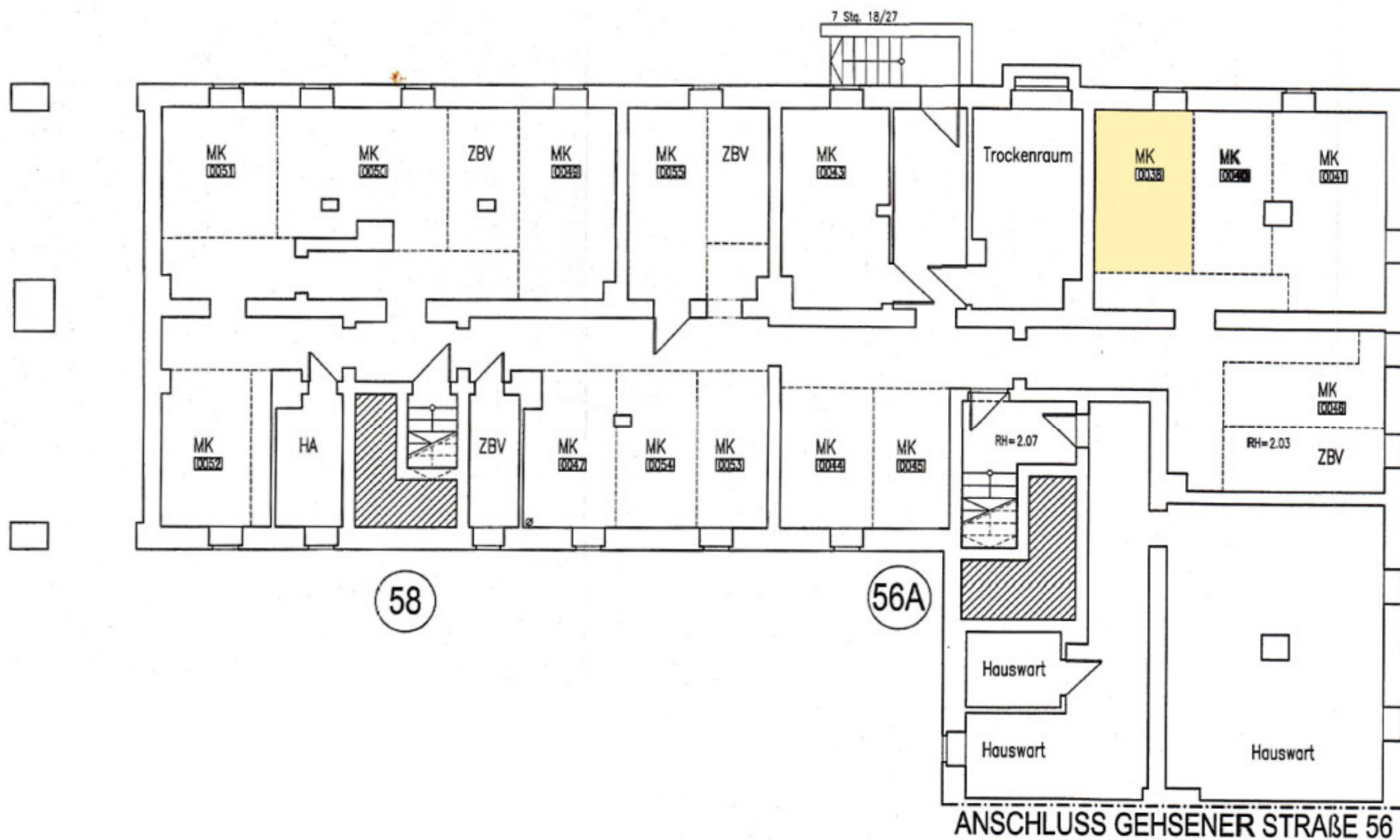
Teil I § 2 Abs. 2.6. A wird nunmehr dahingehend geändert, dass nur an **zwölf** Gartenflächen Sondernutzungsrechte eingeräumt werden, sondern an insgesamt 13 Gartenflächen. Die zusätzliche 13. Gartenfläche ~~ist~~ in dem als **Anlage 2** dieser Verhandlung beigefügten Lageplan farb-
big markiert und mit den Buchstaben „GRT 13“ gekennzeichnet. Die Anlage 2 wurde der Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt und mit ihr erörtert und von ihr genehmigt.

Soweit in der Teilungserklärung in Teil I § 2 Abs. 2.6. A im zweiten Absatz auf die Gartenflächen mit der Bezeichnung „GRT 1“ bis „GRT 12“ verwiesen wird, ist die Bezeichnung „GRT 12“ durch die Bezeichnung „GRT 13“ zu ersetzen.

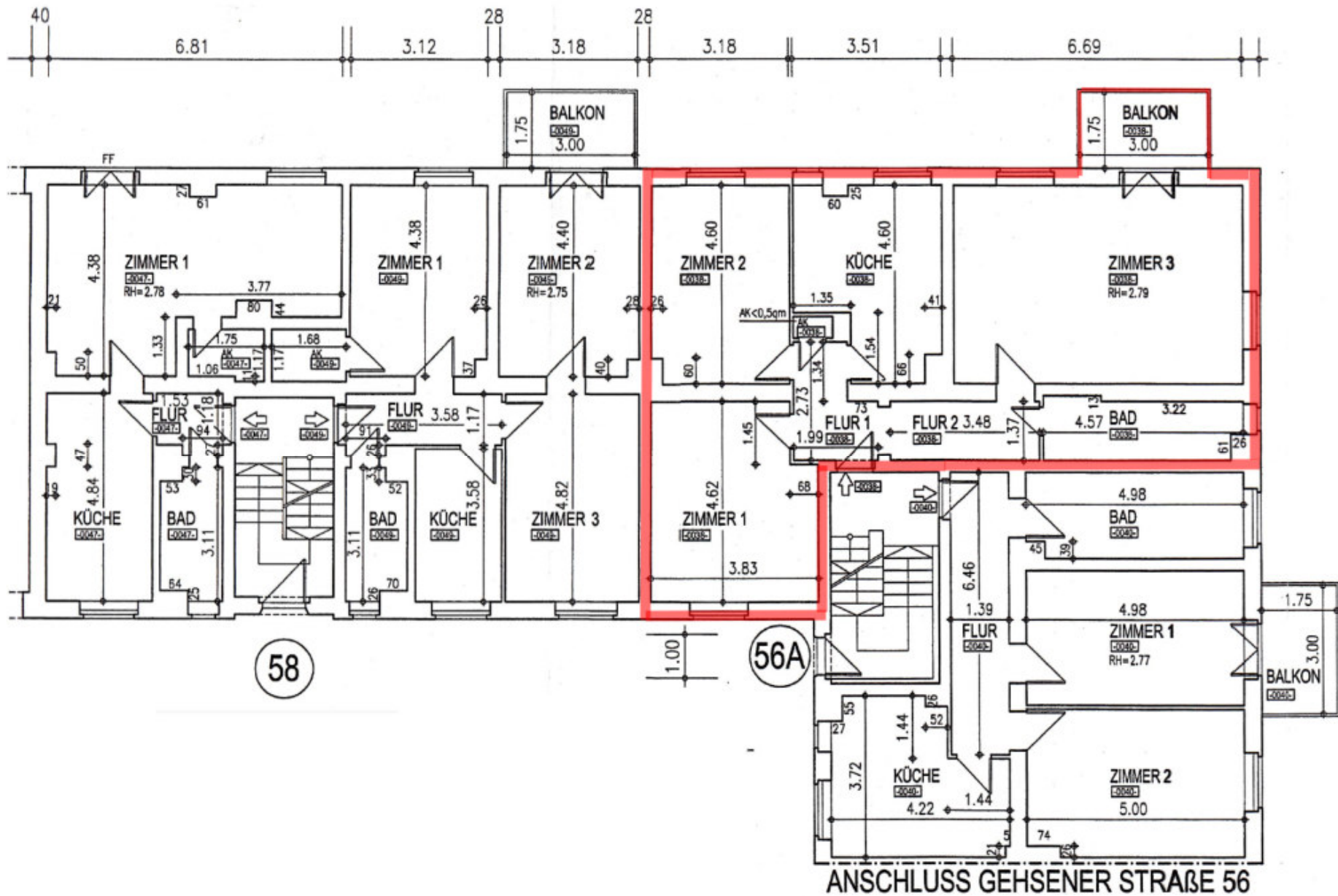
Darstellung der Gartenflächen (Sondernutzungsrechte)
Auszug aus der Teilungserklärung



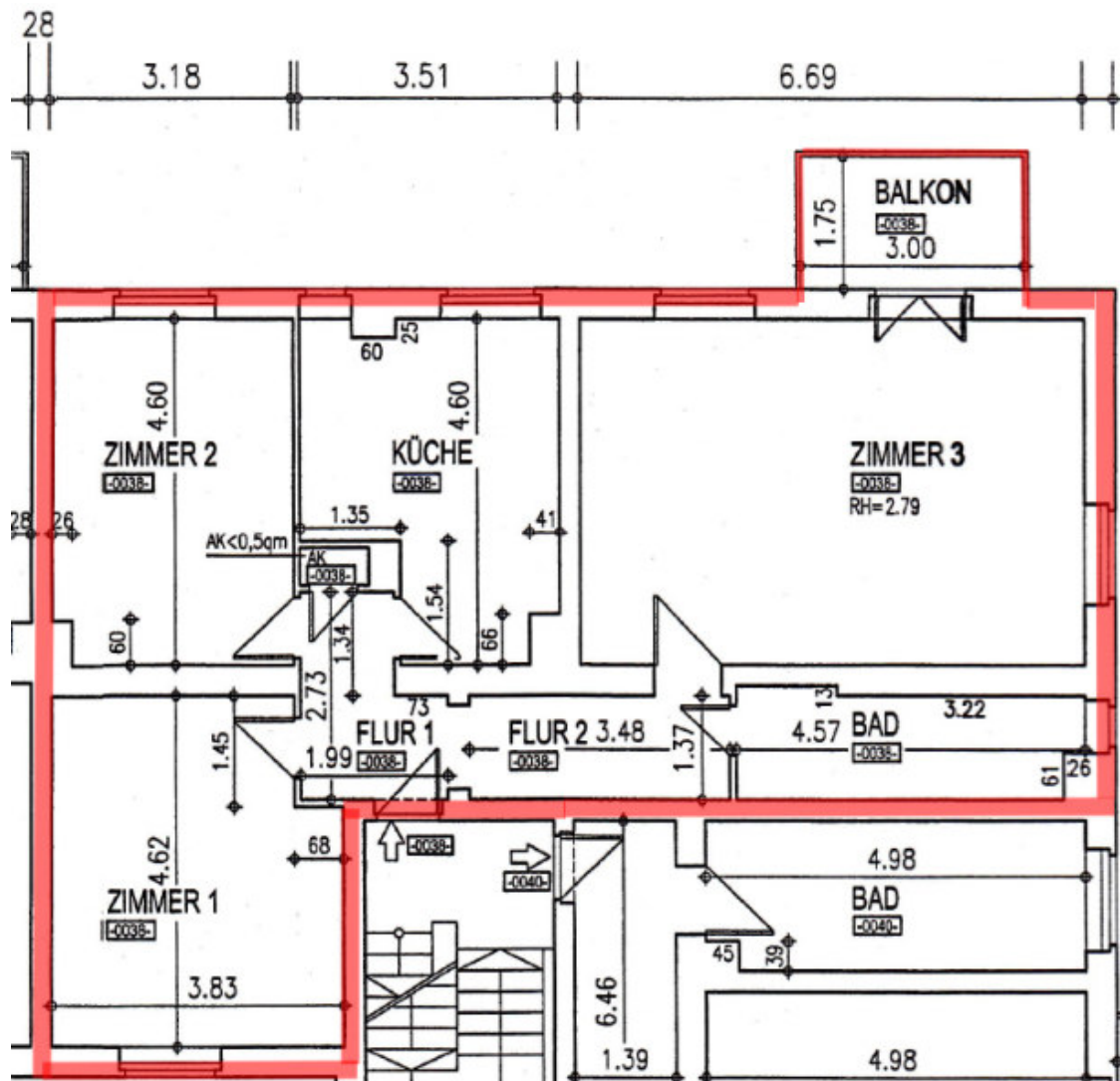
Lageplan, die ca. Lage der Wohnung 38 wurde markiert
Entnommen der Teilungserklärung



Teilgrundriss vom Kellergeschoss, der Keller 38 wurde markiert
Entnommen der Teilungserklärung



Teilgrundriss vom Erdgeschoss (Aufgang 56a), die Wohnung 38 wurde markiert
Entnommen der Teilungserklärung



Wohnfläche gemäß eigenem Aufmaß

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

Zimmer	Fläche in m ²
Zimmer 1	16,65
Zimmer 2	14,45
Zimmer 3	30,75
Flur	9,45
Speisekammer	0,40
Bad	6,15
Küche	13,65
Balkon (1/2 Ansatz)	2,80
Gesamt	94,3

- o Das Aufmaß ergab eine Wohnfläche von ca. 94,30 m².

Grundriss der Wohnung 38 gemäß aktuellem Bestand
(laut Aufmaß des Gutachters, kleinere Abweichungen sind möglich)

