

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 4/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines
mit einer baulichen Nebenanlage bebauten Grundstücks

**Rudower Straße 54a
in 12524 Berlin**

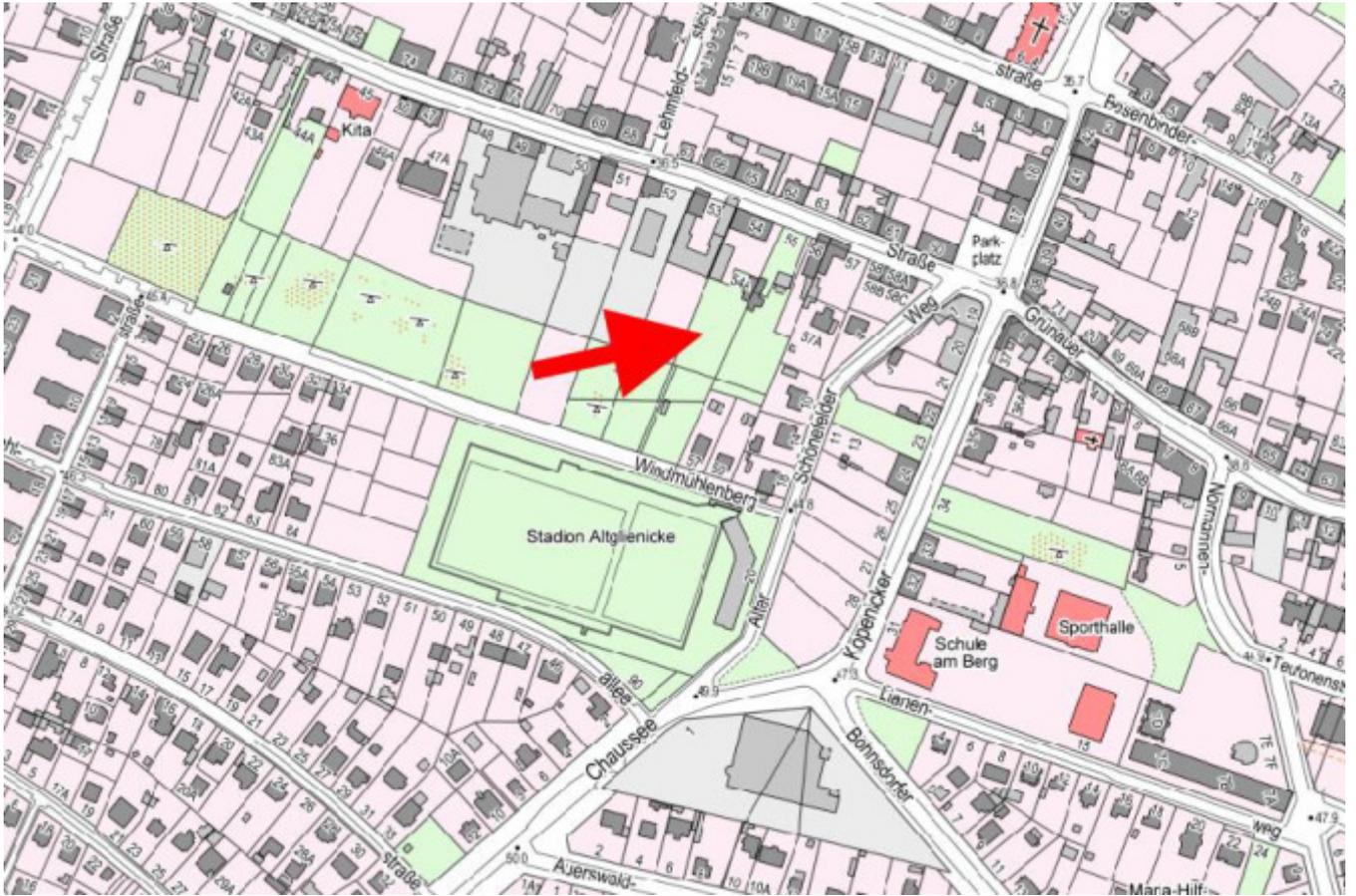
erstattet von
INGO KUHWALD

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock



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



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

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

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

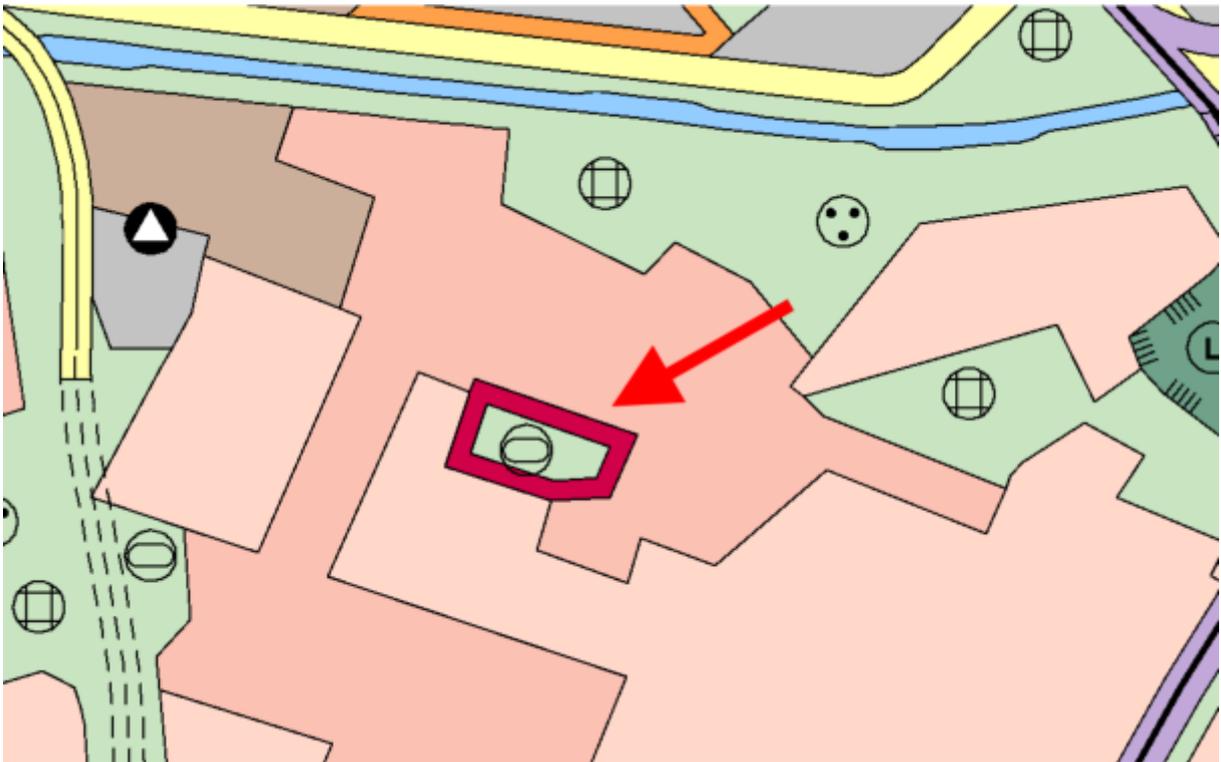
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	540,00	520,00
Bodenrichtwert-Nummer	1108	1049
Gemeinde / Stadt	Berlin	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick	Treptow-Köpenick
Entwicklungszustand	B - baureifes Land	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,60	0,40
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-	-
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-	-

Bodenrichtwert in €/m², Stand 01.01.2024
Das Flurstück 133/67 liegt in 2 Richtwertzonen

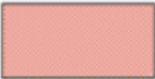
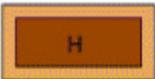
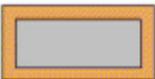


Luftbild, Stand ca. 2024

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

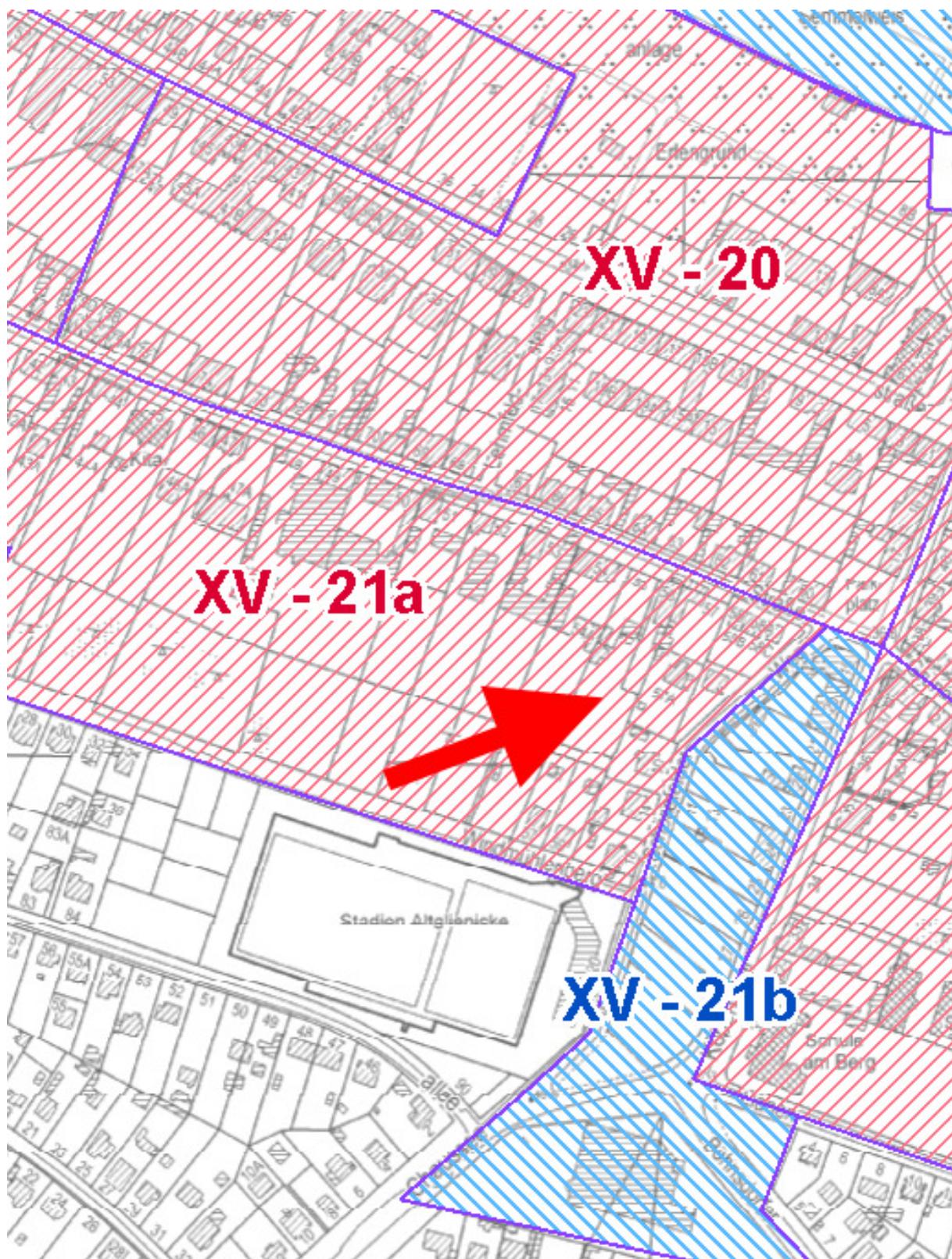


Bauflächen

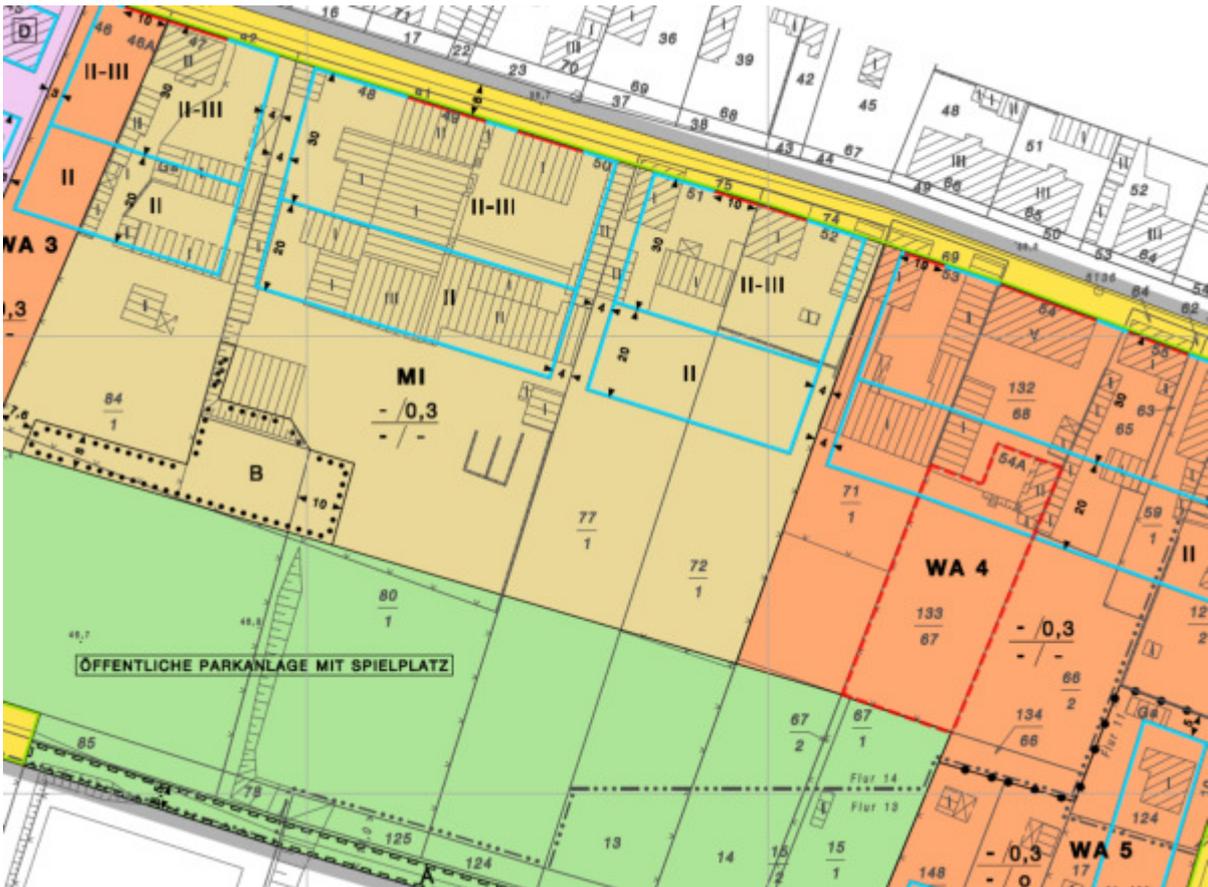
	Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
	Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
	Wohnbaufläche, W3 (GFZ bis 0,8)
	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4)
	Sonderbaufläche Hauptstadtfunktionen (H)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015
Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,8)

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



- o Das Grundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XV-21 a gelegen.



Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen

Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100m ²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III-V
Dorfgebiet	(§ 5 BauNVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V
Mischgebiet	(§ 6 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	V
Kerngebiet	(§ 7 BauNVO)	MK	Offene Bauweise		o
Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig		A
Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig		B
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig		C
	z.B.	WOCHENENDHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		D
Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)	SO	Geschlossene Bauweise		g
	z.B.	UNIVERSITÄT	Baulinie	(§23 Abs.2 Satz 1 BauNVO)	—
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.4 BauOöB)	z.B.	WR	Baugrenze	(§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	—
		ZWo	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	(§23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)	—
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B.	0,7	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt		
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	0,5 bis 0,7	als Höchstmaß		
Geschossfläche als Höchstmaß	z.B.	GF 500m²	Traufhöhe	z.B.	TH 12,4m über Gehweg
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF 400m² bis 500m²	Firsthöhe	z.B.	FH 53,5m über NHN
Baumassenzahl	z.B.	5,0	Oberkante	z.B.	OK 124,5m über NHN
Baumasse	z.B.	BM 4000m³	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	OK 116,0m bis 124,5m über NHN
			zwingend	z.B.	OK 124,5m über NHN
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.	JUGENDFREIZEITHEIM	Flächen für Sport- und Spielanlagen		—
		Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsflächen		—	Straßenbegrenzungslinie		—
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche	z.B.	FUSSGÄNGERBEREICH	Bereich ohne Einfahrt	Straßenseite	—
Private Verkehrsflächen		—	Bereich ohne Ausfahrt	Straßenseite	—
Flächen für Versorgungsanlagen,		—	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	Straßenseite	—
		—	Öffentliche und private Grünflächen		—
		—		z.B.	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

Auszug aus dem Bebauungsplan XV-21 a; beschlossen am 17.03.2005

Das Flurstück 133/67 wurde rot gestrichelt markiert.

Gelegen im Gebiet WA4

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI dürfen bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II bis III zulässigen Geschossen eine Traufhöhe von 48 m und eine Firsthöhe von 52 m über NHN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen auf den Flächen mit der Ausweisung von II zulässigen Geschossen dürfen eine Traufhöhe von 45 m und eine Firsthöhe von 49 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoss ist, und wenn die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten wird.
4. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI wird als Bauweise festgesetzt: Innerhalb der dargestellten bebaubaren Flächen darf an seitliche Grundstücksgrenzen angebaut werden. Bei bereits bestehender einseitiger Grenzbebauung auf einem Nachbargrundstück muss an dieses Gebäude angebaut werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und im Mischgebiet MI sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bau-nutzungsverordnung auf den nicht überbaubaren Grund-stücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die notwendigen privaten Kinderspielplätze.
8. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 ist pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume ein-zurechnen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 und im Mischgebiet MI ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Auszug aus dem Bebauungsplan XV-21 a; beschlossen am 17.03.2005

Gelegen im Gebiet WA4

Textliche Festsetzungen (ausgewählte bezogen auf WA 4)



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