

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 15/2020

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
des Sondereigentums  
**an der Wohnung Nr. 108 nebst Kellerraum Nr. 108  
im Gebäude Platanenweg 16**

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Platanenweg 2 bis 36 (gerade Nummern) in 12437 Berlin**

***Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.***

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.747/23

---

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

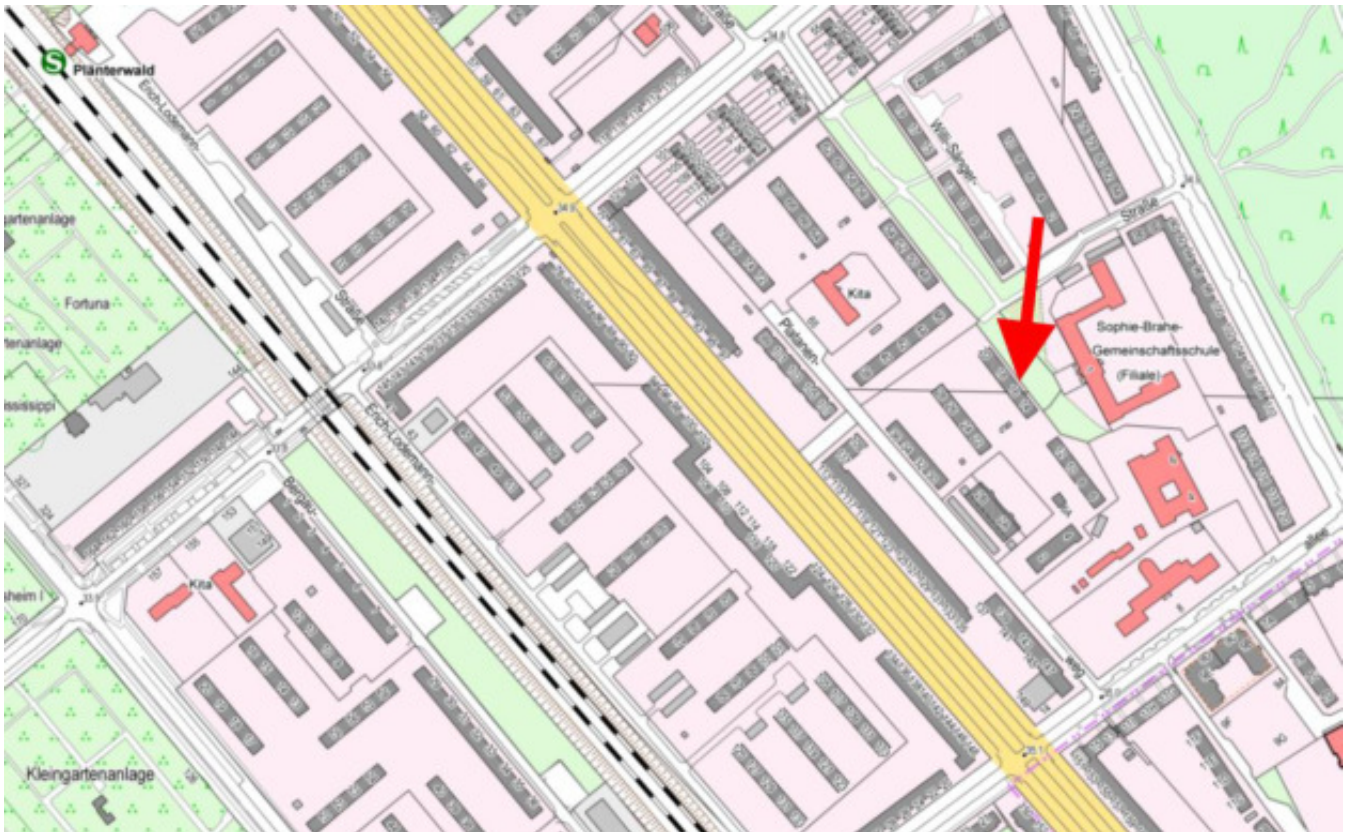
---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---



### Darstellung der Lage des Grundstücks

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



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



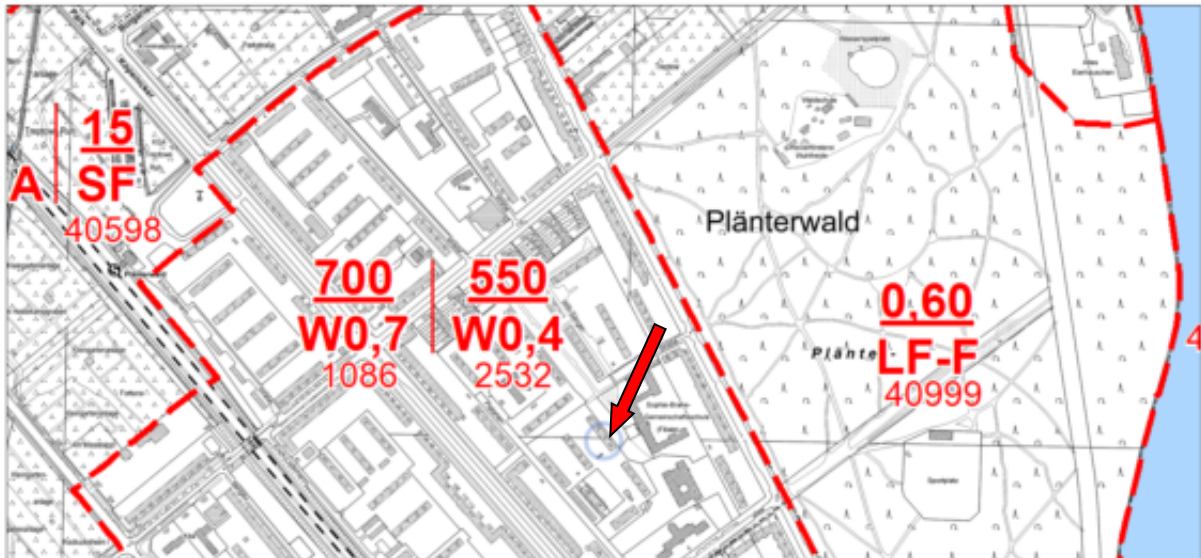


**Auszug aus dem Katasterplan**  
**Die Flurstücke 166 und 117 wurden markiert.**  
Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizenzfrei)

**Bodenrichtwerte 01.01.2023**

Erstellungsdatum: 19.12.2023

gewählte Adresse: Platanenweg 16, Plänterwald (TrKö)



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

<b>Bodenrichtwert-Nummer</b>	1086
<b>Gemeinde / Stadt</b>	Berlin
<b>Bezirk</b>	Treptow-Köpenick
<b>Sanierungs-/Entwicklungszusatz</b>	-
<b>Bodenrichtwert</b>	700
<b>gebietstypische Nutzungsart</b>	W - Wohngebiet
<b>gebietstypische GFZ</b>	0,7
<b>Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme</b>	-
<b>Stichtag</b>	01.01.2023
<b>Beitragszustand</b>	Beitragsfrei nach BauGB
<b>Bodenrichtwert-Nummer</b>	2532
<b>Gemeinde / Stadt</b>	Berlin
<b>Bezirk</b>	Treptow-Köpenick
<b>Sanierungs-/Entwicklungszusatz</b>	-
<b>Bodenrichtwert</b>	550
<b>gebietstypische Nutzungsart</b>	W - Wohngebiet
<b>gebietstypische GFZ</b>	0,4
<b>Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme</b>	-
<b>Stichtag</b>	01.01.2023
<b>Beitragszustand</b>	Beitragsfrei nach BauGB

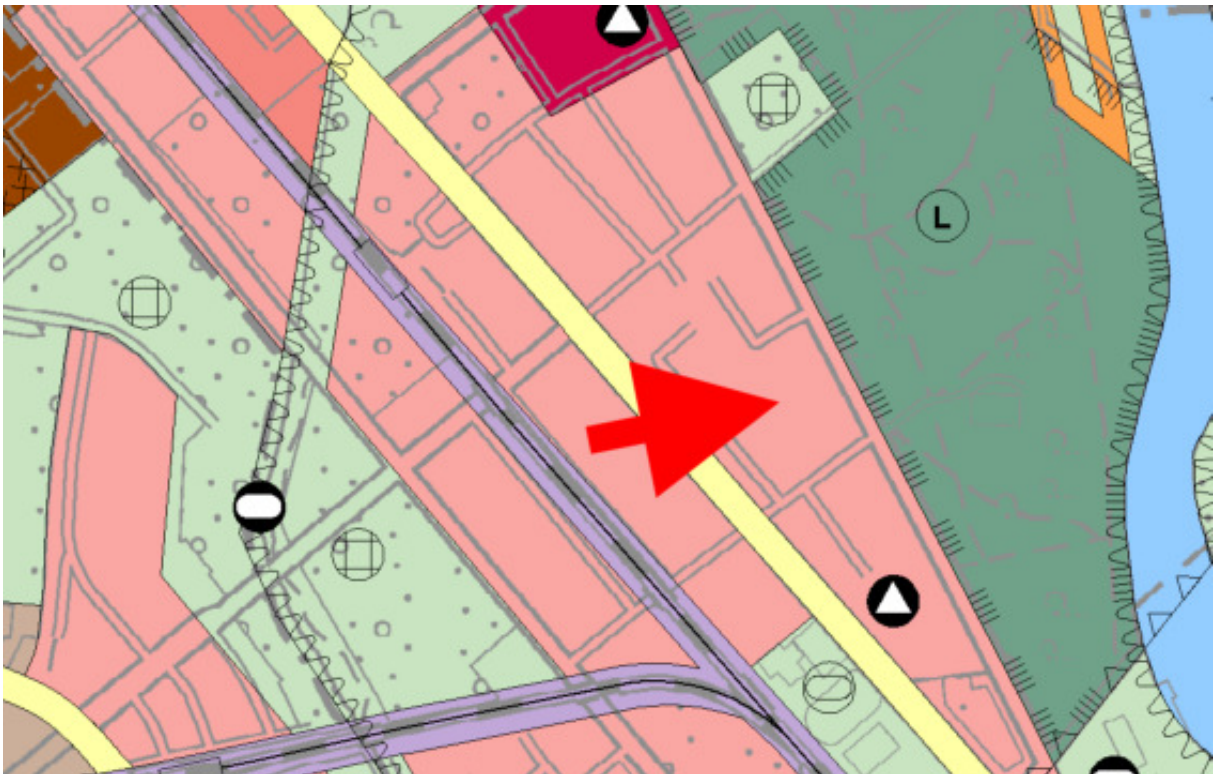
**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2023**





**Luftbild, Stand 2023**

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



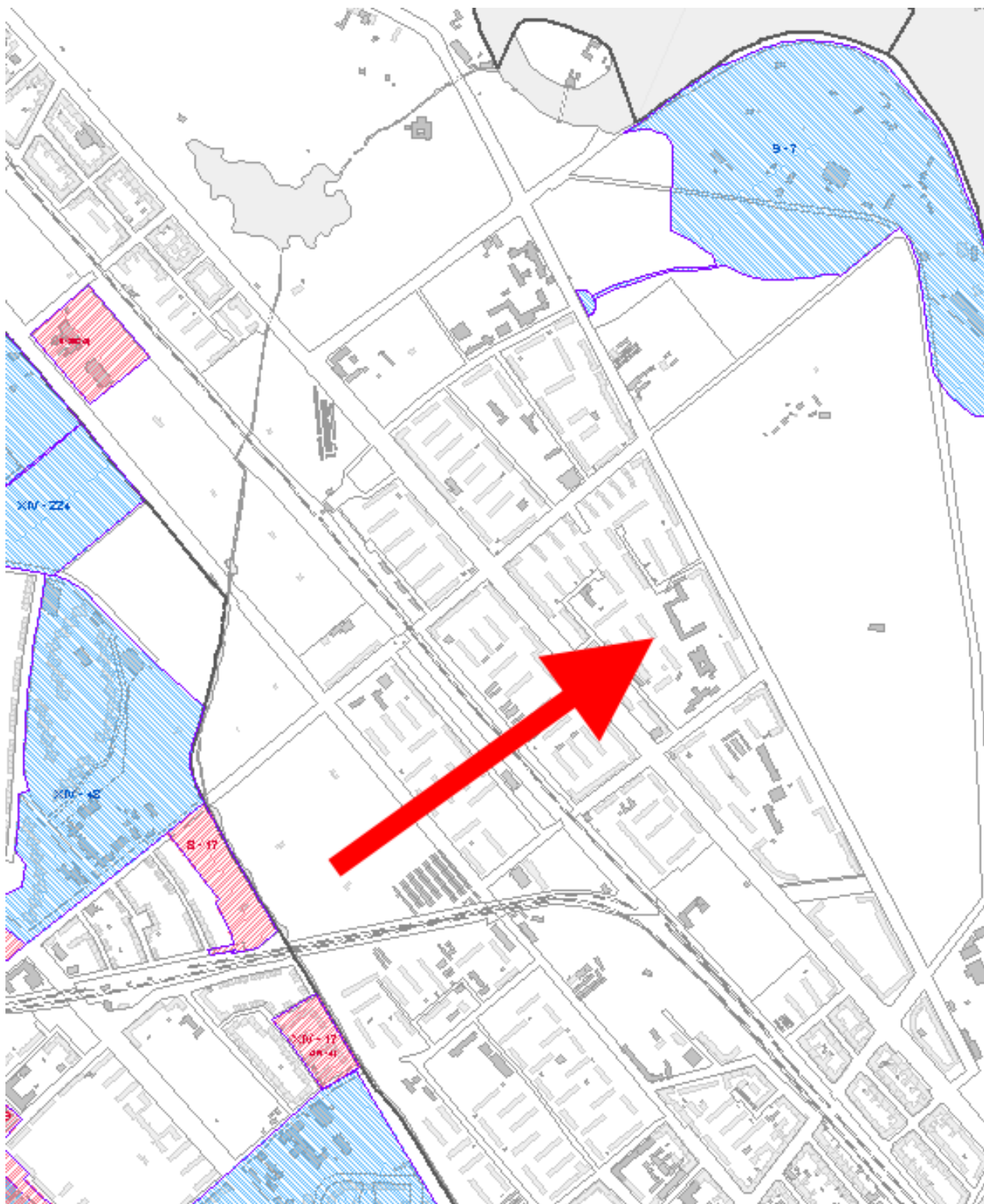
### Bauflächen

	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 W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,8)**

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





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

**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 1317/23**

Sachverständiger  
 Herrn Ingo Kuhwald  
 Kaiserstraße 4D  
**12209 Berlin**

Herr Böhm  
 Tel. +49 30 90297-2601  
 Boehm.BWA@ba-ik.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 15/20  
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Platanenweg 2, 4, 6, 6A, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36**  
**in 12437 Berlin**  
**Flur 114, Flurstück 166** sowie  
**Flur 117, Flurstück 117**

Grundbuchblatt-Nr.: 8751N 1 bis 8942N 1

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für das oben genannte Grundstück sind keine begünstigenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

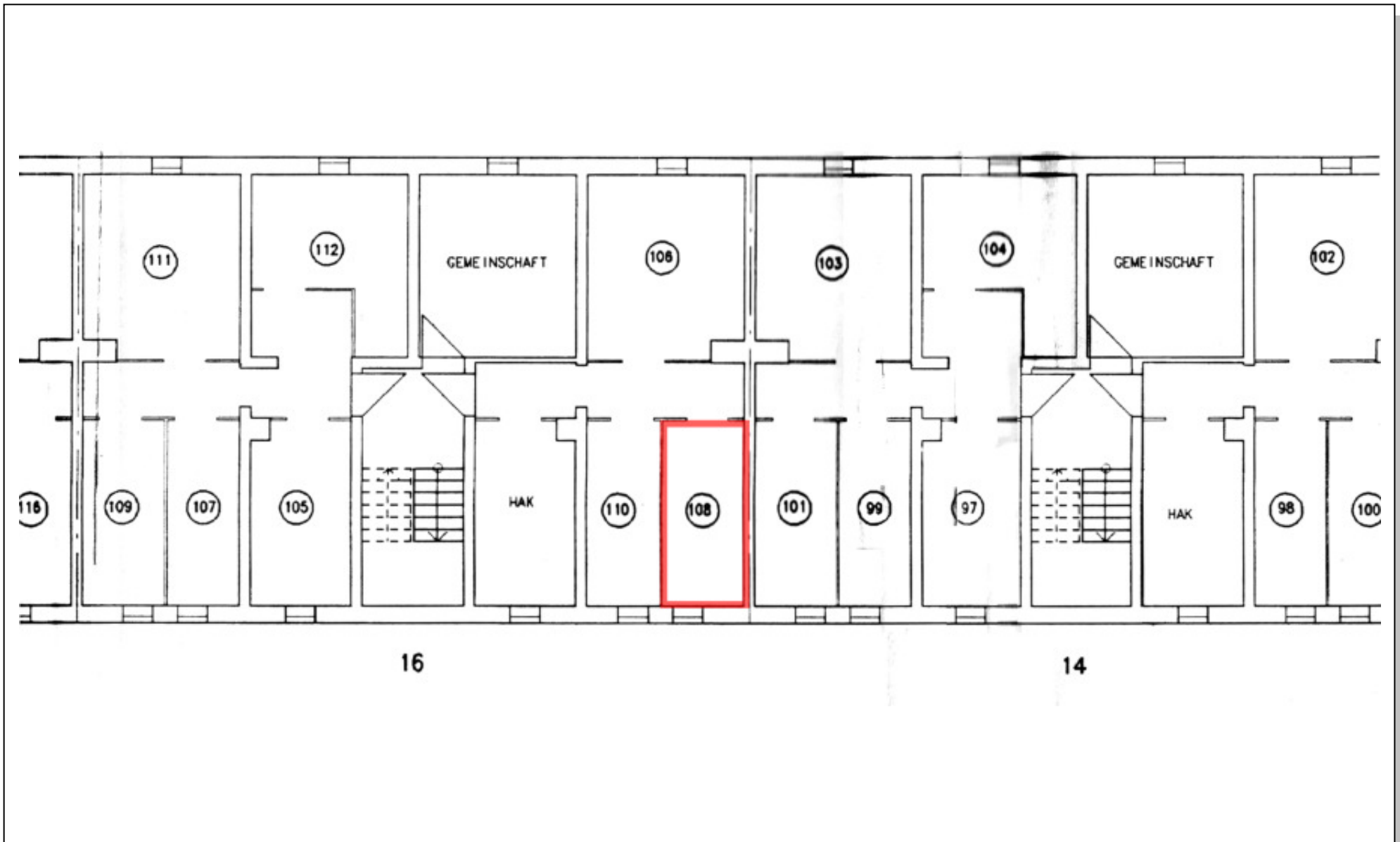
Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Böhm

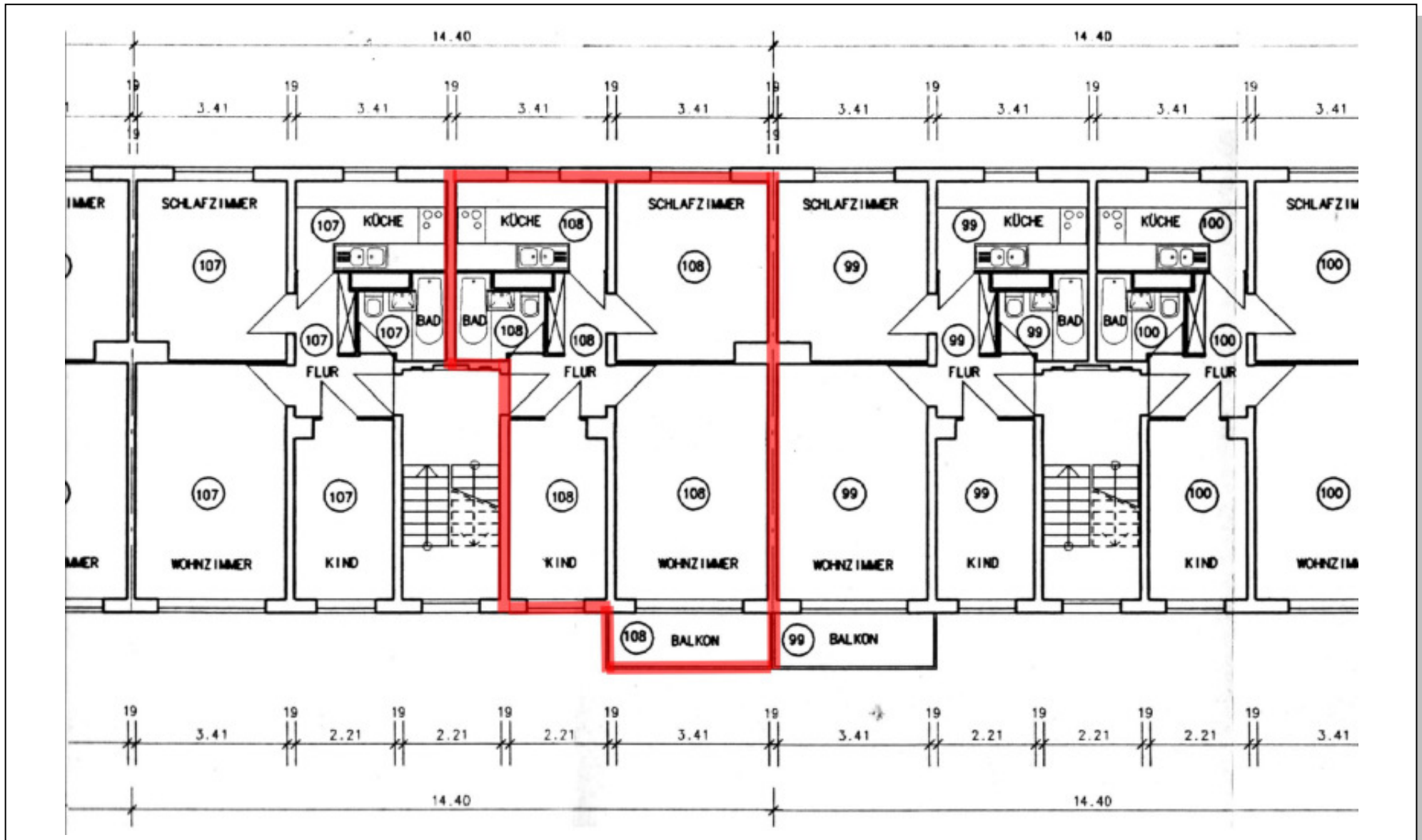
Sprechzeiten: [www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/](http://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/)  
 Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17  
 Landesbank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

**Aktuelle Baulastauskunft**



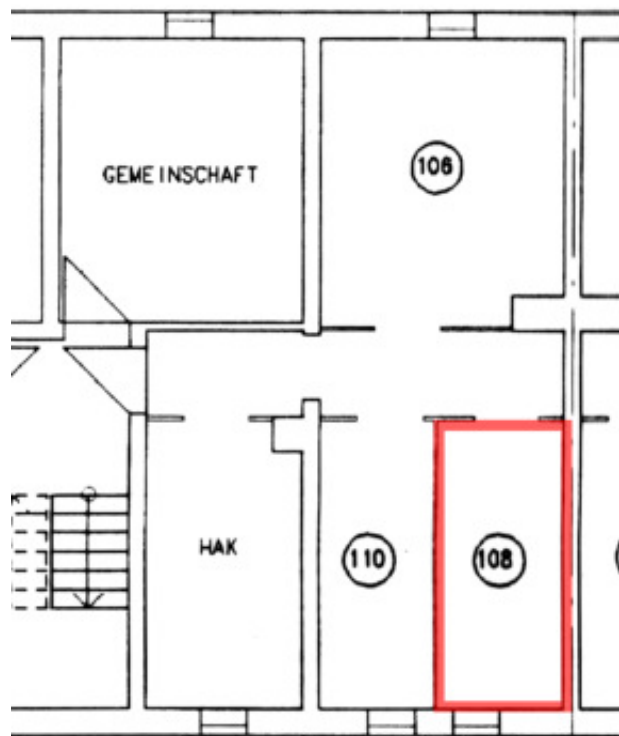


**Grundriss vom Kellergeschoss, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2589/1995  
 Der Keller Nr. 108 wurde markiert.  
 Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)**

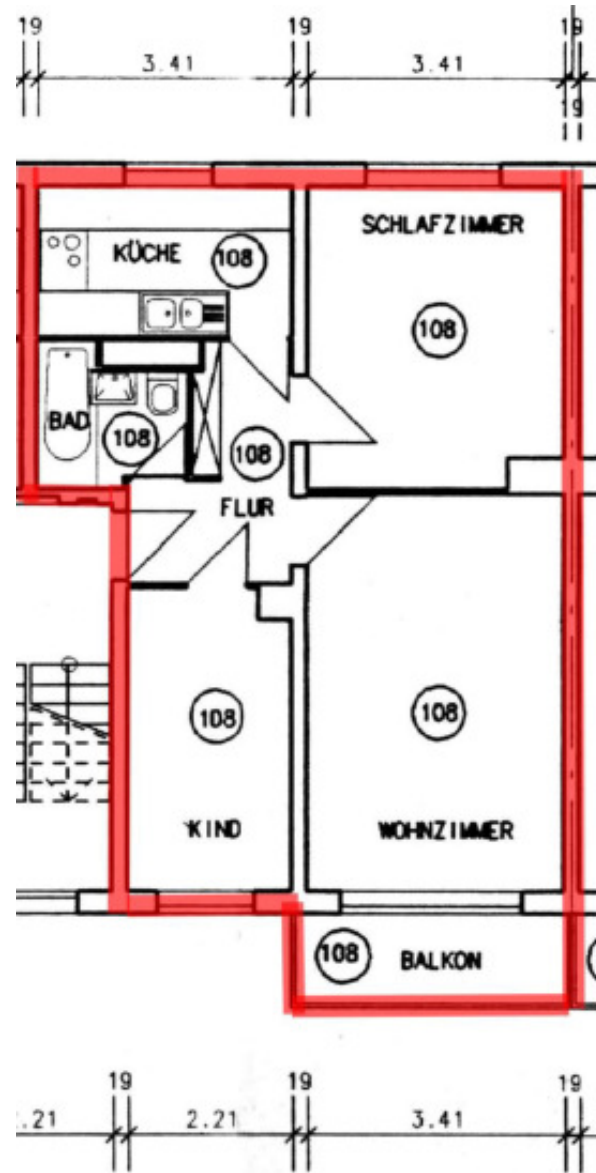


Grundriss vom 1.Obergeschoss, entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2589/1995  
 Der Keller Nr. 108 wurde markiert.  
 Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)

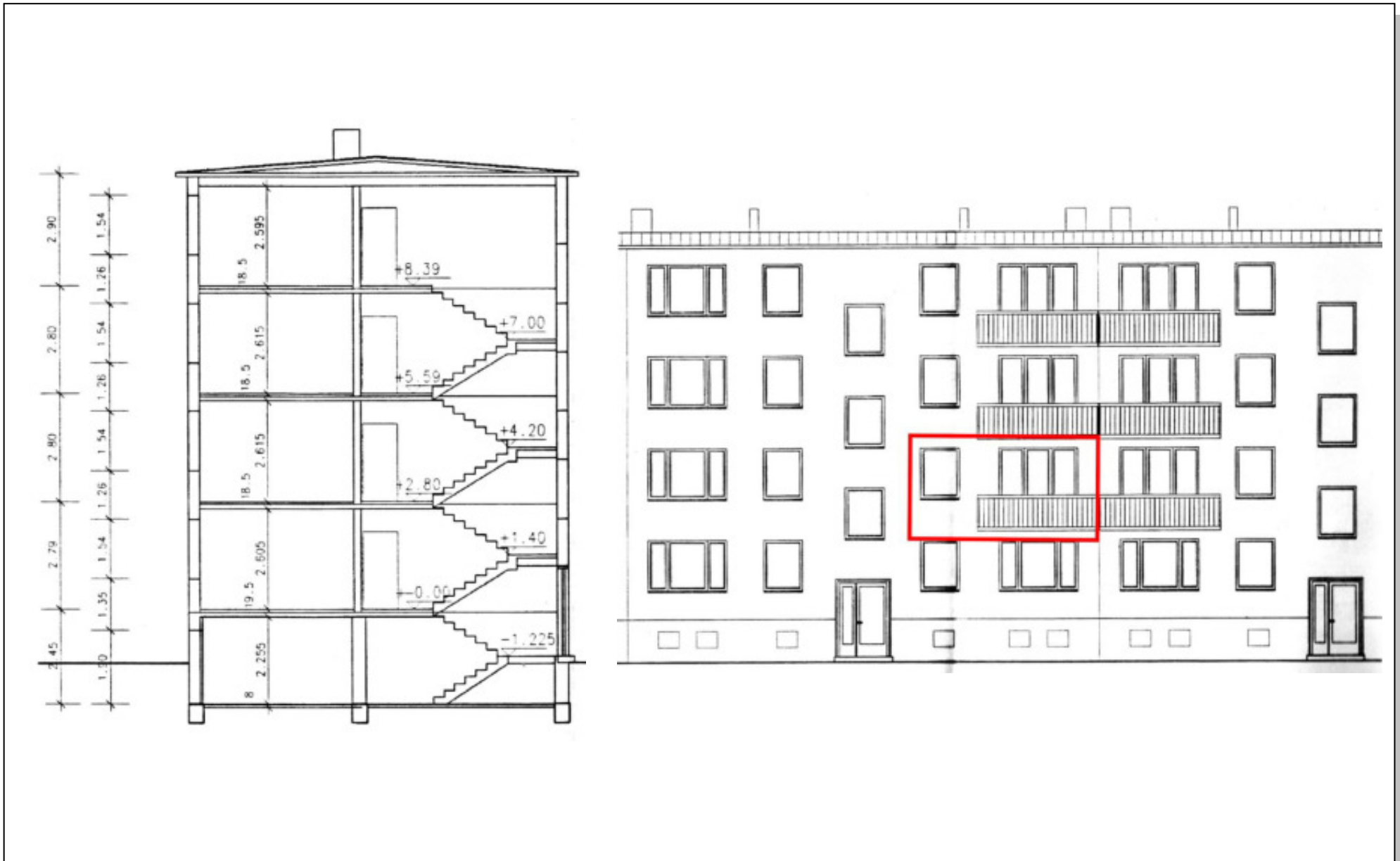




16



Links: Keller 108; rechts: Grundriss der Wohnung 108  
 Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)



Schnitt und Ansicht vom Haus; entnommen der Teilungserklärung UR-Nr. 2589/1995  
Achtung: unmaßstäblich, leicht verzerrte Darstellung (Scan aus Akte)



3815 der Urkundenrolle für 1995

Amtsgericht Köpenick  
Grundbuchamt  
Mandrellaplatz 6

12555 Berlin

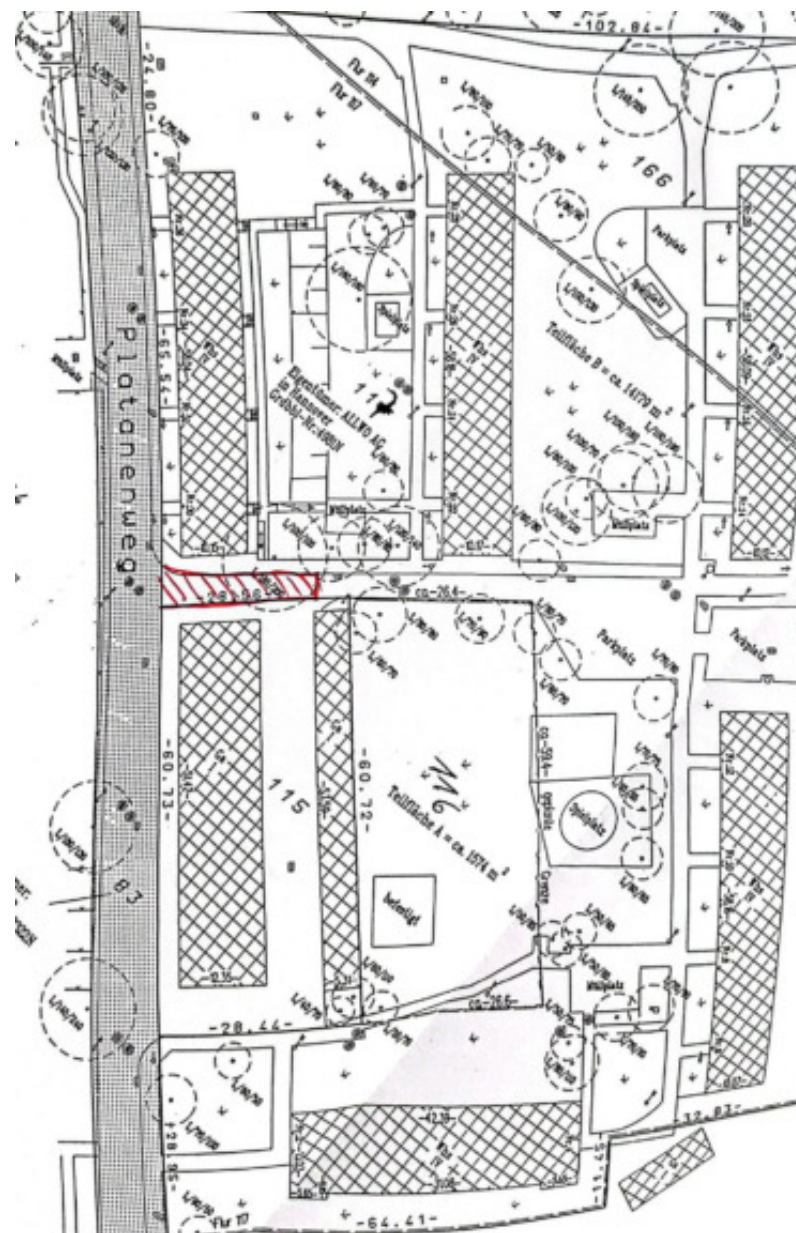
Grundbuch von Treptow Blatt 8748 N  
Eigentümer: Allwo Allgemeine Wohnungsvermögens AG, Hannover

Die jeweiligen Eigentümer des im oben genannten Grundbuch eingetragenen Grundstücks, Flur 114, Flurstück 166 und Flur 117, Flurstück 117, Gemarkung Treptow, gestatten den jeweiligen Eigentümern des im Grundbuch von Treptow Blatt 6423 N, Flur 117, Flurstücke 115 und 116, Gemarkung Treptow eingetragenen Grundstücks, über die auf diesem Grundstück befindliche Straße und zwar auf einer Länge von ca. 20 m beginnend an der öffentlichen Straße (Platanenweg), wie im anliegenden Lageplan rot schraffiert dargestellt, zu gehen und zu fahren und bewilligen und beantragen die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

Die jeweiligen Berechtigten verpflichten sich an den Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung der betroffenen Straßenfläche mit 1/10 Anteilen zu beteiligen.

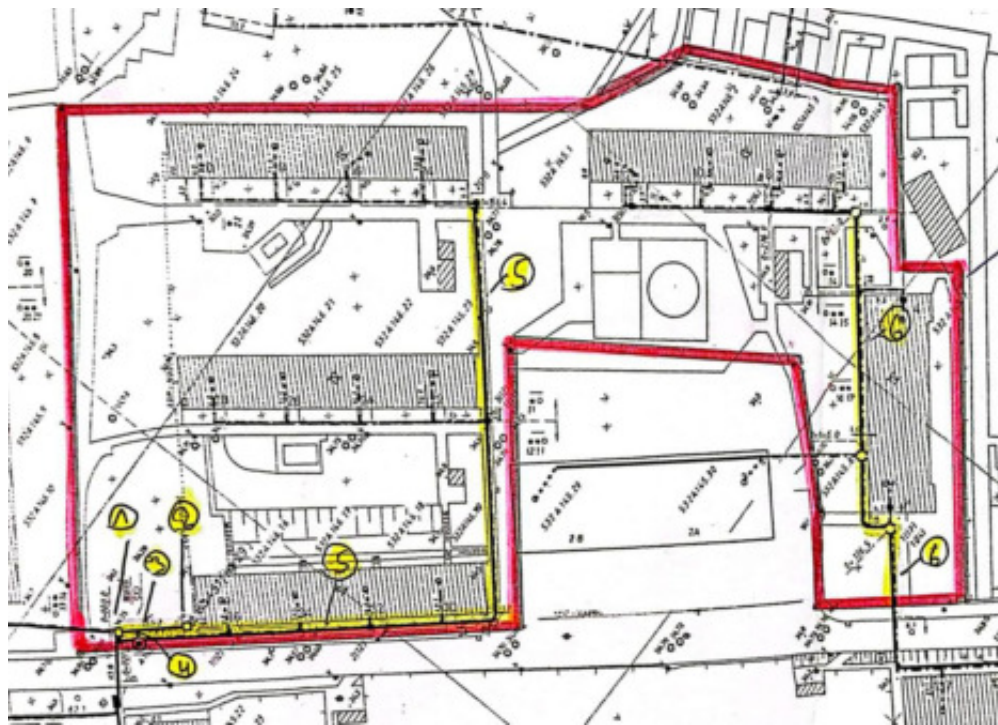
Hannover, den 05. Dezember 1995

*Handwritten signature*



Darstellung der Grunddienstbarkeit (Auszug aus UR-Nr. 3815/1995)

Hd.Nr.	Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Beschreibung der Anlage	Länge m	Breite m	Schutzstreifen m	Fläche m <sup>2</sup>
1	114	166	8751-8942 N	Kabelschacht (Ksch) A 1; KSch-Nr. 532.159	2,00	1,00	beidseitig a 0,50	3,00
				Kabelschacht (Ksch) A 2; KSch-Nr. 361070	2,00	1,00	beidseitig a 0,50	3,00
				Kabelkanalrohre A 3; 2 x DN 100 = 2 zügig	13,00	0,25	beidseitig a 0,50	16,25
				Kabelkanalrohre A 4; 12 x DN 50 = 2 zügig	5,00	0,45	beidseitig a 0,50	7,25
				Kabelkanalrohre A 5; 1 x DN 100 = 1 zügig	153,00	0,11	beidseitig a 0,50	169,83
				Kabelkanalrohre A 6; 1 x DN 100 = 1 zügig	78,00	0,11	beidseitig a 0,50	86,58



Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI NL NO SupRPTI 1, UBew 2  
z. Hd. Frau Claudia Winterstein  
Güterfelder Damm 87-91

Deutsche Telekom AG  
T-Com, TI NL NO  
Eing.: 03. Mai 2005  
Service Intern

14532 Stahnsdorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
GBBerG/2502/13/0064

Mein Zeichen, meine Nachricht vom  
Z 22-9 B 414/04

☒ (03 01)  
73 98-145  
oder 73 98-0

Erlaut  
28.04.2005

#### Leistungs- und Anlagenrechtsbescheinigung

- Gemäß § 9 Absatz 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192) in Verbindung mit § 7 Absatz 2 der Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts (Sachenrechts-Durchführungsverordnung – SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) wird der Deutschen Telekom AG, Sitz Bonn, als Berechtigte bescheinigt, dass eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV. Das belastete Grundstück und der räumliche Umfang der Befugnis zur Ausübung des Rechts auf dem Grundstück ist in den beigefügten Anlagen angegeben.
- Der Schutzstreifen nach § 4 Absatz 3 SachenR-DV hat eine Breite entsprechend den beigefügten Anlagen.
- Gemäß § 7 Absatz 1 SachenR-DV wurde in ortsüblicher Weise am 18.02.2005 im Amtsblatt für Berlin die Art der Anlage, die betroffene Kommune und der Ort an dem der Antrag und die ihm beigefügten Unterlagen vom 18.02.2005 bis 18.03.2005 eingesehen werden konnten, öffentlich bekannt gemacht.
- Gegen den dieser Bescheinigung zugrunde liegenden Antrag wurde kein Widerspruch erhoben.
- Die beigefügten Anlagen 1 bis 4 sind Teil dieser Bescheinigung.

Darstellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Auszug aus der Bescheinigung Z 22-9 B 414/04)





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten vom Platanenweg, der Block „Platanenweg 14 bis 20“ wurde markiert



Bild 3-4 o Links: Mülltonnenabstellplatz; und rechts: Stellplätze vor dem Haus (abschließbar mit Poller)





Bild 5-6 o Links und rechts: Eingangsansichten des Wohnhauses, die Lage der Wohnung 108 wurde markiert

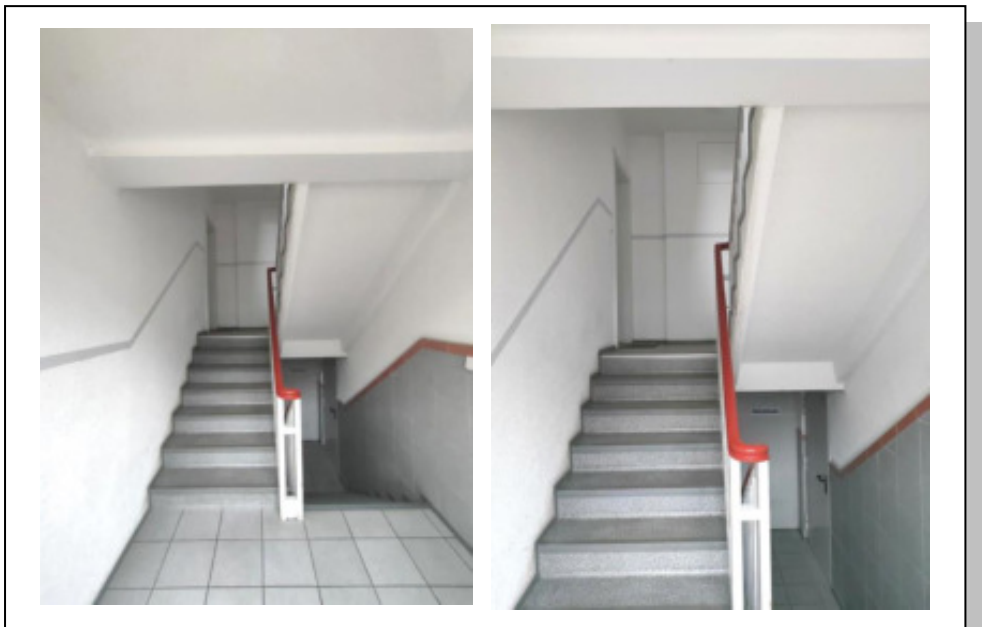


Bild 7-9 o Links: Rückansicht des Wohnhauses, die Lage der Wohnung 108 wurde markiert, rechts: Treppenhausansichten, fotografiert durch die Tür