

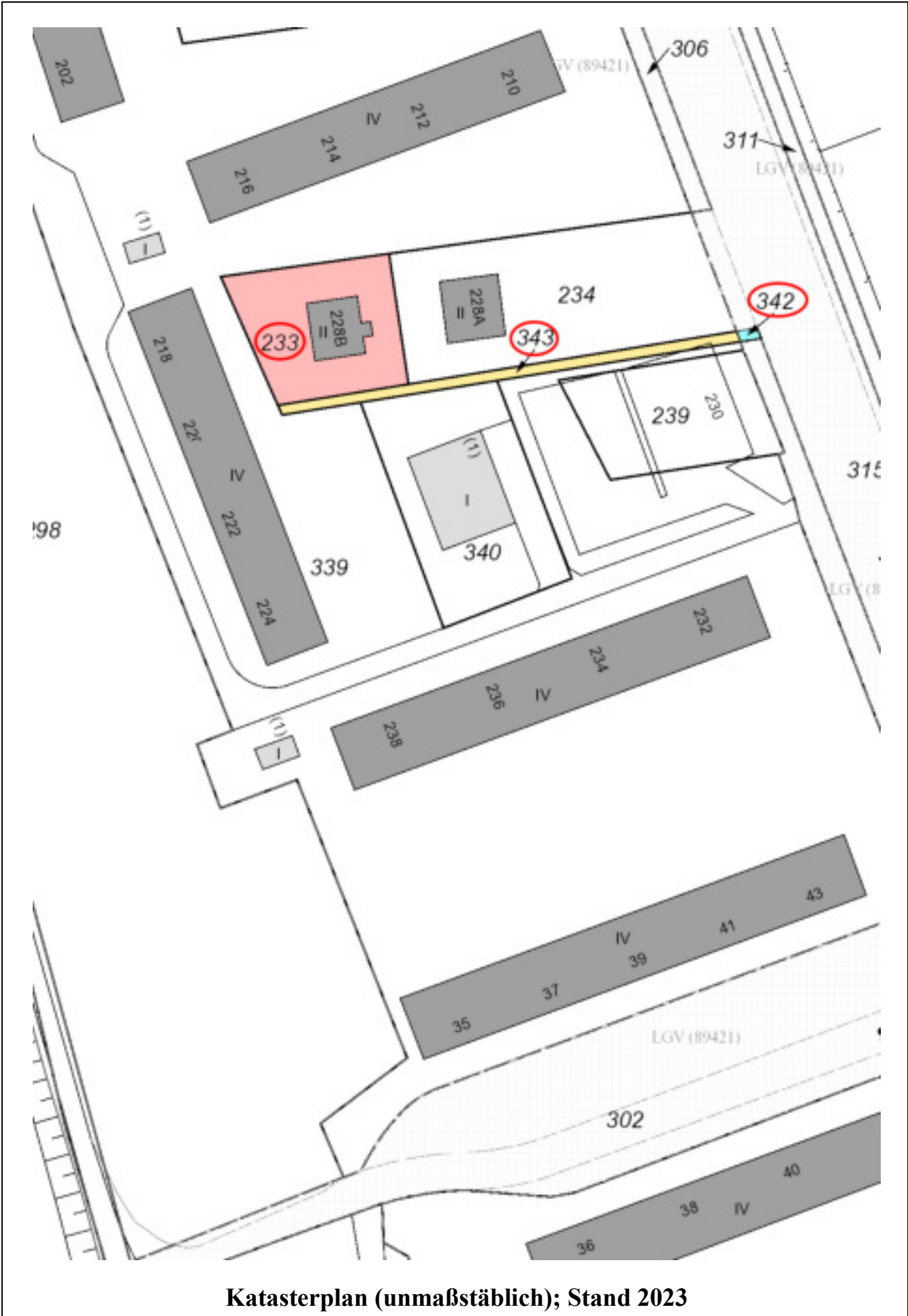
Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023: Darstellung als "mittlere Wohnlage"

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

**Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug)**



Katasterplan (unmaßstäblich); Stand 2023

**Bodenrichtwerte 01.01.2023**

Erstellungsdatum: 29.11.2023

gewählte Adresse: Kaulsdorfer Straße 228 B, Köpenick (TrKö)



## Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	2304
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	750
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,0
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Wohn-04
BRW Nummer	2304

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



**Luftbild, Stand 2023**

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



### 1) Wohnhaus; 2) Garage

- Der Zugang erfolgt über das Flurstück 339, über den auch der Wohnblock Kaulsdorfer Straße 210 bis 216 erreichbar ist.

Die Zuwegung ist wie folgt dinglich gesichert:

Grundbuch von Köpenick Blatt 23873N

Zweite Abteilung Bogen 1-E 1

Utd. Nr. der Eintragungen	Utd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
2	2	Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer von Köpenick Blätter 23697N und 23875N. Gemäß Ersuchen der Oberfinanzdirektion Berlin vom 24.09.1997 i.V.m. Änderungsersuchen vom 30.08.2000 zu VZOG 111-16/Z 16002 eingetragen am 20.11.2000. Kausche

#### Flurstück 342

- Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig)

#### Flurstück 343

- Ehemalige Zuwegung (Wirtschaftsweg), jedoch fremdgenutzt, teilweise überbaut

Luftbild, Stand 2021 Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de/> (lizenzfrei)

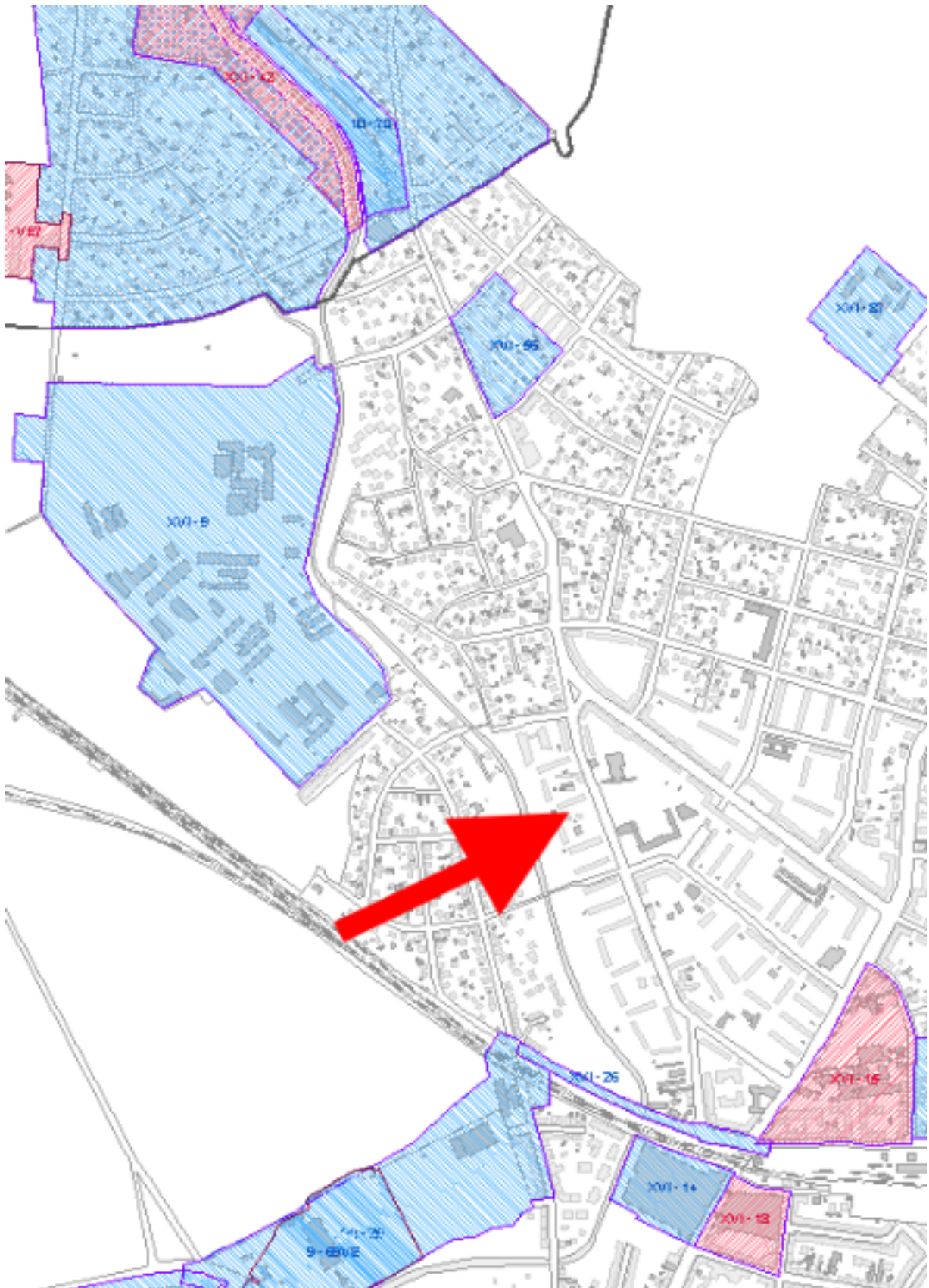
### Darstellung der Grundstückssituation



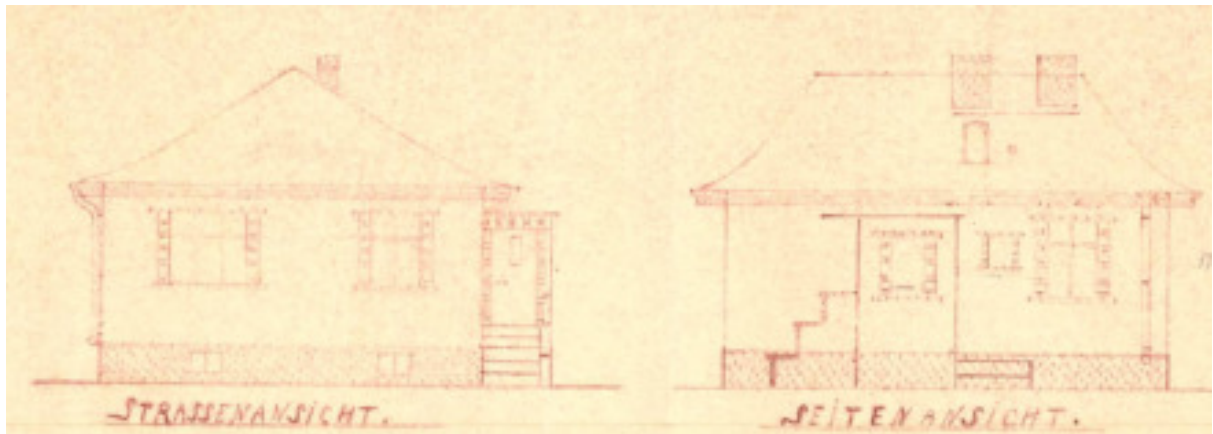
### Bauflächen

	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

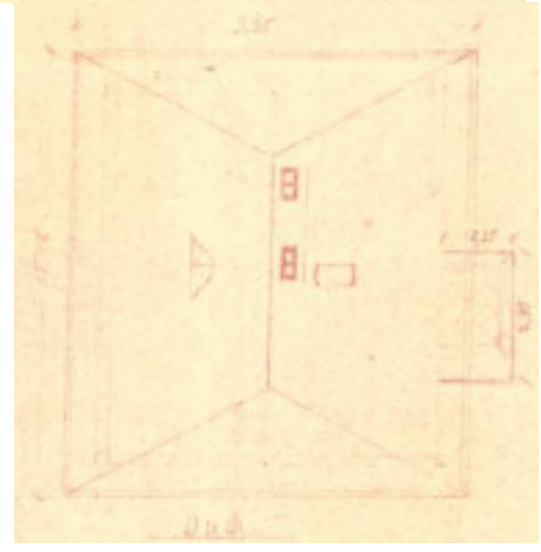
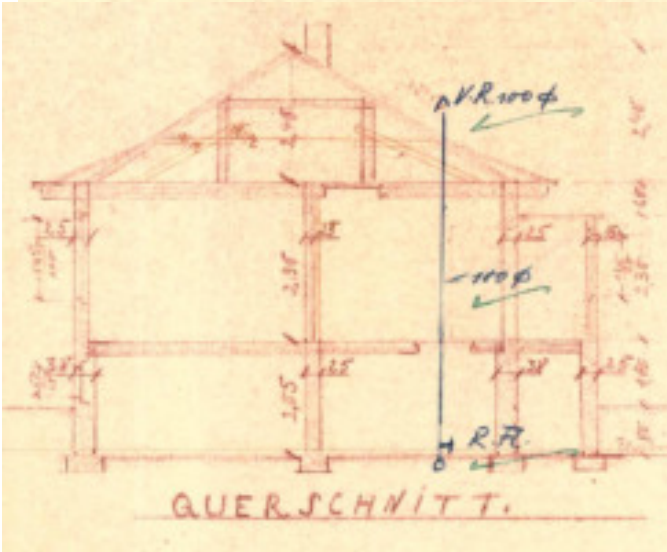
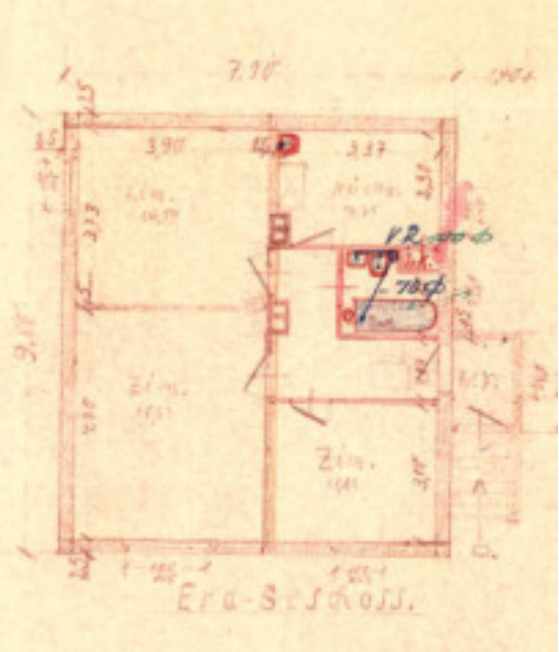
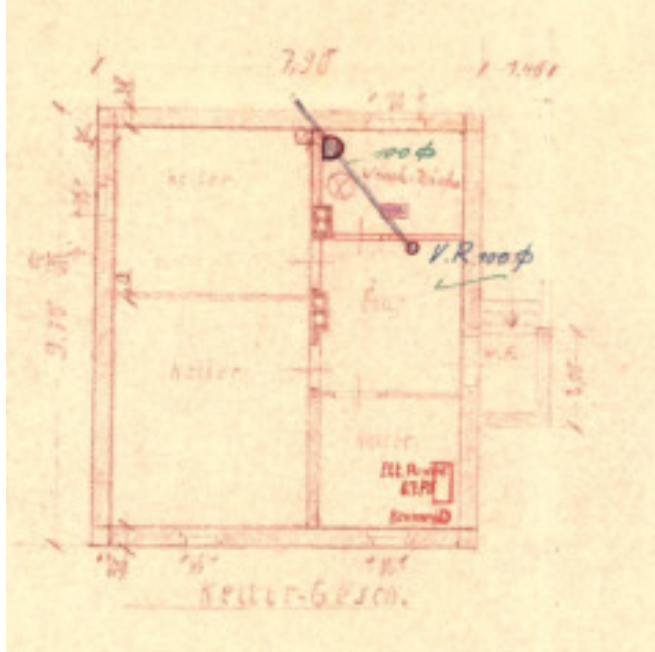
**Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015**  
**Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)**  
 Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de> (lizensfrei)



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



Ansichten No. 1-100



Auszug aus der Bauarchivakte von 1937





**Gebäude 1: Ungefährer Grundriss vom Kellergeschoss**

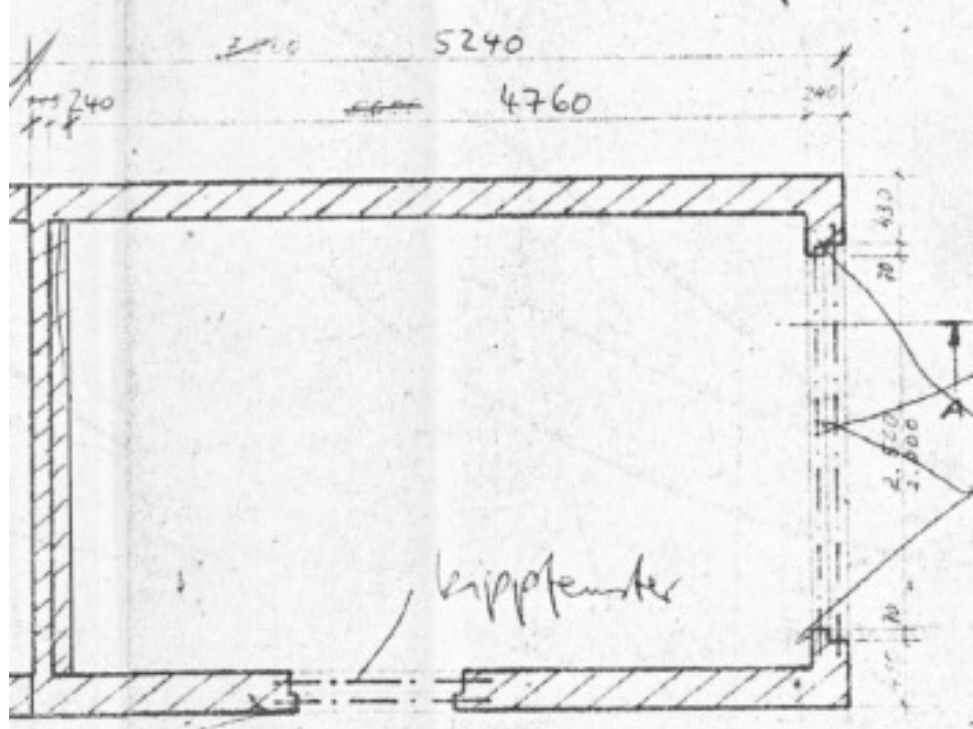
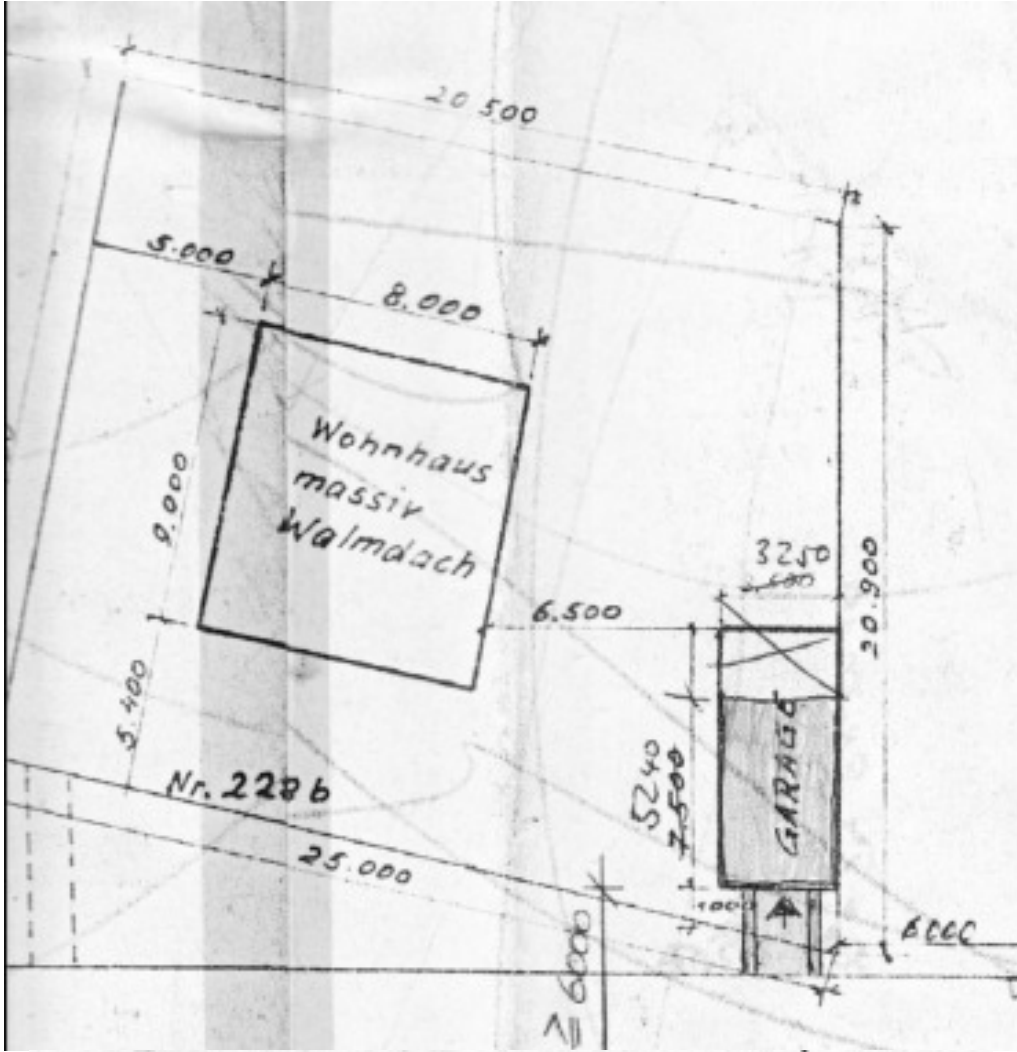
Erstellt vom Gutachter

Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- %%

**Gebäude 1: Ungefährer Grundriss vom Erdgeschoss**

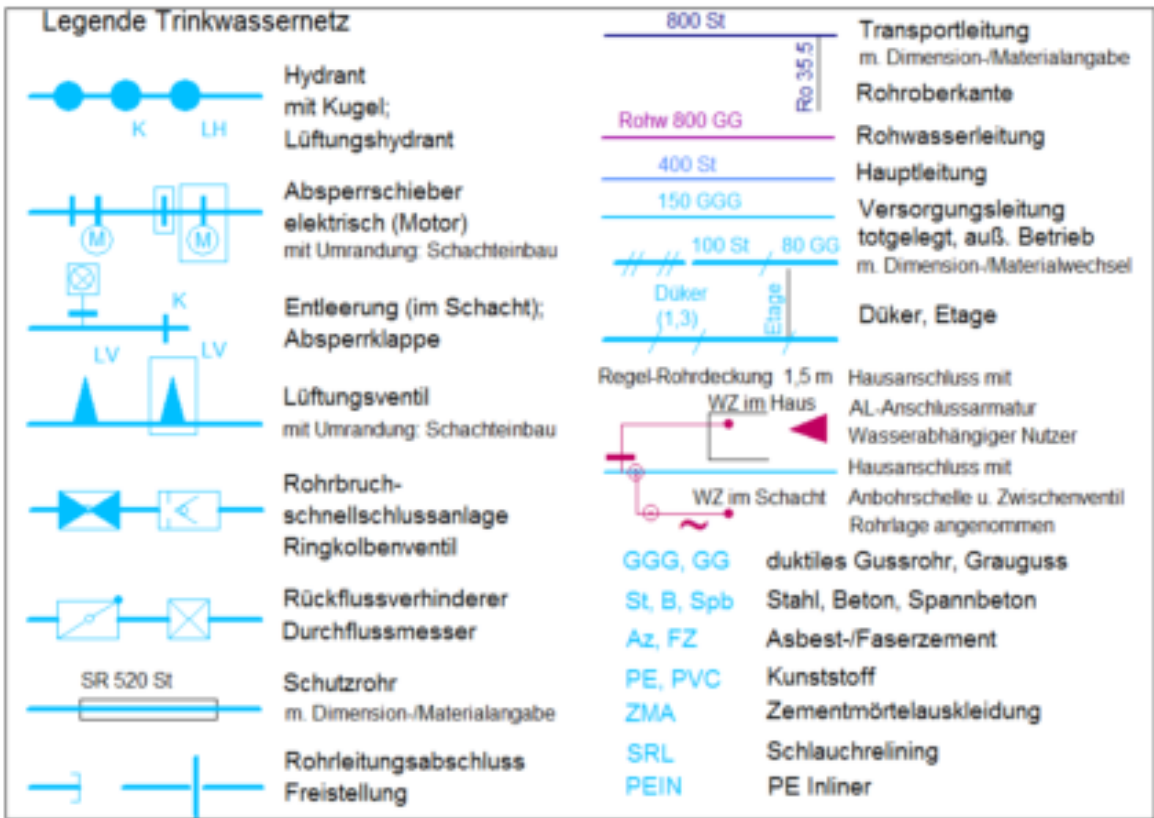
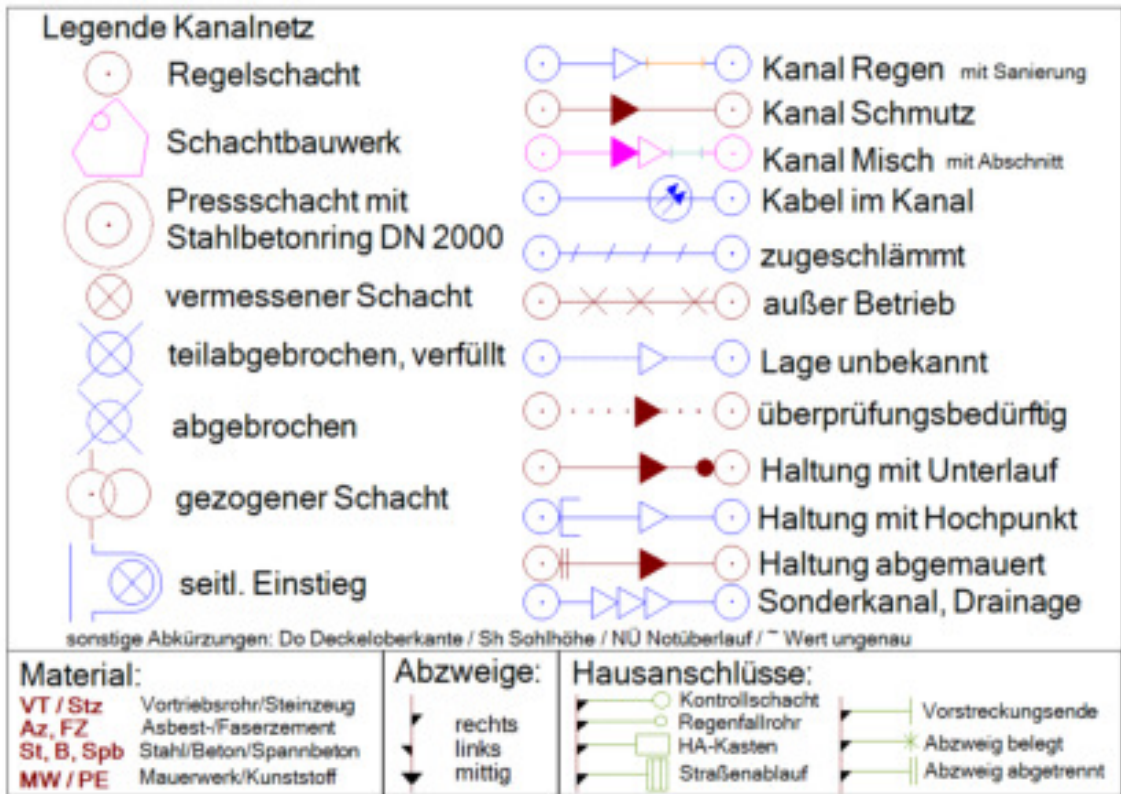
Erstellt vom Gutachter

Basierend auf eigenem Aufmaß, Genauigkeit ca. +/- %%



Lageplan und Grundriss der Garage  
Entnommen den Bauunterlagen von 1987





Leitungsplan (Legende)  
Zugereicht von Antragsgegnerin

**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 1029/23**

Sachverständiger  
 Ingo Kuhwald  
 Kaiserstraße 4D

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

**12209 Berlin**

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin  
 Zimmer 211

11.09.2023

**Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung**

Antragsdatum: 25.08.2023      Eingang: 28.08.2023  
 Ihr Zeichen: 70 K 16/23  
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Kaulsdorfer Straße 2288 in 12555 Berlin**  
**Flur 485, Flurstück 233**

Grundbuchblatt-Nr.: 23697N 3

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

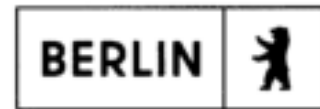
Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Böhm

Sprechzeiten: [www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/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: BELA3333  
 Postbank Berlin, IBAN: DE80 1001 0010 0651 6161 09, BIC: PBNK3333

**Aktuelle Baulastauskunft Flurstück 233**

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 1030/23

Sachverständiger  
 Ingo Kuhwald  
 Kaiserstraße 4D

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

12209 Berlin

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin  
 Zimmer 211

11.09.2023

#### Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 25.08.2023      Eingang: 28.08.2023  
 Ihr Zeichen: 70 K 16/23  
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Kaulsdorfer Straße in 12555 Berlin**  
**Flur 485, Flurstück 342**

Grundbuchblatt-Nr.: 23697N 4

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/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 Flurstück 342**

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

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 930240, 12414 Berlin

Sachverständiger  
 Ingo Kuhwald  
 Kaiserstraße 4D

**12209 Berlin**



**Geschäftszeichen (immer angeben)**  
**BWA W492 BLA 1031/23**

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

11.09.2023

**Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung**

Antragsdatum: 25.08.2023      Eingang: 28.08.2023  
 Ihr Zeichen: 70 K 16/23  
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Kaulsdorfer Straße in 12555 Berlin**  
**Flur 485, Flurstück 343**

Grundbuchblatt-Nr.: 23697N 6

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/aemter/stadterwicklungsamt/](http://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadterwicklungsamt/)  
 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: BELA3333  
 Postbank Berlin, IBAN: DE80 1001 0010 0651 6161 09, BIC: PSBK3333

**Aktuelle Baulastauskunft Flurstück 343**





**Darstellung der Zuwegung/Zufahrt**

Bild 1-2    o    Die Zuwegung verläuft über das Flurstück 339. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dinglich gesichert (eingetragen im GB von Köpenick Blatt 23873N)



Bild 3-4 o Links und rechts: Zugang zum Wohnhaus



Bild 5-6 o Links und rechts: Außenansichten vom Wohnhaus



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Außenansichten vom Wohnhaus



Bild 9-10 o Links und rechts: Außenansichten von der Garage

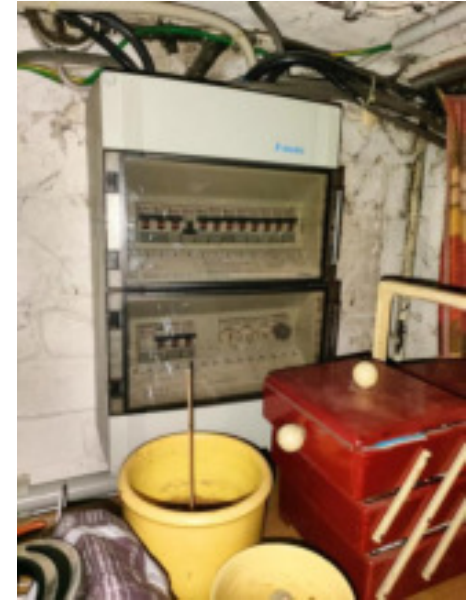
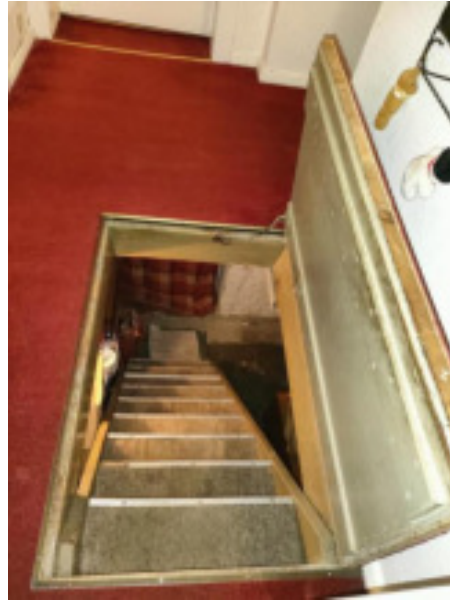


Bild 11-17    o    Oben: Zugang zum Keller (Bodenluke), E-Verteilung  
                  o    Unten: Keller mit Waschküche, Ölheizkessel (Wolf) und Tanklager

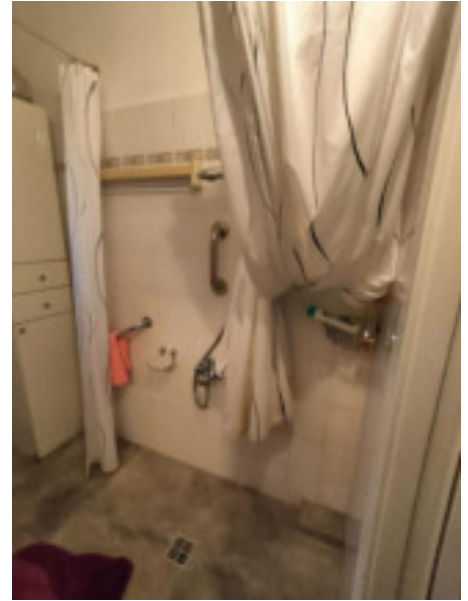
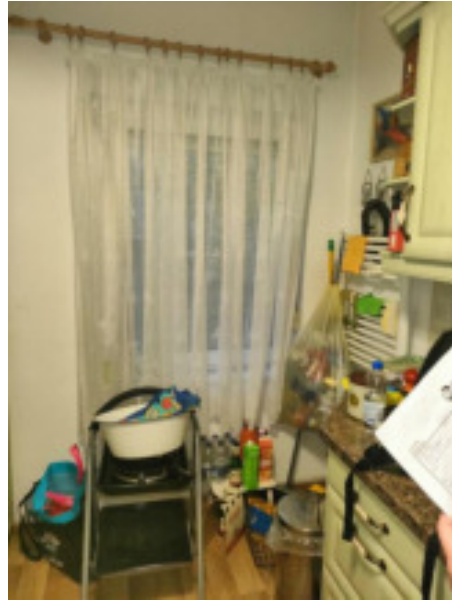


Bild 18-24    o    Oben: Erdgeschoss mit Zimmer, Küche und Badansichten  
                  o    Unten: Ansichten vom Dachboden



Bild 25-26 o Ansichten vom Flurstück 343, die ca. Grenzen wurden markiert, aus Gutachtersicht steht der Maschendrahtzaun auf dem Flurstück 343 (OB vom 04.12.2023)

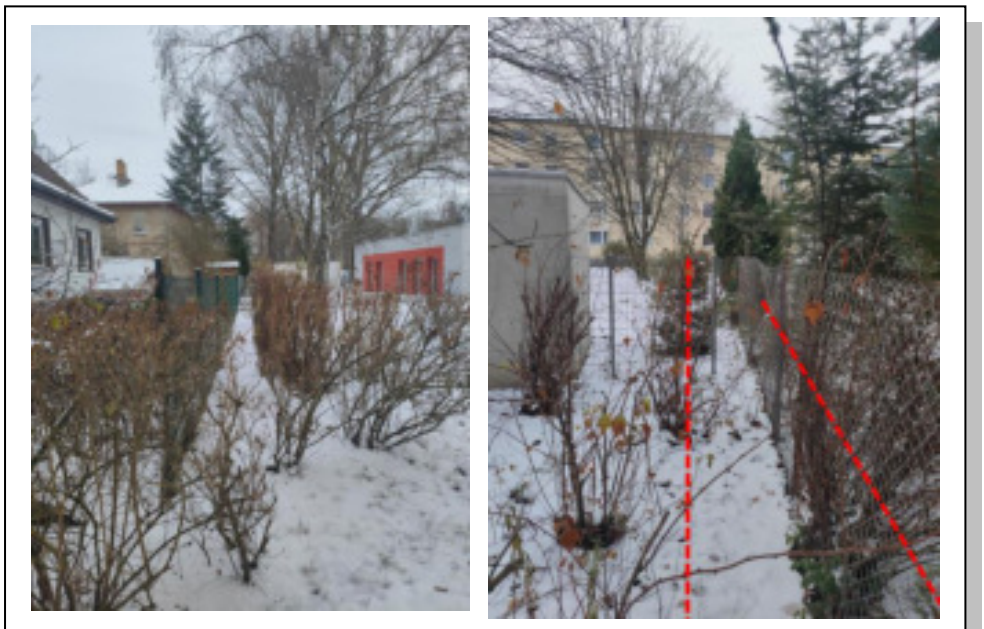
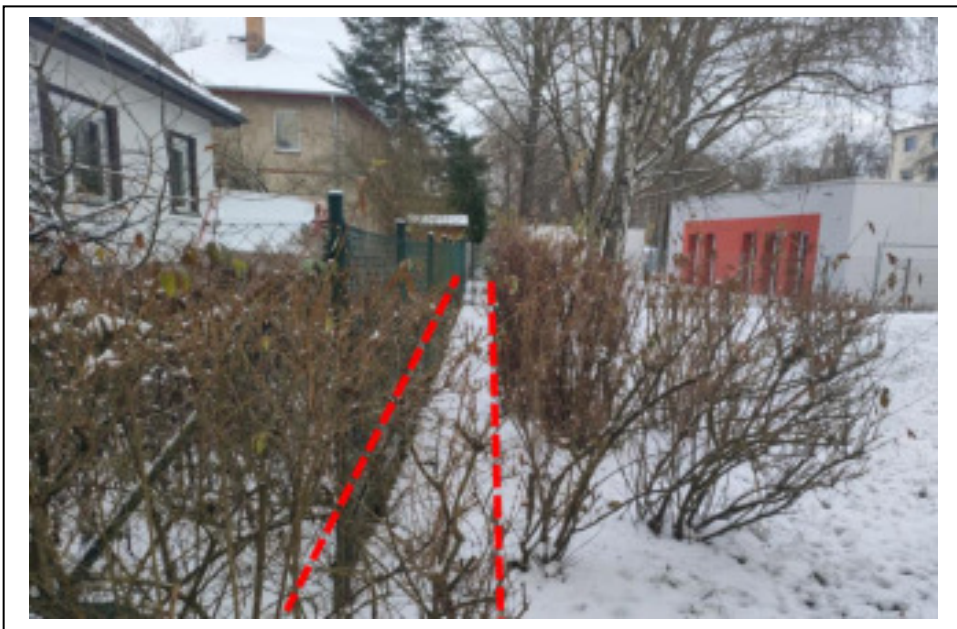


Bild 27-28 o Ansichten vom Flurstück 343, die ca. Grenzen wurden markiert, aus Gutachtersicht steht der Maschendrahtzaun auf dem Flurstück 343 (OB vom 04.12.2023)