

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 26/21

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Gebäudeeigentums aufgrund eines dinglichen Nutzungsrechts
an dem Grundstück
Gemarkung Köpenick, Flur 2, Flurstück 200
Odernheimer Straße 2
in 12559 Berlin-Müggelheim

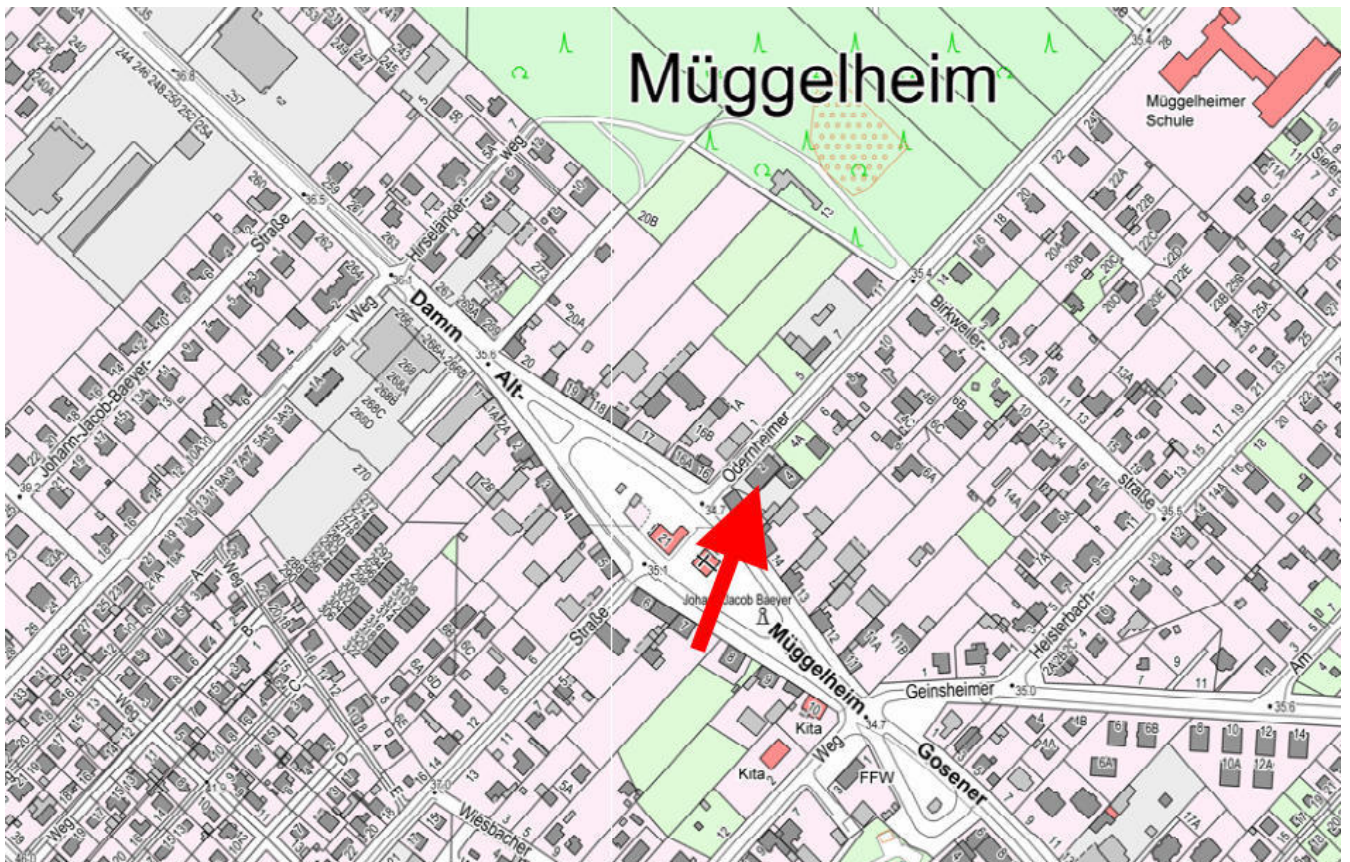
erstattet von
INGO KUHWALD
AZ: 4.555/22

*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



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



Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2021: Darstellung als "mittlere Wohnlage" (Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>)

Darstellung der Lage des Grundstücks (Stadtplanauszug + Wohnlagenkarte)

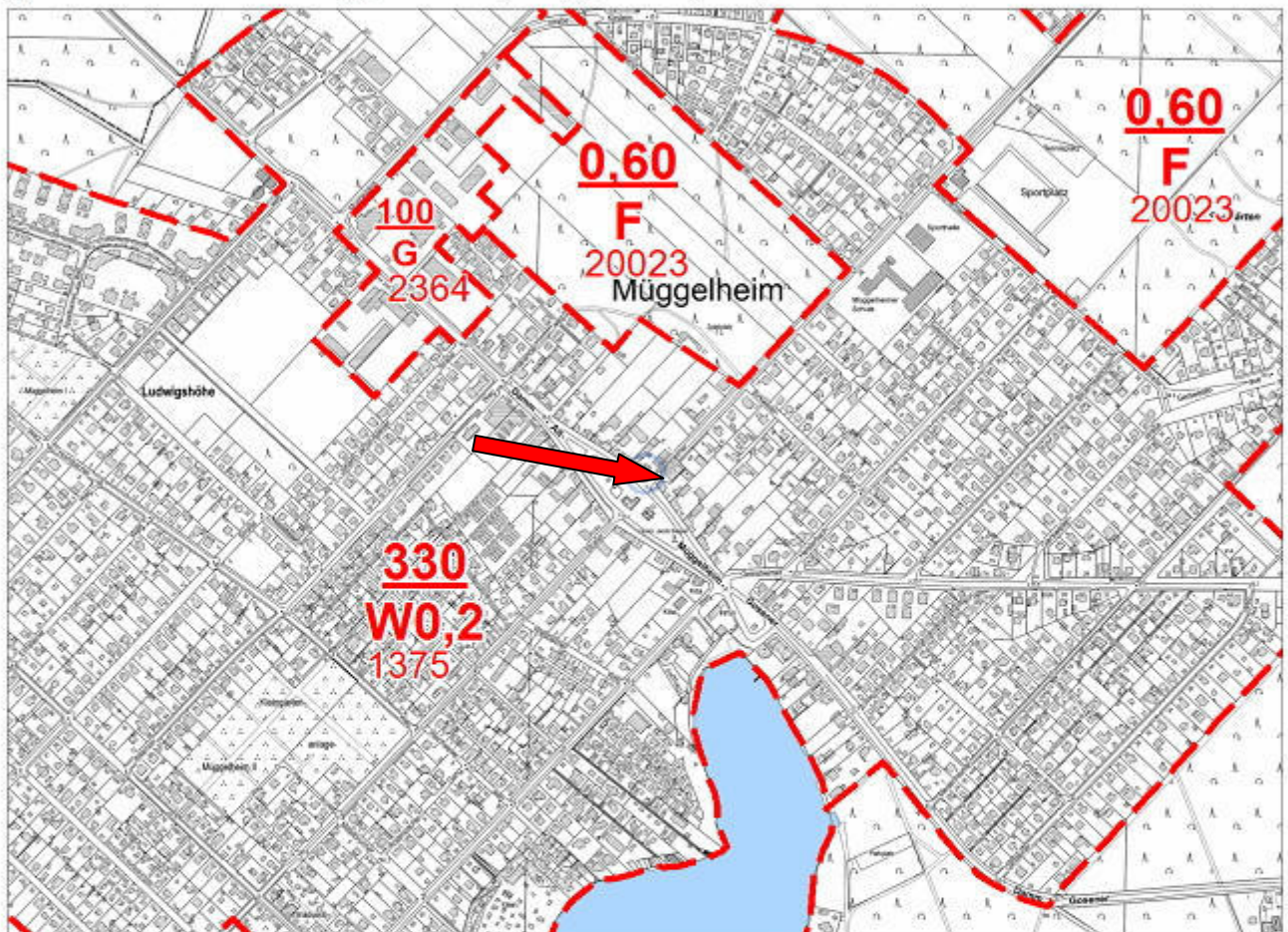


Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich) (Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>)

Bodenrichtwerte 01.01.2021

Erstellungsdatum: 04.11.2021

gewählte Adresse: Alt-Müggelheim 16, Müggelheim (TrKö)



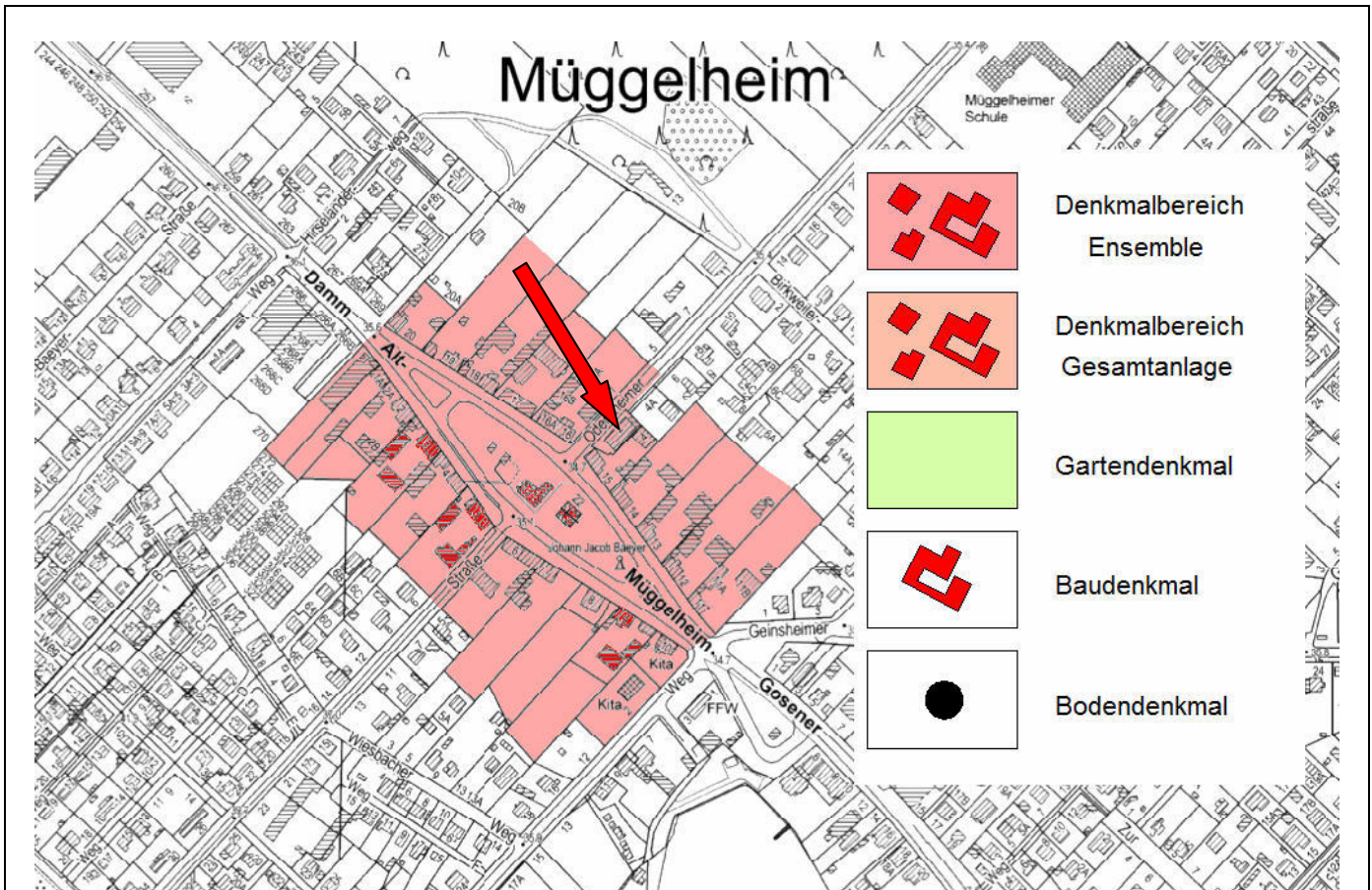
Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert-Nummer	1375
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Treptow-Köpenick
Sanierungs-/Entwicklungszusatz	-
Bodenrichtwert	330
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	0,2
Sanierungs-/Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2021
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	-

Bodenrichtwert: Stand 01.01.2021



Luftbild: Stand 2021; Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>

**09045549**

Alt-Müggelheim 1-22, Angerdorf Müggelheim, 1747, mit Anger, Dorfkirche und Schule
(D)

Krampenburger Weg 2/6

Odernheimer Straße 1, 2/6

Sobernheimer Straße 1-6

Baudenkmale siehe: Alt-Müggelheim 3; 5; 9; 21; 22

Konstituierende Bestandteile des Ensembles:

09096514 - Vorgärten und rückwärtige Nutzgärten

09045550 - Alt-Müggelheim 1, Wohnhaus, Stall, 3. Viertel 19. Jh.

09045551 - Alt-Müggelheim 2, Wohnhaus, Ställe und Scheune, 3. Viertel 19. Jh.

09045552 - Alt-Müggelheim 4, Wohnhaus, 4. Viertel 19. Jh.

09045553 - Alt-Müggelheim 6, Wohnhaus, Ställe, Scheune, 3. Viertel 19. Jh.

09045554 - Alt-Müggelheim 7, Wohnhaus, um 1905, Scheune 4. Viertel 19. Jh.

09045555 - Alt-Müggelheim 10, Wohnhaus, 1892

09045556 - Alt-Müggelheim 11, Postamt, um 1925; Ställe, 4. Viertel 19. Jh.

09045557 - Alt-Müggelheim 12, Wohnhaus, Ställe, Scheune, 3. Viertel 19. Jh.

09045558 - Alt-Müggelheim 13, Wohnhaus, Ställe, Scheune, um 1885

09045559 - Alt-Müggelheim 14, Wohnhaus, 1887; Stall, Scheune, 4. Viertel 19. Jh.

09045560 - Alt-Müggelheim 15 / Odernheimer Straße 2, Wohnhaus 1893; Stall, Scheune, 4. Viertel 19. Jh.

09045561 - Alt-Müggelheim 16 / Odernheimer Straße 1, Wohnhaus, Stall, Scheune, 1880

09045562 - Alt-Müggelheim 17, ehem. Wohnhaus, 3. Viertel 19. Jh.

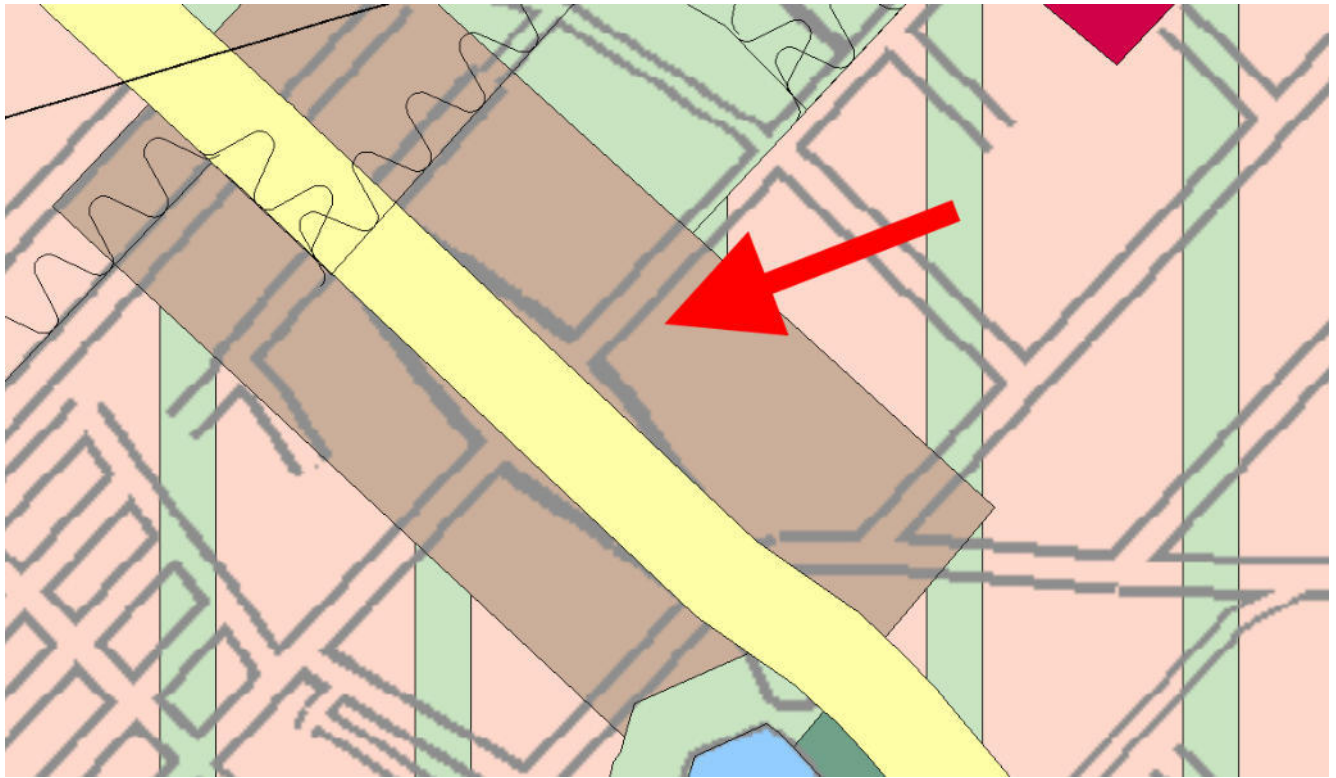
09045563 - Alt-Müggelheim 18, Wohnhaus, Stall, Scheune, 4. Viertel 19. Jh.

09045564 - Alt-Müggelheim 19, Wohnhaus 3. Viertel 19. Jh.

09045565 - Alt-Müggelheim 20, Laden, um 1925

09045571 - Alt-Müggelheim, vor Nr. 22, Denkmal für Johann Jakob Baeyer, 1962 von Hans Fussel (D)

Auszug aus der Denkmalliste Berlin
„Bestandteil des Denkmalbereich „Ensemble“



Legende

- Baufläche**
- 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 Hauptstadtfunktion (H)
 - Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter
 - Gemischte Baufläche, M1
 - Gemischte Baufläche, M2
 - Gewerbliche Baufläche
 - Einzelhandelskonzentration
 - Sonderbaufläche
 - Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil

- Gemeinbedarfsflächen**
- / Gemeinbedarfsfläche / Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
 - Hochschule und Forschung
 - Schule
 - Krankenhaus
 - Sport
 - Kultur
 - Verwaltung
 - Post
 - Sicherheit und Ordnung

Als gemischte Bauflächen M2 stellt der FNP ein breites Spektrum von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und -dichte dar. Dazu gehören typische „Gemengelagen“ in der Innenstadt, an Hauptverkehrsstraßen und in den Zentren des äußeren Stadtraums. Dort ist eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen) vorgesehen. Die Mischung kann kleinteilig innerhalb eines Grundstücks oder Blockteils, aber auch grobkörnig im engen Nebeneinander von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten erfolgen.

URKUNDE

über die Verleihung eines Nutzungsrechtes an einem volkseigenen Grundstück

Magistrat von Berlin - Hauptstadt der DDR
 Der ~~RA~~ Abteilung Finanzen - Finanzorgane u. Volkseigentum

verleiht auf Grund des Gesetzes vom 14. Dezember 1970 über die Verleihung von Nutzungs-
 rechte n an volkseigenen Grundstü cken (GDL I S. 372) / ~~in Verbindung mit~~ - § 1 -

mit Wirkung vom 1. April 1978
 Konsumentenscha ft Berlin

an dem volkseigenen Grundstück in Berlin-Müggelheim

Odernheimer Str. 1/2 Ecke
Alt-Müggelheim 15

eingetragen im Grundbuch von Köpenick Blatt 16879 :

Liegenschaftskartei von - Best.-Blatt Nr. -

Flur 2 Flurstück 60/2 Größe 414
24.10/60 m² ein

Nutzungsrecht.

Das Nutzungsrecht ist unbefristet / ~~befristet bis zum~~]
 und berechtigt, das Grundstück und die darauf errichtete
Kaufhalle entsprechend den Erfordernissen zu nutzen.

Die auf dem volkseigenen Grundstück errichteten Gebäude und Grundstückseinrichtungen
 sowie der Aufwuchs sind Eigentum des Nutzungsberechtigten. Seine Rechte und Pflichten
 bei der Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem genannten Gesetz vom 14. Dezem-
 ber 1970. **des Stadtbezirks**

Bei Neubauten ist der Baubeginn dem örtlich zuständigen Rat ~~der Stadtbezirks~~
 innerhalb zwei Wochen nach Beginn der Arbeiten schriftlich mitzuteilen.

~~Das Entgelt für die Nutzung des volkseigenen Grund und Bodens wird vom Rat der Stadt~~
~~bezirks festgesetzt~~

102 Berlin , den 21.4.1978



] Nichtzufolgendes ist zu streichen.

K. [Signature]
 Abteilungsleiter

~~Magistrat~~
~~und Leiter der Abteilung Finanzen~~

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



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240, 12414 Berlin (Postanschrift)

Sachverständiger
 Ingo Kuhwald
 Kaiserstraße 4D

12209 Berlin

Bearbeiter/in	Zimmer	Telefon(030)	Telefax (030)	Datum	GeschZ. (bitte stets angeben)
Herr Böhm	M 3.302	90297 - 2601	90297 - 2626	04.03.2022	BWA W19 BLA 313/22

bauaufsicht@ba-tk.berlin.de (E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Baulastenauskunft-Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 11.02.2022 Eingangsdatum: 11.02.2022
 Ihr Zeichen: GZ 70 K 26/21
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Odernheimer Straße 2 in 12559 Berlin**
Flur 204, Flurstück 200

Grundbuchblatt-Nr.: 1800N 1 und 1829N 1 (Gebäudeeigentum)

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

Verkehrsverbindungen
 Straßenbahn M 17, 61, 63
 Bus 162, 163, 164
 S-Bahn S 45, S 46, S 8, S 85, S 9

Sprechzeiten
 entnehmen Sie bitte den aktuellen
 Pressemitteilungen im Internet

Geldinstitut
 Berliner Sparkasse
 Postbank Berlin

IBAN BIC
 DE55 1005 0000 1613 0132 28 BELADEBEXX
 DE80 1001 0010 0651 6161 09 PBNKDEFF100

Baulastauskunft- Negativbescheid



Bild 1-2 o Links und rechts : Ansichten der Odernheimer Straße, das Gebäude wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Straßenfrontansichten

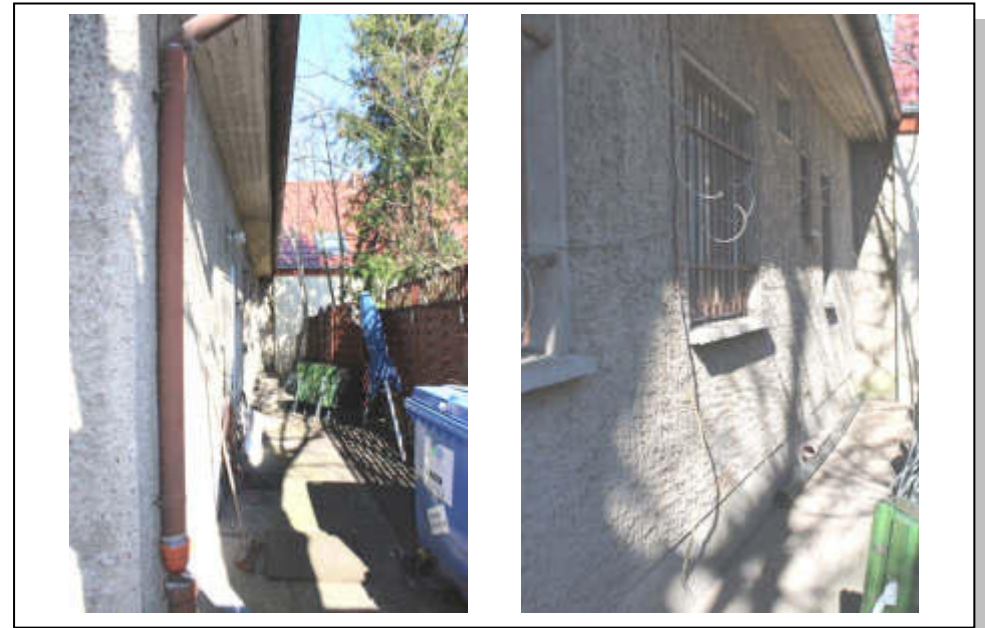


Bild 5-7 o Links: Giebelansicht (Südwest) und rechts: Rückansichten



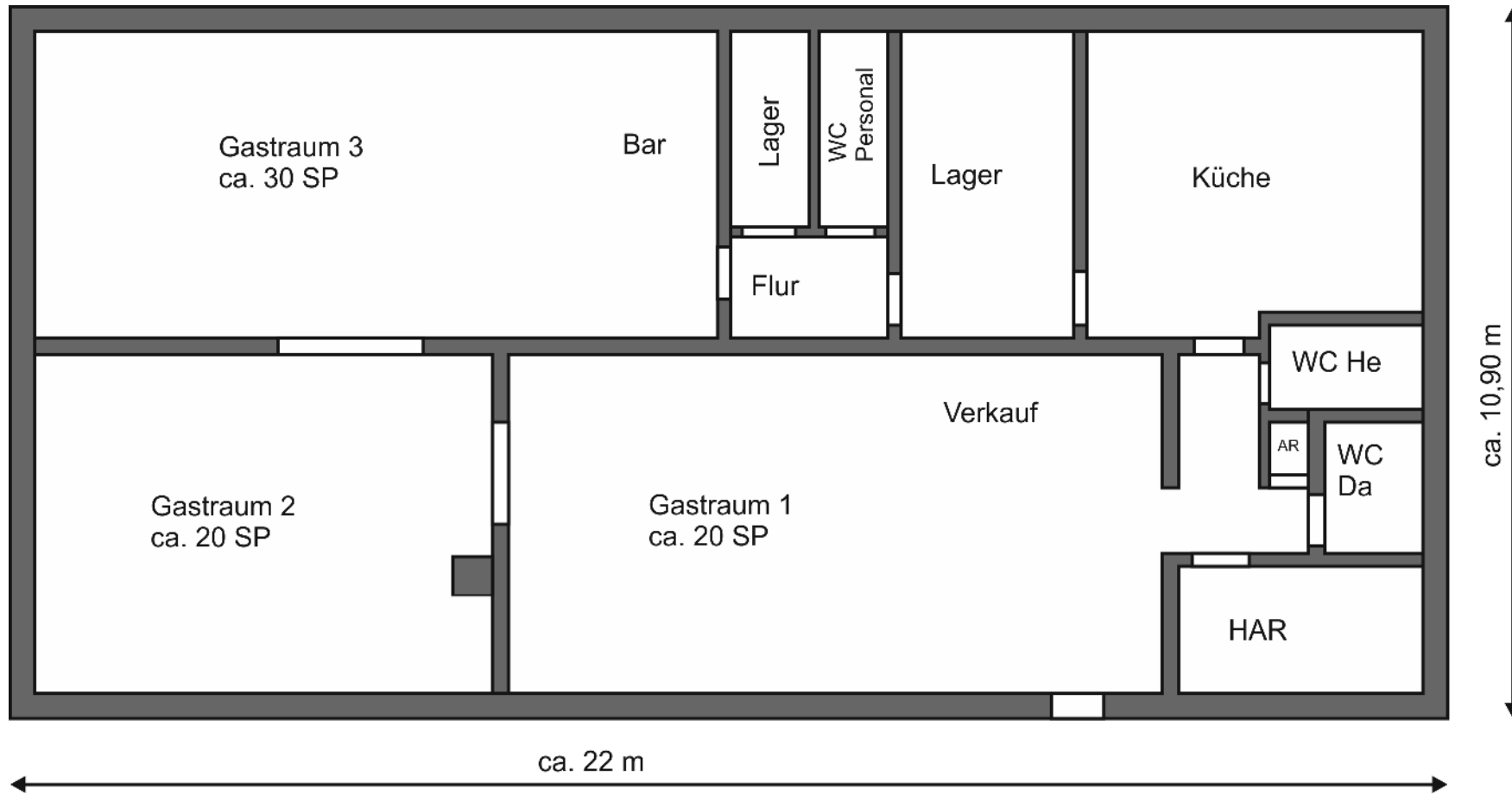
Bild 8-9 o Links und rechts: Zufahrt und Hofansicht, die ungefähren Grenzen wurden markiert



Bild 10-13 o Links und rechts: Freilager am nordöstlichen Giebel



Bild 14-16 o Links und rechts: Baumängel, Bauschäden an der Gebäudehülle (Einzelbeispiele)



Ungefäher schematischer Grundriss vom Erdgeschoss (unmaßstäblich)
 Basierend auf eigenem Aufmaß (Genauigkeit +/-5%); geringe Abweichungen zum Bestand sind möglich.

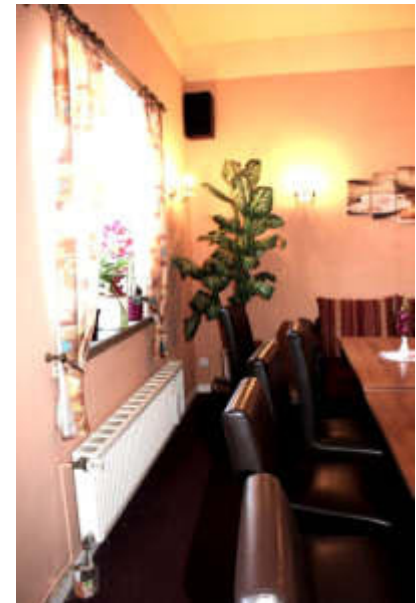


Bild 17-24
o Oben: Ansichten vom Gastraum 1 mit Verkaufstheke
o Unten: Ansichten vom Gastraum 2

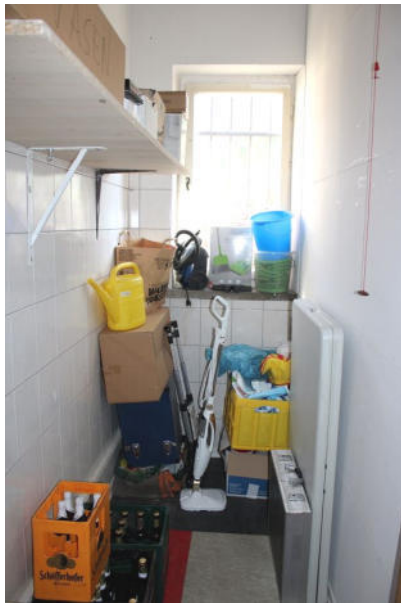


Bild 25-31

- o Oben: Ansichten vom Gastraum 3 mit der Bar
- o Unten: Lagerräume und Personal-WC

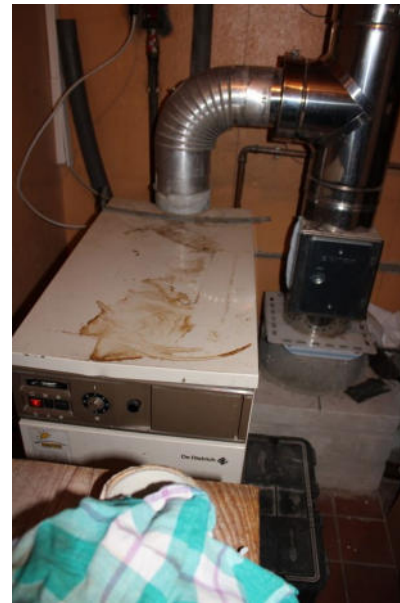
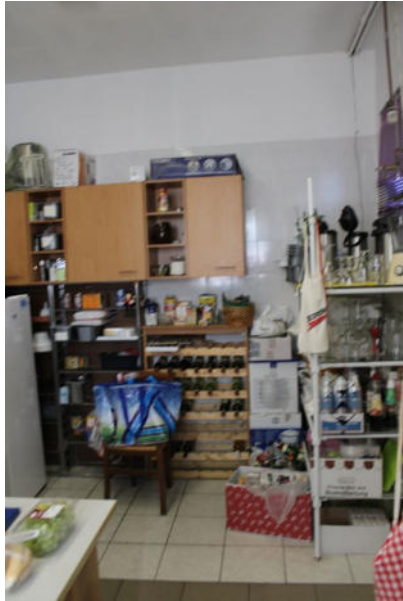


Bild 32-39

- o Oben: Ansichten der Küche
- o Unten: sanitäre Anlagen und HAR mit Heizungskessel und E-Verteilung