



Kurzbeschreibung:

Geschäftsnummer: 70 K 34/25

Wertermittlungsobjekt:	Teileigentum Nr. 9 (Remise), mit Sondernutzungsrechten an Keller- räumen mit Nr. 9 und an Hoffflächenanteil (SN1), gelegen 12459 Berlin-Oberschöneweide, Edisonstr. 10
Wertermittlungstichtag (WST):	15.09.2025 (= Qualitätsstichtag)
Besichtigungstermin:	15.09.2025

Grund und Boden

Grundstücksgröße:	797 m ² Bauland
Bodenrichtwert:	900 €/m ² W GFZ 1,5 (zum Stichtag 01.01.2025)
Zustand und Entwicklung nach § 3 ImmoWertV:	baureifes Land, ortsüblich erschlossen, beitragsfrei
Planungsrecht:	lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5; Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB
Art / Maß wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland (GFZ Bestand rd. 1,2)
Miteigentumsanteile (MEA):	2.600/10.000stel

Eckdaten zur Bebauung

Nutzung / Baujahr:	Wohn- und Geschäftshaus (Baujahr nicht bekannt/Altbau), Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 2008
Modernisierungszustand:	Vorderhaus modernisiert, Remise (= TE Nr. 9) nicht modernisiert
Bauzustand:	Gemeinschaftseigentum: normal; Teileigentum Nr. 9: stark schad- hafter, desolater Bauzustand mit hohem Instandsetzungsbedarf
Teileigentum Nr. 9:	Gewerberäume in an das Vorderhaus angebauter Remise, tlw. unterkellert, tlw. mit Dachboden; ggf. keine Heizung vorhanden
Verfügbarkeit:	keine Miet-/Pachtverhältnisse bekannt
Nutzfläche:	im EG 141 m ² , zzgl. Kellerfläche und Dachboden Fläche Sondernutzungsrecht SN1: ca. 200 - 210 m ²
Bruttogrundfläche Remise:	282 m ² BGF

Verkehrswert

Vergleichswert:	176.391 €
Bodenwert Miteigentumsanteil:	151.063 €
Verkehrswert:	180.000 €

Rechte/Belastungen:	keine wertrelevanten
Sonstiges:	keine Innenbesichtigung erfolgt, Nutzung unklar, dem äußeren Eindruck nach im derzeitigen Zustand nicht nutzbar

