



Kurzbeschreibung:

Geschäftsnummer: 70 K 50/25

Wertermittlungsobjekt: 12555 Berlin-Köpenick, Kaulsdorfer Str. 176

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 18.11.2025

Besichtigungstermin: 18.11.2025

Grund und Boden

Grundstücksgröße: 1.843 m²

Bodenrichtwert: 520 €/m² W GFZ 0,3
(BRW-Zone 1250, Stichtag 01.01.2025)

Planungsrecht: lt. Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbaufläche W2 mit GFZ bis 1,5;
Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Art / Maß wertrelevante Nutzung: freistehendes Wohngebäude;
bei Annahme Aufteilung: 843 m² Vorderland
zzgl. Baulandreserve mit 1.000 m² im Hinterland

Eckdaten zur Bebauung

Gebäudetyp (Bestand): Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten (ursprünglich als 3-Familienhaus
genehmigt), Nebengebäude

Baujahr: ca. 1930

Geschossfläche i.S. § 20 BauNVO: 474 m² (= wertrelevante GF)

Bruttogrundfläche (BGF): 741 m²

Wohn-/Nutzfläche: ca. 322 m² Wohnfläche in EG, 1.OG und DG, zzgl. unter der Schräge
gelegene Hobbyfläche im Spitzboden

Vermietung: bezugsfrei (Eigennutzung)

Stellplätze: Garage mit Schuppen (altes Nebengebäude)

Verkehrswert

Sachwert Vorderlieger (SW): 685.841 € (bei fiktiver Teilung, ohne die Baulandreserve)

Ertragswert Vorderlieger (EW): 694.758 € (bei fiktiver Teilung, ohne die Baulandreserve)

Bodenwert (Hinterlieger): 411.200 € (Baulandreserve)

Verkehrswert Gesamtgrundstück: 1.100.000 €

Rechte/Belastungen:

Grunddienstbarkeit;

Besonderheiten:

Eigentümergebrauch (auftragsgemäß unberücksichtigt)

ehemals Genehmigung als Dreifamilienhaus (befristet, abgelaufen);
ausgebautes DG: Nutzung bauordnungsrechtlich unklar

