

Aktenzeichen	3 K 55/21
Objektbeschreibung	Baugrundstück mit abrisssreifer Altbebauung in Zepernick
postalische Anschrift	16341 Panketal OT Zepernick, Edelweißstr. 32
Grundbuchangaben	Grundbuch von Zepernick, Blatt 1118 (Gemarkung Zepernick, Flur 12, Flurstücke 582 und 583), Flurstücksgrößen 1.447 m² und 5 m²
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Zepernick auf der östlichen Seite der „Edelweißstraße“, ca. 400 m (Luftlinie) von der Berliner Stadtgrenze (Bezirk Pankow, Ortsteil Buch) entfernt. Die Umgebungsbebauung besteht aus älteren Ein- und Zweifamilien-häusern sowie teilweise erst nach 1990 errichteten Einfamilienhäusern. Ca. 30 m südlich des Bewertungsobjektes fließt die Panke.
Kurzbeschreibung Grundstück	Das Flurstück 582 ist mit einem 1-geschossigen Wohnhaus mit Krüppelmansarddach nebst Anbauten bebaut, welches seit ca. 2000 leer steht. Weiterhin befinden sich eine Garage und zwei Schuppen auf dem Grundstück. Das Wohnhaus und die Nebengebäude sind baufällig und abbruchreif. Das Flurstück 583 ist Bestandteil des Vorgartens.
baurechtliche Situation	Die Fläche liegt im Innenbereich (§34 BauGB)
Erschließung	Das Flurstück gilt baurechtlich als nicht erschlossen, da diesem gemeindliche Flurstücke vorgelagert sind. Um das Bewertungsgrundstück baurechtlich zu erschließen, können die vorgelagerten Flächen von der Gemeinde erworben werden.
Verträge	Privatrechtliche Bindungen sind nicht bekannt. Das Wohnhaus steht seit vielen Jahren leer.
Verkehrswert	495.000 € (Flurstück 582) und 1.900 € (Flurstück 583)
- Wertermittlungstichtag	16.02.2026

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Qualität	Boden-ausgangswert (je m²)	Wertabschlag Größe	Bodenwert / m²	Grundstücks-wert
Zepernick	12	582	1.447	Baureifes Land	370,00 €	0%	370,00 €	535.390 €
				Wertabschlag für aufstehende Bebauung / Beräumung				- 34.000 €
				Wertabschlag für desolate Außenanlagen				- 6.000 €
							342,36 € 342 €	495.390 € 495.000 €

gerundet

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Qualität	Boden-ausgangswert (je m²)	Wertabschlag Größe	Bodenwert / m²	Grundstücks-wert
Zepernick	12	583	5	Baureifes Land	370,00 €	0%	370,00 €	1.850 €

gerundet

380 € **1.900 €**

