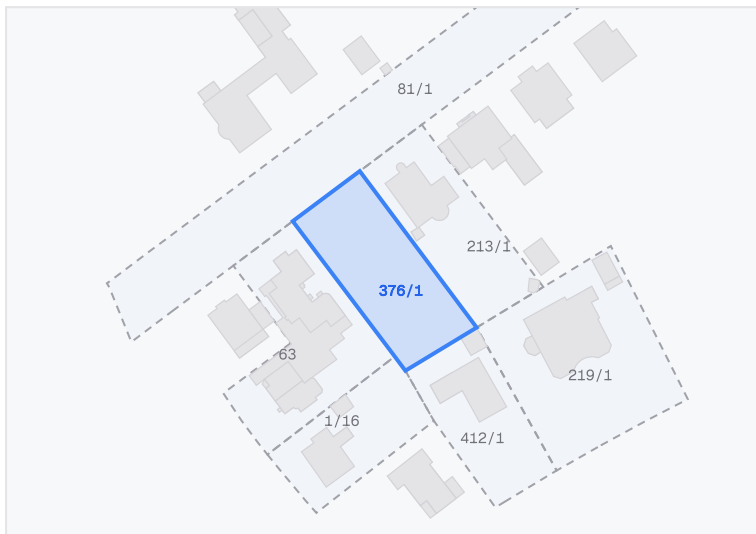


Was sich auf Ihrem Grundstück nach dem Maß der Nachbarschaft entwickeln lässt.

Im Dol 55A, 14195 Berlin

Flurstück Dahlem, Flur 17, Nr. 376/1 · 1.393 m² · kein Hauptgebäude



Ihr Flurstück

Nachbarflurstücke, soweit im Kartenkontext

Gebäude aus dem Kataster

Flurstück und Bestand aus dem Liegenschaftskataster, Norden oben, Abb. 1

KENNUNG	LIQ-KA-2026-DAHLEM-376-1	DATENBASIS	Geodaten, keine Akten
FASSUNG	Live	VERFASSER	LandIQ, Immotech SL
STAND	09.09.2026	UMFANG	Indikativ, 0 bis 4 und Anhang

Indikative Einschätzung auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, des 3D-Gebäudemodells, des Planverzeichnisses und der Bodenrichtwerte, ohne Bauakte, Plandokument, Grundbuch, Aufmaß oder Ortsbesichtigung. Jede Aussage trägt ihre Belastbarkeit. Die Vollanalyse mit gelesenem Bebauungsplan, geprüften Objektunterlagen (Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitte), Wohnflächenbilanz je Pfad und Nachweisen, von einem Architekten validiert, liegt als HTML und PDF vor; dieses Dokument ist ihre Vorstufe.

Inhalt

0	Das Wichtigste in Kürze	
	Möglichkeiten, Ausschlüsse, Prüfpunkte	
1	Grundstück und Bestand	
2	Planungsrecht	
3	Erste Einschätzung der Pfade	
4	Ihre nächsten Schritte	
A	Anhang: Rechenwege, Datenlage, Quellen, Reichweite	

Was sich auf Ihrem Grundstück nach dem Maß der Nachbarschaft entwickeln lässt.

Im Dol 55A, 14195 Berlin

Flurstück	Dahlem, Flur 17, Nr. 376/1	Kennung	LIQ-KA-2026-DAHLEM-376-1
Grundstücksfläche	1.393 m ²	Stand	09.09.2026, live
Gemeinde	Steglitz-Zehlendorf, Berlin	Verfasser	LandIQ, Immotech SL

Sehr geehrte Eigentümerin, sehr geehrter Eigentümer,

diese Kurzanalyse fasst zusammen, was die amtlichen Geodaten über das Grundstück Im Dol 55A, 14195 Berlin sagen: Zuschnitt und Bestand aus dem Kataster, den planungsrechtlichen Rahmen aus Planverzeichnis und Umgebung, den Bodenwert und die Pfade, die sich daraus ergeben. Sie ist bewusst indikativ: Sie zeigt die Möglichkeiten und nennt die Nachweise, die eine Zahl belastbar machen.

Bauakte, Plandokument, Grundbuch und Aufmaß liegen uns nicht vor. Was daran hängt, ist als offen gekennzeichnet und in Abschnitt 4 als Todo aufgeführt. Die Vollanalyse übernimmt diese Unterlagen, prüft Baubeschreibung, Grundrisse und Schnitte, rechnet die Wohnfläche je Pfad und wird von einem Architekten geprüft.

ABSCHNITT 0 · ZUSAMMENFASSUNG

Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Flurstück steht kein Hauptgebäude. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung aus. Nach der Nachbarschaft (§34 BauGB) sind 550 bis 750 m² Geschossfläche möglich.

GRUNDSTÜCK	BESTAND	RAHMEN GESAMT	BODENWERT RECHNERISCH
1.393 m ²	kein Hauptgebäude	550 bis 750 m ² GF	3.761.100 €

EINSCHÄTZUNG

Nach Regel: **Neubau** (möglich). Auf dem Flurstück steht kein Hauptgebäude. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung aus. Der ganze Rahmen (550 bis 750 m² Geschossfläche) steht für einen Neubau zur Verfügung.

Belastbarkeit mittel nach Datenlage. Die Vollanalyse, vom Architekten validiert, folgt als HTML und PDF; siehe Abschnitt 4.

Möglichkeiten 2 Einträge

Wert · Belastbarkeit

01 Neubau bis 750 m² GF

Auf dem Flurstück steht kein Hauptgebäude. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung aus. Der ganze Rahmen (550 bis 750 m² Geschossfläche) steht für einen Neubau zur Verfügung.

wahrscheinlich

§ 34 Abs. 1 BauGB

02 Verkaufen 3.761.100 € Bodenwert

Rechnerischer Bodenwert 3.761.100 € (Bodenrichtwert 2.700 €/m² × 1.393 m²). Der Marktwert hängt zusätzlich von Gebäude, Zustand und Nachfrage ab.

wahrscheinlich

§ 196 BauGB · BORIS

Belastbarkeit: gesichert folgt aus amtlicher Geometrie, gemessener Höhe oder Gesetz. Wahrscheinlich ist aus Median und Maximum der Nachbarschaft abgeleitet, die Bestätigung durch das Bauamt steht aus. Offen hängt an Unterlagen außerhalb dieses Dokuments oder am Ermessen des Amts.

Ausschlüsse 1 Einträge

Aussage · Grund · Belastbarkeit

01 Teilen

Zwei Grundstücke wären kleiner als die bebauten Nachbargrundstücke (Median 1.371 m²).

wahrscheinlich

§ 19 BauGB · § 34 BauGB

Prüfpunkte 2 Einträge

Checkliste

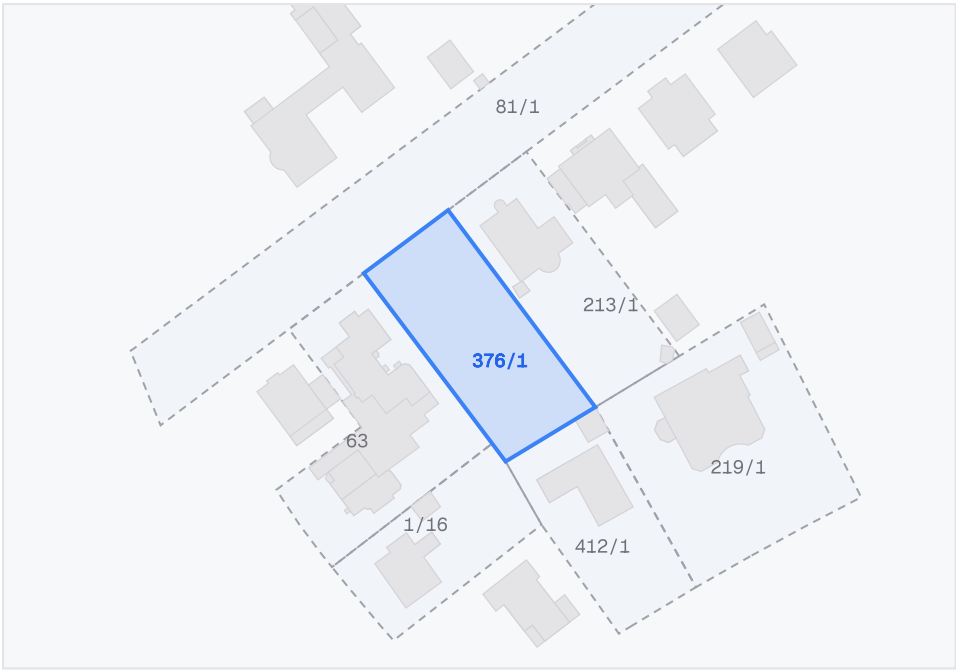
NR.

PRÜFPUNKT

WER KLÄRT

☐ 01 Erschließung: Straße, Wasser, Abwasser, Strom Gemeinde, Versorger

☐ 02 Bauakte und Grundbuch: Genehmigungen, Baulasten, Dienstbarkeiten Bauamt, Grundbuchamt



- Ihr Flurstück
- Nachbarflurstücke, soweit im Kartenkontext
- Gebäude aus dem Kataster

Lageplan aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS), Norden oben, Ausschnitt um das Flurstück ohne Maßstabsleiste; Zuschnitt 58 × 25 m, nahezu rechteckig. Nachbarflurstücke nur, soweit der Kartenkontext sie liefert.

Abb. 1 Flurstück, Nachbarflurstücke und Gebäude aus dem Kataster

Flurstück

Flurstück	Dahlem, Flur 17, Nr. 376/1
Flurstückskennzeichen	110036017003760001
Fläche	1.393 m²
Zuschnitt	58 × 25 m · nahezu rechteckig
Straßenfront, geschätzt	rund 24,5 m
Bebaute Grundfläche	0 m²
Bodenrichtwert	2.700 €/m² · 01.01.2026 · Wohnbaufläche (W)
Bodenwert rechnerisch	3.761.100 €

Bestand

Das Kataster weist kein Hauptgebäude auf dem Flurstück aus.

ALKIS

Amtliches
Liegenschaftskatasterinformatio
nssystem: Flurstücksgrenzen,
Fläche, Gebäudegrundrisse.

LoD2

3D-Gebäudemodell des Landes:
gemessene First- und Traufhöhen
je Gebäude.

Straßenfront

Flurstückskaute an der
Erschließungsstraße aus der
Abgrenzung der näheren
Umgebung, der Hauskoordinate am
nächsten; im Browser gerechnet,
Rechenweg R6.

Einordnung

Einordnung	Innenbereich §34
Bebauungsplan	keine überlagernde Bebauungsplanfläche in den ausgewerteten Plan-Geodaten
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung
Nähere Umgebung	Im Dol, 11 Grundstücke im Abschnitt von 150 m
Referenz	13 Gebäude · 58 % Höhen gemessen

Die nähere Umgebung

Maßgeblich ist der Straßenabschnitt der Im Dol über 150 m, beidseits, dazu die angrenzenden Grundstücke: 11 Grundstücke mit 13 Referenzgebäuden. Einbezogen sind Im Dol 48 bis 59, dazu Am Hirschsprung 35 und In der Halde 18 bis 22.

Ihr Grundstück	Flurstück 110036017003760001
Eigene Straßenseite	Im Dol 51, 53, 55, 57B, 59
Gegenüberliegende Seite	Im Dol 48, 50
Angrenzend	Am Hirschsprung 35 · In der Halde 18, 22

Vorbild für ein Maximum-Szenario ist Im Dol 55: Dort steht die höchste Ausnutzung der näheren Umgebung (GFZ 0,522). Auf Ihre Grundstücksfläche übertragen wären das rund 727 m² Geschossfläche.

Für das Maß der baulichen Nutzung ist die nähere Umgebung enger zu ziehen als für die Art der Nutzung. Der Gebietstyp beruht deshalb weiter auf 41 Gebäuden im Umkreis von 100 m. Die Abgrenzung ist aus der Katastergeometrie gerechnet, Belastbarkeit wahrscheinlich; das Bauamt kann sie im Einzelfall anders ziehen.

In den ausgewerteten Plan-Geodaten ist für das Flurstück keine überlagernde Bebauungsplanfläche erfasst. Die Einordnung erfolgt daher indikativ nach §34 BauGB; weitere planungsrechtliche Vorgaben und laufende Planverfahren sind separat zu prüfen. Das Vorhaben muss sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Fläche in die nähere Umgebung einfügen. Maßstab sind die 13 Referenzgebäude der oben abgegrenzten Umgebung, Höhen aus dem 3D-Gebäudemodell. Die Tabelle stellt Ihren Bestand gegen Median und Maximum der Nachbarschaft; die Untergrenze am Median ist belastbar, die Obergrenze eine Einzelfallfrage. Vorbild für die obere Grenze ist Im Dol 55 mit rund 727 m² auf Ihre Fläche übertragen.

KENNWERT	IHR BESTAND	UMGEBUNG MEDIAN	UMGEBUNG MAXIMUM	N
Geschossfläche	·	528 m ²	727 m ² Im Dol 55	10
Vollgeschosse	·	2	3 Im Dol 55	13
Firsthöhe	·	12,4 m	16,2 m Im Dol 51	13
Traufhöhe	·	4,4 m	6,6 m Im Dol 57B	13

KENNWERT	IHR BESTAND	UMGEBUNG MEDIAN	UMGEBUNG MAXIMUM	N
GRZ	.	0,18	0,25 Im Dol 59	10
GFZ	.	0,38	0,52 Im Dol 55	10
Grundfläche je Gebäude	.	205 m²	587 m² Im Dol 50	13

Bauordnungsrecht in einem Absatz

Abstandsflächen und Gebäudeklasse folgen der Landesbauordnung von Berlin; ohne gemessene Höhe des Bestands bleibt der Überslag hier aus. Der Entwurf klärt beides.

§ 34 Abs. 1 BauGB

Nähere Umgebung: der Bereich, der das Grundstück prägt und auf den das Vorhaben zurückwirkt. Beim Maß der baulichen Nutzung regelmäßig enger zu ziehen als bei der Art der Nutzung.

§ 34 Abs. 1 BauGB

Einfügen nach Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche.

§ 34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die Umgebung einem Baugebiet der BauNVO, gilt für die Art der Nutzung dieses Gebiet.

Abschnitt 3 Erste Einschätzung der Pfade

Vier Pfade, je mit Einschätzung nach den Regeln aus den Daten, der Zahl, an der sie hängen, und der Stelle, die sie bestätigt. Keine Rendite und kein Residualwert: beides braucht Erlöse, die eine Kurzanalyse nicht hat.

PFAD	EINSCHÄTZUNG	ZAHL	BELASTBARKEIT	WER KLÄRT
Neubau	möglich	bis 750 m² GF	wahrscheinlich	Architekt, Bauamt
Teilen	unwahrscheinlich	2 × 697 m², Front je 12,3 m	wahrscheinlich	Vermesser, Bauamt
Verkaufen	möglich	3.761.100 € Bodenwert	wahrscheinlich	Sachverständiger
Dach und Keller	offen	.	offen	Architekt, Aufmaß

EINSCHÄTZUNG

Die Daten sprechen für **Neubau** (möglich). Auf dem Flurstück steht kein Hauptgebäude. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als Wohnbaufläche, W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung aus. Der ganze Rahmen (550 bis 750 m² Geschossfläche) steht für einen Neubau zur Verfügung.

Vorbehalte: Statik, Abstandsflächen, Baulasten und die Bauberatung im Bauamt. Diese Punkte stehen in Abschnitt 4 als Todos.

Belastbarkeit: gesichert folgt aus amtlicher Geometrie, gemessener Höhe oder Gesetz. Wahrscheinlich ist aus Median und Maximum der Nachbarschaft abgeleitet, die Bestätigung durch das Bauamt steht aus. Offen hängt an Unterlagen außerhalb dieses Dokuments oder am Ermessen des Amts.

Abschnitt 4 Ihre nächsten Schritte

In dieser Reihenfolge: erst die Unterlagen, dann die Gespräche, dann die Entscheidungen. Jeder Punkt nennt, wofür er gebraucht wird und wer ihn liefert.

Unterlagen beschaffen

-
- | | |
|----|--|
| 01 | Grundbuchauszug mit Abteilung II: Baulasten, Wegerechte, Leitungsrechte, Vorkaufsrechte; kann Baugrenzen und Teilung ausschließen
<small>Grundbuchamt, Notar</small> |
|----|--|
-
- | | |
|----|---|
| 02 | Baulastenverzeichnis: übernommene Abstandsflächen oder Stellplätze des Nachbarn auf Ihrem Grundstück
<small>Bauaufsicht Steglitz-Zehlendorf</small> |
|----|---|
-
- | | |
|----|--|
| 03 | Amtlicher Lageplan: Grenzen, Höhen, Straßenfront verbindlich; Pflicht für Bauvoranfrage und Bauantrag
<small>öffentlich bestellter Vermesser</small> |
|----|--|
-
- | | |
|----|--|
| 04 | Erschließungsnachweis und Baugrund: Straße, Wasser, Abwasser, Strom; Bodengutachten und Altlastenaukunft
<small>Gemeinde, Versorger, Gutachter</small> |
|----|--|
-

Gespräche

-
- | | |
|----|--|
| 01 | Bauberatung im Bauamt Steglitz-Zehlendorf: drei Fragen: Teilen Sie die Einordnung nach § 34, und welche Nachbargebäude ziehen Sie als Maßstab heran? · Sind Bebauungspläne in Aufstellung oder Veränderungssperren bekannt? · Ist das Grundstück erschlossen, und welche Erschließungsbeiträge stehen aus?
<small>Termin, meist kostenfrei; Flurstücksnummer und dieses Dokument mitnehmen</small> |
|----|--|
-
- | | |
|----|--|
| 02 | Architekt oder Bauvorlageberechtigter: Vorentwurf für den bevorzugten Pfad, Abstandsflächen, Gebäudeklasse; Grundlage für die Bauvoranfrage
<small>Erstgespräch, Honorar nach HOAI</small> |
|----|--|
-

Entscheidungen

-
- | | |
|----|--|
| 01 | Welcher Pfad wird weiterverfolgt: Halten, Aufstocken, Anbauen, Teilen, Neubau oder Verkauf; die Tabelle in Abschnitt 3 nennt Einschätzung und Belastbarkeit
<small>Sie, nach Bauberatung</small> |
|----|--|
-
- | | |
|----|--|
| 02 | Bauvoranfrage stellen: der Bauvorbescheid ist die einzige verbindliche Antwort auf die Frage, was gebaut werden darf; drei Jahre gültig
<small>Sie mit Architekt, Bauamt Steglitz-Zehlendorf</small> |
|----|--|
-
- | | |
|----|--|
| 03 | Vollanalyse beauftragen: sobald Plandokument, Bauakte, Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitte und Grundbuch vorliegen: Wohnflächenbilanz je Pfad, Nachweise, Zeichnungen aus der Geometrie, Rechenwege komplett, von einem Architekten geprüft und freigegeben
<small>LandIQ, kontakt.html?anliegen=vollanalyse</small> |
|----|--|
-

VOLLANALYSE

Dieses Dokument ist die Kurzanalyse, die indikative Vorstufe aus Geodaten. Die Vollanalyse liest den Bebauungsplan mit Fundstellen, prüft die Unterlagen zum Objekt (Baubeschreibung, Grundrisse, Schnitte, Bauakte), rechnet die Wohnfläche je Pfad aus Plänen und Aufmaß, zeichnet Lageplan und Flächenbilanz aus der Geometrie, führt jede Zahl mit Rechenweg und wird von einem Architekten geprüft und freigegeben; sie liegt als HTML und PDF vor. Beauftragung über landiq.de/kontakt.

A • Rechenwege

R0 Nähere Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB) = Erschließungsstraße = das angrenzende Flurstück ohne Gebäude, an dem die meisten Anlieger dieselbe Straßenbezeichnung tragen wie das Grundstück, bei Gleichstand die längste gemeinsame Grenze (24,5 m Front); Abschnitt = 75 m Lauflänge in beide Richtungen ab der Frontmitte, beidseits der Straße, dazu die unmittelbar angrenzenden Flurstücke · Straßenraum 18 m breit, unter 30 m und damit nicht trennend □ Im Dol, 11 Grundstücke im Abschnitt von 150 m mit 13 Referenzgebäuden (Im Dol 48 bis 59, dazu Am Hirschsprung 35 und In der Halde 18 bis 22) · aus der Katastergeometrie gerechnet, Belastbarkeit wahrscheinlich; das Bauamt kann die nähere Umgebung im Einzelfall anders ziehen

R2 Rahmen = GFZ Median $0,38 \times 1.393 \text{ m}^2 = 528 \text{ m}^2$ (unten) · GFZ Maximum der näheren Umgebung $0,52 \times \text{Fläche} \approx 750 \text{ m}^2$ (oben), auf 50 m^2 gerundet · Referenz für das Maximum: Im Dol 55 (GFZ $0,52$)

Potenzial-Stufe = freier Anteil am Rahmen oben = 100 % □ sehr hohes Potenzial (Schwellen 55 / 35 / 15 / 5 %)

R6 Teilung = Fläche $1.393 \text{ m}^2 \div 2 = 697 \text{ m}^2$ je Parzelle, gegen $2 \times \text{Nachbar-Median } 1.371 \text{ m}^2 = 2.742 \text{ m}^2$ · Breite 25 m gegen Mindestbreite 20 m · Front $24,5 \text{ m} \div 2 = 12,3 \text{ m}$ je Parzelle (Front = Flurstückskante an der Erschließungsstraße aus der Abgrenzung der näheren Umgebung, der Hauskoordinate am nächsten; 4 Kanten, 4 an Nachbarn; im Browser gerechnet)

R7 Bodenwert = Bodenrichtwert $2.700 \text{ €/m}^2 \times \text{Fläche } 1.393 \text{ m}^2 = 3.761.100 \text{ €}$ (nicht gerundet)

B • Datenlage, womit gerechnet wurde

EBENE	ANBIETER	ATTRIBUTION · LIZENZ	STAND	
Flurstücke 404.432 Datensätze · landesweit	ALKIS Flurstücke	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Gebäude 901.467 Datensätze · landesweit	Berlin ALKIS Gebäude (FIS-Broker alkis_gebaeude)	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Gebäudehöhen 799.928 Datensätze · landesweit	Gebäudehöhen	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Bodenrichtwerte 30.693 Datensätze · landesweit	Bodenrichtwerte	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Bebauungspläne 4.131 Datensätze · landesweit	Bebauungspläne	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar

EBENE	ANBIETER	ATTRIBUTION · LIZENZ	STAND	
Flächennutzungsplan 4.514 Datensätze · landesweit	Flächennutzungsplan	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
3D-Gebäudemodell (LoD2) 641.619 Datensätze · landesweit	LoD2 3D-Stadtmodell	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar
Adressen 394.440 Datensätze · landesweit	Adresspunkte	© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin · dl- de/by-2.0	Stand 01.09.2026	verfügbar

Bekannte Lücken: Straßenabstand, Bautiefe und Erschließung: kein Straßenlayer verfügbar (mittel). 15 von 16 Bundesländern; Bayern gibt Kataster, Gebäude und 3D-Daten nicht offen ab.

C • Quellen und Lizenzen

© Geoportal Berlin / ALKIS Berlin (dl-de/by-2.0). Analyse-Lauf 09.09.2026, nähere Umgebung Im Dol, 11 Grundstücke im Abschnitt von 150 m, Umkreis für die Art der Nutzung 100 m, Schema 2026-05-28. Methodik versioniert unter landiq.de/methodik.

D • Reichweite

Diese Kurzanalyse beruht auf dem Liegenschaftskataster, dem 3D-Gebäudemodell, dem Planverzeichnis, den Bodenrichtwerten und der Umgebungsanalyse, ohne Bauakte, Grundbuch, Plandokument, Aufmaß oder Ortsbesichtigung. Sie ist Evidenz mit Fundstelle, keine Rechtsauskunft und kein Gutachten. Sie ist auch keine Machbarkeitsstudie: Tragwerk, Baugrund, Kostenschätzung nach DIN 276 und die Organisation des Vorhabens sind nicht Gegenstand. Als Entscheidungsgrundlage steht sie vor der Vorplanung, also vor Leistungsphase 2 der HOAI. Die verbindliche Antwort auf die Frage, was gebaut werden darf, gibt der Bauvorbescheid; den Marktwert ermittelt ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB.

Belastbarkeit: gesichert folgt aus amtlicher Geometrie, gemessener Höhe oder Gesetz. Wahrscheinlich ist aus Median und Maximum der Nachbarschaft abgeleitet, die Bestätigung durch das Bauamt steht aus. Offen hängt an Unterlagen außerhalb dieses Dokuments oder am Ermessen des Amts.

LandIQ, Immotech SL · Indikative Kurzanalyse Baupotenzial · LIQ-KA-2026-DAHLEM-376-1 · Stand 09.09.2026 · Evidenz mit Fundstelle, keine Rechtsauskunft.