



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

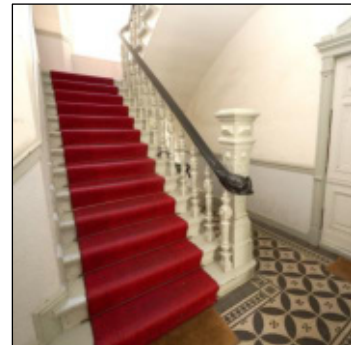
VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET

WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr. 1** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 75,88m² Wohnfläche, als unvermietet bewertet**, eines mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **1.041m² Grundstücksfläche**



Zinzendorfstr.4, 10555 Berlin-Moabit

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 8/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
330.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS- /QUALITÄTSSTICHTAG:**
06.11.2025



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Wohn-/Nutzflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Denkmalschutz	7
2.10 Bauordnungsrechtliche Situation	7
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	7
2.12 Erschließung	7
2.13 Bodenverunreinigungen	8
2.14 Objektverwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	8
3.3 Ertragswertverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.4 Vergleichswertverfahren	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	10
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4. ANLAGEN	11
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	12
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	13
4.3 Luftbild	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.4 Auszug aus der Flurkarte	14
4.5 Grundrisse	15
4.6 Fotos	17
4.7 Baulastauskunft	22
4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung	23
4.9 Auskunft zu Beschränkungen und Beanstandungen	24



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Zinzendorfstr.4, 10555 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.1 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 06.11.2025 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 06.11.2025 ab 11.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin die allgemein zugänglichen Flächen wie Teilbereiche der Treppenträume und des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen begangen. Ein Zugang zum zweiten Hof sowie zur Wohnung Nr.1 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 04.08.2025)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Moabit, Blatt 13187
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:
Miteigentumsanteil: 260,4875 / 10.000
Grundstück: Gebäude und Freifläche Zinzendorfstr.4
Gemarkung: Tiergarten
Flur: 50
Flurstück: 30
Größe: 1.041 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.1...

...Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 2.Februar 1993 Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Moabit.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%. Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10555 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 3.414,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 12,3% im Berichtsmonat Oktober 2025 und beläuft sich somit oberhalb des Berliner Mittels von 10,3%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die nähere Umgebung ist von einer geschlossenen, sehr stark verdichteten Bauweise geprägt. Dabei dominieren Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900.

Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich jedoch ein größeres Schulgelände. Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert.

Besonders hervorzuheben sind hierbei die umfangreichen Versorgungseinrichtungen entlang der lediglich ca. 100m entfernten Straße Alt-Moabit. Ferner sind eine Vielzahl kleinerer Ladengeschäfte sowie gastronomischer Einrichtungen in den umgebenden Wohnstraßen, insbesondere in östlicher Richtung, vorhanden.

Nächstgelegene, öffentliche Erholungsfläche ist der Ottoplatz in ca. 350m sowie der Englische Garten / Große Tiergarten in ca. 1.100m Entfernung. Ferner ist nach ca. 250m die Wasserfläche der Spree zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Levetzowstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Hansaplatz, Turmstraße	ca. 900 m
S-Bahnhof	Tiergarten, Bellevue	ca. 1.400 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Zinzendorfstraße ist erhöht.

Im Übrigen waren wesentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal die bauliche Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Die Gesamtanlage besteht aus einem 5-geschossigen Vorderhaus, rechtem und linkem Seitenflügel sowie Hinterhaus aus dem Jahr 1900 (Jahr der behördlichen Gebrauchsabnahme).

Zusätzlich zu den vorgenannten Obergeschossen verfügt das Objekt über einen in 1993 fertig gestellten Dachgeschossausbau sowie einen Vollkeller.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung im Wesentlichen Wohnungen sowie eine kleinere Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Vorderhauses.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 4 Treppenträume im Vorderhaus, in den beiden Seitenflügeln sowie im Hinterhaus. Aufzugsanlagen sind offensichtlich nicht vorhanden.

Jahgangsbedingt dürfte es sich bei dem Baukörper um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich handeln.

Die Fassaden sind mit einem Außenputz sowie einem Anstrich versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Putzauftrag, wurde, soweit erkennbar, nur im Bereich der Straßenfassade aufgebracht. Da kein Zugang zum zweiten Hof bestand, kann über eine Dämmung der nach dort zeigenden Giebelwände keine Angabe gemacht werden.

Die Versorgung mit Wärme erfolgt laut Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizungsanlage.

Das Kellergeschoss ist, soweit dies den besichtigten Teil betrifft, durch abschließbare Verschlüsse unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die besichtigten Außenanlagen des ersten Hofes sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen gärtnerisch gestaltet.

Insgesamt befindet sich das Objekt in einem, soweit erkennbar, soliden baulichen Zustand.

Die besichtigten Bereiche der Treppenträume weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der Keller stellte sich bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken dar. Durch eine gewisse Stauentwicklung eignet sich dieser jedoch nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Übrigen deutet der Zustand der Anlage auf eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner hin.

Die zu bewertende Wohnung Nr.1

Die Wohnung Nr.1 befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses, von der Straße aus betrachtet links.

Laut dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Aufteilungsplan verfügt diese über 3 Wohnräume, ein Bad, einen Flur sowie eine Küche. Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Küche einen Durchgangsbereich zu dem dahinterliegenden Wohnraum darstellt. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Die Wohnung ist nicht mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet.

Die Einheit zeigt mit 2 der Wohnräume nach Westen zur Straße sowie mit dem weiteren Wohnraum und dem Badezimmer nach Osten und Süden zum Hof.

Die Küche verfügt über keine Möglichkeit der natürlichen Belichtung und Belüftung, da diese keinen Außenwandanschluss und kein Fenster aufweist.

Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

als Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht
des Ursprungsgebäudes
des Ausbaus der Dachräume zu 6 Wohnungen

1900
1993

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs
Herbert Zech zur Berechnung der Ausnutzungsziffern vom 31.03.1989

1.041 m²

Wohn-/Nutzfläche

des Wohnungseigentums Nr.1, gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 02.02.1993
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

75,88m²

Vertragszustand

als Annahme
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

unvermietet

Mieteinnahmen, monatlich als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025	450,00 €
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025, per 12/2024	rd. 203.000,00 €
Sonderumlagen gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025	aktuell keine
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025	Gaszentral
Energieausweis verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche der Wohnung Nr.1 ist einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 02.02.1993 entnommen. Diese stimmt zudem, zumindest der Größenordnung nach, mit einer überschlägigen, grafischen Ermittlung der Sachverständigen auf Grundlage des Aufteilungsplans überein.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus der Teilungserklärung als richtig unterstellt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertenden Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts ist laut Angabe des Amtsgerichts „unbekannten Aufenthalts“.

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 06.10.2025 ist die Wohnung Anfang des Jahres noch vom Eigentümer genutzt worden. Laut deren Erkenntnisstand sei diese jedoch aktuell vermutlich leerstehend. Da die Verwaltung nicht das Sondereigentum, sondern lediglich die Gemeinschaftsanlagen verwaltet, ist eine verbindliche Aussage zum Vermietungsstand nicht möglich. Bei der Besichtigung wurde der Nachname des Eigentümers am Klingeltableau der Eingangstür vorgefunden. An der Wohnungstür war kein Namensschild vorhanden.

Ein Blick in die Innenräume lässt eine gewisse Möblierung erkennen, allerdings ist ein Rückschluss auf den Vermietungsstand hieraus nicht möglich.

Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Eigennutzung beziehungsweise eines Leerstandes ausgegangen.

2.7 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 02.02.1993 wurde eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.09.1992 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts. Die Anlage ist in insgesamt 47 Wohnungen sowie eine Ladeneinheit aufgeteilt.

Bestandteil des Bewertungsobjekts ist das „Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten, ca. 75,88m² großen Wohnung im Vorderhaus, Erdgeschoss links, mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur“.

Die Kellerräume stellen Gemeinschaftseigentum dar und sind somit nicht den einzelnen Sondereigentümern explizit zugeordnet. Allerdings heißt es ferner in der Teilungserklärung: „Jedem Wohnungseigentümer wird vom Verwalter ein Kellerraum zur Nutzung zugewiesen.“

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe aus dem GeoportalBerlin vom 24.11.2025, ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich. Dieser gibt unter anderem ein „allgemeines Wohngebiet“ der Baustufe V/3 bei einer 5-Geschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 vor.

Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksfläche dar.

Unabhängig davon wird der Gesamtanlage in ihrer jetzigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung ein Bestandsschutz unterstellt.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie die eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets existieren nicht.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 24.11.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz oder Ensembleschutz.

Zudem befinden sich keine Denkmalobjekte in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes haben könnte.

2.10 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 03.09.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12.11.2025 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Soziales und Bürgerdienste vom 22.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen behördlicherseits keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 27.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 28.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.16936 im Altlastenkataster der Behörde geführt.

Ursächlich für den Eintrag ist eine Einordnung als „Branchenstandort“ sowie eine ehemalige Nutzung durch einen Betrieb für „Bautenschutz“.

In Unkenntnis über die Art und den Umfang beziehungsweise einem tatsächlichen Vorhandensein einer Verunreinigung wird nachfolgend von einer fiktiven Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hersperger Hausverwaltung, Jagowstr.13, 10555 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber die Wohnung vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	06.11.2024 - 06.11.2025	06.11.2025
Ortsteil	Moabit	Moabit
Wohnlage	mittel	mittel
Baujahr	bis 1919	1900
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Maisonette, Dachgeschosswohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 25 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Die Vergleichskauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer für innerstädtische Verhältnisse emissionsarmen Lage. Da eine Reihe von Vergleichswohnungen an einer stark befahrenen Durchgangsstraße gelegen sind, wird auf diese ein Aufschlag vorgenommen. Schließlich kann unterstellt werden, dass für diese aufgrund dessen ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Ein Abschlag erfolgt indes auf jene Kauffälle, die an einer öffentlichen Grünfläche gelegen sind. Der Umstand stellt ein besonderes Lagemerkmale dar, über das das Bewertungsobjekt nicht verfügt und das eine entsprechende Anpassung erforderlich macht.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Der überwiegende Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist.

Eine derartige Anordnung innerhalb des Gebäudes wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, vom Hof und manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten im Obergeschoss ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, aufgrund dessen auf jene Einheiten ein entsprechender Abschlag vorgenommen erfolgt.

Wageneinstellplätze

Einer der Vergleichskauffälle ist mit einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz verbunden. Der Umstand stellt eine Werterhöhung dar, zumal sich sämtliche Vergleichsobjekte in einem Gebiet mit einer angespannten Parkplatzsituation befinden. Insofern erfolgt auf jenen Kauffall ein Abschlag.



Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen. Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Ferner hat sich das Zinsniveau stabilisiert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Einheit keine Angabe gemacht werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem deutlichen Abschlag reagiert. Dieser geht entsprechend in die Vergleichswertermittlung ein.

In die Wahl des Abschlages ist ferner eingeflossen, dass keine gesicherten Informationen zum Vermietungsstand vorliegen.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.1 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 330.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichsverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen sowie versorgt. Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd stellt sich indes die Lage des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss mit Einblickmöglichkeiten vom öffentlichen Straßenraum aus dar.

Zudem war die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

Ferner liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungsstand vor.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 330.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hersperger Hausverwaltung, Jagowstr.13, 10555 Berlin. Die Höhe des monatlich zu leistenden Hausgeldes beträgt 450,00 €.
- c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 28. November 2025

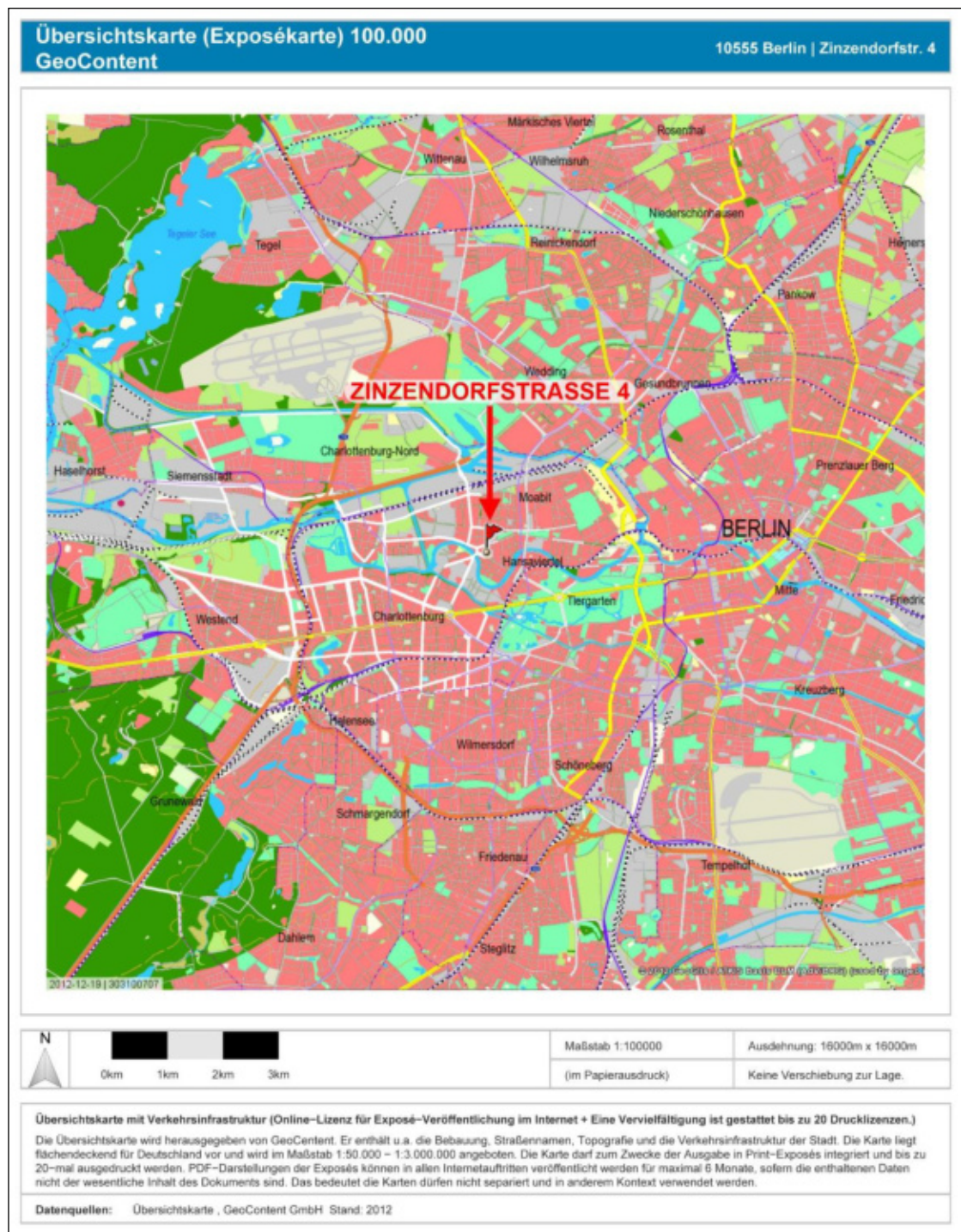
Dipl.-Ing. U.Schäfer





4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



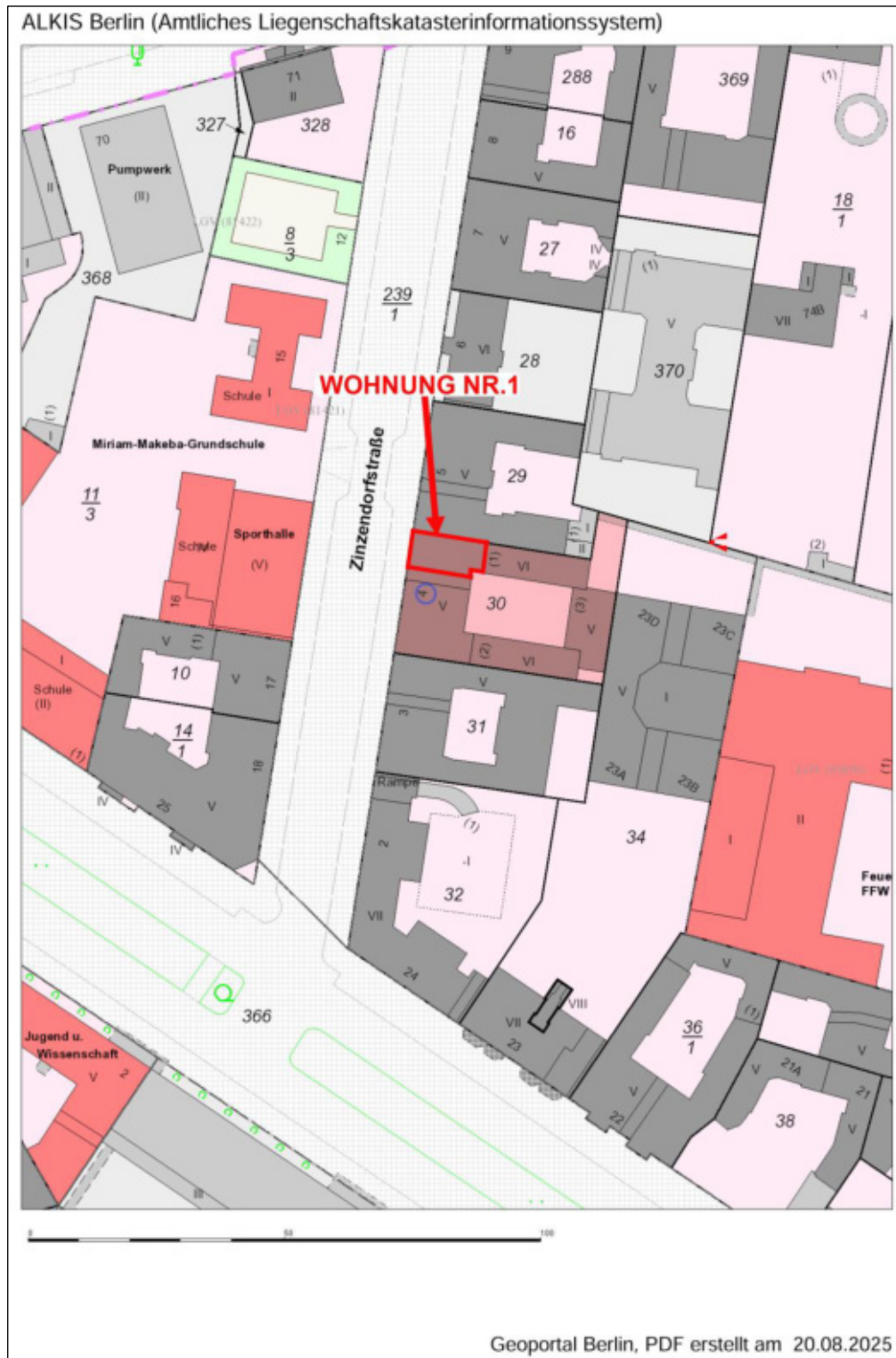


4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

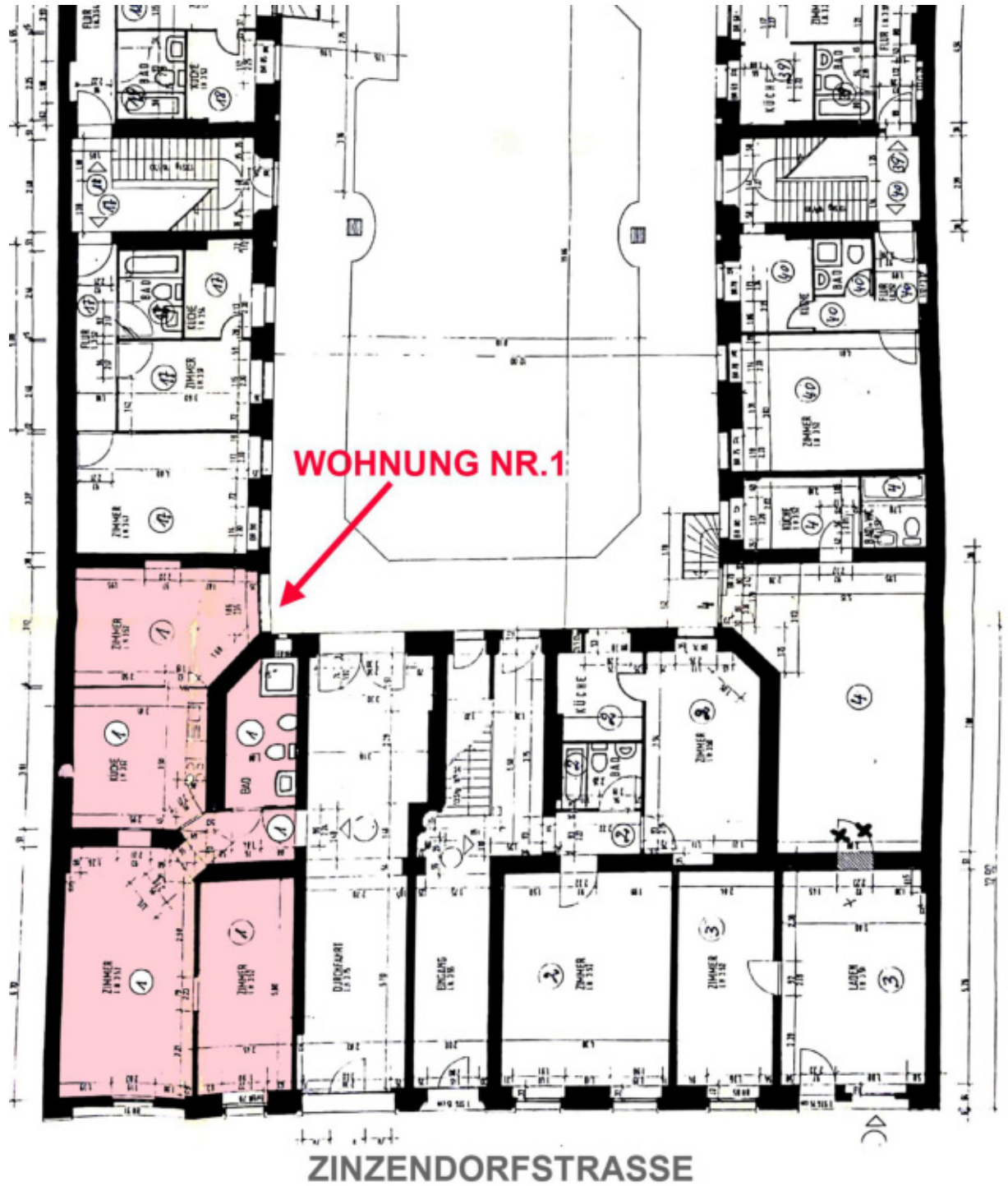




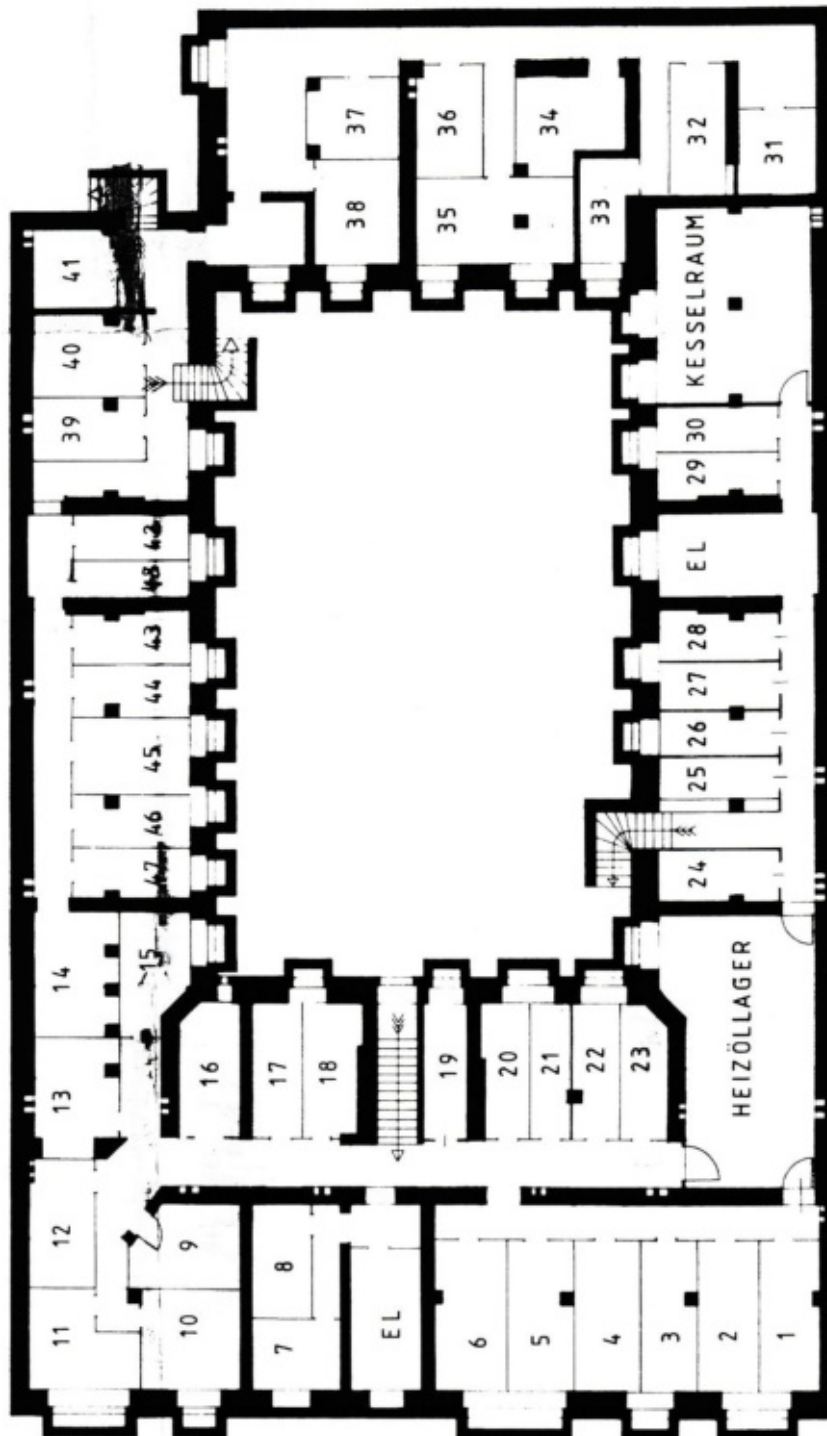
4.4 Grundrisse

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

Aus: Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.09.1992



Erdgeschoss



ZINZENDORFSTRASSE

Kellergeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes										
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter	Lage	Lage an	Wagen- einstell- platz	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle	gesamt
				Preis je m ² /Wohn- fläche	an Haupt- straße 10%	Grün- fläche -10%		Lage im OG -10%	€ /m ²	
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	12/24	1905	OG	5.741,00			-574,10	5.166,90	3,7%	5.356,35
2	12/24	1902	OG	5.190,00			-519,00	4.671,00	3,7%	4.842,27
3	12/24	1902	OG	5.064,00			-506,40	4.557,60	3,7%	4.724,71
4	12/24	1905	OG	4.179,00	417,90		-417,90	4.179,00	3,7%	4.332,23
5	01/25	1906	OG	7.859,00		-785,90	-785,90	6.287,20	3,3%	6.496,77
6	01/25	1905	OG	5.772,00			-577,20	5.194,80	3,3%	5.367,96
7	01/25	1905	OG	6.255,00			-625,50	5.629,50	3,3%	5.817,15
8	02/25	1908	OG	7.273,00			-727,30	6.545,70	3,0%	6.742,07
9	02/25	1892	OG	4.471,00	447,10		-447,10	4.471,00	3,0%	4.605,13
10	02/25	1905	OG	4.427,00	442,70		-442,70	4.427,00	3,0%	4.559,81
11	02/25	1901	OG	6.490,00		-649,00	-649,00	5.192,00	3,0%	5.347,76
12	03/25	1906	OG	7.221,00		-722,10	-722,10	5.776,80	2,7%	5.930,85
13	03/25	1887	EG	2.867,00				2.867,00	2,7%	2.943,45
14	04/25	1890	OG	4.454,00			-445,40	4.008,60	2,3%	4.102,13
15	05/25	1905	OG	2.297,00	229,70		-229,70	2.297,00	2,0%	2.342,94
16	06/25	1905	EG	6.884,00				6.884,00	1,7%	6.998,73
17	06/25	1905	EG	6.729,00				6.729,00	1,7%	6.841,15
18	07/25	1906	OG	5.983,00			-598,30	5.384,70	1,3%	5.456,50
19	07/25	1905	OG	4.577,00	457,70		-457,70	4.577,00	1,3%	4.638,03
20	07/25	1886	EG	5.467,00				5.467,00	1,3%	5.539,89
21	08/25	1892	OG	4.857,00	485,70		-485,70	4.857,00	1,0%	4.905,57
22	08/25	1900	OG	4.937,00			-493,70	4.443,30	1,0%	4.487,73
23	08/25	1910	OG	6.744,00			-674,40	5.395,20	1,0%	5.449,15
24	08/25	1905	EG	5.189,00				5.189,00	1,0%	5.240,89
25	09/25	1904	OG	3.417,00			-341,70	3.075,30	0,7%	3.095,80
im Mittel										5.039,12
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts										
				75,88 m ²	x	x	5.039,12 €/m ²	=	382.368,25 €	
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, fehlenden Informationen								-15%	<u>-57.355,24 €</u>	
gesamt									325.013,01 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet										330.000,00 €

4.6 Fotos



Blick entlang der Zinzendorfstraße



Straßenansicht



Straßenansicht



Hofansicht



Treppenraum, Vorderhaus



Wohnungseingangstür im Durchgang zum Hof



Keller

4.7 Baulastauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin			
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht			
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)	Geschäftszeichen (immer angeben) 235-2025-3812-Stadt(11)2 403 Frau Krüger		
Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin	Tel. 9018-45426 Fax 030/9018-45773 bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)		
	post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)		
	Müllerstraße 146, 13353 Berlin		
	12.11.2025		
Grundstück:	Berlin - Moabit, Zinzendorfstraße 4 (Flur 50, Flurstück 30) Baulastenauskunft, GZ: 30 K 8/25		
Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -			
Antragsdatum:	21.08.2025	Eingang:	21.08.2025
Ihr Zeichen:	30 K 8/25		
Anlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Infoblatt Datenverarbeitung• Gebührenbescheid		
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,			
für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.			
Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.			
Mit freundlichen Grüßen			
Im Auftrag			
Krüger			
Sprechzeiten: Nur telefonisch Di. u. Do. 9-12 Uhr, Termin nur nach tel. Vereinbarung, Archiv nur nach tel. Vereinbarung. - Fahrverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327, U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9. - Bankverbindungen: Sparkasse Berlin: IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELADEBEXXX			



4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Mitte von Berlin Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Straßen- und Grünflächenamt/Grundstücksangelegenheiten, Kleingartenwesen, Erschließungsbeiträge	BERLIN		
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)	Geschäftszeichen (bitte angeben) Bau 1 114 Frau Rosenthal		
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) – Architektin Dreilindenstr. 60 14109 Berlin	Telefon +49 30 9018-22713 Telefax +49 30 9018-48822713 sga@ba-mitte.berlin.de (E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur) Dienstgebäude: Rathaus Mitte Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin Zimmer: 13.27 27. August 2025		
Grundstück Berlin-Tiergarten, Zinzendorfstraße 4, SE-Nr. 1, Flur 50, Flurstück 30 GZ: 30 K 8/25 Ihre Anfrage vom 21.08.2025			
Sehr geehrte Damen und Herren,			
auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlage Zinzendorfstraße erschlossen ist. Für Erschließungsanlagen, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienen, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben. Mir ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der o.g. Verkehrsanlage geplant sind.			
Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und des EBG hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.			
<u>Rechtsgrundlagen</u> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573).			
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>i. V. Rosenthal</i> Rosenthal			
Dienstgebäude Rathaus Mitte Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin (barrierefrei)	Verkehrverbindungen Bahn: U5, Bf. Schillingstraße Bus: N5 (Schillingstraße) Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)	Bankverbindung IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06 BIC: BELA2E33XXX Sparkasse Berlin	Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG post.sga@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen) post.sga@ba-mitte-berlin.de-mail.de (für De-Mail)



4.10 Auskunft zu Förderungen und Wohnungsbindungen

jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de

22.8.2025 08:37

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Zinzendorfstr.4, 10555 Berlin-Tiergarten,
SE-Nr. 1, Flur 50, Flurstück 30, GZ: 30 K 8/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

vielen Dank für Ihre Nachricht oder Anfrage.

Das betreffende Objekt Zinzendorfstr. 4, 10555 Berlin befindet sich nicht in der Bindung oder Förderung.

Ob weitere Förderungen bestehen oder bestanden haben, ist bei der Investitionsbank Berlin zu erfragen.

Für

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dörr

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Soziales und Bürgerdienste
Wohnungsbindung
BüD 3 204
Tel: (030) 115
Fax: (030) 9018-34504

=====
E-Mail: wohnungsbindung@ba-mitte.berlin.de

Diese E-Mail Adresse(n) ist nicht für das Empfangen oder Versenden elektronisch signierter Dokumente bzw. als Schriftformersatz geeignet.

=====
Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:

post(.amt)@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen)

post(.amt)@ba-mitte-berlin.de-mail.de (als Schriftformersatz)



4.11 Altlastenauskunft Auszug

<p>Bezirksamt Mitte von Berlin Geschäftsbereich Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt</p>			
<p>Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)</p> <p>Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Sachverständigenbüro Dreilindenstraße 60 14109 Berlin</p>	<p>Geschäftszeichen (bitte angeben) UmNat 224V-0247901-6-1-1 Herr Schulz Dienstgebäude: Rathaus Mitte Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin Zimmer 217 Telefon +49 30 9018-25413 Telefax +49 30 9018-48825413 andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de (E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</p> <p>28.08.2025</p>		
<p>GZ: 30 K 8/25</p>			
<p>Sehr geehrte Frau Schäfer,</p>			
<p>Sie haben mit Schreiben vom 21.08.2025 über den Formularserver des Landes Berlin die Weitergabe der uns vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Zinzendorfstraße 4, Flurstück 30/0 in 10555 Berlin-Mitte beantragt.</p>			
<p>Gemäß § 18a Abs. 1 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.</p>			
<p>Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p>			
<p>Die angefragte Fläche ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 16936 verzeichnet.</p>			
<p>Einzelheiten können dem beiliegenden Katasterauszug entnommen werden.</p>			
<p>Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdatei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.</p>			
<p>Dienstgebäude Rathaus Mitte Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin (barrierefrei)</p>	<p>Verkehrsverbindungen Bahn: U5, BfL, Schillingstraße Bus: N5 (Schillingstraße) Tram: M5, M6, M8 (Büchlingstraße)</p>	<p>Bankverbindung IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06 BIC: BELA3333 Berliner Sparkasse</p>	<p>Elektronische Zugangöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG post.@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen) post.umwelt:naturschutzamt@ba-mitte-berlin.de:mail.de (für De-Mail)</p>



Einige dieser Karten sind im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter folgendem LINK erreichbar:

<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>

Die o. g. Informationen entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Information ist nach § 18a Abs. 4 S. 1 IFG gebührenpflichtig.

Gemäß § 16 IFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge (GebBtrG BE) sowie § 1 Abs. 1 und § 5 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) wird nach der Tarifstelle 1004 eine Gebühr von

50,00 € *La. 39.75*

erhoben.

Ich bitte Sie, den Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides unter Angabe des

Kassenzeichens 4300/11149/253110151627

(Bitte bei Einzahlung unter Verwendungszweck eintragen!)

an die Bezirkskasse Mitte zu überweisen.

Bankverbindung:	IBAN:	BIC:
Sparkasse Berlin	DE75 1005 0000 0063 6080 06	BELADEBEXXX

Einzahlungs- und Überweisungskosten sind von Ihnen zu tragen.

Ich weise darauf hin, dass diese Gebühr unbedingt als Einzelüberweisung zu zahlen ist, um die kassentechnische Zuordnung zur bestehenden Forderung sicherzustellen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 70 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Geschäftsbereich Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen - Umwelt- und Naturschutzamt - mit Sitz in 10178 Berlin, Karl-Marx-Allee 31 Widerspruch eingelegt werden.

Der Widerspruch muss innerhalb der genannten Frist bei der Behörde eingegangen sein.

Nach § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat der Widerspruch bei Anforderungen von öffentlichen Abgaben und Kosten **keine aufschiebende Wirkung**. Die Einlegung eines Widerspruchs befreit daher nicht von der fristgemäßen Zahlung der festgesetzten Verwaltungsgebühren.



Bodenbelastungskataster - Berlin
Katasterfläche 16936

Erfassung: **14.03.2013**
Letzte Änderung: **19.05.2017**
Erstellt am: **28.08.2025**

Zuständig: **UA Mitte**

Adressen

10555 Berlin **Zinzendorfstraße 4 (Mitte)**

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **altlastverdächtige Fläche**
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schäd. Bodenveränderung oder Altlast**
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:
Untersuchungsqualität:
Weitere Hinweise:

Fallkategorien: **Branchenstandort**

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **Branchenstandort**

Grundstücksnutzung

Ehemalige Nutzung: **Bautenschutz**
Nutzer: **Isotan GmbH**