



Beispielstraße 7

10785 Berlin · Ortsteil Tiergarten, Bezirk Mitte · Beispiel-Dossier

BEISPIEL-DOSSIER — ILLUSTRATIV · ADRESSE ANONYMISIERT

Erstellt mit GrundSignal — jede Angabe amtlich belegt; Quellenverzeichnis auf Seite 8.

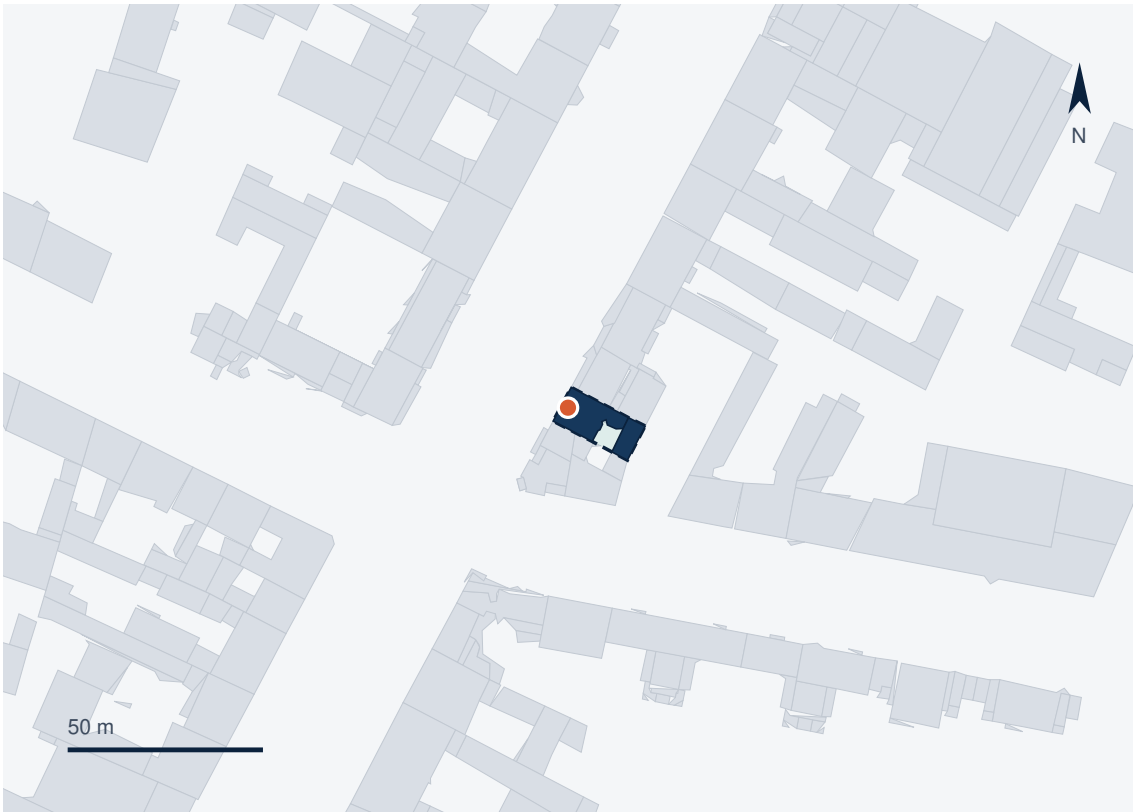
BODENRICHTWERT 5.000 €/m² Zone M1 – Kerngebiet · GFZ-Anker 4,5 · Stichtag 01.01.2026	DENKMALSTATUS Einzeldenkmal Einzeldenkmal — direkt auf dem Gebäude bestätigt (Reg.-Nr. anonymisiert)	MILIEUSCHUTZ Tiergarten-Süd soziale Erhaltungsverordnung · in Kraft seit 16.12.2018
GEBÄUDE EG + 3 OG + DG Firsthöhe 21,1 m · ALKIS: 4 Vollgeschoss, DG ausgebaut (Angabe Auftraggeber)	FLURSTÜCK 210 m² ALKIS anonymisiert	WÄRME & ANBINDUNG Fernwärme möglich Objekt im BEW-Netzgebiet · Bestand: Gasheizung (Angabe Auftraggeber) · Glasfaser im Raster

Dieses Dossier kompiliert den **amtlichen Daten-Stand** zur Adresse aus den öffentlichen Registern und Fachdaten des Landes Berlin sowie des Bundes — jede Angabe mit Quelle und Abruf-/Datenstand (Verzeichnis am Ende). Es enthält bewusst **keine Wertermittlung und keine rechtliche Würdigung**; diese obliegen den dafür zugelassenen Berufsträgern bzw. dem Gutachter des finanzierenden Instituts.

Plausibilisierung der Eigentümer-/Objektangaben

Einzeldenkmal: **amtlich bestätigt** (Denkmalliste Berlin) · Milieuschutzgebiet: **amtlich bestätigt** (Tiergarten-Süd) · U-Bahn-Nähe: **bestätigt** (U Kurfürstenstraße, 147 m) · Fernwärme-Anschlussoption: **bestätigt** (Objekt liegt im BEW-Netzgebiet; Bestand: Gasheizung) · Energieausweis-Ausnahme für Baudenkmäler: **zutreffend** (§ 80 Abs. 8 GEG).

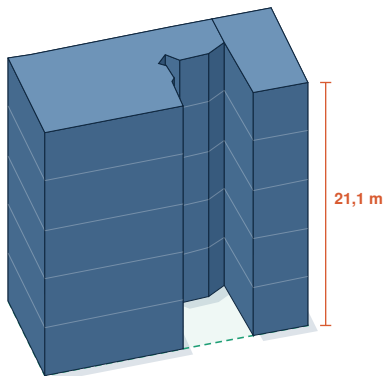
1 · LAGEPLAN & FLURSTÜCK



Amtliche Geometrien: Flurstücksgrenze (gestrichelt) und Gebäudebestand aus ALKIS Berlin / 3D-Gebäudemodell LoD2; Objektgebäude hervorgehoben, Umgebung als Schwarzplan. Norden oben.

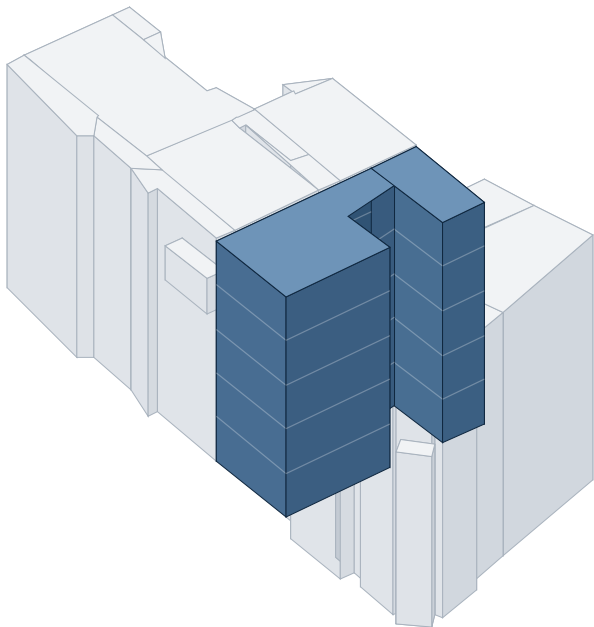
Flurstück (ALKIS)	anonymisiert · 210 m²
Lage	Beispielstraße 7, 10785 Berlin — Ortsteil Tiergarten, Bezirk Mitte
Bodenrichtwert-Zone	M1 – Kerngebiet · 5.000 €/m² · GFZ-Anker 4,5 (Bewertungsparameter der BRW-Zone, keine Festsetzung) · Stichtag 01.01.2026
Bebauungsplan (festgesetzt)	II-B3, Bezirk Mitte — Festsetzung: Kerngebiet · Planscan: mitte.gis-broker.de/bplaene/0102000B3.pdf
Planungsrechtlicher Kontext	Kerngebiet (B-Plan + BRW-Zone deckungsgleich); Erhaltungsverordnung siehe Abschnitt 3
Parkraum	Bewirtschaftete Zone 22 · 3,00 €/h · Mo–Fr 9–20 Uhr, Sa 9–18 Uhr

2 · GEBÄUDE (AMTLICHES 3D-MODELL)



Objekt freigestellt — Geschosslinien, Höhenmaß, Flurstück (grün gestrichelt)

Firsthöhe	21,1 m
Geschosse	EG + 3 OG + ausgebautes DG (Angabe Auftraggeber) — ALKIS führt 4 oberirdische Geschosse; ausgebaute Dachgeschosse zählen dort definitionsgemäß nicht mit
Grundfläche	178 m²
Brutto-Grundfläche (rechnerisch)	≈ 890 m² BGF (178 m² × 5 Ebenen) — Näherung; maßgeblich Aufmaß/ Bauakte
Brutto-Volumen	3.740 m³
Dachform	Mischform
Bautyp (amtl. Blocktyp)	Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof, 1870er–1918, 5-geschossig
Solarpotenzial Dach	26,4 kWp (Denkmal: Genehmigung erforderlich, seit 2023 erleichtert)



Blick von der Straße — Nachbarbebauung als Schattenriss, Objekt hervorgehoben

Beide Ansichten aus dem amtlichen 3D-Gebäudemodell LoD2 Berlin (reale Höhen, schematische Kubatur ohne Fassadendetails). Hinweis: Das Gebäude steht nahezu flurstücksfüllend (178 m² Grundfläche auf 210 m² Flurstück); für Abstands- und Grenzfragen ist das Baulastenverzeichnis maßgeblich (Abschnitt 7).

3 · RECHT & SCHUTZSTATUS

Einzeldenkmal (Baudenkmal)

Das Gebäude ist als Baudenkmal in der Berliner Denkmalliste geführt (Treffer direkt auf dem Gebäude; Detailblatt: denkmaldatenbank.berlin.de).

Bedeutet: Veränderungen an Substanz und Erscheinungsbild sind genehmigungspflichtig (DSchG Bln).

Bedeutet auch: Befreiung von der Energieausweis-Pflicht (§ 80 Abs. 8 GEG) sowie Zugang zur **Denkmal-AfA nach § 7i EStG** — Sanierungsaufwendungen sind nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde erhöht abschreibbar (steuerliche Würdigung: Steuerberater).

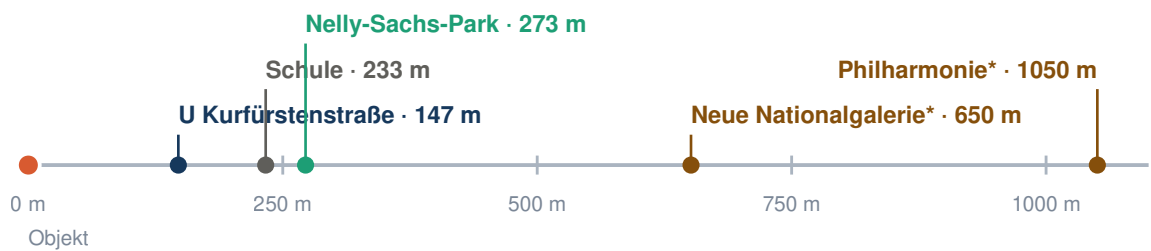
Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) — Gebiet Tiergarten-Süd

Das Flurstück liegt im sozialen Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), in Kraft seit 16.12.2018.

Bedeutet: Genehmigungsvorbehalt für Modernisierung/Instandsetzung über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinaus sowie für die Umwandlung in Wohnungseigentum; das bezirkliche Vorkaufsrecht ist in Erhaltungsgebieten rechtlich angelegt (Würdigung im Einzelfall: Rechtsanwalt/Notar).

Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)	✗ Nein
Hochwasser-/Überschwemmungsgebiet	✗ Nein
Rieselfeld-Verdachtskulisse	✗ Nein
Wasserschutzgebiet	✗ Nein
Zwangsversteigerung (veröffentlichte Termine)	✗ Nein

4 · LAGE & ERREICHBARKEIT



* Kulturbauten: Luftlinie aus Koordinaten, gerundet. Übrige Distanzen aus amtlichen bzw. offenen Verzeichnissen (BVG-GTFS, Schulkataster, Grünanlagenkataster), Wegstrecken können abweichen.

Nächster ÖPNV-Halt	U Kurfürstenstraße — 147 m (U-Bahn)
Versorgung	68 Versorgungs-POIs im 500-m-Umkreis (OSM, 8 Kategorien)
Nächste Schule	Marie-Elisabeth-Lüders-Oberschule — 233 m
Öffentliches Grün	Nelly-Sachs-Park — 273 m
E-Ladeinfrastruktur	6 Ladestandorte im 500-m-Umkreis
Kulturstandorte	Neue Nationalgalerie ≈ 650 m · Philharmonie ≈ 1050 m (Luftlinie)
Sozialraum (Monitoring 2021)	Planungsraum Körnerstraße — Status mittel, Dynamik stabil
Wohnlage (Mietspiegel)	mittel — adressgenau

5 · WÄRME, ENERGIE & ANBINDUNG

Fernwärme	Anschlussoption: Objekt liegt im Netzgebiet der BEW Berliner Energie und Wärme GmbH · Wärmeversorgung im Bestand: Gasheizung (Angabe des Auftraggebers)
Kommunale Wärmeplanung	Noch keine Gebietsaussage — Ergebnisse der gesamtstädtischen Wärmeplanung folgen 2026
Geothermie	Nutzung grundsätzlich erlaubnisfähig · Wärmeleitfähigkeit > 2,4–2,6 W/(m·K)
Solarpotenzial	26,4 kWp potenzielle Dachleistung (Denkmal: Genehmigungsvorbehalt)
Breitband	max. 1.000 Mbit/s · 93,8 % der Haushalte gigabitfähig · Glasfaser im 100-m-Raster vorhanden (6,9 % HH FTTH/B) · Stand 31.12.2025
Energieausweis	Für Baudenkmäler nicht erforderlich (§ 80 Abs. 8 GEG)
CO ₂ -Kostenrahmen (gesetzlich)	BEHG-Preiskorridor 2026: 55–65 €/t CO ₂ · Aufteilung Vermieter/Mieter nach CO ₂ KostAufG (10-Stufen-Modell, abhängig vom CO ₂ -Ausstoß je m ²)
Förderzugänge (dem Grunde nach)	Denkmal-AfA § 7i EStG · BEG-Einzelmaßnahmen (für Baudenkmale erleichterte Anforderungen) · KfW-Heizungsförderung · Sätze zum Antragszeitpunkt prüfen

Einordnung Wärmewende

Beide vom Auftraggeber erwogenen Umstiegs-Pfade weg von der Bestands-Gasheizung sind datenseitig plausibel: **Fernwärmeanschluss** (Objekt liegt im BEW-Netzgebiet) und **Wärmepumpe/Geothermie** (grundsätzlich erlaubnisfähig). Die verbindliche Gebietszuweisung liefert die gesamtstädtische Wärmeplanung (erwartet 2026).

6 · UMFELD-KENNWERTE & KLIMA

Lärm (strategische Kartierung 2022)	Straßenfassade ca. 72 dB(A) LDEN / 65 dB(A) nachts — Hauptverkehrsstraßenlage; Wert der lautesten straßenseitigen Fassade
Hitze (DWD 1991–2020)	13 heiße Tage · 49 Sommertage pro Jahr (Mittel)
Grundwasser-Flurabstand	2–4 m — bei Keller-/Tiefbauvorhaben zu berücksichtigen
Starkregen	Gebäude ohne Senken-Treffer; nächste kartierte Senke ≈ 8 m (Straßenraum)
Versiegelung (Block)	86,7 % — innerstädtische Blockbebauung
Umweltgerechtigkeit (LOR 2023)	zweifach belastet (Bioklima, Luft) — innerstädtisch typisches Profil
Geologie (Übersichtskarte)	Talsand (Berliner Urstromtal) — mit Grundwasser 2–4 m das typische innerstädtische Baugrund-Profil; verbindlich nur durch Baugrundgutachten

MIETSPIEGEL-KONTEXT (NUR WOHNANTEIL)

Annahmen offen ausgewiesen

Amtlicher Berliner Mietspiegel 2024, Wohnlage **mittel** (adresssgenau): Baualtersklasse **bis 1918** (hergeleitet aus dem amtlichen Blocktyp „1870er–1918“), 60–90 m², Bad/Sammelheizung → **7,74 €/m²** (Spanne 5,74–11,50 €/m²).

Das Objekt ist nach Angabe des Auftraggebers überwiegend (ca. 60 %) gewerblich genutzt — der Mietspiegel gilt nur für nicht preisgebundenen **Wohnraum**; für Gewerbeflächen existiert kein amtlicher Spiegel. Dieses Dossier enthält bewusst keine Ertrags- oder Marktmietprognose.

7 · ANFRAGEPFLICHTIGE AUSKÜNFTE (STELLEN & STATUS)

Grundbuchauszug	Liegt dem Auftraggeber nach eigener Auskunft vor (lastenfrei). Für die Bank: aktuellen Auszug über Eigentümer-Zustimmung oder Notar — Amtsgericht (Grundbuchamt)
Baulastenverzeichnis	Bezirksamt Mitte — Bauaufsicht (gebührenpflichtig, Vollmacht/berechtigtes Interesse)
Bodenbelastungskataster	SenMVKU — Auskunft auf Antrag, mehrere Wochen Bearbeitungszeit
Kampfmittel	Auskunft Kampfmittelräumdienst Berlin auf Antrag
Bauakte	Bezirksamt Mitte — Akteneinsicht auf Antrag

Diese Auskünfte sind in Berlin nicht frei abrufbar; das Dossier weist sie als offene Posten transparent aus, statt sie zu simulieren.

QUELLENVERZEICHNIS

ANGABE	QUELLE	ABRUF / DATENSTAND
Flurstück, Gebäudeumrisse	ALKIS Berlin (WFS, Geoportal)	2026-06-01
Gebäudekubatur, Höhe	3D-Gebäudemodell LoD2 Berlin (CityGML)	Stand 2026-06-07
Bodenrichtwert	BORIS Berlin — Bodenrichtwerte (WFS)	2026-06-01 · Stichtag 01.01.2026
Bebauungsplan	Festgesetzte Bebauungspläne Berlin (FIS-Broker, Bezirk Mitte)	Stand 2026-06
Denkmalstatus	Berliner Denkmalliste (DSchG Bln), Denkmaldatenbank	2026-05-27
Erhaltungsverordnung	Milieuschutzgebiete Berlin (§ 172 BauGB, WFS)	2026-05-27
Sozialraum	Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021	Stand 2026-05-29
Lärm	Strategische Lärmkartierung Berlin 2022 (Umweltatlas)	Stand 2026-05-29
ÖPNV / Schulen / POIs / Grün	BVG-GTFS · Schulkataster · OSM · Grünanlagenkataster	2026-05-28 / 2026-06-07
Fernwärme / Wärmeplanung / Geothermie	Energieatlas Berlin · verkürzte Wärmeplanung · Umweltatlas (WFS)	Stand 2026-06-04/07
Solarpotenzial	Solarrechner Berlin (Dach-Teilflächen, WFS)	Stand 2026-06-06
Breitband	BNetzA Gigabit-Grundbuch (100-m-Raster)	Stand 31.12.2025
Klima (Hitze)	DWD Klima-Raster 1991–2020	Stand 2026-06-04
Grundwasser / Versiegelung / Umweltgerechtigkeit / Starkregen	Umweltatlas Berlin (WFS)	Stand 2026-06-07
Mietspiegel / Wohnlage	Berliner Mietspiegel 2024 (amtliche Tabelle) · Wohnlagen-Adressverzeichnis	2026-06-09 · Spiegel 2024
CO ₂ -Preis / Förderrahmen	BEHG § 10 · CO2KostAufG · Programmrichtlinien BAFA/KfW	Gesetzes-/Richtlinienstand
Geologie / ZVG-Abgleich	Geologische Übersichtskarte (Umweltatlas) · ZVG-Terminsdatenbank	2026-06-09 / 2026-06-11
Parkraum / E-Ladesäulen	Parkraumbewirtschaftung · Ladesäulenregister Berlin	Stand 2026-06-07



Über GrundSignal

GrundSignal ist eine Signal-Intelligence-Plattform für die deutsche Immobilienwirtschaft. Dieses Dossier wurde aus 67 amtlichen und öffentlichen Datenquellen kompiliert — jede Angabe ist bis zur Quelle und zum Datenstand rückverfolgbar.

VERTRAULICH. Erstellt von GrundSignal am 11.06.2026 als Beispiel für die Funktionsweise von GrundSignal (Adresse anonymisiert). Faktenkompilation aus amtlichen und öffentlichen Quellen (siehe Verzeichnis); Angaben Dritter („nach Angabe des Auftraggebers“) sind als solche gekennzeichnet. Keine Rechtsdienstleistung, keine Wertermittlung, keine steuerliche Beratung (RDG §§ 2/5); entsprechende Schlussfolgerungen obliegen den zugelassenen Berufsträgern. Einzelne Datenpunkte können vom aktuellen Registerstand abweichen; maßgeblich sind die amtlichen Register.