



## Gutachten Nr. 10313

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

**Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69**

in

**12103 Berlin-Tempelhof (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)**

-Grundbuch von Tempelhof - Blatt 7096 -



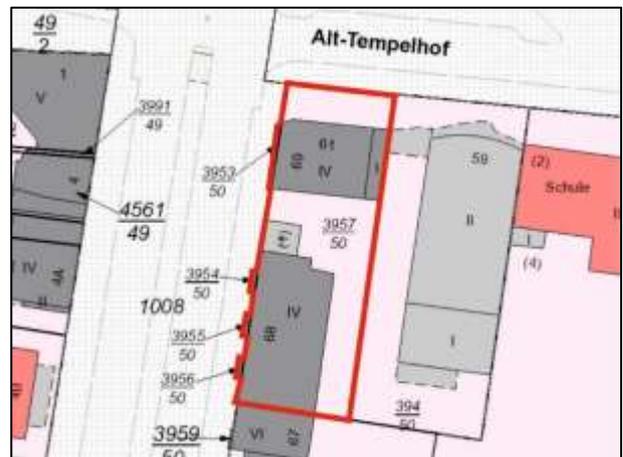
Grdst. Alt-Tempelhof 61, Manteuffeltr. 68, 69



Gebäude Alt-Tempelhof 61, 69



Gebäude Manteuffelstraße 68



Flurkarte (Grundstück Alt-Tempelhof 61 u.a.)

**Auftraggeber:  
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Kreuzberg  
30 K 3/23**

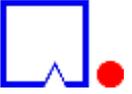
**Verkehrswert:**

**4.930.000,00 €**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**Bewertungsstichtag:**

**17.05.2023**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	7
3. Lagedeterminanten .....	13
4. Gebäudedaten (technisch) .....	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	35
6. Objektbeurteilung .....	53
C. Bewertung .....	54
1. Bewertungsgrundlagen .....	54
2. Bodenwert.....	56
3. Ertragswert.....	58
4. Verkehrs-/Marktwert .....	69
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	75
E. Fotoseiten.....	79
F. Anlagen .....	A1

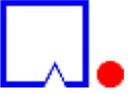
9 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

\* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bewertungsobjekt ist das Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) mit einer Größe von 1.028 m<sup>2</sup> in 12103 Berlin-Tempelhof (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) mit straßenseitiger Blockrandbebauung und Zäsur zwischen den beiden auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden als Hof mit Nutzung als PKW-Stellplatz mit 3 ungedeckten und 2 gedeckten Stellplätzen als Doppelgarage.

Das 3½-geschossige Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69 aus dem Jahre 1875 ist altbautypisch errichtet, vollständig unterkellert und das Sattel- bzw. Warmdach ist zu Wohnzwecken ausgebaut - 1954 erfolgte der Wiederaufbau der Teilruine respektive die Instandsetzung



des Gebäudes Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) nebst baulichen Veränderungen u.a. mit Ausbau von  $\frac{2}{3}$  der Dachraumfläche.

Es ist ein zweispänniges Treppenhaus mit anbindender Gaststätte und Laden im Erdgeschoss sowie 6 Wohnungen in den Obergeschossen bzw. dem Dachgeschoss vorhanden.

Das 4½-geschossige Gebäude Manteuffelstraße 68 aus dem Jahre 1911 ist altbautypisch errichtet, vollständig unterkellert, wobei das Kellergeschoss als nahezu ebenerdig als Untergeschoss zugänglich ist und das Erdgeschoss als Hochparterre einem 1. Obergeschoss entspricht, und weist ein zum Ausbau zu Wohnzwecken geeignetes Berliner Mansarddach auf. Im Untergeschoss befindet sich eine separat zugängliche Gewerbeeinheit als Laden- oder Bürofläche und aus dem 3-spännigen Treppenhaus sind 12 Wohnungen zugänglich. Das Dachgeschoss als Rohdachboden weist die Standflächen für Antennenanlagen und das zugehörige Equipment von 2 Mobilfunkanbietern auf.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (unentgeltliches Wohnungsrecht) sowie je eine Reallast (Rentenrecht) für die vormaligen Grundstückseigentümerinnen verzeichnet. Baulasten oder ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Zuschnitt:**

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen weisen weitgehend 2 und 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie lediglich im Gebäude Manteuffelstr. 68 an der straßenseitigen Gebäudefront einen Balkon bzw. eine Loggia auf. Alle Wohnungen weisen Badezimmer auf und sind zentralbeheizt.

Die Gewerbeeinheiten im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69 weisen gemeinschaftlich zu nutzende geschlechtsspezifisch getrennte Toilettenräume auf. Die Gewerbeeinheit im Gebäude Manteuffelstr. 68 weist ein Duschbadezimmer auf.

Eine Kfz-Zufahrt auf das Grundstück besteht. Auf dem Grundstück sind 3 ungedeckte Kfz-Stellplätze und 2 gedeckte Stellplätze in einer Doppelgarage vorhanden - allerdings ist die linke Garagenzufahrt derzeit durch einen handelsüblichen Müllgefäß-Container blockiert.

- **Ausstattung:**

Der Wohnhauskomplex weist einen insgesamt einfachen, aber noch zeitgerechten Ausbaustandard hinsichtlich der medialen Ausstattungen bzw. des Ausbaus u.a. mit einer größeren Anzahl an Kunststoff-Isolierglasfenstern offenbar in allen Wohnungen, aber auch Holzkasten- und auch Holzeinfachfenstern u.a. in den Gewerbeeinheiten, im Kellergeschoss und in den beiden Treppenaufgängen sowie elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung auf. In den Wohnungen wurden die Badezimmer offenbar ab den 1970er Jahren modernisiert. Im gegenwärtigen Bestand weisen die Wohnungen überwiegend vermtl. in den letzten rd. 20 Jahren neu ausgestattete Badezimmer auf.

Der Gebäudekomplex wird über eine Heizzentrale im Untergeschoss des Gebäudes Manteuffelstr. 68 beheizt. Das Rohrnetz und der überwiegende Teil der Heizkörper (Stahlrippenheizkörper) und der kellergeschweißte Stahltank stammen noch aus dem Jahre 1968 - der Ölheizkessel ist aus dem Jahre 1987.

Die Ver- und Entsorgungsstränge stammen nach Sachlage gleichfalls noch aus einem älteren oder dem ursprünglichen Bestand - Teilstücke der Stränge und die Anschlussleitungen sind erneuert worden. Die Elektroinstallationen in den Nutzungseinheiten sind überwiegend noch einfach.



Die Fassaden des Gebäudekomplexes weisen bisher überwiegend kein Wärmedämmverbundsystem o.ä. auf. Das Dach ist ohne zusätzliche Dämmung auch auf der Decke des Rohdachbodens geblieben. Die Kellerdecken sind gleichfalls ungedämmt geblieben.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ohne Rohdachboden- oder Kellerflächen aller 21 auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten mit 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden und Gaststätte beträgt ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> - hiervon entfallen auf die 3 Gewerbeeinheiten ca. 259,00 m<sup>2</sup> und auf die Wohnfläche ca. 1.477,14 m<sup>2</sup>.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Bei einer aktuell vermieteten Gesamt-Wohn-/Nutzfläche (ohne die Eigentümerwohnung) von 1.633,14 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 10.459,15 €/Mo. Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Wohn- und Gewerbefläche 6,40 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.

Bei einer aktuell vermieteten Gewerbefläche von 259,00 m<sup>2</sup> (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 2.282,90 €/Mo. Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Gewerbefläche 8,81 €/m<sup>2</sup>.

Bei einer aktuell vermieteten Wohnfläche von 1.374,14 m<sup>2</sup> (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 8.176,25 €/Monat Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die vermieteten Wohnflächen 5,95 €/m<sup>2</sup>. Für die Eigentümerwohnung mit einer Fläche von 103,00 m<sup>2</sup> ist in dem vorliegenden Mieterspiegel mit Stand von 01.01.2023 keine Miete ausgewiesen.

Tatsächlich liegen für unterpreisig vermietete Wohnungen Mindermieterträge vor, so dass ein durchsetzungsfähiges Mieterhöhungsbegehren bei den diesbzgl. bestehenden Mietverhältnissen aktuell in Betracht zu ziehen ist, wobei für einzelne Wohnungen eine sofortige Mieterhöhung mit Erreichen der ortsüblichen Miethöhe umsetzbar ist. Für die weiteren Wohnungen sind Minderertragsphasen zu berücksichtigen.

Für die unterpreisig vermieteten Gewerbeeinheiten ist eine zeitnahe Erhöhung auf ein ortsübliches Niveau (ggf. Änderungskündigung) aufgrund einer ggf. bestehenden gesetzlichen Kündigungsfrist realisierbar.

- **Erhaltungszustand:**

Das Objekt weist einen insgesamt noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf. Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes weitgehend ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und fehlender Dämmung der Dach- und der Kellerdecke sowie die Beheizung über eine Öl-Zentralheizung und die dezentrale Warmwasseraufbereitung über elektrische Duschlauferhitzer und energetisch nachteiliger Effizienz mit gebotener Modernisierungserfordernis u.a. auch hinsichtlich des Austauschs der bisher partiell noch vorhandenen Holzeinfachfenster in der Gaststätte und den Treppenhauseingängen und im Kellergeschoss sowie des Austauschs der Hauseingangstüren.

Verschiedene Instandsetzungen an dem Gebäudekomplex bzw. dem Grundstück sind gleichfalls erforderlich. Für den Aufwand ist im Verkehrswert ein Abschlag von rd. 450.000,00 € berücksichtigt.

Zusätzlich sind im Verkehrswert ein Zuschlag für den Ertrag aus den Mobilfunkantennenanlagen in Höhe von rd. 88.000,00 € sowie ein Abschlag für Mindererträge aufgrund unterpreisiger Vermietung bis zur Anpassung an das ortsübliche Mietenniveau mit rd. 18.000,00 € berücksichtigt. Außerdem ist die Ausbaureserve im Dachraum für die rd. 220 m<sup>2</sup> wohnflächenäquivalente Nutzfläche mit rd. 275.000,00 €/m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt.

**Verkehrswert am 17.05.2023 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**4.930.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin  
Beschluss vom 25.04.2023 mit Verfügung vom 25.04.2023 sowie Posteingang am 28.04.2023
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) in 12103 Berlin-Tempelhof (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 3/23
- **Wertermittlungsstichtag:**  
17. Mai 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
17. Mai 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 17.05.2023  
anwesend:
  - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - ein Beauftragter der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 6.1 als Verwalterin des Grundstücks, zeitweise (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhauskomplex mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss war anlässlich des Besichtigungstermins in der überwiegenden Zahl der Nutzungseinheiten sowie im Dachgeschoss als Rohdachboden und im Kellergeschoss zugänglich, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes treffen konnte.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden und der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Tempelhof, Blatt 7096  
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**  
Tempelhof
- **Flur, Flurstücke:**  
2, 3953/50 ( 4 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
2, 3954/50 ( 3 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
2, 3955/50 ( 3 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
2, 3956/50 ( 3 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
2, 3957/50 (1.015 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.028 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
6.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu ½ -  
6.2 gerötet  
6.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu ¼ -  
6.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu ¼ -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer durch den Tod der Berechtigten der Last Nr. 4 aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, bestehend in einem unentgeltlichen Wohnrecht für den Rentner Willy J. in Berlin (anonymisiert, § 38 ZVG). Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23.11.1966 - Vergleich des Landgerichts Berlin - 84 O 39/66 - mit Eintragungsdatum vom 01.02.1967.  
  
Nur Lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1:  
Reallast (Rentenrecht) für die frühere Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 5.1, geboren am 07.11.1936, löschar bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 28.11.2014 (UR-Nr. 800/2014, Notar Hans-Jürgen Schack in Barmstedt) mit Eintragungsdatum vom 29.05.2018.  
  
Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 6.3 und Nr. 6.4:  
Reallast (Rentenrecht) für  
a) die frühere Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 5.2 bzw. 6.2, geboren am 30.08.1941,



b) deren Ehegatten, geboren am 29.12.1940  
als Gesamtberechtigte gemäß §428 BGB, löscher bei Todesnachweis, gemäß Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 217/2018, Notar Hans-Jürgen Schack in Barmstedt) mit Eintragungsdatum vom 19.11.2019.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 13.04.2023.

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Die Kernfläche des Eckgrundstücks ist nahezu rechteckig.

Die Straßenfrontlänge zur Manteuffelstraße beträgt ca. 54,50 m und die Länge der hierzu parallel bzw. rechtwinklig zur Straße Alt-Tempelhof verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 55,00 m.

Die Straßenfrontlänge zur Straße Alt-Tempelhof beträgt 18,20 m und die Länge der hierzu parallel bzw. rechtwinklig zur Manteuffelstraße verlaufende südliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 18,94 m (siehe anliegende Flurkarte).

An der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Manteuffelstraße 68 befinden sich zusätzlich 3 separate Flurstücke mit jeweils 3,00 m<sup>2</sup> Grundfläche im Bereich von Ständerkern bzw. sogen. Ausluchten und gleichfalls an der Front zur Manteuffelstraße befindet sich vor der westlichen Giebelseite des Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61 Ecke Manteuffelstr. 69 1 separates Flurstück mit 4,00 m<sup>2</sup> Grundfläche im Bereich der vor die Fassade auskoffernden Eingangstreppe bzw. der Fassabwurf-Kellerschächte vor der Giebelseite der im Erdgeschoss belegenen Gaststätte (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,9 - Die Straßenfrontlängen und die Tiefe bzw. der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier aufstehendem 3½- und 4½- bis 5½-geschossigem Gebäudekomplex sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung weist weder zu dem an der Straße Alt-Tempelhof noch zu dem an der Manteuffelstraße angrenzenden Nachbargrundstück einen Grenzabstand auf. Die beiden auf dem Grundstück aufstehenden separaten Gebäude weisen allerdings lediglich an jeweils nur einer Giebelseite eine Grenzbebauung auf.

Die östliche Giebelseite des weitgehend 3½-geschossigen Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61 Ecke Manteuffelstr. 69 ist dabei entsprechend der weiteren Gebäudetiefe von 12,00 m nur im Bereich des unterkellerten Erdgeschosses über 3,00 m Breite als Grenzbebauung ausgeführt. Die westliche Giebelseite des weitgehend 3½-geschossigen Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61 Ecke Manteuffelstr. 69 befindet sich an der Straßenfluchtlinie der Manteuffelstraße.

Der separate Gebäudeteil Manteuffelstr. 68 weist an seiner nördlichen Kopfseite eine freie Giebelseite mit davor lediglich belegtem Garagen-Anbau auf - der Abstand zwischen der Giebel-



seite und dem Gebäudeteil Alt-Tempelhof 61 Ecke Manteuffelstr. 69 beträgt ca. 10,30 m bzw. im Bereich des rückwärtigen Versatzes der Giebelseite ca. 12,10 m. Der rückwärtige Grenzabstand des Gebäudeteils Manteuffelstr. 68 auf die östliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 6,00 m.

Ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden - allerdings ist die Grundstücksfreifläche zur Straße Alt-Tempelhof vor dem Gebäudeteil Alt-Tempelhof 61 Ecke Manteuffelstr. 69 über ca.  $\frac{3}{4}$  der Frontlänge über die volle Tiefe der straßenseitigen Freifläche als Schankgartenfläche angelegt und dauerhaft umfriedet. Die weitere Freifläche vor dem Gebäudeteil ist abweichend von der Pflasterung des Bürgersteigs im öffentlichen Straßenraum vollständig mit Betonsteinpflasterung befestigt und mit gut passierbaren Stahlpollern eingefasst.

Das separate Gebäude Manteuffelstr. 68 grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an.

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden - außerdem befinden sich im Ober- und Unterboden eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Die Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch. Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10,00 m und 15,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 03.05.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Angabe des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management -Fachbereich Stadtplanung, gemäß Schreiben vom 09.05.2023 um voll erschlossenes Bauland als Allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise bzw. Bebaubarkeit mit einer



Baustufe von IV/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,2 gemäß geltendem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt, und der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104). Der Baunutzungsplan wurde geändert durch den Bebauungsplan VIII-A vom 09.07.1971 (GVBl. vom 05.08.1971, S. 1231).

Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der Baulinie, Baugrenze oder Baufluchtlinie an, die hier mit der Straßenbegrenzungslinie identisch ist, beträgt gemäß § 8 BO 58 für Allgemeine Wohngebiete in der geschlossenen Bauweise 13,00 m. Über die Bebauungstiefe hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Gemäß BauO '58 Berlin sind auf dem Grundstück respektive im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- a) Wohngebäude;
  - b) Ladengeschäfte sowie gewerbliche Kleinbetriebe und Gaststätten, wenn sie keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen können und Fremdenheime
- Ausnahmsweise können Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und für die öffentliche Verwaltung zugelassen werden.

Weiterhin gilt der Bebauungsplan 7-37Bd, festgesetzt am 24.08.2010 (GVBl. Nr. 22 vom 16.09.2010, S. 427), der für das Gebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 überleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier beidseitig der Straße Alt-Tempelhof und auch beidseitig der Manteuffelstraße weiträumig u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche  $W_2$  mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Für das Grundstück bzw. den aufstehenden Gebäudekomplex besteht nach vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Stadtplanung keine Veränderungssperre und es unterliegt gleichfalls keinem Umlegungsverfahren gem. §§ 14 und 16 BauGB.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich und weder einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB noch in einem durch Satzung festgelegtem Gebiet gem. § 171d BauGB (Stadtumbaugebiet).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Grundstück gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Tempelhof“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.04.2018 und in Kraft seit dem 08.04.2018 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 10.07.2020 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete)



te) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).

Durch Mitteilung der Verordnung bzw. der davon betroffenen Grundstücke durch die Bezirke an das Grundbuchamt wird eine Grundbuchsperre bewirkt - danach darf eine Rechtsänderung durch das Grundbuchamt nur noch eingetragen werden, wenn eine entsprechende Genehmigung des Bezirks vorliegt (§ 172 Abs. 1 Satz 6 i. V. mit § 22 Abs. 6 BauGB).

Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt worden.

Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetz Berlin seit 2017 nunmehr 12 Jahre fortbestehen.

Die Mieter haben nach Erstaufteilung ein Vorkaufsrecht - dabei haben sie das Recht, so lange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsverkäufer und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.

Der Mieter kann zu den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages in den Verkauf einsteigen - er hat zwei Monate Zeit für seine Entscheidung.

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren Kündigungssperrfrist nicht.



Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.495,50 m<sup>2</sup> (incl. ausgebautem Dachraum im Haus Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 als Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 560 vom 12.06.1952 (Haus Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69) und zum Bauschein Nr. 52 vom 24.11.1910 (Haus Manteuffelstraße 68) sowie der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 2,427 bzw. rd. 2,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für das jeweilige Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des jeweiligen Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 562,58 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,547 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.028 m<sup>2</sup> (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden als Nicht-Vollgeschoss bzw. Teilausbau des Dachraums und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 ohne diese Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebau-



ungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Straße Alt-Tempelhof sowie der der Manteuffelstraße vor dem hier betroffenen Grundstück eine Trennkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg vom 04.05.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Alt-Tempelhof“ und „Manteuffelstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den hier jeweils betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.



- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 02.05.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffenen Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Tempelhof nördlich im zentralen bis an die südliche Stadtgrenze reichenden Berliner Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg noch vergleichsweise zentral in der Metropole mit ca. 470 m Entfernung nur knapp außerhalb des Berliner S-Bahn rings (sogen. „Hundekopf“) bzw. knapp außerhalb der Umweltzone der Stadt.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg beträgt rd. 530 m und zum südlich angrenzenden Ortsteil Mariendorf gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg rd. 1.400 m - die Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Steglitz im Bezirk Steglitz-Zehlendorf beträgt rd. 1.850 m sowie zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Britz im Bezirk Neukölln ca. 3.000 m und zu dem in demselben Bezirk belegenen östlich angrenzenden Ortsteil Neukölln rd. 2.600 m sowie zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Kreuzberg im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg rd. 2.100 m.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 5,2 km nach Nord-Westen und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 6,5 km nach Nord-Osten (jeweils Luftlinie).

Bei den das Grundstück anbindenden Straßen handelt es sich jeweils um Hauptdurchgangsstraßen mit jeweils gegenläufigem Richtungsverkehr und jeweils 2 Richtungsfahrbahnen sowie anbindendem Kreuzungsbereich (Berlinickeplatz) mit regelmäßigen Stauzonen unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den in den hier betroffenen Abschnitten an die Straße Alt-Tempelhof und die Manteuffelstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex  $L_N$  von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Lärmimmissionen dürften sich insbesondere auch aufgrund der vor dem Grundstück belegenen Stauzonen und der Bushaltestellen am Berlinickeplatz im Kreuzungsbereich zwischen der Manteuffelstraße und der Straße Alt-Tempelhof/Schöneberger Straße sowie mindestens temporär von der im unmittelbaren Nahbereich belegenen Schule u.a. mit Sporthalle am Berlinickeplatz und Freiflächen im angrenzenden Blockinnenbereich ergeben.

Zwischen den jeweils 2-streifigen Richtungsfahrbahnen der Manteuffelstraße befindet sich ein ca. 3,00 m breiter Grünstreifen mit Hochbordeinfassung sowie Rasenbesatz und losem Baumbestand. Auch der im angrenzenden Kreuzungsbereich belegene Berlinickeplatz ist partiell als



Grünfläche anlegt und weist nebst Baumbestand flächendeckend Buschwerk und Bodendeckerbewuchs auf.

Der Fahrdamm der das Grundstück anbindenden Straßen weist im Bereich der Kfz-Fahrstreifen sowie der hiervon seitlich abgesetzten Fahrradwege (nur in der Manteuffelstraße) jeweils Asphaltbelag auf - Gehwege sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung bzw. Kleinsteinpflasterung sowie Beton-Verbundsteinpflasterung im Bereich von PKW-Stellplatzstreifen (nur in der Manteuffelstraße) befestigt.

Beleuchtungsmittel sind als sogen. Peitschenmastlaternen in beiden das Grundstück anbindenden Straße vorhanden. Der mit Ampeln geregelte Kreuzungsbereich am Berlinickeplatz weist eine überhohe Mastlaterne zentral im Kreuzungsbereich mit mehreren Beleuchtungselementen auf. Ebenso ist im jeweiligen Straßenraum und am Berlinickeplatz überwiegend hochstämmiger Straßenbaum-Baumbestand vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum der Manteuffelstraße in Längsaufstellung mit allen vier Rädern auf den Bürgersteigen zu parken. In der Straße Alt-Tempelhof sind Fahrradwege auf dem Fahrdamm bisher nicht ausgewiesen, so dass Kfz am Fahrdammrand in Längsaufstellung zu parken sind. Das hier betroffene Grundstück befindet sich am westlichen Rand der Parkraumbewirtschaftungszone 92 um den Tempelhofer Damm, die sich auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks bis auf die westliche Seite der Manteuffelstraße erstreckt - in den westlich hiervon anbindenden Nebenstraßen besteht bisher keine Parkraumbewirtschaftungszone. Aufgrund der vergleichsweise hohen Wohn- und Geschäftsdichte mit im Nahbereich belegtem Tempelhofer Damm und der Schule am Berlinickeplatz mit integrierter Sekundarstufe (ISS) u.a. auch für den 2. Bildungsweg mit Abendschule sowie Sportvereinen mit Nutzung der benachbarten Sporthalle etc. ist das Stellplatzaufkommen ausgesprochen knapp.

Die bauliche Umgebung ist stark heterogen und weist 2½-geschossige Wohngebäude noch aus dem 19. Jh., 4- bis 5-geschossige Wohngebäude aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. den 1. drei Dekaden des vergangenen Jahrhunderts und 3½-geschossige Gewerbegeschossbauten aus den 1930er Jahren, 4- bis 8-geschossige Wohngebäude des sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre, 5½-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus den 1980er und 1990er Jahren sowie 6-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus den 2000er Jahren sowie auch 1- bis 2-geschossige Flachbauten u.a. als ehemaliges Kinogebäude, als Sporthalle und als Tankstelle auf.

Das hier betroffene Grundstück weist eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Manteuffelstraße und der Straße Alt-Tempelhof selbst auf.

Über die Schöneberger Straße als westliche Verlängerung der Straße Alt-Tempelhof ist gleichfalls die Anschlussstelle „Alboinstraße“ an die Stadtautobahn A100 in ca. 600 m Entfernung und die Anschlussstelle „Sachsendamm“ an die Stadtautobahn A100 in ca. 1.350 m Entfernung erreichbar.

In ca. 490 m fußläufiger Entfernung befindet sich der Tempelhofer Damm (B96) - über diesen ist in weiteren rd. 460 m Entfernung die nächste Anschlussstelle an die Stadtautobahn (AS „Tempelhofer Damm“ der A100) erreichbar.

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück befinden sich im Bereich des Berlinickeplatzes verschiedene Busstationen mehrerer Buslinien. Die U-Bahnstation „Alt-Tempelhof“ befindet sich ca. 500 m fußläufiger Entfernung und die U- und S-Bahnstation „Tempelhof“ in knapp 1.000 m fußläufiger Entfernung.

Der Stadt-, Regional- und Fernbahnhof „Südkreuz“ ist in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.



- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer Vielzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich u.a. auf der Manteuffelstraße und auch auf der Straße Alt-Tempelhof sowie insbesondere auf dem Tempelhofer Damm in rd. 500 m Entfernung mit dort vorhandener Einzelhandelskonzentration zu verzeichnen.

Für die langfristige Versorgung befindet sich u.a. auf dem Tempelhofer Damm auf Höhe der Ordensmeister- bzw. Friedrich-Karl-Straße das Einkaufszentrum „Tempelhofer Hafen“ mit ca. 70 Geschäften und z.T. überregionalen Anbietern in ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung.

Die nächste überregionale Einkaufszone befindet sich im Bereich der Berliner City u.a. mit Kurfürstendamm und Tauentzienstraße ab rd. 5,0 km Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gleichfalls zufriedenstellendem Angebot stehen im unmittelbaren Nahbereich bzw. Gebiet zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 6 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.186 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12. 2020 bei 9,0 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 3,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.887 Personen (Berlin: + 34.449 Personen). [Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im Nahbereich befinden sich u.a. der Bosepark mit Zugang von der Straße Alt-Tempelhof in ca. 100 m oder von der Manteuffelstraße aus in ca. 150 m fußläufiger Entfernung mit hier anbindendem Lehnepark in ca. 450 m fußläufiger Entfernung sowie dem Alter Park in ca. 500 m fußläufiger Entfernung.

Die Friedrich-Ebert-Sportanlage mit verschiedenen Fußball- und Leichtathletikflächen befindet sich in ca. 300 fußläufiger Entfernung.

Das Tempelhofer Feld als weiträumige Grünfläche respektive der Eingang hierzu vom Tempelhofer Damm aus ist in ca. 1.350 m gleichfalls noch bequem fußläufig erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück nördlich in ca. 5 km Entfernung (Luftlinie) und der Grunewald westlich in rd. 7 km Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1875

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 3½-geschossige Wohn- und Geschäftshauses Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 mit Gaststätte und Laden im Erdgeschoss



und Teilausbau des Dachraums mit 2 Kleinstwohnungen nebst Außentoiletten in einem separaten Massivschuppen im Hof des Anwesens sowie einem weiteren Gebäude im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze gemäß Bauerlaubnisschein vom 13.10.1874 - Unterlagen über die Rohbau- oder Schlussabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden.

Das an der südlichen Grundstücksgrenze errichtete nur untergeordnete Gebäude ist noch vor 1910 abgerissen worden.

1899

erfolgte der Einbau von Podesttoiletten gemäß Bauerlaubnisschein vom 03.03.1899 in allen Geschossen des 3½-geschossige Wohn- und Geschäftshaus Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69.

Als Nachtrag erfolgte mit Bauerlaubnisschein vom 25.05.1899 der Anschluss an die kommunale Mischwasserkanalisation - seit dem 02.08.1899 entwässert das Grundstück an die öffentliche Abwasserleitung.

1911

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden 4½- bzw. 5½-geschossigen Wohnhauses Manteuffelstr. 68 mit nahezu ebenerdig zugänglichem Kellergeschoss und hierin u.a. belegener Wohnung und Dachraum als Rohdachboden gemäß Bauschein Nr. 52 vom 24.11.1910 nebst Nachtrag vom 02.03.1911 mit Rohbauabnahme am 02.03.1911 nebst Rohbauabnahmeschein vom 23.03.1911 Gebrauchsabnahme am 12.09.1911 nebst Gebrauchsabnahmeschein vom 15.09.1911.

1921

erfolgte die Genehmigung zur befristeten Nutzung der Vorgartenfläche des Gebäudes Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) zur Straße Alt-Tempelhof als Schankgartenfläche.

1925

erfolgte die Errichtung eines Lagerschuppens mit Verkaufsraum an der Straßenfront zur Manteuffelstraße vor der freien Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68.

1929

erfolgte erneut eine Genehmigung zur befristeten Nutzung der Vorgartenfläche des Gebäudes Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) zur Straße Alt-Tempelhof als Schankgartenfläche mit Datum vom 31.05.1929 mit Befristung nur für das Kalenderjahr 1929.

1930er Jahre

erfolgten verschiedene Genehmigungen zur Anbringung von Werbetafeln etc.

1933

erfolgte die Beseitigung von Putzschäden an den Fassaden des Gebäudes Alt-Tempelhof 61/ Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) gemäß Schreiben vom 21.11.1933 nach baubehördlicher Mängelrüge.

1938

erfolgten bauliche Veränderungen an der Dachkonstruktion sowie die Erneuerung der vormals vorhandenen Stilfeassade an dem Gebäude Manteuffelstr. 68 gemäß Bauschein Nr. 351 vom 27.06.1938.



1939

erfolgten bauliche Veränderungen im Sanitärbereich der Gaststätte im Gebäude Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) mit Einbau einer Damen- und einer Herrentoilette nebst Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation gemäß Bauschein vom 22.06.1939.

1940

erfolgte die Erteilung der Erlaubnis Nr. 63 vom 29.04.1940 zur befristeten Benutzung des Vorgartens vor dem Gebäude Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) als Schankgarten für den anliegenden Gaststättenbetrieb für 5 Jahre.

1950

erfolgte die Aufstellung und der Anschluss verschiedene Kohleeinzelbrenner- und Badeöfen an die Rauchgaszüge nach Kriegszerstörung.

1951

erfolgte die Versagung des Wiederaufbaus des zerstörten Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) im Bereich der über dem Erdgeschoss aufgehenden östlichen Giebelseite.

1953

erfolgte die Aufstellung von 8 Kohle-Wandbadeöfen im Gebäudeteil Manteuffelstr. 68 gemäß Bauschein Nr. 1096 vom 30.09.1953 und die partielle Erneuerung der Wasser-Ver- und Entsorgungsanlagen in den Sanitärbereichen.

1954

erfolgte der Wiederaufbau der Teilruine respektive die Instandsetzung des Gebäudes Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) nebst baulichen Veränderungen u.a. mit Ausbau von  $\frac{2}{3}$  der Dachraumfläche, Herstellung von Fenstern in der östlichen Giebelseite in den Obergeschossen und im Dach sowie Vergrößerung der Schaufensterfront des vor der östlichen Giebelseite belegenen Ladens mit Zugang zur gemeinsamen Toilettenanlage der im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten u.a. mit partieller Erneuerung der Kellerdecke und die Wiederherstellung respektive Instandsetzung des Gebäudes Manteuffelstr. 68 nebst veränderter Ausführung der Fassaden u.a. mit Neuverputz nach Kriegseinwirkungen gemäß Bauschein Nr. 560/54 vom 12.06. 1952 nebst Nachträgen vom 06.11.1953, 24.06.1954, 5.10.1954 - die Rohbauabnahme erfolgte am 16.01.1954 und die Gebrauchsabnahme erfolgte am 18.10.1954.

1959

erfolgte die Aufstellung eines Öl-Einzelbrennerofens im Ladenraum im Gebäudeteil Manteuffelstraße 68 (ehemalige Wohnung vor der südlichen Brandwand im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss) gemäß Bauschein Nr. 2259/59 vom 04.12.1959.

1964

erfolgte der Einbau eines Gas-Einzelheizofens im 1. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäude Manteuffelstr. 68.

1967

erfolgte die Erweiterung des Ladens und der Schaufensterfront sowie der Einbau einer Gas-Umlauf-Warmwasserheizung (Gas-Etagenheizung) in den Gewerberäumen (Juwelier-Laden) im Gebäudeteil Manteuffelstraße 68 (ehemalige Wohnung vor der südlichen Brandwand im ebenerdig zugänglichen Untergeschoss) gemäß Baugenehmigung Nr. 252 vom 24.02.1967 mit Schlussabnahme am 19.04.1967.



1968

erfolgte die Errichtung einer konventionell aufgemauerten Doppelgarage mit ungeteiltem Raum, aber Pfeiler zwischen den beiden Stahlblech-Schwingtoren mit einer Einfahrtsbreite von je 2,41 m und einer Tiefe der Stellplatzfläche von 5,02 m. Auf eine Baugenehmigung wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde mit Testat vom 08.05.1968 verzichtet.

1968

erfolgte gleichfalls der Einbau einer Öl-Zentralheizung mit Heizzentrale im Gebäude Manteuffelstr. 68 und Anbau eines konventionell gemauerten Fassadenschornsteins nebst kellergeschweißten Heizöltank à 17.500 L Volumen und Anschluss der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten in beiden auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden gemäß Baugenehmigung Nr. 989 vom 08.05.1968

1969

erfolgte im Dachgeschoss postalisch links im Badezimmer der Einbau eines Durchlauf-Warmwasserheizers (Stadtgas) mit Anschluss an den Wrasenschornstein der Küchen der postalisch linken Wohnungen.

1986

erfolgte die Neugestaltung der Schaufensterfront der Ladeneinheit im Gebäude Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) gemäß Baugenehmigung Nr. 395 vom 24.04.1986.

1987

erfolgte die Erneuerung des Öl-Heizkessels mit einer Wärmeleistung von 165 KW/h.

1988

erfolgte die Veränderung des Querschnitts des Schornsteins der Heizungsanlage durch Einbau eines Edelstahlrohres gemäß Baugenehmigung Nr. 730 vom 25.02.1988 nach Erneuerung des Öl-Heizkessels.

Zusätzlich erfolgte die Anbringung eines Zigarettenautomaten gemäß Baugenehmigung Nr. 4154 vom 26.10.1988.

1990

erfolgte die Anbringung eines beleuchteten Schaukastens für wechselnde Plakatierung an der straßenseitigen Front der Doppelgarage gemäß Baugenehmigung Nr. 2795 vom 03.08.1990.

Mit Bescheid vom 10.05.1990 wurde auf eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Schankgartenfläche im gepflasterten Vorgarten mit Mauerwerkseinfriedung vor dem Gebäude Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 (früher Dorfstr. 1) auf Widerruf verzichtet mit der Auflage, dass der Schankbetrieb so zu führen ist, dass keine Belästigungen oder Nachteile für die nähere Umgebung entstehen können - es dürften hiernach keine festen Einbauten errichtet werden. Auf eine Rohbau- und Schlussabnahme wurde seitens des Bauaufsichtsamtes verzichtet.

1995

erfolgte die Anbringung einer Werbetafel gemäß Baugenehmigung Nr. 2005 vom 01.08.1995. Auf eine Rohbau- und Schlussabnahme wurde seitens des Bauaufsichtsamtes verzichtet.

Anfang der 1990er Jahre erfolgte vermtl. der Austausch der Holz-Kastenfenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Erneuerung der Sohlbankbekleidungen und der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an der freien Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 und der Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 nebst Neuanstrich



der erhaltenen Putzfassaden des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sowie der freien Giebelseite und der straßenseitigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68. In den 2000er Jahren dürfte die Errichtung der Mobilfunkantennenanlagen auf dem Dach bzw. im Dachraum des Gebäudes Manteuffelstr. 68 erfolgt sein.

Ab den 1970er bis in die 2000er Jahre erfolgten offensichtlich sukzessive auch Wohnungsmodernisierungen bzgl. der Küchen und Badezimmer sowie partiell der Elektroanlagen, wobei ein Teil der Maßnahmen offenbar mieterseits realisiert wurde.

Die Neueindeckung der Dachschrägen des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit Tonziegeln nebst Mörtelverstrich und der Plateauflächen mit Schwarzdecke erfolgte ggf. im Zuge der Errichtung der Mobilfunk-Antennenanlagen. Die Dachdeckung des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist nach örtlichem Eindruck Kunststoffbahnen (Elastomer-Dachbahnen o.ä.) auf Holzschalung. Die Eindeckung erfolgte vermtl. im Zuge der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der hofseitigen Fassade. Eine Klingel- und Gegensprechanlage wurde eingebaut.

2019

erfolgte die Erneuerung der Treppenhausdekorationen nebst Erneuerung der Bekleidung auf den Trittstufen und den Podestflächen mit PVC-Belägen nebst Alu-Kantenschutzschienen und vermtl. der Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen und in den Treppenhausaufgängen. Die Modernisierung einzelner Wohnungen erfolgte bis vor kürzerer Zeit insbesondere hinsichtlich der Sicherungstableaus in den Wohnungen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um jeweils ein separates 3½- und ein 4½- bzw. 5½-geschossiges Gebäude als Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) als Wiederaufbauten nach Kriegszerstörungen Anfang der 1950er Jahre mit jeweils jeweils 1 Treppenhaus und vollständiger Unterkellerung u.a. als ebenerdiges Geschoss (Manteuffelstr. 68) und Dachausbau (Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69) bzw. Rohdachboden (Manteuffelstr. 68).

In dem Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 befinden sich 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss als Gaststätte und Ladengeschäft und in den Obergeschossen bzw. dem Dachgeschoss insgesamt 6 Wohnungen.

In dem Gebäude Manteuffelstr. 68 befindet sich im nahezu ebenerdig zugänglichen Kellergeschoss als Untergeschoss vor der südlichen Brandwand eine im ursprünglichen Bestand als Wohnung genehmigte zwischenzeitlich erweiterte Gewerbeeinheit und daneben ein gewerblich vermieteter Abstellraum als ehemaliger Durchgang zu dem hinter dem Gebäude belegenen Hofteil mit Zugang gleichfalls unmittelbar aus dem Straßenraum sowie in dem nominellen Erdgeschoss quasi als Hochparterre und in den Obergeschossen jeweils 3 respektive insgesamt 12 Wohnungen. Der Dachboden ist abweichend von den Planvorlagen lediglich 2-spännig mit in der Mitte belegendem Zugang zum Rohdachboden und postalisch links spannendem Zugang in eine ehemalige Waschküche mit zwischenzeitlicher Nutzung als Gästezimmer o.ä. und aktueller Nutzung als Lagerraum ausgelegt.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden und Gaststätte sowie ein gewerblicher Lagerraum.

Im Hof des Anwesens befinden sich außerdem eine Doppelgarage für 2 PKW sowie 3 ungedeckte PKW-Stellplätze.



- **Organisation des Gebäudes:**

Das Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist in der südlichen Gebäudefront einen zum Hof orientierten Hauseingang mit anbindendem Treppenhausaufgang auf.

Im Hauseingangsbereich befindet sich vor dem eingehausten Kellertreppenabgang eine ehemalige sogen. Podesttoilette.

Das Erdgeschoss liegt 2 Steigungen über dem Hauseingangsniveau. Das Erdgeschoss ist zwei-spännig organisiert. Postalisch rechts bindet ein Flur des gemeinsamen Sanitärbereichs der beiden im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheiten an, an den sowohl der rückwärtige Flur des Ladengeschäfts als auch ein Gastraum des Restaurants anbinden. Postalisch links bindet im Erdgeschoss der Flur u.a. zur Küche des Restaurants an.

Die Obergeschosse sind gleichfalls 2-spännig organisiert und weisen postalisch rechts 2-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur und Badezimmer auf. Postalisch links befinden sich 3-Zimmerwohnungen mit Küche, Flur und Badezimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich postalisch rechts eine 1-Zimmerwohnung mit Küchennische, Flur und Badezimmer. Postalisch links ist eine 4½-Zimmerwohnung mit Küche, 2 Fluren, Badezimmer und zusätzlichem Duschbadezimmer vorhanden.

Im Treppenhauskopf ist eine Bodenluke mit Zugang zu einem Spitzboden vorhanden, bei dem es sich allenfalls noch um einen Kriechboden handeln kann.

Das Gebäude weist keine Freisitzflächen als Balkone, Loggien oder Terrassen etc. auf. Lediglich der vor der zur Straße Alt-Tempelhof orientierten Gebäudefront belegene Grundstücksteil ist nach Sachlage bis auf baubehördlichen Widerruf als Schankgartenfläche zu Gewerbe-zwecken durch das im Erdgeschoss betriebene Restaurant nutzbar. Das Restaurant weist neben dem Zugang innerhalb des Treppenhauses an der Gebäudeecke zwischen der Straße Alt-Tempelhof und der Manteuffelstraße einen separaten Zugang mit einer davor belegenen Differenzterrasse noch auf dem Grundstück selbst mit 3 Steigungen auf.

Der vor der östlichen Giebelseite belegene Laden weist gleichfalls neben dem Zugang über den Sanitärraum-Vorflur einen Zugang unmittelbar aus dem befestigten Vorgartenbereich bzw. dem öffentlichen Straßenraum auf.

Im Kellergeschoss befinden sich 2-hüftige Flure mit hier anbindenden Holzlattenabstellver-schlägen und massiv umbauten Abstellräumen sowie ein Hausanschlussraum.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,30 m und die lichte Raumhöhe unter der Steineisendecke ca. 2,00 m bzw. im Bereich von Stützen ca. 1,70 m - auch über der 3. Stufe der Kellertreppe ist die lichte Durchgangshöhe allenfalls ca. 1,70 m.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 beträgt ca. 3,92 m und die lichte Raumhöhe ca. 3,62 m (ohne Schallschutz-Unterdecke). Die Ge-schosshöhe im 1. OG beträgt ca. 3,40 m und die lichte Raumhöhe 3,10 m. Im 2.OG beträgt die Geschosshöhe gleichfalls ca. 3,40 m und die lichte Raumhöhe 3,10 m. Im 3.OG bzw. DG be-trägt die Geschosshöhe zum Spitzboden ca. 3,10 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,80 m. Der Spitzboden weist unter dem Hahnenbalken eine lichte Höhe von 1,50 m und unter der Firstpfet-te von ca. 1,80 m auf.

Das Gebäude Manteuffelstr. 68 weist in der westlichen Gebäudefront einen zur Manteuffelstra-ße orientierten Hauseingang mit davor belegener Differenzterrasse mit 6 bzw. 7 Steigungen und anbindendem Treppenhausaufgang auf.

Unmittelbar rechts neben der Hauseingangstreppe befindet sich in der straßenseitigen Front ei-ne ebenerdig zugängliche Tür zum Untergeschoss bzw. dem nominellen Kellergeschoss mit dahinter abgehender Differenzterrasse mit 2 Steigungen zu einem ehemaligen Gebäudedurch-



gang mit Ausgang in der Gebäuderückseite mit nunmehr vorhandenem unbeheiztem Lagerraum für die im Erdgeschoss des Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegene Ladeneinheit. Ein weiterer ebenerdiger Zugang in der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich knapp vor der südlichen Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung mit hier gleichfalls vorhandener Differenztreppe in das Untergeschoss mit ehemals vorhandener Wohnung und späterer Umnutzung als Juwelierladen und Weiternutzung als beheizter Werkstatt- und Lagerraum gleichfalls für die im Erdgeschoss des Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegene Ladeneinheit.

Hinter der straßenseitig aufgehenden Differenztreppe zur Hauseingangstür befindet sich eine Podestfläche mit dahinter aufgehender weiterer Treppe mit 9 Steigungen zum Erdgeschoss als Hochparterre.

Im Hochparterre und in den Obergeschossen binden jeweils 3 Wohnungen an: postalisch links, rechts und in der Mitte.

Die postalisch rechte Wohnung im Hochparterre weist 3 Zimmer, Wohnkammer, Küche nebst Speisekammer, Flur und Badezimmer sowie einen Balkon auf. Die Mittelwohnung ist hier als 1-Zimmerwohnung mit Küche nebst Speisekammer, Flur und Toilettenraum bzw. ggf. Duschbadzimmer ohne Freisitzfläche als Balkon oder Loggia ausgeführt. Die postalisch linke Wohnung im Hochparterre weist 3 Zimmer, Wohnkammer, Küche nebst Speisekammer, Flur und Badezimmer sowie eine Loggia auf.

In den Obergeschossen sind die postalisch rechts spannenden Wohnungen gleichfalls als 3-Zimmerwohnungen mit Wohnkammer, Küche nebst Speisekammer, Flur und Badezimmer sowie Loggia ausgelegt. Die Mittelwohnungen weisen hier 2 Zimmer, Küche nebst Speisekammer, Flur und Badezimmer sowie eine Loggia auf. Die postalisch links spannenden Wohnungen sind als 3-Zimmerwohnungen mit Wohnkammer, Küche nebst Speisekammer, Flur und Badezimmer sowie Balkon ausgelegt.

In der überwiegenden Zahl der Wohnungen sind nach Sachlage die Badezimmer mit den an die Küchen anbindenden Speisekammern verbunden und die Badezimmer insoweit vergrößert worden.

Im Treppenhauskopf bindet links die ehemalige Waschküche mit separatem Toilettenraum zur Nutzung lediglich noch als Lagerraum an. In der Mitte befindet sich der Zugang zu dem Rohdachboden - die ehemals postalisch rechts gleichfalls in den Rohdachboden führende Tür ist im Zuge von Umbaumaßnahmen nach dem Krieg weggenommen worden.

Im Rohdachboden befinden sich die auf Stahlträgerkonstruktionen aufgesattelten Aggregate der Mobilfunk-Antennenanlagen u.a. mit Umbauung als abgeschlossener Raum mit Sperrtür und über Dach aufgehenden Antennenmasten.

Der Eingang in das mit 2 Steigungen tiefer liegende nahezu ebenerdige Untergeschoss bzw. nominelle Kellergeschoss mit den haustechnischen Bereichen befindet sich an der Gebäuderückseite.

In dem nominellen Kellergeschoss befinden sich außerhalb der gewerblich genutzten Einheiten sämtliche Mieterabstellstellen als Holzlattenverschläge sowie massiv umbaute Kellerräume mit Brettholztüren und einer Luftschutztür sowie Hausanschlussraum und die Heizzentrale für beide auf dem Grundstück belegenen Gebäude nebst Öl-Tanklagerraum mit kellergeschweißtem Stahltank. Eine weitere Außentür links neben der Kellertür führt in einen separaten Abstellraum als Fahrradkeller o.ä.

An der Gebäuderückseite befindet sich gleichfalls ein Zugang in das Treppenhaus mit davor belegener Differenztreppe mit 4 Steigungen und hinter der Tür belegener Podestfläche mit anbindender zum Hochparterre aufgehendem Treppenlauf.

Die Geschosshöhe im nahezu ebenerdigen Untergeschoss bzw. nominellen Kellergeschoss beträgt nach örtlichem Eindruck ca. 3,00 m und lichte Raumhöhe unter der Steineisendecke ca. 2,70 m. bzw. im Bereich von Stürzen ca. 2,00 m.



Die Geschosshöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und in den Obergeschossen des Gebäudes Manteuffelstr. 68 beträgt vermtl. ca. 3,30 m und die lichte Raumhöhe ca. 3,00 m. Ein Gebäudeschnitt mit Ausweisung der tatsächlichen Raumhöhe konnte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

Der Rohdachboden dürfte unter der Plateaufläche eine lichte Raumhöhe von mindestens ca. 3,00 m aufweisen, so dass der Dachraum bei Wegnahme der Mobilfunk-Antennenanlagen für einen Ausbau zu Wohnzwecken geeignet ist.

Die im Hof unmittelbar an der Grundstücksfront zur Manteuffelstraße und gleichfalls unmittelbar vor der freien Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 belegene Doppelgarage weist einen ungeteilten Raum für 2 PKW mit jeweils durch einen Pfeiler getrennten Einfahrten nebst separaten Stahlblech-Schwingtoren auf. Die Einfahrt in die Doppelgarage erfolgt von der Hofseite aus. Die straßenseitige Front der Garage ist geschlossen und mit einer großflächigen Plakat-Werkeanlage mit Beleuchtung für wechselnde Plakatwerbung belegt.

Vor der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich im Bereich der mit Betonverbundsteinpflasterung befestigten Hoffläche 3 mit weißen Linien markierte ungedeckte PKW-Stellplätze, die abweichend von der Hoffläche selbst mit Asphaltbelag befestigt sind.

Die weitere Grundstücksfreifläche hinter dem Gebäude weist eine Hochbeetfläche und eine Hauszuwegung mit Terrassenfläche jeweils noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden und Gaststätte sowie ein gewerblicher Lagerraum. Im Hof des Anwesens befinden sich eine Doppelgarage für 2 PKW sowie 3 ungedeckte PKW-Stellplätze (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich jeweils um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände o.ä. in neueren Umbaubereichen (ggf. teilweise in den neu eingebauten Sanitärbereichen) ausgeführt. Teilweise sind ursprüngliche Wohnungstrennwände mit lediglich 5 cm Stärke im Zuge der in den 1950er durchgeführten Wiederaufbaumaßnahmen aufgedoppelt bzw. verstärkt oder als ausreichende Wohnungstrennwände neu ausgeführt worden. Die Einhausung der Kellertreppe im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ist als Brettholz wand ausgeführt.

Die straßenseitigen Gebäudefronten des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weisen über einem ca. 0,50 m hoch farblich grau aufgehenden Zementputzsockel eine mineralische Spritzputzfassade im Erdgeschoss und darüber ab dem 1. Obergeschoss eine mineralische Madenputzfassade jeweils mit mintgrünem Anstrich und farblich weiß abgesetzten Fensterfaschen auf. Der 1-geschossige Teil des Gebäudes weist an der straßenseitigen Front gleichfalls einen Madenputz auf.

Die östliche Giebelseite des Gebäudes weist in dem 1-geschossigen Teil gleichfalls einen mineralischen Spritzputz und in den weiter aufgehenden Geschossen entsprechend den straßenseitigen Gebäudefronten eine mineralischen Madenputz auf. Die Fassaden weisen hier gleichfalls einen mintgrünen Anstrich auf.



Auch die hofseitige Fassade, die hier über einem ca. 0,50 m hoch aufgehenden Zementputzsockel ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. mit Polystyrol-Hartschaumplatten mit Armierungsgewebe und Kunstharzreibeputz aufweist, weist einen mintgrünen Anstrich allerdings ohne abgesetzte Fensterfaschen auf.

Die gemauerten Kellerlichtschächte an der hofseitigen Gebäudefront sind hier mit schräg gegen die Fassade stehenden Zinkblechabdeckungen gegen Starkregenniedergang versehen. Im Straßenraum belegene Kellerlichtschächte weisen flache Zinkblechabdeckungen über den Gitterrosten mit aufgehendem Kehlblech gegen Niederschläge auf.

Die straßenseitige Gebäudefront des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist über einem ca. 0,30 m hoch farblich grau aufgehenden Zementputzsockel eine mineralische Glattputzfassade im Erdgeschoss und in den Obergeschossen mit massiven Balkon- und Loggiabrüstungen nebst in verschiedenen Blautönen versehene Fassadenbereiche mit weiß abgesetzten Fensterfaschen und den mit weißem Anstrich versehenen Fensterpfeilern der Erkerfenster sowie einem Friesband unter der Traufe auf.

Die hofseitige Fassade des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist mineralischen Glattputz mit hell- bzw. taubenblauem Anstrich lediglich im Bereich des ebenerdig zugänglichen Untergeschosses als nominelles Kellergeschoss auf. Die darüber aufgehende Fassade weist mineralischen Glattputz aus älterem Bestand mit deutlicher Schädigung ohne Anstrich auf. Der davor gestellte Fassadenschornstein weist glatt gespachtelte Fugung und offenbar mit Zementschlämme abgeriebene Betonelemente des aufgehenden Schornsteins mit Aufsatz als Schornsteingeländer und anbindender Zugangsbrücke von der Plateaufläche aus zum Schornsteinkopf auf.

An der freien Giebelseite weist das Gebäude über einem ca. 30 cm hohen Zementputzsockel entsprechend der hofseitigen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. mit Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe und Kunstharzreibeputz sowie einen in hellen Blautönen changierenden Anstrich auf - Fenster sind in der freien Giebelseite nicht vorhanden.

Die Fassaden der vor der freien Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 anbindenden Doppelgarage weisen an der Zufahrtsfront und der freien Giebelseite mineralischen Spritzputz und an der straßenseitigen Front zur Manteuffelstraße mineralischen Glattputz auf.

Die Fassaden sind auch hier mit Farbanstrichen in unterschiedlichen hellblauen Farbtönen versehen.

Die Kellersohle im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist eine grobe Ziegelpflasterung auf.

Die Kellersohle des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist nach Sachlage mit Unterbeton und Zementestrichboden ohne Beschichtung oder staubbindendem Anstrich o.ä. ausgeführt.

Über dem Kellergeschoss ist im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 partiell eine Holzbalken-Einschubdecke mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. partiell auch Spanplattenboden nebst PVC- oder textilem Belag, Fliesung oder Laminatboden und unterseitigen Rohrputz ausgeführt. In weiteren Bereichen der Decke über dem Kellergeschoss ist hier eine sogen Mankedecke mit schalungsrauer Betonschicht zwischen Stahlträgern und weiterem Querschnitt entsprechend einer Holzbalkendecke ausgeführt - weitere Teilbereiche u.a. im Hausanschlussraum weisen lediglich die Holzbalkendecke mit sichtbarer Stakung ohne unterseitige Lattung nebst Rohrputzbekleidung auf.

Über dem ebenerdig zugänglichen Untergeschoss als nominellem Kellergeschoss des Gebäudes Manteuffelstr. 68 befindet sich eine Steineisendecke mit bewehrter Ziegellage zwischen den Stahlträgern ohne Verputz und weiterem Aufbau entsprechend einer Holzbalken-Einschub-



decke u.a. mit Holzdielenboden und partiell keramischem Fliesenboden ggf. auf Zementestrichboden u.a. mit Nassbodenaufbau in den Badezimmern.

Die Obergeschosse beider Gebäude weisen nach Sachlage durchweg Holzbalkeneinschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung nebst PVC- oder textilem Belag, Fliesung ggf. auf Zementestrich- oder Spanplatten-Unterboden oder Laminatboden und unterseitigen Rohrputz vereinzelt noch mit Stuckdekorationen auf.

Im Rohdachboden des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist ein einfacher Holzriemenboden im Bereich von großflächigen Trockenböden erhalten. Der Bereich der ehemaligen Waschküche weist vermtl. über einer sogen. Klein'sche Decke nebst unterseitigem Kalkputz einen Zementestrichboden nebst Nassbodenaufbau ohne weitere Bekleidung auf.

Zum Spitzboden im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 dürfte über dem Dachraumausbau in der Kehlbalkenlage unterseitig Holzschalung mit aufkonfektioniertem Rohrputz und Koksaschenschüttung nebst einfachem Holzriemenboden vorhanden sein - ggf. ist auf den Riemenboden eine mineralische Dämmung aufgebracht worden. Die unterhalb des Spitzbodens liegenden Dachflächen weisen innerhalb des ausgebauten Dachraums zwischen die sichtbar gebliebenen Sparren gesetzte Profilholzschalung ggf. mit Zwischensparrendämmung unter der darüber verbauten Holzschalung nebst Kunststoff-Dachdichtungsbahnen auf.

Die Loggien und Balkone des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weisen vermtl. Steineisendecken mit Nassbodenaufbau zwischen den in die Fassade eingespannten und vermtl. bis zur tragenden Mittelwand reichenden Stahl-U-Profilen mit Zementestrichboden und unterseitigem Kalkputz auf.

Die Treppenläufe im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sind als Holzwangentreppen mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitigem Rohrputz und weitgehend Holztrailjengeländern und partiell Holz-Stabgeländern ausgeführt. Die Kellertreppe ist hier gleichfalls als Holzwangentreppe allerdings hier abweichend mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie wandverwahrtem Stahlrohr-Handlauf ausgeführt.

Die Treppenläufe im Gebäude Manteuffelstr. 68 sind als Winkelfalzsteinwangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holz-Trailjengeländern in Jugendstildekor mit Holzhandlauf noch aus dem ursprünglichen Bestand ausgeführt. Podestflächen sind vermtl. als Steineisendecken mit Holzdielung ausgeführt und entsprechend den Treppenläufen mit glatt gefilztem Kalkputz versehen. Podestflächen weisen vollflächig verlegten und die Treppenläufe auf den Trittstufen in der Laufzone verlegten PVC- oder Linoleumbelag auf.

Die Differenztreppen in den Hauseingangsbereichen zu dem nahezu ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss weisen überwiegend unbekleidete Rollschichtziegelstufen auf. Die ehemals im Untergeschoss belegene Wohnung mit Umnutzung als Gewerbeeinheit weist mit Zementestrich versehene Differenzstufen auf. Die vor dem Hauseingang zum Treppenhausaufgang des Gebäudes Manteuffelstr. 68 belegene Außentreppe weist eine Betontreppe mit Bekleidung als sogen. Steinteppich o.ä. und entsprechend beschichteter Podestfläche auf.

Im Treppenhauskopf des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ist der Spitzboden über die Bodenluke nur über eine Anstellleiter zugänglich.

Im Rohdachboden des Gebäudeteils Manteuffelstr. 68 ist nach Sachlage eine einfache Holz-Anstellleiter auf die Plateaudachfläche bzw. zu dem Schornsteinfegerausstieg vorhanden. Zu den separaten Ausstiegen zu den Mobilfunk-Antennenanlagen auf die Plateaufläche des Daches sind Alu-Leitern vorhanden.

Das Dach des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ist als Satteldach mit Walmdachfläche zur Manteuffelstraße zimmermannsmäßig abgebunden und weist nach diesseitigem Ein-



druck eine Kunststoff-Dachdichtungsbahn auf Holzschalung und vermtl. Zwischensparrendämmung im Bereich des Dachraumausbaus nebst unterseitiger Profilholzschalung noch zwischen den Sparren mit sichtbarem Dachtragwerks mindestens im Bereich des Turmzimmers in der Gebäudeecke zum Kreuzungsbereich sowie Gipskartonbekleidung an den Dachschrägen in den weiteren Räumen auf. Der Bereich des Spitzbodens weist unter der Holzschalung vermtl. keine Dämmung und keine Innenschale auf - die Dämmung zum Dachraumausbau dürfte auf den Holzriemenboden des Spitzboden aufgebracht worden sein.

Es sind durchweg vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren sowie im Bereich von Dachschrägen durchweg Schneefanggitter vorhanden - die Spenglerarbeiten mit Kehlen und Kappleiten u.a. an den über Dach aufgehenden gemauerten Schornsteinköpfen u.a. mit Wrasenabzug sind aus Zinkblech.

Der 1-geschossiger Teil des Gebäudes im Bereich der östlichen Giebelseite weist nach Sachlage eine Schwarzdecke nebst Dämmung auf Holzschalung mit Attika-Einfassung und Innenentwässerung nebst Regenfallrohr in der straßenseitigen Gebäudefront auf.

Das Dach des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist als Berliner Mansarddach mit zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl und harter Deckung an den Dachschrägen als neuzeitliche Tonziegeldeckung nebst Mörtelverstrich ausgeführt.

Eine Unterspannbahn ist weitgehend nicht vorhanden - die Dachschalen weisen keine Dämmung auf. Die flach zur Gebäuderückseite geneigte Plateaufläche weist Schwarzdecke auf Holzschalung auf.

Das Dachtragwerk ist vermtl. im Zuge der Neueindeckung des Daches von dem während des Kriegs aufgetragenen Brandschutzanstrich abgebürstet und abgebeilt sowie insektizid und fungizid behandelt worden.

Zu dem obersten Wohngeschoss ist eine Dämmung allenfalls im Deckenquerschnitt vorhanden - auf dem Holzriemenboden ist keine zusätzliche Dämmung aufgelegt worden.

Die straßenseitigen Ständerker weisen nach örtlichem Eindruck jeweils eine Zinkblecheindeckung mit darauf aufgetragenen Bitumenbahnen o.ä. auf. Der straßenseitige Frontspieß als halbkreisförmiger Mauerwerksbogen mit Verputz entsprechend der weiteren Fassade und Zinkblechkehle zu dem dahinter nur im Bereich des Frontspießes aufgehenden Dachreiter mit Ziegeldeckung weist eine Zinkblechabdeckung auf.

Spenglerarbeiten sind an dem Dach auch dieses Gebäudes durchweg in Zinkblech mit vorgehängten Rinnen und entsprechenden Fallrohren ausgeführt. Die Dachschrägen weisen zusätzlich Schneefanggitter auf.

Der Schornstein der Öl-Zentralheizung geht hier als Fassadenschornstein an der Gebäuderückseite bis über die Plateaufläche auf, von der ein Schornsteinfegersteg zu dem Schornsteinkopf verfügbar ist. Weitere über die Plateaufläche innerhalb des Gebäudes aufgehende Schornsteinköpfe weisen Sichtmauerwerk auf.

Die Doppelgarage vor der freien Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau mit vermtl. 24er KS-Mauerwerk mit Stampfbetonfundamente in frostfreier Tiefe und Betonsohle mit Zementestrichboden ausgeführt.

Das Dach ist vermtl. als flach zur Hofseite geneigtes Pultdach in leichte Holzkonstruktion mit unterseitig zementgebundenen Holzwoleleichtbauplatten nebst Kalkputz ausgeführt die Dachdeckung weist Asbestzementwellplatten nebst vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Fallrohr bzw. an der straßenseitigen Front eine Zinkblecheinfassung auf.

Die Fassaden der Garage weisen an der straßenseitigen Front mineralischen Glattputz und im Übrigen mineralischen Spritzputz und einen Farbanstrich entsprechend dem des angrenzenden Gebäudes Manteuffelstr. 68 auf.



- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Der Hauseingangsbereich des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist halbhoch einen Kunststoffputz o.ä. mit pastellfarbenem Anstrich (mintgrün) nebst darüber umlaufendem Holzfries (dunkelbraun entsprechend der Treppenwangen, Traljen, Treppenstufen und der Türfutter und -bekleidungen etc.) auf. Darüber sind die Wandumfassungen auf dem glatt gefilzten Kalkputz mit abweichenden Anstrich entsprechend der Treppenlauf- und Podestflächen-Unterseiten versehen (weiß).

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen in den Nutzungseinheiten verputzt und glatt gefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen - ggf. partiell neu eingebaute Gipskartonständerwände in Umbaubereichen bzw. in aufgedoppelten Außenwandbereichen (Drempel) sind gespachtelt. Teilweise ist das Dachtragwerk mit Stielen, Steifen, Zangen, Kopfbändern, Pfetten und Sparren im Bereich der postalisch links spannenden Wohnung ohne Ummantelung geblieben und lediglich gestrichen (weiß).

Die Badezimmer weisen halb- und zargenhohe Keramikfliesung weitgehend geschmacksneutral (weiß) auf. Lediglich eine besichtigte Wohnung weist ein einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegendes Dekor mit großformatiger weiß-beige changierender Fliesung nebst einzelnen Motivfliesen in mit braunen Linien eingefasstem floralem Dekor sowie eine in etwa Zargenhöhe umlaufende entsprechende Bordüre auf.

Die gemeinsame Sanitäreinheit der Gewerbeeinheiten mit geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen weist zargenhoch keramische Fliesung in nur leicht individuellem Dekor (weiß-grau geädert o.ä.) auf.

Die Wohnungsküchen weisen nach örtlichem Eindruck gleichfalls weitgehend geschmacksneutrale Keramikfliesung über den Arbeitsflächen als Fliesenpaneele bzw. vereinzelt auch folierte Holzpaneele ggf. über darunter verbliebener Keramikfliesung auf. Die gewerbliche Küche für kalte und heiße Speisen der im Erdgeschoss belegenen Gaststätte weist raumhoch normalformatige geschmacksneutrale Keramikfliesung (weiß) auf. Die weiteren Raumumfassungen der Gaststätte weisen individuelles mieterseitiges Dekor überwiegend als rustikale Handstrichklinker- und Holzfachwerk-Adaptierungen sowie als Profilholzbekleidungen etc. auf.

Die Ladeneinheit in dem Gebäude weist im Bereich einer Küche ein Kunststoffpaneel mit Bakelit-Fliesung o.ä. auf.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss weisen im Bereich des Kellertreppenabgangs zum Treppenhausflur eine genutete Brettholzwand noch aus dem ursprünglichen Bestand und ansonsten eine glatt gefilzte Kalkputzwand mit Anstrich (weiß) auf. Der an den Treppenabgang anbindende Kellerflur weist in Teilbereichen gleichfalls glatt gefilzte Kalkputzwände mit Anstrich (weiß) auf - die weiteren Wandflächen weisen Rohmauerwerk und Brettholz-Verschlagswände auf.

Der Hauseingangsbereich des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist bis auf das Niveau des Hochparterres beidseitig der von der Hauseingangspodestfläche aufgehenden Differenzterrasse innerhalb des Treppenhauses halbhoch naturtonbelassene aufgehende Holzkassetten-Paneele mit Klarlackanstrich und wandverwahrte Rundholz-Handläufe auf.

Ab dem Hochparterre ist bis auf Handlaufhöhe ein farbiger Kunststoffanstrich o.ä. (beige-gelb) mit darüber umlaufendem mehrfach profiliertem Holzfries zu den darüber aufgehenden glatt gefilzten Kalkputzflächen der Treppenhausumfassungen nebst Anstrich (altweiß o.ä.) vorhanden - ab dem Zwischengeschosspodest zum Dachgeschoss fehlt allerdings die Paneele und der umlaufende Holzfries und die Wandumfassungen weisen hier homogenen Kalkputz mit Anstrich auf.



Die Podestflächen- und die Treppenlaufuntersichten bzw. Flanken zum Treppenauge weisen gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (altweiß o.ä.) auf. Treppengeländer und Handlauf sind entsprechend dem Hauseingangspaneel in naturtonbelassenem Holz mit Klarlack-Anstrich erhalten. Die Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe weisen einen hellgrauen Anstrich bzw. auf den Setzstufen im Bereich der Laufzone einen hellbeigen oder altweißen Anstrich im Bereich eines offenbar vormals vorhandenen Treppenläufers auf - die Trittstufen in dem Bereich des ehemals vorhandenen Kokos- oder Sisalläufers o.ä. sind dem Vernehmen nach vor rd. 1 bis 2 Jahren mit einem grau gesprenkelten PVC-Belag bekleidet worden.

Im Übrigen sind massive und leichte Wandscheidungen in den Nutzungseinheiten verputzt und glatt gefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen - neu eingebaute Gipskartonständerwände in Umbaubereichen bzgl. der Küchen und Badezimmer im Zuge der Verbindung von ehemaligen Speisekammern mit vormals innenliegenden Badezimmern nebst Fensterschächten oberhalb der Speisekammern sind gespachtelt.

Die Badezimmer weisen überwiegend zargenhohe bzw. vereinzelt auch halbhoch Keramikfliesung weitgehend geschmacksneutral (weiß, grau oder beige changierend) auf. Ein spezifisch einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegendes Dekor konnte in keiner der besichtigten Wohnungen verzeichnet werden.

Die Sanitäreinheit der im nahezu ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss belegenen Gewerbeeinheit als ehemalige Wohnung weist ein Duschbadezimmer mit etwa zargenhoher normalformatiger Keramikfliesung in allerdings individuellen Dekor (weinrot) auf. Die weiteren Raumumfassungen sind hier verputzt und gestrichen (weiß)

Die Wohnungsküchen weisen nach örtlichem Eindruck gleichfalls weitgehend geschmacksneutrale Keramikfliesung über den Arbeitsflächen als Fliesenpaneele oder auch halbhoch an Teilflächen im Raum (weitgehend weiß) bzw. vereinzelt auch folierte Holzpaneele ggf. über darunter verbliebener Keramikfliesung im Dekor der Küchenarbeitsflächen auf.

Die Wandumfassungen im ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss weisen durchweg Rohmauerwerksumfassungen überwiegend mit einem Anstrich (weiß) noch aus einem älteren Bestand auf. Partiiell sind einzelne Wandscheidungen aus KS-Mauerwerk ausgeführt und weisen Fugenglattstrich ohne Anstrich auf.

Der Heizungskellerraum weist raumhoch einen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf - allerdings liegen partiell erhebliche Putz- und Anstrichschäden u.a. mit Putzablösungen bis auf das Rohmauerwerk vor.

Der Heizöllagerraum weist einen ca. 1,20 m hoch aufgehenden Armitolanstrich im Bereich der Ölauslaufwanne auf - der Boden des Raums ist allerdings abweichend mit einer anderen Farbe gestrichen, wobei es sich hierbei auch um einen Öl-undurchlässigen Anstrich handeln dürfte.

Im Übrigen sind Wandscheidungen als Brettholzwände der Mieterabstellverschläge mit entsprechenden Türen ohne Anstrich oder sonstige Holzschutzbehandlung vorhanden. Verschiedene massiv ummauerte Kellerabstellräume weisen lediglich Brettholztüren auf.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist PVC-Belag auf Zementestrichboden und entsprechenden PVC-Belag auf den Podestflächen sowie auf den Trittstufen der Treppenläufe auf. Der Kellertreppenabgang weist lediglich unbekleidete Holz-Trittstufen mit in der Lauflinie weitgehend abgetretenem Anstrich auf.

Die Wohnungen weisen in den Fluren und Wohnräumen weitgehend Holzdielen- oder Laminatböden oder textilen Bodenbelag auf. In den Sanitärbereichen sind keramische Fliesenböden in überwiegend geschmacksneutralem Dekor (weiß, beige o.ä.) vorhanden.

Die gemeinsame Sanitäreinheit der Gewerbeeinheiten mit geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen weist sowohl im neutralen Vorflur zu den beiden angrenzenden Gewerbeein-



heiten als auch in den geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen großformatige (30 cm x 30 cm) rektangulär verlegte geschmacksneutrale in hellen Grautönen leicht changierende Keramikfliesung auf.

Die Küchen in den besichtigten Wohnungen weisen nach örtlichem Eindruck überwiegend PVC-Beläge vermtl. auf Holzdielung und nur vereinzelt keramische Fliesung ggf. auf Spanplattenböden o.a. auf.

Die gewerbliche Küche der Gaststätte im Erdgeschoss des Gebäudes weist normalformatige rutschfeste respektive profilierte Steinzeugfliesung in leicht grau-beige changierendem Farbton auf. Die Gasträume des Restaurants weisen textilen Bodenbelag auf Holzdielenböden auf. Die separate Ladeneinheit weist im Ladengeschäft einen Laminatboden und in den rückwärtigen Räumen einen PVC-Belag auf.

Im Kellergeschoss des Gebäudes weisen die Böden in allen Bereichen unbedeckte Ziegelpflasterung noch aus dem ursprünglichen Bestand und partiell mit Zementestrich ausgebesserte Fehlstellenbereiche auf.

Der Hauseingangsbereich des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist keramische Fliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand in farbigem floralem Jugendstildekor mit umlaufender Randeinfassung aus schwarzen Fliesen auf.

Im Hochparterre ist entsprechend den Trittstufen der Treppenläufe und den weiteren Podestflächen im Treppenhaus vollflächig verlegter PVC-Belag vorhanden (s.o.).

Die Wohnungen weisen in den Fluren und Wohnräumen weitgehend Holzdielen- oder Laminatböden oder textilen Bodenbelag auf. Die Balkone und Loggien weisen unbedeckten Zementestrichboden auf.

In den Sanitärbereichen sind keramische Fliesenböden in überwiegend geschmacksneutralem Dekor u.a. als großformatige Fliesung und auch in mindestens einem Badezimmer als Mosaikfliesung (weiß, beige o.ä.) vorhanden.

Das Duschbadezimmer in der im nahezu ebenerdig zugänglichen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss belegene Gewerbeeinheit weist einen keramischen Fliesenboden entsprechend den Wandumfassungen in stark individuellem Dekor (dunkelrot) auf. Die Gewerbeeinheit weist im straßenseitigen Verkaufsraum Werksteinplattierung und in den rückwärtigen Bereichen PVC-Beläge auf - der angrenzende separate gewerblich genutzte Lagerraum weist lediglich einen unbedeckten Zementestrichboden auf.

Die Küchen in den besichtigten Wohnungen weisen nach örtlichem Eindruck überwiegend Laminatböden oder PVC-Beläge vermtl. auf Holzdielung und nur vereinzelt keramische Fliesung ggf. auf Spanplattenböden o.a. auf. Mindestens in einer Wohnung sind entsprechend dem dort belegenen Badezimmer keramische Mosaikfliesen (beige changierend) vorhanden.

Das nahezu ebenerdig zugängliche Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss weist unbedeckten Zementestrichboden ohne Anstrich auf. Abweichend weist lediglich der Öltanklageraum vermtl. eine Armitolanstrich o.ä. auf.

Der Rohdachboden weist einen unbedeckten Holzriemenboden auf. Im Bereich der Mobilfunkantennen-Anlagen sind Stahlträgergerüste als Unterkonstruktion der Antennenmasten nebst zugehöriger teilweise eingehauster Aggregate und Betonplatten-Elementen als zusätzliche Stabilisierungsgewichte verbaut worden.



#### Decken:

In beiden Gebäuden weisen die Wohnungen nahezu durchgehend Rohputzdecken bzw. in Teilbereichen auch Gipskarton-Unterdecken teilweise mit Decken-Einbauleuchten auf. Vereinzelt sind in dem Gebäude Manteuffelstr. 68 noch Vouten und Stuckdekorationen vorhanden.

In einzelnen Wohnungen weisen die Küchen und Teilbereiche der Gaststätte Profilholzschalung auf. Die im Dachgeschoss des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 postalisch links belegene Wohnung weist zwischen die Dachsparren verbaute Profilholzschalung mit Lackanstrich entsprechend dem sichtbar gebliebenen Dachtragwerk auf.

Der gemeinsame Sanitärbereich der Gewerbeeinheiten im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist eine Werzalitpaneel-Unterdecke auf - die Gaststätte weist in der Küche Styropordecor-Plattenbekleidung und die Gastraumbereiche eine Akustikdecke mit rustikalem Dekor u.a. als Balken-Adaptierungen auf. Die Ladeneinheit in demselben Gebäude weist eine Rohrputzdecke mit abgehängter Unterdecke im Bereich eines Leuchtkranzes mit Decken-Einbauleuchten im Ladenlokal auf.

Die Gewerbeeinheit im Gebäude Manteuffelstr. 68 und der angrenzende separate gewerblich genutzte Lagerraum weisen eine glatt gefilzte Kalkputzdecke auf.

Die Kellerdecke im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist eine Rohrputzbekleidung und teilweise auch eine unbedeckte sogen. Mankedecke mit schalungsrauer Betonansicht zwischen Stahlträgern sowie teilweise auch die sichtbare Holzbalkenkonstruktion der Einschubdecke bis zum Einschub ohne unterseitige Holzschalung und ohne Rohrputzbekleidung auf. Die Decke des nominellen Kellergeschosses im Gebäude Manteuffelstr. 68 weist weitgehend eine unbedeckte Steineisendecke (sogen. Klein'sche Decke) auf - lediglich im Bereich des Heizungskellers, der Gewerbeeinheit und des gewerblichen Lagerraums ist ein Kalkputzauftrag vorhanden.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck sind in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten weitgehend Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden. Liegende Dachflächenfenster sind als Holz-Isolierglasfenster vermtl. noch aus den 1990er Jahren erhalten, wobei die stehenden Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. gleichfalls Anfang der 1990er Jahre neu eingebaut worden sind.

Die Gaststätte weist teilweise Kunststoff-Isolierglasfenster und teilweise noch Holz-Kasten- und Holzeinfachfenster und der gemeinschaftlich von 2 Gewerbeeinheiten im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 zu nutzende Sanitärbereich weist Holz-Einfachfenster mit Ornamentverglasung auf. Die Gaststätte weist Kunststoff-Rollladenanlagen mit Gurtzügen und hofseitig lediglich außenliegende Fenstergitter auf.

Die Ladeneinheit in dem Gebäude weist an der straßenseitigen Gebäudefront eine thermisch getrennte Kunststoff-Schaufensteranlage mit hierin integrierter Fenstertür und Einscheiben-Dickverglasung als Panzerglas mit vor die Fenster gesetzten Rollladenkästen mit Kunststoff- oder Aluminiumpanzern als Teil der Schaufensteranlage auf. Die rückwärtigen Räume der Ladeneinheit weisen Kunststoff-Isolierglasfenster mit innenliegender Vergitterung und zwischen die Laibungen außenseitige verbauten Rollladenanlagen auf. Auch der externe Lagerraum im Bereich der Ladeneinheit vor der südlichen Brandwand des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist in der straßenseitigen Zugangstür und an den Fenstern in der straßenseitigen Front Dickverglasung als Panzerglas und zusätzlich innenliegende Gitter und eine vor die Zugangstür bzw. eine in die Laibung der Tür eingebaute Rollladenanlage auf - die Fenster sind außenseitig mit Stahlblechplatten dauerhaft verschlossen worden. Rückwärtige Fenster sind hier gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster mit innenliegender Vergitterung und außenliegenden zwischen die Laibungen verbauten Rollladenanlagen ausgeführt.

Der Rohdachboden im Gebäude Manteuffelstr. 68 weist im straßenseitigen Frontspieß Holz-Einfachfenster und im Übrigen thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn mit Einfachverglasung auf.



Die Treppenhausfenster sind als altbautypisch gesprossste Fenster weitgehend mit Ornament-Einfachverglasung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Kellerfenster sind weitgehend als Holz-Einfachfenster gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. im Bereich des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit hier nur knapp unter Terrain liegendem Untergeschosses als nominelles Kellergeschoss und deutlich über Terrain liegenden Fenstern zur Gebäuderückseite als Holz-Einfachfenster mit außenliegender Vergitterung und zur Straßenseite außerhalb der gewerblich genutzten Einheit gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster mit außenliegender Vergitterung erneuert worden.

Türen:

Die Hauseingangstür des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist eine thermisch nicht getrennte Aluminium- oder Leichtmetall-Rahmentür mit horizontaler Sprosse und hierdurch geteilter Ornament-Drahtverglasung als Einfachverglasung auf.

Eine entsprechende offenbar zeitgleich eingebaute Tür mit hier seitlich feststehendem Rahmen-Element und gleichfalls feststehendem Oberlicht ist auch in der straßenseitigen Front zum Treppenhaus im Gebäude Manteuffelstr. 68 vorhanden.

Die hofseitigen Zugangstüren in das Treppenhaus, einem separaten Lagerraum als Fahrradabstellraum o.ä. und zu dem nahezu ebenerdig zugänglichen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss sind als einfache Holzfüllungstüren mit kleinen Einfachglastausschnitten und feststehendem Oberlicht der Tür zum Treppenhaus gleichfalls mit Ornamentglastausschnitten und einfachen hölzernen Türstöcken noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Gewerbeeinheiten weisen Kunststoffrahmentüren mit Dickverglasung als Panzerglas in einbruchshemmender Ausführung und die Gaststätte eine schwere historisierende Holz-Mehrfüllungstür mit kleinen Isolierglastausschnitten gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung auf.

Wohnungseingangstüren sind in beiden Gebäuden weitgehend als historische Holz-Mehrfüllungstüren überwiegend mit kleinen Einfachglastausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten.

Die Eingangstür aus dem Treppenhaus in die Gaststätte sowie die Eingangstür der Ladeneinheit in die gemeinschaftlich für die beiden Gewerbeeinheiten zu nutzende Sanitäreinheit in dem Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sind nach Sachlage gleichfalls einbruchshemmend ausgeführt. Die Zugangstür zu dem Sanitärraum-Vorflur ist mit einer Stahlblechplatte aufgedoppelt. Im Dachgeschoss sind einfachere Holzplattentüren vermtl. aus der Wiederaufbauphase u.a. mit kleineren Ornamentglastausschnitten vorhanden. Die noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Podesttoilettenräume mit Nutzung nunmehr als Abstellkammern weisen  $\frac{3}{4}$ -hohe Holz-Mehrfüllungstüren auf.

Im Treppenhauskopf des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist die ehemalige Waschküche eine einfachere Holz-Mehrfüllungstür mit Holzfuttern und -bekleidungen auf. Die Zugangstür zum Rohdachboden ist als Stahlblechtür noch aus dem ursprünglichen Bestand mit außenliegenden Bändern und Angeln erhalten.

Die Kellertüren sind im nahezu ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss im Gebäude Manteuffelstr. 68 und auch im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weitgehend als Holzlatten- bzw. Brettholztüren ausgeführt. In den Kellerbereichen befinden sich vereinzelt auch Spanplatten- oder Stahlblechluker und eine Stahlblech-Luftschutztür aus den 1930er/1940er Jahren sowie Stahlblechtüren zum Heizungsraum und zum Öltanklagerraum in Fh-Qualität aus älterem Bestand.

Der im Hauseingangsbereich im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegene Keller-treppenabgang weist eine Brettholztür mit dicht gestoßenen Holzbrettern entsprechend der leichten Holzwandumfassung des Kellertreppenabgangs auf.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten sind weitgehend als Holz-Mehrfüllungstüren teilweise mit Glastausschnitten oder als Doppelflügeltüren in Holzfuttern und -be-



kleidungen sowie teilweise auch als nur  $\frac{3}{4}$ -hohe Füllungstüren zu den Sanitärbereichen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Vereinzelt wurden mieterseits auch sogen. Ziehharmonikatüren oder Schiebetüren eingebaut. Teilweise sind Türflügel auch entfernt worden, so dass die Türen lediglich sogen. Durchgangszargen aufweisen.

Zum Spitzboden im Treppenhauskopf des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ist eine einfache Brettholzluke vorhanden - im Gebäude Manteuffelstr. 68 weist der Rohdachboden einzelne Dachausstiege gleichfalls als Brettholzluken auf.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen sind weitgehend vermtl. noch aus der Phase der in den 1970er und 1980er Jahre durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen erhalten, wobei Steigestränge der Stromversorgung nach örtlichem Eindruck unter Putz verzogen sind.

In den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten sind die Leitungen als Aufputzinstallationen auf die Sicherungstableaus geführt. Der Standard innerhalb der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten mit Steckdosen, Wand- oder Decken-Stromkabelausschlüssen und Lichtschaltern ist vergleichsweise einfach. Einzelne Wohnungen weisen erst in den letzten Jahren partiell vorgenommene Verbesserungen u.a. mit neuzeitlichen Lichtschaltern, Steckdosen und Decken-Einbaulampen in den GK-Unterdecken als Downlight-Strahler auf.

Es sind überwiegend bereits zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern und elektronischen Drehstromzählern vorhanden. Eine Zentralisierung der Stromzähler liegt bisher nicht vor - alle Stromzähler befinden sich innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheit.

Wenige Wohnungen weisen lediglich Schmelzsicherungen ohne bisher fehlende FI-Schutzschalter auf. Alle Wohnungen und die Gewerbeeinheiten weisen Drehstromzähler auf, wobei in den Wohnungen nach Sachlage weitgehend elektrische Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung vorhanden sind. Eine im 2. Obergeschoss im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegene Wohnung weist abweichend von den weiteren Wohnungen im Badezimmer noch einen 80 L-Warmwasserboiler aus älterem Bestand auf.

Die Gaststätte und die weiteren Gewerbeeinheiten weisen in den Küchen lediglich elektrisch betriebene 5 L-Untertischboiler auf. Für das Duschbadezimmer der im nahezu ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss der vor der südlichen Brandwand belegenen Gewerbeeinheit ist ein elektrischer Durchlauferhitzer vorhanden - das innenliegende Badezimmer weist außerdem eine motorische Belüftung auf. In der Nutzungseinheit sind gleichfalls elektrisch betriebene Rollladenanlagen vorhanden. Die Nutzungseinheit sowie die im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegene Ladeneinheit weisen eine mieterseitige Alarmanlage auf.

Die Wohnungen weisen elektrische Herdanschlüsse auf - mit Ausnahme der Gaststätte werden die Herde elektrisch betrieben. Ausschließlich die Gaststätte weist einen Gas-Anschluss für die dort mit Gas betriebenen Herde auf.

In den Treppenaufgängen sind einzelnen Kabelkanal-Installationen und Mantelkabeln vorhanden. Die Klingel- und Gegensprechanlage im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist nach Sachlage eine Kunststoffkabelkanal-Installation auf. Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner ist auch im Gebäude Manteuffelstr. 68 allerdings ohne Gegensprechanlage vorhanden.

Der Treppenaufgang im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist einfache Klingeltableaus vermtl. noch aus den 1950er Jahren und der Treppenaufgang im Gebäude Manteuffelstr. 68 weitgehend noch die historischen Klingeltableaus mit Messingzügen aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Ein Breitbandbelanschluss sowie Telefonanschlüsse sind nach Sachlage auf dem Grundstück verfügbar - diesbzgl. Anschlüsse sind in den Wohnungen nach Sachlage vorhanden.



Rauchmelder sind nach örtlichem Eindruck lediglich in den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten, nicht aber in den Treppenaufgängen oder im Kellergeschoss vorhanden.

In den Treppenaufgängen sind neuzeitliche wandverwahrte Leuchten mit Unterputzinstallationen vorhanden. Die Steuerung der Treppenaufgangsbeleuchtung erfolgt über Zeitschaltautomaten ohne Bewegungsmelder.

Im Rohdachboden sind Feuchtrauminstallationen nebst Schildkrötenlampen vorhanden. Die Mobilfunkantennenanlagen dürften mit jeweils separaten Starkstromanschlüssen vermtl. mit Leitungsführung in nicht mehr genutzten Rauchgaszügen alter Schornsteine verzogen worden sein.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen aus älterem Bestand mit Beleuchtungselementen als Langfeldleuchten und sogen. Schildkrötenlampen vorhanden.

In der straßenseitigen Front zur Manteuffelstraße weist die Doppelgarage eine großflächige Werbetafel mit Stromanschluss und indirekter Beleuchtung über eine vorgesetzte Lichtinstallation mit Langfeldleuchte auf.

Im Außenbereich der Schankgartenfläche sind niedrige Mastleuchten im Charakter von sogen. Schinkellaternen sowie an der Fassade der Gaststättenfront wandverwahrte Pendelleuchten vorhanden. Entsprechende Leuchten befindet sich auch an der westlichen Giebelseite der Gaststätte u.a. mit hier zusätzlich vorhandenem Leuchttransparent etc.

Die Ladeneinheit neben der Gaststätte weist ein Schaufensteranlage mit hierin integriertem Leuchttransparent auf.

In der straßenseitigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist über dem Eingang der Ladeneinheit vor der südlichen Brandwand unterhalb des darüber belegenen Balkons eine Halterung für eine Langfeldleuchte vermtl. mit manueller Schaltung vorhanden - ein Leuchtmittel fehlt allerdings.

Über dem Hauseingang ist außerdem eine vermtl. über Fozelle bzw. Dämmerungsschalter gesteuerte Hausnummernleuchte vorhanden. Eine entsprechende Hausnummernleuchte ist gleichfalls an der hofseitigen Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 vorhanden.

An der rückwärtigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 und den dort belegenen Hauseingängen sind keine Außenleuchten vorhanden - im Sockelbereich des hoch über Terrain aufgehenden Untergeschosses befinden sich lediglich etliche Aufputz-Kabelinstallationen überwiegend nach Sachlage als bis in die Obergeschosse aufgehende Telefonleitungen.

#### Heizung:

Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sind nach Sachlage durchweg an die Öl-Zentralheizung mit im Untergeschoss des Gebäudes Manteuffelstr. 68 belegener Heizzentrale nebst Heizkessel aus dem Jahre 1987 und separatem Fassadenschornstein mit Edelstahl-Einzugsrohr angeschlossen. Die Heizzentrale weist ein altes Ausgussbecken mit Füllarmatur als Sandmannhahn für die Heizungsanlage auf.

An der Gebäuderückseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 befindet sich ein kellergeschweißter Stahltank mit Füllstutzen bzw. Ventilationsrohr in der rückwärtigen Fassade.

Es sind Stahlrohr-Vorwandinstallationen und weitgehend noch Stahlrippenheizkörper und einfache Plattenheizkörper aus der Einbauphase der Zentralheizung vorhanden. Eine bereits größere Anzahl der Stahlrippenheizkörper wurde bereits in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten gegen neuzeitlichere Plattenheizkörper ausgetauscht. Z.T. sind auch moderne Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern und vereinzelt auch in den Küchen vorhanden. Es sind zeitgerechte Thermostatregelventile und konventionelle Heizkostenverteiler vorhanden.



Die Treppenaufgänge, das Kellergeschoss und der Spitzboden im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sowie der Rohdachboden im Gebäude Manteuffelstr. 68 sind nicht beheizbar. Im Kellergeschoss verbaute Heizleitungen sind weitgehend gut gedämmt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt nicht über die Heizungsanlage, sondern dezentral über elektrische Warmwasserbereiter, s.o.

#### Sanitärausstattung:

Die Badezimmer sind nach örtlichem Eindruck vermtl. ab den 1990er Jahren weitgehend zeitgerecht erneuert worden. Die Badezimmer weisen neuzeitliche Objekte u.a. als eingeflieste emailierte Stahlliegewannen bzw. -duschtassen (teilweise auch aus Acryl) und Porzellan-Waschtische nebst neuzeitlichen Standard- oder Einhebel-Mischarmaturen sowie bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängenden Kunststoff-Spülkästen und teilweise auch schon wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkästen auf.

Vereinzelt sind bodenstehende WC-Becken noch mit Druckspülern entsprechend der gemeinschaftlichen Sanitäreinheit für die beiden im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegenen Gewerbeeinheiten ausgestattet.

Die gemeinschaftliche geschlechtsspezifisch getrennte Sanitäreinheit weist in der Herren-Toilette auch PP-Becken nebst Druckspülern und die Waschtische in den Vorräumen Katwasserzapfventile auf.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf ist nach diesseitiger Wahrnehmung lediglich in einem Teil der Wohnungen vorhanden.

Die Objekte sind nahezu durchgehend weiß (mindestens eine Dachgeschosswohnung im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sowie eine je im 2. und 3.OG im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegene Wohnung weisen beige-farbene Objekte vermtl. aus den 1980er Jahren auf), alle Armaturen sind verchromt.

In der überwiegenden Zahl der Wohnungen sind Ver- und Entsorgungsleitungen hinter Vorsatzschalen bzw. in Schachtabspannungen verzogen. In einzelnen Wohnungen sieht man unter den Raumdecken die Rohrknie der Sanitärbereiche der darüber belegenen Wohnungen.

In verschiedenen Wohnungen sind Installationen auch lediglich  $\frac{2}{3}$ - oder  $\frac{3}{4}$ -hoch abgespannt und im Übrigen als aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Abwasser-Fallrohre aus Gusseisen o.ä. und Frischwasserleitungen noch als Stahl- oder ggf. Bleirohre sichtbar geblieben. Teilweise sind Anschlussleitungen offensichtlich als Hart-PVC-Anschlussleitungen an die alten Guss-Abwasserrohre und Frischwasser-Anschlussleitungen zu den Objekten als Kupferrohrleitungen ausgeführt worden.

Ventilationsrohre sind als Hart-PVC-Rohr über Dach geführt. Im Kellergeschoss sind Abwasserrohre als SML-Rohre und partiell als Hart-PVC-Rohr und Frischwasserleitungen als Stahlrohr- und Kupferrohrleitungen sichtbar. Die Grundleitungen sind mindestens teilweise noch aus Gussrohr aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Garten-Sprengwasserleitungen mit Zapfventil an den hofseitigen Fassaden und separate Sprengwasserzähler sind gleichfalls vorhanden.

#### Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen nach örtlichem Eindruck bauseits durchweg Elektroherde auf - lediglich die Gaststätte weist noch einen Gasanschluss für die dort betriebene Herde auf. Die weiteren alten Stahlrohr-Gasleitungen zu den Wohnungen sind nach Sachlage stillgelegt.

In den Wohnungsküchen sind Elektroherde vorhanden, wobei die Küchenausstattungen offenbar durchweg mieterseits eingestellt oder von Vormietern übernommen worden sind. Bauseitige



Einbauküchen oder einfache Küchenausstattungen mit Herd und Spüle sind nach diesseitigem Eindruck durchweg nicht vorhanden.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten entsprechen denen der Sanitärräume und sind hinter Abspannungen bzw. in den weitgehend angrenzenden Sanitäreinheiten verzogen - einzelne Küchen weisen offenbar am Traps der Spüle einen Waschmaschinenanschluss auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 3.058,08 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zum Bauschein Nr. Nr. 52 vom 24.11.1910 nebst Nachtrag vom 02.03.1911 sowie Bauschein Nr. 560/54 vom 12.06.1952 nebst Nachträgen vom 06.11.1953, 24.06.1954, 5.10.1954 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich der Besichtigungstermine aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der der befestigte Hof des Anwesens weist weitgehend Betonverbundsteinpflasterung und die 3 ungedeckten PKW-Stellplätze vor der östlichen Grundstücksgrenze weisen Asphaltbelag mit weißen Trennlinien zur Markierung der Einzelstellplätze auf.

Die Zuwegung in der hinter dem Gebäude Manteuffelstr. 68 belegenen Gartenfläche weist partiell auf Höhe der Müllgefäßstellplatzfläche Zementestrich und unmittelbar vor der aufgehenden rückwärtigen Fassade des Gebäudes bis zum rückwärtigen Treppeneingang profilierte und stark rissige keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand im Bereich eines ca. 1,40 m breiten Wegs, der sich zu einer kleinen mit Ziegelpflaster befestigten Terrassenfläche öffnet, auf. Die weitere Wegführung bis zur südlichen Grundstücksgrenze ist unbefestigt.

Seitlich des Weges und der Terrassenfläche sind ca. 0,50 m bis knapp 1,00 m hohe Stützwandfassungen zu den angrenzenden Hochbeeten aus unverputzten Betonsteinen und partiell Ziegelmauerwerk vorhanden. Die Hochbeete weisen Rasenfläche und loses Buschwerk und vereinzelt Baumbestand auf.

Die Grundstückseinfriedung ist in diesem Teil des Grundstücks mit einem ca. 2,00 m hohen Maschendrahtzaun nebst oberem Stacheldraht zu dem östlichen Nachbargrund und ohne Stacheldraht zu dem südlichen Nachbargrundstück ausgeführt.

Im Bereich der PKW-Stellplätze weist die östliche Grundstücksgrenze einen ca. 1,80 m hohen Stabmattenzaun auf. Der Hof ist zur anbindenden Manteuffelstraße mit einem einflügeligen offenbar dauerhaft offen stehenden Stahlrahmen-Schwenkflügel mit gekröpften Stahlgittergefähen zwischen einer massiven verputzten Pfeilervorlage der straßenseitigen Außenwand der Doppelgarage und einem verbliebenen Sichtmauerwerkspfeiler der früheren Einfriedung abgesperrt. Zwischen dem linken Sichtmauerwerkspfeiler und einer am Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 vorhandenen Sichtmauerwerkspfeilervorlage ist ein ca. 30 cm hoher Sichtmauerwerksockel mit zwischen den Pfeilern verbliebenem Stahlgitterzaun noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Vorgarten-Teilflächen im Bereich der Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50 und 3956/50 an der Grundstücksfront zur Manteuffelstraße sind mit Kleinsteinpflasterung teilweise hinter Beton-Hochborden zum öffentlichen Straßenraum und teilweise mit Waschbetonplattierung abgesetzt - Bodeneinläufe sind in den insoweit eingefassten Flächen allerdings nicht vorhanden.



Die Schankgartenterrasse weist im Zugangsbereich eine Rollschichtziegel-Schwelle und dahinter eine ebene Terrassenfläche mit großflächiger Waschbetonplattierung auf. Die Schankgartenterrassenfläche ist mit einem Sichtmauerwerkssockel und entsprechenden Pfeilern nebst Natursteinkopfplatten und auf dem kniehohen Sockel aufgesattelten Holzstaketenzäunen zwischen den Pfeilern ausgestattet. Die Zugangspforte hinter der Schwelle ist als Stahlrahmenpforte mit Stabmattengefach ausgeführt.

Die weitere Vorgartenfläche vor der straßenseitigen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) mit einzelnen Stahlpolern entlang der Grundstücksgrenze auf - weitere Einfriedungen zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück und zum öffentlichen Straßenraum sind nicht vorhanden.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

### • Anzahl der Nutzungseinheiten:

Der Gebäudekomplex mit 2 Treppenhauseingängen weist insgesamt 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten als Läden und Gaststätte sowie einen gewerblichen Lagerraum auf. Im Hof des Anwesens befindet sich eine Doppelgarage für 2 PKW mit Nutzung offenbar als Lagerraum - die Einfahrt der linken Garage ist aufgrund der davor belegenen Stellplatzfläche für einen handelsüblichen Müllgefäß-Container blockiert.

Zusätzlich befinden sich auf dem Anwesen 3 ungedeckten PKW-Stellplätze.

In dem Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 befinden sich in den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss je 2 Wohnungen - eine Zuordnung der Wohnungen anhand der zur Verfügung gestellten Mieterliste ist anhand der an den Wohnungen selbst und den Klingeltablen teilweise völlig abweichend ausgewiesenen Namen nicht möglich. In der Mieterliste ist die Lage der jeweiligen Wohnung nicht ausgewiesen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Ladenlokal und eine Gaststätte mit gemeinsam zu nutzender geschlechtsspezifisch getrennter Sanitäreinheit.

In dem Gebäude Manteuffelstr. 68 befinden sich im Erdgeschoss als Hochparterre und den drei Obergeschossen jeweils 3 Wohnungen, wobei die im 1. Obergeschoss postalisch links belegene Wohnung als Eigentümerwohnung in der Mieterliste nicht ausgewiesen ist und insoweit offenbar unentgeltlich genutzt wird.

Im geringfügig unter Terrain liegenden Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss befinden sich mit Zugang ausschließlich unmittelbar aus dem Straßenraum eine Ladeneinheit unmittelbar vor der südlichen Brandwand zur Nachbarbebauung als ehemals als Wohnung genehmigte Nutzungseinheit sowie ein unmittelbar daneben belegener in der Mieterliste nicht verzeichneter Kaltlagerraum, der durch den Mieter der angrenzenden Ladeneinheit mit angemietet ist.

In dem Rohdachboden des Gebäudes befinden sich Mobilfunkantennenanlagen von offenbar 2 verschiedenen Mobilfunkanbietern mit diesbzgl. zugewiesenen Flächen, die in der vorliegenden Mieterliste der das Grundstück verwaltenden Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 6.1 des Grundbuchs weder hinsichtlich der GröÙer noch der Höhe der Erträge oder der Nutzungsdauer ausgewiesen sind. Diesbzgl. Angaben liegen seitens der weiteren Miteigentümer zu Abt. I Nrn. 6.3 und 6.4 des Grundbuchs gleichfalls nicht vor.

Der Rohdachboden ist zu Ausbauzwecken als Wohnfläche geeignet, wenn das bestehende Nutzungsverhältnis mit den Mobilfunkanbietern beendet wird.

### • Nutzfläche:

Nach diesseitiger Ermittlung anhand des seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung vorgelegten aktuellen Mieterspiegels vom 01.01.2023 ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 1.374,14



m<sup>2</sup> zzgl. der offenbar eigengenutzten Wohnung mit hierauf vermtl. entfallender Wohnfläche von ca. 103,00 m<sup>2</sup> respektive zusammen 1.477,14 m<sup>2</sup> und die gewerbliche Nutzfläche mit ca. 259,00 m<sup>2</sup> respektive zusammen ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> - die separate Kaltlagerfläche neben der Ladeneinheit vor der südlichen Giebelseite des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist im vorliegenden Mieterspiegel nicht ausgewiesen bzw. ggf. in der ehem. Ladenfläche mit Nutzung als Lager enthalten.

Ebenso ist die Zuordnung des Mieters für eine weitere Lagerfläche nicht möglich - eine Flächenangabe oder Lageangabe für diese Lagerfläche liegt nicht vor, so dass diesseitig vermutet wird, dass diese Fläche auf die ansonsten in dem Mieterspiegel nicht ausgewiesene Doppelgarage als weitere Kaltlagerfläche entfällt.

Im Mieterspiegel sind lediglich 2 der 3 ungedeckten PKW-Stellplätze vermietet - dem Vernehmen nach soll für 1 Stellplatz eine Eigentümergebenutzung vorliegen, die insoweit vermtl. unentgeltlich erfolgt.

Die Plakatierungsfläche für wechselnde Außenwerbung ist im vorliegenden Mieterspiegel erfasst. Nicht erfasst sind die Flächen und Erträge der Mobilfunkanbieter für die im Rohdachboden und auf dem Dach des Gebäudes Manteuffelstr. 68 installiert Mobilfunkantennenanlagen.

Ein durch den Unterzeichneten explizit angeforderter kompletter Mieterspiegel mit Ausweisung der Lage der jeweiligen Nutzungseinheit, des zugehörigen Mieternamens, der Nettokaltmiete, der Größe der Nutzungseinheit und der bezogenen Quadratmetermiete konnte seitens der zuständigen Grundstücksverwaltung auch bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Insoweit ergibt sich die Nutzfläche nach diesseitiger Ermittlung anhand der fragmentarischen Unterlagen wie folgt:

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ohne Rohdachboden- oder Kellerflächen aller 21 auf dem Grundstück erfassten Nutzungseinheiten mit 18 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten ergibt sich mit ca. 1.736,14 m<sup>2</sup>.

Hiervon entfallen auf die Wohnungen im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ca. 422,50 m<sup>2</sup> und auf die Wohnungen im Gebäude Manteuffelstr. 68 ca. 1.054,64 m<sup>2</sup>.

Die Wohn- und Gewerbeflächenverteilung ergibt sich insoweit wie folgt:

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

Gewerbeeinheiten

Ladengeschäft

EG postalisch rechts 77,00 m<sup>2</sup>

Gaststätte

EG postalisch links 112,00 m<sup>2</sup>

Gewerbeflächen 189,00 m<sup>2</sup> 189,00 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten

1.OG postalisch links 75,00 m<sup>2</sup>

1.OG postalisch rechts 61,00 m<sup>2</sup>

2.OG postalisch links 85,00 m<sup>2</sup>

2.OG postalisch rechts 58,00 m<sup>2</sup>

3.OG postalisch links (DG) 117,50 m<sup>2</sup>

3.OG postalisch rechts (DG) 26,00 m<sup>2</sup>

Wohnflächen 422,50 m<sup>2</sup> 422,50 m<sup>2</sup>



Gebäude Manteuffelstr. 68

Gewerbeeinheiten

Laden/Gewerbeeinheit

EG postalisch rechts	<u>70,00 m<sup>2</sup></u>	
Gewerbeflächen	70,00 m <sup>2</sup>	70,00 m <sup>2</sup>

Wohneinheiten

EG postalisch rechts	103,00 m <sup>2</sup>	
EG postalisch Mitte	42,80 m <sup>2</sup>	
EG postalisch links	102,00 m <sup>2</sup>	
1.OG postalisch links	103,00 m <sup>2</sup>	
1.OG postalisch Mitte	65,28 m <sup>2</sup>	
1.OG postalisch rechts	103,00 m <sup>2</sup>	
2.OG postalisch links	101,00 m <sup>2</sup>	
2.OG postalisch Mitte	65,28 m <sup>2</sup>	
2.OG postalisch rechts	102,00 m <sup>2</sup>	
3.OG postalisch links	100,00 m <sup>2</sup>	
3.OG postalisch Mitte	65,28 m <sup>2</sup>	
3.OG postalisch rechts	<u>102,00 m<sup>2</sup></u>	
Wohnflächen	1.054,64 m <sup>2</sup>	<u>1.054,64 m<sup>2</sup></u>

Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne Keller- und Rohdachbodenflächen) 1.736,14 m<sup>2</sup>

Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche entspricht der Größenordnung der sich aus der Geschossfläche des Gebäudekomplexes mit Mietwohnhäusern nebst Läden etc. (ohne Rohdachboden- und Kellerflächen) von 2.495,50 m<sup>2</sup> (s.o.) ergebenden Wohn-/Nutzfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahr vor 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2015/2016, Seite 43) - 2.495,50 m<sup>2</sup> GF x 0,73 = 1.821,72 m<sup>2</sup>.

Die überschlächlich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohn-/Nutzfläche von 1.821,72 m<sup>2</sup> liegt lediglich ca. 4,9 % über der Summe der diesseitig aus den zur Verfügung gestellten Aufstellungen herausgearbeiteten Einzelflächen bzw. der diesseitig aus den vorhandenen Unterlagen abgeleiteten Wohn-/Nutzfläche und damit in einem nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranzrahmen - die Summe der diesseitig aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen herausgearbeiteten Einzelflächen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

• **Miet-Erträge:**

Nach vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 01.01.2023 beträgt die gegenwärtige Höhe der Nettokaltmiete für die jeweilige Einheit:

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

Gewerbeeinheiten

Ladengeschäft

- EG postal. rechts 616,90 €/Mo. bzw. 8,01 €/m<sup>2</sup> bei 77,00 m<sup>2</sup> Nfl. (Vertrag v. 01.01.1981)

Gaststätte

- EG postal. links 1.309,00 €/Mo. bzw. 11,69 €/m<sup>2</sup> bei 112,00 m<sup>2</sup> Nfl. (Vertrag v. 01.11.2008)



Wohneinheiten

- 1.OG postl. links	500,00 €/Mo. bzw.	6,67 €/m <sup>2</sup> bei	75,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.04.2023)
- 1.OG postl. rechts	352,16 €/Mo. bzw.	5,77 €/m <sup>2</sup> bei	61,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.01.2012)
- 2.OG postl. links	575,00 €/Mo. bzw.	6,76 €/m <sup>2</sup> bei	85,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.03.2004)
- 2.OG postl. rechts	345,00 €/Mo. bzw.	5,95 €/m <sup>2</sup> bei	58,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.12.2003)
- 3.OG postl. links	600,00 €/Mo. bzw.	5,11 €/m <sup>2</sup> bei	117,50 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.06.2020)
- 3.OG postl. rechts	<u>220,00 €/Mo.</u> bzw.	8,46 €/m <sup>2</sup> bei	<u>26,00 m<sup>2</sup> Wfl.</u>	(Vertrag v. 01.04.2023)
	2.592,16 €/Mo.		422,50 m <sup>2</sup> Wfl.	i.M. 6,14 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Gebäude Manteuffelstr. 68

Gewerbeeinheiten

Laden/Gewerbeeinheit

- EG postal. rechts	357,00 €/Mo. bzw.	5,10 €/m <sup>2</sup> bei	70,00 m <sup>2</sup> Nfl.	(Vertrag v. 01.04.2014)
---------------------	-------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------

Wohneinheiten

- EG postl. rechts	588,34 €/Mo. bzw.	5,71 €/m <sup>2</sup> bei	103,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 15.12.2001)
- EG postl. Mitte	253,00 €/Mo. bzw.	5,91 €/m <sup>2</sup> bei	42,80 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.04.2010)
- EG postl. links	632,50 €/Mo. bzw.	6,20 €/m <sup>2</sup> bei	102,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.04.2010)
- 1.OG postl. links	0,00 €/Mo. bzw.	0,00 €/m <sup>2</sup> bei	103,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Eigentümergebrauch)
- 1.OG postl. Mitte	419,75 €/Mo. bzw.	6,43 €/m <sup>2</sup> bei	65,28 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.08.2015)
- 1.OG postl. rechts	598,00 €/Mo. bzw.	5,81 €/m <sup>2</sup> bei	103,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.05.2008)
- 2.OG postl. links	575,00 €/Mo. bzw.	5,69 €/m <sup>2</sup> bei	101,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.11.2015)
- 2.OG postl. Mitte	425,00 €/Mo. bzw.	6,51 €/m <sup>2</sup> bei	65,28 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.12.2022)
- 2.OG postl. rechts	632,50 €/Mo. bzw.	6,20 €/m <sup>2</sup> bei	102,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 15.10.2010)
- 3.OG postl. links	580,00 €/Mo. bzw.	5,80 €/m <sup>2</sup> bei	100,00 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.05.2018)
- 3.OG postl. Mitte	360,00 €/Mo. bzw.	5,51 €/m <sup>2</sup> bei	65,28 m <sup>2</sup> Wfl.	(Vertrag v. 01.06.2016)
- 3.OG postl. rechts	<u>520,00 €/Mo.</u> bzw.	5,10 €/m <sup>2</sup> bei	<u>102,00 m<sup>2</sup> Wfl.</u>	(Vertrag v. 15.03.2016)
			1.054,64 m <sup>2</sup> Wfl.*	
	5.584,09 €/Mo.		951,64 m <sup>2</sup> Wfl.**	i.M. 5,87 €/m <sup>2</sup> Wfl.
			1.477,14 m <sup>2</sup> Wfl.*	
	8.176,25 €/Mo.		1.374,14 m <sup>2</sup> Wfl.**	i.M. 5,95 €/m <sup>2</sup> Wfl.
			1.736,14 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.*	
	10.459,15 €/Mo.		1.633,14 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.**	i.M. 6,40 €/m <sup>2</sup> Gfl.

)\* mit Eigentümerwohnung

)\*\* ohne Eigentümerwohnung

Bei einer aktuell vermieteten Gesamt-Wohnfläche von 1.374,14 m<sup>2</sup> Wfl. (ohne Eigentümerwohnung - im Übrigen kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 8.176,25 €/ Monat Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Wohnfläche 5,95 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Bei einer aktuell vermieteten Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von 1.633,14 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. (ohne Eigentümerwohnung - im Übrigen kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 10.459,15 €/ Monat Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Wohn- und Gewerbefläche 6,40 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.



Bei einer aktuell vermieteten Gewerbefläche von 259,00 m<sup>2</sup> (kein Leerstand) und einem diesbzgl. Mietertrag von 2.282,90 €/Mo. Nettokaltmiete beträgt die durchschnittliche Miethöhe für die Gewerbefläche 8,81 €/m<sup>2</sup>.

Von den 3 Gewerbeeinheiten ist der Laden im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 bereits seit mehr als 42 Jahren an den ansässigen Mieter vermietet. Ein Optionsrecht besteht insoweit nicht mehr - der Mietvertrag verlängert sich allerdings um jeweils 1 Jahr bis zum 31.12. eines Jahres, wenn nicht 3 Monate vorher das Mietverhältnis gekündigt wird.

Die weitere an denselben Mieter vermietete Gewerbeeinheit im Gebäude Manteuffelstr. 68 wurde erst am 01.04.2014 dazu gemietet. Die Mietvertragskonditionen dürften hier entsprechend sein.

Der Mietvertrag für die Gaststätte besteht seit dem 01.11.2008, so dass nach knapp 15 Jahren weitere Optionsrechte vermtl. nicht mehr bestehen.

Diesseitig wird von einem unbefristeten Mietverhältnis mit gesetzlicher Kündigungsfrist ausgegangen.

Der Mietvertrag für die Werbefläche mit wechselnder Plakatwerbung besteht nach Sachlage bereits seit August 1994 und wurde nach Fusion mit einem Wettbewerber übernommen. Die Miethöhe hierfür beträgt ca. 48,67 €/Monat. Weitere Vertragsinhalte oder die Dauer der Vertragslaufzeit sind nicht bekannt geworden.

Die Vertragskonditionen mit den beiden Mobilfunkanbietern für die Antennenanlagen im Dachraum bzw. auf dem Dach des Gebäudes Manteuffelstr. 68 sind gleichfalls nicht bekannt geworden - diesbzgl. sind in dem vorliegenden Mieterspiegel auch keine Angaben zu den Erträgen ausgewiesen. Allerdings sind offenbar je eine Jahres-Einmalzahlung im Januar 2023 in Höhe von 4.998,00 €/a und 4.641,00 € = 9.639,00 €/a entsprechend 803,25 €/Monat geleistet worden, so dass davon ausgegangen wird, dass es sich hierbei die vereinnahmte Miethöhe handelt.

Die Doppelgarage ist offenbar als Kaltlagerraum vermietet, wobei das Vertragsverhältnis offenbar seit dem 01.01.2014 bzw. seit dem 01.06.2016 besteht. Der Mietertrag offenbar hierfür als Kaltlager ist mit 238,00 € ausgewiesen, wobei eine diesbzgl. nachhaltig Nutzung nicht zugrunde zu legen ist. Vertragsbeginn und vertragliche Konditionen für die Umnutzung der Garage als Lagerraum liegen dem Unterzeichneten gleichfalls nicht vor.

Für 2 der 3 ungedeckten PKW-Stellplätze im Hof des Anwesens bestehen je ein Mietvertrag seit dem 01.10.2002 und dem 01.04. 2014, wobei es sich bei den Mieten um einen Gewerbe- und einen Wohnungsmieter auf dem Anwesen selbst handelt - ein sogen. einheitliches Mietverhältnis liegt nach Sachlage diesbzgl. aber offenbar nicht vor. Die jeweils für einen Stellplatz vereinbarte Miethöhe beträgt 30,00 €/Monat bzw. 35,70 €/Monat.

Der 3. ungedeckte PKW-Stellplatz unterliegt dem Vernehmen nach einer Eigentüternutzung entsprechend der im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegenen Wohnung.

Angaben zu den Vertragskonditionen der Gewerbeeinheiten konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Eigenverwaltung der Grundstückseigentümer bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden.

Von den 18 auf dem Grundstück belegenen Wohnungen sind 4 Wohnungen respektive etwa ¼ aller Wohnungen in den vergangenen 3 Jahren neu vermietet worden. 5 weitere Wohnungen sind in den vergangenen rd. 10 Jahren und alle weiteren Wohnungen sind ab 2001 vermietet worden.

Für die erst in den letzten 3 Jahren neu vermieteten Wohnungen mit einer Wohnfläche von 283,78 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 70,95 m<sup>2</sup> Wfl. und einer Nettokaltmiete von 1.745,00 €/Monat beträgt die



mittlere Miethöhe ca. 6,15 €/m<sup>2</sup>, wobei sich diese Wohnungen mit Ausnahme der im 2.OG Mitte des im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegenen Wohnung alle im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 befinden.

Die Miethöhe der in den vergangenen 3 Jahren neu vermieteten 4 Wohnungen liegt in einer Spanne von 5,11 €/m<sup>2</sup> bis 8,46 €/m<sup>2</sup> und damit im Rahmen der nach Mietspiegel ausgewiesenen Ortsüblichkeit bestehender Mietverträge.

Miet-Anpassungsmodalitäten bzw. ggf. vereinbarte Staffelmieten oder der Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung für die einzelnen Nutzungseinheiten insbesondere für die vor mehr als 3 Jahren neu vermieteten Wohnungen sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Tatsächlich liegen die Miethöhen der vor mehr als 3 Jahren vermieteten 14 Wohnungen nach aktuellem Mietspiegel überwiegend im Niveau des unteren bzw. weitgehend vereinzelt noch deutlich unter dem unteren Rahmenwert der Mietspreisspanne des jeweils relevanten Tabellenfeldes des Mietspiegels 2021 - keine der Wohnungen, auch nicht mit Neuverträgen aus den letzten 3 Jahren, weist eine Miethöhe über dem jeweiligen Mittelwert der Mietpreisspanne gemäß aktuellem Mietspiegel auf.

Insoweit liegen für die überwiegend unterpreisig vermieteten Wohnungen Mindermieterträge vor, so dass ein durchsetzungsfähiges Mieterhöhungsbegehren bei diesen bestehenden Mietverhältnissen aktuell in Betracht zu ziehen ist.

Von den unterpreisig vermieteten Wohnungen liegt der Abschluss der Mietverträge weitgehend länger als 3 Jahre zurück

Eine Erhöhung der Nettokaltmiete für die hier in Rede stehenden unterpreisig vermieteten Wohnungen innerhalb der vergangenen 3 Jahre ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass eine Anhebung der Ist-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze unmittelbar realisierbar ist. Nachfolgend ist eine weitere Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe geboten.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bis 1919 in mittlere Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,79 €/m<sup>2</sup> bis 12,37 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 8,52 €/m<sup>2</sup>
- von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,47 €/m<sup>2</sup> bis 10,36 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 7,51 €/m<sup>2</sup>
- von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 4,89 €/m<sup>2</sup> bis 10,11 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,84 €/m<sup>2</sup>
- von 90 m<sup>2</sup> und mehr in einer Spanne von 4,93 €/m<sup>2</sup> bis 9,91 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. mit 6,64 €/m<sup>2</sup>

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 16,00 €/m<sup>2</sup> Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisie-



rungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei 10,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12103 (Tempelhof-West) 11,67 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 6,58 €/m<sup>2</sup> bis 19,81 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 65,20 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

Das Grundstück liegt im Kreuzungsbereich von 2 vergleichsweise lärmbelasteten Durchgangsstraßen u.a. mit Stauzonen und Bushaltestellen vor dem Grundstück in vergleichsweise zentraler Stadtlage knapp außerhalb der Ringbahn bzw. des inneren Berliner S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur und guter Nahversorgungslage für den täglichen bis langfristigen Bedarf in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage.

Der auf dem hier betroffenen Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) aufstehende Mietwohnhauskomplex nebst Läden und Gaststätte weist einen insgesamt zufriedenstellend gepflegten Erhaltungszustand auf. Verschiedene Mängel sind aber zu verzeichnen. Insbesondere bzgl. des energetischen Zustands der Gebäude mit einem nur geringen Anteil der mit einem Wärmedämmverbundsystem versehenen Fassaden, fehlender Dämmung der Dachraum- und Kellerdecke sowie der nur einfachverglasten Treppenhausfenster in beiden Gebäuden sowie der vorhandenen Öl-Zentralheizung u.a. mit einem Heizkessel aus dem Jahre 1987 und dezentraler Warmwasseraufbereitung über elektrische Duschlauferhitzer sind trotz überwiegend bereits vorhandener Kunststoff-Isolierglasfenster, aber auch noch vorhandener Holz-Kasten- und Einfachfenster umfassende Modernisierungsmaßnahmen geboten.

Alle Wohnungen sind zentralbeheizt und weisen nach Sachlage Badezimmer auf, wobei der Standard überwiegend bereits zeitgerecht ist. Nachteilig ist das Fehlen von Freisitzflächen an dem Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 und das Fehlen der barrierefreien Zugänglichkeit aller Wohnungen.

Nachteilig ist gleichfalls das Fehlen einer umfassenden ganzheitlichen Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen hinsichtlich der Gebäudeausrüstung mit offenbar in der Vergangenheit lediglich regelmäßig vorgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen.

Vorteilhaft ist der vorhandene Rohdachboden des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit Eignung zum Ausbau zu Wohnzwecken bei hier ausreichender lichter Raumhöhe mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Einschätzung, wobei für einen Ausbau zunächst bestehende Mietverträge der Mobilfunkanbieter auslaufen müssen.

Auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 01.01.2021 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 31.12.2025)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in



Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.05.2025 auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit ist bei hier zugrunde gelegter Vermietung für die unterpreisig vermieteten Wohnungen bis 40 m<sup>2</sup> Größe eine ortsübliche Miethöhe von 8,50 €/m<sup>2</sup>, für entsprechende Wohnungen mit Größen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> eine ortsübliche Miethöhe von 7,50 €/m<sup>2</sup>, für entsprechende Wohnungen mit Größen von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> eine ortsübliche Miethöhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> und für entsprechende Wohnungen mit Größen ab 90 m<sup>2</sup> eine ortsübliche Miethöhe von gleichfalls 7,00 €/m<sup>2</sup> im vermieteten Zustand respektive für die Bestandsmietverhältnisse im Niveau etwa des Mittelwertes der Mietpreisspanne des jeweiligen Mietspiegelfeldes zugrunde zu legen.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen. Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m<sup>2</sup> übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m<sup>2</sup> betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiethöhe von 7,50 €/m<sup>2</sup> liegen nach Sachlage für 2 Wohnungen mit Größen von 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiethöhe oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

Gebäude Manteuffelstr. 68

- EG postl. Mitte 253,00 €/Mo. bzw. 5,91 €/m<sup>2</sup> bei 42,80 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 26,9%; 15,0% sofort)
- 2.OG postl. rechts 345,00 €/Mo. bzw. 5,95 €/m<sup>2</sup> bei 58,00 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 26,1%; 15,0% sofort)

Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiethöhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> liegen nach Sachlage für 2 Wohnungen mit Größen von 60 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiethöhe oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

- 1.OG postl. rechts 352,16 €/Mo. bzw. 5,77 €/m<sup>2</sup> bei 6100 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 21,3%; 15,0% sofort)

Gebäude Manteuffelstr. 68

- 3.OG postl. Mitte 360,00 €/Mo. bzw. 5,51 €/m<sup>2</sup> bei 65,28 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 27,0%; 15,0% sofort)



Unterpreisige Miethöhen mit dem Erfordernis von zu berücksichtigenden Mindermietenphasen bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit mit einer Zielmiete von 7,00 €/m<sup>2</sup> liegen nach Sachlage für 5 Wohnungen mit Größen ab 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche wie folgt vor (Wohnungen mit sofort auf das Zielmieten-Niveau anhebbaren Miethöhen bzw. Wohnungen mit Mieten im Niveau der Zielmiete oder darüber liegenden Mieten werden hier nicht berücksichtigt):

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

- 3.OG postl. links 600,00 €/Mo. bzw. 5,11 €/m<sup>2</sup> bei 117,50 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 37,0%; 15,0% sofort)

Gebäude Manteuffelstr. 68

- EG postl. rechts 588,34 €/Mo. bzw. 5,71 €/m<sup>2</sup> bei 103,00 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 22,6%; 15,0% sofort)
- 1.OG postl. rechts 598,00 €/Mo. bzw. 5,81 €/m<sup>2</sup> bei 103,00 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 20,5%; 15,0% sofort)
- 3.OG postl. links 580,00 €/Mo. bzw. 5,80 €/m<sup>2</sup> bei 100,00 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 20,7%; 15,0% sofort)
- 3.OG postl. rechts 520,00 €/Mo. bzw. 5,10 €/m<sup>2</sup> bei 102,00 m<sup>2</sup> Wfl. (Erhöhungspotential + 37,3%; 15,0% sofort)

Die ortsübliche Höhe der Ladenmiete für die im nahezu ebenerdigen Untergeschoss als nominelles Kellergeschoss bzw. im Erdgeschoss belegenen Ladeneinheiten und die Gaststätte ist wie folgt abzuleiten.

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg betragen in Anlehnung an die Gruppe Handelsindex 2019/2020 bei Neuvermietung von

- 1a-Lagen City/West:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 170,00 €/m<sup>2</sup>, max. 300,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 100,00 €/m<sup>2</sup>, max. 170,00 €/m<sup>2</sup>
- 1a-Lagen City/Ost:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 150,00 €/m<sup>2</sup>, max. 240,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 60,00 €/m<sup>2</sup>, max. 120,00 €/m<sup>2</sup>
- 1b-Lagen City/West/Ost:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 40,00 €/m<sup>2</sup>, max. 140,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 25,00 €/m<sup>2</sup>, max. 60,00 €/m<sup>2</sup>
- 2a-Bezirkszentren:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 30,00 €/m<sup>2</sup>, max. 90,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 20,00 €/m<sup>2</sup>, max. 50,00 €/m<sup>2</sup>
- 2b-Bezirkszentren:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 25,00 €/m<sup>2</sup>, max. 55,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 15,00 €/m<sup>2</sup>, max. 25,00 €/m<sup>2</sup>
- Ortsteilzentren:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 20,00 €/m<sup>2</sup>, max. 35,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 10,00 €/m<sup>2</sup>, max. 20,00 €/m<sup>2</sup>
- Wohnstraßen:
  - Flächen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>: min. 8,00 €/m<sup>2</sup>, max. 15,00 €/m<sup>2</sup>
  - Flächen ab 300 m<sup>2</sup>: min. 8,00 €/m<sup>2</sup>, max. 12,00 €/m<sup>2</sup>



Tatsächlich entwickelt sich die gegenwärtige Miethöhe in Citylagen bereits deutlich rückläufig und in den Bezirks- und Ortsteillagen gleichbleibend.

Nach Veröffentlichung von Savills Deutschland für den Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin werden lediglich außerhalb der zentralen Lagen bzw. deren Randlagen u.a. ungenutzte Flächen vermehrt als Risiko wahrgenommen, da die Eigentümer hier u.a. mit Abschlägen bei Transaktions- und Mietabschlüssen rechnen müssen.

Die ortsübliche und nachhaltig realisierbare Miethöhe ist für die hier in Rede stehenden Ladenflächen und Gaststättenflächen im Charakter der in dem hier betroffenen Straßenabschnitt belegenen Einzelgeschäfte etc. in einer Nebenlage ohne Ladengeschäftskonzentration (keine sogen. Laufgegend) in zentraler Stadt- und Kiezlage (am Rand von Alt-Tempelhof) im unteren Rahmen der Mietpreisspanne für Wohnstraßen als marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Für die Ladeneinheit im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 liegt die gegenwärtige Bestandsmiete in Höhe von 8,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. im unteren Rahmen und ist bei hier vorliegender nur geringer Größe auch in Ansehung der Verfügbarkeit lediglich einer gemeinschaftlich mit einer anderen Gewerbeinheit zu nutzenden Toilettenanlage ggf. im Wege einer Änderungskündigung auf 10,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. anzuheben.

Der Mietansatz für die im Untergeschoss im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegene Ladeneinheit mit Nutzung derzeit als Lagerfläche und potentielle Bürofläche mit nur geringer Größe ist bei gegenwärtige Miethöhe von 5,10 €/m<sup>2</sup> Nfl. ggf. gleichfalls im Zuge einer Änderungskündigung auf 8,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. anzuheben.

Die Gaststätte weist mit 11,69 €/m<sup>2</sup> Nfl. eine in einem durchschnittlichen Miethöheniveau liegende Miete auf und ist mit rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. angemessen.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist bei nur sehr knapper Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück von rd. 80,00 €/Monat angemessen. Die beiden Garagenstellplätze innerhalb der Doppelgarage (bei derzeitiger Nutzung vermtl. als Kaltlagerfläche) sind gleichfalls mit jeweils 80,00 €/Stellplatz in Ansatz zu bringen.

Die Außenwerbung ist etwa in Höhe der tatsächlich realisierten Höhe mit rd. 50,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

Die Standflächen der Aggregate und Antennenanlagen der Mobilfunkanbieter sind ausweislich des Jahreszahlbetrages in Höhe von 9.639,00 €/a mit 803,25 €/Monat vermietet.

Der Mietertrag für die Mobilfunkanlagen wird trotz des geeigneten Standortes nachfolgend im Ertragswert nicht berücksichtigt, sondern in Ansehung der sich vermtl. innerhalb der Restnutzungsdauer des Gebäudes verändernden technologischen Entwicklung mit unklarer Notwendigkeit derartiger Sendeanlagen (ggf. Satelliten-Sender) und ggf. bestehender Marktverdrän-



gung einzelner Anbieter lediglich durch einen anteiligen Zuschlag des diesbzgl. Ertrages auf den Ertragswert berücksichtigt.

Tatsächlich ist der Zeitpunkt des Einbaus in den Dachraum und auf das Dach des Gebäudes Manteuffelstr. 68 nicht bekannt geworden. Der Zeitpunkt ergibt sich gleichfalls nicht aus der Bauakte. Außerdem die die Laufzeit der diesbzgl. Verträge seitens der Grundstückseigentümer nicht mitgeteilt worden, wobei die Restlaufzeit vermtl. nur noch kurz sein dürfte. Diesbzgl. Verträge werden in der Regel für 10 bis 15 Jahre abgeschlossen. Die Antennenanlagen sind nach diesseitiger Einschätzung allerdings bereits seit rd. 10 Jahren vorhanden.

• **fikt. Rohertrag:**

Gewerbeflächen:

Laden Gebäude Alt-Tempelhof 61,  
Manteuffelstr. 69

$$77,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 = 770,00 \text{ €}$$

Laden Gebäude Manteuffelstr. 68

$$70,00 \text{ m}^2 \times 8,00 \text{ €/m}^2 = 560,00 \text{ €}$$

Gaststätte Gebäude Alt-Tempelhof  
61, Manteuffelstr. 69

$$112,00 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = \underline{1.344,00 \text{ €}}$$

2.674,00 €

Wohnflächen:

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

1.OG postalisch links

$$75,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 525,00 \text{ €}$$

1.OG postalisch rechts

$$61,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 427,00 \text{ €}$$

2.OG postalisch links

$$85,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 595,00 \text{ €}$$

2.OG postalisch rechts

$$58,00 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 435,00 \text{ €}$$

3.OG postalisch links

$$117,50 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 822,50 \text{ €}$$

3.OG postalisch rechts

$$26,00 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €/m}^2 = \underline{221,00 \text{ €}}$$

3.025,50 €

Gebäude Manteuffelstr. 68

EG postalisch rechts

$$103,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 721,00 \text{ €}$$

EG postalisch Mitte

$$42,80 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = 321,00 \text{ €}$$

EG postalisch links

$$102,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 = 714,00 \text{ €}$$



1.OG postalisch links Eigentümer-WE (Neuvermietung) 103,00 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> =	1.030,000 €	
1.OG postalisch Mitte 65,28 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	456,96 €	
1.OG postalisch rechts 103,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	721,00 €	
2.OG postalisch links 101,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	707,00 €	
2.OG postalisch Mitte 65,28 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	456,96 €	
2.OG postalisch rechts 102,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	714,00 €	
3.OG postalisch links 100,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	700,00 €	
3.OG postalisch Mitte 65,28 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	456,96 €	
3.OG postalisch rechts 102,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> =	<u>714,00 €</u>	
	7.712,88 €	7.712,88 €
PKW-Stellplätze 5 Stpl. x 80,00 €/Mo. =	400,00 €	
wechselnde Plakat-Außenwerbung 1 x 50,00 €/Mo.=	<u>50,00 €</u>	
	450,00 €	<u>450,00 €</u>
		13.862,38 €
Gesamtertrag/Monat (nettokalt): (bei Ansatz von 1.736,14 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.)	13.862,38 €	[≙ 7,98 €/m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.]
zzgl. monatlicher Ertrag für Standfläche der Mobil- funkantennenanlagen auf dem Dach und im Dach- boden des Gebäudekom- plexes nebst Generatoren etc. aufgrund derzeitiger Nutzung ohne gesicherte Dauerhaftigkeit:	803,25 €	



• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die aktuellen Bewirtschaftungskosten etc. konnten seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten oder der zuständigen Grundstücksverwalterin als Mit-eigentümerin des Grundstücks in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Vorliegende Daten beschränken sich alleine auf die Betriebskosten, die allerdings weitgehend umlagefähig sind.

Angaben zu den Verwaltungs- und laufenden Instandhaltungskosten ergeben sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht - diesbzgl. Angaben sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertragswertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21, Anlage 3, gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt.

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Modell werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresrohrerträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)  
Wohnen: 312,00 € jährlich je Wohnung  
Gewerbe: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 30.06.2022 (GAA-Modell)  
Wohnen: 12,20 €/m<sup>2</sup> Wfl.; Garagen: 92,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 46,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 50 vom Hundert für Wohnen
- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)  
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:		
18 WE x 312,00 €/WE	=	5.616,00 €/a
32.688,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	980,64 €/a



Instandhaltungskosten:

12,20 €/m <sup>2</sup> x 1.477,14 m <sup>2</sup> Wfl.	=	18.021,11 €/a
12,20 €/m <sup>2</sup> x 259,00 m <sup>2</sup> Nfl.	=	3.159,80 €/a
6,10 €/m <sup>2</sup> x 0,00 m <sup>2</sup> Nfl.	=	0,00 €/a
92,00 €/Stpl. x 2 Stpl. (gedeckt)	=	184,00 €/a
46,00 €/Stpl. x 3 Stpl. (ungedeckt)	=	138,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

$$133.660,56 \text{ €} \times 2 \% = 2.673,21 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

$$32.688,00 \text{ €} \times 4 \% = \frac{1.307,52 \text{ €/a}}{32.080,28 \text{ €/a}}$$

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 19,3 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren Miethöhe mit i.M. 7,98 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,53 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei Ansatz des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte ermittelten Liegenschaftszinssatzes sind die o.g. Grundsätze zur Ableitung des Reinertrages auf der Basis des GAA-Modells zugrunde zu legen.

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- An den Fassaden liegen partiell kleine unsachgerecht nachgestrichene Putzflächen in von der Grundfläche abweichendem Farbton sowie partiell kleinere Putzschäden vor.
- Die rückwärtige Fassade des Gebäudes Manteuffelstr. 68 weist eine absandende und stark geschädigte Glattputzfassade oberhalb der Sockelzone mit deutlicher Absandungsneigung u.a. im Bereich eines vormals offenbar längere Zeit undichten Regenfallrohres auf.
- Teilweise sind an den Fassaden Graffiti-schmiereiern bzw. diesbzgl. nachgestrichene Felder als farblich abweichende Flecken zu verzeichnen.
- Insbesondere im Bereich der straßenseitigen Front zur Straße Alt-Tempelhof zeigen sich im Madenputz und an der freien Giebelseite zum angrenzenden Nachbargrundstück partiell deutliche Putzschäden und Anstrichablösungen.
- Die sogen. Thermofassaden weisen deutliche Staubbindingen auf.
- An der rückwärtigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 sind etliche Aufputz-Schwachstromleitungen an der Fassade verblieben, wobei es sich vermtl. um alte Telefonleitungen bis in die Obergeschosse handelt.
- Der Holzstaketenzaun der Vorgarteneinfriedung weist einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die straßenseitige Toranlage zum Hof ist teilweise verbeult und das Gitter und auch die Gitterstäbe in der Einfriedung zur Manteuffelstraße weisen erhebliche Anstrichablösungen und Korrosionsneigung auf.
- Die Pfosten der rückwärtigen Maschendraht-Einfriedung sind stark korrodiert.
- Regenfallrohre in den straßenseitigen Gebäudefronten sind mit Aufklebern belastet.
- Die Pflasterung der Zuwegung unmittelbar hinter der rückwärtigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist extrem rissig - die anbindende gepflasterte Terrassenfläche bzw. ggf. frühere Müllgefäßstellplatzfläche und die Zuwegungsfläche weisen stark durchwachsende Spontanvegetation und Veralgung etc. auf.
- Die Stützwand zur Hochbeetfläche ist rissig und stark veralgt.



- Die rückwärtigen Außentüren und Holzeinfachfenster im Untergeschoss des Gebäudes Manteuffelstr. 68 sowie die Anstriche außenliegender Fenstergitter sind verbraucht. Die Anstriche der Treppenhausfenster sind in beiden Gebäuden verbraucht.
- Die Holz-Kasten- und Einfachfenster im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Klingel- und Gegensprechanlage im Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weist ein beschädigtes Klingeltableau auf
- Im Kellergeschoss des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 weisen Teilbereiche der Decke keine Unterdecke zur Stakung auf.
- In dem Gebäudeteil ist eine Grundleitung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.
- Der Zementestrichboden im Gebäudeteil Manteuffelstr. 68 ist teilweise rissig und u.a. in der Heizzentrale sehr morpholog bzw. uneben.
- Der Öltanklagerraum weist einen verbrauchten Armitolanstrich o.ä. im Bereich der Ölaufwanne auf.
- Der Öl-Heizkessel ist noch aus dem Jahre 1987 und dürfte kurzfristig gegen eine energetisch zeitgerechte Anlage ggf. als Wärmepumpe oder hybride Anlage mit Gasheizkessel u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung umzustellen sein.
- Die Ausstattung der Heizzentrale mit Sandmannhahn und Ausgussbecken und weiterer Installationsmimik etc. ist stark veraltet.
- In mindestens 1 Wohnung ist anstelle eines elektrischen Durchlauferhitzers noch ein 80 L-Warmwasserboiler vorhanden.
- Teilweise sind im Untergeschoss des Gebäudeteils Manteuffelstr. 68 Elektroinstallation vermtl. noch aus der Vor- oder der Nachkriegszeit vorhanden und zeitgerecht zu erneuern.
- Die straßenseitige Zugangstür der Ladeneinheit vor der südlichen Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung setzt auf und lässt sich insoweit nicht vollständig öffnen.
- In den Wohnungen sind mindestens abschnittsweise aus älterem Bestand erhaltene Rohrstränge der Frischwasser- und der Abwasserleitungen u.a. als Stahl- und Blei-Rohrleitungen sowie vermtl. bereits stark sedimentierte Guss-Abwasserrohre vorhanden.
- In verschiedenen Wohnungen sind Rohrknien unter der Raumdecke in den Badezimmern sichtbar.
- In mindestens 2 Wohnungen im Gebäude Manteuffelstr. 68 sind die Badezimmer noch nicht mit den an die Küchen anbindenden Speisekammern verbunden und insoweit auch nicht zeitgerecht modernisiert worden - der vorhandene Standard dürfte aus den 1970er oder 1980er Jahren erhalten sein (3.OG postalisch links und im EG postalisch Mitte).
- In der Mehrzahl der Wohnungen sind noch alte Stahlrippenheizkörper erhalten, die allerdings bereits zu einem großen Anteil gegen zeitgerechte Plattenheizkörper ausgetauscht worden sind - nach Sachlage besteht ein Erfordernis für einen weiteren ggf. sukzessiven Austausch nach zu erwartenden auftretenden Leckagen.
- Im Gebäudeteil Manteuffelstr. 68 ist eine zentrale Klingel- und Türöffneranlage ohne Gegensprechanlage vorhanden.
- In mindestens einer Wohnung im 3.OG im Gebäudeteil Manteuffelstr. 68 sind die Elektroinstallationen über der Unterdecke im Flur mit Mängeln behaftet, so dass regelmäßig Kurzschlüsse vorliegen sollen.
- In dieser Wohnung ist ein zusätzlich erhaltener Kohleeinzelbrennerofen als sogen. Schwebenofen nicht mehr nutzbar, weil ein Ofenblech nach Angabe des Schornsteinfegers nicht mehr ausreichend sein soll.
- Vereinzelt fehlen in Wohnungen FI-Schutzschalter und sind trotz der vorhandenen Drehstromzähler lediglich Schmelzsicherung ohne Sicherungsautomaten vorhanden.
- In der Küche der Gaststätte ist die Steinzeug-Bodenfliesung leicht rissig.
- Teilweise fehlen in den Wohnungen und den gewerblichen Nutzungseinheiten Türflügel.



- Im Dachgeschoss des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 ist das Holztragwerk des Dachstuhls durch Fraßgänge vom Hausbock stark geschädigt - die Holzbauteile sind nach insektizider und fungizider Holzschutzbehandlung vermtl. toxisch und nicht mit GKF-Ummantelung versehen.
- Teilweise sind in Wohnungen von Vormietern verbliebene Laminatböden etc. verbraucht oder nicht sachgerecht verlegt worden.
- Die Treppenhausdekorationen weisen teilweise deutliche Gebrauchsspuren auf.
- Die Hofanlage ist gärtnerisch partiell vernachlässigt - ein definierter Fahrradabstellplatz mit Fahrradbügeln ist nicht vorhanden und fehlt.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen insbesondere aufgrund der partiell fehlenden Zugänglichkeit einzelner Nutzungseinheiten bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.



Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt mindestens rd. 450.000,00 € respektive ca. 260,00 €/m<sup>2</sup> Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA (für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier: tatsächlich 19,7 % gewerblicher Mietanteil) auch der Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein zu erwartender Mod./Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.-Aufwand zur nachhaltigen Realisierung der zugrunde gelegten Miethöhe ohne Berücksichtigung gebotener sonstiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energiepass für Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) ist mit Datum vom 23.12. 2008 vorhanden (veraltet bzw. gültig bis 22.12.2018):

Der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 139,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt knapp unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Wohngebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/ m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von 112 bzw. 148 Jahren (Baujahre: 1875 und 1911) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung (Tabelle 3) mit Sammel- bzw. Zentralheizung (komplett) und Badezimmern gemäß Tabelle 2 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.



• **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der zuständigen Grundstücksverwaltung vom 01.01.2023 (mit Stand vom 16.05.2023 bestehen Mietverträge für die Gewerbeeinheiten und Wohnungen wie folgt:

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

Gewerbeeinheiten

Ladengeschäft

- EG postal. rechts

(Vertrag v. 01.01.1981 - vermtl. unbestimmt mit 3-monatiger Kündigungsfrist zum Jahresende - keine Angaben zum Mietvertrag)

Gaststätte

- EG postal. links

(Vertrag v. 01.11.2008 - vermtl. unbestimmt mit 3-monatiger Kündigungsfrist zum Jahresende - keine Angaben zum Mietvertrag)

Wohneinheiten

- 1.OG postl links
- 1.OG postl. rechts
- 2.OG postl. links
- 2.OG postl. rechts
- 3.OG postl. links
- 3.OG postl. rechts

(Vertrag v. 01.04.2023 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.01.2012 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.03.2004 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.12.2003 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.06.2020 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.04.2023 - ohne Angaben)

Gebäude Manteuffelstr. 68

Gewerbeeinheiten

Laden/Gewerbeeinheit

- EG postal. rechts

(Vertrag v. 01.04.2014 - vermtl. unbestimmt mit 3-monatiger Kündigungsfrist zum Jahresende - keine Angaben zum Mietvertrag)

Wohneinheiten

- EG postl. rechts
- EG postl. Mitte
- EG postl. links
- 1.OG postl. links
- 1.OG postl. Mitte
- 1.OG postl. rechts
- 2.OG postl. links
- 2.OG postl. Mitte
- 2.OG postl. rechts
- 3.OG postl. links
- 3.OG postl. Mitte
- 3.OG postl. rechts

(Vertrag v. 15.12.2001- ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.04.2010 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.04.2010 - ohne Angaben)  
(Eigentüternutzung vermtl. vertragslos)  
(Vertrag v. 01.08.2015 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.05.2008 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.11.2015 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.12.2022- ohne Angaben)  
(Vertrag v. 15.10.2010 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.05.2018 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 01.06.2016 - ohne Angaben)  
(Vertrag v. 15.03.2016 - ohne Angaben)



- **Verwaltung:**

Grundstücksverwalterin ist die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr.6.1 - eine kommerzielle professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhauskomplex mit 2 getrennten Gebäuden und hierin belegenen 3 Gewerbeeinheiten als Läden und Gastwirtschaft handelt es sich um solide errichtete Gebäude als 3½- und 4½- bzw. 5½-geschossige Blockrandbebauung auf einem Eckgrundstück aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1875 und 1911) mit vergleichsweise einfachem Erscheinungsbild in einer mittleren Wohnlage im zentralen Stadtgebiet knapp außerhalb des Stadtbahnringes, aber noch im Citybereich, im jeweils fußläufigen Nahbereich verschiedener Parks und dem Tempelhofer Damm als der Haupteinkaufsstraße des Bezirks mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur an allerdings jeweils einer verkehrslärmlasteten Hauptdurchgangstraße bzw. im Kreuzungsbereich u.a. mit Stauzone vor dem hier betroffenen Grundstück. Nachteilig ist außerdem die unmittelbare Nachbarschaft zu einer Schule mit hierdurch bedingter Lärmbelastung.

Als nachteilig bzgl. eines erhöhten Vermietungsrisikos stellen sich ggf. die weithin sichtbaren Mobilfunkantennenanlagen auf dem Dach des Gebäudekomplexes mit hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektromog dar.

Mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> sowie 18 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten (2 Läden und 1 Gaststätte) mit 2 Treppenhauseingängen ist das Objekt durchschnittlich groß und eignet sich als sogen. Aufteilungsobjekt, wobei diesbzgl. Restriktionen aufgrund der Erhaltungssatzung (Milieuschutz) und des neu eingeführten § 250 BauGB zu beachten sind.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von unter 40 m<sup>2</sup> Wfl. mit 1 Wohnung, von 40 m<sup>2</sup> Wfl. bis unter 60 m<sup>2</sup> Wfl. mit 2 Wohnungen, von 60 m<sup>2</sup> Wfl. bis unter 90 m<sup>2</sup> Wfl. mit 6 Wohnungen (⅓ Anteil) und von über 90 m<sup>2</sup> mit 9 Wohnungen (½ Anteil) bei überwiegend 2 Zimmern und 3 Zimmern zweckmäßig.

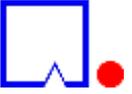
Nachteilig ist die Verfügbarkeit von Freisitzflächen lediglich für die im Gebäude Manteuffelstr. 68 belegenen Wohnungen an der vergleichsweise stark lärmbelasteten straßenseitigen Gebäudefront. Nachteilig ist auch das Fehlen der barrierefreien Zugänglichkeit sowohl der Wohnungen als auch der Gewerbeeinheiten als Läden und Gaststätte mit Differenzschwellen vor oder innerhalb der Nutzungseinheiten.

Ein Aufzugsanlage ggf. als Fassadenaufzug mit Stationen auf den Zwischengeschosspodesten der Treppenhauseingänge ist nicht vorhanden.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage durchgehend Badezimmer auf und sind zentralbeheizt. Die Heizwärmeerzeugung erfolgt über einen Öl-Heizkessel aus dem Jahre 1987 - die Wasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Duschlauerhitzer bzw. Boiler.

Die Wohnungen sind vermtl. ab den 1990er Jahren sukzessive jeweils nach Freiwerden modernisiert und partiell mit neuen Badezimmerausstattungen etc. versehen worden. Die weitgehend vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster dürften Anfang der 1990er Jahre eingebaut worden sein. Das nur partiell vorhandene Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden dürfte zeitgleich angebracht worden sein.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist nachteilig - Keller- und Dachboden sind nicht gedämmt, die Fassaden weisen überwiegend kein Wärmedämmverbundsystem auf, Treppen-



hausfenster stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand, Hauseingangstüren sind thermisch nicht getrennt und noch einfachverglast. Die Heizungsanlage ist veraltet, die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer ist wegen der ungünstigen Energieeffizienz energetisch nachteilig.

Der Dachraum als Rohdachboden im Gebäude Manteuffelstr. 68 stellt eine Ausbaureserve zur Wohnzwecken mit einer nach diesseitiger Einschätzung wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> dar, wobei die Verträge mit den Mobilfunkanbietern bzgl. der vermieteten Standflächen für die Mobilfunk-Antennenanlagen im Dachraum und auf dem Dach des Gebäudes Manteuffelstr. 68 zunächst auslaufen müssen.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 450.000,00 € entsprechend ca. 260,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist - energetische Modernisierungen und ein evtl. Dachraumbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei die Fassaden nach diesseitiger Auffassung bzgl. eines Anstrichs oder einer Fluatierung und die Neueindeckung des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 offenbar in den letzten Jahren zurückgestellt worden sind. Ebenso ist die Badezimmermodernisierung von 2 Wohnungen in den letzten Jahren zurückgestellt worden, so dass Standard und Zuschnitt noch aus den 1970er oder 1980er Jahren stammen.

Die Heizungsanlage ist bzgl. des Heizkessels und des Öltanks sowie der Art des fossilen Brennstoffs bereits überaltert. Eine Umstellung auf eine Zentralheizung ggf. auf der Basis von Geo- oder Aerothermie mit Unterstützung der Warmwasserbereitung über Solarthermie wäre geboten.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Die Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Fertigstellung der zur Sicherung der zugrunde gelegten marktfähigen Mieten erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen (ohne darüberhinausgehende Modernisierungen u.a. hinsichtlich energetischer Maßnahmen an der Gebäudehülle oder der Heizenergieversorgung etc.) nachhaltig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2022/2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.V. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertrags-



wertermittlung nunmehr gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 25, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 17. Mai 2023 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundrisse der Bauvorlagen i.M. 1:100 Bauschein Nr. 52 vom 24.11.1910 nebst Nachtrag vom 02.03.1911 (Gebäude Manteuffelstr. 68)
- Geschossgrundrisse und Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 560/54 vom 12.06.1952 nebst Nachträgen vom 06.11.1953, 24.06.1954, 5.10.1954 (Gebäude Alt-Tempelhof 61/Manteuffelstr. 69 - früher Dorfstr. 1)
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bereits am 28.04.2023 per Fax angefordert, die allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden konnten.

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

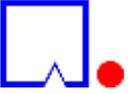
In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.



Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

## 2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
  - mittlere Wohnlage
  - gute Wohnlage
  - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 in Höhe von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte trotz weiter gestiegener Mieten und damit höherer Erträge für diese in der Richtwertzone belegenen Ertragsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 9,1 % gefallen.

Der zum 01.01.2023 ausgewiesene Richtwert in Höhe von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,0 ist zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks bzw. Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken eine GFZ von mindestens rd. 2,4 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand zzgl. Dachraumausbau als Blockrandbebauung respektive beidseitiger Grenzbebauung zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 2,4 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 2.495,50 m<sup>2</sup> (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Geschosspläne und der Flurkarte, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,1622 gemäß Ver-



öffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$2.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1622 : 1,0000 = 2.324,40 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand wie folgt:

$$1.028,00 \text{ m}^2 \times 2.324,40 \text{ €/m}^2 = 2.389.483,20 \text{ €}$$

rd. 2.389.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Abweichend hierzu ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vermuteten Ausbaueignung des Rohdachbodens (Gebäude Manteuffelstr. 68) mit einer resultierenden zusätzlichen Geschossfläche von ca. 339,03 m<sup>2</sup> respektive einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 2.834,53 m<sup>2</sup> bei einer insoweit realisierbaren GFZ von rd. 2,8 und Anpassung mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,3084 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt:

$$2.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,3084 : 1,0000 = 2.5616,80 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarem Dachraumausbau zu Wohnzwecken entsprechend dem gegenwärtigen Bestand zzgl. des Dachraumausbaus im Gebäude Manteuffelstr. 68 auf dem Grundstück wie folgt:

$$1.028,00 \text{ m}^2 \times 2.5616,80 \text{ €/m}^2 = 2.690.070,40 \text{ €}$$

rd. 2.690.000,00 €

Bei Neubebauung des Grundstücks mit Bebauung auch der Hofffläche in der Zäsur der beiden Gebäude auf dem Grundstück ergäbe sich ein deutlich höherer Bodenwert, wobei allerdings die Restriktionen der Erhaltungssatzung zu berücksichtigen sind.

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2022 in Höhe von 2.200,00 €/m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

Hiermit ergibt sich der modellkonform anzusetzende Bodenwert für das Grundstück wie folgt:

$$2.200,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1622 : 1,0000 = 2.556,84 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach bei realisierbarer Bebauung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand modellkonform wie folgt:



1.028,00 m <sup>2</sup> x 2.556,84 €/m <sup>2</sup>	=	2.628.431,50 €
	rd.	2.628.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert, was allerdings mit dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

Im Bodenwertansatz ist die Bodenwerterhöhung aufgrund eines potentiell möglichen Dachraumausbaus mit hierdurch höherer GFZ im baulichen Bestand auf dem Grundstück nicht berücksichtigt. Der Mehrwert u.a. des Bodens (s.o.) ist aufgrund des tatsächlich baurechtlich als gesichert einzustufenden Dachraumausbaus zu Wohnzwecken unter „besondere objektspezifische Merkmale“ als Zuschlag für die potentielle wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Dachraum in Ansatz zu bringen, wobei eine sofortige Nutzung der diesbzgl. Fläche zu Ausbauzwecken aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse für zwei Mobilfunkantennen nicht in Betracht kommt - die Dauer bzw. die Restlaufzeit der diesbzgl. Mietverhältnisse ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

#### Gewerbeflächen:

Laden Gebäude Alt-Tempelhof 61,  
Manteuffelstr. 69

Gewerbefläche mit unterpreisiger Ist-Miete und Ansatz  
der ortsüblichen Miete für das bestehende Mietverhältnis

77,00 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate = 9.240,00 €

Laden Gebäude Manteuffelstr. 68

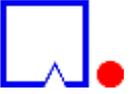
Gewerbefläche mit unterpreisiger Ist-Miete und Ansatz  
der ortsüblichen Miete für das bestehende Mietverhältnis

70,00 m<sup>2</sup> x 8,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate = 6.720,00 €

Gaststätte Gebäude Alt-Tempelhof  
61, Manteuffelstr. 69

Gewerbefläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz  
der ortsüblichen Miete für das bestehenden Mietverhältnis

112,00 m<sup>2</sup> x 12,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate = 16.128,00 €



Wohnflächen:

Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69

1.OG postalisch links  
 $75,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 6.300,00 \text{ €}$

1.OG postalisch rechts  
 $61,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.124,00 \text{ €}$

2.OG postalisch links  
 $85,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.140,00 \text{ €}$

2.OG postalisch rechts  
Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis  
 $58,00 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.220,00 \text{ €}$

3.OG postalisch links  
Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis  
 $117,50 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 9.870,00 \text{ €}$

3.OG postalisch rechts  
 $26,00 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 2.652,00 \text{ €}$

Gebäude Manteuffelstr. 68

EG postalisch rechts  
Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis  
 $103,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.652,00 \text{ €}$

EG postalisch Mitte  
Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis  
 $42,80 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.852,00 \text{ €}$

EG postalisch links  
 $102,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.568,00 \text{ €}$

1.OG postalisch links  
Eigentümer-WE (Neuvermietung)  
 $103,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 12.360,00 \text{ €}$

1.OG postalisch Mitte  
 $65,28 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 5.483,52 \text{ €}$

1.OG postalisch rechts  
Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis  
 $103,00 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 8.652,00 \text{ €}$



2.OG postalisch links 101,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	8.484,00 €
2.OG postalisch Mitte 65,28 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	5.483,52 €
2.OG postalisch rechts 102,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	8.568,00 €
3.OG postalisch links Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis 100,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	8.400,00 €
3.OG postalisch Mitte Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis 65,28 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	5.483,52 €
3.OG postalisch rechts Wohnfläche mit unterpreisiger Ist-Mieten und Ansatz der ortsüblichen Miete für das vorh. Bestandsmietverhältnis 102,00 m <sup>2</sup> x 7,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate =	8.568,00 €
gedeckte und ungedeckte PKW-Stellplätze 5 Stpl. x 80,00 €/Mo. x 12 Monate =	4.800,00 €
wechselnde Plakat-Außenwerbung 1 x 50,00 €/Mo. x 12 Monate =	<u>600,00 €</u>
Jahresrohertrag (Nettokaltmiete): (ohne Ansatz der Miete für die beiden Mobilfunkantennen mit 9.639,00 €/a)	166.348,56 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 19,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,53 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		166.348,56 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>32.105,27 €</u>
Reinertrag:		134.243,29 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2252 ff. für das Jahr 2022 zum Stichtag 30.06.2022 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe City (Tabelle 9) mit den Altbezirken Mitte, Tiergarten, Wilmersdorf (Ortsteile Wilmersdorf und



Halensee), und Tempelhof (Ortsteil Tempelhof) und vorgenommenen Korrekturen u.a. für die Altbezirke Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Kreuzberg, Charlottenburg (Ortsteil Charlottenburg), Schöneberg und Neukölln (Ortsteil Neukölln) bei hier vorliegenden Bewertungsparametern für Baujahre vor 1919, von 1919 bis 1972 und von 1973 bis 1990 Ost unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2022 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 8,00 €/m<sup>2</sup> mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,7 %. Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 7,98 €/m<sup>2</sup> Wfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 1,698 % bzw. rd. 1,7 %.

Für die Ansätze der Tabelle 9 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt ausschließlich hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbau mit Baujahr vor 1919 bzw. tatsächlich 1875 und 1911) mit +/- 0,0 % Prozentpunkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 19,7 %) mit + 0,10 % Punkten - hieraus ergibt sich der Liegenschaftszinssatz mit 1,698 % +/- 0,0 %-Pkt.+ 0,10 %-Pkt. = 1,798 % bzw. rd. 1,8 %.

Weitere Abhängigkeiten bzw. Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnten aus der Kaufpreissammlung gemäß Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden, daher gibt es hier zunächst keine weiteren Zu- oder Ab- schläge.

Allerdings ersetzt die Verwendung des auf der Basis der durch den GAA aus der Kaufpreissammlung für Liegenschaftszinssätze entwickelten Ableitungen ermittelten vorläufigen Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt nicht die nach ImmoWertV 21 erforderliche Markt- anpassung.

Insoweit ist hier auch in Ansehung des mit rd. 19,7 % bereits beachtlichen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag bei hier realisierter teilweise unterpreisiger Höhe der Gewerbe- und Wohnungsmieten z.T. deutlich unter der Ortsüblichkeit nach aktuellem Mietspiegel in Ansehung der zentralen und verkehrsgünstigen Quartierlage im Ortsteil Tempelhof knapp außerhalb des Stadtbahnringes und der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen gut nachgefragten Wohnungen weitgehend als 2- und 3-Zimmerwohnungen mit insgesamt allerdings allenfalls durchschnittlichem Ausbaustandard sowie der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungseigentum allerdings innerhalb eines Sozialen Erhaltungsgebietes (Milieuschutzverordnung) mit diesbzgl. Restriktionen sowie der auf dem Grundstück vorhandenen Ladenflächen mit vermtl. erschwelter Vermietungsmöglichkeit an 2 verkehrslärbelasteten Straßen außerhalb einer sogen. Laufgehend ohne Einzelhandelskonzentration bei rd. 40 Jahren Restnutzungsdauer aufgrund der bestehenden Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) und der andauernden Finanz- und Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigen aber tatsächlich derzeit kontinuierlich steigenden Zinsen eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 1,798 % + 0,1 %-Pkt. = 1,899 % bzw. rd. 1,9 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,9 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		134.243,29 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Model):		
2.628.431,50 € x 1,9 %	./.	<u>49.940,20 €</u>
		84.303,10 €



Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1918 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 112 bzw. 148 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier durchweg vorhandenen zentralbeheizten Wohnungen mit Badezimmern nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen noch 40 Jahre (s.o.) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (Immo-WertV 21) bzw. GAA-Modell zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 80,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,84.

84.303,10 € x 27,84	=	2.346.998,30 €
	rd.	2.347.000,00 €

#### Minderertragsphasen

Aufgrund des gegenwärtig für die gegenüber der realisierbaren ortsüblichen Miethöhe noch unterpreisig vermieteten Wohnungen mit deutlich geringerem Ertrag gegenüber der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe von 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und 8,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergeben sich bei bestehenbleibenden Mietverhältnissen verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Für einzelne unterpreisig vermietete Wohnungen und die Gewerbeeinheiten ist nach Sachlage jeweils eine kurzfristige Anpassung realisierbar, so dass diesbzgl. Minderertragsphasen nicht zu berücksichtigen sind.

Die Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen ergibt sich hier ohne Berücksichtigung einer erforderlichen Warte- bzw. Stillhaltezeit für die Wohnungen bei zugrunde gelegter letzter Mieterhöhung vor mehr als 3 Jahren und hierdurch möglicher sofortiger Erhöhung bei länger zurückliegenden Mieterhöhungen der bisher unterpreisigen Nettokaltmiete um 15 % gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit wie folgt, wobei auch für die 117,50 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3.OG bzw. DG im Gebäude Alt-Tempelhof 61,



Manteuffelstr. 69 aufgrund des Neuvertragsabschlusses am 01.06.2020 innerhalb der 3-Jahresfrist eine Wartezeit von 3 Jahren bis zur ersten möglichen Erhöhung nicht zu berücksichtigen ist.

**Gebäude Alt-Tempelhof 62, Manteuffelstr. 69**

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:

ortsübliche Miethöhe **Wohnung im 2.OG rechts**

58,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 5.220,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)

58,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,95 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.  
4.760,64 €/a  
459,36 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:

459,36 €/a x 2,89 = 1.327,55 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:

ortsübliche Miethöhe

58,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 5.220,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 9,6 % (bis zur Ortsüblichkeit)

58,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (6,84 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 9,6 %) x 12 Monate = ./.  
5.220,00 €/a  
0,00 €/a

Anpassungsphase 1:

1.327,55 €

Anpassungsphase 2:

0,00 €

1.327,55 €

Summe der Mindererträge **Wohnung im 3.OG Mitte:**

rd. 1.300,00 €

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:

ortsübliche Miethöhe **Wohnung im 3.OG bzw. DG links**

117,50 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 9.870,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)

117,50 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,11 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.  
8.290,80 €/a  
1.579,20 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %

1.579,20 €/a x 2,89 = 4.563,89 €

Anpassungsphase 2: Mai 2026 - April 2029:

ortsübliche Miethöhe

117,50 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 9.870,00 €/a



IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 117,50 m <sup>2</sup> Wfl. x (5,88 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>9.531,60 €/a</u> 338,40 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und diskontiert über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9451: 338,40 €/a x 2,89 x 0,9451	=		924,29 €
<u>Anpassungsphase 3: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2029:</u> ortsübliche Miethöhe 117,50 m <sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=		9.870,00 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 3,6 % (bis zur Ortsüblichkeit) 117,50 m <sup>2</sup> Wfl. x (6,76 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 3,6 %) x 12 Monate	=	./.	<u>9.870,00 €/a</u> 0,00 €/a
Anpassungsphase 1:			4.563,89 €
Anpassungsphase 2:			924,29 €
Anpassungsphase 3:			<u>0,00 €</u>
			5488,18 €
Summe der Mindererträge <b>Wohnung im 3.OG bzw. DG links:</b>	rd.		5.5000,00 €

### Gebäude Manteuffelstr. 68

<u>Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:</u> ortsübliche Miethöhe <b>Wohnung im 3.OG rechts</b> 102,00 m <sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=		8.568,00 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 102,00 m <sup>2</sup> Wfl. x (5,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>7.184,88 €/a</u> 1.383,12 €/a
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %: 1.383,12 €/a x 2,89	=		3.997,22 €
<u>Anpassungsphase 2: Mai 2026 - April 2029:</u> ortsübliche Miethöhe 102,00 m <sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=		8.568,00 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze) 102,00 m <sup>2</sup> Wfl. x (5,87 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	./.	<u>8.262,00 €/a</u> 306,00 €/a



kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und diskontiert über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9451:  
 $306,00 \text{ €/a} \times 2,89 \times 0,9451 = 835,79 \text{ €}$

Anpassungsphase 3: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2029:

ortsübliche Miethöhe  
 $102,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 7,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 8.568,00 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 3,7 % (bis zur Ortsüblichkeit)  
 $102,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (6,75 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 3,7 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{8.568,00 \text{ €/a}}$   
0,00 €/a

Anpassungsphase 1: 3.997,22 €  
Anpassungsphase 2: 835,79 €  
Anpassungsphase 3: 0,00 €  

---

4.833,01 €  
Summe der Mindererträge **Wohnung im 3.OG rechts:** rd. 4.800,00 €

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:

ortsübliche Miethöhe **Wohnung im 3.OG Mitte**  
 $65,28 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 7,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 5.483,52 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)  
 $65,28 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (5,51 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{4.966,50 \text{ €/a}}$   
517,02 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:  
 $517,02 \text{ €/a} \times 2,89 = 1.494,18 \text{ €}$

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:

ortsübliche Miethöhe  
 $65,28 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 7,00 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} \times 12 \text{ Monate} = 5.483,52 \text{ €/a}$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 10,4 % (bis zur Ortsüblichkeit)  
 $65,28 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times (6,34 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.} + 10,4 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{5.483,52 \text{ €/a}}$   
0,00 €/a

Anpassungsphase 1: 1.494,18 €  
Anpassungsphase 2: 0,00 €  

---

1.494,18 €  
Summe der Mindererträge **Wohnung im 3.OG Mitte:** rd. 1.500,00 €



Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:

ortsübliche Miethöhe **Wohnung im 3.OG links**

100,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.400,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)

100,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.

8.004,00 €/a  
396,00 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:

396,00 €/a x 2,89 = 1.144,44 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:

ortsübliche Miethöhe

100,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.400,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 4,9 % (bis zur Ortsüblichkeit)

100,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (6,67 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 4,9 %) x 12 Monate = ./.

8.400,00 €/a  
0,00 €/a

Anpassungsphase 1:

1.144,44 €

Anpassungsphase 2:

0,00 €

1.144,44 €

Summe der Mindererträge **Wohnung im 3.OG links:** rd. 1.100,00 €

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:

ortsübliche Miethöhe **Wohnung im 1.OG rechts**

103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.652,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)

103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,81 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.

8.256,48 €/a  
395,52 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:

395,52 €/a x 2,89 = 1.143,05 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:

ortsübliche Miethöhe

103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.652,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 4,8 % (bis zur Ortsüblichkeit)

103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (6,68 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 4,8 %) x 12 Monate = ./.

8.652,00 €/a  
0,00 €/a



Anpassungsphase 1:		1.143,05 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
		1.143,05 €
Summe der Mindererträge <b>Wohnung im 1.OG rechts:</b>	rd.	1.100,00 €

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:  
ortsübliche Miethöhe **Wohnung im EG Mitte**  
42,80 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 3.852,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)  
42,80 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,91 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.  
3.492,48 €/a  
359,52 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:  
359,52 €/a x 2,89 = 1.039,01 €

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:  
ortsübliche Miethöhe  
42,80 m<sup>2</sup> Wfl. x 8750 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 3.852,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 10,2 % (bis zur Ortsüblichkeit)  
42,80 m<sup>2</sup> Wfl. x (6,80 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 10,2 %) x 12 Monate = ./.  
3.852,00 €/a  
0,00 €/a

Anpassungsphase 1:		1.039,01 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
		1.039,01 €
Summe der Mindererträge <b>Wohnung im EG Mitte:</b>	rd.	1.000,00 €

Anpassungsphase 1: Mai 2023 - April 2026:  
ortsübliche Miethöhe **Wohnung im EG rechts**  
103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.652,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)  
103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (5,71 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 15 %) x 12 Monate = ./.  
8.120,52 €/a  
531,48 €/a

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 %:  
531,48 €/a x 2,89 = 1.535,98 €



Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2026:

ortsübliche Miethöhe  
103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x 7,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 8.652,00 €/a

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 6,5 % (bis zur Ortsüblichkeit)

103,00 m<sup>2</sup> Wfl. x (6,57 €/m<sup>2</sup> Wfl. + 6,5 %) x 12 Monate = ./.

8.652,00 €/a  
0,00 €/a

Anpassungsphase 1: 1.535,98 €  
Anpassungsphase 2: 0,00 €

Summe der Mindererträge **Wohnung im EG rechts:** rd. 1.535,98 €  
1.500,00 €

Gebäude Alt-Tempelhof 62, Manteuffelstr. 69

Summe der Mindererträge Whg. im **WE 2. OG postl. rechts:** rd. 1.300,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE 3. OG postl. links:** rd. 5.500,00 €

Gebäude Manteuffelstr. 68

Summe der Mindererträge Whg. im **WE 3. OG postl. rechts:** rd. 4.800,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE 3. OG postl. Mitte:** rd. 1.500,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE 3. OG postl. links:** rd. 1.100,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE 1. OG postl. rechts:** rd. 1.100,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE EG postl. Mitte:** rd. 1.000,00 €  
Summe der Mindererträge Whg. im **WE EG postl. rechts:** rd. 1.500,00 €

17.800,00 €  
rd. 18.000,00 €

Aufgrund der ungesicherten Nachhaltigkeit des Ertrages aus den vermieteten Standflächen der Mobilfunkantennenanlagen auf dem Dach und der Installationsflächen für das erforderliche zusätzliche Equipment im Rohdachboden des Gebäudes Manteuffelstr. 68 ist der diesbzgl. vorliegende Jahresrohertrag von 9.639,00 €/a analog ständiger Rechtsprechung in Bezug auf Minderertragsphasen lediglich über die Dauer von rd. 10 Jahren u.a. auch aufgrund des erhöhten Vermietungsrisikos und hinsichtlich eines evtl. kurzfristigen Ausfalls des jeweiligen Mobilfunk-anbieters wie folgt in Ansatz zu bringen:

kapitalisierter Reinertrag aus Vermietung der Standflächen des Mobilfunkequipments bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,9 % und einer hypothetischen Nutzungsdauer von lediglich rd. 10 Jahren mit 9.639,00 € x 9,09

= 87.618,51 €  
rd. 88.000,00 €



Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		2.347.000,00 €
zzgl. Bodenwert (tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):		<u>2.690.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		5.037.000,00 €
zzgl. Ertrag aus Mobilfunkantennen-Flächen:	rd.	88.000,00 €
zzgl. Ausbaureserve im Rohdachboden bei ca. 220 m <sup>2</sup> resultierender Wohnfläche analog dem Wert eines Teil- eigentums als unausgebauter Dachraum mit Diskon- tierung auf der Grundlage des Liegenschaftszinssatzes über max. 10 Jahre bei vermtl. Auslauf der Mietdauer für die Standfläche der Mobilfunk-Antennenanlagen mit rd. 1.500,00 € x 0,8284 = 1.242,60 €/m <sup>2</sup> bzw. 1.250,00 €/m <sup>2</sup> 220,00 m <sup>2</sup> Wfl. x 1.250,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. = 275.000,00 €:	rd.	275.000,00 €
abzgl. evtl. Mindererträge wegen unterpreisiger Miethöhe und Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der Kap- pfungsgrenze:	./.	18.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	./.	<u>450.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		4.932.000,00 €
	rd.	4.930.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 5.037.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 1.736,14 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohn-/Nutzfläche bzw. von rd. 2.020,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 2.495,50 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 30,3-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 166.348,56 €/a.



Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohnhäuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.489,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 3.478,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. i.M. bei 2.338,00 €/m<sup>2</sup> wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 37,1.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 1.442,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 3.284,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. i.M. bei 2.368,00 €/m<sup>2</sup> wGF - das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 32,3.

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1900-1949 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2021 bis 10/2022 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 1.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bis 2.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.150,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 2.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bis 3.700,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei rd. 2.200,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bzw. in mittleren bis guten Lagen bei rd. 2.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung der weiterhin andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen und der teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich nur gering rentierlichen stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 73,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Mietwohn-häuser ohne gewerblichen Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 18,3 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 40,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im Stadtgebiet „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 6,2 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.



Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 16,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls ca. 26,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 3,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023).

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 31,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.200,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und genau im Niveau des Kaufpreisschwerpunkts in Höhe von rd. 2.900,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2021 bis 10/2022 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in mittleren bis guten Lagen gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund des auf rd. 10 Jahre befristeten Zusatzertrages für die Standfläche von Mobilfunkantennen etc. in Höhe von rd. 88.000,00 €, Werterhöhung aufgrund des über rd. 10 Jahre diskontierten Rohdachbodenwertes für die Ausbaureserve in Höhe von rd. 275.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund vorliegender Mindererträge in Höhe von rd. 18.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 450.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 5.037.000,00 € + 88.000,00 € + 275.000,00 € ./. 18.000,00 € ./. 450.000,00 € = 4.932.000,00 € bzw. rd. 4.930.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) in 12103 Berlin-Tempelhof (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zum Bewertungsstichtag 17. Mai 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

4.930.000,00 €

=====

(i.W. vier Millionen neunhundertdreißigtausend Euro)

### **Nachrichtlich:**

Die in Abt. II lfd. Nr. 5 des vorliegenden Grundbuchs ausgewiesene Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer durch den Tod der Berechtigten der Last 4 aufschiebend bedingten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, bestehend in einem unentgeltlichen Wohnrecht für einen Rentner (anonymisiert, § 38 ZVG) mit Eintragungsdatum vom 01.02.1967 dürfte in Ansehung des Rentenalters des Berechtigten und der seither verstrichenen Zeit von mehr als 56 Jahren bereits obsolet sein - der Rentner müsste ansonsten bereits mehr als 120 Jahre alt sein.

Das Recht ist nach Sachlage lösungsfähig.



Die in Abt. II Nr. 7 des vorliegenden Grundbuchs ausgewiesene lediglich auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.1 lastende Reallast (Rentenrecht) für die am 07.11.1936 geborene frühere Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 5.1 (anonymisiert, § 38 ZVG) beträgt 500,00 €/Monat gemäß Bewilligung vom 28.11.2014 (UR-Nr. 800/2014, Notar Hans-Jürgen Schack in Barmstedt), löschar bei Todesnachweis, und Eintragungsdatum vom 29.05. 2018.

Im Rahmen des Überlassungsvertrages gemäß o.g. Urkunde verpflichtet sich die Übernehmerin lebzeitig an die Überlasserin vom 01.01.2015 an als dauernde Last im Voraus je bis zum 03. eines jeden Monats monatlich einen Betrag in Höhe von 500,00 € zu zahlen - die Ansprüche der Überlasserin sind höchst persönlich.

Schuldrechtlich ist eine Bindung an den Preisindex der Lebenshaltung gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland stets mit dem laufenden Original-Basisjahr (2010 = 100 %) vereinbart, wonach eine Abweichung von jeweils mehr als 10 % seit Vertragsabschluss bei diesbzgl. schriftlicher Beantragung eines Vertragsteils zu einer Senkung oder Anhebung der Rentenzahlung führt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft ist allerdings aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung im Grundbuch die schuldrechtliche Vereinbarung nachrangig und bleibt unberücksichtigt.

Der Wert des Rechts ergibt sich insofern wie folgt:

Für die Bewertung des mit der Reallast (Rentenrecht) belasteten Grundstücks zum hälftigen Anteil sind der auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, der vereinbarte Rentenbetrag und der angemessene marktgerechte Liegenschaftszinssatz für das unbelastete Grundstück zum Bewertungsstichtag zugrunde zu legen:

Verkehrswert des unbelasteten hälftigen Anteils am Grundstück mit 4.930.000,00 € (s.o.) x ½	2.465.000,00 €
– vollendetes Alter der weiblichen Berechtigten	86 Jahre
– jährliche über die Lebensdauer der Berechtigten vereinbarte Rente mit 500,00 €/Monat x 12 Monate = 6.000,00 €	6.000,00 €
– angemessener Liegenschaftszinssatz für das Grundstück	1,9 %
– Ertragswert (vorl. Verkehrswert) des unbelasteten hälftigen Anteils am Grundstück	2.465.000,00 €
– jährlicher Nachteil eines Grundstückseigentümers aufgrund der aus dem Grundstück zu leistenden Reallast als monatlich wiederkehrende Rente über die Lebensdauer der Berechtigten mit	- 6.000,00 €
Übernahme von sonstigen Kosten und Belastungen u.a. aufgrund einer Indexierung der Rentenzahlung durch den Grundstückseigentümer	- <u>0,00 €</u> - 6.000,00 €
– Der Leibrentenbarwertfaktor einer sofort beginnenden und lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren Rente für eine 86-jährige Frau bei 1,9 % Liegenschafts-	



Zinssatz beträgt:  
5,5028 gemäß aktueller Sterbetafel 2020/2022

Belastung des Grundstücks zu hälftigem Anteil durch  
das Recht somit:  
- 6.000,00 € x 5,5028 = - 33.016,80 € ./ 33.016,80 €

Unter Berücksichtigung der Belastung des Grundstücks mit einer Rentenreallast mit hierdurch erheblich schlechterer Marktgängigkeit des Grundstücks ist ein Abschlag von rd. 20,0 % in Abzug zu bringen (marktüblich für ein analoges unentgeltliches Wohnungsrechte 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 6. Auflage 2010), da grundsätzlich ein Risiko für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines evtl. deutlich längeren Lebens der jeweils Berechtigten besteht

- 33.016,80 € x 20 % = - 6.603,36 € ./ 6.603,36 €

Verkehrswert des mit dem Rentenrecht gem. Abt. II  
Nr. 7 belasteten hälftigen Anteils an dem Grundstück: 2.425.379,90 €

Die in Abt. II Nr. 8 des vorliegenden Grundbuchs ausgewiesene lediglich auf dem Anteil Abt. I Nrn. 6.3 und 6.4 lastende Reallast (Rentenrecht) für die am 30.08.1941 geborene frühere Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 6.2 (anonymisiert, § 38 ZVG) und für ihren am 29.12.1940 geborenen Ehemann (anonymisiert, § 38 ZVG) als Gesamtberechtigte gemäß 428 BGB beträgt 600,00 €/Monat gemäß Bewilligung vom 14.09.2018 (UR-Nr. 217/2018, Notar Hans-Jürgen Schack in Barmstedt), löschar bei Todesnachweis, und Eintragungsdatum vom 19.11. 2019  
Im Rahmen des Überlassungsvertrages gemäß o.g. Urkunde verpflichten sich die Übernehmer lebenslang an die Berechtigten als dauernde Last im Voraus monatlich einen Betrag in Höhe von 600,00 € zu Zahlen.

Schuldrechtlich ist eine Bindung an den Preisindex der Lebenshaltung gemäß Verbraucherpreisindex für Deutschland stets mit dem laufenden Original-Basisjahr (2010 = 100 %) vereinbart, wonach eine Abweichung von jeweils mehr als 10 % seit Vertragsabschluss zu einer Senkung oder Anhebung der Rentenzahlung führt.

Im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft ist allerdings aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung im Grundbuch die schuldrechtliche Vereinbarung nachrangig und bleibt unberücksichtigt.

Der Wert des Rechts ergibt sich insofern wie folgt:

Für die Bewertung des mit der Reallast (Rentenrecht) belasteten Grundstücks zum hälftigen Anteil sind der auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks, der vereinbarte Rentenbetrag und der angemessene marktgerechte Liegenschaftszinssatz für das unbelastete Grundstück zum Bewertungsstichtag zugrunde zu legen:



Verkehrswert des unbelasteten hälftigen Anteils am Grundstück mit 4.930.000,00 € (s.o.) x ½		2.465.000,00 €
– vollendetes Alter der weiblichen Berechtigten		81 Jahre
– vollendetes Alter des männlichen Berechtigten		82 Jahre
– jährliche über die Lebensdauer der Berechtigten vereinbarte Rente mit 600,00 €/Monat x 12 Monate = 7.200,00 €		7.200,00 €
– angemessener Liegenschaftszinssatz für das Grundstück		1,9 %
– Ertragswert (vorl. Verkehrswert) des unbelasteten hälftigen Anteils am Grundstück		2.465.000,00 €
– jährlicher Nachteil eines Grundstückseigentümers aufgrund der aus dem Grundstück zu leistenden Reallast als monatlich wiederkehrende Rente über die Lebensdauer der Berechtigten mit	- 7.200,00 €	
Übernahme von sonstigen Kosten und Belastungen u.a. aufgrund einer Indexierung der Rentenzahlung durch den Grundstückseigentümer	- <u>0,00 €</u> - 7.200,00 €	
– Der Leibrentenbarwertfaktor einer sofort beginnenden und lebenslänglich monatlich vorschüssig zahlbaren verbundene Leibrente für eine 81-jährige Frau und einen 82-jährigen Mann bis zum Tod der zuletzt versterbenden Person bei 1,9 % Liegenschaftszinssatz beträgt: 9,5330 gemäß aktueller Sterbetafel 2020/2022		
Belastung des Grundstücks zu hälftigem Anteil durch das Recht somit: - 7.200,00 € x 9,5330 =	- 68.637,60 €	./. 68.637,60 €
Unter Berücksichtigung der Belastung des Grundstücks mit einer Rentenreallast mit hierdurch erheblich schlechterer Marktgängigkeit des Grundstücks ist ein Abschlag von rd. 20,0 % in Abzug zu bringen (marktüblich für ein analoges unentgeltliches Wohnungsrechte 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 6. Auflage 2010), da grundsätzlich ein Risiko für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines evtl. deutlich längeren Lebens der jeweils Berechtigten besteht		
- 68.637,60 € x 20 % =	- 13.727,52 €	./. <u>13.727,52 €</u>
Verkehrswert des mit dem Rentenrecht gem. Abt. II Nr. 8 belasteten hälftigen Anteils an dem Grundstück:		2.382.634,90 €



Unter Berücksichtigung der Belastungen gemäß Abt. II Nrn. 7 und 8 ergibt sich der Verkehrswert des hier betroffenen Grundstücks mit	
Wert des hälftigen Anteils am Grundstück unter Berücksichtigung des Belastung gemäß Abt. II Nr. 7:	2.425.379,90 €
Wert des hälftigen Anteils am Grundstück unter Berücksichtigung des Belastung gemäß Abt. II Nr. 8:	<u>2.382.634,90 €</u>
	4.808.014,80 €
rd.	4.810.000,00 €

## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 03.05.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Grundstücksverwalterin ist nach diesseitigem Kenntnisstand die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 6.1 (hier: anonymisiert, § 38 ZVG) - Name und Anschrift liegen dem Vollstreckungsgericht vor.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher.

Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Die Namen der Mieter auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Schreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Grundstücksverwaltung.

Zu d)

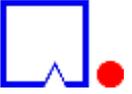
Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude mit Läden etc. wurden im Jahre 1875 und 1911 errichtet.

Mod./Inst.-Maßnahmen unter Verwendung öffentlicher Fördermittel mit hieraus resultierender Mietpreisbindung liegen nach Sachlage gleichfalls nicht vor.

Zu e)

Gewerbebetriebe werden auf dem hier betroffenen Grundstück geführt.

Es handelt sich um ein Ladengeschäft mit Vertrieb von Pelzmoden und eine weitere Gewerbeeinheit mit Nutzung zuletzt als Juweliergeschäft und aktueller Nutzung als Lagerfläche durch



den Betreiber des Pelzgeschäfts. Zusätzlich ist eine Gaststätte für kalte und warme Speisen nebst Schankgartenfläche vorhanden (Nutzung der Schankgartenfläche bis auf behördlichen Widerruf).

Die Namen der Mieter ergeben sich aus der Mieterliste der zuständigen Grundstücksverwaltung als Eigenverwaltung, s.o.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseits eingestellten Küchenausstattungen in den Wohnungen sowie der betriebsspezifischen Ausstattungen der Gewerbeflächen vorhanden.

Zu g)

Ein Energiepass für Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 (Flurstücke 3953/50, 3954/50, 3955/50, 3956/50, 3957/50) ist mit Datum vom 23.12.2008 vorhanden (veraltet bzw. gültig bis 22.12.2018):

Der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 139,0 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt knapp unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Wohngebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/ m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Zu h)

Eine Auskunft über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen und Auflagen konnte seitens der zuständigen Behörde nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax bereits am 28.04.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Für das Grundstück bzw. den aufstehenden Gebäudekomplex besteht nach vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Stadtplanung keine Veränderungssperre und es unterliegt gleichfalls keinem Umlenungsverfahren gem. §§ 14 und 16 BauGB.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich und weder einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB noch in einem durch Satzung festgelegtem Gebiet gem. § 171d BauGB (Stadtumbaugebiet).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Flurstück gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich aber in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/ Erhaltungsverordnung - Gebietsname „Tempelhof“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 07.04.2018 und in Kraft seit dem 08.04.2018 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 10.07.2020 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5



Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Das Grundstück befindet sich außerdem entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles - ebenso befinden sich auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks keine Baudenkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg vom 04.05.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Alt-Tempelhof“ und „Manteuffelstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den hier jeweils betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Tempelhof-Schöneberg nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 02.05.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau-



und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Zu i)

Der Dachraum als Rohdachboden im Gebäude Manteuffelstr. 68 stellt eine Ausbaureserve zur Wohnzwecken mit einer nach diesseitiger Einschätzung wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von rd. 220 m<sup>2</sup> dar.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Dachbodens für die Standflächen von 2 Mobilfunkantennenmasten auf dem Dach und dem zugehörigen Equipment im Dachraum ist eine diesbzgl. Umnutzung allerdings erst nach Auslauf der betreffenden Mietverträge realisierbar, wobei die der zeitliche Beginn und die Dauer der Restlaufzeit dieser Mietverträge dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden sind - aus dem zur Verfügung gestellten Mieterspiegel für das Grundstück mit Stand vom 01.01.2023 ergeben sich diesbzgl. Angaben nicht.

Nachteilig ist der energetische Zustand des Objektes weitgehend ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden, fehlender Dämmung der Dachdecke im Gebäude Manteuffelstr. 68 und der Kellerdecke beider Gebäude, der partiell noch vorhandenen Holz-Kasten- sowie auch der Holz-Einfachfenster u.a. in den Treppenhausaufgängen und der noch aus älterem Bestand erhaltenen thermisch nicht getrennten Hauseingangstüren mit Einfachglasausschnitten sowie der Verfügbarkeit lediglich einer Öl-Zentralheizung mit Heizkessel noch aus dem Jahre 1987 und dezentraler Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei die Fassaden nach diesseitiger Auffassung bzgl. einer Sanierung und eines Anstrichs oder einer Fluattierung und der Neueindeckung des Gebäudeteils Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 sowie der Modernisierung von 2 Badezimmern offenbar in den letzten Jahren zurückgestellt worden sind. Eine Umstellung der Zentralheizung ggf. auf der Basis von Geo- oder Aerothermie mit Unterstützung der Warmwasserbereitung über Solarthermie wäre geboten.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschläglich ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 450.000,00 € entsprechend ca. 260,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist - energetische Modernisierungen und ein evtl. Dachraumbau sind in dem Wertabschlag nicht berücksichtigt.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 28. August 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Manteuffelstraße nach Norden mit Lage des Grundstücks Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Gebäude Manteuffelstr. 68 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Seite der Manteuffelstraße (Pfeil)



straßenseitige Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 auf der östlichen Straßenseite



Blick über die Manteuffelstraße nach Nord-Osten mit straßenseitiger Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 rechts im Bild sowie straßenseitiger Front und nach Süden orientierter Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 links im Bild



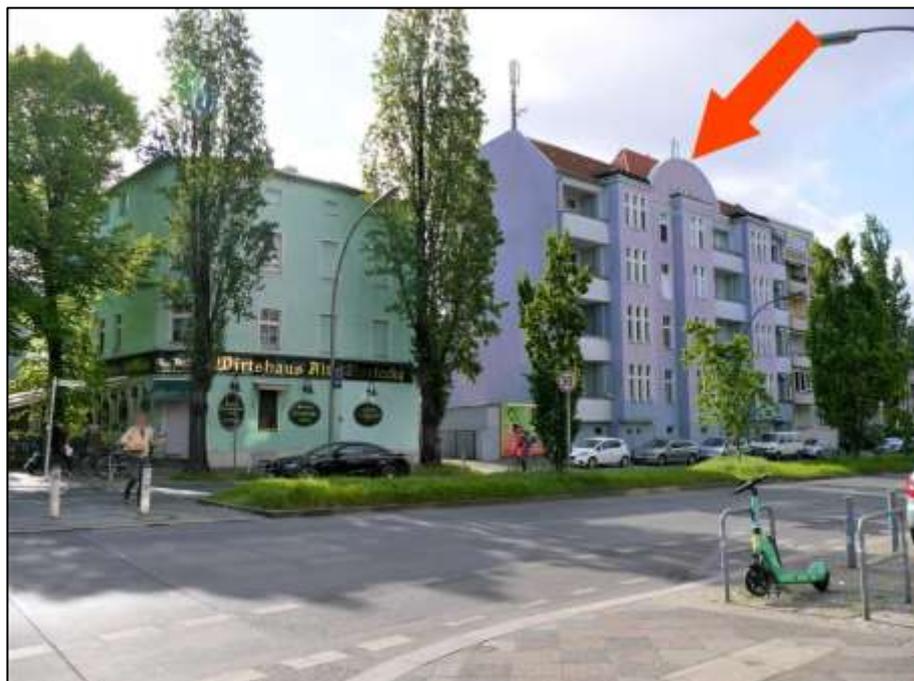
straßenseitiger Front und nach Süden orientierter Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 auf dem Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69



Blick über die Manteuffelstraße nach Osten mit straßenseitiger Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 rechts im Bild sowie straßenseitiger Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 links im Bild auf dem Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69



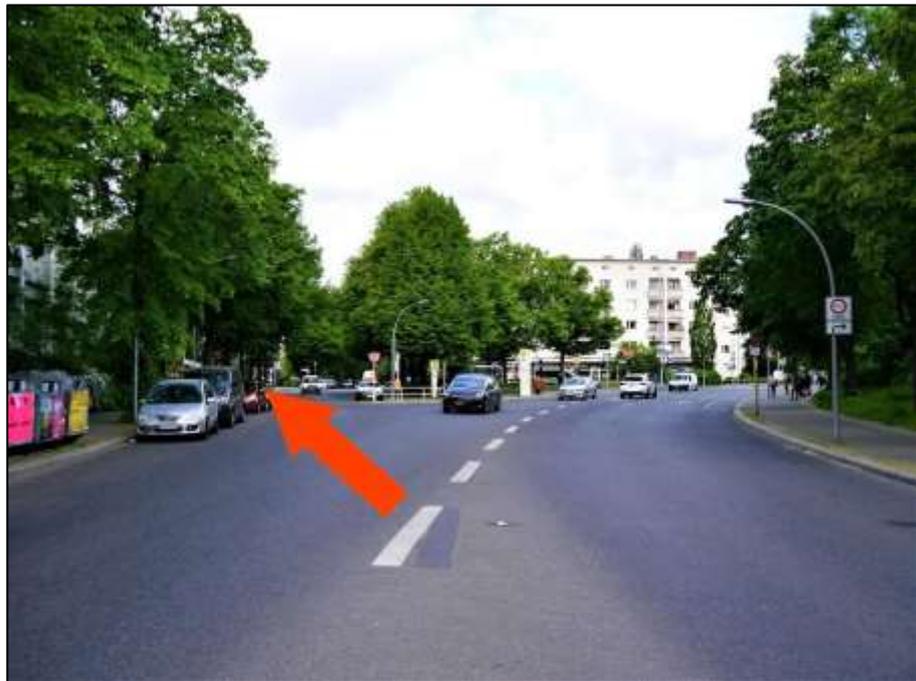
Gebäude Manteuffelstr. 68 auf der östlichen bzw. im Bild linken Seite der Manteuffelstraße (Pfeil)



Blick über die Manteuffelstraße nach Süd-Osten mit straßenseitigen Fronten des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 links im Bild und straßenseitiger Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 rechts im Bild auf dem Grdst. Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 (Pfeil)



Blick über den Berlinickeplatz bzw. den Kreuzungsbereich von Manteuffelstraße und Alt-Tempelhof bzw. Schöneberger Straße nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 auf der östlichen bzw. im Bild linken Seite der Manteuffelstraße (Pfeil)



Blick in die Straße Alt-Tempelhof nach Westen mit Lage des Eckgrundstücks Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Anrainerstraße der Straße Alt-Tempelhof nach Süd-Westen auf die östliche Giebelseite sowie die nach Norden zur Straße Alt-Tempelhof orientierte Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69 auf dem Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69



Blick aus der Anrainerstraße der Straße Alt-Tempelhof nach Süd-Westen auf die östliche Giebelseite des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69 im Bereich des 1-geschossigen Gebäudeteils



Blick aus der Anrainerstraße der Straße Alt-Tempelhof nach Westen auf die befestigte Vorgartenfläche des Grundstücks u.a. mit Schankgartenfläche vor der nördlichen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69



Blick aus der Anrainerstraße der Straße Alt-Tempelhof auf die befestigte Vorgartenfläche des Grundstücks u.a. mit Schankgartenfläche vor der nördlichen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69



Blick aus der Anrainerstraße der Straße Alt-Tempelhof auf die befestigte Vorgartenfläche des Grundstücks u.a. mit Schankgartenfläche vor der nördlichen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69



straßenseitige Ecke des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 69 mit Zugang der im Erdgeschoss belegenen Gaststätte und Zugang zu dem vor der nördlichen Front des Gebäudes belegenen Vorgartenfläche des Grundstücks u.a. mit Schankgartenfläche



vor der nördlichen Front des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 belegene Vorgartenfläche des Grundstücks u.a. mit Schankgartenfläche



zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 mit Zugang und Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz im Hof vor der Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 im Vordergrund



zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 mit Zugang und Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz im Hof vor der Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 links im Bild



zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 mit Zugang und Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz im Hof vor der Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69



zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 mit Zugang und Zufahrt zu dem PKW-Stellplatz im Hof vor der Hauseingangsfront des Gebäudes Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69



Hof auf dem Grundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 zwischen den Gebäuden Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 und Manteuffelstr. 68



zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 im Bereich der straßenseitigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit im Untergeschoss bzw. nominellem Kellergeschoss belegenen Abstellkellerräumen und -verschlägen



Hauseingang zum Treppenhaus in der zur Manteuffelstraße orientierte Front des auf dem Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 belegenen Gebäudes Manteuffelstr. 68

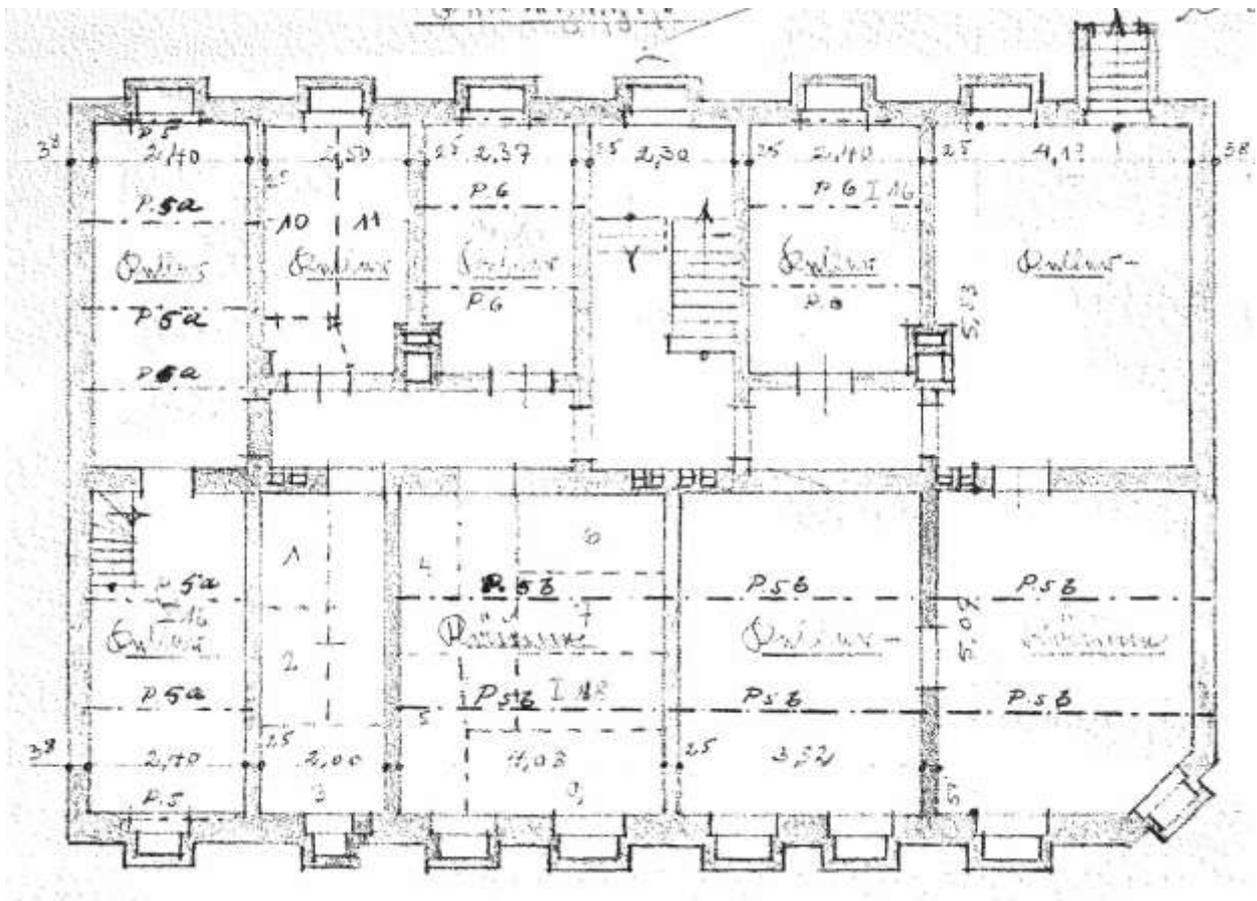


zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 im Bereich der straßenseitigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit im Untergeschoss bzw. nominellem Kellergeschoss belegener Gewerbeeinheit

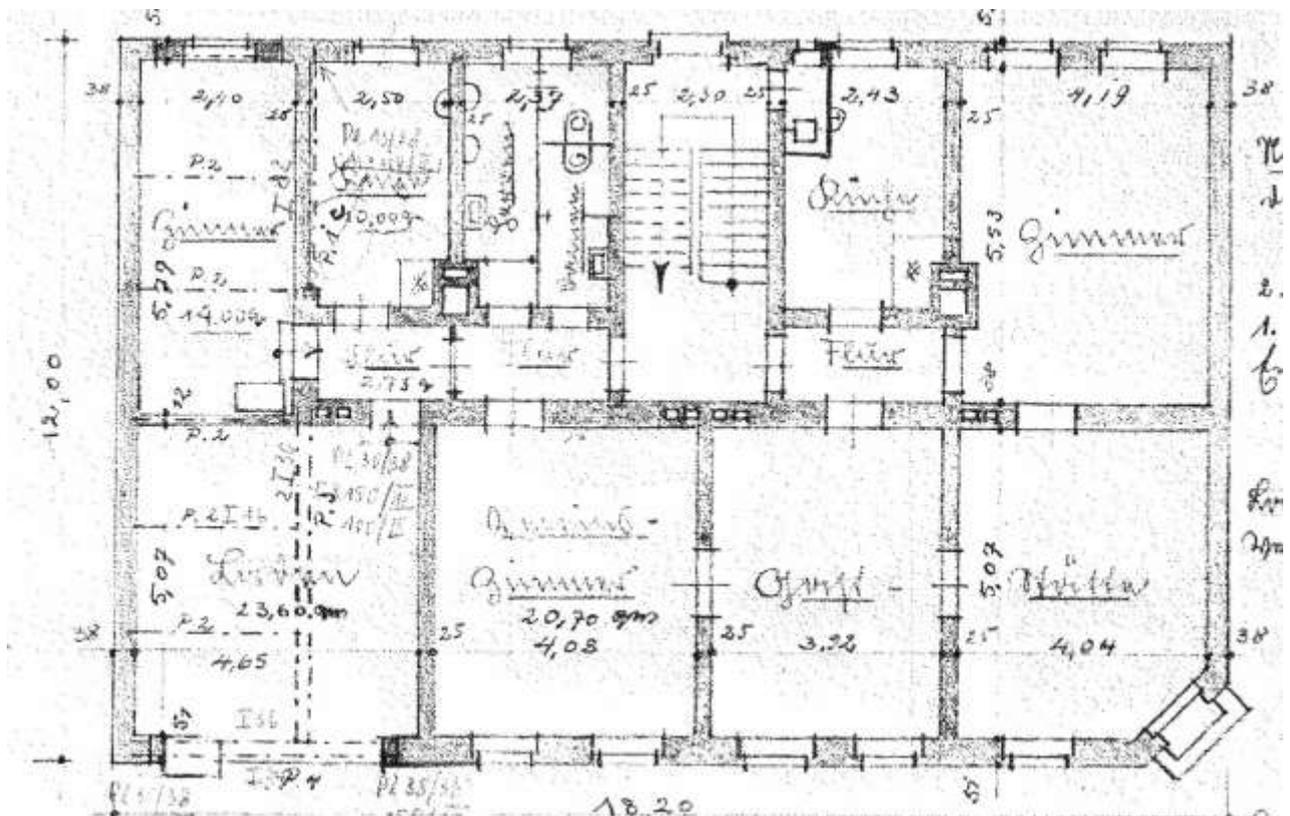


zur Manteuffelstraße orientierte Front des Eckgrundstück Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 68, 69 im Bereich der straßenseitigen Front des Gebäudes Manteuffelstr. 68 mit Zugangstür der im Untergeschoss bzw. nominellen Kellergeschoss belegenen Gewerbeeinheit

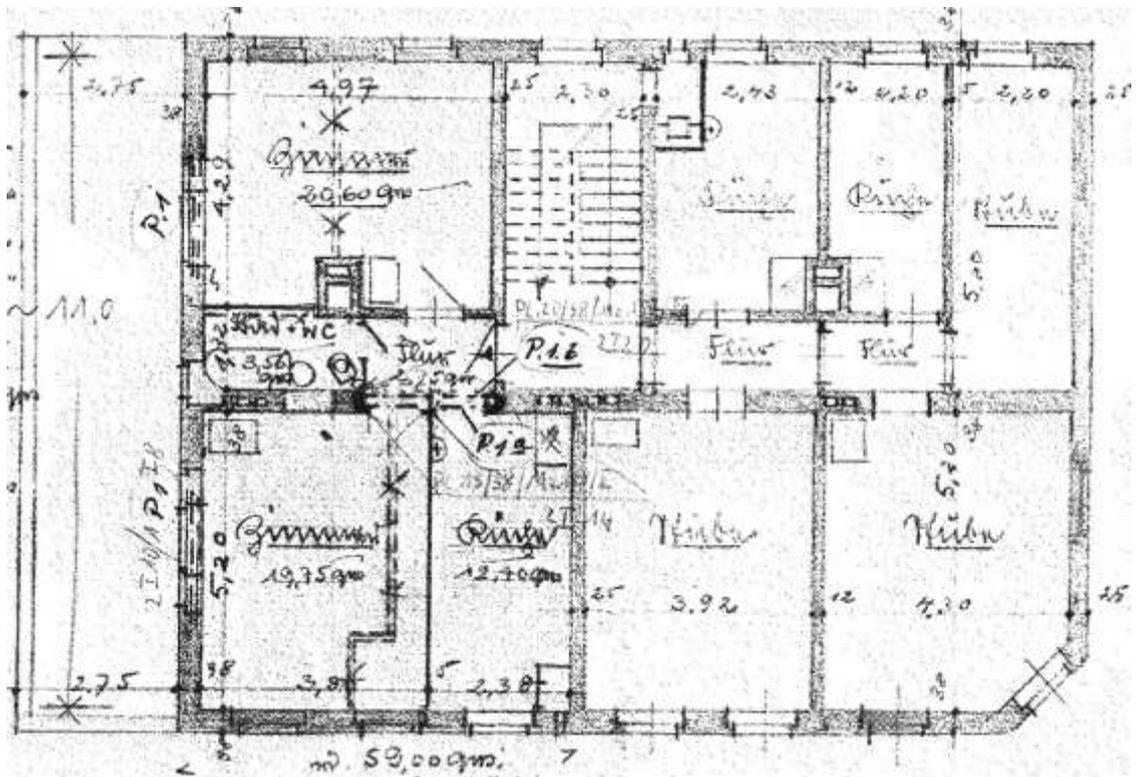
## F. ANLAGEN



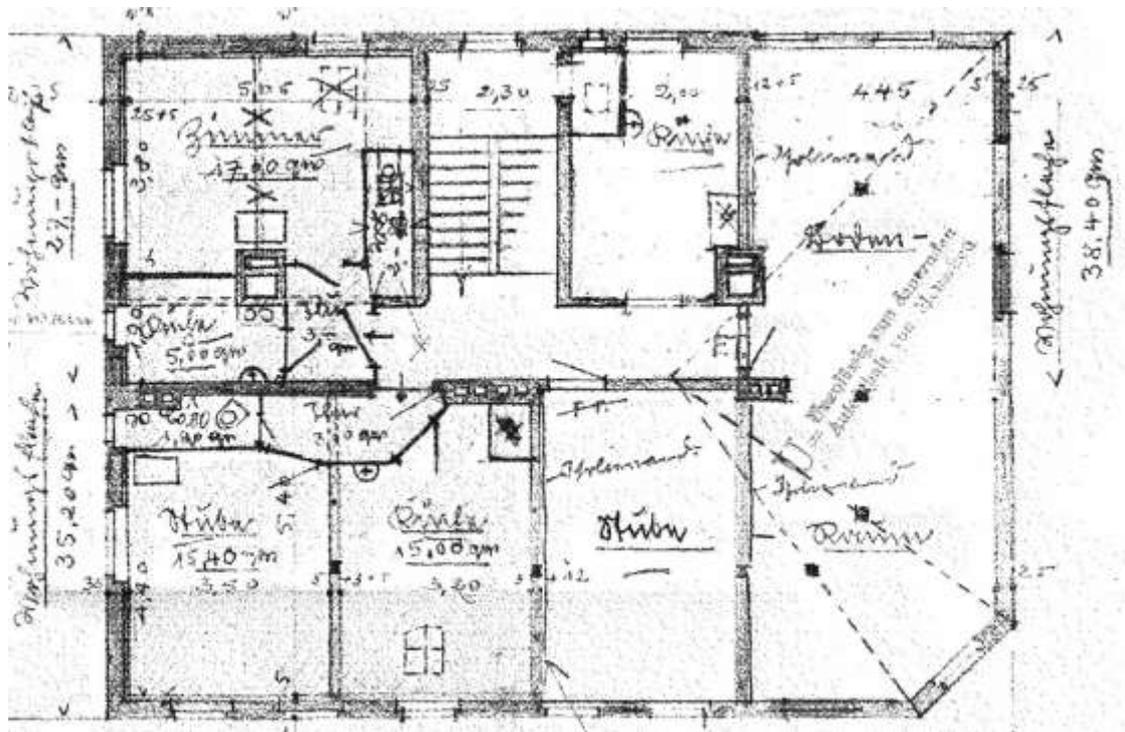
Grundriss KG Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 gemäß Bauschein vom 12.06.1952



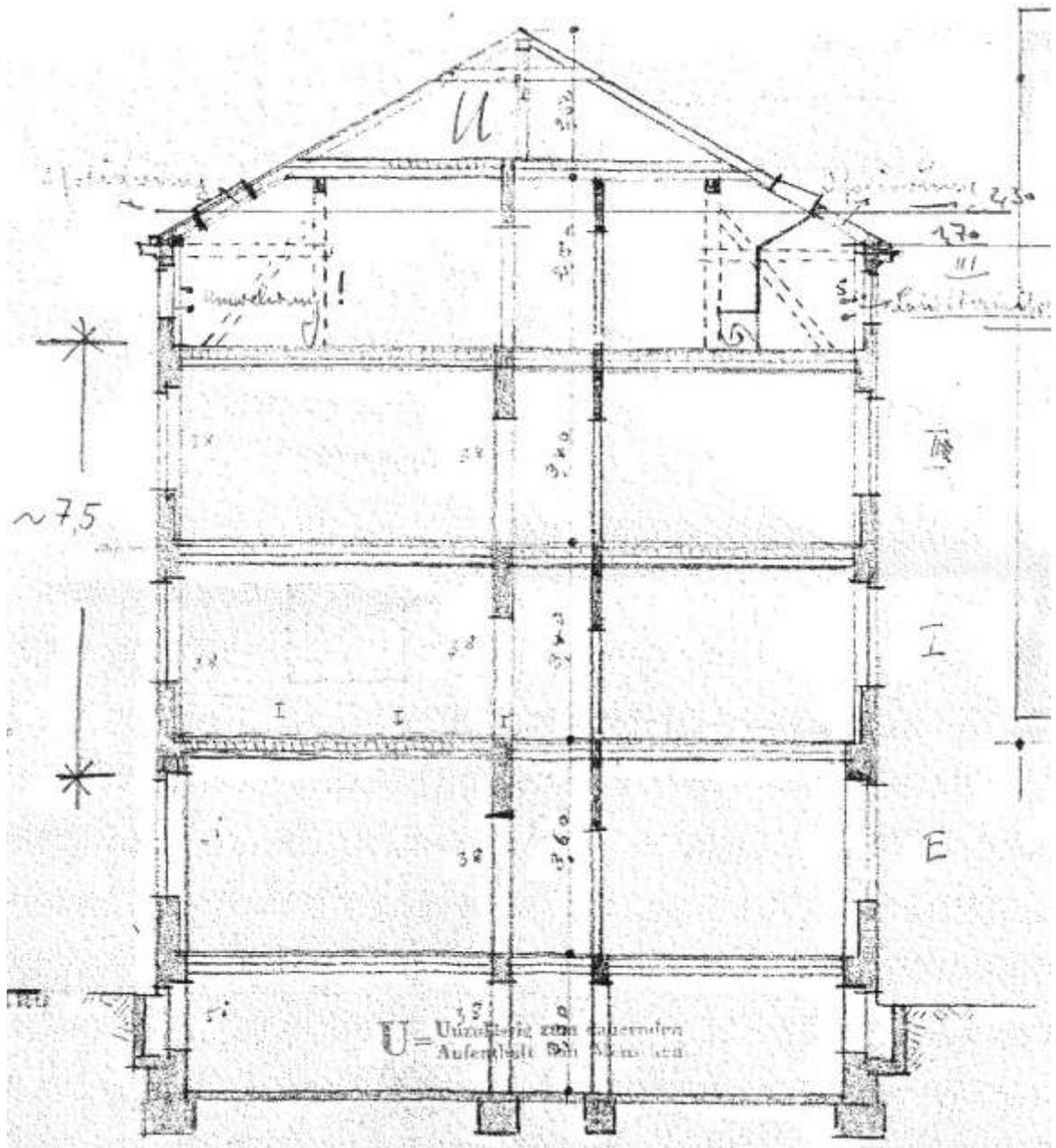
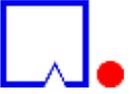
Grundriss EG Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 gemäß Bauschein vom 12.06.1952



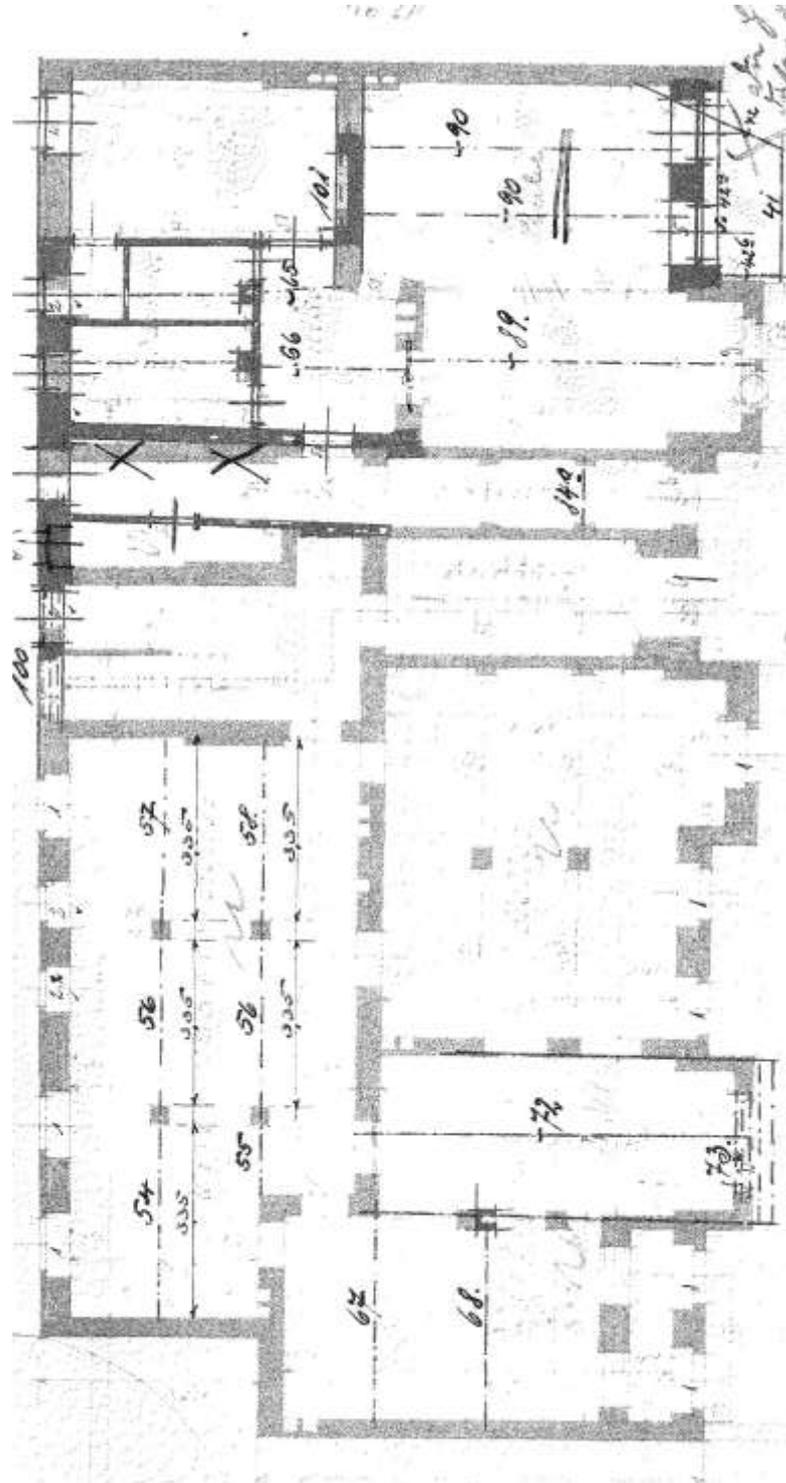
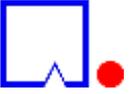
Grundrisse 1. u. 2.OG Geb. Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 gem. Bauschein v. 12.06.1952



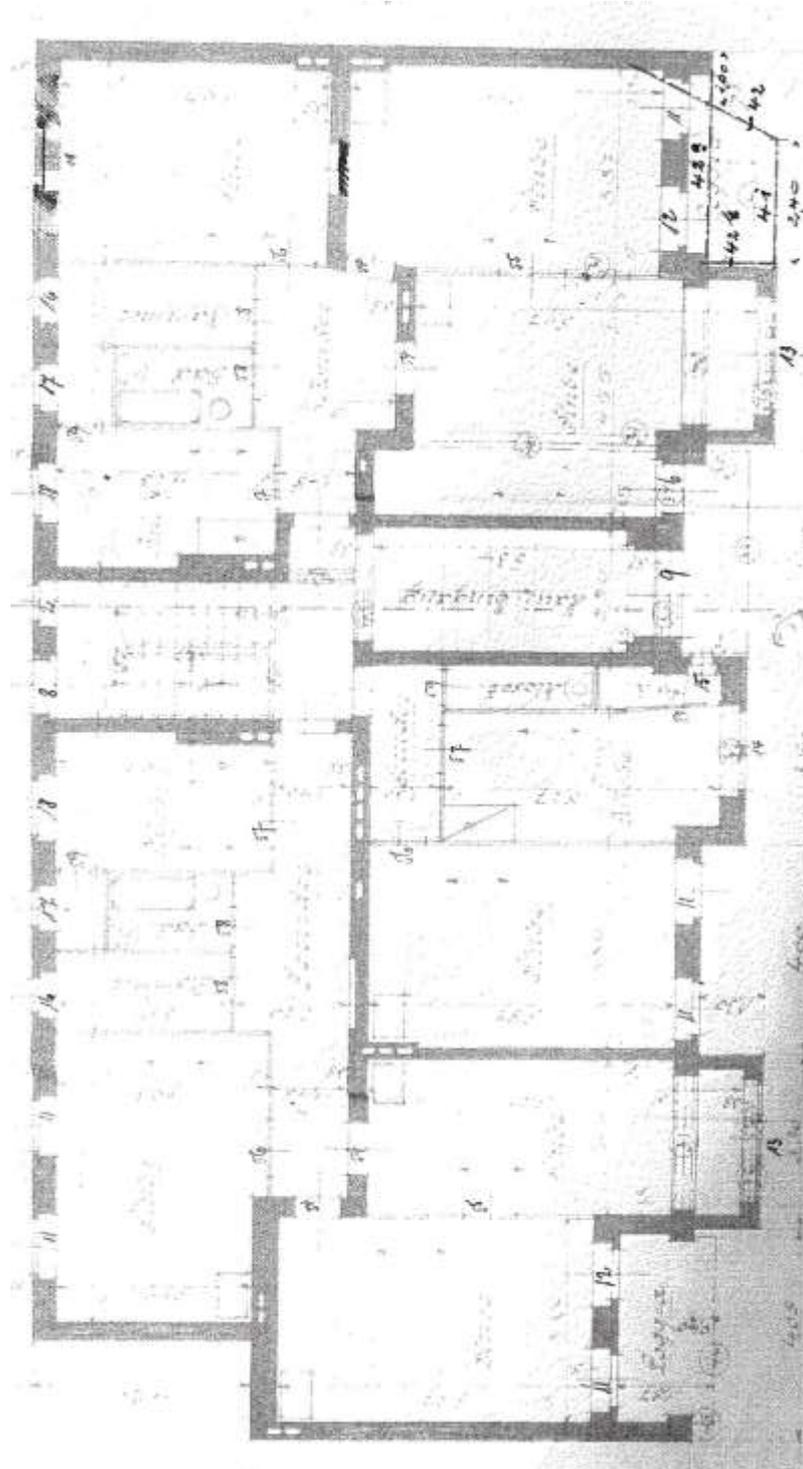
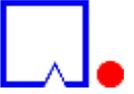
Grundriss DG Gebäude Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 gemäß Bauschein vom 12.06.1952



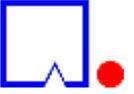
Gebäudeschnitt Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstr. 69 gemäß Bauschein Nr. 560/54 v. 12.06.1952



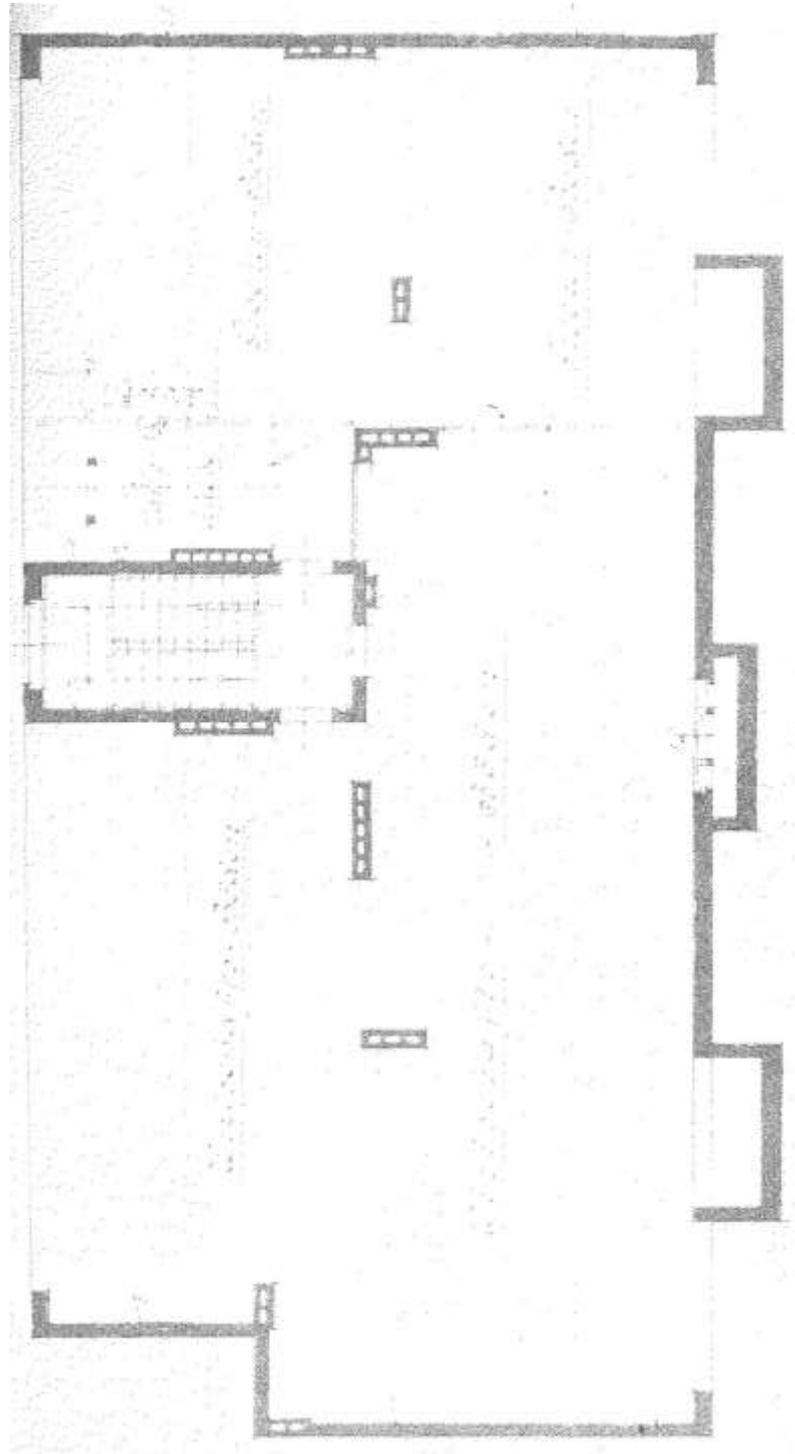
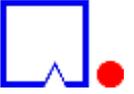
Grundriss KG Gebäude Manteuffelstr. 68 gem. Bauschein Nr. 52 v. 24.11.1910/02.03.1911



Grundriss EG Gebäude Manteuffelstr. 68 gem. Bauschein Nr. 52 v. 24.11.1910/02.03.1911



Grundriss 1.-3.OG Gebäude Manteuffelstr. 68 gem. Bauschein Nr. 52 v. 24.11.1910/02.03.1911

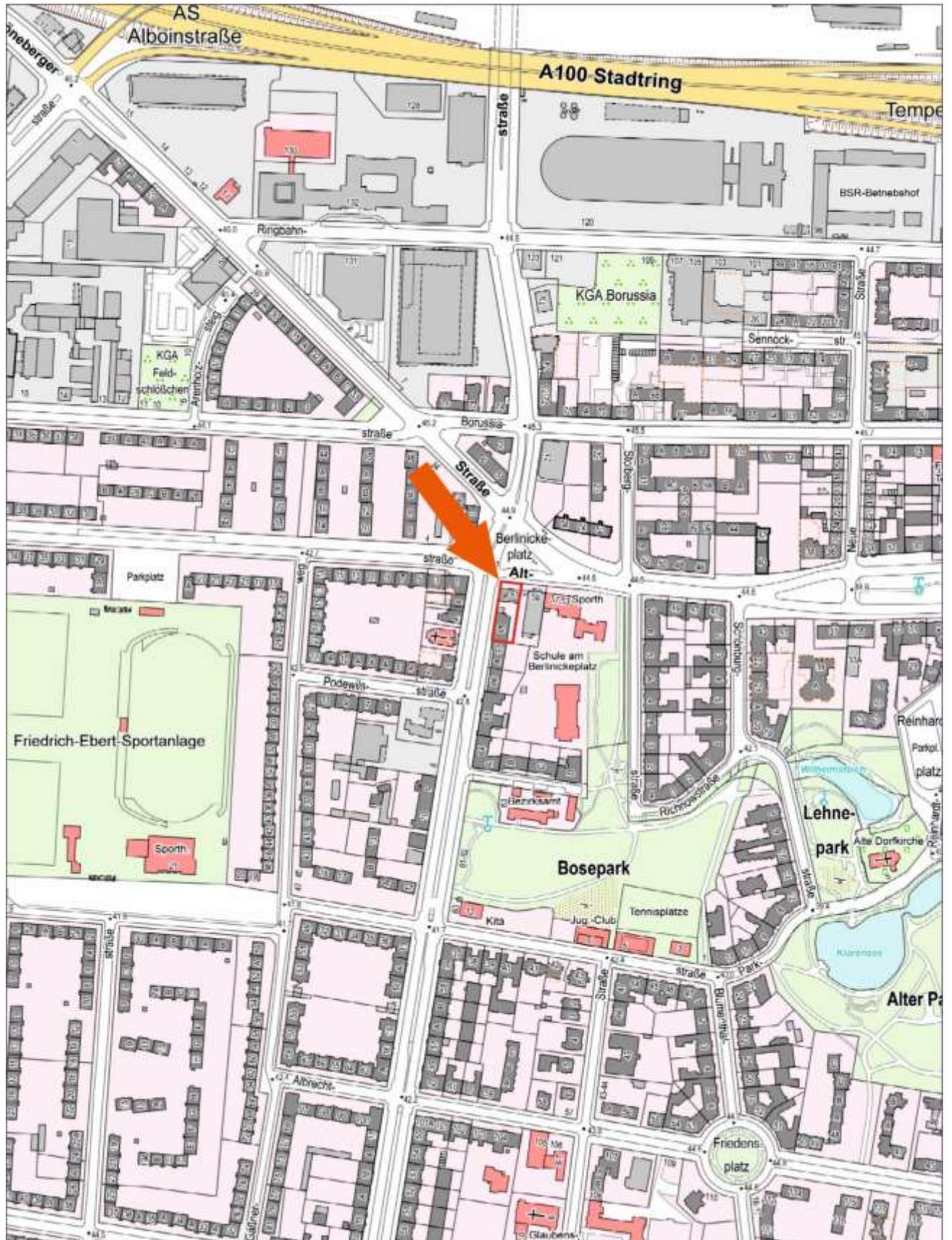


Grundriss DG Gebäude Manteuffelstr. 68 gem. Bauschein Nr. 52 v. 24.11.1910/02.03.1911

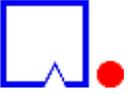




Wohn- u. Geschäftshaus-Grdst. Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 in 12103 Berlin-Tempelhof)



Lageplan (fis broker)



Wohn- u. Geschäftshaus-Grdst. Alt-Tempelhof 61, Manteuffelstraße 68, 69 in 12103 Berlin-Tempelhof)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern