



Gutachten Nr. 27627/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Teileigentum
Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
- Garage Nr. 73 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07. Januar 2026

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 98/23

Ortsbesichtigungen: Donnerstag, den 07. Januar 2026
(Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 7.822,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 15 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: 14,42 m² (siehe Seite 10, 17 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1978
Denkmalschutz: nein
Objektlage: Erdgeschoss
Räume: Einzelraum
Verfügbarkeit: vermietet, siehe auch Seite 9f im Gutachten
Miete: 65,00 € im Monat
Nutzung: Garage, Stellplatz
Zustand Gebäude: grundsätzlich baualtersgerecht gut
Summe Wohngeld: 27,15 €, ab 1.2.2025

Verkehrswert/Marktwert:

24.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		8
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		9
2.4. Bewertungsverfahren.....		11
3. Lage- und Grundstücksbeschreibung.....		12
4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung.....		15
5. Vergleichswertverfahren.....		19
5.1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.		19
5.2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte.....		20
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		27
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		27
5.5. Nutzwertanalyse.....		27
6. Verkehrswert.....		31
7. Erklärung des Sachverständigen.....		32
Literaturangaben und Anhang.....		33 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 24. November 2025 wurde der Unterzeichnete zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Teileigentum

Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
- Garage Nr. 73 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Teileigentum (Garage) ist Bestandteil einer Reihengarage aus sieben Garagen, liegt im nördlichen Bereich des o.a. Gesamtgrundstückes, ist vermietet und wird als Pkw-Stellplatz genutzt.

Bei den eigentlichen Gebäuden auf dem Grundstück handelt es sich um viergeschossige Neubauwohnhäuser, die ca. 1959 errichtet wurde. Zudem befindet sich die hier anstehende Garagenzeile aus dem Jahre 1978 auf dem Grundstück.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 98/23 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **07. Januar 2026**.

Der Wertermittlungsstichtag (WST) ist gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag (QST) ist gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Soweit nicht aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Grundstückszustand zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist, entspricht der Qualitätszustand dem Wertermittlungsstichtag.

Zur Vorbereitung des Gutachtens setzte der Unterzeichnete für den 07. Januar 2026 eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom Dezember 2025 informiert.

Am Ortstermin waren anwesend:

- für die Antragsteller zu 1. und 2. die Prozessbevollmächtigten nebst Begleitung
- für die Antragsgegnerin die Prozessbevollmächtigte nebst Begleitung

- Mitarbeiter für das Sachverständigenbüro Dipl.-Ing- Steffen Bachmann

¹Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

² § 194 BauGB Verkehrswert

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

Am Termin war eine Besichtigung des Teileigentums Garage Nr. 73 möglich. Zudem wurden weitere Gebäudeteile des Grundstückes im Zusammenhang mit einer Bewertung eines Wohnungseigentums besichtigt (70 K 97/23). Das Dach und die übrigen Hauseingänge konnten nicht besichtigt werden. Wertbeeinflussende Ausstattungsbelange richten sich hier nach sachverständigen Erfahrungssätzen anhand der Außenbesichtigung sowie den eingeholten Informationen aus der Bauakte.

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Teileigentumgrundbuches zur Verfügung.

Zudem stellte die WEG-Verwaltung zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen hier 2023, 2024, 2025
- Nutzerabrechnung 2024 und Wirtschaftsplan 2025
- Energieausweis
- weitere Grundstücksinformationen

Von den Prozessbevollmächtigten der Antragsteller wurde eine Kopie des Mietvertrages zur Verfügung gestellt.

Das am Ortstermin angefertigte und dem Gutachten beigelegte Bildmaterial soll nachfolgend zur Veranschaulichung dienen.

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 03. Februar 2026 die Bauakten ausgewertet werden. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus als Kopie beschafft. Die Grundakte wurde am 15. Dezember 2025 im Amtsgericht Charlottenburg eingesehen.

Baubehördliche Belange wurden beim zuständigen Stadtplanungsamt erörtert. Zudem wurde das Baulastenblatt abgefragt.

Weitere behördliche Auskünfte, u.a. bzgl. des Bau- und Planungsrechts, konnten über das Geoportal Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Erfahrung gebracht werden.³

Hinsichtlich des aktuellen Bodenrichtwertes sowie aktueller Kaufpreise wurden weitere Informationen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, eingeholt.

Die vorhandenen Unterlagen sind im Zusammenhang mit der durchgeführten Ortsbesichtigung für das zu erstellende Gutachten ausreichend. Durch die Auswertung der Unterlagen, der eingeholten Informationen und beschafften Daten sowie des persönlichen Augenscheins lassen sich zur Sache selbst die folgenden Feststellungen treffen:

³<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand Januar 2026

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch und Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Teileigentum ist lt. Ausdruck vom 27. Dezember 2023 beim Amtsgericht Charlottenburg im Teileigentumsgrundbuch von Stadt Charlottenburg unter Blatt 41476 eingetragen.

Es handelt sich um den 15 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 73 bezeichneten Garage.

Zudem bestehen zwei Grunddienstbarkeiten (Gehrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) sowie zwei Reallasten (Pflicht zur Unterhaltung und Instandhaltung für gemeinsam genutzte Anlagen).

Katastermäßig liegt das zu bewertende Grundstück in der Gemarkung Charlottenburg, Flur 10 auf folgendem Flurstück:

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
398	Gebäude- und Freifläche Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54	7.822,00
Summe		7.822,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **7.822,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches sind unter der lfd. Nr. 3 die Eigentümer (zu ½ auch in Erbengemeinschaft) eingetragen.

In der Zweiten Abteilung des Grundbuches sind als Lasten und Beschränkungen unter

lfd. Nr. 1-5 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, zwei Grunddienstbarkeiten, zwei Reallasten sowie unter

lfd. Nr. 8: die Anordnung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

eingetragen.

Vorstehende Eintragungen bleiben im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit bei der Bewertung einer Eigentumswohnung dieser Art unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung (TE) vom 23. Dezember 1997 und 13. Juni 2001 wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴

- in der Teilungserklärung wird das Grundstück in der Weise geteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil (MEA) das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Wohnungseigentum) und nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) verbunden ist. Im übrigen wird Bezug genommen auf die Bescheinigung des Bezirksamts Charlottenburg von Berlin vom 03.12.1997, Geschäftszeichen BWA 2301 (48/97) Heil 50 - 54/Halem 2 - 12, und den dazugehörigen Aufteilungsplänen.

- in der TE sind angegeben und geregelt, Anlage 2, Teilungsaufstellung:
 - die lfd. Nr. der Wohnung / des Teileigentums im Aufteilungsplan
 - der MEA in 10.000-stel
 - die Lage im Haus
 - die Lage im Geschoss
 - die Wohnfläche

- Balkone sind zu 50 % in die Wohnfläche eingeflossen

- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt, - Punkt III. Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung

Es werden bezüglich der Wohnanlage und Garagen folgende Aufgangs- und Gebäudegemeinschaften (nachstehend auch "Untergemeinschaften") gebildet:

- a) Hausaufgang Heilmannring 50, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 1-8,
- b) Hausaufgang Heilmannring 52, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 9-16,
- c) Hausaufgang Heilmannring 54, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 17 - 24,
- d) Hausaufgang Halemweg 2, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 25 - 32,
- e) Hausaufgang Halemweg 4, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 33 - 40,
- f) Hausaufgang Halemweg 6, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 41 - 48,
- g) Hausaufgang Halemweg 8, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 49 - 56,
- h) Hausaufgang Halemweg 10, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 57 - 64,
- i) Hausaufgang Halemweg 12, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 65 - 72,
- j) Bauwerk Garagen, bestehend aus den Sondereigentumseinheiten 73 - 79.

⁴ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG) - vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

Die Aufgänge

- aa) Heilmannring 50, 52 und 54
- bb) Halemweg 2, 4 und 6 sowie
- cc) Halemweg 8, 10 und 12.

bilden jeweils eine Gebäudegemeinschaft.

Die jeweiligen Untergemeinschaften sollen in allen Angelegenheiten - soweit rechtlich zulässig - im Verhältnis zueinander so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handelt.

- Aufteilung lt. TE in 72 Wohnungseigentume und 7 Teileigentumen (Garagen auf dem Hof)

- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Eine anderweitige Nutzung ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.

- die Hausordnung ist in der Anlage 3 aufgelistet

- in der Ergänzungsbewilligung vom 13. Juni 2001 sind u.a. Sondernutzungsrechte an 19 Pkw-Stellplätzen und an 72 Kellerräumen begründet worden

2. 2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP)⁵ von Berlin ist die hier anstehende Gegend als "Wohnbaufläche W 2" und einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) bis 1,5 verzeichnet.

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück im übergeleiteten Baunutzungsplan als "allgemeines Wohngebiet" verzeichnet. Die zulässige Bebauung richtet sich zum Bewertungsstichtag nach der Baustufe III/3. Bei einer möglichen dreigeschossigen Bebauung beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 (bebaubare Fläche); die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,9. Fluchtlinien (Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie) sind nicht förmlich festgestellt. Bei vorstehenden Festlegungen handelt es sich um geltendes Recht (einfacher Bebauungsplan).

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass zukünftig die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden.

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebietes.

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

⁵ FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Sonstige privatrechtliche Bindungen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgaberechtlichen Zustand ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Der Heilmannring bzw. der Halemweg sind voll ausgebaute Straßen, so dass nachfolgend davon ausgegangen wird, dass die Straße im Sinne der §§ 123 ff BauGB und der §§ 15 ff des Erschließungsbeitragsgesetzes⁶ aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen ist und dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig keine Erschließungsbeiträge und Straßenausbaubeiträge mehr anfallen.

Weitere nichtsteuerliche Abgaben wie unter anderem Umlegungsausgleichsleistungen, Ausgleichsbeträge, Ablösebeiträge oder Ablösungsbeträge sind nicht bekannt.

Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Es besteht somit kein Denkmalschutz (Einzeldenkmal oder Bestandteil eines Denkmalsbereiches). In der näheren Umgebung - hier u.a. unmittelbar angrenzend in westlicher Richtung) befinden sich jedoch unter Denkmalschutz stehende Anlagen bzw. Gebäude, aus denen sich ggf. aufgrund des Umgebungsschutzes bauliche Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt ergeben könnten. Allerdings wird sachverständig eingeschätzt, dass hiervon keine Auswirkungen auf den Verkehrswert abzuleiten sind.

Altlasten

Die Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Augenscheinlich und nach Studium der Bauakte liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, die jedoch nicht ohne weitergehende Untersuchungen ausgeschlossen werden können. Bei der Bewertung wird Belastungsfreiheit unterstellt.

2. 3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld

Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis:

Das Grundstück ist mit drei unterkellerten, viergeschossigen Neubauwohnhäusern aus dem Jahre 1959 bebaut. Zudem befindet sich eine Garagenzeile aus dem Jahre ca. 1978 auf dem Grundstück. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 03. Dezember 1997 erteilt.

Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist grundsätzlich baualtersgerecht gut. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden grundsätzlich je nach dringlicher Notwendigkeit durchgeführt.

⁶ Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. 1995 S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 43 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

Die betreffende Garage Nr. 73 liegt im nördlichen Bereich des Gesamtgrundstückes, als Bestandteil einer Reihengarage und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 14,42 m² auf.

Die Garage ist stichtagsbezogen und somit bewertungsrelevant vermietet und wird lt. Besichtigung vor Ort als Pkw-Stellplatz bestimmungsgemäß genutzt.

Der handschriftliche Mietvertrag mit Beginn 01.04.2011 liegt vor. Die monatliche Miete beträgt 65 €. Der Mietvertrag läuft grundsätzlich jeweils ein Jahr, wenn er nicht drei Monate vor Vertragsende gekündigt wird.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld Garage Nr. 73

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2025 monatlich 27,15 €. Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 8,75 € enthalten. Das Wohngeld liegt im durchschnittlichen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2024 lt. WEG-Verwaltung ca. 384.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr ca. 70.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind.

So erfolgte u.a. im Jahre 2023 eine Dachsanierung. Im Jahre 2025 war die Erneuerung der innenliegenden Schmutzwasserleitungen abgeschlossen.

Es wurde zudem 2023 beschlossen, die Schließanlage zu sanieren. In Prüfung ist, inwieweit eine Fassadensanierung durchgeführt werden soll.

Größere Sonderumlagen sind jedoch lt. Auskunft der WEG-Verwaltung aktuell nicht zu erwarten.

2. 4. Bewertungsverfahren

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das

- Vergleichswertverfahren⁷,
- Ertragswertverfahren⁸,
- Sachwertverfahren⁹

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert bildet das Marktgeschehen gut ab und wird aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Als ausreichend gilt hierbei eine Forderung von ca. 5 bis 10 Fällen.¹⁰

Es ist zulässig, auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, wenn sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, nicht genügend Vergleichspreise finden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. Ertragsfaktor, Gebädefaktor) zur Anwendung kommen. Der Vergleichswert ergibt sich dann z.B. durch eine Vervielfachung des jährlichen Ertrags des Bewertungsobjektes mit dem Vergleichsfaktor.

Die Wertermittlung für Eigentumswohnungen aber auch für typisierte Gebäude, wie u.a. Reihenhäuser, erfolgt regelmäßig im Vergleichswertverfahren. Als Bezugseinheit ist hier der Preis pro m² Wohn- oder Geschossfläche (€/m²) als marktorientiert anzusehen.

Als Datenquelle ist insbesondere die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses geführte Kaufpreissammlung zu benennen. Unterstützend können hilfsweise auch weitere Datenquellen, z.B. Veröffentlichungen von renommierten Immobiliengesell-

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

¹⁰ Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017, Seite 1374,

Anm. des Unterzeichneten hierzu: Die Forderungen aus rein statistischer Sicht nach ca. 30 + Fällen ist im Rahmen eines SV-Gutachtens regelmäßig nicht zu erfüllen. Entscheidend ist die hinreichende Übereinstimmung bzw. Genauigkeit, die mittels einfacher statistischer Verfahren (Standardabweichung, Berechnung des mittleren Fehlers des Mittelwerts) geprüft werden kann.

schaften bis hin zu eigenen Auswertungen von Angebotspreisen, herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient regelmäßig dann als Grundlage, wenn für die Wertbeurteilung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Häufigste Anwendungsbeispiele sind hier Mehrfamilienhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser und/oder Sonderimmobilien (Hotels, Gewerbebauten).

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet dann Anwendung, wenn der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert (Bodenwert, Herstellungskosten) von maßgebender Bedeutung ist. Hier sind insbesondere eigengenutzte Objekte, wie Einfamilienwohnhäuser, zu benennen. Renditegesichtspunkte sind hier von untergeordneter Bedeutung.

Auswahl des Bewertungsverfahrens

Nachfolgend kommt das Vergleichswertverfahren durch eine Überprüfung von Preisen vergleichbarer Eigentumswohnungen dieser Art und Lage zur Anwendung. Auf die Ermittlung des Ertrags- und Sachwertes kann verzichtet werden, da im vorliegenden Fall (Teileigentum) über das Ertrags- und Sachwertverfahren keine marktgerechten Ergebnisse erzielt werden.

Zunächst wird das Objekt der Lage nach beschrieben. Anschließend erfolgt eine kurze Baubeschreibung.

3. Lage- und Grundstücksbeschreibung

Objektadresse:

Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
in 13627 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

Anmerkung: Der Gutachterausschuss ordnet das Gebiet
"Charlottenburg-Nord" zu

Baublock:

Heckerdamm, Heilmannring und Halemweg;

das Objekt liegt hierbei im Eckbereich an der nördlichen
Straßenseite des Heilmannrings und östlich des Halem-
weges;

Straße:

innerörtliche Anwohner- und Verbindungsstraße, Zone
30,0 km/h, zweispurig ausgebaut, Asphaltbelag

Parkmöglichkeiten:	Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück (Stellplätze teils über die WEG anmietbar); sonst im Straßenraum längs zu den Straßenseiten vorhanden, stark frequentiert, keine Parkraumbewirtschaftung
Fußweg:	vorhanden
Radweg:	nicht vorhanden
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Verkehrsaufkommen/ Immissionen:	innerstädtisch normal die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN ¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich erheblich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier > 55 bis 65 db(A) ausgewiesen, auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich abweichenden Werte, <i>Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);</i>
umliegende Bebauung:	zumeist drei- bis achtgeschossige Wohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise adäquaten Baustils, im Eckbereich Letterhausweg / Siemensdamm befindet sich eine Tankstelle, südlich des Siemensdamms befinden sich hochgeschossige Gewerbebauten
Einkaufsmöglichkeiten:	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Wohnumfeld, u.a. am Halemweg, ca. 200 m entfernt; eine Vielzahl von Fachgeschäften / Kaufhäusern dann u.a. in Richtung Siemensstadt, ab ca. 1,0 km entfernt

¹¹ <https://gdi.berlin.de/viewer/main/>; Stand Januar 2026

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhof Halemweg der Linie 7 ca. 100 m entfernt; am
U-Bahnhof verkehrt zudem die Buslinie 123

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz,
Autobahnanschlussstelle A100 ca. 800 m entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 6,0 km (Straße)

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 9,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Volkspark Jungfernheide ca. 450 m entfernt

Schule/Kita:

Kita und Schule im nahen Wohnumfeld, u.a. Bereich
Halemweg, ca. 200 - 300 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
71 - 150 (2024)	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 380 - 513 Zeilenrandbauweise: 156 - 184
<i>Einwohner 2015 / 2020</i>	
330.000 / 341.000	3.610.000 / 3.770.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2021 bis 2040</i>	
+ 2,6	+ 5,0

Tab. 2

¹² - <https://gdi.berlin.de/viewer/main/> ; Stand Januar 2026

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040, <http://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdate/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>
Stand Dezember 2022

makroökonomische und wertrelevante Daten¹³:

Charlottenburg-Wilmersdorf (Bezirk / Berlin)	
Fläche	64,72 km ² (891,7 km ²)
Arbeitslosenquote 2024	9,0 (9,7)
Charlottenburg PLZ 13627 (Bezirk / Berlin)	
durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt	3.323 €/Monat (4.111 / 4.021)

Tab. 3

Beurteilung Lagequalität:

periphere Charlottenburger Wohngegend mit grundsätzlich guter Infrastruktur im Grundstücksbereich jedoch geringem Imagewert;

stadträumlich - gemäß Mietspiegel 2024 - ist die Lage als „einfach“ einzustufen

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

- nach Besichtigung, anhand der Bauakte, gemäß Mitteilung der WEG-Verwaltung und nach Erfahrungssätzen -

ROHBAU

=====

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus (MFH), Garagenzeile

Baujahr:

ca. 1959, Garage ca. 1978

Bauweise:

offen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion:

MFH: Mauerwerksbauweise, tragende und aussteifende Wände aus Mauerwerk, nach Erfahrungssätzen ca. 24,0 cm - 30,0 cm dick, Trennwände aus Mauerwerk oder als Plattenwände ca. 5,0 cm bis 11,5 cm dick;

Garage: Stahlbetonfertigteiltbau, nach Statik

¹³ - Wohnmarktreport Berlin 2025, 21. Auflage, CBRE GmbH, Stand 2024

- https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Steglitz-Zehlendorf

- <https://de.wikipedia.org/wiki/Berlin>

Fassade:	MFH: Putzfassade mit Balkonen und hellem Anstrich, grundsätzlich durchschnittlicher/guter Zustand, augenscheinlich Vollwärmeschutz; Garage: Putz, Verschmutzungen
Decken:	MFH: gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort: massive Decke
Dächer:	Flachdach
Gebäudetechnik:	MFH: Klingel- und Gegensprechanlage
Gebäudeausstattung:	MFH: Briefkastenanlage, Fahrradkeller
Erschließung:	MFH: überdachter straßenseitiger Hauseingang, erneuerte Haustür massiv und Seitenteil mit Klingel und Gegensprechanlage; bauzeittypischer Hauseingang mit Terrazzoboden, Wandanstrichen; Treppenhaus mit massiven Läufen und Terrazzostufen, Stahlgeländer, Wandanstriche, Einfachfenster; Hauseingang und Treppenhaus sind noch gepflegt und ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet Garage: Stahlschwenktor, manuell
Barrierefreiheit:	MFH: nein
Geschosse:	MFH: Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss die Gebäude sind unterkellert
Geschossflächenzahl (GFZ):	umliegend rd. 1,0 (Geschossfläche / Grundstücksgröße) gemäß Bodenrichtwertkarte
Außenanlagen:	geräumige, begrünt angelegte Hofbereiche, große Rasenflächen, Pkw-Stellplätze, zum Ortstermin mit Schnee bedeckt

Einfriedung: ortsüblich

Grundstückstopografie: grundsätzlich eben, auf Straßenniveau

Versorgungsleitungen: Strom, Gas, Wasser, Kabelanschluss und Kanalisation sind dem Vernehmen nach entlang der Straße geführt und sind bzw. können in den entsprechenden Hausanschlüssen auf das Grundstück geführt werden.

Entwicklungszustand: Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 (Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind)

INNERER AUSBAU DER GARAGE NR. 73

Lage: nördlicher Grundstücksbereich, Erdgeschoss

Wohnfläche: lt. Teilungserklärung: 14,42 m²

Die Nutzfläche wurde gemäß Angabe in der TE und dem Bauplan übernommen. Sollte sich nach einem gefertigten Aufmaß oder einem adäquaten Flächennachweis eine andere Nutzfläche ergeben, sind ggf. Modifizierungen bei den nachfolgenden Berechnungen vorzunehmen. Anmerkung: Eine überschlägige Überprüfung anhand des Grundrissplanes bestätigt die Nutzfläche.

Art der Räume: Einzelraum

Grundriss: bauzeitgemäß

MFH: INSTALLATIONEN

Heizung: Fern-/Nahwärme, KWK regenerativ
Baujahr Anlagentechnik 1959, Stahlradiatoren,
Leitungen auf Putz

Warmwasser: dezentral

Strom: bauzeitgemäßer Stand der Technik,

Wasseruhr: -

Sonstiges: -

GARAGE: Stromanschluss

ENERGIEAUSWEIS

vom 10. August 2018

Bedarfsausweis: nicht vorhanden
Verbrauchsausweis: vorhanden
Energieverbrauchskennwert 102,60 kWh/(m² x a)
mit Warmwasserzuschlag, gute Effizienz
(gute Effizienz bei < als 120,00 kWh/(m² x a) lt. Berliner
Mietspiegel 2024)

FLÄCHENMASSE

Garage:

nach Aufmaß vor Ort:

Torbreite zwischen den Laibungen:	ca. 236 cm
Einfahrtsbreite (zwischen den Führungsschienen des geöffneten Tores):	ca. 228 cm
Innenbreite zwischen den Wänden:	ca. 267 cm
Länge:	ca. 579 cm
Höhe innen:	ca. 206 cm
Höhe Einfahrt unter dem geöffneten Tor:	ca. 196 cm

nach Aktenlage / Bauakte:

Länge:	ca. 5,50 m
Breite:	ca. 3,12 m

Gebäudehöhe: ca. 2,50 m - 3,00 m (Pulldach)

Nutzfläche: **ca. 14,42 m²** (Teilungserklärung)

- siehe Grundrissplan im Anhang des Gutachtens -

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht guten Unterhaltungszustand befindet. Die Garage selbst befindet sich in einem einfach-zweckmäßigen und grundsätzlich - abgesehen von den Graffiti-Verunreinigungen - normal gepflegten Zustand.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile erfolgten nicht.

Der Unterzeichnete übernimmt demgemäß keine Haftung beim Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

5. Vergleichswertverfahren

Die nachfolgenden Ermittlungen basieren auf den Auswertungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin in Verbindung mit einer aggregierten Abfrage für Teileigentume für den Zeitraum der letzten ein bis vier Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

5. 1. Allgemeine Marktübersicht - Grundstücksmarktbericht u.a.

Die jüngste Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025¹⁴) in Berlin weist für das Jahr 2024 für Teileigentume

„Garagen, auch Doppelgaragen“ Kaufpreise zwischen

8.000,00 € und 51.000,00 €

bei einem Mittelwert von 23.326,00 € aus und

„Stellplätze in Sammelgaragen“ Kaufpreise zwischen

11.500,00 € und 51.000,00 €

bei einem Mittelwert von 31.658,00 € aus.

Unter “Stellplätze” sind auch Tiefgaragenstellplätze zu verstehen.

Entscheidendes Kriterium ist Art und Lage der Grundstücke im Stadtgebiet im Zusammenhang mit den Abstellmöglichkeiten für einen Pkw im öffentlichen Straßenraum.

Im Bereich des hier anstehenden Grundstückes liegt keine Parkraumbewirtschaftung vor. Das Parken auf der Straße ist möglich. Es liegt aber dennoch eine innenstadtypisch angespannte Parkplatzsituation vor.

Zudem sind in den verdichteten Wohnlagen abgeschlossene und sichtgeschützte Stellplätze gefragt.

Die o.a. Auflistung erscheint zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Bezirken/Ortsteilen, Gebäudearten und Baujahren, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet.

¹⁴Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde am 08. Januar 2026 die Kaufpreissammlung eingesehen und ein Auszug hieraus beschafft. Folgende Parameter wurden zur Auswahl eingegeben:

Art des Teileigentums:	Garage
Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2022 bis 07.01.2026
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau
stadträumliche Wohnlage SW:	einfache und mittlere Wohnlagen
typische GFZ:	1,0 bis 2,5
schlechter Zustand	
Wohnanlage:	nein
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei und vermietet
Baujahr:	1950-1990
Lage Lg:	Erdgeschoss

weitere Abkürzungen:

BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
------	------------------------------------

stadträumliche Wohnlage

SW:	einfache (3) Wohnlage mittlere (5) Wohnlage gute (7) Wohnlage sehr gute (9) Wohnlage
Verfügbarkeit Vf:	bezugsfrei (1) vermietet (3) Mieterkauf (4)

Auswertung:

Fallzahl:	16
-----------	----

Auswahl:	16
----------	----

Weitere Verkäufe mit o.a. Parametern liegen nicht vor.

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 16 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Baujahr	GFZ	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	38.000,00
2	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	35.000,00
3	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	35.000,00
4	PICHELSDORFER STR.	24.02.2022	1956	2,00	1	1.300	12.000,00
5	GORGASRING	09.03.2022	1960	1,00	1	900	15.000,00
6	Kaiser-Friedrich-Straße	21.07.2022	1960	2,50	1	6.000	21.500,00
7	HEILMANNRING	03.08.2022	1960	1,00	1	1.100	15.000,00
8	SCHÜRSTR.	23.02.2023	1961	2,00	1	1.300	29.000,00
9	GORGASRING	18.12.2023	1960	1,00	1	750	50.000,00
10	BRUNSBÜTTELER DAMM	19.04.2024	1966	1,00	3	600	9.000,00
11	SCHÜRSTR.	07.05.2024	1961	2,00	1	1.200	8.000,00
12	OTTO-SUHR-ALLEE	05.09.2024	1959	2,50	3	4.000	16.000,00
13	WEIßENBURGER STR.	25.09.2024	1970	2,00	3	1.200	15.000,00
14	PESTALOZZISTR.	20.03.2025	1962	2,50	1	5.000	20.000,00
15	OTTO-SUHR-ALLEE	26.03.2025	1959	2,50	4	4.000	35.000,00
16	HEILMANNRING	10.09.2025	1960	1,00	1	650	30.000,00

Tab. 4

5. 2. 1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

Vorab sind folgende Kauffälle lfd. Nr. zu eliminieren, da hier ungewöhnliche Verhältnisse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu vermuten sind bzw. keine Vergleichbarkeit gegeben ist:

- lfd. Nr. 9, 10, 11: unplausible Datensätze, Ausreißer

Eine Überprüfung der Vergleichsobjekte ergab zusätzlich zu den o.a. Abfrageparametern Folgendes:

- bauzeittypische Stellplätze in Garagen
- Anzahl der Wohneinheiten in den dazugehörigen Wohngebäuden: 18 - 228
- Veräußerer: 12 x private Personen, 4 x juristische Personen
- Erwerber: 15 x private Personen, 1 x juristische Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Datum KV	Bau-jahr	GFZ	Vf	BRW	Kaufpreis in €
1	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	38.000,00
2	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	35.000,00
3	Guerickestraße	25.01.2022	1956	2,50	1	6.000	35.000,00
4	PICHELSDORFER STR.	24.02.2022	1956	2,00	1	1.300	12.000,00
5	GORGASRING	09.03.2022	1960	1,00	1	900	15.000,00
6	Kaiser-Friedrich-Straße	21.07.2022	1960	2,50	1	6.000	21.500,00
7	HEILMANNRING	03.08.2022	1960	1,00	1	1.100	15.000,00
8	SCHÜRSTR.	23.02.2023	1961	2,00	1	1.300	29.000,00
12	OTTO-SUHR-ALLEE	05.09.2024	1959	2,50	3	4.000	16.000,00
13	WEIßENBURGER STR.	25.09.2024	1970	2,00	3	1.200	15.000,00
14	PESTALOZZISTR.	20.03.2025	1962	2,50	1	5.000	20.000,00
15	OTTO-SUHR-ALLEE	26.03.2025	1959	2,50	4	4.000	35.000,00
16	HEILMANNRING	10.09.2025	1960	1,00	1	650	30.000,00

Tab. 5

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§§ 4 und 5 ImmoWertV), u.a. Lage- und Objektunterschiede, werden - soweit erforderlich - mit Zu- oder Abschlägen gewürdigt (Grundanpassung, eine Feinanalyse erfolgt mittels Nutzwertanalyse, siehe Punkt 5.5.). Angesichts der hohen Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 5: 13 Fälle) ist zunächst sachgerecht zu unterstellen, dass eine Bereinigung der unterschiedlichen Ausstattungs- und Beschaffenheitszustände grundsätzlich im Durchschnittswert stattfindet. Kann durch eine Anpassung keine Vergleichbarkeit hergestellt werden, ist dieser Fall nicht weiter zu verwenden.

Eine intertemporäre Anpassung (allgemeine konjunkturelle Wertentwicklung) ist nicht notwendig, da der abgefragte Zeitraum auf ca. vier Jahre bezogen ist und sich insbesondere bei diesem Teilmarkt (Garagen) in vergleichbaren Lagen keine deutlichen konjunkturellen Abhängigkeiten nachweisen lassen.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW)¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2025 für die hier anstehende Gegend entlang des Halemwegs einen Bodenrichtwert (BRW) in Höhe von:

650,00 €/m².

Er bezieht sich auf eine übliche GFZ von 1,0 bei einer W-Nutzung. In der Präambel des Bodenrichtwertes sind W-Gebiete definiert als Wohnbaufläche, evtl. mit geringer anteiliger nicht störender gewerblicher Nutzung.

Eine Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bestätigte, dass in den zurückliegenden Jahren bis 2022 der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 32 % (!) zurück ging. Von 2024 zu 2025 blieb er wieder konstant.

Zum Vergleich: Der Bodenrichtwert betrug für diese Lage (W-Gebiete) bei adäquater Ausnutzung:

per 01. Januar 2024:	650,00 €/m ²
per 01. Januar 2023:	950,00 €/m ²
per 01. Januar 2022:	1.100,00 €/m ²
per 01. Januar 2021:	1.000,00 €/m ²

stadträumliche Wohnlage - SW -

Da ausschließlich einfache und mittlere Wohnlagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau vorliegen, ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 2, 3, 6, 12, 14 und 15 zeichnen sich jedoch durch einen höheren BRW, Zentralität und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -10 % vorgenommen wird.

¹⁵Anmerkung ImmowertV21:

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

(1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

(2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 15 Bildung der Bodenrichtwertzonen

(1) Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen. Wertunterschiede, die sich aus nicht mit dem Bodenrichtwertgrundstück übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen einzelner Grundstücke ergeben, sind bei der Abgrenzung nicht zu berücksichtigen.

Dagegen sind die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 4, 5, 8, 13 peripherer bezogen auf die City gelegen und mit einem Zuschlag in Höhe von + 10 % zu bewerten.

Verfügbarkeit Vf

Es wurden mehrheitlich bezugsfreie Stellplätze veräußert. Die Bandbreite deckt aber auch vermietete Stellplätze und Mieterkäufe mit ein. Zudem sind die Kündigungsmöglichkeiten bei Garagen nicht vergleichbar mit z.B. vermieteten Wohnungseigentum. Eine Anpassung kann entfallen.

Sonstige Merkmale

Die Analysen des Sachverständigen ergaben, dass von den noch nicht erfassten weiteren Merkmalen der Vergleichsobjekte kein erheblicher Einfluss auf die Kaufpreise ausgeht. Daher sind an dieser Stelle keine weiteren Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

5. 2.3 Ermittlung Vergleichspreis

Als Ergebnis ergibt sich eine Bandbreite der Kaufpreise, sowie der sich rechnerisch darstellende arithmetische Mittelwert. Je nach Tendenz der Häufigkeit der Kaufpreise wird der Mittelwert entweder näher an dem unteren oder oberen Spannenwert liegen. Es hat sich nach Marktbeobachtungen sowie unter Berücksichtigung der Fachliteratur bewährt, eine *erhebliche Abweichung* eines einzelnen Vergleichswertes gegenüber dem Mittel aller in Betracht kommenden Vergleichspreise durch Eliminierung zu berücksichtigen (Kappung von Extrem- bzw. Ausreißerpreisen). Dabei stellt die Standardabweichung S^* , mit der die durchschnittliche Streuung der Einzelwerte um das arithmetische Mittel veranschaulicht wird, ein geeignetes Instrument dar, um Extremwerte ausscheiden zu lassen.

$$* S = \sqrt{\frac{\sum(X-x)^2}{(n-1)}}$$

X: verbessertes arithmetisches Mittel nach Ausscheiden der Extremwerte

x: Einzelwert/Vergleichswert

n: Zahl der Einheiten

Zur Identifizierung von Ausreißern findet dann entweder

1. die so genannte *2-Sigma-Regel* Anwendung. Demnach gelten Vergleichspreise als Ausreißer, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel abweichen. Es wird eine Normalverteilung der Daten vorausgesetzt. Oder es findet
2. eine Eliminierung von denjenigen Preisen statt, die mehr als 30 % vom arithmetischen Mittel abweichen.

Nachfolgend wird Variante 1 als Ausschlusskriterium gewählt, da dies nach sachverständigen Erfahrungssätzen im Ergebnis zu einer höheren Aussagekraft führt.

Die Qualität der herangezogenen Daten hinsichtlich ihrer Aussagefähigkeit ist anhand des Variationskoeffizienten ersichtlich. Der Variationskoeffizient V der Stichprobe

bemisst sich als Quotient aus Standardabweichung und arithmetischen Mittel. Je größer der Wert, umso stärker ist die Streuung und folglich umso inhomogener die Datenbasis. Ergebnisse von $V > 0,4$ sind zu verwerfen, gute Ergebnisse liegen bei $V < 0,2$.

Sachverständig ist jedoch an dieser Stelle kritisch anzumerken, dass die statistischen Voraussetzungen der stochastischen (zufälligen) Verteilung bei einer Mietpreisermittlung oder einer Kaufpreisabfrage in der Regel nicht vorliegen. Es verbleibt somit eine statistische Unsicherheit. Darüber hinaus ist zu beachten, dass auf dem Immobilienmarkt häufig zu beobachten ist, dass für absolut Gleichwertiges Verschiedenes gezahlt wird und die praktische Wertermittlung von Toleranzen bestimmt wird, die die Ermittlung von präzisen Ergebnissen deutlich erschwert. Folglich können bei der bestehenden Inhomogenität des Wohnungsmarkts keine zu hohen Anforderungen an statistisch komprimierte Zahlenreihen gestellt werden.

Aus den vergleichbaren Objekten und angepassten Kaufpreisen ergibt sich der Mittelwert, der einen vorläufigen Vergleichswert darstellt. Zudem stellt sich eine statistisch begründete Bandbreite der Kaufpreise dar. Mittels der wissenschaftlich anerkannten Zielbaummethode¹⁶ werden ausgehend vom Mittelwert Zu- und Abschläge methodisch operationalisiert, so dass eine weitere Genauigkeit bei der exakten Ermittlung des Vergleichspreises erreicht wird.

Adäquat zum Ertragswertverfahren ist auch an dieser Stelle auf die Rahmenvorschrift des § 8 ImmoWertV hinzuweisen, d.h. es ist - soweit erforderlich - eine Marktpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die in Ansatz zu bringenden Ergebnisse der Kaufpreisdatenerhebung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen:

¹⁶Kleiber, Wolfgang: a.a.O., Seite 1390, 1614, 1624, ausführlich hierzu auch Seitz, Wolfgang: Zielbaumverfahren – Wertermittlung oder Willkür? in: GuG, Jahrgang 2011, Heft 4
Anm. des Unterzeichneten hierzu: Das Zielbaumverfahren ist kein eigenes Wertermittlungsverfahren, sondern eine Methode innerhalb des Vergleichswertverfahrens. Der Sachverständige bewegt sich somit im Rahmen des gesetzlich normierten Vergleichswertverfahrens gemäß der ImmoWertV. Die entscheidende Voraussetzung ist hierbei, dass die Bezugsgröße, auf die der Zielbaum aufbaut, sachgerecht nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurde. Werden diese Voraussetzungen beachtet (zum Beispiel: Mietgutachten: recherchierte Vergleichsmieten; Verkehrswert-/Marktwertgutachten: Abfrage von Vergleichspreisen über den Gutachterausschuss), stellt das Zielbaumverfahren eine Methode dar, mit der – durch die Rechtsprechung abgesichert – im Rahmen der Wertermittlung ein zutreffender Wert ermittelt wird.

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	Guerickestraße	38.000,00	SW -10	-10,00	34.200,00
2	Guerickestraße	35.000,00	SW -10	-10,00	31.500,00
3	Guerickestraße	35.000,00	SW -10	-10,00	31.500,00
4	PICHELSDORFER STR.	12.000,00	SW +10	10,00	13.200,00
5	GORGASRING	15.000,00	SW +10	10,00	16.500,00
6	Kaiser-Friedrich-Straße	21.500,00	SW -10	-10,00	19.350,00
7	HEILMANNRING	15.000,00	-	0,00	15.000,00
8	SCHÜRSTR.	29.000,00	SW +10	10,00	31.900,00
12	OTTO-SUHR-ALLEE	16.000,00	SW -10	-10,00	14.400,00
13	WEIßENBURGER STR.	15.000,00	SW +10	10,00	16.500,00
14	PESTALOZZISTR.	20.000,00	SW -10	-10,00	18.000,00
15	OTTO-SUHR-ALLEE	35.000,00	SW -10	-10,00	31.500,00
16	HEILMANNRING	30.000,00	-	0,00	30.000,00
Auswertung					
Max.					34.200,00
Min.					13.200,00
Mittel		24.346,15			23.350,00
Standardabweichung S					8.294,73
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,36
2-fache S					16.589,46
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					39.939,46
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					6.760,54
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					30.355,00
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					16.345,00
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	13.200,00	34.200,00
Mittelwert					23.350,00

Tab. 6

Der Variationskoeffizient $V = 0,36$ zeigt an, dass der Mittelwert ein noch zu akzeptierendes Ergebnis darstellt. Es bedarf zur Vermeidung einer Marktverzerrung jedoch keiner weiteren Eliminierung.

5. 3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 6 und angesichts der Lagequalität, der Ausstattung, Größe, Beschaffenheit der Wohnung sowie des Gebäudes selbst, aber auch in Hinblick auf die stichtagsbezogene Marktlage und die Objektbesonderheiten hält der Unterzeichnete eine Bandbreite zwischen rd.:

bei einem Mittelwert von **Min. rd. 13.000,00 € und Max. 34.000,00 €**
rd. 23.000,00 €

für angemessen.

5. 4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach einer ggf. noch erforderlichen Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind zudem gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (u.a. Baumängel, Bauschäden, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, wirtschaftliche Überalterung, besondere Ertragsverhältnisse, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind folgende besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden:

-

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die nicht über das baualterstypische Maß hinausgehen, werden nachfolgend nicht über einen gesonderten pauschalen Abschlag gewürdigt, da dies beim Ansatz der RND / Berücksichtigung des Baujahres bereits berücksichtigt worden ist.

5.5. Nutzwertanalyse

Um einen Anhaltspunkt für eine sachgerechte Einordnung innerhalb der Preisspanne zu finden, hat sich im Sachverständigenwesen die Aufgliederung in einzelne Wohnwertbestandteile als nützlich erwiesen. Man spricht hier von einer sogenannten Nutzwertanalyse auf Basis der wissenschaftlich anerkannten Zielbaumethode.

Dieses Verfahren stellt eine subjektive Einschätzung des Sachverständigen dar, hat sich in langjähriger Erfahrung des Unterzeichneten insbesondere bei der Gutachtenerstattung für Gerichte als praxisnah und marktorientiert bewährt und wird nachfolgend angewandt.

Das eigentliche Bewertungsraster basiert auf eigenen Marktbeobachtungen sowie einschlägiger Fachliteratur. Der Nutzwert eines Teileigentums (hier Stellplatz) gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Gebäude: Wertfaktor 0,6

Kriterien:	Ausstattung	30,0	
	Zuschnitt und Größe	30,0	
	Zustand	20,0	
	Qualität Zufahrt	10,0	
	Qualität Einfahrt Box	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,6$	$= 60,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Parkmöglichkeit Umfeld	80,00	
	MIV (motoris. Individualverkehr)	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	<u>10,00</u>	
		$100,00 \times 0,4$	$= 40,00 \text{ Pkte.}$
<i>Summe:</i>			$100,00 \text{ Pkte.}$

Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl beträgt somit 100,00 Punkte = 100,00 %.

In Anlehnung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt zunächst eine Orientierung am Mittelwert, d.h. es wird davon ausgegangen, dass der Mittelwert für eine Wohnung mit für den Lagebereich typischen durchschnittlichen Eigenschaften zutrifft. Interpolationen sind bei den einzelnen Wertungsmerkmalen möglich. Können einzelne Merkmalsgruppen nicht in Erfahrung gebracht werden, wird neutral im mittleren Bereich bewertet.

Die Nutzwertanalyse führt regelmäßig zu einem Zu-/Abschlag vom Mittelwert. Bei einem Zuschlag erfolgt dann die prozentuale Berechnung des Zuschlages bezogen auf die obere Bandbreite Mittelwert bis Oberwert. Bei einem sich ergebenden Abschlag wird die untere Bandbreite analog hierzu in Ansatz gebracht. Im Ergebnis ergibt sich zunächst der vorläufige Vergleichswert.

Die nachfolgende Tabelle enthält die anteilige Gewichtung sowie die einzelnen Berechnungsschritte:

Nutzwertermittlung, TE Garage Nr. 73

Pos. I: TE/Gebäude WF=0,6

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung	modern, u.a. fernbedienbare Tore	30,00	0,00		
	zeitgemäß, hier bauzeitüblich	0,00			
	einfach	-30,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, grundsätzlich stützenfrei, auch für größere Pkw geeignet	30,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	nachteilig (störende Stützen, Doppelparker), stark eingeschränkte lichte Höhe	-30,00			
Zustand	gut bis sehr gut, gepflegt	20,00	0,00		
	normal	0,00			
	Reparaturrückstau, Nässebefall	-20,00			
Qualität Zufahrt	Ein- und Ausfahrt getrennt	10,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, stark gewendelt, steiles Gefälle	-10,00			
Qualität Einfahrt Box	einfach, u.a. geradlinige Zufahrt und einmaliger Wendevorgang	10,00	0,00		
	normal, hier bauzeitüblich	0,00			
	benachteiligt, sehr beengte Platzverhältnisse	-10,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,60	0,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewer- tung	WF	%
Parkmöglich- keiten im Umfeld	schlecht, stark überlastete Parksituation	80,00	0,00		
	normal, innerstädtisch - entspricht grundsätzlich den angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ausreichend Stellplätze im Wohnumfeld vorhanden	-80,00			
Individual- verkehr	gut	10,00	10,00		
	normal	0,00			
	benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr	U- bzw. S-Bahn gut fußläufig erreichbar	10,00	10,00		
	Bus fußläufig gut erreichbar	0,00			
	weiter als 1,0 km entfernt	-10,00			
Summe		+/- 100	20,00	0,40	8,00
Summe Pos. I bis II					8,00

Pos. III: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/Vergleichswert			
Mittelwert €		23.000,00	
Max €		34.000,00	
Min €		13.000,00	
Differenz €		11.000,00	= 100,00 %
Zu-/Abschlag in %		8,00	= 880,00 €
Vergleichswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne		= 23.880,00
vorläufiger Vergleichswert in € bei Anzahl :		1,00	23.880,00
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichswert			
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
Reparaturanstau			0,00
Underrented aus Punkt 6.2			0,00
SNR (Stellplatz etc.)			0,00
Summe			23.880,00
Vergleichswert somit rd.			24.000,00

Tab. 7

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im vorliegenden Fall gemäß § 6 ImmoWertV 2021 aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt.

Folgende Ergebnisse wurden ermittelt:

Vergleichswert: 24.000,00 €

Teileigentume gelten als langfristige, zweckgebundene Kapitalanlagen. In den häufigsten Fällen wird der Verkehrswert (Marktwert) von Teileigentum im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilmarkt

1. nahezu ausschließlich an Stückpreisen bzw. Preisen pro m² Nutzfläche orientiert und
2. aufgrund des regen Marktverhaltens eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

Der Vergleichswert wurde marktgerecht ermittelt, berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Somit ergibt sich für das Teileigentum Garage Nr. 73 des Grundstückes

**Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
in 13627 Berlin-Charlottenburg**

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 07. Januar 2026 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

24.000,00 €

(i. W.: - vierundzwanzigtausend Euro -)

Dieser Wert liegt damit im Bereich der unter Punkt 5.1 angegebenen Vergleichspreise.

Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen:

- nur für das Gericht gemäß separater Mitteilung -

7. Erklärung des Sachverständigen

Der Verkehrswert (Marktwert) bezieht sich auf ein *vermietetes Teileigentum*, deckt aber auch einen bezugsfreien Zustand mit ab.

Der Grundrissplan, der Lageplan, die Straßenkarte und die Fotos sind Bestandteile des Gutachtens.

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Teileigentum bestehenden Wohngeldrückstände nicht berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf der Objektbesichtigung und spiegelt den erkennbaren Gebäudezustand wieder. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder sonstige Schädlinge oder Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde nicht auf schadstoffbelastende Baustoffe und der Boden nicht auf Verunreinigungen untersucht.

Urheberrecht: Das Gutachten inkl. Anhänge und Kartenmaterial darf nur für den internen Gebrauch verwendet werden. Umarbeitung, Veröffentlichung, Weitergabe an unbeteiligte Dritte sowie jede kommerzielle Nutzung ist untersagt, auch auszugsweise.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt und ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Aufgestellt, 09. Februar 2026
14059 Berlin-Charlottenburg
BM/TL

Der Sachverständige

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung:

soweit zutreffend (in der jeweils aktuellen Fassung)

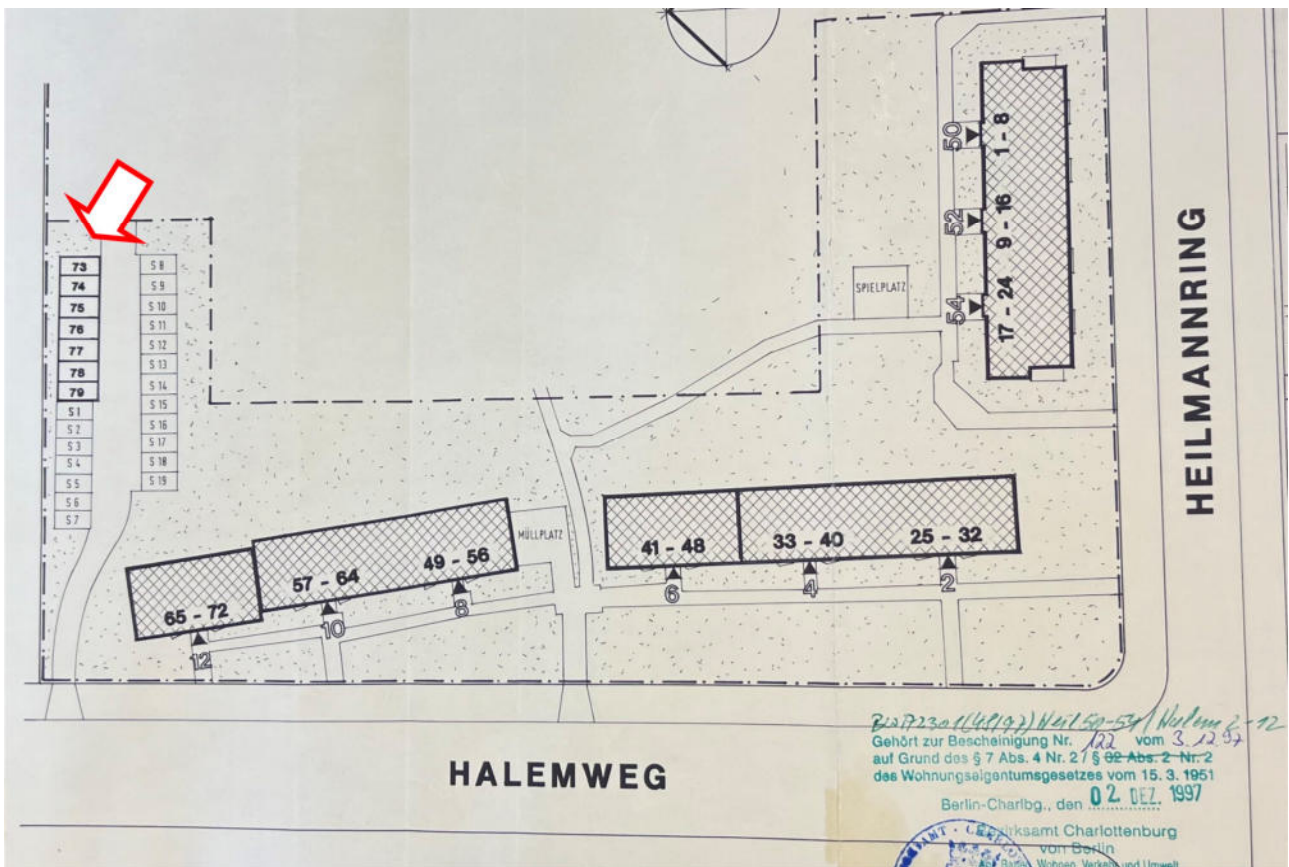
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bauordnung Berlin (BauO Bln)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsg)

Literaturangaben:

- Aurnhammer, H. E.: Der Wert des Sachverständigengutachtens; der Beurteilungsweg über das Zielbaumverfahren, Sonderdruck in BauR, 2/83
- Aurnhammer, H. E.: Wert und Bewerten; einige grundsätzliche Gedanken zum Wertproblem, in BauR, S. 139 ff.
- Aurnhammer, H. E.: Wert- und Funktionsbegriffe als Einführung in die Nutzwertanalyse; Sonderdruck II. Stufe, Seminarunterlagen
- Blümmel, Dieter / Kretzer-Mossner, Jürgen: Gesamtdeutsches Miet- und Wohnrecht 2002, Stand: 11.10.2002, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2002
- Dröge, Ferdinand: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberman, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Kleiber, Wolfgang: Marktwertermittlung nach der ImmoWertV, 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2013
- Kleiber, Wolfgang: WertR 06 - Wertermittlungsrichtlinien 2006 , 9. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2006
- Kleiber, Wolfgang / Simon, Jürgen: WertV '98 - Wertermittlungsverordnung 1998, 5. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 1999
- Kohnke-Wensing, Tanja / Bachmann, Steffen / Kinne, Harald: Flächen und Mietverträge, 1. Auflage 2008, Berlin, Grundeigentum-Verlag, 2008
- Kröll, Ralf / Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Köln, Werner-Verlag, 2011
- Pohnert, Fritz / Ehrenberg, Birger / Haase, Wolf-Dieter / Joeris, Dagmar: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Auflage, Köln, Luchterhand, 2010
- Schmitz, Heinz / Krings, Edgar / Dahlhaus, Ulrich J. / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen, Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Schmitz, Heinz / Gerlach, Reinhard / Meisel, Ulli: Baukosten 2018 - Ein- und Mehrfamilienhäusern, 21. Auflage, Essen, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 2018
- Sternel, Friedemann, Mietrecht aktuell, 4. Auflage, Köln Verlag Dr. Otto Schmidt, 2009
- Grundstücksmarktberichte (Gutachterausschuss)
- Mietspiegel

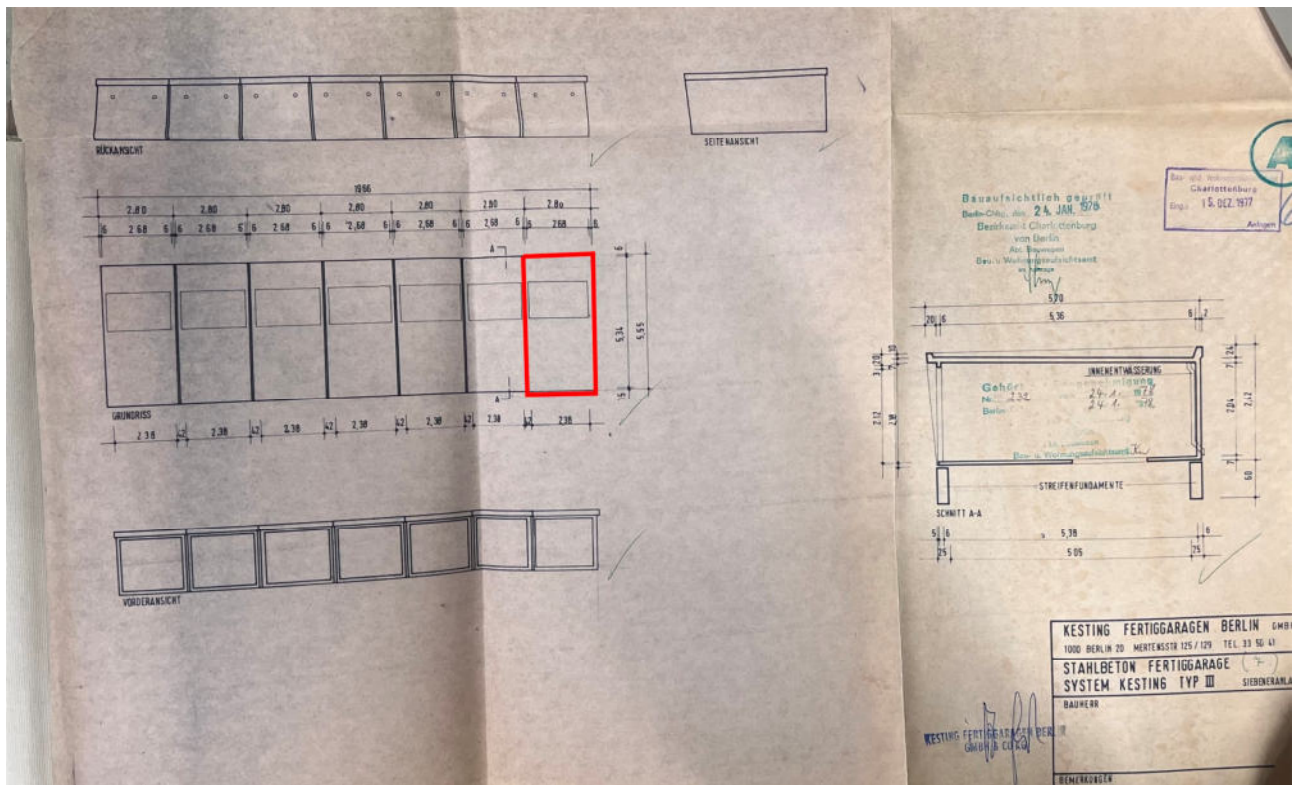


Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
- Teileigentum Garage Nr. 73 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

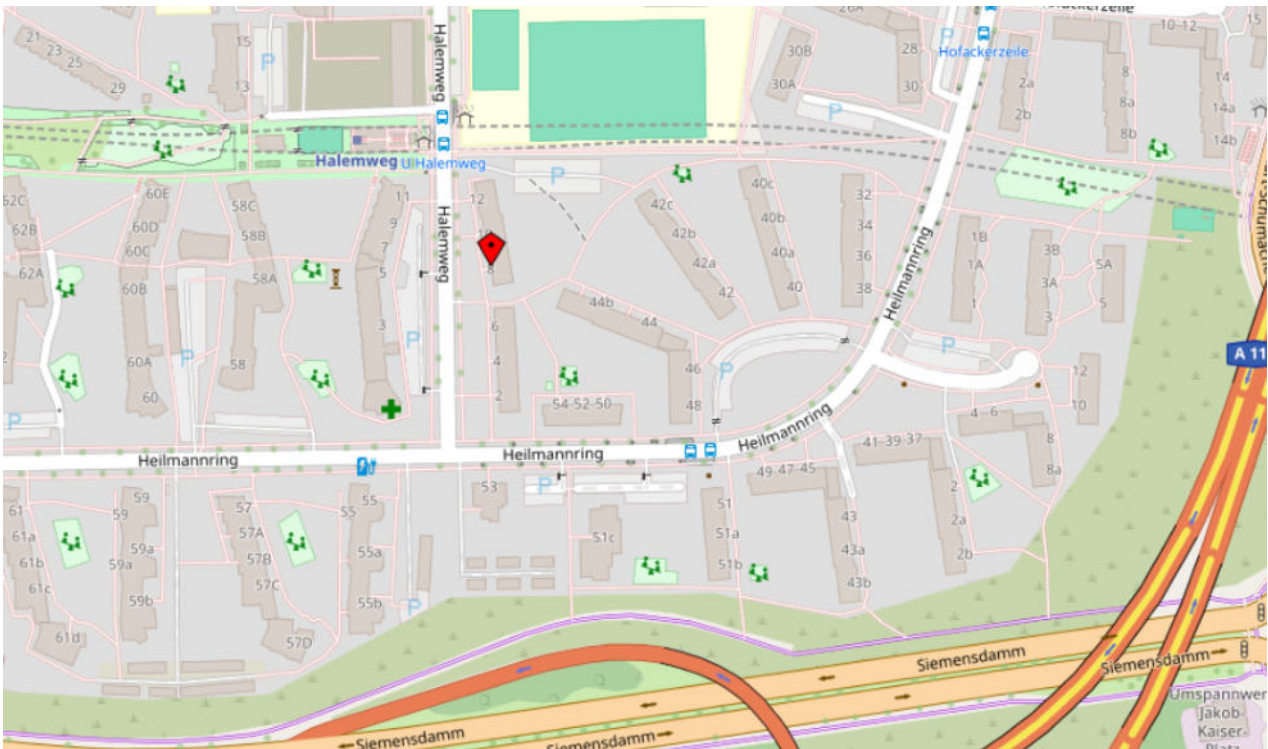




- Zufahrt auf das Grundstück -



- Grundriss und Schnitt -



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand November 2025
Ohne Maßstab

