



Gutachten Nr. 26627/25

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 Heilmannring 50, 52, 54
- Wohnung Nr. 51 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 07. Januar 2026

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 97/23

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

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 7.822,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 149 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): am Kellerraum Nr. K 49
Wohn-/Nutzfläche: 67,26 m² (siehe Seite 9, 17 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1959
Denkmalschutz: nein
Wohnungslage: Halemweg 8, 1. Obergeschoss links
Räume: 3 Zimmer, Küche, Diele mit Kammer, Bad, Balkon
Verfügbarkeit: bezugsfrei, nicht vermietet, siehe auch Seite 10
im Gutachten
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: baualtersgerecht gut
Zustand Wohnung: durchschnittlich
Summe Wohngeld: 342,23 € warm, ab 1.2.2025

Verkehrswert/Marktwert:

263.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14059 Berlin-Charlottenburg
09. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch und Kataster.....		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.....		21
5.3. Zusammenfassende Feststellungen.....		28
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		28
5.5. Nutzwertanalyse.....		29
6. Verkehrswert.....		34
7. Erklärung des Sachverständigen.....		35
Literaturangaben und Anhang.....		36 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 Wohnungseigentum

Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
- Wohnung Nr. 51 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Halemweg 8, 1. Obergeschoss links, ist nicht vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt.

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

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 97/23 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 Wohnungseigentums Nr. 51, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellergangs und des Kellerraums K 49 (SNR) möglich. 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 Amtsgericht Charlottenburg stellte zur Vervollständigung der Unterlagen eine Fotokopie des Wohnungsgrundbuches 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

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 Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 25. November 2025 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg unter Blatt 41454 eingetragen.

Es handelt sich um den 149 / 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. 51 bezeichneten Wohnung und - lt. Bestand und Zuschreibungen - mit dem Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 49.

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. Der Halemweg 8 gehört zur UG 3.

- 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 öffentlichen Straßen 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. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom zuständigen Bezirksamt am 03. Dezember 1997 erteilt.

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

Die betreffende Wohnung Nr. 51 liegt im Haus Halemweg 8 , 1. Obergeschoss links und weist lt. Angaben der Teilungserklärung eine Fläche von 67,26 m² auf.

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)

Es stehen gemäß Aufteilungsplan ein 3 Zimmer, Diele mit Kammer, Küche, Bad und Balkon zur Verfügung.

Zudem besteht ein SNR am Kellerraum Nr. K 49, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist lt. Angaben stichtagsbezogen und somit bewertungsrelevant nicht vermietet und wird lt. Auskunft vom (Mit-)Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt bzw. steht leer. Es ist Mobiliar vorhanden.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 1

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Februar 2025 monatlich 342,23 € warm, somit rd. 5,09 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 7,24 € 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 Schließenanlage 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 (Eigentumswohnung) 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-
verkehr:

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

Baujahr:

ca. 1959

Bauweise:

offen

Gebäudegliederung:

Vorderhaus

Konstruktion:

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

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:	Putzfassade mit Balkonen und hellem Anstrich, grundsätzlich durchschnittlicher/guter Zustand, augenscheinlich Vollwärmeschutz
Decken:	gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort: massive Decke
Dach:	Flachdach
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage,
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage, Fahrradkeller
Erschließung:	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
Barrierefreiheit:	nein
Geschosse:	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 RÄUME NR. 51

Lage:

Halemweg 8 , 1. Obergeschoss links

Wohnfläche:

lt. Teilungserklärung: 67,26 m²

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

Lichte Raumhöhe:

ca. 2,75 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:
3 Zimmer, Küche, Flur mit Kammer, Diele, Bad, Balkon

Kellerbox Nr. 49 als SNR

Grundriss:

bauzeitgemäß,

- Küche mit Fenster
- Bad mit Fenster
- eine Querlüftung ist möglich
- Balkon

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 1. Obergeschoss und der Ost-Westausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung: Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden: Laminat o.ä.
Wände: Anstriche
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, Kunststoff, erneuert
Türen: Stahlzargen, Rahmentüren
Beurteilung/Qualität: zweckmäßig
Besonderheit: -

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung: Duschbad
Fußboden: Fliesen, hell
Wände: gefliest, hell, ca. 2 m hoch
Decken: Anstriche
Fenster: Isolierverglasung, wie zuvor
Türen: Stahlzarge, Rahmentür mit Glasausschnitt
Sanitärobjekte: Einbaudusche, Waschbecken, WC
Beurteilung/Qualität: einfach-zweckmäßig

KÜCHE

Raumgliederung: Einzelraum mit Fenster
Fußboden: Fliesen, hell
Wände: teils gefliest, sonst Anstriche
Decken: Anstriche
Fenster: wie zuvor
Türen: Stahlzarge, Rahmentür mit Glasausschnitten
Objekte: vollständige Einbauküche mit Mobiliar, Herd und Spüle, Waschmaschine
Beurteilung/Qualität: zweckmäßig-gut

INSTALLATIONEN

Heizung: Fern-/Nahwärme, KWK regenerativ
Baujahr Anlagentechnik 1959, Stahlradiatoren, Leitungen auf Putz
Warmwasser: dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer im Bad
Strom: bauzeitgemäßer Stand der Technik,
Wasseruhr: -

Sonstiges: -

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)

ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht guten Unterhaltungszustand befindet.

Die vorstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei einem Bauschadensgutachten - keine abschließende Mängelauflistung 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 Eigentumswohnungen für den Zeitraum der letzten ein bis zwei Jahre, bezogen auf den Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

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

Die stichtagsbezogene Studie der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht 2024/2025) ¹⁴ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, einfach	<i>bezugsfrei</i>	2024 (2023)	Minimum	2.576,00 (2.412,00)
			Maximum	4.578,00 (4.563,00)
			Mittelwert	3.611,00 (3.512,00)

Tab. 4

¹⁴ veröffentlicht im August 2025

... und für den steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbau der Baujahre 1949 - 1970:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, einfach	<i>bezugsfrei</i>	2024 (2023)	Minimum	2.386,00 (2.658,00)
			Maximum	3.987,00 (4.319,00)
			Mittelwert	3.239,00 (3.449,00)

Tab. 5

Gemäß Ausführungen des Gutachterausschusses kam es bei diesem Teilmarkt bis ca. 2022 stetig vermehrt zu Preissteigerungen. Nach laufenden Marktbeobachtungen wurde dieser Trend jedoch ab Mitte 2022, spätestens jedoch seit 2023 gestoppt. Ab diesem Zeitpunkt sind auch vermehrt Preisrückgänge zu verzeichnen, die nur bei gewissen Teilmärkten ab 2024 wieder aufgehoben worden sind, siehe hierzu Tabellen in diesem Kapitel und auch Punkt 5.2.2. im Gutachten.

Des Weiteren ergibt sich aus einer grafischen und tabellarischen Darstellung ein Überblick auf die Bezirksebene, ohne Unterscheidung nach Wohnlage, Größe, Baujahr etc. Demnach ergibt sich für die Ortslage Charlottenburg im Jahr 2024 (2023):

Lage	Kauffälle 2024	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	831,00 (594,00)	Minimum	2.684,00 (2.843,00)
		Maximum	8.169,00 (8.315,00)
		Mittelwert	5.236,00 (5.343,00)

Tab. 6

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2025

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2024:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 5.170 Fälle:

mittleres Marktsegment:

4.293 €/m² bis 10.420 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente):

6.414 €/m²

Trend:

leicht fallend

Änderung zu 2023 (Mittelwert):

-1,2 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 07.2025 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert:	2.700,00 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	3.500,00 €/m ²
guter Wohnwert:	4.800,00 €/m ²

Der angegebene Wohnwert setzt sich aus der Lage-, der Qualitäts- und der Ausstattungskomponente zusammen. Zu beachten ist jedoch, dass sich vorstehende Angaben auf bezugsfreie, ca. 70,00 - 100,00 m² große 3- bis 4-Zimmerwohnungen beziehen. Markteinflüsse - wie u.a. Geschosslage im Haus - können nicht beachtet werden. Die gegenwärtige Marktlage ist gekennzeichnet durch einen Nachfrageüberhang und einer (recht langen) Vermarktungsdauer von 6-12 Monaten und einem Preistrend "gleichbleibend".

Die o.a. Auflistungen erscheinen dennoch zu ungenau und differenziert insbesondere nicht nach Wohnungsgrößen und Ortsteilen, so dass spezifische Besonderheiten unberücksichtigt bleiben. Zudem ist der Erhebungsstichtag bereits leicht veraltet. Daher erfolgte eine stichtagsbezogene aktuelle, separate Abfrage beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit folgenden Ergebnissen:

5. 2. Kaufpreise vergleichbarer Objekte

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.01.2024 bis 07.01.2026
Bezirk:	Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau
Ortsteil:	Charlottenburg-Nord, Charlottenburg, Halensee Siemensstadt, Haselhorst
stadträumliche Wohnlage SW:	nur einfache (3) Wohnlagen
typische GFZ:	1,0 bis 2,5
schlechter Zustand Wohnanlage	nein
Wohnungsart:	Etagenwohnung
Anzahl der Räume:	2-4
Verfügbarkeit:	bezugsfrei
Baujahr:	1950-1972
Balkon/Loggia/Wintergarten oder Terrasse (BLT) bzw.	
Grundstücksanteil:	wird berücksichtigt
Garage/Stellplatz:	wird berücksichtigt
weitere Abkürzungen:	
BRW:	Bodenrichtwert in €/m ²
GFZ:	Geschossflächenzahl (je höher die GFZ, dann i.d.R. höherer BRW)
Lg:	Lage im Geschoss
Aufzug:	Au, bei 1 vorhanden

Auswertung:

Fallzahl: 19
Auswahl: 19

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 19 Fällen kann im Zusammenhang mit den *strengen* Abfrageparametern als *ausreichend* angesehen werden.

Alle Objekte wurden einer Außenbesichtigung unterzogen.

Auflistung

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	FAUCHERWEG	25.03.2024	600	1,0	ja	OG		4.079,00	53,20	217.000,00
2	HEILMANNRING	19.04.2024	650	1,0	ja	OG		4.812,00	66,50	320.000,00
3	LÜNETTE	13.05.2024	600	1,0	ja	OG	1	3.199,00	90,65	290.000,00
4	POPITZWEG	24.05.2024	1.200	2,0	ja	OG	1	4.037,00	43,10	174.000,00
5	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	02.09.2024	600	1,0	ja	OG		3.492,00	58,70	205.000,00
6	LÜNETTE	20.09.2024	600	1,0	ja	OG	1	3.271,00	84,37	276.000,00
7	LÜNETTE	10.10.2024	600	1,0	ja	OG	1	1.499,00	96,70	145.000,00
8	HEILMANNRING	22.01.2025	650	1,0	ja	OG		3.561,00	69,92	249.000,00
9	SIMONRING	29.01.2025	600	1,0	ja	OG		4.007,00	62,39	250.000,00
10	HEILMANNRING	07.02.2025	650	1,0	ja	OG		3.928,00	81,46	320.000,00
11	HEILMANNRING	21.02.2025	650	1,0	ja	OG		4.431,00	76,73	340.000,00
12	HEILMANNRING	17.04.2025	650	1,0	ja	OG		3.231,00	75,82	245.000,00
13	HEILMANNRING	23.04.2025	650	1,0	ja	OG		4.014,00	110,62	444.000,00
14	HEILMANNRING	24.04.2025	650	1,0	ja	OG		3.779,00	71,45	270.000,00
15	FRANKLINSTR.	28.04.2025	2.700	2,5	ja	OG	1	6.105,00	47,50	290.000,00
16	HEILMANNRING	05.06.2025	650	1,0	ja	OG		3.314,00	57,34	190.000,00
17	POPITZWEG	12.06.2025	1.200	2,0	ja	OG	1	3.385,00	59,09	200.000,00
18	TAUROGGENER STR.	18.08.2025	2.500	2,5	ja	OG		4.912,00	48,66	239.000,00
19	GARTENFELDER STR.	28.10.2025	600	1,0	ja	OG		2.421,00	82,60	200.000,00

Tab. 7

5. 2.1. Überprüfung auf hinreichende Vergleichbarkeit

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

Eliminierung:

lfd. Nr. 7, 15: offensichtliche Ausreißer bzw. Lage nicht vergleichbar

Korrekturen:

- lfd. Nr. 11: Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für für Kfz-Stellplatz ¹⁵

(- lfd. Nr. 15 Kaufpreis wurde bereinigt um - 30.000 € Anteil für Inventar)

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

- bauzeittypische Wiederaufbauten/ Neubauten bis 1969
- die WE verfügen über Bad, Küche und überwiegend auch über Keller
- Veräußerer: 18 x private Personen, 1 GbR
- Erwerber: 19 x private Personen

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	FAUCHERWEG	25.03.2024	600	1,0	ja	OG		4.079,00	53,20	217.000,00
2	HEILMANNRING	19.04.2024	650	1,0	ja	OG		4.812,00	66,50	320.000,00
3	LÜNETTE	13.05.2024	600	1,0	ja	OG	1	3.199,00	90,65	290.000,00
4	POPITZWEG	24.05.2024	1.200	2,0	ja	OG	1	4.037,00	43,10	174.000,00
5	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	02.09.2024	600	1,0	ja	OG		3.492,00	58,70	205.000,00
6	LÜNETTE	20.09.2024	600	1,0	ja	OG	1	3.271,00	84,37	276.000,00
8	HEILMANNRING	22.01.2025	650	1,0	ja	OG		3.561,00	69,92	249.000,00
9	SIMONRING	29.01.2025	600	1,0	ja	OG		4.007,00	62,39	250.000,00
10	HEILMANNRING	07.02.2025	650	1,0	ja	OG		3.928,00	81,46	320.000,00
11	HEILMANNRING	21.02.2025	650	1,0	ja	OG		4.431,00	76,73	340.000,00
12	HEILMANNRING	17.04.2025	650	1,0	ja	OG		3.231,00	75,82	245.000,00
13	HEILMANNRING	23.04.2025	650	1,0	ja	OG		4.014,00	110,62	444.000,00

¹⁵ Immobilienmarktbericht 2024/2025 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, veröffentlicht im August 2025, Seite 74 sowie eigene Auswertungen

14	HEILMANNRING	24.04.2025	650	1,0	ja	OG		3.779,00	71,45	270.000,00
16	HEILMANNRING	05.06.2025	650	1,0	ja	OG		3.314,00	57,34	190.000,00
17	POPITZWEG	12.06.2025	1.200	2,0	ja	OG	1	3.385,00	59,09	200.000,00
18	TAUROGGENER STR.	18.08.2025	2.500	2,5	ja	OG		4.912,00	48,66	239.000,00
19	GARTENFELDER STR.	28.10.2025	600	1,0	ja	OG		2.421,00	82,60	200.000,00

Tab. 8

5. 2.2. Anpassungen

Unterschiede bezüglich der Zustandsmerkmale (§ 2 Abs. 5 und § 5 ImmoWertV 2021), 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 ausreichenden Anzahl an Kaufpreisen (Tab. 8: 17 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 grundsätzlich eng gefasst ist und bei diesem Teilmarkt in diesem Zeitraum gemäß Tabelle 8 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW)¹⁶

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.

¹⁶Anmerkung 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.

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

Auch die herangezogenen Vergleichsobjekte liegen überwiegend in keinen wesentlich anderen Bodenrichtwertzonen (mit Ausnahme von den innerstädtischen Objekten). Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen. Zu beachten ist, dass eine hohe GFZ einen höheren BRW bedingt.

stadträumliche Wohnlage - SW -

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

Das Vergleichsobjekt lfd. Nr. 18 zeichnet sich jedoch durch einen höheren BRW, Zentralität und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird.

Dagegen sind die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1, 3, 5, 6, 9 und 19 peripherer bezogen auf die City gelegen und mit einem Zuschlag in Höhe von + 5 % zu bewerten.

Balkon/Loggia - BLT -

Alle Vergleichsobjekte verfügen über einen Balkon oder Loggia, so dass hier eine Anpassung entfallen kann.

Aufzug - Au -

Die Objekt lfd. Nr. 3, 4, 6 und 17 verfügen über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Aufzug, daher Abschlag hier mit - 5,0 %.

Ausstattung Sanitär - AS -

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Duschbad.

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 10, 12 und 14 verfügen über ein Bad mit zusätzlichem Gäste-WC und haben daher eine bessere Ausstattung, so dass bei diesen Vergleichsobjekten ein Abschlag in Höhe von - 2,5 % angesetzt wird.

Das Vergleichsobjekte lfd. Nr. 13 verfügt über ein zweites Bad und wird daher mit einem Abschlag in Höhe von -5,0 % berücksichtigt.

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 Zielbaummethode¹⁷ 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:

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreise in €/m ²
1	FAUCHERWEG	4.079,00	SW +5	5,00	4.282,95
2	HEILMANNRING	4.812,00	-	0,00	4.812,00
3	LÜNETTE	3.199,00	SW +5, Au -5	0,00	3.199,00
4	POPITZWEG	4.037,00	Au -5	-5,00	3.835,15
5	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	3.492,00	SW +5	5,00	3.666,60
6	LÜNETTE	3.271,00	SW +5, Au -5	0,00	3.271,00
8	HEILMANNRING	3.561,00	-	0,00	3.561,00
9	SIMONRING	4.007,00	SW +5	5,00	4.207,35
10	HEILMANNRING	3.928,00	AS -2,5	-2,50	3.829,80
11	HEILMANNRING	4.431,00	-	0,00	4.431,00
12	HEILMANNRING	3.231,00	AS -2,5	-2,50	3.150,22

¹⁷Kleiber, 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.

13	HEILMANNRING	4.014,00	AS -5	-5,00	3.813,30
14	HEILMANNRING	3.779,00	AS -2,5	-2,50	3.684,53
16	HEILMANNRING	3.314,00	-	0,00	3.314,00
17	POPITZWEG	3.385,00	Au -5	-5,00	3.215,75
18	TAUROGGENER STR.	4.912,00	SW -5	-5,00	4.666,40
19	GARTENFELDER STR.	2.421,00	SW +5	5,00	2.542,05
Auswertung					
Max.					4.812,00
Min.					2.542,05
Mittel		3.757,24			3.734,24
Standardabweichung S					602,72
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,16
2-fache S					1.205,44
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					4.939,68
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					2.528,80
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					4.854,51
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					2.613,97
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	2.542,00	4.812,00
Mittelwert					3.734,00

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,16$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt. Es bedarf zur Vermeidung einer Marktverzerrung keiner weiteren Eliminierung.

5. 3. Zusammenfassende Feststellungen

In Auswertung der o.a. Vergleichspreise gemäß Tabelle 9 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.:

Min. rd. 2.542,00 €/m² und Max. 4.812,00 €/m²
bei einem Mittelwert von **rd. 3.734,00 €/m²**

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 Wohnungseigentums gliedert sich hierbei auf in folgende Wertanteile auf (jeweils +/-):

Wohnungsbewertung: Wertfaktor 0,4

Kriterien:	Ausstattung	60,0
	<i>Bad</i>	<i>20,0</i>
	<i>Küche</i>	<i>20,0</i>
	<i>Wohnräume</i>	<i>20,0</i>
	Zuschnitt und Größe	10,0
	Aussicht	10,0
	Zustand der Wohnung	10,0
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>
		<i>100,0 x 0,4 = 40,0 Pkte.</i>

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00
	Immissionen	40,00
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00
	MIV (motoris. Individualverkehr)	10,00
	Naherholung	<u>10,00</u>
		$100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$

Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Gebäudezustand	30,00
	Wärmedämmung	20,00
	Kellerverschlag	10,00
	zusätzliche Räume	10,00
	Außenbereich	10,00
	Stellplätze	<u>20,00</u>
		$100,00 \times 0,3 = 30,00 \text{ Pkte.}$
<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 Verfahrenswert. Nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 - siehe Punkt 5.4. im Gutachten - ergibt sich dann der Vergleichswert.

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

Nutzwertermittlung, Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54, WE 51
 Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte	20,00	0,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Bodenfliesen	20,00	20,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	ohne Ausstattung	-20,00			
Ausstattung Wohnung allgemein	hochwertige Ausstattung, neuwertiges Parkett, frisch renovierte Wände/ Decken, ggf. Einbaumobiliar, Stuck, Alarmanlage	20,00	0,00		
	Dielen, Laminat o.ä.	0,00			
	Estrich/PVC-Böden o.ä.	-20,00			
Zuschnitt und Größe	modern und funktionell, u.a. Maisonette	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	nachteilig (gefangene Zimmer, Über-/Untergröße, hoher Nebenflächenanteil, keine Querlüftung, beengtes <i>oder innenliegendes Bad</i> , kein Absteller)	-10,00			
Aussicht	weite Sichtstrecke, Blick auf Annehmlichkeiten, Naturblick	10,00	0,00		
	annehmbar/normal	0,00			
	Aussicht mit Störeinflüssen, verdichtete Bebauung, Innenhoflage	-10,00			
Zustand der Wohnung	gut, nach Renovierung	10,00	-10,00		
	durchschnittlich	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau oder Entsorgung von Mobiliar steht an o.ä., hier zutreffend	-10,00			
Belichtung & Besonnung	gut belichtet und besonnt	10,00	10,00		
	normal/ausreichend	0,00			
	benachteiligt, Verschattungen, Lage im QG	-10,00			
Summe		+/- 100	20,00	0,40	8,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt, sehr zentral	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	besondere Ruhiglage	40,00	0,00		
	normal	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse	-40,00			
Einkaufsmöglichkeiten	gute Einkaufsmöglichkeiten	10,00	0,00		
	normal	0,00			
	im Nahbereich benachteiligt	-10,00			
Nahverkehr (ÖPNV)	U-/ S-Bahn, gut fußläufig erreichbar, < 0,5 km	10,00	10,00		
	Bus < 0,5 km	0,00			
	ÖPNV weiter als 0,5 km entfernt	-10,00			
MIV	Autobahn ca. 2,0 km	10,00	10,00		
	Autobahn > 2,0 km bzw. < 5,0 km	0,00			
	Autobahn > 5,0 km	-10,00			
Naherholung	Park fußläufig erreichbar < 500 m, hoher Grünanteil	10,00	10,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	30,00	0,30	9,00
Pos. III: Bewertung Gebäude und ETW-Anlage: Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Gebäudezustand	sehr gut, solide Bausubstanz	30,00	0,00		
	bauzeitüblich, hier maßgeblich	0,00			
	erhöhte Instandhaltungskosten zu erwarten	-30,00			
Wärmedämmung	zeitgemäße Wärmedämmung	20,00	20,00		
	bauzeitüblich	0,00			
	unterdurchschnittlich, u.a. schlechte Energieeffizienz	-20,00			
Kellerverschlag	geräumiger Keller, zwei Keller	10,00	0,00		
	bauzeitüblicher Kellerverschlag, hier neutrale Bewertung	0,00			
	kein Kellerverschlag	-10,00			
zusätzliche Räume	Fahrradkeller und sonstige Nebenräume vorhanden	10,00	0,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			

Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualter- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze auf dem Grundstück	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	-20,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	0,00	0,30	0,00
Summe Pos. I bis III					17,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m ²	3.734,00				
Max €/m ²	4.812,00				
Min €/m ²	2.542,00				
Differenz €/m ²	1.078,00 = 100,00 %				
Zu-/Abschlag in %	17,00 = 183,26 €/m ²				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m ²), hier Zuschlag, bezogen auf obere Spanne = 3.917,26				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m ² :		67,26	263.474,91		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmark): entfällt, da marktgerechte Vergleichspreise					
subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale					
Reparaturanstau, aus Punkt 5.4 , hier			0,00		
Overrented aus Punkt 5.4.			0,00		
SNR (Stellplatz)			0,00		
Summe			263.474,91		
Vergleichspreis somit rd.					263.000,00
je m ² Wohnfläche		67,26	3.910,20		

Tab. 10

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: 263.000,00 €

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

1. nahezu ausschließlich an Preisen pro m² Wohnfläche 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 Wohnungseigentum Nr. 51 nebst Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. K 49 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:

263.000,00 €

(i. W.: - zweihundertdreißigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 3.910,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (67,26 m²) und 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 eine *bezugsfreie* Wohneinheit.

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

In dem Verkehrswert / Marktwert sind ggf. die für das Wohnungseigentum 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 (Erbbaurechtsgesetz)

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



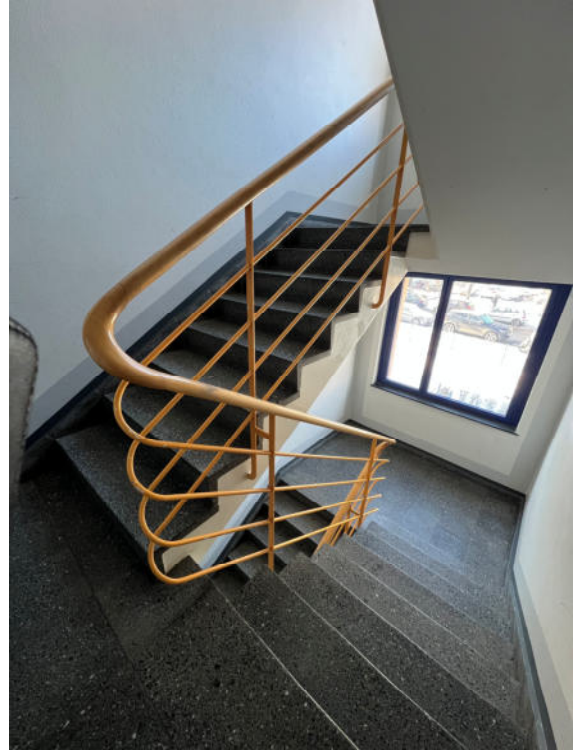
Halemweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, Heilmannring 50, 52, 54
- Wohnung Nr. 51 im 1. Obergeschoss Halemweg 8 -
in 13627 Berlin-Charlottenburg
- Gebäudeansichten und zum Hauseingang -



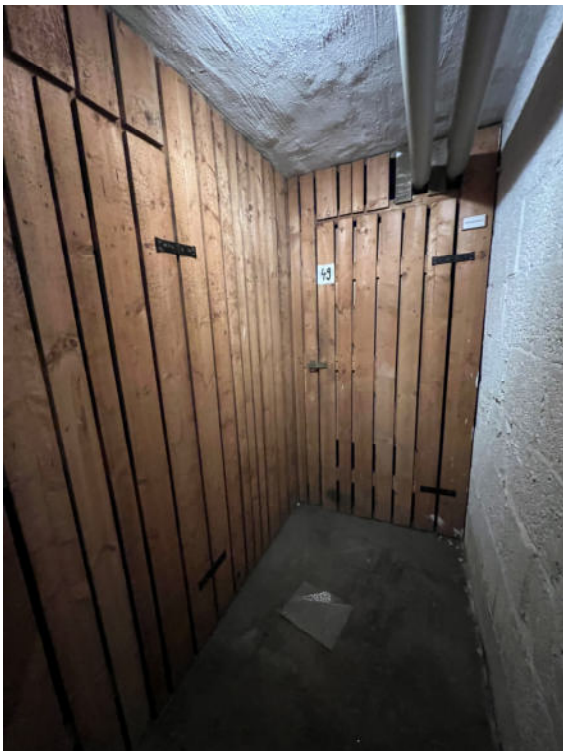


- Detail: Bad und Küche & Balkon -



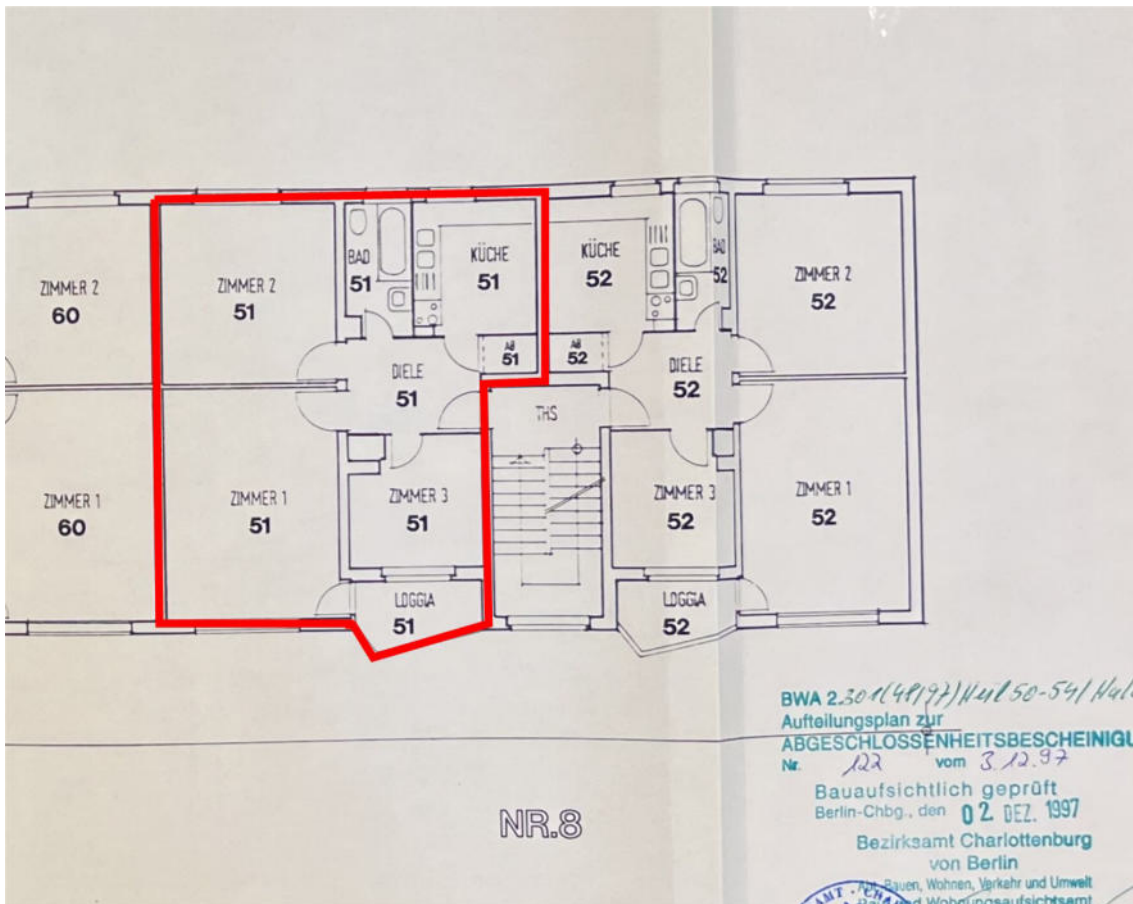
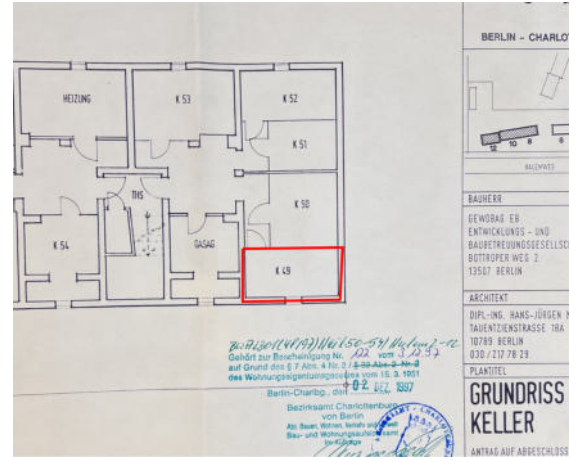
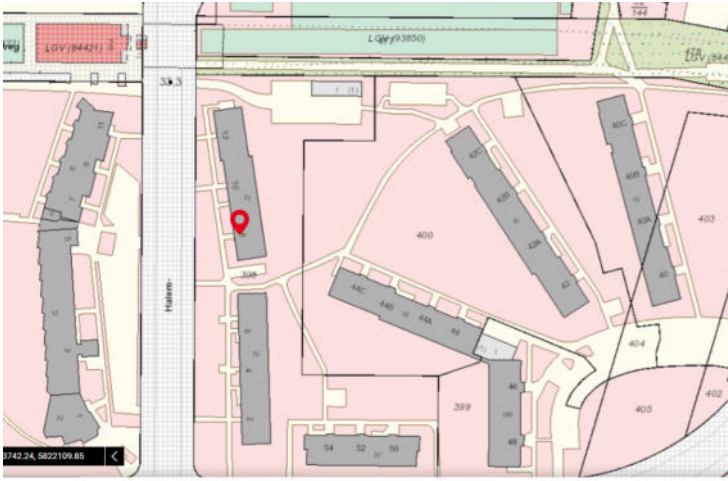


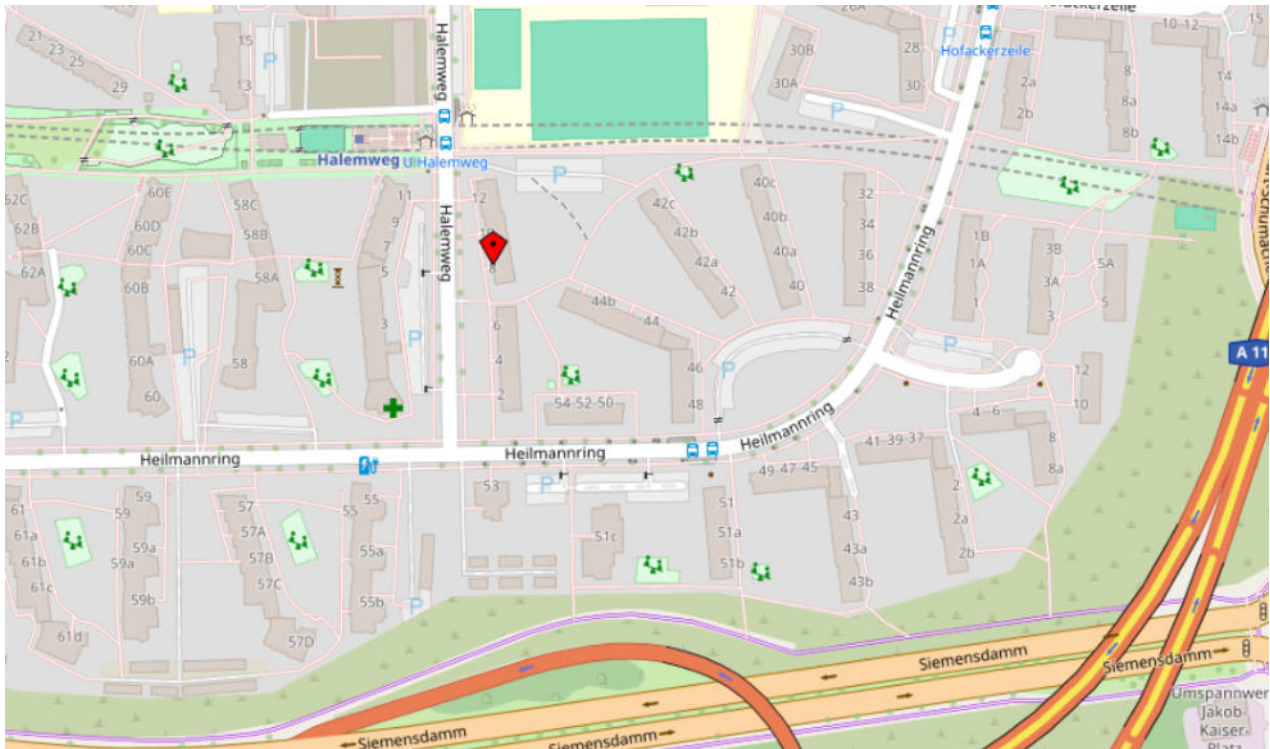
- Detail: Hauseingang & und Treppenhaus -



- Detail: Keller und Zufahrt auf den Hofbereich -

- hier und nachfolgend / Flurkarte & Grundrisse -
- Änderungen vorbehalten -





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

