

Dipl.-Ing. Steffen Bachmann

Von der Industrie- und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung und Mieten von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- IHK zu Berlin -

Buchwaldzeile 58
14089 Berlin-Gatow

Telefon 030 - 362 33 90
Fax 030 - 361 09 70

Gutachten Nr. 30627/24

über den Verkehrswert (Marktwert) für das Wohnungseigentum
Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C,
57 D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D
- Wohnung Nr. 193 nebst Keller -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20. August 2024

Auftraggeber: Amtsgericht Charlottenburg
Aktenzeichen: 70 K 57/24

Ortsbesichtigungen: Mittwoch, den 24. Juli 2024 (Außenbesichtigung)
Dienstag, den 20. August 2024 (Innenbesichtigung)

Kurzdarstellung

Grundstücksgröße: 25.640,00 m²
Miteigentumsanteil (MEA): 46,25 / 10.000
Sondernutzungsrecht (SNR): -
Wohn-/Nutzfläche: 70,58 m² (siehe Seite 9, 16 im Gutachten)
Baujahr: ca. 1960
Denkmalschutz: ja, Gesamtanlage
Wohnungslage: Heilmannring 61 A, 2. Obergeschoss rechts
Räume: 3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, WC, Küche
Verfügbarkeit: vermietet (siehe auch Seite 10, 31 im Gutachten)
Nutzung: Wohnen
Zustand Gebäude: durchschnittlich
Zustand Wohnung: durchschnittlich
Summe Wohngeld: 391,90 € warm, ab 1.1.2024
Miete: 590,93 € warm

Verkehrswert/Marktwert:

168.000,00 €

PDF-Ausfertigung
14089 Berlin-Gatow
16. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang und Auftrag.....	Seite	3
2. Allgemeine Grundstücksinformationen.....		5
2.1. Grundbuch, Teilungserklärung.....		5
2.2. Bau- und Planungsrecht, Ämterauskünfte.....		7
2.3. Bebauung, Verfügbarkeit, Mietverhältnis, Wohngeld.....		9
2.4. Bewertungsverfahren.....		10
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 Feststellung.....		31
5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....		31
5.5. Nutzwertanalyse.....		33
6. Verkehrswert.....		38
7. Erklärung des Sachverständigen.....		39
Literaturangaben und Anhang.....		40 ff.

Anlagen:

Bildmaterial,
Grundriss,
Lageplan,
Straßenkarte

1. Vorgang und Auftrag

Mit Beschluss der Abteilung 70 K des Amtsgerichts Charlottenburg vom 24. Juni 2024 wurde der Unterzeichnete in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung und Mieten von bebauten und unbebauten Grundstücken zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten betreffend das Wohnungseigentum

Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D
- Wohnung Nr. 193 nebst Keller -
in 13627 Berlin-Charlottenburg

zu erstellen.

Das zu bewertende Wohnungseigentum (WE) liegt im Haus Heilmannring 61 A, 2. Obergeschoss rechts und ist vermietet.

Das Gesamtgrundstück ist mit vier Mehrfamilienhäusern aus dem Jahre ca. 1960 bebaut. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis sechsgeschossig und unterkellert errichtet. Der Kopfbau der Häuserzeile Heilmannring 61 wird gewerblich im Gesundheitswesen genutzt und ist eingeschossig errichtet.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt in der Sache 70 K 57/24 in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)¹.

Ausgewiesen wird der Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB² zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **20. August 2024**.

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 24. Juli 2024 und für den 20. August 2024 jeweils eine Ortsbesichtigung an. Die Beteiligten und das Gericht wurden hiervon mit Schreiben vom 04. und 26. Juli 2024 informiert.

An den Ortsterminen waren anwesend:

¹ Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

24. Juli 2024

- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

20. August 2024

- die Mieterin und nachfolgend (zur Außenbeichtigung) die Schuldnerin
- Dipl.-Ing. Bachmann als unterzeichneter Sachverständiger

An den Terminen war eine Besichtigung des Wohnungseigentums Nr. 193, des Grundstückes und des Hauseinganges sowie des Kellergangs möglich. Das Dach und die Garagen 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 stellten die WEG-Verwaltung und die Schuldnerin zur Verfügung:

- Teilungserklärung
- Niederschrift über die letzten Eigentümerversammlungen aus 2022 - 2023
- Wirtschaftsplan 2024
- Wohngeldabrechnung 2022
- Mietvertrag
- weitere Grundstücksinformationen

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

Beim Bauaufsichtsamt Charlottenburg-Wilmersdorf konnten am 24. Juli 2024 die Bauakten ausgewertet werden.

Die Grundakte mit der Teilungserklärung wurde am 31. Juli 2024 beim AG Charlottenburg eingesehen. Die dem Gutachten anliegende Bauzeichnungen wurden hieraus bzw. aus der Grundakte als Kopie beschafft.

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.

³Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand August 2024

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:

2. Allgemeine Grundstücksinformationen

2.1. Grundbuch, Teilungserklärung

Grundbuch und Kataster:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist lt. Ausdruck vom 24. Mai 2024 beim Amtsgericht Charlottenburg im Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg unter Blatt 36911 eingetragen.

Es handelt sich um den 46,25 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 193 bezeichneten Wohnung nebst Keller.

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

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
32/143	Gebäude- und Freifläche Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D	25.640,00
Summe		25.640,00

Tab. 1

Die Grundstücksgröße beträgt somit: **25.640,00 m².**

In der Ersten Abteilung des Wohnungsgrundbuches ist unter der lfd. Nr. 3 die Eigentümerin eingetragen.

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

lfd. Nr. 1-4,

7-8: vier beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zwei Grunddienstbarkeiten sowie unter

lfd. Nr. 11: die Anordnung der Zwangsversteigerung

eingetragen.

Vorstehende Eintragung bleibt im vorliegenden Bewertungsfall (Zwangsversteigerung) und wegen Geringfügigkeit unberücksichtigt.

Teilungserklärung und Miteigentumsordnung sowie Ergänzungsbewilligungen:

In der Teilungserklärung vom 22. Oktober 1998 (UR-Rolle 419/1998) und den Ergänzungsbewilligungen vom 08.10.2003 und 03.06.2005 (UR-Rolle 432/2003 und 227/2005) wurden u.a. folgende Vereinbarungen getroffen:

- Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG⁴
- in der Teilungserklärung wird unter Bezugnahme auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung unter Bezugnahme auf die dazugehörigen Aufteilungspläne und dortigen Nummerierungen 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.
- in der TE (Anlage, Teilungsaufstellung vom 22.10.1998) - sind angegeben und geregelt:
 - die lfd. Nr. der Wohnung im Aufteilungsplan
 - der MEA in 10.000-stel
 - die Lage im Haus und Geschoss
 - die Zuordnung des Kellerraumes zum Sondereigentum
- in der Ergänzungsbewilligung vom 08.10.2003 sind die Neuberechnung der MEA aufgelistet sowie die Wohnflächen angegeben
- die Bestandteile des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums sind geregelt (Abschnitt B)
- Die Gemeinschaftsordnung ist unter III. aufgeführt
- die Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden, eine anderweitige Nutzung (Gewerbe oder Beruf) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters möglich
- die Hausordnung ist in der Anlage 2 geregelt
- Aufteilung lt. TE / Abgeschlossenheitsbescheinigung in lfd. Nr. 1-182, 184, 186, 188 - 228 Wohnungseigentume
- lfd. Nr. 183, 185 und 187 Teileigentume (Arztpraxen)
- lfd. Nr. 229 - 280 bezeichnete Garagenstellplätze

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)

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 Sanierungsgebietes.

Es liegt jedoch in einem Bereich eines Erhaltungsgebietes, hier der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB.

Festlegung:	22. Juni 2021
Gebietsname:	Jungfernheide
Baugesetzbuch:	§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Inhalt:	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

⁵ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 05. Januar 2024 (ABl. S. 5)

(Milieuschutzsatzung)

Eine Milieuschutzsatzung bewirkt zunächst, dass Modernisierungen, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand und über den üblichen Standard hinausgehen, durch die Baubehörde unterbunden werden können. Generell sind Modernisierungen im Gebiet einer Milieuschutzsatzung anzeigepflichtig. Die Modernisierung muss jedoch immer ohne Auflagen genehmigt werden, wenn damit der "zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung" hergestellt wird. Das ist zumindest in Berlin Zentralheizung und ein Bad in der Wohnung. Zudem ist zu beachten, dass auch Umwandlungen in Eigentumswohnungen vom Bezirksamt genehmigt werden müssen (Umwandlungsverordnung).

Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet)

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Quartiersmanagementgebietes.

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

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 ist eine voll ausgebaute Straße, 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 in der Berliner Denkmalliste eingetragen. Nachweise:

Obj.-Dok.-Nr. 09040505,T

Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

Ortsteil Charlottenburg-Nord

Adressen Heilmannring

55, 55A, 55B, 57, 57A, 57B, 57C, 57D, 58A, 58B, 58C, 59, 59A, 59B, 60, 60A, 60B, 60C, 60D, 60E, 61, 61A, 61B, 61C, 61D, 62, 62A, 62B, 62C, 64, 64A, 64B, 64C, 64D, 64E, 65, 66, 66A, 66B, 66C, 67, 67A, 67B, 67C, 68, 68A, 68B, 68C, 68D,

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)

68E, 69, 69A, 69B, 69C, 71, 71A, 71B, 71C, 73, 73A, 73B, 73C, 73D, 74, 75, 75A, 75B, 75C, 76, 77, 77A, 77B, 78, 79, 90, 92, 94, 96, 98, 100

Geitelsteig	19, 21, 23
Goebelstraße	1, 9
Haeftenzeile	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 25, 27, 29
Halemweg	1, 3, 5, 7, 9, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 39, 41, 43
Heckerdamm	265, 265A, 265B, 265C, 267, 267A, 267B, 267C
Heinickeweg	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14
Letterhausweg	1
Popitzweg	1, 2, 2A, 2B, 3, 4, 4A, 4B, 6, 6A, 6B, 8, 8A, 8B, 10, 10A, 10B, 12, 12A, 12B
Schneppenhorstweg	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29
Toeplerstraße	1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25, 25A, 27, 29, 31, 33, 35, 37
Denkmalart	Gesamtanlage
Sachbegriff	Siedlung & Kirche ev. & Jugendheim & Schwesternheim & Schule & Postamt & Laden & Einkaufszentrum & Kindertagesstätte & Bibliothek
Datierung	1952-1964
Entwurf	Scharoun, Hans & Hoffmann, Hans & Böckler, Erich & Braun, Norman & Labes, Walter & Maier, A. & Meurin, Edmund & Semmer, Walter & Weber, Werner & Plarre, Hansrudolf & Harting, Werner (Architekt)
Bauherr	Gagfah & GSW & Post & Hochbauamt Charlottenburg & Ev. Kirche

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 Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D ist mit vier Mehrfamilienhäusern aus bebaut. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis sechsgeschossig und unterkellert errichtet. Der Kopfbau der Häuserzeile Heilmannring 61 wird gewerblich als Arztpraxis genutzt und ist eingeschossig errichtet.

Anhand der Unterlagen aus der Bauakte ergibt sich als Baujahr ca. 1960. Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1998 (Bescheid vom 24.9.1998). Der Unterhaltungszustand der Gebäude ist grundsätzlich durchschnittlich. Die Bausubstanz ist solide. Notwendige laufende Instandhaltungsarbeiten wurden bzw. werden durchgeführt.

Die betreffende Wohnung Nr. 193 liegt im Haus Heilmannring 61 A, 2. Obergeschoss rechts und weist lt. Angaben in der Teilungserklärung eine Fläche von 70,58 m² auf.

Es stehen gemäß Aufteilungsplan 3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, WC, Küche zur Verfügung.

Zudem gehört ein Keller zum Sondereigentum, Kennzeichnung gemäß Lageplan.

Die Wohnung ist vermietet und wird zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Es besteht lt. Auskunft keine Mietpreisbindung.

Wohngeld, Instandhaltungsrücklage, WEG-Protokolle

Wohngeld WE 193

Das Hausgeld beträgt lt. WEG-Verwaltung ab 01. Januar 2024 monatlich 391,90 € warm, somit rd. 5,55 €/m². Hier ist eine Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich 105,63 € enthalten. Das Wohngeld liegt im oberen Rahmen.

Erhaltungsrücklage:

Die angesammelte Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2022 lt. WEG-Verwaltung ca. 2.499.000,00 € Die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt pro Jahr ca. 274.000 €.

WEG-Protokolle und Sonderumlagen:

Gemäß Niederschriften über die letzten Eigentümerversammlungen ergeben sich laufende Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich von der Rücklage gedeckt sind. So wurde 2022 beschlossen, dass alle Flachdächer der Wohnanlage komplett zu sanieren sind, Kostenaufwand ca. 2.850.000 € mit einer Sonderumlage von 100.000 €, diese war fällig bis zum 1.10.2023.

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.

⁷ §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021

⁸ §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

⁹ §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021

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 Immobiliengesellschaften 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.

¹⁰Kleiber, 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.

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:

Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D,
59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D
in 13627 Berlin,
Bezirk: Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ortsteil: Charlottenburg

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

Baublock:

Heckerdamm, Kurt-Schumacher-Damm, Siemensdamm,
Letterhausweg und Heilmannring;

das Objekt liegt hierbei an der südlichen Straßenseite, im
Eckbereich zum Letterhausweg und unweit nördlich vom
Siemensdamm

Straße:

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

Parkmöglichkeiten:

Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück (anmietbar);

sonst im Straßenraum längs zu den Straßenseiten
vorhanden

Fußweg:

vorhanden

Radweg:

nicht vorhanden

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

Verkehrsaufkommen/
Immissionen:

aufgrund der Nähe zum Siemensdamm hoch bis sehr hoch; es besteht hier ein störendes Immissionsniveau;

die Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex LDEN¹¹ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) Summe Verkehr 2017 zeigt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich störender Lärmimmissionen befindet; vorliegend werden hier **60 - bis 65 db(A)** ausgewiesen, -

auch die Strategische Lärmkarte L DEN Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 zeigt keine hiervon erheblich abweichenden Werte,

Anhaltspunkt für besonders ruhige Lage: < 50 db (A);

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. 400 m entfernt;

eine Vielzahl von Fachgeschäften / Kaufhäusern dann u.a. in Richtung Siemensstadt, ab ca. 750 m entfernt

öffentlicher Personen-
nahverkehr:

U-Bahnhof Halemweg der Linie 7 ca. 400 m entfernt; am U-Bahnhof verkehrt zudem die Buslinie 123

Individualverkehr:

gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz, Autobahnanschlussstelle A100 ca. 300 m entfernt

Entfernung zum
Breitscheidplatz:

ca. 6,0 km (Straße)

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Stand August 2024

Entfernung zum
Brandenburger Tor:

ca. 9,0 km (Straße)

öffentliche Grünzonen:

Volkspark Jungfernheide ca. 800 m entfernt

Schule/Kita:

Kita und Schule im nahen Wohnumfeld, u.a. Bereich
Halemweg, ca. 700 m entfernt

demographische Angaben¹²:

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha</i>	
151 - 250 (2022)	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
<i>Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)</i>	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
niedrig	stabil
<i>Status/Dynamik-Index 2021 (soziale und wirtschaftliche Situation)</i>	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
mittel	positiv

Tab. 2

Beurteilung Lagequalität:

periphere Charlottenburger Wohngegend mit guter Infra-
struktur und Lärmimmissionen im Grundstücksbereich;

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

¹² -Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,
Stand August 2024

- 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

4. Kurze Bau- und Grundstücksbeschreibung

ROHBAU

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (MFH)
Baujahr:	ca. 1960
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;
Fassade:	Putzfassade mit Balkonen und hellem Anstrich, grundsätzlich durchschnittlicher Zustand, zur Zeit eingerüstet aufgrund Dachsanierung
Decken:	gemäß Bauakte und Besichtigung vor Ort: massive Decke
Dach:	Flachdach, zur Zeit umfassende Sanierung an den Dächern
Gebäudetechnik:	Klingel- und Gegensprechanlage,
Gebäudeausstattung:	Briefkastenanlage
Erschließung:	überdachter straßenseitiger Hauseingang, Haustür massiv und Seitenteil mit Glasausschnitten bauzeittypischer Hauseingang mit Terrazzoboden, Wandanstrichen, Holztür mit seitlichen Glasausschnitten; Renovierungsrückstau;

Treppenhaus mit massiven Läufen und Terrazzostufen, Stahlgeländer, PVC-ummantelter Handlauf, Wandanstriche, Einfachfenster;

Hauseingang und Treppenhaus sind noch gepflegt und ansonsten bauzeitüblich-einfach gestaltet

Barrierefreiheit:

nein

Geschosse:

Erdgeschoss, 1. und bis zu 4. Obergeschoss
die Gebäude sind unterkellert

Geschossflächenzahl (GFZ):

rd. 0,77 (Geschossfläche / Grundstücksgröße)

Außenanlagen:

geräumige, begrünt angelegte Hofbereiche, Spiel- und Sportplätze, Pkw-Stellplätze, Wege beleuchtet, Sitzgelegenheit

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. 193

=====

Lage:

Heilmannring 61 A, 2. Obergeschoss rechts

Wohnfläche:

lt. WEG: 70,58 m²

Die Wohn- und Nutzfläche wurde gemäß Angabe der WEG-Verwaltung und Teilungserklärung 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. 2,80 m;

Art der Räume:

lt. Aufteilungsplan / Grundriss:

Grundriss:

3 Zimmer, Balkon, Flur, Absteller, Bad, WC, Küche

Bauzeitgemäß-funktionell,

- Küche mit Fenster
- Bad und WC getrennt, innenliegend
- eine Querlüftung ist möglich
- der Balkon ist gut nutzbar
mit ca. 1,90 m x 2,00 m

- siehe Grundriss im Anhang des Gutachtens -

Belichtung:

bedingt durch die Lage im 2. Obergeschoss sowie den ausreichend großen Verglasungen und der West-/Ostausrichtung ist die Belichtung und Besonnung gut

Aussicht:

durchschnittlich/normal

WOHN-/AUFENTHALTSRÄUME

Raumgliederung:	Einzelräume, siehe Grundrissplan
Fußboden:	Laminat, mieterseits
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche
Fenster:	Isolierverglasung, Holzrahmen, ca. 2015/17
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren, teils Glasausschnitt
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig
Besonderheit:	lt. Mieter: desöfteren Schimmelbildung Bereich Außenwand

SANITÄRTRAKT

Raumgliederung:	Bad und WC getrennt
Fußboden:	Fliesen, modernisiert, hell
Wände:	gefliest, mit Bordüre im Bad, modernisiert, hell
Decken:	Anstriche
Fenster:	ohne, zwangsbelüftet
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren
Sanitärobjekte:	Bad:

	Einbauwanne, Waschbecken
	WC:
	wandhängendes WC, Waschbecken
Beurteilung/Qualität:	zweckmäßig, modernisiert
	WC-Spülung mit geringen Reparaturrückstau

KÜCHE

Raumgliederung:	Einzelraum mit Fenster
Fußboden:	Laminat, mieterseits
Wände:	Anstriche/Tapezierung
Decken:	Anstriche, abgehangen mit Beleuchtung
Fenster:	Isolierverglasung, Holzrahmen
Türen:	Stahlzargen, Plattentüren (Türen stehen im Keller)
Objekte:	Einbauküche mieterseits,
Beurteilung/Qualität:	einfach

INSTALLATIONEN

Heizung:	Sammelheizung, Plattenheizkörper und Leitungen auf Putz, Baujahr Anlagentechnik unbekannt
Warmwasser:	dezentral, elektrischer Durchlauferhitzer (im Raum WC)
	Küche Kaltwasser
Strom:	Stand der Technik, Unterverteilung erneuert, FI-Schalter
Wasseruhr:	-
Sonstiges:	-

ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsausweis:	nicht vorhanden
Bedarfsausweis:	nicht vorhanden

(aufgrund Denkmalschutz)

ZUSAMMENFASSUNG

=====
Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um eine solide Bausubstanz, die sich in einem grundsätzlich baualtersgerecht durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Die Wohnung selbst befindet sich in einem modernisierten, zweckmäßigen und gepflegten Zustand.

Sanierungskosten, Reparaturanstau

- siehe Punkt 5.4 im Gutachten -

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 2023/2024) ¹³ weist für Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Objekte des sozialen Wohnungsbaus der Baujahre ab 1950 folgende Preisspanne aus:

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, einfach	vermietet	2023 (2022)	Minimum	1.608,00 (2.329,00)
			Maximum	3.761,00 (4.195,00)
			Mittelwert	2.714,00 (3.262,00)

Tab. 3

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

Stadtgebiet / Wohnlage	Verfügbarkeit	Zeitraum	Kaufpreise in €/m² Wohnfläche	
restliches Stadtgebiet, einfach	vermietet	2023 (2022)	Minimum	1.704,00 (1.401,00)
			Maximum	2.936,00 (3.990,00)
			Mittelwert	2.400,00 (2.734,00)

Tab. 4

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, 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 2023 (2022):

¹³ veröffentlicht im August 2024

Lage	Kauffälle 2023	durchschn. Kaufpreise in €/m ² Wohnfläche	
Charlottenburg	594,00	Minimum	2.843,00 (3.040,00)
		Maximum	8.315,00 (8.780,00)
		Mittelwert	5.343,00 (5.726,00)

Tab. 5

weitere Plausibilisierung:

CBRE BerlinHyp WohnmarktReport 2024

Angebots-Kaufpreise ETW für das Jahr 2023:

Charlottenburg-Wilmersdorf, 4.376 Fälle:

mittleres Marktsegment: 4.409 €/m² bis 10.769 €/m²

Mittelwert (Median, alle Marktsegmente): 6.493 €/m²

Trend: leicht fallend

Änderung zu 2022 (Mittelwert): -1,1 %

RDM-Preisspiegel

Der RDM-Preisspiegel zum 01.01.2024 weist für Eigentumswohnungen aus dem Bestand folgende Preise aus (Berlin-Charlottenburg)

Baujahre 1949 bis 1965

einfacher Wohnwert: 2.700,00 €/m²

mittlerer Wohnwert: 3.500,00 €/m²

guter Wohnwert: 4.800,00 €/m²

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 Vermarktungsdauer von 3-6 Monaten bei fallender Preistendenz.

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

Folgende Parameter weisen die Vergleichsobjekte auf:

Zeitpunkt:	Verkäufe ab 01.08.2022 bis 20.08.2024
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:	vermietet
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:	12
Auswahl:	12

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

Anmerkung hierzu

Die Trefferanzahl von 12 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 €/m²	Wohnfläche in m²	Kaufpreis in €
1	OSNABRÜCKER STR.	25.10.2022	4000	2,5	nein	EG		3.432,00	57,98	199.000,00
2	TRESEBURGER STR.	27.02.2023	3400	2,5	ja	OG		2.335,00	59,54	139.000,00
3	SIMONRING	19.04.2023	750	1	ja	OG	1	2.262,00	61,89	140.000,00
4	SIMONRING	19.04.2023	750	1	ja	EG	1	1.944,00	48,86	95.000,00
5	POPITZWEG	15.06.2023	1600	2	ja	OG	1	3.447,00	63,82	220.000,00
6	LÜNETTE	25.08.2023	750	1	ja	OG	1	1.935,00	58,41	113.000,00
7	HEILMANNRING	30.10.2023	950	1	ja	EG		1.454,00	68,76	100.000,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	17.11.2023	750	1	ja	OG		2.663,00	58,20	155.000,00
9	HEILMANNRING	13.06.2024	650	1	ja	OG		2.516,00	59,61	150.000,00
10	FAUCHERWEG	25.06.2024	600	1	ja	OG		4.236,00	61,38	260.000,00
11	LÜNETTE	02.08.2024	600	1	ja	EG	1	2.573,00	58,29	150.000,00
12	HEILMANNRING	13.08.2024	650	1	ja	EG		3.002,00	61,63	185.000,00

Tab. 6

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:

-

Korrekturen:

- lfd. Nr. 3 und 4: Kaufpreis wurde bereinigt um - 15.000 € Anteil für Kfz-Stellplatz¹⁴
- lfd. Nr. 5 Kaufpreis wurde bereinigt um - 20.000 € Anteil für Inventar
- lfd. Nr. 9 Kaufpreis wurde bereinigt um - 10.000 € Anteil für Inventar

¹⁴ in Anlehnung an Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 Kaufpreise für Teileigentume Garagen/Stellplätze, Seite 72)

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: 12 x private Personen
- Erwerber: 11 x private Personen, 1 x juristische Person

Somit verbleibt:

lfd. Nr.	Lage	Vertragsdatum	BRW	GFZ	BLT	Lg	Au	Kaufpreis in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis in €
1	OSNABRÜCKER STR.	25.10.2022	4000	2,5	nein	EG		3.432,00	57,98	199.000,00
2	TRESEBURGER STR.	27.02.2023	3400	2,5	ja	OG		2.335,00	59,54	139.000,00
3	SIMONRING	19.04.2023	750	1	ja	OG	1	2.262,00	61,89	140.000,00
4	SIMONRING	19.04.2023	750	1	ja	EG	1	1.944,00	48,86	95.000,00
5	POPITZWEG	15.06.2023	1600	2	ja	OG	1	3.447,00	63,82	220.000,00
6	LÜNETTE	25.08.2023	750	1	ja	OG	1	1.935,00	58,41	113.000,00
7	HEILMANNRING	30.10.2023	950	1	ja	EG		1.454,00	68,76	100.000,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	17.11.2023	750	1	ja	OG		2.663,00	58,20	155.000,00
9	HEILMANNRING	13.06.2024	650	1	ja	OG		2.516,00	59,61	150.000,00
10	FAUCHERWEG	25.06.2024	600	1	ja	OG		4.236,00	61,38	260.000,00
11	LÜNETTE	02.08.2024	600	1	ja	EG	1	2.573,00	58,29	150.000,00
12	HEILMANNRING	13.08.2024	650	1	ja	EG		3.002,00	61,63	185.000,00

Tab. 7

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. 7: 12 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 7 keine zu würdigenden konjunkturellen Einflüsse zu verzeichnen sind bzw. es sonst zu einer Marktverzerrung kommen würde.

Entwicklung Bodenrichtwertniveau (BRW) ¹⁵

Der Gutachterausschuss von Berlin ermittelte per 01. Januar 2024 für die hier anstehende Gegend entlang der Heilmannring 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 letzten Jahren der Bodenwert stabil (hoch) blieb aber ab 2023 pro Jahr um ca. 14 % bzw. 32 % (!) zurück ging.

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

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 3 innerstädtischen Objekten). Notwendige Anpassungen werden unter "Lage" vorgenommen.

stadträumliche Wohnlage - SW -

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

Die Vergleichsobjekte lfd. Nr. 1 und 2, zeichnen sich jedoch durch einen höheren BRW, Zentralität und Imagewert aus, so dass hier ein Abschlag in Höhe von -5 % vorgenommen wird.

¹⁵ Anmerkung 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. 3, 4, 6, 8, 10 und 11 peripherer bezogen auf die City gelegen und mit einem Zuschlag in Höhe von + 5 % zu bewerten.

Balkon/Loggia - BLT -

Soweit Balkone/Loggien oder Dachterrassen gut nutzbar sind, ist grundsätzlich eine Wohnwerterhöhung zu Grunde zu legen. Dies betrifft sowohl eine Eigennutzung als auch eine positive Auswirkung auf eine Miethöhe bei Vermietung. Bis auf die lfd. Nr. 1 verfügen alle Wohnungen über einen Balkon oder Loggia bzw. Terrasse/Wintergarten. Da das Bewertungsobjekt ebenfalls über einen Balkon verfügt, wird bei den o.a. Wohnung ohne Balkon etc. ein angemessener Zuschlag in Höhe von 5,0 % vorgenommen.

Aufzug - Au -

Die Objekt lfd. Nr. 3, 4, 5, 6 und 11 verfügen über einen Aufzug; das Bewertungsobjekt verfügt nicht über einen Aufzug, daher Abschlag hier mit - 5,0 %.

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 2 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 arithmetischem 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 Marktanpassung durchzuführen und es sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

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.

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

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	OSNABRÜCKER STR.	3.432,00	BLT +5 SW -5,	0,00	3.432,00
2	TRESEBURGER STR.	2.335,00	SW -5	-5,00	2.218,25
3	SIMONRING	2.262,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.262,00
4	SIMONRING	1.944,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.944,00
5	POPITZWEG	3.447,00	Au - 5	-5,00	3.274,65
6	LÜNETTE	1.935,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.935,00
7	HEILMANNRING	1.454,00	-	0,00	1.454,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	2.663,00	SW + 5	5,00	2.796,15
9	HEILMANNRING	2.516,00	-	0,00	2.516,00
10	FAUCHERWEG	4.236,00	SW + 5	5,00	4.447,80
11	LÜNETTE	2.573,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.573,00
12	HEILMANNRING	3.002,00	-	0,00	3.002,00
Auswertung					
Max.					4.447,80
Min.					1.454,00
Mittel		2.649,92			2.654,57
Standardabweichung S					807,90
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,30
2-fache S					1.615,80
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					4.270,37
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.038,77
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					3.450,94
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.858,20
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 8

Der Variationskoeffizient $V = 0,30$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
1	OSNABRÜCKER STRASSE	3.432,00	BLT +5 SW -5,	0,00	3.432,00
2	TRESEBURGER STR.	2.335,00	SW -5	-5,00	2.218,25
3	SIMONRING	2.262,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.262,00
4	SIMONRING	1.944,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.944,00
5	POPITZWEG	3.447,00	Au - 5	-5,00	3.274,65
6	LÜNETTE	1.935,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.935,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	2.663,00	SW + 5	5,00	2.796,15
9	HEILMANNRING	2.516,00	-	0,00	2.516,00
11	LÜNETTE	2.573,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.573,00
12	HEILMANNRING	3.002,00	-	0,00	3.002,00
Auswertung					
Max.					3.432,00
Min.					1.935,00
Mittel		2.610,90			2.595,30
Standardabweichung S					525,73
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,20
2-fache S					1.051,46
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					3.646,76
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.543,84
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					3.373,90
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.816,71
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 9

Der Variationskoeffizient $V = 0,20$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m²	Objekt- anpassungen in %		Vergleichs- preis in €/m²
2	TRESEBURGER STR.	2.335,00	SW -5	-5,00	2.218,25
3	SIMONRING	2.262,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.262,00
4	SIMONRING	1.944,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.944,00
5	POPITZWEG	3.447,00	Au - 5	-5,00	3.274,65
6	LÜNETTE	1.935,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.935,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	2.663,00	SW + 5	5,00	2.796,15
9	HEILMANNRING	2.516,00	-	0,00	2.516,00
11	LÜNETTE	2.573,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.573,00
12	HEILMANNRING	3.002,00	-	0,00	3.002,00
Auswertung					
Max.					3.274,65
Min.					1.935,00
Mittel		2.519,67			2.502,34
Standardabweichung S					462,29
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,18
2-fache S					924,58
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					3.426,92
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.577,76
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					3.253,04
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.751,64
Eliminierung Datensätze: siehe Markierungen					

Tab. 10

Der Variationskoeffizient $V = 0,18$ zeigt an, dass der Mittelwert ein verbesserungswürdiges Ergebnis darstellt.

Neuberechnung

lfd. Nr.	Lage	Kaufpreis in €/m ²	Objektanpassungen in %		Vergleichspreis in €/m ²
2	TRESEBURGER STR.	2.335,00	SW -5	-5,00	2.218,25
3	SIMONRING	2.262,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.262,00
4	SIMONRING	1.944,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.944,00
6	LÜNETTE	1.935,00	SW + 5, Au - 5	0,00	1.935,00
8	BERTHOLD-SCHWARZ-STR.	2.663,00	SW + 5	5,00	2.796,15
9	HEILMANNRING	2.516,00	-	0,00	2.516,00
11	LÜNETTE	2.573,00	SW + 5, Au - 5	0,00	2.573,00
12	HEILMANNRING	3.002,00	-	0,00	3.002,00
Auswertung					
Max.					3.002,00
Min.					1.935,00
Mittel		2.403,75			2.405,80
Standardabweichung S					385,21
Variationskoeffizient V (Standardabweichung / Mittelwert)					0,16
2-fache S					770,42
obere Bandbreite, Mittel + 2-Sigma-Regel					3.176,22
untere Bandbreite, Mittel - 2-Sigma-Regel					1.635,38
obere Bandbreite, Mittel + 30,0 %					3.127,54
untere Bandbreite, Mittel - 30,0 %					1.684,06
Eliminierung Datensätze: -					
maßgebliche Bandbreite			Min.- Max.	1.935,00	3.002,00
Mittelwert					2.406,00

Tab. 11

Der Variationskoeffizient $V = 0,16$ zeigt an, dass der Mittelwert ein gutes Ergebnis darstellt.

5. 3. Zusammenfassende Feststellung

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. 1.935,00 €/m² und Max. 3.002,00 €/m²
bei einem Mittelwert von		rd. 2.406,00 €/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:

Mieten/Erträge

Im Rahmen der Wertermittlung im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Erträge ist auf eine marktüblich erzielbare Miete abzustellen.¹⁷

Die Wohnung ist vermietet. Der vor Ort eingesehene Mietvertrag ist datiert vom 02. April 1990. Das Mietverhältnis begann gemäß § 1 des Mietvertrages am 01. Mai 1990 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die Wohnfläche wurde im Mietvertrag mit 70,58 m² vereinbart.

Die Miethöhe beträgt lt. Angabe vor Ort zur Zeit:

Warmmiete	590,93 €
-----------	----------

Die umlegbaren Betriebskosten betragen lt. WEG-Verwaltung warm 227,65 €, so dass sich eine Nettokaltmiete in Höhe von:

nettokalt:	363,28 €, somit 5,15 €/m ²
------------	---------------------------------------

ergibt.

¹⁷ § 27 ImmoWertV21

Zur Information:

Berliner Mietspiegel 2024, Stichtag 01.09.2023

*einfache Wohnlage, Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung,
Nettokaltmieten*

Zeile 16 Baujahr 1950 bis 1964, über 60 m²

Preisspanne: 5,23 €/m² - 8,00 €/m²

Mittelwert: 6,20 €/m²

IVD Immobilienpreisservice

Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024

Stichtag 01. Oktober 2023

Baujahre 1950 - 1978

einfache bis mittlere Wohnlage: 9,25 €/m² - 11,25 €/m²

Fazit:

Die tatsächliche Miete in Höhe von 5,15 €/m² liegt damit im (unteren) Bereich einer marktüblich erzielbaren Miete.

Es ist bei diesem Marktsegment in der Regel nicht nachweisbar, dass sich die Höhe der Miete erheblich wertbeeinflussend auf den Kaufpreis auswirkt. Hier kann insbesondere auf mögliche Mieterhöhungen oder auf das Kündigungsrecht der Mieter hingewiesen werden, § 558 BGB ff., so dass die Dauer eines Mietverhältnisses nicht mit hoher Wahrscheinlichkeit als sicher eingeschätzt werden kann. Bezüglich der Miethöhe ist an dieser Stelle auch auf die Regelungen der Mietpreisbremse hinzuweisen (§ 556d f BGB).

Alle herangezogenen Vergleichsobjekte sind ebenfalls vermietete Eigentumswohnungen. Bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten liegen die Mieten (keine Angabe, ob Warm- oder Kaltmiete) zwischen rd. 4,71 und 13,52 €/m². Es wurden jedoch nur fünf Kauffälle diesbezüglich ausgewertet.

Auf eine weitere Anpassung kann an dieser Stelle verzichtet werden.

Sonstiger Reparaturrückstau

Bauliche Mängel und Schäden bzw. ein kurzfristig bestehender Reparaturrückstau, die 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	
	Bad	20,0	
	Küche	20,0	
	Wohnräume	20,0	
	Zuschnitt und Größe	10,0	
	Aussicht	10,0	
	Zustand der Wohnung	10,0	
	Belichtung & Besonnung	<u>10,0</u>	
		$100,0 \times 0,4$	$= 40,0 \text{ Pkte.}$

Lagebewertung: Wertfaktor 0,3

Kriterien:	Imagewert	20,00	
	Immissionen	40,00	
	Einkaufsmöglichkeiten	10,00	
	öffentl. Nahverkehr (ÖPNV)	10,00	
	MIV	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, Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57 D, 59, 59 A,
59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D, WE 193**
Pos. I: Wohnungsbewertung WF=0,4

Kriterium	Merkmal	Punkte / Spanne %	Bewer- tung	WF	%
Ausstattung Bad/WC	zeitgemäß-moderne Ausstattung, zusätzliche Objekte, hier teilsaniert, Interpolation	20,00	10,00		
	entspricht angepassten Vergleichsobjekten	0,00			
	einfach, grundsätzlich nicht gefliest	-20,00			
Ausstattung Küche	moderne Einbauküche mit Einbaumobiliar und zusätzlichen Elektrogeräten, Wand- und Boden- fliesen	20,00	0,00		
	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	-10,00		
	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	sehr gut	10,00	0,00		
	durchschnittlich/gut	0,00			
	erhöhter Schönheitsreparaturanstau	-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	10,00	0,40	4,00

Pos. II: Lage / Mikrostandort : Wertfaktor WF=0,3					
Kriterium	Merkmal	Punkte	Bewertung	WF	%
Imagewert, Lage im Bezirk	bevorzugt	20,00	0,00		
	hier bereits angepasst	0,00			
	einfach	-20,00			
Immissionen	Ruhiglage	40,00	-40,00		
	normal, temporär Störeinflüsse / Straßenverkehr	0,00			
	Lage an Hauptverkehrsstraße, erhebliche Störeinflüsse, hier wohnungsbezogen	-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	0,00		
	normaler städtischer Grünanteil	0,00			
	verdichtete Innenstadtlage, geringer Grünanteil	-10,00			
Summe		+/- 100	-20,00	0,30	-6,00
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	0,00		
	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	-10,00		
	Fahrradkeller	0,00			
	weder Fahrradkeller noch sonst. Räume	-10,00			
Außenbereich	neuwertig angelegter Außenbereich	10,00	0,00		
	ortsübliche Außenanlagen, bezogen auf Baualters- klasse	0,00			
	ungepflegte Außenanlage, keine Nutzbarkeit	-10,00			
Stellplätze	unentgeltlich auf dem Grundstück	20,00	0,00		
	Stellplätze im Straßenraum	0,00			
	angespannte Stellplatzsituation	-20,00			
Summe		+/- 100	-10,00	0,30	-3,00
Summe Pos. I bis III					-5,00
Pos. IV: Berechnung vorläufiger Vergleichspreis/ Verfahrenswert					
Mittelwert €/m²	2.406,00		= 100,00 % = -23,55 €/m² = 2.382,45		
Max €/m²	3.002,00				
Min €/m²	1.935,00				
Differenz €/m²	471,00				
Zu-/Abschlag in %	-5,00				
Verfahrenswert	(Mittelwert + Zu-/Abschlag in €/m²), hier Abschlag, bezogen auf untere Spanne				
vorläufiger Verfahrenswert in € bei m²:		70,58	168.153,32		
subsidiäre Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt): 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 (Garage)		0,00			
Summe	168.153,32				
Vergleichspreis somit rd.					168.000,00
je m² Wohnfläche			70,58	2.380,28	

Tab. 12

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: 168.000,00 €

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. 193 nebst Keller des Grundstückes

Heilmannring 55, 55 A, 55 B, 57, 57 A, 57 B, 57 C, 57
D, 59, 59 A, 59 B, 61, 61 A, 61 B, 61 C, 61 D
in 13627 Berlin-Charlottenburg

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. August 2024 ein Verkehrswert (Marktwert) in Höhe von:

168.000,00 €

(i. W.: - einhundertachtundsechzigtausend Euro -)

Dieser Wert entspricht:

- rd. 2.380,00 €/m² Wohn-/Nutzfläche (70,58 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 *vermietete* 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, 16. September 2024
14089 Berlin-Gatow
BM/IL

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 (ErbbaurechtRG)

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 Gewer-beraum, 3. Auflage, München, Luchterhand, 2005
- Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswert-ermittlung 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 Verkehrs-wertermittlung 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



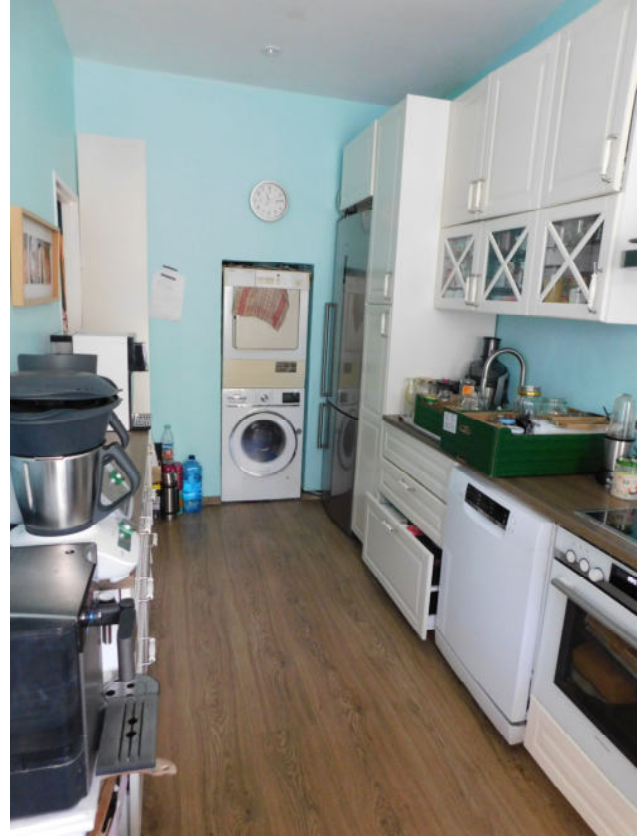
Heilmannring 55 - 61 D in 13627 Berlin-Charlottenburg
WE Nr. 193 im 2. Obergeschoss (Heilmannring 61 A)
- Gebäudeansichten -





- Detail: zum Hauseingang / Hauseingang und Treppenhaus / Freiflächen -

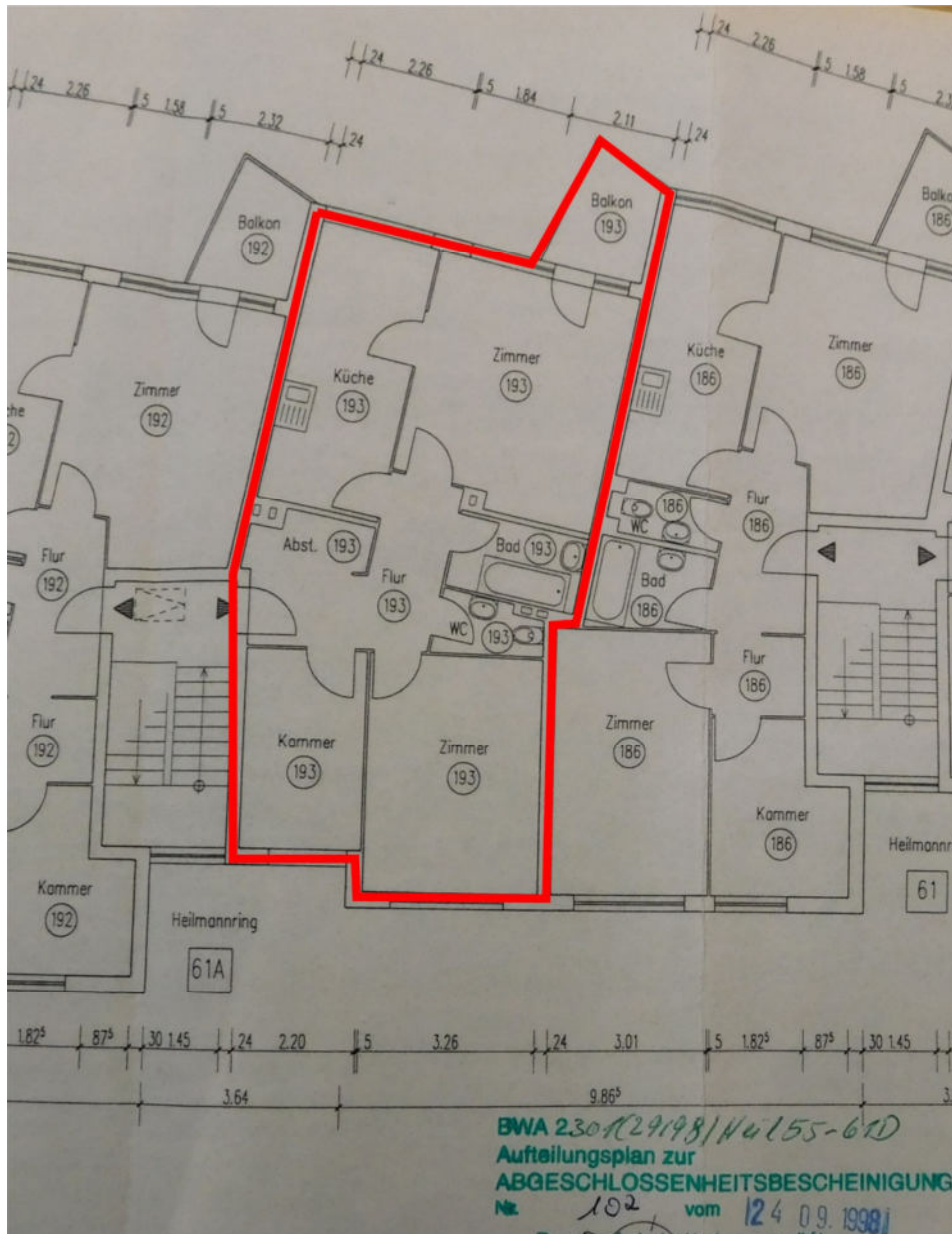




- Detail: Balkon und Küche (mieterseits) -



- Detail: WC und Bad getrennt -



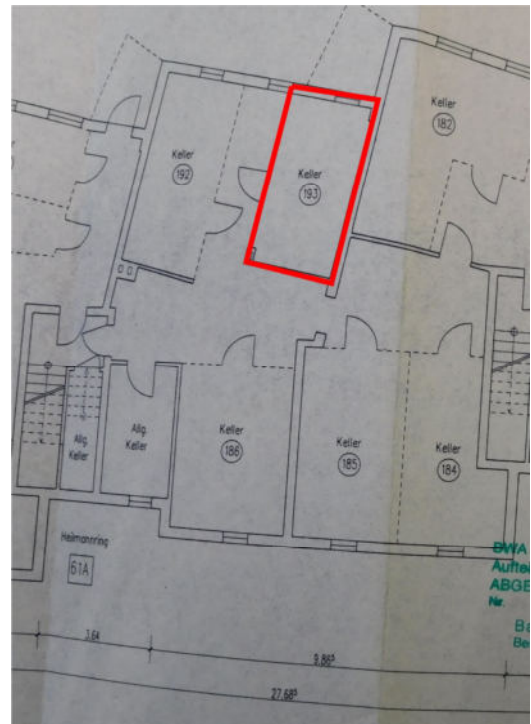
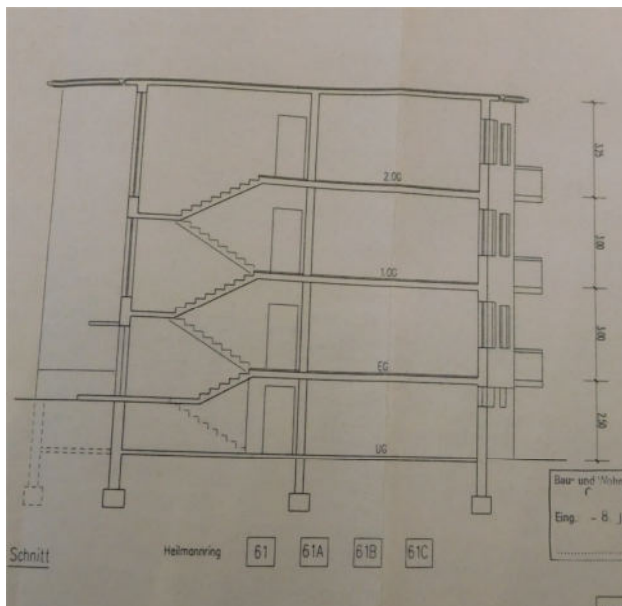
- WE Nr. 193 -



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

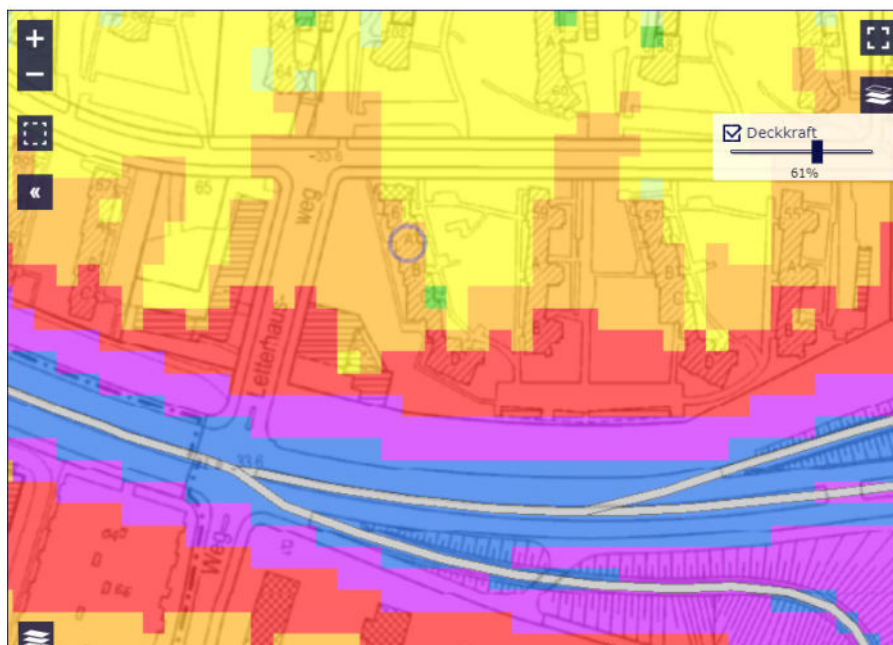
- Flurkarte -

- Schnitt und Keller -



Strat. Lärmkarte Gesamtlärmindex L DEN (Tag-Abend-Nacht) 2017 (Umweltatlas)

Bewegen in der Karte Markieren für Sachdatenanzeige Überlagern Messen Angaben zur Karte Drucken Dossier und mehr



Legende

Rasterkarte

L_DEN (Tag-Abend-Nacht-L
Gesamtlärm Summe Verkehr

L_DEN in dB(A)

<= 50
> 50 - 55
> 55 - 60
> 60 - 65
> 65 - 70
> 70 - 75
> 75

Lärmquellen

- BAB und Bundesstraßen
- Sonstiges untersuchtes Straßen

Es wurde nur das dargestellte Straßennetz in die Lärmrechnungen einbezogen (jede Straße, die nicht dargestellt ist, wurde nicht in die Lärmrechnungen einbezogen).

- Lärmkarte -



Karte: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL, Stand August 2024
Ohne Maßstab

