

Kurzeinschätzung

des Vergleichspreises einer unvermieteten Eigentumswohnung
basierend auf Angaben des Auftraggebers

Angaben zum Objekt

	PLZ	12207
	Ort	Berlin
	Straße	Fahrenheitstraße
	Nr.	
	Art des Hauses	Mehrfamilienhaus
	Ergänzende Angaben	Geschosswohnungsbau
	Baujahr	1975
	Anzahl der Einheiten	20-30

Angaben zur Wohnung

Geschosslage	2. Obergeschoss
Aufzug (ja/nein)	ja
Wohnfläche	75 m²
Anzahl der Zimmer (außer Küche und Bad)	3
Balkon (ja/nein)	ja
Terrasse (ja/nein)	nein
Sondernutzungsrecht an einem Garten	nein
Energiepass (Verbrauchsausweis)	E (= Energieeffizienzklasse)
• Endenergieverbrauch	
Ausstattung	einfach
Modernisierungsgrad	Überwiegend aus dem Baujahr
	• leicht modernisiert

Marktdaten

Bodenrichtwert für die Lage des Grundstücks	600 €/m² (Stand 01.01.2025) Quelle: https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/#app/startpage	
Einschätzung der Wohnlage gemäß Mietspiegel Berlin 2024	Einfache Wohnlage	
Vergleichsfaktoren laut Grundstücksmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses	Preisspanne in €/m²	Mittelwert in €/m²
	2.869 – 4.939	3.968

Vergleichspreis des Objektes

Wertermittlungsstichtag	16.11.2025
Vergleichspreis	3.645 €/m²
Übliche Marktspanne	3.280 €/m² bis 4.010 €/m²
Hinweis • Der ausgewiesene Vergleichspreis gilt für unvermietete Eigentumswohnungen, basierend auf den gemachten Angaben. • Der Vergleichspreis für vermietete Eigentumswohnungen hängt maßgeblich von den Mietvertragskonditionen ab. • In der Regel liegt der Vergleichspreis von vermieteten Eigentumswohnungen 10 bis 30 % unter dem Vergleichspreis von vergleichbaren unvermieteten Eigentumswohnungen.	

Berlin 16.11.2025



Dipl. Ing. Ingo Kuhwald
 Vater und Kuhwald Partnerschaft, Kaiserstraße 4 d, 12209 Berlin

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern
 Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Datengrundlage

- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Berlin
- AKS online Berlin (automatisierte Kaufpreissammlung)
- Datensätze verkaufter und angebotener Immobilien aus den gängigen Immobilienportalen
- Regressionsanalyse der Sprengnetter Property Valuation Finance GmbH

Sonstige Hinweise

- Die Kurzeinschätzung basiert auf den Angaben des Auftraggebers, eine Objektbesichtigung durch den Gutachter erfolgte nicht.
- Die Kurzeinschätzung des Vergleichspreises ist dann ausreichend, wenn sie mit den wertrelevanten Eigenschaften des Objekts hinreichend vertraut sind und einen überschlägigen Vergleichspreis in €/m² für den Kauf oder Verkauf einer Eigentumswohnung benötigen. Auch im Vorfeld einer einvernehmlichen Vermögensauseinandersetzung oder eines Zwangsversteigerungsantrages kann eine Kurzeinschätzung sinnvoll sein, um eigene Chancen/Risiken abschätzen zu können.
- Der Gutachter übernimmt eine Gewähr für die Richtigkeit der auftraggeberseits gemachten Angaben.
- Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhafte Kurzeinschätzung vorsätzlich verursacht haben.