Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzing MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✧ RICS Registered Valuer ✧ CIS HypZert (F) ✧

- Bewertung nachäußerem Anschein!

Auftraggeber	Amtsgericht Potsdam	**Az.: 2 K 118/25**
Wertermittlungsstichtag (WE-ST)		10.03.2026

Objektart:	1 Grundstück, bebaut; 3 Grundstücke unbebaut (Ackerflächen)
Objektadresse:	14778 Golzow, Wohnplatz Pernitz, Anger 7

Grundbuchamt:	Amtsgericht Brandenburg an der Havel

Grundbuch von	**Blatt**	**BV lfd. Nr.**	**Bezeichnung im Gutachten**
Pernitz	89	5	G 1
		6	G 2
		7	G 3
		8	G 4

Grundstück	**Gemarkung**	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
G 1	Pernitz	3	154	1.250 m²
G 2		4	112	2.780 m²
G 3		4	27	2.075 m²
G 4		1	65	4.703 m²

Lage- und Objektbeschreibung

Das Wohngrundstück (G 1) befindet sich im Wohnplatz Pernitz der Gemeinde Golzow in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) sowie vereinzelt Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und 4 überwiegend massiven Nebengebäuden (Schuppen, Stall). Die 3 Grundstücke im Außenbereich (G 2, G 3, G 4) werden als Ackerflächen von einem Pächter genutzt.

Grund und Boden

Merkmal	**Ausprägung**	
	G 1	**G 2; G 3; G 4**
Entwicklungszustand	baureifes Land (tlw.), sonstige Fläche	(reine) Fläche der Landwirtschaft
Art der Nutzung	Wohnbaufläche (tlw.) hausnahes Gartenland (tlw.)	Acker
Erschließung	voll erschlossen	G 2: verkehrsmäßig erschlossen G1, G3: ohne Zuwegung
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	möglich (G 1)	nein	

Bebauung

Gebäude	**Einfamilienhaus**	**4 Nebengebäude**
Bauweise	massiv	massiv
Anbauart	freistehend	tlw angebaut, tlw. freistehend

Dipl.- Betriebswirt (FH) Ing. Matthias Metzing MRICS
Sachverständiger für Immobilienbewertung
✧ RICS Registered Valuer ✧ CIS HypZert (F) ✧

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss,	eingeschossig, tlw. mit DG
Baujahr	ca. 1900 (Schätzung)	
Unterkellerung	vermutlich voll unterkellert	vermutlich nicht unterkellert
Modernisierung	geringfügig modernisiert	nicht modernisiert
Zustand	erheblicher Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsbedarf	
Baumängel / Bauschäden	vorhanden	
Nutzung	bewohnt, eigengenutzt	eigengenutzt
Bemerkungen	Besichtigung nur von der Straße und von Nachbargrundstück aus	

Daten

	Einfamilienhaus	**Nebengebäude**
BGF	rd. 234 m²	rd. 378 m²
NHK 2010	rd. 595 €/m²	
Sachwertfaktor	0,85	
Wohn-/Nutzfläche	rd. 92 m²	
marktübl. erzielb. Nettokaltmiete [1]	rd. 600 € / M‘ (entspricht rd.6,52 €/m² WFl.)	0,00 € p.M.
Rohertrag [1]	ca. 7.200 € p. a.	0,00 €
Restnutzungsdauer [1]	15 Jahre	0 Jahre
Liegenschaftszinssatz	4,5 %	
Bemerkungen		

Weitere Nebengebäude:

augenscheinlich vorhanden (Art, Zustand unbekannt)

[1] Nach Modernisierung / Instandsetzung / ggf. Freilegung