

Johann Graf v. Reichenbach  
 Dipl.-Ing. agr.  
 Mitglied im HLBS  
 Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

Aktenzeichen	<b>2 K 154/24</b>
Objektbeschreibung	<b>Hotel mit Nebengebäuden in Niemeck</b>
postalische Anschrift	<b>14823 Niemeck, Bahnhofstraße 20</b>
Grundbuchangaben	Grundbuch von Niemeck, Blatt 2178, lfd. Nr. 3 und 4 Gemarkung Niemeck, Flur 4, Flurstücke 3/1 und 4/2
Größen:	<b>1.615 m<sup>2</sup> und 2.200 m<sup>2</sup></b>
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Niemeck im Süden des Landkreises Potsdam-Mittelmark, in der Bahnhofstraße, ca. 1,2 km nördlich der Stadtmitte, sowie ca. 10 km von der Kreisstadt Bad Belzig entfernt. Das aus 2 Flurstücken bestehende Grundstück verfügt zusammen über eine Fläche von 3.815 m <sup>2</sup> .
Kurzbeschreibung Objekt	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem ehemaligen Hotel („Zum Alten Ponyhof“) bebaut. Mit Baugenehmigung am 26.10.1998 erfolgte die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zur Pension, welche 2002 fertiggestellt wurde (Schlussabnahmeschein 29.01.2002). Es verfügt über 1 Einzelzimmer, 1 Suite und 11 Doppelzimmer mit insgesamt 27 Betten. Die Zimmer sind möbliert. Das Gebäude ist aktuell ungenutzt. Der Hotelbetrieb wurde aufgrund behördlicher Anordnung eingestellt. Weiterhin befinden sich 3 einfache, teilweise instandsetzungsbedürftige Nebengebäude (Stallgebäude, Lager- und Werkstattgebäude) auf dem Grundstück.
Baurechtliche Einstufung	nach §34 BauGB und §35 BauGB
Besonderheiten	Es besteht gegenwärtig eine Nutzungsuntersagung für den Hotelbetrieb, da die Bauausführung abweichend von der Baugenehmigung erfolgt ist. Insofern ist nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde die Wiederaufnahme der Nutzung nur über die Neubeantragung einer Baugenehmigung möglich.
Erschließung Grundstück	vollständig erschlossen
Verträge	laut Angabe des Eigentümers ohne vertraglichen Bindungen
<b>Verkehrswert (gesamt):</b>	<b>482.000 €</b>
Wertermittlungsstichtag:	18.03.2025

