

Aktenzeichen	2 K 39/25
Objektbeschreibung	Gewerbeobjekt in Rathenow
postalische Anschrift	14712 Rathenow, Jahnstraße 27
Grundbuchangaben	Grundbuch von Rathenow, Blatt 8399, lfd. Nr. 9 Gemarkung Rathenow, Flur 27, Flurstück 280
Größe Grundstück:	2.666 m <sup>2</sup>
Kurzbeschreibung Lage und Umfeld	Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1 km nördlich der Stadtmitte an der Jahnstraße, auf dem Gelände des Duncker-Gewerbeparks. Die Umgebungsbebauung besteht aus Mehrfamilienhausbebauung. Östlich schließen Grünflächen an.
Kurzbeschreibung Objekt	Das Gebäude besteht aus einem 2-geschossigen Massivbau mit flach geneigtem Satteldach. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Westseite über das Treppenhaus. Zudem ist das Gebäude auch von der Gebäuderückseite zugänglich. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Die Nutzfläche wird auf ca. 865 m <sup>2</sup> geschätzt (keine genaue Kenntnis, da Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde).
Baurechtliche Einstufung	nach §34 BauGB
Altlasten	Das Grundstück ist im Altlastenkataster unter der Nummer 034163136 als Altlastenverdachtsfläche registriert.
Besonderheiten	<b>Das Gebäude konnten nicht betreten werden</b> , sodass der aktuelle bauliche Zustand nicht bekannt ist.
Erschließung Grundstück	von der Jahnstraße über das zum Gelände des Gewerbeparks gehörende Flurstück 278 sowie (Rückseite) über die Helmholtzstraße.
Verträge	Das Gebäude ist an ein Unternehmen vermietet, welches Brillengestelle verarbeitet und lackiert. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.
<b>Verkehrswert (gesamt):</b>	<b>375.000 €</b>
Wertermittlungsstichtag:	18.11.2025

Position	vorläufiger Ertragswert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert	Marktwert gerundet
Produktions- u. Verwaltungsgebäude	288.271 €	- 100.000,00 €	188.271,00 €	188.271 €
Bodenwert Flurstück 280	186.620 €	- €	186.620,00 €	186.620 €
<b>Summen</b>	<b>474.891 €</b>	<b>-100.000 €</b>		<b>374.891 €</b>
		gerundet		<b>375.000 €</b>
	bezogen auf den m <sup>2</sup> Nutzfläche (865 m <sup>2</sup> )			434 €

