Johann Graf von Reichenbach
Dipl.-Ing. agr.

protello
Beratung und Bewertung

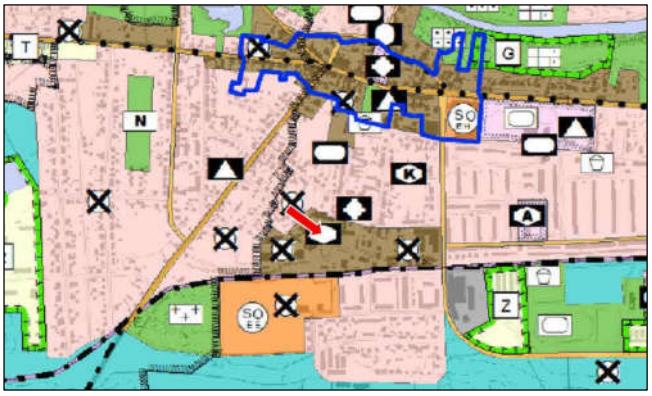
Az.: 3 K 19/23	**Exposé**	
Objektart	**Grundstück mit Kfz-Werkstatt in Finow**	
Postanschrift	**16227 Eberswalde OT Finow, Bahnhofstr. 29 / 30**	
Grundbuchangaben	Grundbuch von Eberswalde, Blatt 5576	
Katasterangaben	Gemarkung Finow, Flur 4, Flurstücke 381, 384, 385, 387 und 388	
Größe	zusammen 3.268 m²	
Verkehrswert	**272.000 €**	**Wertermittlungsstichtag: 05.03.2026**

Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Finow der Stadt Eberswalde im Landkreis Barnim, ca. 36 km nordöstlich der Stadtgrenze von Berlin sowie ca. 6 km (Luftlinie) westlich der Stadtmitte (Am Markt). Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Bahnhofstraße. Die Umgebung besteht aus einer Mischung aus Mehrfamilienhausbebauung und Gewerbe.	
Beschreibung	Das Grundstück ist mit einer Kfz-Werkstatt (Geschäftsraum und Wohnanteil, Werkstatthalle, ehem. Lagergebäude und Garagenkomplex) bebaut.	
Bauplanungsrecht	Im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Lage im Innenbereich (§35 BauGB)	
Altlastenverdacht	Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung keine Eintragung im Altlastenkataster, Altlasten können nicht ausgeschlossen werden.	
Hinweis	Der Antragsgegner hat ein Betreten des Grundstücks und der Gebäude nicht zugelassen. Die Bewertung erfolgte daher nur von der Grundstücksgrenze aus.	
Bebauung	**Geschäftsraum mit Wohnanteil** (Gebäude 1)	**Werkstatt** (Gebäude 2)
		
Bauweise	1-geschossiger Massivbau mit Pultdach	1-geschossige Halle mit Satteldach
Baujahr / Modernisierung	ca. 1950 (geschätzt), Modernisierung nicht bekannt	Baujahr: ca. 1960 (geschätzt), Modernisierung nicht bekannt
Abmessungen	ca. 33,00 m x 8,00 m sowie ca. 9,50 m x 7,50 m	Außenmaße: ca. 16,00 m x i.M. 26,50 m
Bruttogrundfläche	ca. **335,25 m²**	ca. **424,00 m²**
Wohnfläche	keine Angaben möglich	
Zustand	Der bauliche Zustand kann ohne Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Die Gebäudehülle befindet sich augenscheinlich in einem ausreichenden Zustand.	Die Gebäudehülle befindet sich augenscheinlich in einem ausreichenden Zustand.
Nutzung	Vom Antragsgegner (Eigentümer) genutzt	Vom Antragsgegner (Eigentümer) genutzt

Bebauung	**Nebengebäude – ehemals Lager** (Gebäude 3)	**Garagenkomplex** (Gebäude 4)
		
Bauweise	Massivbau mit Pultdach	1-geschossiges Gebäudeensemble mit Pultdach
Baujahr / Modernisierung	ca. 1960 (geschätzt), Modernisierung nicht bekannt	Baujahr: ca. 1960 (geschätzt), Modernisierung nicht bekannt
Abmessungen	ca. 23,00 m x 7,00 m	Außenmaße: ca. 48,00 m x 7,00 m
Bruttogrundfläche	ca. **161,00 m²**	ca. **336,00 m²**
Zustand	Die Gebäudehülle befindet sich, soweit von der Straße aus sichtbar, augenscheinlich in einem ausreichenden Zustand.	Ohne eine Innenbesichtigung kann zum baulichen Zustand keine Einschätzung gegeben werden.
Nutzung	Vom Schuldner genutzt	Vom Schuldner genutzt
Sonstige bauliche Anlagen	An der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 387 befinden sich Unterstände bestehend aus einer Stahlkonstruktion mit Trapezblechdach (Abmessungen: ca. 27,00 m x 5,00 m). Der bauliche Zustand der Unterstände ist augenscheinlich ausreichend.	
Beurteilung der Gebäude	Die Gebäudesubstanz ist gemäß dem äußeren Anschein weitgehend verbraucht. Inwieweit in den Gebäuden Modernisierungen vorgenommen worden sind, kann ohne Innenbesichtigung nicht sicher eingeschätzt werden. Baugenehmigungen sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung in den letzten 25 Jahren nicht erteilt worden. Für eine langfristige Fortsetzung der gewerblichen Nutzung bedarf es vermutlich größerer Investitionen in die Gebäudesubstanz. Die Wirtschaftlichkeit solcher Investitionen wird aus sachverständiger Sicht bezweifelt, da die vorhandenen Gebäude heutigen Anforderungen (Zugänglichkeit, Gebäudehöhe, Wärmeschutz, Belichtung etc.) teilweise nicht mehr genügen dürften und die Kosten der Modernisierung in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen. Von einem Abriss der Gebäude ist gleichwohl grundsätzlich nicht auszugehen. Jedoch ist den Gebäuden im Saldo kein positiver Wert zuzuordnen, sodass sich die Bewertung der Grundstücke auf den Bodenwert beschränkt.	

lfd. Nr. i. BV	Flur-stück	Größe (m²)	Qualität	vorläufiger Boden-wert / m²	Wertabschlag für Risiken	Bodenwert / m²	Wert der Grundstücke	Wert der Grundstücke gerundet
6	381	747	Gebäude- und Freifläche	104,00 €	-20%	83,20 €	62.150 €	62.000 €
7	384	859	Gebäude- und Freifläche	104,00 €	-20%	83,20 €	71.469 €	71.000 €
8	385	697	Gebäude- und Freifläche	104,00 €	-20%	83,20 €	57.990 €	58.000 €
9	387	487	Gebäude- und Freifläche	104,00 €	-20%	83,20 €	40.518 €	41.000 €
10	388	478	Gebäude- und Freifläche	104,00 €	-20%	83,20 €	39.770 €	40.000 €
	Summe:	**3.268**		83,20 €			**271.898 €**	**272.000 €**









Die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Eine Besichtigung der Gebäude wurde nicht zugelassen.