

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

<b>Aktenzeichen</b>	3 K 60/25
<b>Objektbeschreibung</b>	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten in Chorin OT Golzow
<b>postalische Anschrift</b>	16230 Chorin OT Golzow, Alte Handelsstr. 46
<b>Grundbuchangaben</b>	Grundbuch von Golzow, Blatt 435 (Gemarkung Golzow, Flur 4, Flurstück 148)
<b>Grundstücksgröße</b>	318 m <sup>2</sup>
<b>Kurzbeschreibung Lage und Umfeld</b>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Golzow der Gemeinde Chorin im Nordosten des Landkreises Barnim, ca. 70 km nordöstlich von Berlin (Mitte) entfernt. Das Grundstück verfügt über eine Größe von 318 m <sup>2</sup> .
<b>Kurzbeschreibung Objekt und Lage</b>	Das Flurstück 148 ist mit einem teilunterkellerten 2-geschossigen Wohnhaus bebaut. Weiterhin befindet sich eine Remise auf dem Flurstück. Das Wohnhaus besteht aus 2 Wohneinheiten (ehemals 4 WE), die gegenwärtig nicht genutzt werden (Leerstand, teilweise wurde mit der Modernisierung begonnen). Es besteht ein Durchfahrtsrecht für das östlich anschließende Nachbargrundstück (Flurstück 149), mit dem das Bewertungsobjekt historisch eine Einheit bildete (Hofstelle).
<b>Baurechtliche Situation</b>	Im Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt die Darstellung des Flurstücks als gemischte Baufläche (M). Das Grundstück liegt im Innenbereich (§34 BauGB).
<b>Baujahr/Sanierung und Modernisierung</b>	Wohnhaus: Baujahr ca. 1910, zu DDR-Zeiten umgebaut, nach 1990 modernisiert, erneut modernisierungsbedürftig (Wände, Fussboden, Haustechnik, Heizung).
<b>Zustand / Instandhaltungsrückstau</b>	Die Dacheindeckung muss erneuert werden, Instandsetzungsbedarf insbesondere für die Haustechnik und Heizung sowie allgemeine Renovierung der Wohnräume.
<b>Bruttogrundfläche / Wohn-/Nutzfläche</b>	Bruttogrundfläche des Wohnhauses ca. 308 m <sup>2</sup> , Wohnfläche EG 96,80 m <sup>2</sup> / OG ca. 86,67 m <sup>2</sup> , Nutzfläche Keller ca. 51 m <sup>2</sup> (Keller ist feucht), Nebegebäude (Remise) mit ca. 32 m <sup>2</sup> Grundfläche (schlechter Zustand)
<b>Nutzung</b>	Das Wohnhaus und die Remise sind unbewohnt
<b>Verkehrswert</b>	142.000 €
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	25.09.2025

Position	marktangepasster vorläufiger Sachwert	Wertabschlag gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV	Marktwert als Sachwert
Wohnhaus	197.319 €	- 74.637,50 €	122.681,50 €
Bodenwert Flurstück 148	43.725 €	- €	43.725,00 €
Wertabschlag für besondere Lage (geteilter Hofraum, Privatsphäre)		- 24.104,40 €	-24.104,40 €
<b>gesamt</b>	<b>241.044,00 €</b>	<b>- 98.741,90 €</b>	<b>142.302,10 €</b>
		<b>gerundet</b>	<b>142.000 €</b>
		bezogen auf den m <sup>2</sup> Wohnfläche	774 €

