

**Auftraggeber:** Amtsgericht Senftenberg, Az: 42 K 9/25 – 42 K 12/25

**Wohnhaus, teilunterkellert, mit Erd-,  
Dachgeschoss und Spitzboden,  
Nebengebäude**

Carl-Blechen-Straße 6  
03226 Vetschau/Spreewald

Flur 10, Flurstück 460

Grundstücksgröße: 526 m<sup>2</sup>



**Wertermittlungs-  
/Qualitätsstichtag:**

**Baujahr:**

**Modernisierung:**

**Energieausweis:**

**Einheiten/Wfl./Vermietung:**

Tag der Ortsbesichtigung: 03.11.2025

Wohnhaus ca. 1920er Jahre

teilweise modernisiert ca. Anfang/Mitte 1990er

---

ursprünglich je eine Wohnung in EG und DG; DG-Bereich im Rohbauzustand mit Beräumungsbedarf / EG-Wohnung, bestehend aus Eingang, 3 Zimmern, Küche und Bad mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche / EG vermietet, Mietvertrag liegt nicht vor, DG leerstehend

**Ausstattung:**

Fenster: EG: Kunststofffenster, isoliert verglast  
DG: Holzfenster mit Einfachverglasung, Dachluken

Fensterbänke innen: Kunststoff, Fliesen, Holz

Fensterbänke außen: Sohlbanksteine

Fußbodenbelag: Kunststoff-/Textilbelag, Fliesen, Dielung

Wandbekleidung: Paneele, Putz, Tapete, Fliesen Styroporplatten, Gipskartonplatten

Deckenbekleidung: Paneele, Styroporplatten

Sanitärinstallation: EG: Dusche, WC, Handwaschbecken  
DG: ---

Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoff, Kunststoff

Heizung: EG: Brennwerttherme  
DG: ---

Ww-versorgung: EG: zentral über Heizung  
DG: ---

**Nebengebäude / Garage:**

ehemaliger Stall mit Trockentoilette, Scheune und Kleintierstall mit Hundezwinger, baujahresentsprechende, typische Massivbauten kleine Grünflächen, Gehölze

**Sonstiges:**

**festgestellte Schäden,  
weitere Besonderheiten:**

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturbedarf waren erkennbar. Für das Wohnhaus wurde u.a. schadhafes Dach (u.a. Baumwuchs erkennbar!), Dachentwässerung und Schornsteinfegersteg, Rissbildungen Fassade, schadhafter Sockelbereich, reparaturbedürftige Gaube, erforderliche malermäßige Instandsetzung oder Austausch Fenster Dachgeschoss, Feuchtigkeitsschäden an Innenwandbereichen und Fensterfaschen Erdgeschoss, Schwarzfärbungen Fliesenfugen Bad Erdgeschoss, erforderliche Beräumung Dachgeschoss und schwankende Holzdielung (vermutlich sind Balkenköpfe schadhaft) festgestellt. Zudem konnten bei der Scheune Giebelriss und schadhafes Dach erkannt werden. Bis auf Kosten für die Beräumung des Dachgeschosses erfolgte kein Wertansatz für Investitionen.

**Verkehrswert**

**45.000,00 €**

**-unbelastet-**

**Flurstück: 326**

**Wertermittlungs-  
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 27.08.2025  
**Größe:** 3.670 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Ackerland  
**Pachtvertrag/Fläche:** Ja / 3.670 m<sup>2</sup>  
**Verkehrswert:** **2.100 €**

**Flurstück: 197**

**Wertermittlungs-  
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 27.08.2025  
**Größe:** 3.458 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Ackerland  
**Pachtvertrag/Fläche:** Ja / 3.458 m<sup>2</sup>  
**Verkehrswert:** **3.700 €**

**Flurstück: 258**

**Wertermittlungs-  
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 27.08.2025  
**Größe:** 5.950 m<sup>2</sup>  
**Nutzung:** Ackerland  
**Pachtvertrag/Fläche:** Ja / 5.950 m<sup>2</sup>  
**Verkehrswert:** **6.400 €**