

Auftraggeber: Amtsgericht Senftenberg, Az: 42 K 35/25 – 42 K 37/25

Wohnhaus, teilunterkellert, mit Erd- und teilweise ausgebautem Dachgeschoss, Nebengebäude

Altdöberner Straße 15
03229 Luckaitztal, OT Schöllnitz, OL Neudöbern

Flur 4, Flurstück 528

Grundstücksgröße: 3.784 m²



**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:**

Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025

Baujahr:

Wohnhaus ca. 1903

Modernisierung:

Mitte der 1990er Jahre Modernisierung von Heizung und tlw. Elektroinstallation, 2015 Modernisierung von Bad und Küche

Energieausweis:

Einheiten/Wfl./Vermietung:

EFH, tlw. unterkellert, mit EG und tlw. ausgebautem DG, eingeschossiger Eingangsanbau/ 5 Zimmer, Küche, Bad, HWR, Diele/Flure/ Wohnfläche ca. 114 m²/wohnwirtschaftlich durch Miteigentümer

Ausstattung:

Fenster: Holzfenster, Doppelverglasung (DDR-Standard), teilweise Jalousien

Fensterbänke innen: Terrazzo

Fensterbänke außen: Terrazzo

Fußbodenbelag: Textilbelag, Fliesen, Laminat, Dielung

Wandbekleidung: Tapete, Holz, Fliesen, Putz

Deckenbekleidung: geputzt/gestrichen bzw. tapeziert/gestrichen, Holz

Sanitärinstallation: Wanne, Dusche, WC, Handwaschbecken

Lüftung: herkömmliche Fensterlüftung

Türen: Holz bzw. Holzwerkstoff

Heizung: Ölzentralheizung

Ww-versorgung: zentral über Heizung

Nebengebäude / Garage:

Scheune (tlw. Massivbau, tlw. Holzkonstruktion, Satteldach in Betonstein, Türen/Tore in Holz, Fußboden Stein) / keine Garage

Sonstiges:

**festgestellte Schäden,
weitere Besonderheiten:**

Grünflächen, Gehölze

Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturbedarf waren erkennbar. Für das Wohnhaus wurde u.a. schadhafter Sockelbereich, fehlerhafter Dachentwässerungsablauf, starker, wahrnehmbarer Ölgeruch im Keller, Feuchtigkeitsschäden Kellerräume (Salpeter), temporärer Grundwasserstand im Keller, Schädlingsbefall Treppe EG/DG und Balken Dachboden, veraltete Fenster, Schwarzfärbung in Schlafzimmer und Bad EG sowie Zimmer DG, Öl-ZH aus 1995 festgestellt. Zudem konnten bei der Scheune schadhafte Außenwände und Dach sowie Beseitigung Grundstücksverwilderung im östlichen Grundstücksbereich erkannt werden.

Für die Beseitigung der zum Ortstermin vorgefundenen Schwarzfärbungen, Reparatur bzw. fachgerechte Errichtung der Dachentwässerung, Sanierung Fugen im Sockelbereich, Ausbau von Ölheizkessel und -tanks nebst Entsorgung sowie Einbau eines modernen Heizsystems (Umgebungswärme) wurden die Kosten hierfür mit grob geschätzt 25.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Verkehrswert 69.000,00 €

Flurstück: 349

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 12.840 m²
Nutzung: Ackerland
Pachtvertrag/Fläche: liegt nicht vor / keine Angabe möglich
Verkehrswert: **10.700 €**

Flurstück: 464

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 5.352 m²
Nutzung: Grünland
Pachtvertrag/Fläche: liegt nicht vor / keine Angabe möglich
Verkehrswert: **3.600 €**

Flurstück: 465

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 10.628 m²
Nutzung: Ackerland / Grünland
Pachtvertrag/Fläche: liegt nicht vor / keine Angabe möglich
Verkehrswert: **7.500 €**

Flurstück: 485

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 16.738 m²
Nutzung: Ackerland
Pachtvertrag/Fläche: liegt nicht vor / keine Angabe möglich
Verkehrswert: **13.900 €**

Flurstück: 486

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 8.142 m²
Nutzung: Ackerland
Pachtvertrag/Fläche: liegt nicht vor / keine Angabe möglich
Verkehrswert: **6.400 €**

Flurstück: 174/2

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 73 m²
Nutzung: Wald
Pachtvertrag/Fläche: keine Angabe
Verkehrswert: **40 €**

Flurstück: 174/4

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 2.600 m²
Nutzung: Wald
Pachtvertrag/Fläche: keine Angabe
Verkehrswert: **1.600 €**

Flurstück: 174/5

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 3.943 m²
Nutzung: Wald
Pachtvertrag/Fläche: keine Angabe
Verkehrswert: **2.400 €**

Flurstück: 390

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 1.154 m²
Nutzung: Wald
Pachtvertrag/Fläche: keine Angabe
Verkehrswert: **700 €**

Flurstück: 391

**Wertermittlungs-
/Qualitätsstichtag:** Tag der Ortsbesichtigung: 25.09.2025
Größe: 990 m²
Nutzung: Wald
Pachtvertrag/Fläche: keine Angabe
Verkehrswert: **600 €**