

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

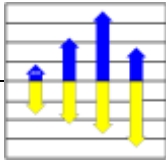
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



W E R T G U T A C H T E N

Stichtag : 27.Mai 2025

Angaben zum Grundstück

Ort : **15913 Straupitz (Spreewald)**
Landkreis Dahme-Spreewald

Objekt : **in zentraler Lage des bebauten und historisch gewachsenen Stadtgebietes gelegenes und mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück**
Cottbuser Straße 7
Gemarkung: Straupitz
Flur : 1
Flurstück: 170



Gesamtsituation in der Cottbuser Straße mit Blick zu dem Grundstück

Ortsbesichtigung : am 27.Mai 2025

Aktenzeichen : 52 K 27/24

Zweck des Gutachtens

Empfehlungen zum Zwecke der Zwangsversteigerung des in dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186 mit der lfd.Nr.10 eingetragenen Grundstückes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

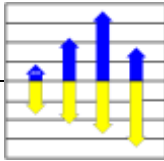
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



03205 CALAU, den 01.09.2025

Urnenstraße 17 - Telefon 03541/801122

W E R T G U T A C H T E N

Stichtag: 27.Mai 2025

zur Ermittlung des Verkehrswertes des mit einem
Wohnhaus und Nebengebäuden bebauten Grundstücks in

15913 Straupitz (Spreewald), Cottbuser Straße 7

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Größe in m ²
Straupitz – Bl.186	10	Straupitz	1	170	660
Summe					660

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden dem als Anlage
beigefügten Ausdruck aus dem Grundbuch vom 27.02.2025
entnommen. Nach dieser Quelle befindet sich das Grundstück,
zum Zeitpunkt der Fertigung des Auszuges, im Eigentum von

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

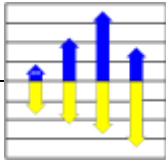
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	6
0.1. Bewertung nach äußerem Augenschein	6
0.2. in dem Gutachten verwendete Unterlagen	6
0.3. Nutzung - Annahmen zu dem Zustand der Gebäude	7
0.4. Schilderung der Gegebenheiten	7
1. Allgemeine Angaben	8
1.1. Zweck des Gutachtens	8
1.2. Inhalt eines Wertgutachtens	8
1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt	9
1.3.1. Grundstücksgrenzen / Überbauungen	9
1.3.2. Grenzbebauungen / Grenzwall / Abstandsflächenlast	9
1.3.3. Grundstücksdefinition	9
1.3.4. Flurstücke / Grundstücke	10
1.4. Rechte an dem Grundstück	10
1.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte	10
1.4.1.1. Nennung der Rechte	10
1.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte	11
1.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis	11
1.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte / Wegerechte	11
1.5. Ortstermin	12
1.6. Stichtag des Gutachtens	12
1.7. Zubehör	12
1.8. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren	12
1.9. Simulation des Grundstücksschicksals	15
1.10. Lage des Grundstückes	15
1.11. Art und Maß der baulichen Nutzung	18
1.12. Stadtplanung	20
1.13. Entwicklungszustand des Grund und Bodens	21
1.14. Erschließung des Wertungsobjektes	21
1.15. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)	22
2. Wertermittlungsgrundlagen	22
3. Objektbeschreibung	23

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

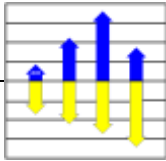
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



4. Grund und Boden	28
4.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau Flächen für Wohnen und Dienstleistung	28
4.2. Bodenpreis des Baureifen Landes	31
4.3. Bewertung des Grund und Bodens	34
5. Sachwertermittlung im Sinne des vorhandenen Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV	34
5.1. Gebäudebewertung	34
5.1.1. Wohnhaus	34
5.1.2. Nebengebäude/Schuppen	38
5.2. Außenanlagen/Kulturen	38
5.3. Zusammenstellung	38
6. Ertragswertberechnung	39
7. Plausibilitätsprüfung / Kaufpreise	39
7.1. Plausibilitätsprüfung	39
7.2. Kaufpreise	39
8. Schätzung des ermittelten Verkehrswertes auf Basis der ImmoWertV 2021 und der von dem örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Daten	41
9. Empfehlung des Verkehrswertes	48

Anlagen

- Übersichtskarte etwa M 1:300.000
- Gemeindeplan siehe Seite 16 des Gutachtens etwa M 1: 20.000
- Liegenschaftskarte etwa M 1: 1.000
- Lage- und Grundrisssskizze im Bereich KG etwa M 1: 200
- Auskunft der Stadt Luckau
- Auskunft des Amtes Lieberose/Oberspreewald
- Auskunft des Bauordnungsamtes
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Kopie des Auszuges aus dem Grundbuch

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

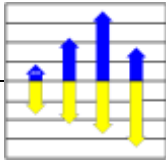
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



0. Vorbemerkungen

0.1. Bewertung nach äußerem Augenschein

Der Ortstermin fand am 27. Mai 2025 statt. An dem Ortstermin nahm, neben dem Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin sowie der Familienhelferin , die Mieterin teil.

Der Zugang zu dem Wohnhaus wurde von nicht gestattet. Der Sachverständige erklärte vor Ort, dass er sich rechtzeitig angemeldet hat und eine Bewertung nach äußerem Augenschein unter Umständen zu einem für die Beteiligten nachteiligen Ergebnis führt. Es wurde auch berichtet, dass die Inaugenscheinnahme für die Fertigung eines Gutachtens einen sehr hohen Stellenwert hat. und die Familienhelferin nahmen diese Hinweise zur Kenntnis. Der Zutritt zu dem Wohnhaus wurde nicht gestattet. Gestattet wurde der Zugang zu dem Aufstellraum der Heizungsanlage und des von diesem Raum zugänglichen Kellerraumes.

0.2. in dem Gutachten verwendete Unterlagen

Die Inaugenscheinnahme des zu bewertenden Wohnhauses ist für die Erstellung eines sachgerechten Gutachtens vom Grundsatz unverzichtbar. Hier wurde der Zugang untersagt.

Da der Zugang zu dem Wohnhaus bzw. eine entsprechende Inaugenscheinnahme nicht möglich sind, wurden das Bauordnungsamt und das Amt Lieberose/Oberspreewald um Übergabe von Bauunterlagen gebeten. Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt bzw. konnten dem Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Für die Ermittlung der Flächen und Rauminhalte werden so die frei zugänglichen Außenmaße des Wohnhauses zugrunde gelegt. Alles weitere wird geschätzt bzw. muss geschätzt werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

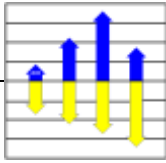
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



0.3. Nutzung - Annahmen zu dem Zustand der Gebäude

Das Grundstück Cottbuser Straße 7 wird tatsächlich genutzt. Hier liegt ein Mietvertrag vor. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2017. Mieter des Hauses bzw. des gesamten Grundstückes sind und .

Die Wohnfläche wird in dem Vertrag mit ca. 184m² angegeben. Die Miete sind 920€ bzw. 5€/m²WF. Das Wohnhaus und das Grundstück werden also tatsächlich genutzt.

Anhand des nach äußerem Augenschein erkennbaren Zustandes wird eine äußerst einfache Wohnqualität erwartet. Der erste Eindruck von der Straßenseite ist besser, als der erste hofseitige Eindruck.

0.4. Schilderung der Gegebenheiten

Das Grundstück Cottbuser Straße 7 befindet sich in dem historisch gewachsenen Ortsgebiet von Straupitz, in der Nähe des Ortszentrums.

Mit einer Größe von 660m² handelt es sich um ein kleineres Grundstück. Nichts desto trotz ist die Größe ausreichend. Auch der Zuschnitt des Grundstückes ist zweckmäßig. Die Einordnung des Wohnhauses mit der giebelseitigen Grenzbebauung ist nicht zweckmäßig. Eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ist möglich.

Die Grundstücke in Straupitz sind in aller Regel bebaut und die Bebauung hat in aller Regel ein hohes Alter. Einige der Gebäude wurden von Grund auf saniert und andere der Gebäude haben einen erkennbar einfachen Zustand. Der Großteil der Gebäude wird bewohnt. Von Grund auf saniert wurde der Großteil der Gebäude nicht.

Die Bebauung des Grundstückes Cottbuser Straße 7 wird tatsächlich genutzt. Die Ausbauleistungen wird man in Teilen nach 1990 erneuert haben. Eine Sanierung von Grund auf erfolgte nicht. Üblicherweise wird ein Käufer das Grundstück eigen nutzen und das Wohnhaus von Grund auf sanieren.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

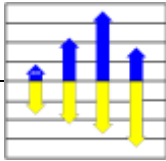
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1. Allgemeine Angaben

1.1. Zweck des Gutachtens

Das Gutachten wird im Rahmen des Verfahrens der Zwangsversteigerung (Aktenzeichen 52 K 27/24) erstellt.

Die Aufgabe eines Gutachtens ist in aller Regel nicht nur die Ermittlung eines Wertes, sondern einem Dritten zu ermöglichen sich selbst eine Meinung zu bilden. Nur wenn diese Aufgabe erfüllt ist, ist das Gutachten auch verwertbar. Kein noch so sorgfältig erstelltes Wertgutachten kann im Übrigen einen Verkauf oder gar den Zeitpunkt eines Verkaufes garantieren.

Dem Verkauf eines Grundstückes sollte immer eine entsprechende Nachfrage bzw. ein entsprechender Bedarf vorausgehen. Wenn es keinen tatsächlichen Bedarf gibt, kommt ein Verkauf nur unter Spekulationszwecken in Betracht und hier kann ein Verkaufserlös nur deutlich unter dem Verkaufserlös bei entsprechender Nachfrage sein. Der Spekulant, erzielt einen Gewinn aus der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis, bereinigt um Kosten des Handels.

1.2. Inhalt eines Wertgutachtens

Ein Wertermittlungsgutachten ist weder ein Bauschadens-, noch ein Altlastengutachten. Es gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Entscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass der (unterzeichnende) Sachverständige weder für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln, noch für die Ermittlung von Altlasten öffentlich bestellt und vereidigt ist und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung entsprechender Angaben sind die Feststellungen entsprechender Sachverständiger erforderlich.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

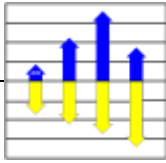
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.3. Grundstück / Fläche / Wertungsobjekt

1.3.1. Grundstücksgrenzen / Überbauungen

In der vorliegenden Katasterkarte ist die Bebauung eingezeichnet. Die relevante Bebauung des Grundstückes Cottbuser Straße 7, in Form des Wohnhauses, liegt innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Kleinere Überbauungen durch die Bebauung oder auch durch unterirdische Anlagen, Wege oder andere Außenanlagen, werden aber nicht ausgeschlossen.

1.3.2. Grenzbebauungen / Grenzwand / Abstandsflächenlast

Das Wohnhaus steht mit dem westlichen Giebel direkt an der Grundstücksgrenze. Die Abstandsfläche liegt so auf dem Nachbargrundstück. Der hofseitige Anbau steht etwa 3m von der Grundstücksgrenze entfernt.

So man das Gebäude so nutzt wie dieses ist, wird die Grenzbebauung unproblematisch sein. Entsprechende Grenzbebauungen sind in dem Dorfgebiet auch nicht selten. Im Falle größerer baulicher Veränderungen oder auch Veränderungen der Nutzung kann die Grenzbebauung aber hinderlich sein. Hierauf sei vorsorglich aber ausdrücklich hingewiesen.

1.3.3. Grundstücksdefinition

In dem Wertgutachten wird häufig die Bezeichnung Grundstück verwendet. Unter der Bezeichnung Grundstück werden im Sprachgebrauch verschiedene Beschreibungen verstanden.

Der **allgemeine Sprachgebrauch** versteht unter einem Grundstück eine äußerlich abgegrenzte Fläche, die auf irgendeine Art und Weise genutzt wird.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

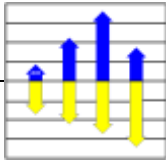
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Demgegenüber handelt es sich im **Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs** um einen katastermäßig vermessenen und bezeichneten Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eine eigene Nummer hat. Ein Grundstück kann also aus mehreren Flurstücken bestehen, so diese unter einer Nummer des Bestandsverzeichnisses aufgelistet sind. Der allgemeine Sprachgebrauch und der Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuches dürften am häufigsten zur Definition des Begriffs Grundstück herangezogen werden. Es gibt aber weitere verbreitete Vorstellungen zu dem Begriff des Grundstücks. Hier sei nur darauf hingewiesen, dass vielfach die Begriffe Flurstück und Grundstück ähnlich beurteilt werden.

Auf die Wahl der Bezeichnungen und die unter Umständen im Sprachgebrauch unterschiedlichen Auffassungen, sei ausdrücklich hingewiesen. Letztlich sollte sich aus dem jeweiligen Zusammenhang eine Zuordnung der Begriffe ergeben.

1.3.4. Flurstücke / Grundstücke

Das Wertungsobjekt mit den hinreichend zu erkennenden Grundstücksgrenzen ist mit dem Flurstück 170 identisch. Auch rechtlich handelt es sich um ein Grundstück.

1.4. Rechte an dem Grundstück

1.4.1. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches und vergleichbare andere Rechte

1.4.1.1. Nennung der Rechte

In Abteilung II des Grundbuches sind nach den vorliegenden Unterlagen folgende Eintragungen.

- (lfd.Nr.13) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend
Auflassungsvormerkung für

- a) _____ geboren _____ 1960,
- b) _____, geboren _____ .1954,
- zu je ½ Anteil -.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

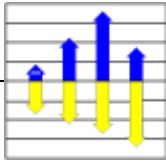
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Gemäß Bewilligung vom 29.01.2016 (UR-Nr. J 073/2016, Notar Wilfried Jaenecke in Berlin) eingetragen am 06.09.2016.

- (lfd.Nr.14) lfd.Nr.10 der Grundstücke betreffend
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübben, 52 K 27/24), eingetragen am 16.01.2025.

1.4.1.2. Berücksichtigung der Rechte

Auflassungsvormerkung

Die Eintragung wird in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung der Zwangsversteigerung

Die Eintragung wird in dem Gutachten nicht berücksichtigt.

1.4.2. Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis

Eine Auskunft aus dem in Brandenburg zunächst von 1990 bis 1994 geführten und im Jahr 2016 wieder eingeführten Baulastenverzeichnis wurde beantragt. Entsprechend der als Anlage beigefügten Auskunft gibt es keine das Grundstück betreffenden Eintragungen.

1.4.3. nicht gesicherte Leitungsrechte / Wegerechte

Hinweise auf weitere in Betrieb befindliche und der Versorgung anderer Grundstücke dienende Leitungen, welche das Grundstück queren, liegen hier nicht vor. **Im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens werden die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ausschließende oder die Nutzung nennenswert beeinträchtigende Leitungstrassen ausgeschlossen.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

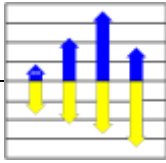
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.5. Ortstermin

Eine Ortsbesichtigung fand am 27.Mai 2025 statt. Bei dieser Ortsbesichtigung waren folgende Personen anwesend:

✚ (Familienhelferin) und

✚ (Mieterin) und

✚ der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Zur Vollständigkeit sei berichtet, dass sich Familienmitglieder der zum Zeitpunkt der Besichtigung in dem Haus bzw. auf dem Grundstück aufgehalten haben.

Bei der Besichtigung war das Wohnhaus mit Ausnahme zweier Kellerräume nicht zugänglich!

1.6. Stichtag des Gutachtens

Stichtag für die Wertverhältnisse und den Zustand ist der 27.Mai 2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

1.7. Zubehör

Eventuell vorhandenes Zubehör ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Hier wird kein Zubehör erkannt.

1.8. Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren

Das aus

- dem Grund und Boden mit einer Größe von 660m² und
- der Bebauung in Form des Wohnhauses sowie der einfachen Nebengebäude

bestehende Grundstück **Cottbuser Straße 7** befindet sich innerhalb des historisch gewachsenen Dorfgebietes.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

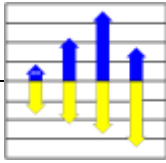
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Das Grundstück Cottbuser Straße 7 zählt mit der Fläche von 660m² zu den kleineren Grundstücken. Nichts desto trotz ist die Größe ausreichend und der Zuschnitt des Grundstückes ist zweckmäßig. Die Einordnung des Wohnhauses mit der giebelseitigen Grenzbebauung ist nicht zweckmäßig. Eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstückes ist möglich.

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Augenschein kann es sich bei den Beschreibungen des Wohnhauses zum Großteil nur um Annahmen handeln. Der Zustand der Bebauung ist sicherlich differenziert zu betrachten. Einerseits werden an dem Wohnhaus in den Jahren nach 1990 viele Baumaßnahmen ausgeführt worden sein. Andererseits wurde das Wohnhaus nie von Grund auf saniert. Die ausgeführten Baumaßnahmen wurden unter Umständen nicht von Fachbetrieben ausgeführt, sondern von Laien in Eigenleistung. **Es wird erwartet, dass der Zustand der Wohnflächen durchgreifend abgewohnt ist und das Wohnhaus über viele Jahre nicht mit der nötigen Sorgfalt bewirtschaftet wurde.**

Angesichts der Art der vorhandenen Bebauung ist eine Nutzung zu individuellen Wohnzwecken als prägend und den Wert bestimmend zu erachten. Gewerbliche Nutzungen oder Vermietungen zu Wohnzwecken sind zwar nicht gänzlich auszuschließen, können aber nicht als den Wert bestimmend angesehen werden.

Maßgebendes Wertungsverfahren für das Grundstück Cottbuser Straße 7 ist aufgrund der üblicherweise erfolgenden individuellen Nutzung derartiger Grundstücke das Sachwertverfahren.

zur Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Die Verfahren sind gleichrangig.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

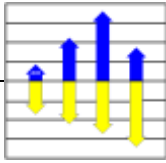
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist eine zentrale Frage des Verkehrswertgutachtens. Wobei dem Verfahren keine Bedeutung für die Höhe des Verkehrswertes selbst zukommt, es kann in aller Regel nur einen Verkehrswert geben. Es kommt bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens vielmehr auf das geeignete Verfahren an.

Die Eignung des Verfahrens bemisst sich nach

- **den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und**
- **den zur Verfügung stehenden Daten.**

In diesem Fall entspricht die Orientierung an dem Sachwertverfahren oder ganz allgemein die Orientierung an den Kosten, den Wertminderungen und erforderlichen Aufwendungen (z.B. Schadensbeseitigungskosten) den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Das Sachwertverfahren ist somit maßgebend.

Hinweis zu der bei der Wertung der Gebäude gewählten Vorgehensweise der Ermittlung/Schätzung der Restnutzungsdauer bzw. der Wertminderung wegen Alters sowie insbesondere der Wertminderung wegen Baumängel und Schäden:

Der Sachverständige bemüht sich um eine sorgfältige Analyse des Wertungsobjektes und versucht die Ansätze nach Möglichkeit zu erläutern, so werden Sanierungsaufwendungen ausgehend von dem Anteil eines jeden Bauteils an dem Bauwerk, dem Umfang der Maßnahme selbst, sowie dem Zeitpunkt der Maßnahme geschätzt. Mit diesem Modell soll weder das Schicksal eines Bauteiles, eines Gebäudes oder eines anderen wertrelevanten Ausgangswertes unumstößlich bestimmt werden, noch soll eine nicht zu realisierende Genauigkeit vorgetäuscht werden. Vielmehr soll diese Vorgehensweise gewählte Ansätze erläutern und begründen und ist zudem bezüglich der Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängel und Schäden eine geeignete Methode¹.

¹ Methodik: Die Gliederung eines schlecht zu überschauenden und in der Gesamtheit nicht zu erfassenden Objektes in einzelne überschaubare und zu erfassende Teile auf der einen Seite und auf der anderen Seite die Addition der Teilwerte zu einem Gesamtwert.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

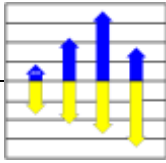
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Hinweis zu der Genauigkeit eines Gutachtens:

Der Verkehrswert kann nicht mittels exakter mathematischer Berechnungen bestimmt werden, sondern ist vielmehr aufgrund anerkannter Vorgehensweisen im Rahmen einer Schätzung zu ermitteln. Hierbei werden die zulässigen Abweichungen in der Bewertungshöhe von dem Wertungsgegenstand bestimmt. In der Rechtsprechung wurde der Zusammenhang zwischen Wertungsgegenstand und nicht zu vermeidenden Abweichungen nach Kenntnis des Sachverständigen bisher nicht berücksichtigt. Vielmehr wurden pauschale Abweichungen in der Bewertungshöhe ab 10% bis 30% nach oben oder unten von den Gerichten als zulässig bzw. nicht vermeidbar erachtet.

1.9. Simulation des Grundstücksschicksals

Maßgebend für die Ermittlung des Verkehrswertes ist nicht die derzeit erfolgende Nutzung, sondern eine im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs übliche sowie mehr oder weniger wahrscheinliche Nutzung.

Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten:

Das Grundstück liegt innerhalb des bebauten und historisch gewachsenen Siedlungsgebietes.

Betrachtung der Nachfrage:

Eine Nachfrage ist an dem Standort des Grundstückes gegeben.

Grundstücksschicksal:

Es ist naheliegend das Wohnhaus von Grund auf zu sanieren und anschließend dauerhaft als Ein- oder Zweifamilienhaus zu nutzen. Eine Nutzung so wie es ist und ohne grundlegende Sanierung und Modernisierung entspricht sicherlich nicht den Gepflogenheiten.

1.10. Lage des Grundstückes

Das Grundstück Cottbuser Straße 7 befindet sich in durchschnittlicher Lage des im Zusammenhang bebauten und historisch gewachsenen Gemeindegebietes.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

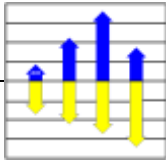
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Begrenzt wird das 660m² große, einem Rechteck ähnlich geschnittene Grundstück in

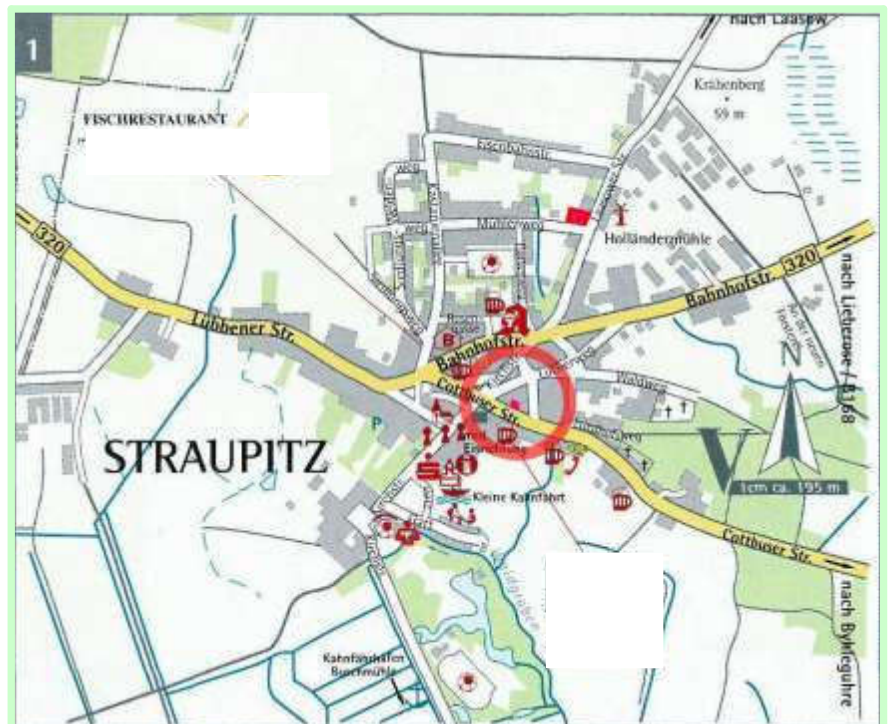
- südlicher Richtung von der Cottbuser Straße,
- entlang der Straße von bebauten Grundstücken sowie
- nördlicher Richtung von dem Garten des bebauten Grundstückes Lutherweg 22.

Rechnerisch sind die mittleren Abmessungen des Grundstückes in der Breite etwas über 28m und in die Tiefe etwa 24m. Das Grundstück ist einem Rechteck ähnlich geschnitten. Berichtet sei, dass vor Ort eine Grundstücksbreite des Besitzstandes von etwa 31m gemessen wurde. Das Grundstück ist unter Umständen etwas größer als in dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches angegeben. In dem Bestandsverzeichnis wird die Größe mit 660m² angegeben. Es könnten aber auch etwa 700m² sein.

Der Zuschnitt des Grundstückes ist sehr gut. Die Einordnung des Wohnhauses mit der Grenzbebauung in westlicher Richtung und des mit der Traufseite sehr nah der Straße stehenden Wohnhauses ist nicht optimal.

Das Wohnhaus steht mit der Traufe letztlich an der Cottbuser Straße bzw. des die Straße begrenzenden Grüns. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Traufseite des Wohnhauses ist ein schmaler Streifen. Für einen üblichen Vorgarten ist diese Fläche zu schmal bemessen.

Zur genaueren Lage des Grundstückes und des Zuschnitts des Grundstückes sei auf die beigelegte Ablichtung der Liegenschaftskarte und den nebenstehend abgebildeten Gemeindeplan verwiesen.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

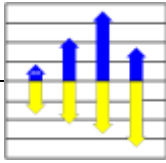
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Entfernungen:

Bahnhofstraße/Landstraße	≈	250m
Schinkelkirche Straupitz	≈	300m
Holländerwindmühle Straupitz	≈	1km
Burg/Dorf - Gemeindemitte	≈	11km
Lieberose - Stadtmitte	≈	18km
Bundesstraße B320	≈	11km
Bundesstraße B168	≈	17km
Bundesautobahn A 15	≈	21km (Vetschau)

Makrolage: Die mit Stand 31.12.2024 916 Einwohner zählende Gemeinde Straupitz gehört zu dem im südlichen Teil des Bundeslandes Brandenburg gelegen Amt Lieberose/Oberspreewald mit Amtssitz in Straupitz. Bei der Lage der einzelnen dem Amt angehörigen Gemeinden ist teilweise von einer bevorzugten Lage innerhalb des Spreewaldes zu sprechen, teilweise jedoch auch von ausschließlich ländlich strukturierten Gemeinden. Die Gemeinde Straupitz sollte aufgrund der guten Verkehrsanbindung und der Gemeindestruktur bevorzugt sein. Das Amt Lieberose/ Oberspreewald zählt mit Stand 31.12.2024 6.897 Einwohner.

Bevölkerung: Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Straupitz sind rückläufig. Rechnerisch ergibt sich zwischen dem 31.12.1989 und dem 31.12.2021 ein Rückgang von 1,11% je Jahr oder insgesamt um 29,3%. Im Vergleich zu dem Süden des Landes Brandenburg ist dieser Rückgang deutlich. Allerdings haben Städte wie Lübbenau oder Forst eine schlechtere Bilanz.

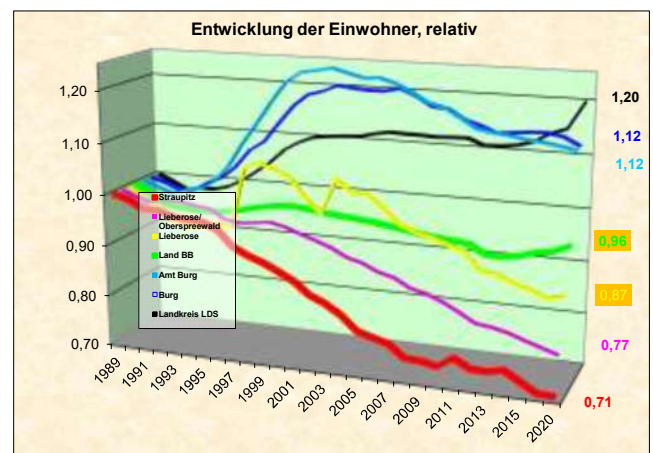
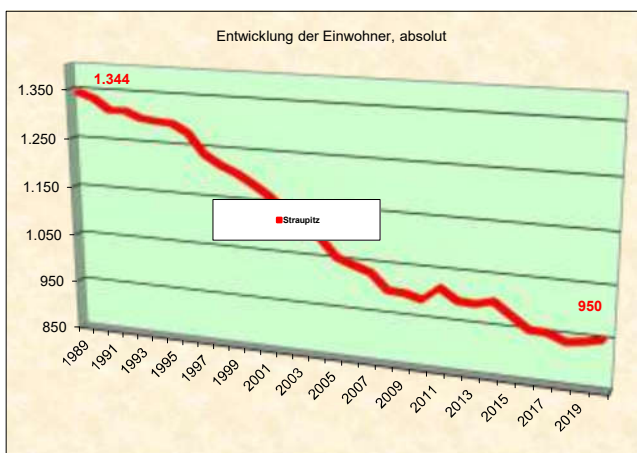


Diagramme : Entwicklung der Einwohnerzahlen; links absolut und rechts relativ

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

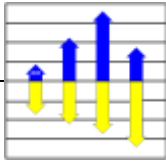
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.11. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes mit Blick zu dem Wohnhaus

Wohnhaus

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt; um 1920 vermutet;
später erweitert und baulich verändert; nach 1990 in
Teilen modernisiert, aber nicht grundlegend

Anzahl der Geschosse = 1; 1+D
Keller = nicht bekannt

Hauptgebäude ≈ 135m²
Anbau ≈ 37m²
Grundrissfläche ≈ 172m²

Hauptgebäude ≈ 135m²
Anbau ≈ 37m²
Geschossfläche ≈ 172m²

Kellergeschoss - Hauptgebäude ≈ 95m² (?)
Kellergeschoss - Anbau ≈ 0m² (?)
Erdgeschoss - Hauptgebäude ≈ 135m²
Erdgeschoss - Anbau ≈ 37m²
Dachgeschoss - Hauptgebäude ≈ 135m²
Brutto-Grundfläche ≈ 402m²

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

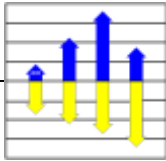
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Aufteilung der etwaigen Nettflächen bei tatsächlicher Nutzung:

Wohnhaus		Wohnfläche		Dachboden	einfache Keller	Treppen; Heizung...	Σ
		Wohnraum	nicht ausgebaut				
Hauptgebäude	KG	0m ²	0m ²	0m ²	(?) 57m ²	(?) 15m ²	72m ²
Anbau	KG	0m ²	0m ²	0m ²	(?) 0m ²	(?) 3m ²	3m ²
Hauptgebäude	EG	100m ²	0m ²	0m ²	0m ²	7m ²	107m ²
Anbau	EG	22m ²	0m ²	0m ²	0m ²	3m ²	25m ²
Hauptgebäude	DG	90m ²	0m ²	0m ²	0m ²	3m ²	93m ²
Summe	Fläche	212m ²	0m ²	0m ²	57m ²	31m ²	300m ²
	Prozent	70,7%	0%	0%	19,0%	10,3%	100%
	Fläche	212m ²		0m ²	57m ²	31m ²	300m ²
	Prozent	70,7%		0%	19,0%	10,3%	100%
	Fläche	212m ²			57m ²	31m ²	300m ²
	Prozent	70,7%			19,0%	10,3%	100%
Fläche	300m ²						300m ²
Prozent	100%						100%

Wohnfläche	EG ≈	122m ² (71%WF:GF)
Wohnfläche	DG ≈	90m ² (67%WF:GF)
Wohnfläche	Σ ≈	212m²
sonstige Nettfläche	KG ≈	75m ² (?)
sonstige Nettfläche	EG ≈	10m ²
sonstige Nettfläche	DG ≈	3m ²
Nettfläche	Σ ≈	300m² (75%NF:BGF)

lichte Raumhöhe	KG ≈	1,8m/2,0m
lichte Raumhöhe	EG ≈	2,5m(?)
lichte Raumhöhe	DG ≈	2,4m(?)
Höhe der Traufe	≈	4,5m
Firsthöhe	≈	9,0m

Hauptgebäude	≈	1.000m ³
Anbau	≈	130m ³
Bruttorauminhalt	≈	1.130m ³

Erhalt des Gebäudes (techn. Sicht) =	ja
Erhalt des Gebäudes (wirts. Sicht) =	ja

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

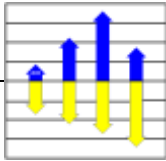
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Nebengebäude/Schuppen

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt

Anzahl der Geschosse	=	1
Keller	=	0%
Grundrissfläche	≈	106m²
Geschossfläche	≈	106m²
Brutto-Grundfläche	≈	106m²
Höhe der Traufe	≈	4,5m
Bruttorauminhalt	≈	250m ³
Erhalt des Gebäudes (techn. Sicht)	=	möglich
Erhalt des Gebäudes (wirts. Sicht)	=	nein

Außenanlagen

Die Außenanlagen korrespondieren mit dem Gesamteindruck.
Die Außenanlage ist verwahrlost.

Zusammenfassung:

Grundrissfläche der baulichen Anl.	≈	278m ²
Geschossfläche der baulichen Anl.	≈	278m ²
Baumasse der baulichen Anlagen	≈	1.380m ³
Größe des Grundstückes	=	660m ²
vorhandene Grundflächenzahl	≈	0,42
vorhandene Geschossflächenzahl	≈	0,42
vorhandene Baumassenzahl	≈	2,09m

1.12. Stadtplanung

Das Amt Lieberose/Oberspreewald wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Gutachtens schriftlich um Auskunft gebeten. Der als Anlage beigefügten Auskunft sind folgende Angaben zu entnehmen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

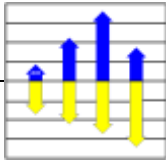
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



- Ein Bebauungsplan oder vergleichbarer Plan liegt nicht vor;
- Eine Abrundungssatzung gibt es. Nach dieser liegt das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebietes;
- Einen Flächennutzungsplan gibt es nicht.

Denkmalschutz

Beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege wurde keine Auskunft beantragt. Auf der Denkmalliste des Landes Brandenburg² (Stand: 31.12.2025) ist das einzelne Grundstück nicht aufgelistet.

1.13. Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist als baureif zu beurteilen. Die Bebauung und die Nutzung sind augenscheinlich.

1.14. Erschließung des Wertungsobjektes

Unter Erschließung kann verstanden werden:

- Die Erschließung im Sinne des BauGB §127(2).
- Die anfallenden und/oder zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen wie der Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.
- Im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung bzw. der erstmaligen Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erschließung bzw. der Erneuerung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Die Herstellung der Hausanschlüsse.

Das Grundstück ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse erschlossen.

² <https://bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste/>

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

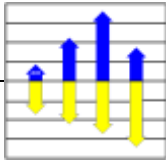
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



1.15. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)

Der Baugrund wird als ausreichend und tragfähig angesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Untersuchungen weder bezüglich der Bodenmechanik, noch bezüglich umweltbelastender Stoffe vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde können weder qualifizierte Aussagen über die Baugrundverhältnisse, noch Belastungen/Altlasten getroffen werden.

Dem Gutachten wird bezüglich der Ableitung des Verkehrswertes ein, über übliche Belastungen hinausgehend, altlastenfreier Zustand unterstellt.

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Baugesetzbuch in der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414). **Der Verkehrswert wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch, ermittelt.**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung IMMOWERTV 2021 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S.2805) ist am 1. Januar 2022 in Kraft getreten.

Der Verkehrswert ändert sich durch die Rechtsvorschrift nicht!

In den letzten Jahren sind wiederholt Rechtsvorschriften in Kraft getreten und durch die IMMOWERTV 2021 ersetzt worden. In Arbeit ist aktuell zudem die IMMOWERTA. Die IMMOWERTA ist als Ergänzung zur IMMOWERTV konzipiert. Die IMMOWERTA wird Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung enthalten.

Der Sachverständige kann und will zu den Hintergründen der Verordnungen nicht spekulieren. Aber auf Basis von Urteilen und Fristen des Verfassungsgerichtes hat der Gesetzgeber das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz - ErbStRG) vom 24.12.2008 und das Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

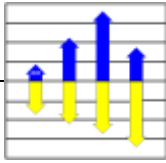
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



(Grundsteuer-Reformgesetz - GrStRefG) vom 26.11.2019 beschlossen. **Die Ausführung dieser Gesetze erfordert bundesweit einheitliche Vorschriften.**

Die Immobilienwertermittlungsverordnung IMMOWERTV ist eine Bundesministerielle Verordnung zu den Grundsätzen der Grundstückswertermittlung. **Die Anwendung der IMMOWERTV ist Behörden des Bundes und der Länder zur Anwendung vorgeschrieben.** Die Entstehung der IMMOWERTV 2021 steht im Zusammenhang mit steuerlichen Bewertungserfordernissen und automatisierten Massenbewertungen.

Dem unabhängigen Sachverständigen ist die Anwendung nicht vorgeschrieben! Es gibt keine Anwendungsverpflichtung im privatwirtschaftlichen Bereich. Nichts desto trotz sind entsprechende Verordnungen anerkannte Grundsätze für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, so dass in aller Regel auch unabhängige (freie) Sachverständige die Verordnungen anwenden oder sich an diesen orientieren.

Der Sachverständige nimmt die Bewertung mittels bewährter Berechnungsansätze vor.

3. Objektbeschreibung

Gesamtsituation

Die Bebauung des Grundstückes fügt sich in das Siedlungsbild ein.

Grundstückssituation

Die Größe des Grundstückes ist mit 660m² etwas klein bemessen, aber nicht ungewöhnlich. Der Zuschnitt des Grundstückes ist mit etwa 28m Straßenbreite und der Tiefe von etwa 24m zweckmäßig. Einzig die Einordnung des Wohnhauses erscheint nicht zweckmäßig.

Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Der Zustand der Bebauung stellt den Gebäudeerhalt nicht in Frage. Man kann das Grundstück mit der Bebauung nutzen und man kann im Zusammenhang mit einer Sanierung von Grund auf eine moderne Wohnqualität realisieren. Ein Abbruch zum Zwecke der Neubebauung ist bei dem örtlichen Preisniveau auszuschließen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

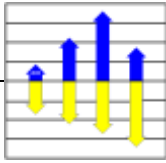
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Wohnhaus

Hinweis: Die Beschreibung erfolgt nach äußerem Augenschein!

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt; um 1920 vermutet;
später erweitert und baulich verändert; nach 1990 in
Teilen modernisiert aber nicht grundlegend



Der erste Eindruck einer Inaugenscheinnahme ist, dass es sich um ein größeres Einfamilienhaus handelt. Es scheint als würde es sich um ein eher einfacheres aber ordnungsgemäß bewirtschaftetes Einfamilienhaus handeln. Ein

Einfamilienhaus an dem man nach 1990 die eine oder andere Bauleistung modernisierte, aber das Wohnhaus nicht von Grund auf saniert wurde.

Der Zugang zu dem Wohnhaus ist von der Hofseite. So man das Wohnhaus von der Hofseite betrachtet ist der Eindruck deutlich schlechter als der Eindruck von der Straßenseite. An der Straßenseite wurden die Fenster nach 1990 erneuert. Die Hofseite hat alte Fenster und die äußere Scheibe von der Hauseingangstür ist beschädigt bzw. fehlt. Dieser Eindruck lässt auf eine einfache Wohnqualität schließen.

Im Hof sind zwei Eingangstüren. Es wird angenommen, dass sich zwei Wohnungen in dem Wohnhaus befinden oder zumindest zeitweise befanden.

Rechts neben den Hauseingangstüren ist eine weitere Tür. Hinter dieser Tür ist der Abgang zu dem Keller. Hier befindet sich zunächst der Aufstellraum der Heizungsanlage. Ein Keller schließt sich an diesen Aufstellraum an. Die Unterkellerung weiterer Teile des Wohnhauses ist naheliegend. Hier kann man aber letztlich nur spekulieren.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

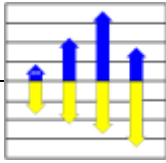
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Zu dem Zustand des Wohnhauses muss man spekulieren. Der Eindruck des Wohnhauses, aber auch der verwehrte Eindruck der Außenanlage, lässt eine gute Wohnqualität wenig wahrscheinlich erscheinen. Es ist anzunehmen, dass die Wohnung abgewohnt ist und die Ausbauleistungen durchgreifend zu erneuern sind. Die in dem Keller zu erkennende Heizungsanlage passt zu dieser Vermutung. Die Heizungsanlage wirkt weder als habe man diese ordnungsgemäß gewartet, noch scheint diese in Betrieb zu sein.

Auch zu der Wohnfläche muss man spekulieren. In dem Dach wird ein Kniestock erwartet. Unter Berücksichtigung der Gebäudeabmessungen wird eine Wohnfläche von etwa 212m² erwartet. Hiervon werden etwa 122m² in dem Erdgeschoss erwartet und etwa 90m² in dem Dachgeschoss. Die lichte Raumhöhe beträgt in dem Keller etwa 1,8m bis Unterkante Träger oder etwa 2,0m in die Kappe des Ziegelgewölbes. In dem Erdgeschoss werden 2,5m lichte Höhe erwartet und in dem Dachgeschoss etwa 2,4m. Der Erdgeschossfußboden liegt etwa 50cm über Oberkante Gelände.

1. Grundkonstruktion

traditionelle Bauweisen;
genaue Angaben sind dem Sachverständigen nicht möglich;
Es werden verschiedene Mauerwerke erwartet.

2. Dach

geräumiges Satteldach mit einer Deckung aus Betonsteinen; Die Dachhaut erfüllt noch ihre Funktion dürfte aber entsprechend den Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs als verschlissen beurteilt werden. Einzelne Schäden sind augenscheinlich.

Der Dachraum ist ausgebaut.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

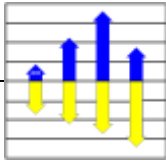
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



3. Außenwände, Fassade

Mauerwerk; Der genaue Aufbau ist dem Sachverständigen nicht bekannt; Die Fassade ist einfach verputzt. Als Fenster sind teilweise wohl in den 1990er Jahren neue Fenster eingebaut worden. Es sind aber auch verschlissene Holzthermofenster vorhanden. Die Hauseingangstür ist defekt.

4. Innenwände

Es ist anzunehmen, dass die Wände aus Mauerwerk sind und die Wandoberflächen verputzt sind. Die Türen werden einfach sein.

5. Decken, Fußböden

Die Geschosdecke über dem Keller ist massiv und die Decke über dem Erdgeschoss wird aus einer Holzkonstruktion bestehen. Der Anbau hat ein massives Flachdach. Als Fußböden werden Dielen aber auch massive Aufbauten vorhanden sein. Alles in Allem werden die Nutzschichten einfach und verschlissen sein.

6. Treppen

Zu dem Dachgeschoss wird eine Holztreppe führen. Es ist auch denkbar, dass eine weitere Treppe in dem Gebäude ist. Zu dem Keller führt eine Ziegelntreppe. Eine weitere Treppe ist denkbar. Der Eingang des Hauses hat einfache Stufen.



7. Keller

Der Zugang zu dem Keller erfolgt von dem Hof. Hier sind zwei Kellerräume zugänglich. Es wird erwartet, dass es weitere Keller und einen weiteren Zugang gibt. Der Keller an sich ist einfach aber solide.

Die lichte Raumhöhe ist mit 1,8m bis Unterkante der Stahlträger ausreichend.



Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

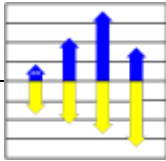
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



8. haustechnische Anlagen

8.1. Wasser- und Abwasserversorgung: mit Be- und Entwässerungsleitungen. Es wird angenommen, dass die Leitungen ein hohes Alter haben und entsprechend verschlissen sind.

8.2. Heizungsanlagen: Wohl in den 1990er Jahren wird man eine Warmwasserheizung (Öl) eingebaut haben. Der im Keller befindliche Heizkessel ist anscheinend außer Betrieb. Die Ölleitung ist unterbrochen und anscheinend hat man das Öl aus einem kleinen Kanister gepumpt.



8.3. Elektrische Anlagen: So wie das gesamte Haus wird man auch die elektrische Anlage in den 1990er Jahren zum Teil erneuert haben. Im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung wird man die E-Anlage grundlegend verändern.

8.4. Sanitäre Anlagen: Hier kann nur spekuliert werden. Aufgrund des Gesamteindrucks ist der Verschleiß der sanitären Anlagen naheliegend.

9. Zusammenfassung

Das Gebäude wird tatsächlich genutzt. Man wird das Gebäude auch nutzen können. Nach 1990 wird man viele Ausbauleistungen erneuert oder auch erstmals hergestellt haben. Trotz der tatsächlichen Nutzung und der Baumaßnahmen sind der Zustand und die Wohnqualität wohl durchgreifend einfach.

Naheliegend erscheint eine Sanierung von Grund auf und die Schaffung einer modernen Wohnqualität wie man diese letztlich auch erwartet. Das Gebäude bietet geeignete Voraussetzungen für eine Nutzung bzw. die erforderlichen Baumaßnahmen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

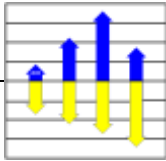
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Nebengebäude

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt; um 1900 vermutet



Bei dem Nebengebäude ist der Abbruch im Zusammenhang mit der Beräumung der Außenanlage naheliegend.

Außenanlagen

Eine wirkliche Außenanlage gibt es nicht. Soweit Anlagen vorhanden sind wirken diese wie ein Provisorium. Die Beräumung der Außenanlage ist naheliegend.

4. Grund und Boden

4.1. Hinweise zu dem Bodenpreisniveau Flächen für Wohnen und Dienstleistung

a) Bodenrichtwert für Straupitz ► gewachsenes Gemeindegebiet

Straupitz	Nutz- ung	31.12.2019	Bodenpreis je Quadratmeter						01.01.2024			01.01.2025	
			2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz
Straupitz	M	=	20 €	22 €	10,0%	25 €	13,6%	40 €	60,0%	40 €	0,0%	45 €	12,5%
Durchschnitt		=	20,0 €	22,0 €	10,0%	25,0 €	13,6%	40,0 €	60,0%	40,0 €	0,0%	45,0 €	12,5%

Hinweis: Anhand der Tabelle kann auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 17,6% von 2019 bis 2024 geschlossen werden.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

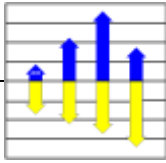
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



b) Bodenrichtwerte für Ortsteile und/oder umliegende Gemeinden ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde Ortsteil	Nutz- ung	31.12.2019	Bodenpreis je Quadratmeter									
			2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024
Neu Zauche	MD =	15 €	18 €	20,0%	20 €	11,1%	20 €	0,0%	22 €	10,0%	30 €	36,4%
Wußwerk	MD =	10 €	15 €	50,0%	20 €	33,3%	20 €	0,0%	22 €	10,0%	25 €	13,6%
Camnichen	MD =	10 €	15 €	50,0%	20 €	33,3%	20 €	0,0%	22 €	10,0%	22 €	0,0%
Butzen	MD =	9 €	12 €	33,3%	15 €	25,0%	15 €	0,0%	15 €	0,0%	15 €	0,0%
Byhlen	MD =	9 €	10 €	11,1%	12 €	20,0%	12 €	0,0%	12 €	0,0%	15 €	25,0%
Byhleguhre	MD =	25 €	25 €	0,0%	30 €	20,0%	50 €	66,7%	45 €	-10,0%	45 €	0,0%
Alt Zauche	MD =	12 €	18 €	50,0%	20 €	11,1%	20 €	0,0%	25 €	25,0%	35 €	40,0%
Durchschnitt	=	12,9 €	16,1 €	25,6%	19,6 €	21,2%	22,4 €	14,6%	23,3 €	3,8%	26,7 €	14,7%

Hinweis: Anhand der Tabelle kann auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 15,7% von 2019 bis 2024 geschlossen werden.

c) Bodenrichtwert für Burg und Werben ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde Ortsteil	Nutz- ung	31.12.2019	Bodenpreis je Quadratmeter									
			2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024
Burg-Dorf	M =	100 €	120 €	20,0%	130 €	8,3%	130 €	0,0%	140 €	7,7%	140 €	0,0%
Burg-Kauper	M =	80 €	90 €	12,5%	100 €	11,1%	120 €	20,0%	130 €	8,3%	130 €	0,0%
Werben	M =	40 €	40 €	0,0%	55 €	37,5%	55 €	0,0%	55 €	0,0%	55 €	0,0%
Durchschnitt	=	73,3 €	83,3 €	13,6%	95,0 €	14,0%	101,7 €	7,0%	108,3 €	6,6%	108,3 €	0,0%

Hinweis: Anhand der Tabelle ist ein Anstieg der Richtwerte zu erkennen. Es kann auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 8,1% von 2019 bis 2024 geschlossen werden. **In der Richtwertkarte des Landkreises SPN werden als zugehörige Grundstücksgröße 700m² (Burg-Dorf) bzw. 1.200m² (Burg-Kauper) angegeben. Ein übliches Baugrundstück kostet zum Stichtag 01.01.2023 so 98.000€³ in Burg-Dorf bzw. 156.000€⁴ in Burg-Kauper.**

³ 700m² * 140€/m² = 98.000€

⁴ 1.200m² * 130€/m² = 156.000€

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

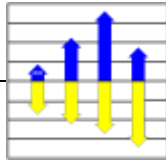
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



d) Bodenrichtwerte für einzelne Spreewaldgemeinden in den Landkreisen OSL und LDS ► gewachsenes Gemeindegebiet

Gemeinde	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter										
		31.12.2019			01.01.2024				01.01.2025			
		2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz
Boblitz	MD =	30 €	33 €	10,0%	40 €	21,2%	50 €	25,0%	65 €	30,0%	65 €	0,0%
Lehde	M =	75 €	83 €	10,7%	90 €	8,4%	90 €	0,0%	100 €	11,1%	100 €	0,0%
Raddusch	M =	38 €	42 €	10,5%	42 €	0,0%	42 €	0,0%	42 €	0,0%	42 €	0,0%
Naundorf	W =	22 €	25 €	13,6%	28 €	12,0%	28 €	0,0%	28 €	0,0%	28 €	0,0%
Byhlehure	MD =	25 €	25 €	0,0%	30 €	20,0%	50 €	66,7%	45 €	-10,0%	45 €	0,0%
Straupitz	MD =	20 €	22 €	10,0%	25 €	13,6%	40 €	60,0%	40 €	0,0%	45 €	12,5%
Neu Zauche	MD =	15 €	18 €	20,0%	20 €	11,1%	20 €	0,0%	22 €	10,0%	30 €	36,4%
Radensdorf	MD =	25 €	50 €	100%	50 €	0,0%	50 €	0,0%	45 €	-10,0%	45 €	0,0%
Groß Wasserburg	MD =	18 €	20 €	11,1%	30 €	50,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%	30 €	0,0%
Schleppzig	MD =	30 €	35 €	16,7%	40 €	14,3%	40 €	0,0%	40 €	0,0%	45 €	12,5%
Durchschnitt	=	29,8 €	35,3 €	18,5%	39,5 €	11,9%	44,0 €	11,4%	45,7 €	3,9%	47,5 €	3,9%

Hinweis: Anhand der Tabelle kann auf einen jährlichen **Anstieg** der Richtwerte um etwa 3,6% von 2019 bis 2024 geschlossen werden.

e) Bodenrichtwerte ► neu erschlossene Wohngebiete

Gemeinde	Nutz- ung	Bodenpreis je Quadratmeter										
		31.12.2019			01.01.2024				01.01.2025			
		2019	2020	Tendenz	2021	Tendenz	2022	Tendenz	2023	Tendenz	2024	Tendenz
Luckau												
An der Berste	WA =	60 €	65 €	8,3%	75 €	15,4%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%
Lübbener Straße	WA =	60 €	65 €	8,3%	75 €	15,4%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%
Luckau-Nord	WA =	40 €	45 €	12,5%	50 €	11,1%	75 €	50,0%	75 €	0,0%	75 €	0,0%
Gießmannsdorf	WA =	40 €	40 €	0,0%	40 €	0,0%	40 €	0,0%	40 €	0,0%	40 €	0,0%
Lübben (Nord)	WA =	70 €	100 €	42,9%	110 €	10,0%	120 €	9,1%	120 €	0,0%	120 €	0,0%
Hartmannsdorf	WA =	50 €	60 €	20,0%	60 €	0,0%	80 €	33,3%	80 €	0,0%	85 €	6,3%
Golßen	WA =	35 €	35 €	0,0%	220 €	529%	230 €	4,5%	200 €	-13,0%	200 €	0,0%
Dahme	WA =	35 €	35 €	0,0%	75 €	114%	75 €	0,0%	75 €	0,0%	60 €	-20,0%
Baruth	WA =	45 €	55 €	22,2%	65 €	18,2%	80 €	23,1%	80 €	0,0%	80 €	0,0%
Lübbenau/Zerkwitz												
Gerbergasse	WA =	68 €	75 €	10,3%	85 €	13,3%	85 €	0,0%	90 €	5,9%	90 €	0,0%
Poststraße	WA =	71 €	78 €	9,9%	115 €	47,4%	115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%
Th.-Fontane-Str.	WA =				115 €		115 €	0,0%	115 €	0,0%	115 €	0,0%
Am Burjauer	WA =	45 €	50 €	11,1%	70 €	40,0%	70 €	0,0%	100 €	42,9%	100 €	0,0%
Lübbenau "Nord"	WA =	60 €	60 €	0,0%	70 €	16,7%	70 €	0,0%	100 €	42,9%	100 €	0,0%
Boblitz	W =	38 €	42 €	10,5%	42 €	0,0%	50 €	19,0%	60 €	20,0%	60 €	0,0%
Durchschnitt	=	51,2 €	57,5 €	12,3%	84,5 €	46,9%	90,3 €	6,9%	93,3 €	3,3%	92,7 €	-0,7%

Objekt: bebautes Wohngrundstück in 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7,
Flur 1, Flurstück 170; Auftraggeber: Amtsgericht Lübben; AZ 52 K 27/24

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

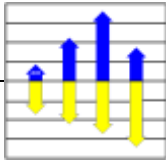
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Hinweis: Betrachtet man nur die Zonen für die es 2019 und 2024 Richtwerte gibt, kann auf eine jährliche **Zunahme** der Richtwerte um etwa 12,2% von 2019 bis 2024 geschlossen werden.

4.2. Bodenpreis des Baureifen Landes

a) Richtwert für Straupitz

Der Bodenrichtwert (siehe Gliederungspunkt 4.1a) *Bodenrichtwert für Straupitz* ► *gewachsenes Gemeindegebiet* auf Seite 28 des Gutachtens) sind 45€/m². Der Richtwert wird um eine Grundstücksgröße von 1.000m² ergänzt.

Ein durchschnittliches Baugrundstück kostet demnach in Straupitz 45.000€ (45€/m² * 1.000m² = 45.000€).

b) Richtwerte für die Region

Die Richtwerte werden um diverse Angaben ergänzt. So werden die Richtwerte beispielsweise um eine übliche Grundstücksgröße oder eine übliche Grundstückstiefe ergänzt. Die Angaben können von Richtwert zu Richtwert unterschiedlich sein. Hier wird nun mittels einer Berechnungsvorschrift versucht, die Richtwerte auf ein einheitliches Grundstück „umzurechnen“. Der Rechenansatz ist mittels der Kaufpreise nicht zu beweisen. Vielmehr wird der Rechenansatz von dem Sachverständigen in Form einer Theorie aufgestellt.

Die Berechnungsvorschrift lautet:

- 1. Einer Teilfläche von 500m² oder eine Teilfläche bis zu 25m Tiefe wird der volle Bodenpreis zugerechnet.**
- 2. Einer weiteren Teilfläche bis zu 500m² oder einer weiteren Teilfläche zwischen 25m und bis zu 25m Tiefe wird der hälftige Bodenpreis zugerechnet.**
- 3. Der restlichen Fläche wird ein Bodenpreis von 10% zugerechnet.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

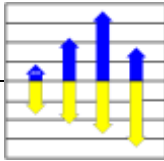
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Umrechnung wird in der folgenden Tabelle vorgenommen.

Lage / Gemeinde	Nutz- ung	Richtwert		Berechnungsvorschrift II		
		2024	Größe	500m ²	+500m ²	Rest
Straupitz	MD =	45€/m ²	1.000m ²	60,0€/m ²	30,0€/m ²	6,0€/m ²
Durchschnitt	=	45,0€/m ²	1.000m ²	60,0€/m ²	30,0€/m ²	6,0€/m ²

Betrachtet man die Bodenrichtwerte der Ortsteile oder umliegenden Lagen mit der gleichen Berechnungsvorschrift ergibt sich das folgende Bild.

Lage / Gemeinde	Nutz- ung	Richtwert		Berechnungsvorschrift II		
		2024	Größe	500m ²	+500m ²	Rest
Byhleguhre	MD =	45€/m ²	800m ²	55,4€/m ²	27,7€/m ²	5,5€/m ²
Alt Zauche	MD =	35€/m ²	1.000m ²	46,7€/m ²	23,3€/m ²	4,7€/m ²
Neu Zauche	MD =	30€/m ²	1.000m ²	40,0€/m ²	20,0€/m ²	4,0€/m ²
Wußwerk	MD =	25€/m ²	1.200m ²	39,0€/m ²	19,5€/m ²	3,9€/m ²
Caminchen	MD =	22€/m ²	1.000m ²	29,3€/m ²	14,7€/m ²	2,9€/m ²
Butzen	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Byhlen	MD =	15€/m ²	1.000m ²	20,0€/m ²	10,0€/m ²	2,0€/m ²
Durchschnitt	=	26,7€/m ²	1000m ²	35,8€/m ²	17,9€/m ²	3,6€/m ²

Im Ergebnis der Umrechnung auf eine einheitliche Berechnungsvorschrift ergibt sich ein Bodenpreis von durchschnittlich etwa **36€/m²**. Der höchste Bodenpreis sind dabei **55€/m²** und der niedrigste Bodenpreis sind **20€/m²**.

Betrachtet man die Bodenrichtwerte einiger Spreewaldgemeinden mit der gleichen Berechnungsvorschrift ergibt sich das folgende Bild.

Lage / Gemeinde	Nutz- ung	Richtwert			Berechnungsvorschrift I			Berechnungsvorschrift II		
		2024	Tiefe	Größe	0-25m	25-50m	Rest	500m ²	+500m ²	Rest
Lehde	M =	100€/m ²	25m	600m ²	100,0€/m ²	50,0€/m ²	10,0€/m ²	109,1€/m ²	54,5€/m ²	10,9€/m ²
Boblitz	MD =	65€/m ²	35m	800m ²	75,8€/m ²	37,9€/m ²	7,6€/m ²	80,0€/m ²	40,0€/m ²	8,0€/m ²
Straupitz	MD =	45€/m ²		1.000m ²				60,0€/m ²	30,0€/m ²	6,0€/m ²
Raddusch	M =	42€/m ²	35m	1.000m ²	49,0€/m ²	24,5€/m ²	4,9€/m ²	56,0€/m ²	28,0€/m ²	5,6€/m ²
Byhleguhre	MD =	45€/m ²		800m ²				55,4€/m ²	27,7€/m ²	5,5€/m ²
Radensdorf	MD =	45€/m ²		800m ²				55,4€/m ²	27,7€/m ²	5,5€/m ²
Schleipzig	MD =	45€/m ²		800m ²				55,4€/m ²	27,7€/m ²	5,5€/m ²
Naundorf	W =	28€/m ²	50m	1.200m ²	37,3€/m ²	18,7€/m ²	3,7€/m ²	43,6€/m ²	21,8€/m ²	4,4€/m ²
Groß Wasserburg	MD =	30€/m ²		1.000m ²				40,0€/m ²	20,0€/m ²	4,0€/m ²
Neu Zauche	MD =	30€/m ²		1.000m ²				40,0€/m ²	20,0€/m ²	4,0€/m ²
Durchschnitt	=	47,5€/m ²	36,3m	900m ²	65,5€/m ²	32,8€/m ²	6,6€/m ²	59,5€/m ²	29,7€/m ²	5,9€/m ²

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

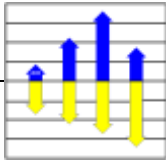
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



c) tatsächliche Kaufpreise

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Die Geschäftsstelle des Gutachterschusses im Landkreis Dahme-Spreewald wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens **nicht** um Auskunft zu unbebauten Grundstücken gebeten

d) Bodenpreis für Bauland

Das Grundstück ist mit einer Grundstücksgröße von 660m² eher klein. Entsprechend der Überlegung des Gliederungspunktes 4.2b) *Richtwerte für die Region* auf Seite 31 des Gutachtens wird von einem Bodenpreis in Höhe von 60€/m² ausgegangen.

e) Anpassung des Bodenpreises an das Wertungsobjekt

Lage

Eine Anpassung an die Lage ist entbehrlich.

Grundstücksgröße

Die Größe des Grundstückes wird mit der Berechnungsvorschrift hinreichend berücksichtigt.

Erschließung

Bei der Herleitung des Bodenpreises wurde von den örtlichen Richtwerten ausgegangen. Es ist anzunehmen, dass die örtlichen Richtwerte die Erschließung hinreichend abbilden. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

Stichtag

Die Bodenrichtwerte sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Eine Anpassung an diese Entwicklung wird mit einem Zuschlag von 3% berücksichtigt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

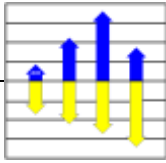
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



4.3. Bewertung des Grund und Bodens

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

			100% ⁷ *		*	660m ²	=	39.600€
1,00 ⁵	*	1,00 ⁶	50% ⁹ *		*	0m ²	=	0€
			10% ¹⁰ *		*	0m ²	=	0€
Zwischensumme							=	39.600€
Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise ¹¹							*	1,03
							=	40.788€
Bodenwert							≈	40.800€
							∅	61,82€/m ²

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstücks Cottbuser Str.7 wird auf 40.800€ geschätzt.

5. Sachwertermittlung im Sinne des vorhandenen Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV

5.1. Gebäudebewertung

5.1.1. Wohnhaus

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt; um 1920 vermutet; später erweitert und baulich verändert; nach 1990 in Teilen modernisiert aber nicht grundlegend

Gebäudeschicksal

Ein Gebäudeschicksal ist stets nur zu simulieren. Das heißt es kann nie unumstößlich feststehen. Das hier zu bewertende Wohnhaus wird tatsächlich bewohnt. Alles in Allem erscheint es naheliegend das Wohnhaus von Grund auf zu sanieren und zu

5 Anpassung an die Lage; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen.

6 Anpassung an die sonstigen Gegebenheiten; Hier wird keine gesonderte Anpassung vorgenommen.

7 Die Fläche bis 25m Tiefe wird mit dem vollen Bodenpreis bewertet. Hier ist das Grundstück nicht tiefer als 25m, so dass die gesamte Fläche mit dem vollen Bodenpreis bewertet wird.

8 Geschätzter Bodenpreis für den bei der Berechnungsvorschrift definierten Zuschnitt

9 Die Fläche zwischen 25m und 50 Tiefe wird mit dem hälftigen Bodenpreis bewertet. Hier ist das Grundstück nicht tiefer als 25m, so dass die gesamte Fläche mit dem vollen Bodenpreis bewertet wird.

10 Weitere Flächen werden mit dem um 90% geminderten Bodenwert bewertet.

11 Eine Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise wird mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

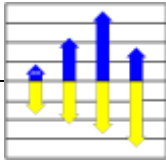
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



modernisieren. Im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen erwartet man die Schaffung moderner Wohnverhältnisse. **Hier wird die Restnutzungsdauer im Zusammenhang mit der Sanierung von Grund auf mit 40 Jahren angenommen. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen.**

Wertminderung wegen Alters und Baumängeln/Bauschäden¹²

Die Wertminderung wegen Alters und die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden stehen in den meisten Bewertungsfragen in einem derart engen Zusammenhang, dass sie -trotz gänzlich abweichender Ansätze- in der Summe Ihrer Wirkungen zu einem identischen Ergebnis führen können und sollten. So führen Baumaßnahmen zu einer „Verjüngung“ des Gebäudes, während der Verzicht auf Baumaßnahmen das Gebäude „altern“ lässt. **Seitens des Sachverständigen werden in der vorliegenden Sachwertermittlung beide Wertminderungen im Zusammenhang betrachtet.** Vereinfacht kann die Methode derart beschrieben werden, dass von dem Neuherstellungswert_{zum Stichtag} des Gebäudes der Verbrauch bzw. die Kosten für eine ideelle Erneuerung des Verbrauchs abgezogen werden. Die Kosten bzw. der Verbrauch wird über den Zeitraum bis zur Erneuerung des jeweiligen Bauteiles diskontiert.

Hier sei der Vollständigkeit halber folgende Gleichung angegeben:

$$\text{Sachwert}_{\text{Stichtag}} = \text{Sachwert}_{\text{Neu(Stichtag)}} - \text{Kosten}_{\text{Barwert}}^{13}$$

Der Sachwert des Gebäudes_{neu} ist bekannt und der Barwert der Kosten wird nach folgender Vorschrift berechnet:

$$\begin{aligned} \text{Kosten/Verbrauch}_{\text{Bauteil}} &= \frac{\text{Bisherige Nutzung}^{14}}{\text{Übliche Nutzung}} * (1 + \text{Zinsfaktor})^{\text{Zeitraum bis Erneuerung}} \\ \text{Kosten/Verbrauch}_{\text{Gebäude}} &= \frac{\quad}{\Sigma \text{ der Bauteile}} \end{aligned}$$

¹²Die theoretischen Grundlagen für die Ermittlung der Wertminderung sind in GuG 6/98, (Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Hermann Luchterhand Verlag GmbH); S.343ff veröffentlicht. Angesichts dieser Veröffentlichung wird auf eine ausführliche Kommentierung der Wertminderung verzichtet.

¹³Kosten im Sinne verbrauchte Anteile des Bauteils

¹⁴Bisherige Nutzung = übliche Nutzung abzüglich des Zeitraums bis zu erwartenden vollständigen Verschleiß

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

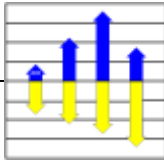
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Gesamtnutzungsdauer	80							
Restnutzungsdauer	40	(Gebäude)						
Liegenschaftszins	2,00%							
Geschosszahl	1							
Dachausbau	A							
				Anteil I am Bauteil			Rest des Bauteiles	
einzelne Bauteile	Wertanteil	Mehrkosten KF I	Lebensdauer gesamt	wann zu erneuern				Anteil zu erneuern
Dachhaut	5,0%	15%	30	0	100%	30	0%	
Dachstuhl	5,0%	30%	80	0	10%	40	90%	
Decken	12,5%	30%	80	0	10%	40	90%	
Wände	17,6%	30%	80	0	10%	40	90%	
leichte Trennwände	1,9%	30%	80	0	10%	40	90%	
Gründung	3,4%	20%	80	0	0%	40	100%	
Fußboden	5,8%	15%	20	0	80%	20	20%	
Putze und Oberflächen	8,2%	15%	40	0	80%	30	20%	
Treppen	3,4%	20%	40	0	80%	30	20%	
Fenster	5,7%	15%	30	0	80%	20	20%	
Türen	6,1%	10%	40	0	80%	30	20%	
Verschläge	0,2%	20%	30	0	0%	30	100%	
Malerarbeiten	4,8%	5%	5	0	100%	5	0%	
Be- und Entwässerung	6,6%	20%	30	0	80%	30	20%	
Gas- und Stromversorgun	1,7%	20%	30	0	80%	30	20%	
Heizung	5,6%	20%	40	0	90%	20	10%	
Sonstiges	6,6%	20%	30	0	80%	30	20%	
	100,0%							
Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden				Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden				
Sachwertermittlung		ohne KF I	mit KF I	Ertragswertermittlung		ohne KF I	mit KF I	
Barwert des Verbrauchs		62,998%	74,436%	Barwert des Verbrauchs		54,698%	63,722%	
Wert		37,002%	25,564%					

Die Wertminderung des Neuherstellungswertes beträgt entsprechend der oben geführten Berechnung 74,4%. Davon entfallen 63,7% auf in der weiteren Nutzung zu erneuernde Bauteile und 10,7% auf nicht mehr zu erneuernde Bauteile.

Rauminhalt und Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1973/87

Rauminhalt	≈	1.130m ³
Grundrissfläche	≈	172m ²
Geschossfläche	≈	172m ²
Brutto-Grundfläche	≈	402m ²
Nettofläche	≈	300m ²
Wohnfläche	≈	212m ²

Normalherstellungskosten für die Wertermittlung

Die von dem Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisreihen haben sich in den letzten Jahren wiederholt geändert. Aktuell wird der Index auf Basis 2021 = 100 geführt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

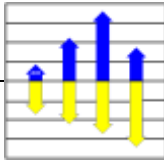
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Baupreisindex Wohngebäude **Basis 2021 = 100**

2025 / Mai = 133,6

2021 (2015=100) = 128,1

2015 (2015=100) = 100

2010 (2015=100) = 89,7

2000 (2015=100) = 73,9

Bezugszeitraum 2010

1,336 * 128,1 : 89,7 = 1,91

Bezugszeitraum 2000

1,336 * 128,1 : 73,9 = 2,32

Einfamilienhaus Standardstufe 3	Fundstelle 15	Basis	Bezugszeitraum		Stichtag 2025	
			Jahr	Preis(EURO)	Index	Preis
KG+EG+DG mit Ausbau	TYP 1.01	m ² B-GF	2010	0,71* 835€/m ²	1,91 +	1.132€/m ²
EG+DG mit Ausbau	TYP 1.21	m ² B-GF	2010	0,20* 1.005€/m ²	1,91 +	384€/m ²
EG	TYP 1.23	m ² B-GF	2010	0,09* 1.180€/m ²	1,91 +	203€/m ²
Zustand des Kellers		m ² B-GF	2010	- 70€/m ²	1,91 -	134€/m ²
Gesamteindruck	±0v.H.	m ² B-GF	2010	± 0€/m ²	1,91 ±	0€/m ²
Summe				830,05€/m ²	1,91	1.585€/m ²

Berechnung des Sachwertes im Sinne des vorhandenen Gebäudekapitals, nicht im Sinne der ImmoWertV

Herstellungskosten 2025 ¹⁶	nach obigen Werten in €	≈	1.585€/m ²
Neuherstellungskosten	402m ² BRUTTO-Grundfläche * 1.585€/m ²	≈	637.170€
Abzüglich Mehrwertsteuer aufgrund gewerblicher Nutzung ¹⁷		*	19v.H./119v.H.
Mehrwertsteuer	0,000 * 637.170€ * 0,19/1,19	-	0€
Zwischensumme		≈	637.170€
Abzüglich Investitionszulagen, vermeintlicher Steuerersparnisse... ¹⁸		*	20v.H.
Förderungen...	637.170€ * 0,200	-	127.434€
Neuherstellungswert		≈	509.736€
Wertminderung wegen Alters und Baumängel und/oder Bauschäden		≈	74,4v.H.
Wertminderung wegen Alters...	509.736€ * 0,744	-	379.244€
Zwischensumme		≈	130.492€
Verschleiß im Sinne von kurzfristigen „Reparaturen“		≈	0€/m ² WF
Paus. Abschlag für Reparaturen	212m ² * 0€/m ² WF	-	0€
Sachwert		≈	130.492€
Sachwert rund			130.500€

¹⁵ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 4 der ImmoWertV

¹⁶ Mit der Annahme von Normalherstellungskosten werden die Gebäudeeigenschaften hinreichend berücksichtigt.

¹⁷ Dem Gutachten wird eine übliche Nutzung zu Wohnzwecken unterstellt. Die Möglichkeit der Rückerstattung der Mehrwertsteuer besteht somit nicht.

¹⁸ Aufgrund von Fördermaßnahmen sowie vermeintlichen Steuerersparnissen aber auch Eigenleistungen vermindern sich die Baukosten in der Regel um einen gewissen Anteil. Soweit derartige Fördermaßnahmen für „Jedermann“ gewährt werden oder Eigenleistungen von Jedermann erbracht werden, sind die Kosten um derartige Beträge zu mindern. Seitens des Sachverständigen wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20v.H. angenommen. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nicht darauf ankommt, ob tatsächlich derartige Rechnungen an dem betreffenden Standort möglich sind, vielmehr kommt es darauf an, ob derartige Betrachtungen Einflüsse auf Investitionsentscheidungen haben. So ist es dem Käufer des ebf Grund und Bodens gleich, ob die Erschließung eines Gewerbegebietes nun „gar nicht“ oder zu 90% gefördert wurde. Entscheidend ist vorrangig allein der Kaufpreis.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

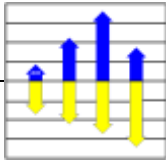
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Der Sachwert des Gebäudes wird im Zustand zum Stichtag auf 130.500€ (435€/m²NF[300m²NF] bzw. 616€/m²WF[212m²WF]) geschätzt.

Dieser Sachwert entspricht

- 20% der Neuerstellungskosten von 2.124€/m²NF[300m²NF] bzw. 3.005€/m²WF[212m²WF] bzw.
- 26% des Neuerstellungswertes von 1.699€/m²NF[300m²NF] bzw. 2.404€/m²WF[212m²WF].

Sachwert rd. ≈ 130.500 €

5.1.2. Nebengebäude/Schuppen

Baujahr: dem Sachverständigen nicht bekannt

Das Nebengebäude wirkt wie aus einer anderen Zeit. Bei dem Nebengebäude erscheint nur der Abbruch im Zusammenhang mit der Hofgestaltung naheliegend.

Für das Nebengebäude wird weder ein Zuschlag, noch ein Abschlag berücksichtigt.

5.2. Außenanlagen/Kulturen

Die Außenanlage ist in einer verwahrlosten, einfachen Art und Weise angelegt.

Für die Außenanlage wird kein Zuschlag berücksichtigt.

5.3. Zusammenstellung

Bodenwert	+	40.800 €
Wohnhaus	+	130.500 €
Nebengebäude	±	0 €
Außenanlagen	±	0 €
Grundstückssachwert	≈	171.300 €

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

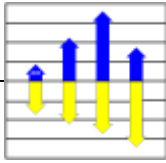
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



6. Ertragswertberechnung

Für das vorliegende Objekt soll keine Ertragswertermittlung geführt werden. Bei dem Wertungsobjekt wird entsprechend den Ausführungen des Gliederungspunktes 1.8 *Beschreibung des Wertungsobjektes Wertermittlungsverfahren* auf Seite 12ff das Sachwertverfahren als geeignet erachtet.

7. Plausibilitätsprüfung / Kaufpreise



Gesamtsituation in der Cottbuser Straße mit Blick zu dem Grundstück

7.1. Plausibilitätsprüfung

Der Sachwert des Grundstückes Cottbuser Straße 7 wurde mit 171.300€ bestimmt. Diese 171.300€ entsprechen einem Wertrahmen von

- ⇒ 426€/m²GF [402m²BRUTTO-Grundfläche_{Wohnhaus}];
- ⇒ 996€/m²GF [172m²GF_{Wohnhaus}];
- ⇒ 571€/m²GF [300m²NF_{Wohnhaus}] sowie
- ⇒ 808€/m²WF [212m²WF].

7.2. Kaufpreise

In den Landkreisen und kreisfreien Städten gibt es Gutachterausschüsse. Die Geschäftsstellen dieser Gutachterausschüsse führen Kaufpreissammlungen. Vom Grundsatz werden in der jeweiligen Kaufpreissammlung alle Kaufpreise des Landkreises erfasst.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

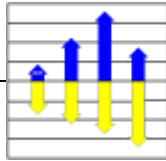
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Die Geschäftsstelle des Gutachterschusses des Landkreises Dahme-Spreewald wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des vorliegenden Gutachtens um Auskunft gebeten. Aus Straupitz und Umgebung wurden zahlreiche Kaufpreis mitgeteilt und einige Grundstücke haben eine gewisse Ähnlichkeit mit dem Grundstück Cottbuser Straße 7. Die Kaufpreise sind in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Verkauf	Ort	Postanschrift	Grundstücksgröße	Kaufpreis / Wert			Baujahr / mod. Bauj.	Wohnfläche etc.	Kaufpreis je m ²	Vergleich mit dem Wertungsobjekt	
				tatsächlich (normiert)	indiziert 2,5%/anno	indiziert 5%/anno					
01.04.2021	Straupitz		≈2.000m ²	51.000 €	56.069 €	61.975 €	1920/----			einfacher	
01.07.2024	Straupitz		≈1.300m ²	65.000 €	66.467 €	67.931 €	1900/----	147m ²	442€/m ²	Ähnlichkeiten	
01.08.2021	Radensdorf		≈2.100m ²	70.000 €	76.928 €	84.349 €	1901/----			einfacher	
01.10.2021	Wußwerk		≈2.700m ²	75.000 €	82.083 €	89.640 €	1900/----	150m ²	500€/m ²	besser	
01.03.2024	Wußwerk		≈3.200m ²	75.000 €	77.329 €	79.671 €	1900/1980	140m ²	536€/m ²	viel einfacher	
01.10.2021	Straupitz		≈2.400m ²	90.000 €	98.500 €	107.568 €	1930/----	100m ²	900€/m ²	gefangenes Grundstück	
01.07.2022	Straupitz		≈1.000m ²	90.000 €	96.697 €	103.714 €	1850/----	133m ²	677€/m ²	viel besser	
01.04.2025	Straupitz		≈2.300m ²	104.000 €	104.395 €	104.781 €	1955/----	86m ²	1.209€/m ²	besser, Zwangsverst.	
01.10.2021	Laasow		≈600m ²	130.000 €	142.278 €	155.377 €	1910/1984	125m ²	1.040€/m ²	einfacher	
01.06.2021	Alt Zauche		≈3.400m ²	135.000 €	148.974 €	164.006 €	1826/1970	100m ²	1.350€/m ²	besser	
01.08.2023	Straupitz		≈2.500m ²	145.000 €	151.672 €	158.480 €	1953/1995	119m ²	1.218€/m ²	besser	
01.07.2021	Byhleguhre		≈700m ²	150.000 €	165.192 €	181.499 €	1950/2010	110m ²	1.364€/m ²	besser	
01.12.2023	Waldow		≈1.000m ²	150.000 €	155.613 €	161.292 €	1950/----	95m ²	1.579€/m ²	sehr viel besser	
01.06.2025	Byhlen		≈1.600m ²	160.000 €	159.946 €	159.893 €	1950/2000	102m ²	1.569€/m ²	Ähnlichkeiten	
01.10.2022	Byhleguhre		≈1.600m ²	165.000 €	176.179 €	187.818 €	1900/2010	144m ²	1.146€/m ²	sehr viel besser	
01.09.2022	Alt Zauche		≈800m ²	170.000 €	181.886 €	194.287 €	1936/2019	100m ²	1.700€/m ²	besser	
01.03.2022	Byhleguhre		≈2.000m ²	189.000 €	204.748 €	221.380 €	1930/----	90m ²	2.100€/m ²	Ähnlichkeiten	
01.06.2025	Byhleguhre		≈1.300m ²	230.000 €	229.922 €	229.846 €	1929/----			besser	
01.05.2022	Byhleguhre		≈2.100m ²	247.000 €	266.478 €	286.967 €	1887/----	160m ²	1.544€/m ²	sehr viel besser	
01.10.2021	Straupitz		≈1.400m ²	285.000 €	311.917 €	340.634 €	1930/----			sehr viel besser	
Mittelwert			1.784m ²	138.800 €	147.664 €	157.055 €		119m ²	1.180€/m ²		
Mittelwert zum Stichtag 30.04.2025 bei 2,5%/a Preissteigerung					147.664 €				1.243€/m ²		
Mittelwert zum Stichtag 30.04.2025 bei 5%/a Preissteigerung						157.055 €			1.322€/m ²		
27.05.2025	Straupitz	Cottbuser Straße 7	660m ²		171.300 €		1920/1995	212m ²	808€/m ²		

Auch wenn das eine oder andere Grundstück eine gewisse Ähnlichkeit hat, so lassen die Kaufpreise keine sicheren Schlüsse zu. **Es scheint einerseits als wäre die Kaufpreise in den kleinen Orten höher als in Straupitz. Andererseits gibt es Grundstücke die nicht nur einfacher erscheinen, sondern deren Bebauung auch kleiner ist und dennoch ist der Kaufpreis einer der höheren. Es gibt aber auch sehr gepflegt wirkende Grundstücke und deren Kaufpreis gehört zu geringen Kaufpreisen.**

Alles in Allem wird unter dem Eindruck der Kaufpreise eine Minderung des Verkehrswertes gegenüber dem Grundstückssachwert für erforderlich erachtet.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

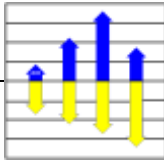
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



8. Schätzung des ermittelten Verkehrswertes auf Basis der ImmoWertV 2021 und der von dem örtlichen Gutachterausschuss abgeleiteten Daten

In dem Vorwort zu der Textsammlung¹⁹ von Kleiber zu der seit dem 01.01.2022 anzuwendenden ImmoWertV (2021) heißt es „Nach nur rund 11-jähriger Geltungsdauer wird die am 01.07.2010 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung -ImmoWertV2010- mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -ImmoWertV 2021- abgelöst. Gleichzeitig wurden sämtliche in einem zähen Prozess erarbeiteten Richtlinien zur ImmoWertV 2010 einschließlich der noch in Teilen geltenden Wertermittlungsrichtlinien -WERTR- von 2006 ersatzlos aufgehoben. Die Kurzlebigkeit des bislang bestehenden Regelwerks markiert den rasanten Wandel der methodischen Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken. Mit der neugefassten Immobilienwertermittlungsverordnung verbindet sich verständlicherweise die Hoffnung, dass dem neuen Regelwerk größere Beständigkeit und Solidität beschert ist. Denn mit dem Regelwerk geht ein nicht unerheblicher Paradigmenwechsel einher, auf den sich sowohl die amtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als auch die Wertermittlungspraxis einstellen muss.“

Trotz aller Neuerungen hat sich an dem Gegenstand eines Wertgutachtens nichts geändert. Gegenstand des Wertgutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des §194 BauGB. Welches Verfahren der Sachverständige anwendet ist letztlich egal. Entscheidend ist die Ermittlung des „richtigen“ Verkehrswertes.

Das Sachwertverfahren nach der ImmoWertV ist aber ein Modell, dass mit der Realität wenig zu tun hat. In der zuvor genannten Textsammlung heißt es so auch in dem Vorwort „Die neue Immobilienwertermittlungsverordnung geht einen Schritt weiter, indem sie nicht nur Vorgaben zu dem anzuwendenden Wertermittlungsmodell, sondern nunmehr auch verbindliche Vorgaben zu den dabei anzusetzenden Wertermittlungsparametern macht, namentlich zu der Gesamtnutzungsdauer einschließlich der daraus im Falle einer Modernisierung sich ergebenden Restnutzungsdauer, zu den anzusetzenden Bewirtschaftungskosten und den als verbindliche „Modellansätze“ bezeichnete Normalherstellungskosten, die von den tatsächlichen Gegebenheiten nicht unerheblich abweichen.“

¹⁹ Kleiber, ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 13.Auflage, 2021 Reguvis Fachmedien GmbH

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

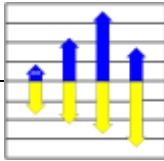
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ich selbst tue mich mit der Anwendung schwer. Zentrale Punkte der Modellkonformen Anwendung des entsprechenden Sachwertverfahrens sind der Ansatz der Restnutzungsdauer und des Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist letztlich das entscheidende Korrekturglied. Das Korrekturglied richtet das Ergebnis. Der Sachwertfaktor wird von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse aufwändig abgeleitet. Die Gutachterausschüsse sind hierzu verpflichtet. Im Ergebnis gibt es dann „den“ Sachwertfaktor oder viele Sachwertfaktoren geordnet nach dem Baujahr und Ausstattungsstufen oder Modernisierungsstufen. Auf den ersten Blick erscheinen die Angaben sehr umfangreich. Man hat den Eindruck einer mathematisch exakten Berechenbarkeit des Verkehrswertes, so man nur die „richtigen“ Werte einsetzt.

Die Probleme ergeben sich aber in der Praxis. Als Beispiel sei hier auf den aktuellen (2022) Grundstücksmarktbericht des Landkreises LOS und der Stadt Frankfurt (Oder) Bezug genommen. Auf Seite 57 des Marktberichtes ist folgende Tabelle zu den Sachwertfaktoren.

vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)		vorläufiger Sachwert in €	Sachwertfaktor SW10 (EFH/ZFH)	
	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum		Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
100.000	-	-	400.000	1,26	1,02
125.000	-	-	425.000	1,21	1,00
150.000	-	1,37	450.000	1,17	0,99
175.000	-	1,31	475.000	1,14	0,97
200.000	-	1,26	500.000	1,11	0,96
225.000	-	1,22	525.000	1,08	0,94
250.000	1,04	1,18	550.000	1,05	0,93
275.000	1,55	1,14	575.000	1,02	0,92
300.000	1,48	1,11	600.000	1,00	0,91
325.000	1,41	1,09	625.000	0,97	0,89
350.000	1,35	1,06	650.000	0,95	0,88
375.000	1,30	1,04	655.000	0,93	-

Die Formel für den Sachwertfaktor (weiterer Metropolitanraum) wird mit $y = 49,645x^{-0,301}$ angegeben. Auf derselben Seite findet sich die Punktwolke der Kaufpreisauswertung bzw. der abgeleiteten Sachwertfaktoren.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

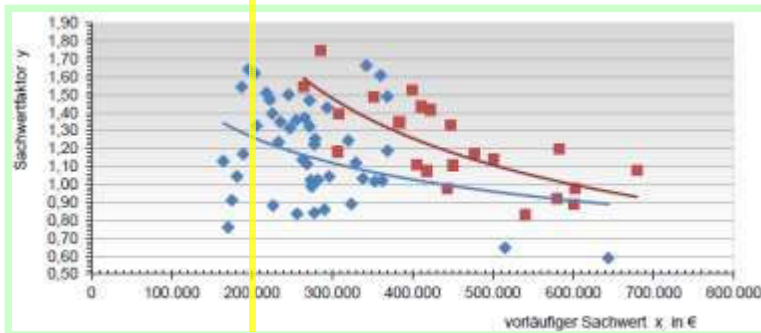
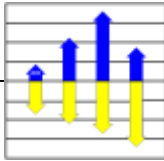
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Einerseits gibt es die exakte Formel $y = 49,645x^{-0,301}$ und andererseits gibt es die Punktwolke. Es ist nicht zu erwarten, dass sich jeder Punkt tatsächlich auf dem Graphen der Funktion befindet. Aber dass fast alle Punkte mehr oder weniger beliebig um den Graphen der Funktion verteilt sind, ist ein Hinweis auf die Ungenauigkeiten des Sachwertfaktors. Über das Diagramm der Punktwolke hat der Sachverständige bei $x=200\text{T€}$ eine Gerade gelegt. Die tatsächlichen Sachwertfaktoren an der Stelle sind etwa 0,80 bis 1,60. Die Funktion $y = 49,645x^{-0,301}$ hat als Ergebnis aber nur den Wert 1,26. Es scheint zudem so, dass sich der Verlauf der Kurve durch den Ausschluss von lediglich 1 oder 2 Kaufpreisen grundlegend ändern könnte.

Der Sachverständige kritisiert mit den Ausführungen nicht die Leistungen eines Gutachterausschusses. Selbst bei sorgfältigster Herangehensweise können die Gutachterausschüsse keine sicheren Werte liefern. Vielmehr will der Sachverständige auf die überhaupt nicht zu vermeidenden Unsicherheiten aufmerksam machen. Bei der Bewertung muss man sich zudem die Frage stellen, wie denn die Mitarbeiter*innen des örtlichen Gutachterausschusses die Restnutzungsdauer und andere Werte angesetzt haben. Auch hier wird man geschätzt haben. Die Mitarbeiter*innen werden die Wohnhäuser selbst nicht betreten haben und sie werden auch selbst kein Aufmaß gefertigt haben. Die Mitarbeiter*innen haben sachverständig geschätzt und die vorliegenden Unterlagen ausgewertet. Unterlagen können dabei auch Luftbilder sein.

Alles in Allem will der Sachverständige den Verkehrswert nicht allein auf Basis der ImmoWertV2020 schätzen. Entsprechende Wertansätze werden in das Gutachten aber eingefügt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

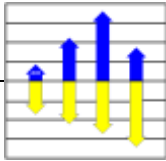
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Es wird geprüft, ob der ermittelte Verkehrswert auch mit dem Modell der ImmoWertV2020 sachverständig zu schätzen ist.

Hier sei nochmal auf die Entstehungsgeschichte der ImmoWertV 2010 und 2021 eingegangen. Die Kurzlebigkeit des bisherigen Regelwerks und die rasanten Änderungen des Regelwerkes ergeben sich nach meiner Kenntnis oder Überzeugung, nicht allein aus dem Wunsch die Arbeit der Sachverständigen zu erleichtern oder die Wertgutachten zu verbessern, sondern die massenhafte Bewertung von Immobilien bis zum 31.12.2024 auf eine sichere rechtliche Grundlage für die neue Grundsteuer zu stellen. Die Entstehungsgeschichte der ImmoWertV steht so im Zusammenhang mit dem Erbschaftsteuerreformgesetz (ErbStRG) vom 24.12.2008 und dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26.11.2019). Die bisherige Bewertungspraxis hätte eine entsprechende Massenbewertung nicht ermöglicht.

Zu der Bewertung im Sinne der ImmoWertV

Kostenkennwert des Wohngebäudes

Einfamilienhaus Standardstufe 3	Fundstelle 20	Basis	Bezugszeitraum		Stichtag 2025			
			Jahr	Preis(EURO)	Index	Preis		
KG+EG+DG mit Ausbau	TYP 1.01	m ² B-GF	2010	0,71*	835€/m ²	1,91	+	1.132€/m ²
EG+DG mit Ausbau	TYP 1.21	m ² B-GF	2010	0,20*	1.005€/m ²	1,91	+	384€/m ²
EG	TYP 1.23	m ² B-GF	2010	0,09*	1.180€/m ²	1,91	+	203€/m ²
Zustand des Kellers		m ² B-GF	2010	-	70€/m ²	1,91	-	134€/m ²
Gesamteindruck	±0v.H.	m ² B-GF	2010	±	0€/m ²	1,91	±	0€/m ²
			Summe		830,05€/m ²	1,91		1.585€/m ²

Herstellungskosten für das Wohnhaus

Herstellungskosten	402m ² BRUTTO-Grundfläche * 1.585€/m ²	≈	637.170€
---------------------------	--	---	-----------------

²⁰ Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Anlage 4 der ImmoWertV

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

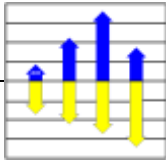
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Alterswertminderungsfaktor für das Wohnhaus

Bei der Berechnung nach der ImmoWertV ist nicht die Restnutzungsdauer maßgebend, welche die Immobilie üblicherweise hat oder welche man bei einem Kauf erwartet, sondern die Modellkonforme Restnutzungsdauer.

Der Modellkonforme Ansatz simuliert nicht das Schicksal des Gebäudes, sondern der modellkonforme Ansatz ist die Basis der Wertminderung.

Das Wohnhaus wird zwar tatsächlich genutzt. Diese Nutzung dürfte aber unter einfachen Bedingungen erfolgen. **Die modellkonforme Restnutzungsdauer ist gering und die Wertminderung hoch.**

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ist der geringste Ansatz der Restnutzungsdauer 12 Jahre, dies sind 15% der Gesamtnutzungsdauer. Somit ist die höchste Wertminderung wegen Alters 85%. Nach dem Ansatz der ImmoWertV ist die größte Alterswertminderung stets rechnerisch 85% und der geringste Alterswertminderungsfaktor im Umkehrschluss 15%.

Man würde bei dem Wohnhaus also von einer modellkonformen Restnutzungsdauer von 12 Jahren ausgehen. Modellkonform ist dieser Ansatz schlüssig. Der Ansatz korrespondiert aber nicht mit den tatsächlichen Gepflogenheiten. Man nutzt nicht 12 Jahre ein Gebäude zu einfachsten Zwecken, sondern man saniert und modernisiert dieses von Grund auf und nutzt das Gebäude dann wie man einem Neubau nutzt. Oder man legt das Grundstück zum Zwecke der Wiederbebauung frei.

Modellkonformen ist von einer Restnutzungsdauer von 12 Jahren und einem Alterswertminderungsfaktor von 15% auszugehen.

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Herstellungskosten	$402\text{m}^2_{\text{BRUTTO-Grundfläche}} * 1.585\text{€/m}^2$	≈	637.170€
Alterswertminderungsfaktor		*	15,00v.H.
vorläufiger Sachwert	$(637.170\text{€} * 0,1500)$	=	95.576€
vorläufiger Sachwert rund			95.600€

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

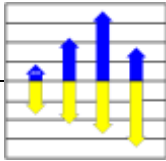
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



vorläufiger Sachwert des Nebengebäudes

Es sind keine den Wert erhöhenden Nebengebäude vorhanden.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Entsprechend des Modellansatzes des Gutachterausschusses sind pauschal 4% anzusetzen. Hier wird von 1%, also von etwa 1.000€ ausgegangen.

Bodenwert

Hier wird von dem unter 4.3 *Bewertung des Grund und Bodens* auf Seite 34 geschätzten Wert von 40.800€ ausgegangen. Es sei darauf hingewiesen, dass mit dem zum Stichtag aktuellen Bodenwert gerechnet wird und nicht mit dem Bodenwert zum Zeitpunkt der Feststellung des Bodenrichtwertes.

vorläufiger Grundstückssachwert

Bodenwert	+	40.800 €
vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes	+	95.600 €
vorläufiger Sachwert der Nebengebäude	±	0 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	1.000 €
vorläufiger Grundstückssachwert	≈	137.400 €

Marktanpassung mittels Sachwertfaktor

Auf Seite 82 des Grundstücksmarktberichtes 2024 des örtlichen Gutachterausschusses findet sich zu den Sachwertfaktoren folgende Tabelle.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

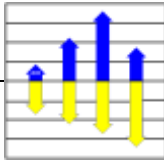
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Seite 82

Grundstücksmarktbericht 2024

8.2.3 Sachwertfaktoren

Tabelle 8-9 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (freistehend)

Region	Baujahr	Anzahl	Stichtag* 01.07.2024 Sachwertfaktor	Jahr 2024					
				Sachwertfaktor			Ø rent. Grundst.-fläche m ²	Ø Wohnfläche m ²	Anteil KF m. wert-haltigem NG %
				Arithmetisches Mittel	Median	Spanne/ Einzelwert			
BU S	bis 1948	30	0,88	0,87	0,82	0,57–1,28	815	114	7
	1949–1989	11	0,80	0,80	0,81	0,62–1,02	909	110	18
	ab 1990	35	0,90	0,90	0,89	0,56–1,26	699	122	0
BU oS	bis 1948	11	0,98	0,90	0,82	0,70–1,31	903	99	27
	1949–1989	4	0,93	0,82	0,81	0,48–1,16	755	139	75
	ab 1990	43	0,96	0,97	0,96	0,64–1,25	772	136	26
WM	bis 1948	13	1,01	1,01	0,96	0,49–1,47	1.368	138	54
	1949–1989	17	0,90	0,90	0,90	0,68–1,28	874	106	41
	ab 1990	40	0,98	0,98	0,99	0,60–1,48	784	128	13
Summe		204							

() = Eingeschränkte Aussagefähigkeit, da maximal zwei Kauffälle vorhanden sind.

KF = Kauffälle, NG = Nebengebäude

* Sachwertfaktor abgeleitet aus Regressionsfunktion: „Sachwertfaktor und Zeitverlauf“

Der mittlere Sachwertfaktor sind 1,01 bei einer Spanne von 0,49–1,47. Hier wird von dem Sachwertfaktor 1,01 ausgegangen. Für den Gesamteindruck wird aber ein Abschlag in Höhe von 10v.H. berücksichtigt. Es ergibt sich ein angepasster Sachwertfaktor von 0,91 ($1,01 \cdot 0,90 = 0,909 \approx 0,91$).

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

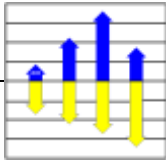
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Verkehrswert nach der Berechnung der ImmoWertV

vorläufiger Grundstückssachwert	≈	137.400 €
Marktanpassung mittels Sachwertfaktor	*	0,91
Zwischensumme	≈	125.034 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	±	0 €
Verkehrswert	≈	125.034 €
Verkehrswert gerundet	≈	125.000 €

Modellkonform wird ein Verkehrswert von 125.000€ berechnet.
Alles in Allem will der Sachverständige bei dem Grundstück 15913 Straupitz (Spreewald), Cottbuser Straße 7 den Verkehrswert nicht nach den Ansätzen der ImmoWertV ableiten. Der Sachverständige nimmt Bezug auf bewährte Rechenansätze bzw. Schätzungen und ein übliches Gebäudeschicksal.

9. Empfehlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

1. Es ist ein akzeptabler Vermarktungszeitraum zugrunde zu legen.
2. Das Objekt ist während des Vermarktungszeitraumes in ordnungsgemäßer Form zu bewirtschaften.
3. Wesentliche Veränderungen des Marktes während des Vermarktungszeitraumes sind auszuschließen.
4. Besondere Interessen des Käufers sind zu vernachlässigen.

In dem Gutachten wurde der Grundstückssachwert ermittelt. Der ermittelte Sachwert bzw. das Modell der Ermittlung sind bei dem Wertungsobjekt zur Ableitung des Verkehrswertes geeignet. Bezüglich der Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert wird auf folgende Ausführungen verwiesen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

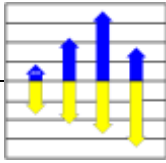
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Die Anpassung ist unter folgenden Gesichtspunkten zu sehen:

1. Der Verkehrswert eines Grundstückes sinkt umso tiefer unter den Sachwert, desto höher der Sachwert ist. Umgekehrt kann der Verkehrswert kleinerer Objekte auch deutlich über dem Sachwert liegen.
2. Je höher der Sachwert ist und/oder umso größer bzw. aufwendiger und individueller das Grundstück ausgestattet ist oder je umfangreicher das Grundstück ist, desto kleiner wird der Käuferkreis und desto aufwendiger wird eine Verkaufsabwicklung. Umgekehrt kann ein geringer Sachwert zu einem breiten Käuferkreis führen.
3. Die unter 1) und 2) genannten Gesichtspunkte werden zudem nicht unwesentlich von der Gemeindegröße bzw. des Einzugsbereiches beeinträchtigt.

Die Frage nach der Höhe der Anpassung in Form auch nur halbwegs genauer Zahlenwerte kann jedoch weder mittels irgendwelcher Tabellenwerte, noch anhand von Verkäufen aus dem näheren Umfeld, dem Landkreis oder umliegender Landkreise beantwortet werden. Zur Ableitung dieser Anpassung ist auf Hilfskonstruktionen abzustellen.

1. Anpassung an den Verkehrswert,

► Berücksichtigung der Nutzungsqualität

Der Zustand der Bebauung wurde bereits bei der Ermittlung des Sachwertes gewürdigt. Nichts desto trotz kann ein besonders guter Eindruck des Grundstückes deutliche Zuschläge rechtfertigen und auch erfordern. Im Umkehrschluss können ebenso deutliche Abschläge gerechtfertigt oder erforderlich sein. Hier ist der Gesamteindruck bei äußerer Betrachtung sehr einfach. Eine Minderung des Wertes wird so als unverzichtbar erachtet. Bei der Minderung wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe der Minderung ist eine freie Schätzung.

Anpassungsfaktor 0,90

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

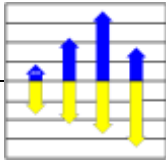
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



2. Anpassung an den Verkehrswert,

► Berücksichtigung des Umfanges des Wohngebäudes

Die in dem Wohnhaus vorhandene Wohnfläche ist mit 212m² ganz ungewöhnlich reichlich. Eine Minderung des Wertes wird so als unverzichtbar erachtet. Bei der Minderung wird von 10v.H. ausgegangen. Die Höhe der Minderung ist eine freie Schätzung.

Anpassungsfaktor 0,90

3. Anpassung an den Verkehrswert,

► Berücksichtigung des Gebäudeumfanges auf dem Grundstück

Neben der Wohnbebauung ist keine Bebauung den Wert erhöhend berücksichtigt worden. Eine Anpassung, insbesondere eine Minderung, wegen beispielsweise besonders großer Nebengebäude, für welche eine Nutzung nicht zu erkennen ist, ist entbehrlich.

Anpassungsfaktor 1,00

4. Anpassung an den Verkehrswert,

► Berücksichtigung der Makrolage

Straupitz liegt nicht im Einzugsbereich größerer Ballungsräume, so dass ein den Wert erhöhender Einfluss von Käufern außerhalb der Gemeinde bzw. umliegender Gemeinden zu verneinen ist. Im Gegensatz zu Burg ließ auch die Entwicklung der Bodenpreise über viele Jahre keinen Siedlungsdruck erkennen. Der Sachverständige ist bei Bewertungen in dem Gemeindegebiet so regelmäßig von deutlichen Abschlägen auf den Grundstückssachwert bei der Anpassung an den Verkehrswert ausgegangen. Unter Hinweis auf die unter dem Gliederungspunkt 7.2 *Kaufpreise* auf Seite 39ff des Gutachtens genannten Kaufpreise wird die Notwendigkeit eines deutlichen Abschlages nicht erkannt. Hier wird ein Abschlag in Höhe von 10v.H. berücksichtigt.

Anpassungsfaktor 0,90

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

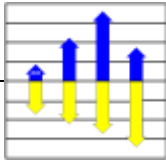
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



5. Anpassung an den Verkehrswert,

► Berücksichtigung der Lage in der Gemeinde

Das Grundstück liegt in einer durchschnittlichen Lage des bebauten Gemeindegebietes. Eine dahingehende Berücksichtigung ist entbehrlich.

Anpassungsfaktor 1,00

6. Faktor für die Anpassung des Sachwertes an den Verkehrswert

Nach 1 bis 5 ergibt sich ein rechnerischer Anpassungsfaktor von 0,729 (0,90*0,90*1,00*0,90*1,00), also ein Abschlag gegenüber dem Sachwert von etwa 27v.H..

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Sachwert	=	171.300 €
Ermittelter Ertragswert	=	entfällt
Orientierung am Sachwert	=	171.300 €
Anpassung -27v.H. von 171.300€	+	46.251 €
Verkehrswert	=	125.049 €
Verkehrswert	≈	125.000 €

(Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des Grundstückes
15913 Straupitz (Spreewald)
Cottbuser Straße 7
Gemarkung Straupitz
Flur 1
Flurstück 170
ist zum Stichtag 27.05.2025

125.000€.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

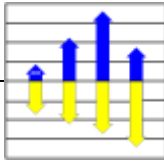
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ich versichere als Sachverständiger das vorstehend genannte Gutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist an den Auswirkungen seiner Ausführungen persönlich in keiner Weise beteiligt.

Christian L i n k e
Dipl.-Ing.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

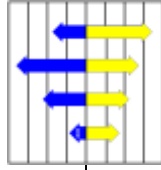
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Cottbuser Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Cottbuser Straße



Fotoseite - 1

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

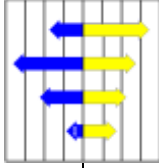
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation in der Cottbuser Straße



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Fotoseite - 2

Objekt: bebautes Wohngrundstück in 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7,
Flur 1, Flurstück 170; Auftraggeber: Amtsgericht Lübben; AZ 52 K 27/24

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

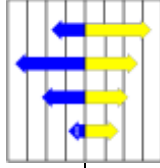
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Panoramafoto mit Gesamtsituation innerhalb des Grundstückes



Fotoseite - 3

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

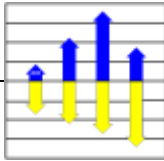
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht der Wohnhauses von der Straßenseite



Ansicht der Wohnhauses von der Straßenseite

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

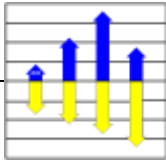
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Detail zu der Hofeinfahrt



Ansicht der Wohnhauses von der Hofseite

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

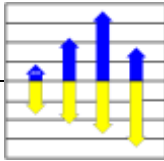
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Hofsituation mit Blick zu dem Wohnhaus und dem Sitzplatz



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Hofsituation mit Blick zu dem Wohnhaus und dem Sitzplatz

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

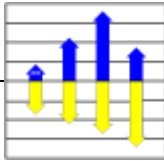
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Wohnhaus – Detail zu dem Wohnhaus



Wohnhaus – Detail zu dem Wohnhaus und dem Zugang zu dem Keller

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

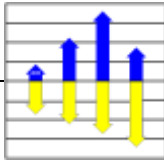
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Detail zu dem Zugang zu dem Keller



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Kellergeschoss / Nutzungsqualität; hier Detail zu der Heizungsanlage

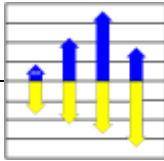
Büro für Wertermittlungen im

Dipl.-Ing. Christian
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERE
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UNI

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Kellergeschoss / Nutzungsqualität; hier Detail zu der Heizungsanlage

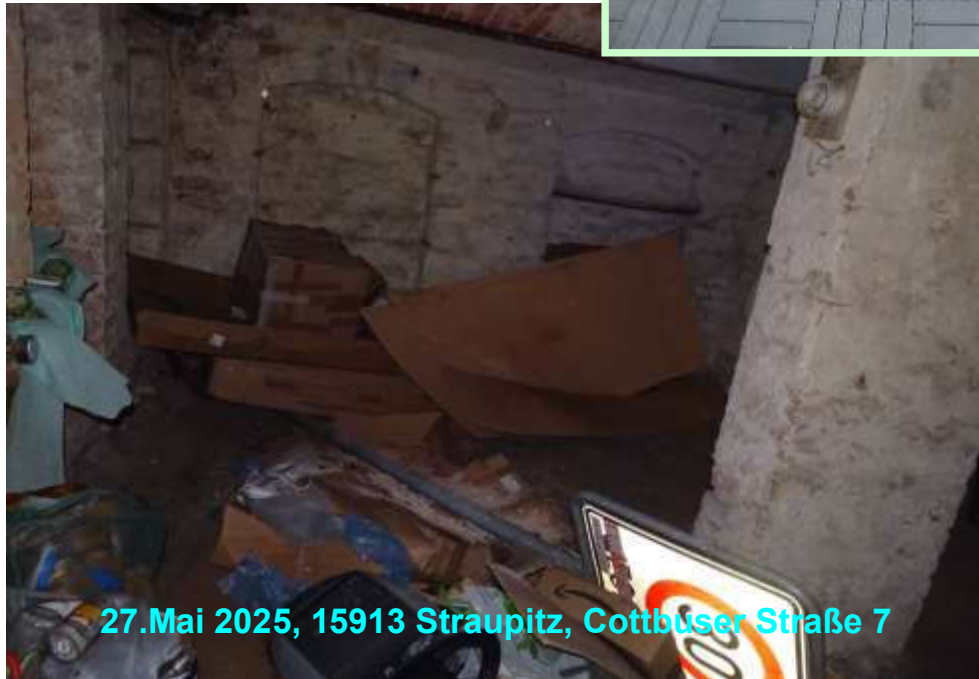
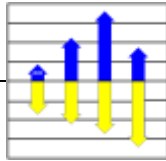


27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Kellergeschoss / Nutzungsqualität
[oben Detail zu dem Wasseranschluss]

Büro für Wertermittlungen im

Dipl.-Ing. Christian
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERE
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UNI
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Kellergeschoss / Nutzungsqualität



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Detail des rechten Hauseinganges
[oben Detail zu der Eingangstreppe]

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

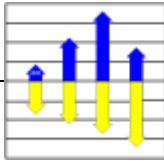
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Wohnhaus – Detail des linken Hauseinganges



Wohnhaus – Detail des linken Hauseinganges mit der Eingangstreppe

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

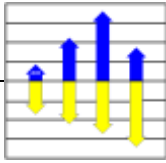
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7

Wohnhaus – Detail zu dem Dach von der Straßenseite



27.Mai 2025, 15913 Straupitz, Cottbuser Straße 7



Wohnhaus – Detail zu der Fassade und den Fenstern von der Straßenseite

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

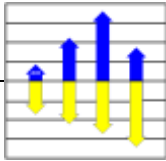
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



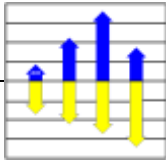
Wohnhaus – Detail zu dem Dach von der Hofseite (links)



Wohnhaus – Detail zu der Fassade und dem Fenster von der Giebelseite

Büro für Wertermittlungen im

Dipl.-Ing. Christian
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSK
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VERE
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UNI
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-



Wohnhaus – Detail zu dem Dach von der Hofseite (rechts)



Wohnhaus – Detail zu der Fassade und dem Fenster von der Hofseite
[oben Detail zu der Rissbildung zwischen Hauptgebäude und Anbau]

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

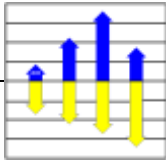
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht der sonstigen Bebauung



Ansicht der sonstigen Bebauung

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

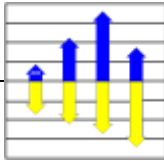
Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau

Urnenstraße 17a

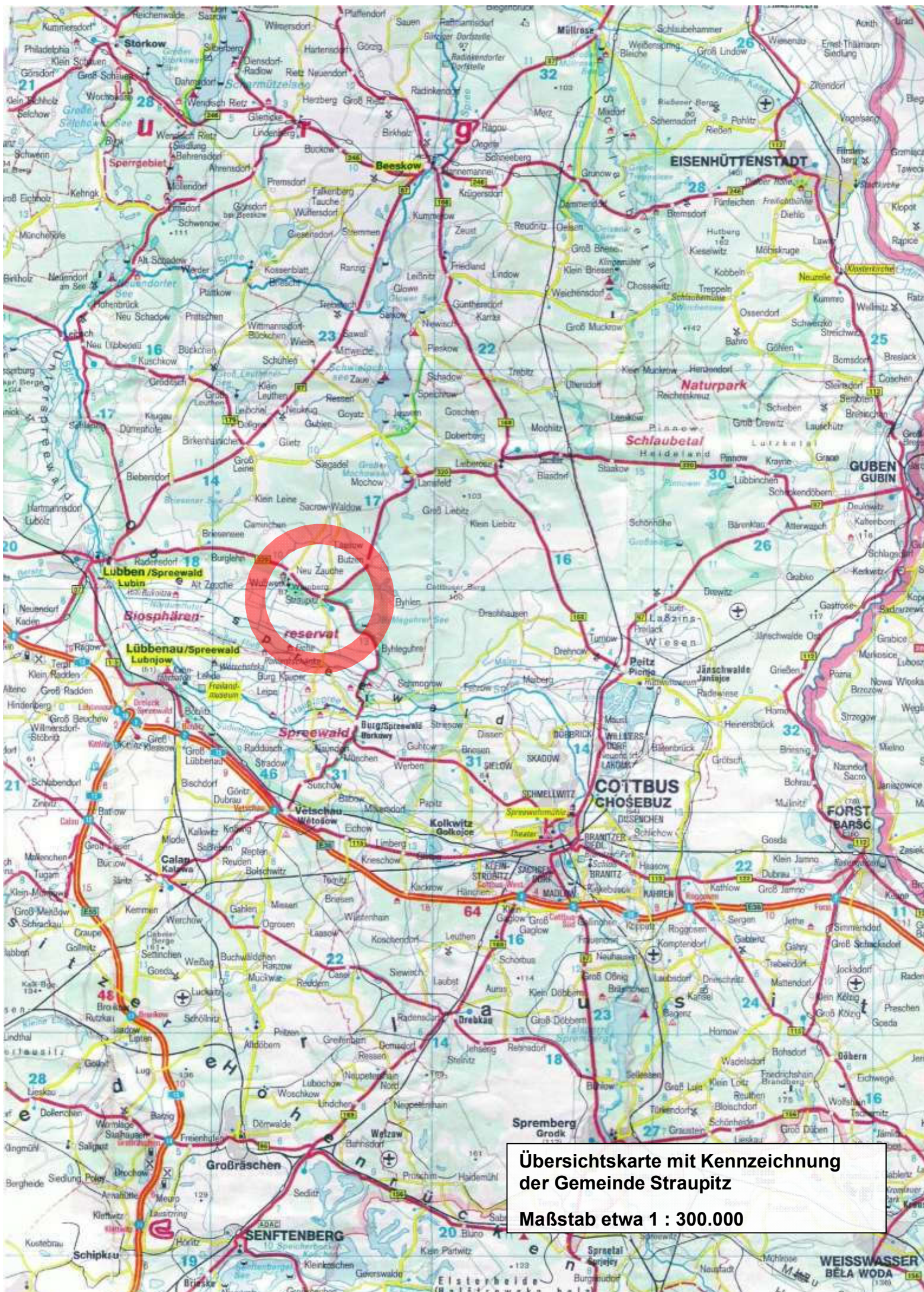
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Ansicht der sonstigen Bebauung



Hofsituation



**Übersichtskarte mit Kennzeichnung
der Gemeinde Straupitz**
Maßstab etwa 1 : 300.000



Landkreis Dahme-Spreewald [Wokrejs Dubja-Blota]

Katasterbehörde

Reutergasse 12
15907 Lübben
25_62_10_0339

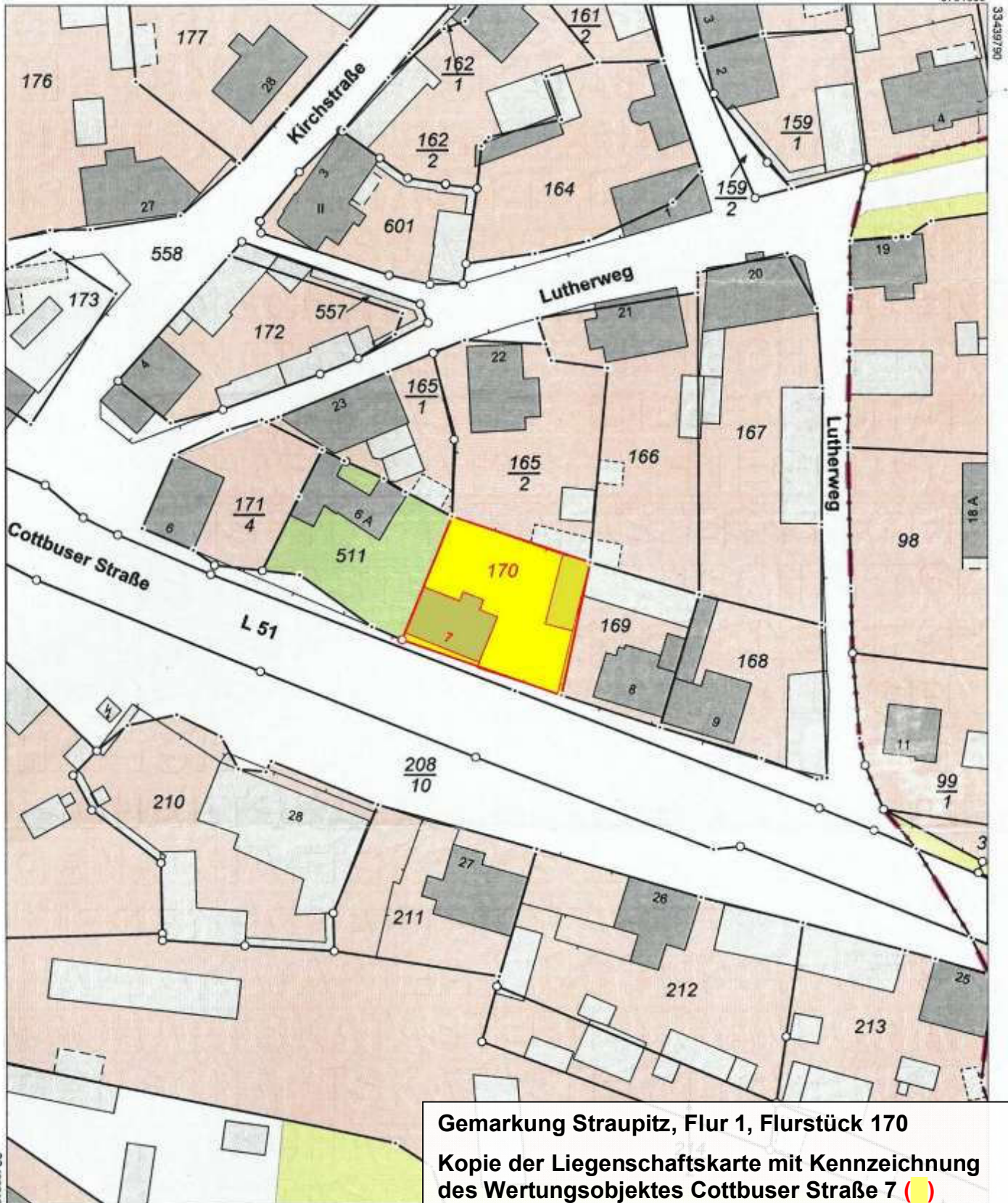
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.03.2025

Flurstück: 170
Flur: 1
Gemarkung: Straupitz

Gemeinde: Straupitz (Spreewald) [Tšupc (Blota)]
Kreis: Dahme-Spreewald [Dubja-Blota]



Gemarkung Straupitz, Flur 1, Flurstück 170

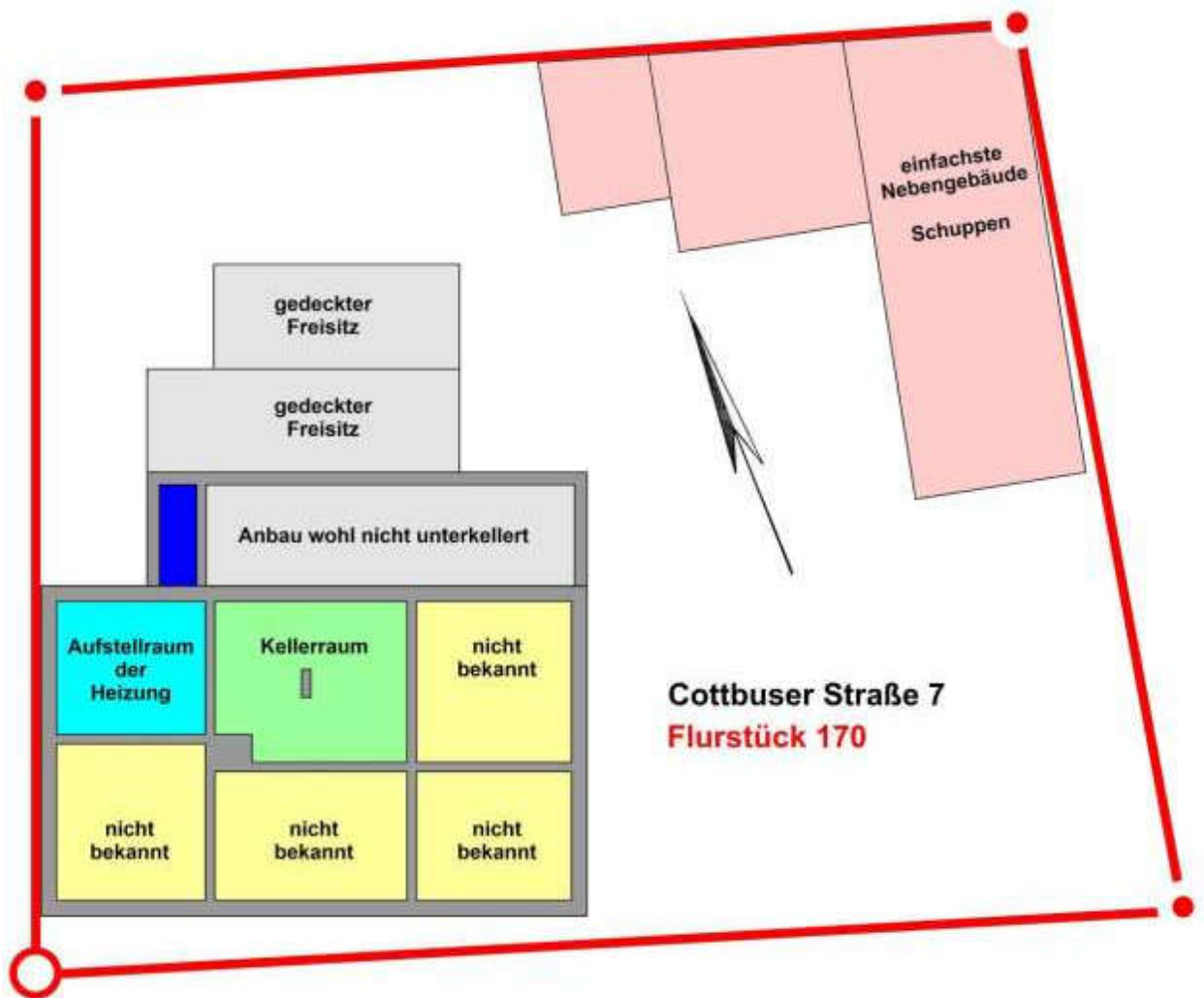
Kopie der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung
des Wertungsobjektes Cottbuser Straße 7 ()

Maßstab etwa 1 : 1.000

Dieser Auszug ist automatisiert auf fälschungsgeschütztem Papier
zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellende
Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzu
Vermessungsgesetz – BbgVermG – vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/09, Nr. 08, S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 32)).
Er ist gesetzlich geschützt. Die Absicht
an dieser Stelle vorher anzugeben, bei der Veranlassung oder Weitergabe ist auf das Land

Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Katasterbehörde Dahme-Spreewald [Dubja-Blota], Reutergasse 12, 15907 Lübben/Spreewald.



- Nebenflächen
- Treppe/Verkehrsflächen
- Keller oder nicht unterkellert?
- Wandflächen u.a.
- nicht unterkellert / Abgrenzung der Bebauung
- einfachste Bebauung
- etwaige Grundstücksgrenze

Lage- und Grundrisskizze im Bereich des Kellergeschosses
 Quelle: Kopie der Liegenschaftskarte und örtliches Aufmaß
 Maßstab etwa 1 : 200

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird gebeten!

Gemarkung : Straupitz
 Flur : 1
 Flurstück : 170

	Verfahrensstand	Darstellungen/Festsetzungen	Sonstiges
Flächennutzungsplan			nicht vorhanden
Abrundungssatzung			s. Anlage
Bebauungsplan			nichtvorhanden

Beschreibung der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstückes

Um Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird bei Bedarf gebeten!

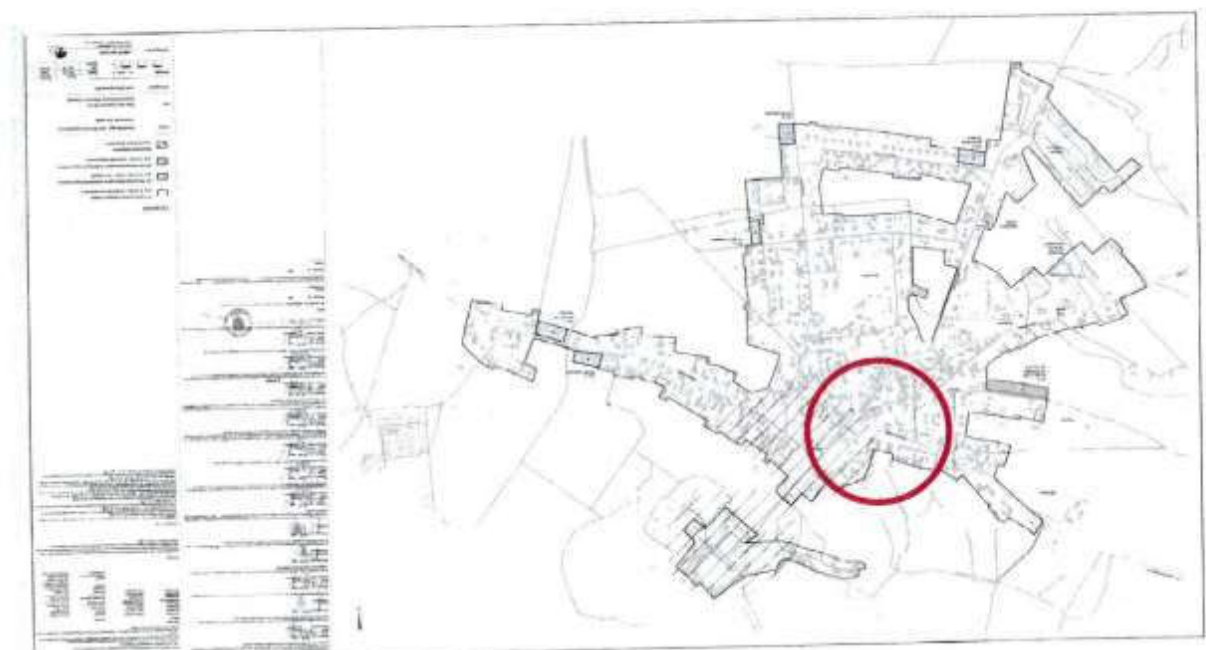
	Ja/Nein	Bemerkungen
Städtebauliches Sanierungsgebiet	nein	
Städtebauliches Entwicklungsgebiet	nein	
andere städtebauliche Maßnahmen	nein	
Veränderungssperre	nein	
Überführung in Gemeinbedarf	nein	
Größere Bauvorhaben im Umfeld des Grundstückes	-	
Umstände, welche für den Grundstückswert von Bedeutung sein könnten (Einzeldenkmal, Baugrund, Altlasten u.a.)	-	
Liegt das Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet?	ja	Biosphärenreservat Spreewald
Liegt das Grundstück in einem Naturschutzgebiet?	-	
Befindet sich auf dem Grundstück ein Naturdenkmal?	-	
Sind für das Grundstück Erschließungsbeiträge zu entrichten? Besteht eine Forderung/Restschuld	-	
Werden Maßnahmen nach KAG abgerechnet? Besteht eine Forderung/Restschuld	-	
Welche Versorgungsleitungen sind vorhanden	-	Abfrage LWG

„Klarstellungs- und Abrundungssatzung Gemeinde Straupitz“ (1998)





mit 1. Änderung vom 07.07.2008

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (in Kraft getreten am: 10.12.1998) /

Auszug aus: „Plan der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile“

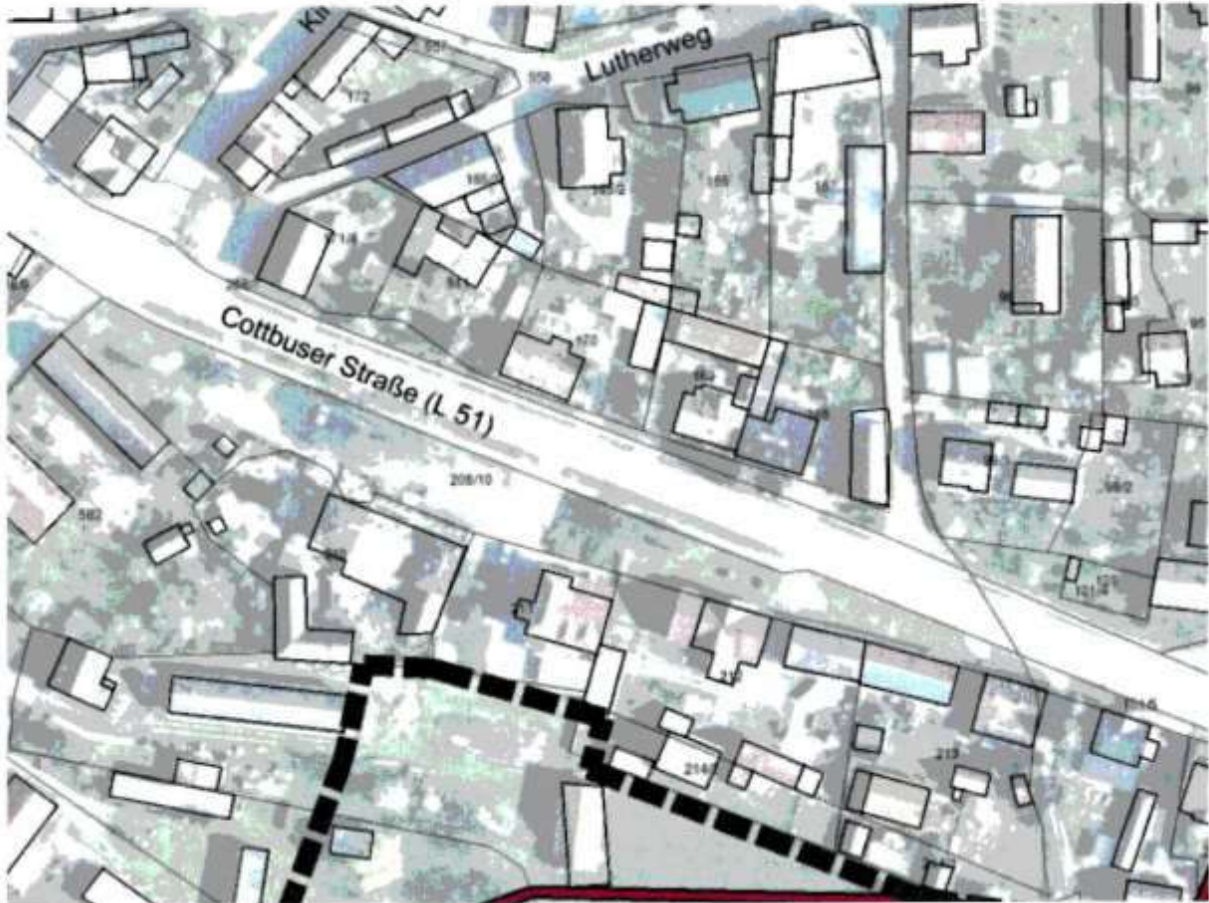


LEGENDE

-  im Zusammenhang bebaute Ortsteile
gem. § 34 Abs. 1-3 BauGB (Innenbereich)
-  Zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB
-  Zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke
gem. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG
-  Bodendenkmalbereiche
(nachrichtliche Übernahme)













Auskunft des Amtes Lieberose/Oberspreewald 2/4



Auszug aus **Entwurf (!)** der
 Neuzeichnung „Klarstellungs-
 und Abrundungssatzung
 Gemeinde Straupitz“ /
Arbeitsstand 04/2024
(keine Rechtskraft!)
 Nur zur Veranschaulichung!

Planzeichenerklärung

-  Satzungsgrenze unter Berücksichtigung der Satzung von 1998, im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1-3 (Innenbereich)
-  1998 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB (A bis E)
-  1998 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (F)
-  1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung* (2008)
 Als Satzung in Kraft getreten am 16.08.2008
-  2024 zur Abrundung einbezogene Außenbereichsgrundstücke (G + H)
-  2024 zur Abrundung aus der Innenbereichsfläche herausgelöst
-  Bodendenkmal
-  LSG Biosphärenreservat Spreewald
-  NSG Byhlegutrer See
-  Vogelschutzgebiet Spreewald und Lieberoser Endmoräne

Die Luftbilder, Katasterdaten und Abgrenzungen von Gebieten wurden vom LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) übernommen.

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr
Herrn Christian Linke
Urnenstraße 17 a
03205 Calau

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Frau Pape
Zimmer:	304
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-1624
Fax:	03546 20-1694
E-Mail*:	bauordnungsamt@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-03973-25-46
Datum:	06.08.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	52 K 27/24

Grundstück: Straupitz, Cottbuser Straße 7
Gemarkung Straupitz, Flur 1, Flurstück 170

Vorhaben: Anfertigung von Kopien

Sehr geehrter Herr Linke,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass sich im Archiv der unteren Bauaufsichtsbehörde unter den von Ihnen gemachten Angaben keine Unterlagen zum angefragten Grundstück befinden.

Diese Auskunft ist gemäß der Satzung des Landkreises Dahme-Spreewald über die Erhebung von Verwaltungs- und Benutzungsgebühren (Allgemeine Gebührensatzung) vom 28. März 2001 gebührenpflichtig. Die entstandenen Verwaltungsgebühren entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Kostenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Pape

Anlage
Kostenbescheid

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

**Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)**
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1 und 30
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nohnengasse 3
Karl-Marx-Str. 21

**Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen**
Brückenstraße 41
Schulweg 1 b
Fontaneplatz 10
Max-Werner-Straße 7 a

Zeesen
Karl-Liebknecht-Str. 157

Bankverbindung

IBAN: DE20 1605 0000
1000 5242 52
BIC: WELADED1PMB

Internet

post@dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail Adressen dienen
nur dem Empfang einfacher Mitteilungen
ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Auskunft des Bauordnungsamtes 1/1

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Büro für Wertermittlungen
Herrn Christian Linke
Urnenstraße 17 a
03205 Calau

21. MRZ. 2025

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt untere Bauaufsichtsbehörde
Anschrift:	Beethovenweg 14 15907 Lübben (Spreewald)
Bearbeiter/in:	Herr Löffler
Zimmer:	310
Vermittlung:	03546 20-0
Durchwahl:	03546 20-2416
Fax:	03546 20-1694
E-Mail*:	baulast@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	63-01345-25-86
Datum:	18.03.2025
Ihr Schreiben vom:	
Ihr Zeichen:	

Grundstück: Straupitz, Straupitz, Cottbuser Straße 7
Gemarkung Straupitz, Flur 1, Flurstück 170

Vorhaben: Baulastenauskunft

Sehr geehrter Herr Linke,

auf der Grundlage Ihres Schreibens vom 17.03.2025 bezüglich einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis teile ich Ihnen Folgendes mit:

Für das Grundstück

Gemarkung	Straupitz
Flur	1
Flurstück	170

liegen keine Eintragungen im hier verwalteten Baulastenverzeichnis vor.

Diese Auskunft ist gemäß der Verordnung über die Gebühren in bauordnungsrechtlichen Angelegenheiten im Land Brandenburg (BbgBauGebO) vom 20.08.2009 in der zurzeit gültigen Fassung, Tarifstelle 9.4 gebührenpflichtig.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Löffler

Anlage Kostenbescheid

Hauptsitz	Verwaltungsstandorte in	Verwaltungsstandorte in	Bankverbindung	Internet
Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	15711 Köñigs Wusterhausen Brückenstraße 1 Schulweg 1 Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Mittelbrandenburgische 1000 5242 52 BIC: WELADED3333	www.dahme-spreewald.de

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 1/1

* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang elektronischer Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden
und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten.
In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 18.03.2005, Schröder

Amtsgericht Lübben (Spreewald) _____

Grundbuch

von

Straupitz

Blatt _____
186

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht **1/11**

Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Karte		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
			Flur	Flurstück				
1	2	a / b		c	4			
5		Straupitz	1	170		6	60	
6	5	Straupitz	2	216		22	20	
7	5	Straupitz	5	146		5	10	
8	5	Straupitz	5	225		1	04 00	
9	5	Straupitz	9	127		79	20	

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

800 71 Grundbuchamt Best. Verz. - 11
 Recycling-Papier aus 100% Altpapier
 Justizministerium Bochum

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht
2/11

Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur Id. Nr. der Grundstücke		Zur Id. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
5 - 9	Bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses eingetragen am 25.10.1994. <i>Schurich</i> Schurich <i>Kiehr</i> Kiehr		

6

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht



Bestandsverzeichnis

Bogen B-ZA 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
5,10	Nr. 5 unter Berichtigung der Bestandsangaben gemäß aktuellem Liegenschaftskataster als Nr. 10 neu eingetragen am 14.04.2015. Miller	6,7,8,9	Übertragen nach Blatt 904 am 15.06.2011. Kasselt

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht **5/11**

Abteilung I

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1 - 5	gelöscht		
4		5 - 9	Bei Neufassung der Abt. I ohne Eigentümerwechsel eingetragen am 25.10.1994.  Schurich  Klehr

Recycling-Papier aus 100% Altpapier

MSB 72 Grundbuchamt Enns Abt. - Justizneubauamt Borchum

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Erste Abteilung

Bogen I-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
<p>7.1</p> <p>7.2</p> <p>7.3</p> <p>7.4</p>	<p>zu 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 in Erbengemeinschaft</p>	<p>10</p>	<p>Aufgrund Erbfolge Erbschein vom 27.03.2015 (Az. 70 VI 75/15, Amtsgericht Lübben (Spreewald) in Lübben (Spreewald)) eingetragen am 14.04.2015.</p> <p>Müller</p>
<p>8</p>		<p>10</p>	<p>Auflassung vom 10.12.2015 (UR-Nr. 2472/2015, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) und Ergänzung vom 31.05.2016 (UR-Nr. 1083/2015, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau); eingetragen am 02.09.2016.</p> <p>Müller</p> <p>Ergänzungsurkunde vom 31.05.2016 wird hinsichtlich der Urkundenbezeichnung wie folgt korrigiert: UR-Nr. 1083/2016, berichtigend eingetragen am 16.09.2016.</p> <p>Müller</p>

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht
 7/11

Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1-6 7	gelöscht 5,6,7,8,9	Ein Vorkaufsrecht für die Geschwister des Eigentümers a) , b) verhehel. c) .Eingetragen am 03. Februar 1891 hier und in Neuzauche Band IV Nr. 199 (jetzt Blatt 114) und bei Neufassung der Abteilung II eingetragen am 25.10.1994 Schurich Kiehr
8,9, 10	gelöscht	

Recycling-Papier aus 100% Altpapier

100% Grundbuchamt Zweite Abt. Justizministerium Bochum

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Zweite Abteilung

Bogen

II-E 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
11	6, 7, 8, 9	<p>Auflassungsvormerkung für . Der zugrunde liegende Anspruch ist weder abtretbar noch verpfändbar. Gemäß Bewilligung vom 28.10.2010 (UR-Nr. 1624/2010, Notarin Rita Knieschke in Lübben) eingetragen am 19.01.2011.</p> <p>Kasselt</p>
12	10	<p>Auflassungsvormerkung für Berlin, NRB 154426 B, Berlin. Gemäß Bewilligung vom 10.12.2015 (UR-Nr. 2472/2015, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau) eingetragen am 20.01.2016.</p> <p>Kasselt</p>
13	10	<p>Auflassungsvormerkung für</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>- zu je 1/2 Anteil -.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 29.01.2016 (UR-Nr. J 073/2016, Notar Wilfried Jaenecke in Berlin) eingetragen am 06.09.2016.</p> <p>Müller</p>
14	10	<p>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübben (Spreewald), AZ: 52 K 27/24), eingetragen am 16.01.2025.</p> <p>Kliem</p>

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht

9/11

Abteilung II

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	5	Laufende Nummer der Spalte 1	7
		7	Gelöscht am 30.12.1994. <i>Schürich</i> <i>Klehr</i> Schürich Klehr

Weitere Eintragungen gegebenenfalls auf Folgeseite

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Zweite Abteilung

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
12	Auflassungsvormerkung ergänzt um die Bewilligung vom 31.05.2016 (UR-Nr. 1083/2016, Notar Dr. Jörg Richter in Luckau); nachträglich vermerkt am 22.08.2016. Miller	11	Gelöscht am 15.06.2011. Kasselt
12	Die Berechtigte führt nunmehr den Namen berichtigend eingetragen am 22.08.2016. Miller	12	Gelöscht am 02.09.2016. Miller
13	Abt. II Nr. 13 hat Rang nach Abt. III Nr. 14. Eingetragen am 06.09.2016. Miller		
13	Über das Vermögen des Berechtigten zu b) geboren. 1954 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bochum, AZ.: 88 IK 978/23) eingetragen am 29.01.2024. Kasselt		

Auszug aus dem Grundbuch von Straupitz Blatt 186
Quelle: Amtsgericht