

Amtsgericht Lübben, Gerichtsstraße 2, 15907 Lübben

Aktenzeichen: 52 K 4/25

### Wohn- und Geschäftsgrundstück

15926 Heideblick/OT Wüstermarke,  
Wüstermarke 1

### Lage:

- zentraler Bereich an der Ortsdurchgangsstraße

### Grundstücksgröße:

Gemarkung Wüstermarke  
Flur 2, Flurstück 387: 2.766 m<sup>2</sup>  
Flur 2, Flurstück 385: 2.323 m<sup>2</sup>  
Flur 2, Flurstück 123/6: 584 m<sup>2</sup>  
Flur 2, Flurstück 123/7: 499 m<sup>2</sup>  
Flur 2, Flurstück 383: 78 m<sup>2</sup>



### Baubeschreibung:

Wohn- und Geschäftshaus (vermutlich um 1900), Sanierungsleistungen: Einbau Kunststoffthermofenster mit Sprossen und Kunststofftüren, Elektroarbeiten, Einbau von WC-Anlage und einem Bad im EG, Einbau von zwei separaten Bädern im DG (Provisorium), Fliesenverlegeleistungen (laienhaft), Einbau Ölheizungsanlage und Sicherheitstanks (BJ: ca. 1999), Einbau Wandheizkörper mit Thermostatventilen, Einbau einer zweiten Treppenanlage

### Wohn- und Geschäftshaus:

- Dach: Satteldach mit einer Betonstein- und Biberschwanzeindeckung, Welleterniteindeckung (Saal)
- Türen: KG: einfache Holztür  
EG: Kunststoffthermotüren, Blendrahmentüren, Schiebefalttür  
DG: Blendrahmentüren, Futtertüren
- Fenster: KG: Kunststoffthermofenster  
EG: Kunststoffthermofenster mit Sprossen und Jalousien (Straßenfront)  
DG: Kunststoffthermofenster, Velux-Dachfenster
- Fußböden: KG: Ziegelpflaster (nass)  
EG: Fliesen, Laminat, einfache Holzbretter (Saal, Sichtschäden)  
DG: PVC-Belag, Laminat (Sichtschäden), Fliesen (Küche)
- Heizung: Ölheizungsanlage mit Sicherheitstanks, Wandheizflächen mit Thermostatventilen (außer Funktion)
- Elektro: KG: einfache Ausstattung  
EG: mittlerer Standard  
DG: mittlerer Standard
- Sanitär: KG: TW-Hausanschluss  
EG: TW-Anschlüsse, WC-Anlagen: drei separate Kabinen, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Waschbecken  
Bad/Dusche/Waschraum: Eckdusche, Whirlpool, Waschbecken  
DG: WE 1: Bad: Badewanne, Bidet, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz, Handwaschtisch, vorbereitete Anschlüsse (Rohbaustatus)  
WE 2: Bad: Eckbadewanne, Handwaschbecken, Vorwandmontage mit einem WC-Sitz

### Zustand des Objektes/Baumängel:

Wohn- und Geschäftshaus: komplette Sanierung des Gebäudekomplex  
Der Sachverständige erachtet in der Bewertung den Abriss der Gebäudesubstanzen  
(keine Dämmung Außenwände/Dach, großflächige Feuchteschadensbilder in den Innen- und Außenwandflächen, Dachflächen mit einer Betonsteineindeckung im Altbestand (Verformungen, Fehlstellen), Medienanschlüsse, pilzartige Gewächse im Deckenbereich)

Reparatur- und Sanierungskosten: Wohn- und Geschäftshaus: 765.000,00 €

### Verkehrswert laut Gutachten (Sachverständigenbüro UK):

**Unbelasteter Verkehrswert :**

<b>Flur 2, Flurstück 387:</b>	<b>1.000,00 €</b>
<b>Flur 2, Flurstück 385:</b>	<b>1.280,00 €</b>
<b>Flur 2, Flurstück 123/6:</b>	<b>321,00 €</b>
<b>Flur 2, Flurstück 123/7:</b>	<b>274,00 €</b>
<b>Flur 2, Flurstück 383:</b>	<b>43,00 €</b>

Versteigerungsort:

Versteigerungstermin:



**Bild 1**

Straßenseitige Gebäudeansichten



**Bild 2**

Vorhandene Baumängel



**Bild 3**

Dachfläche im Altbestand (fehlende Firststeine, Wandanschluss)



**Bild 4**

Weitere Detaildarstellung der Dachfläche (Baumängel)



**Bild 5**

Giebelfront mit einem Anbau



**Bild 6**

Sichtschäden



**Bild 7**

Gebäuderückfront mit großflächigen Verfärbungen



**Bild 8**

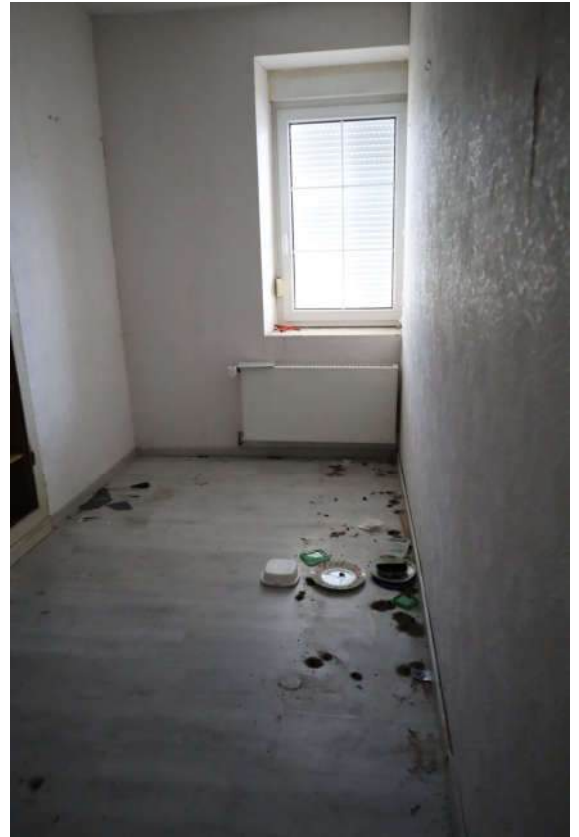
Längsfront Saal

**Bild 9**



Zimmer (Feuchteschäden im Wandbereich)

**Bild 10**



Anschließendes Zimmer

**Bild 11**



Flurbereich mit großflächigen Sichtschäden

**Bild 12**



Detaildarstellung

**Bild 13**



Durchgangszimmer

**Bild 14**



Durchfeuchtetes Mauerwerk

**Bild 15**



Ölheizungsanlage (ohne Funktion)

**Bild 16**



Heizöltanklager  
(Vorgefundene Schadensbereiche)

**Bild 17**



Raum

**Bild 18**



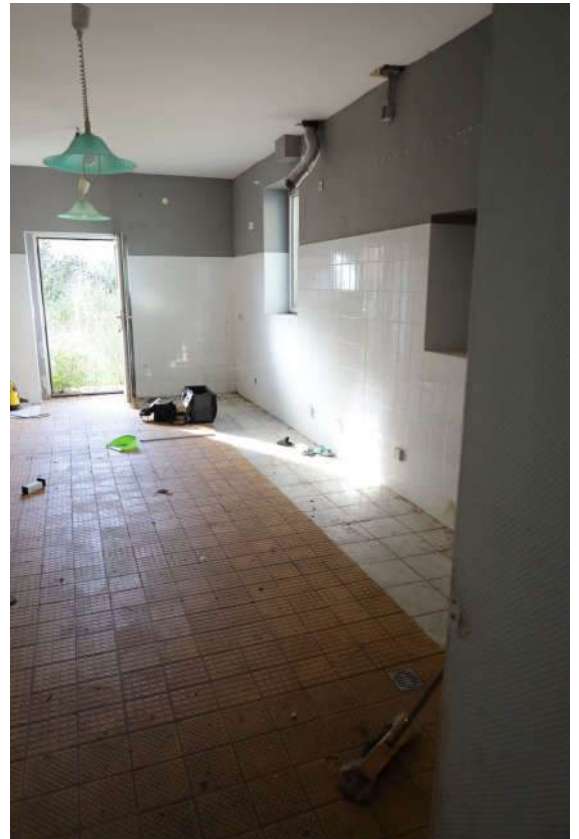
Wiederkehrende Feuchtebilder

**Bild 19**



Zugang zu einem weiteren Raum

**Bild 20**



Zugangsbereich von der Giebelfront

**Bild 21**



**Bild 22**



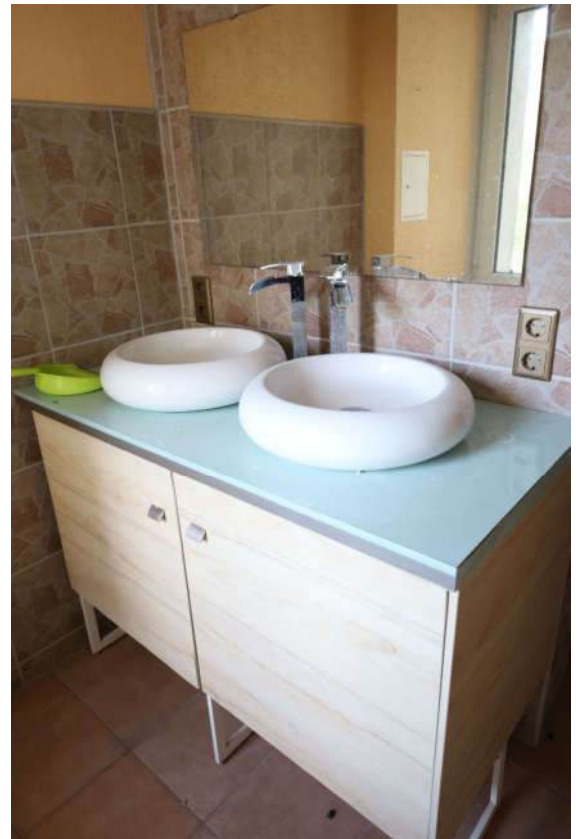
WC-Anlage

**Bild 23**



**Bad**

**Bild 24**



**Waschtisch**

**Bild 25**

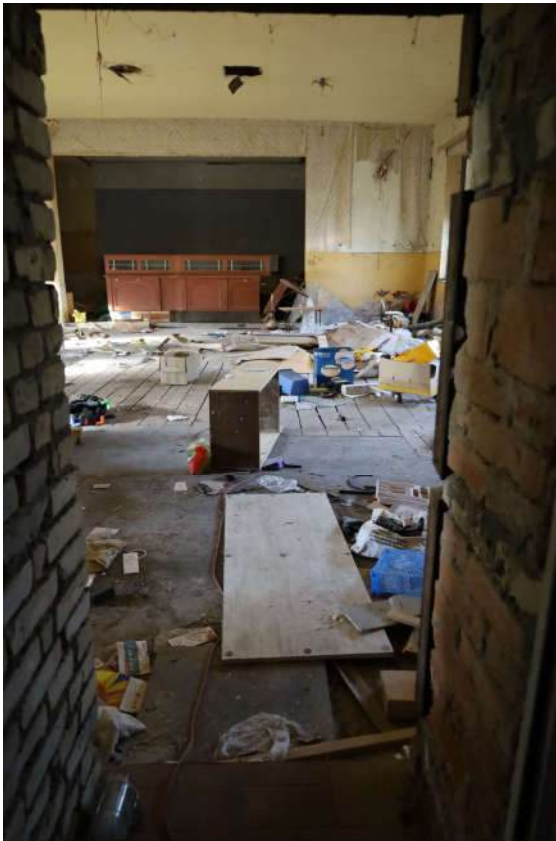


**Bild 26**



Zugang zum Kellerraum

**Bild 27**



Saalbereich

**Bild 28**

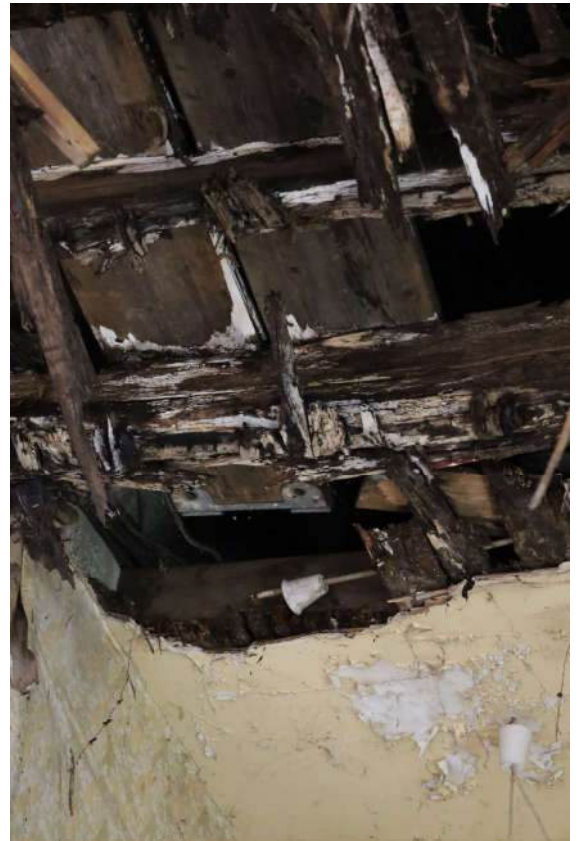


Außenzugang

**Bild 29**



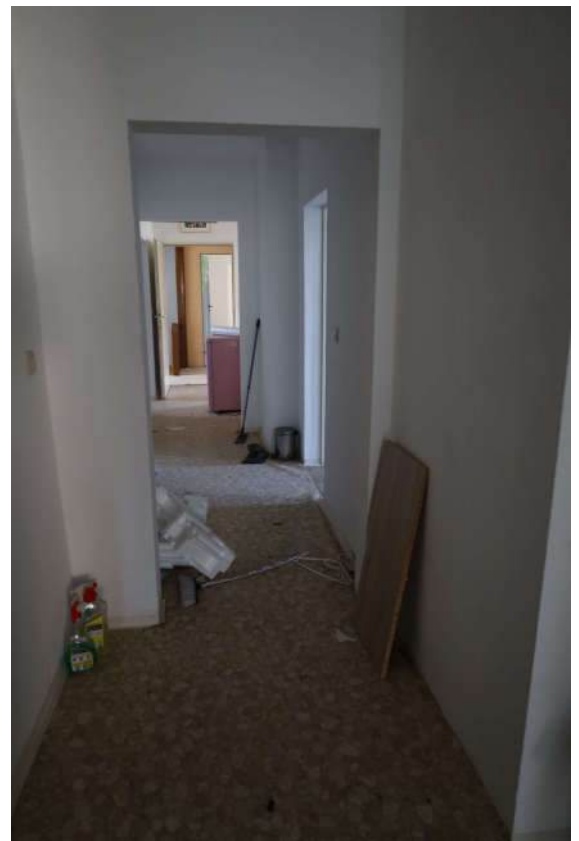
**Bild 30**



Sichtschäden im Deckenbereich (Feuchte)

**Bild 31**

Weiterführender Flur



**Bild 32**



**Bild 33**



Badausstattung

**Bild 34**



Zimmer

**Bild 35**



Schadensbild im Deckenbereich

**Bild 36**



**Bild 37**



Küche mit Sichtschäden

**Bild 38**



**Bild 39**



Bad

**Bild 40**



**Bild 41**



Weitere Schadensbereiche

**Bild 42**



Pilzartiges Gewächs

**Bild 43**



Detaildarstellung

**Bild 44**



**Bild 45**



Offener Dachbereich



**Bild 46**

Nebengebäude



**Bild 47**

Rückfront



**Bild 48**

Flurstücke 123/6 und 123/7



**Bild 49**

Flurstück 383



**Bild 50**

Flurstück 385