

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

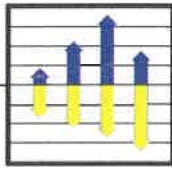
Dipl.-Ing. Christian Linke

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



Stadt Lübben (Spreewald)

Der Bürgermeister

10. März 2026

Posteingang



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

Wertermittlungsstichtag : 26.Januar 2026

Angaben zum Wertungsobjekt

Ort : **15907 Lübben(Spreewald) OT Lubolz**
Landkreis Dahme-Spreewald
Objekt : **in zentraler Lage des Ortsteiles**
Lubolz gelegenes Grundstück,
Lubolzer-Lübbener Straße
Gemarkung: Groß Lubolz
Flur : 4
Flurstück: 113



Gesamtsituation in der Lubolzer-Lübbener Straße mit etwaiger Abgrenzung des Grundstückes

Ortsbesichtigung : am 26.Januar 2026

Aktenzeichen : 23 20 03/01 / 422788

Zweck des Gutachtens

Empfehlung zum Zwecke des Verkaufes / Kaufes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

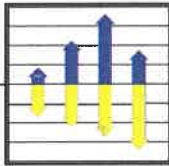
Dipl.-Ing. Christian Linke

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



1.8. Beschreibung des Wertungsobjektes **Wertermittlungsverfahren**

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um ein kleines, selbstständiges Grundstück. Das Grundstück kann eigenständig genutzt werden und es wird eigenständig genutzt. Die eigenständige Nutzung erscheint ungewöhnlich. Anhand der örtlichen Gegebenheiten ist eine Arrondierung mit einem benachbarten Grundstück naheliegend. Das zu arrondierende Grundstück wird in der Quantität mehr und in der Qualität besser. Nichts desto trotz kann das Grundstück auch eigenständig genutzt werden.

Bei dem Wertungsobjekt handelt es sich um eine Fläche von etwa 250m² (280m²). Das Grundstück ist mit einem an eine Ruine erinnernden Gebäude bebaut.

Maßgebendes Wertungsverfahren für das Grundstück ist aufgrund des schlechten Gebäudezustandes die Ermittlung des Bodenwertes. Bezüglich der Bebauung ist zu prüfen, ob diese den Wert des Grundstückes erhöhen kann oder den Wert eher mindert.

In dem Gutachten wird der Bodenwert ermittelt. Bezüglich der Bebauung wird der Werteinfluss geprüft.

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.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

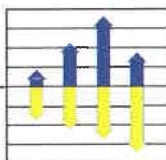
Dipl.-Ing. Christian Linke

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 ist naheliegend den Verkehrswert aus dem Bodenwert abzuleiten. Der Bodenwert berücksichtigt die hohen Kaufpreise in dem Ortsteil und die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks. Die vorhandene Bebauung berücksichtigt der Bodenwert nicht. Der Bodenwert simuliert ein unbebautes Grundstück.

Für das Grundstück bietet die vorhandene Bebauung mehr Risiken als Chancen. Insofern ist eine Minderung des Verkehrswertes gegenüber dem Bodenwert naheliegend und unverzichtbar. Bei dieser Minderung wird von 20v.H. ausgegangen. Die Höhe der Minderung ist eine freie Schätzung.

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Bodenwert Grundstück	=	26.700	€
Anpassung an den Verkehrswert -20v.H. von 26.700€	-	5.340	€
Verkehrswert des Grundstückes	=	21.360	€
Verkehrswert des Grundstückes	≈	21.400	€

(Einundzwanzigtausendvierhundert Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des Grundstückes
15907 Lübben(Spreewald) OT Groß Lubolz
Lubolzer-Lübbener Straße
Gemarkung Groß Lubolz
Flur 4
Flurstück 113
ist zum Wertermittlungsstichtag 26.01.2026

21.400€ (Bodenwert im Mittel 85,60€/m²).