



**Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar**

Datum: 25.02.2025
Az.: 24122230

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für eine

**Ackerlandfläche
in 38899 Trautenstein,
Auf dem Schumannsbleeke**



Grundbuch: Trautenstein	Kataster: Gemarkung: Trautenstein
Blatt: 627	Flur: 4
lfd. Nr. 1	Flurstück: 287

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 05.02.2025
ermittelt mit

13.900,00 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 16 Seiten. Das Gutachten wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5
3. Ermittlung des Verkehrswerts	5
3.1 Verfahrenswahl mit Begründung	6
3.2 Bodenwertermittlung	6 - 9
3.3 Verkehrswert	10
4. Verzeichnis der Anlagen	11
1. Fotos	12
2. Übersichtspläne	13
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	14
4. Auskunft aus Bodenrichtwertkarte	15
5. Auskunft aus Flurstücksnachweis	16



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Wernigerode
Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode

Beschluss vom **26.11.2024**
Geschäftsnummer: **12 K 14/24**

**Grund der Gutachten
erstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsver-
steigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV),
ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA),
Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV),
Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke)

Tag der Ortsbesichtigung: 05.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Wertermittlungstichtag: 05.02.2025

Qualitätsstichtag: 05.02.2025



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

Ort und Einwohnerzahl:	Trautenstein ist ein Ortsteil der Stadt Oberharz am Brocken und hat ca. 600 Einwohner. Trautenstein ist im Landkreis Harz gelegen.
Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):	<p>Trautenstein ist ca. 16 km östlich von Braunlage und ca. 5,5 km westlich von Hasselfelde gelegen und befindet sich an der Bundesstraße B 242.</p> <p>Die zu bewertende Ackerlandfläche ist in der Gemarkung Trautenstein, zwischen den Ortschaften Trautenstein und Hasselfelde, gelegen. Die Entfernung bis zur Ortschaft Trautenstein beträgt ca. 2,0 km und bis zur Ortschaft Hasselfelde ca. 3,5 km.</p>
topographische Flächenlage:	teilweise leicht hängig, teilweise mäßige Hanglage
Gestalt und Form (vgl. Anlage 2):	überwiegend rechteckige Grundstücksform
Grundstücksgröße:	Flur 4, Flurstück 287 = 18.480 m ²
Art der tatsächlichen Nutzung:	landwirtschaftliche Nutzung
Art der rechtlichen Nutzung:	Ackerland
Einfriedungen:	keine
Zuwegung:	Das Bewertungsgrundstück ist über Feldwege (teilweise geteert, teilweise wassergebundene Decke) zu erreichen.
Bodenschätzung:	<p>Eine Bodenschätzung liegt vor (siehe Anlage 5).</p> <p>1.608 m² (Teilfläche) mit einer Ackerzahl von 34</p> <p>2.112 m² (Teilfläche) mit einer Ackerzahl von 38</p> <p>14.760 m² (Teilfläche) mit einer Ackerzahl von 38</p>



2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Im Grundbuch von Trautenstein, Blatt 627, besteht in Abteilung II keine wertbeeinflussende Eintragung.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) nicht vorhanden sind. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt, da hierfür kein Auftrag bestand.

Umlegungs-, Flurbereinigungsverfahren:

keines bekannt

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Fläche für die Landwirtschaft

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Ackerland

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für eine Ackerlandfläche in 38899 Trautenstein, Auf dem Schumannsbleeke, zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Trautenstein
Blatt: 627
Ifd. Nr.: 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Trautenstein	4	287	18.480 m ²



3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Da ein amtlicher Bodenrichtwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks vorhanden ist, wird nachfolgend für die Ermittlung des Verkehrswerts eine Bodenwertermittlung aus dem Bodenrichtwert vorgenommen, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks.

3.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstücks durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** für Ackerland beträgt in der Lage des Bewertungsgrundstücks gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte **0,80 €/m²** bei einer Ackerzahl von 40 Punkten und einer Grundstücksfläche von 30.000 m² zum **Stichtag 01.01.2024**.



Bodenwert:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert 0,80 €/m²

Zuschläge/Abschläge zur **Anpassung an**

- die **Allgemeinen Wertverhältnisse** zum Wertermittlungstichtag (vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV) (0,00 %) 0,00 €/m²
Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschuss keine Wertveränderung eingetreten.

- **den Zustand** des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV), namentlich

- die Lage (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Ackerzahl (- 2,50 %) - 0,02 €/m²

Aufgrund der gemäß Bodenschätzung geringeren Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks, im Gegensatz zu der im Bodenrichtwert ausgewiesenen Ackerzahl, halte ich einen Abschlag in Höhe von 2,50 % für angemessen. (Berechnung siehe Anlage 1 zum Bodenrichtwert)

- die Entwicklungsstufe (0,00 %) 0,00 €/m²
- die topographische Lage (0,00 %) 0,00 €/m²
- die Grundstücksgröße (- 3,75 %) - 0,03 €/m²

Aufgrund der im Gegensatz zum Bodenrichtwert ausgewiesenen geringeren Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks, halte ich einen Abschlag in Höhe von 3,75 % für angemessen. (Berechnung siehe Anlage 2 zum Bodenrichtwert)

= - 0,05 €/m²

Zuschläge und Abschläge insgesamt - 0,05 €/m²

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert 0,75 €/m²

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
Ackerland	landwirtschaftliche Fläche	18.480,00 m ²	0,75 €/m ²	13.860,00 €

Grundstücksfläche insgesamt: 18.480,00 m² **Bodenwert ins.: 13.860,00 €**



Anlage 1 zum Bodenrichtwert:

Berechnung (gemäß Umrechnungstabelle 0320036, Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte in Sachsen-Anhalt) aufgrund der Abweichung der tatsächlichen Ackerzahl des
Bewertungsgrundstücks in Bezug auf die im Bodenrichtwert aufgeführte Ackerzahl:

Ackerzahl (A) gemäß Bodenrichtwert: 40
Ackerzahl (A) Bewertungsgrundstück: 34 (Teilfläche 1.608 m²)

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle 0320036):

Ackerzahl = 40 : Umrechnungskoeffizient = 85
Ackerzahl = 34 : Umrechnungskoeffizient = 80

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{80}{85} = \underline{0,75 \text{ €/m}^2}$$

Ackerzahl (A) gemäß Bodenrichtwert: 40
Ackerzahl (A) Bewertungsgrundstück: 38 (Teilfläche 2.112 m²)

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle 0320036):

Ackerzahl = 40 : Umrechnungskoeffizient = 85
Ackerzahl = 38 : Umrechnungskoeffizient = 83

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{83}{85} = \underline{0,78 \text{ €/m}^2}$$

Ackerzahl (A) gemäß Bodenrichtwert: 40
Ackerzahl (A) Bewertungsgrundstück: 38 (Teilfläche 14.760 m²)

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle 0320036):

Ackerzahl = 40 : Umrechnungskoeffizient = 85
Ackerzahl = 38 : Umrechnungskoeffizient = 83

$$0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{83}{85} = \underline{0,78 \text{ €/m}^2}$$

Mittlerer angepasster Bodenwert:

$$(1.608 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ €/m}^2 + 2.112 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ €/m}^2 + 14.760 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ €/m}^2) : 18.480 \text{ m}^2 = \underline{0,78 \text{ €/m}^2}$$

Der ermittelte Bodenwert von 0,78 €/m² entspricht einem Abschlag von **2,50 %** auf den
Bodenrichtwert.



Anlage 2 zum Bodenrichtwert:

Berechnung (gemäß Umrechnungstabelle 0320037, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt) aufgrund der Abweichung der vorhandenen Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks in Bezug auf die im Bodenrichtwert aufgeführte Grundstücksfläche:

Grundstücksfläche gemäß Bodenrichtwert: 30.000 m²

Grundstücksfläche Bewertungsgrundstück: 18.480 m²

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle 0320037):

Grundstücksfläche = 30.000 m² : Umrechnungskoeffizient = 94,5

Grundstücksfläche = 18.480 m² : Umrechnungskoeffizient = 91,3

Umrechnung: $0,80 \text{ €/m}^2 \times \frac{91,3}{94,5} = \underline{\underline{0,77 \text{ €/m}^2}}$

Der ermittelte Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von 0,77 €/m² entspricht einem Abschlag von **3,75 %** auf den Bodenrichtwert.



3.3 Verkehrswert

Auf der Grundlage der Bodenwertermittlung wurde ein Bodenwert in Höhe von **13.860,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für eine Ackerlandfläche in 38899 Trautenstein, Auf dem Schumannsbleeke,

Grundbuch:	Trautenstein	Kataster:	Gemarkung:	Trautenstein
	Blatt: 627		Flur:	4
	lfd. Nr. 1		Flurstück:	287

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2025 mit rd. **13.900,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 100 €)

25. Februar 2025

der Sachverständige

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



4. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)
- 4: Auskunft aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Auskunft aus Flurstücksnachweis



Anlage 1: Fotos



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Nord-West

Anlage 2: Übersichtspläne





Anlage 3: Liegenschaftskarte



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

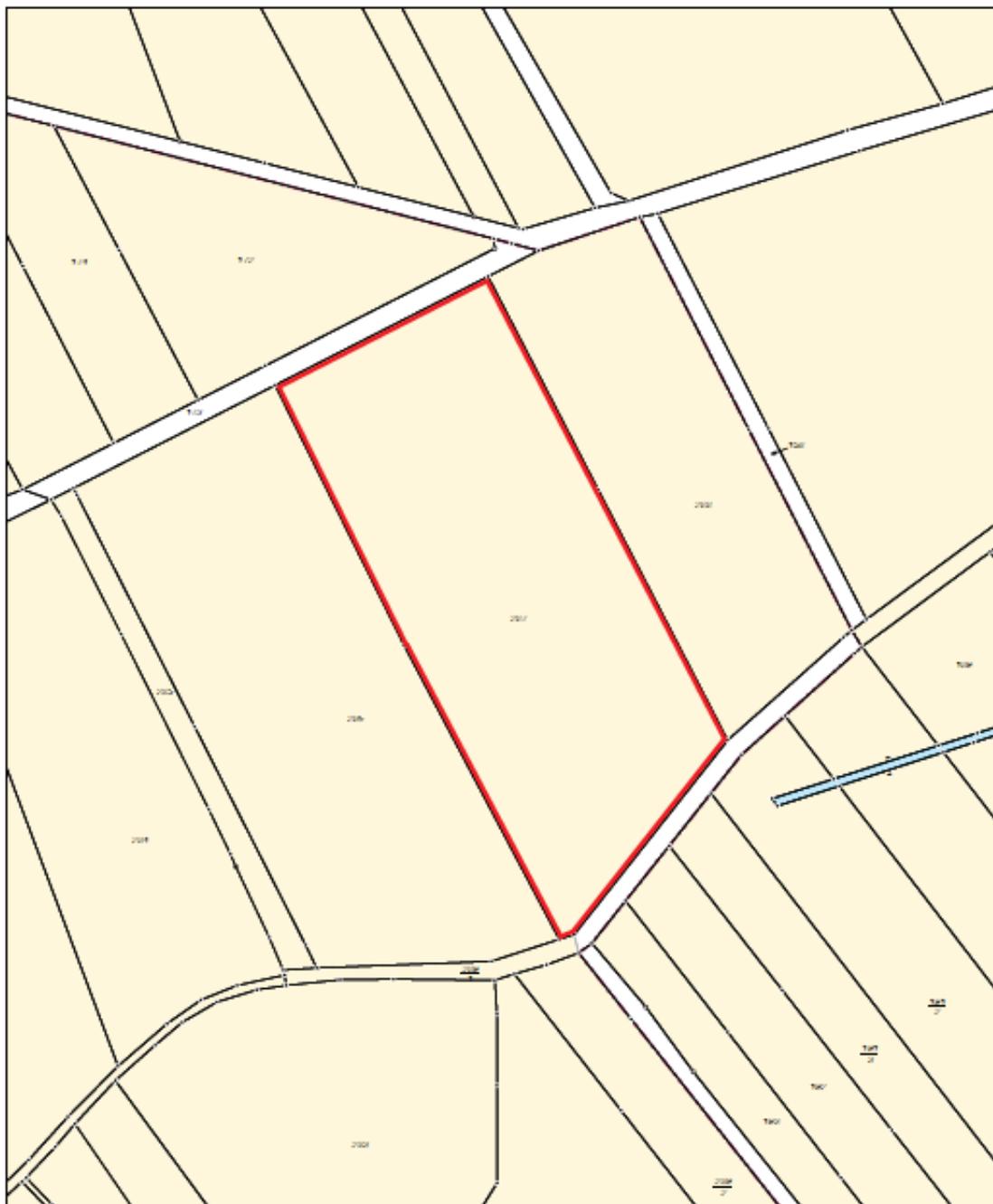
**Auszug aus dem
Geobasisinformationssystem**
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)
Darstellung 1:2000

Flurstück: 287
Flur: 4
Gemarkung: Trautenstein

Gemeinde: Oberharz am Brocken, Stadt
Kreis: Harz

Erstellt am 03.12.2024
Aktualität der Daten: 29.11.2024

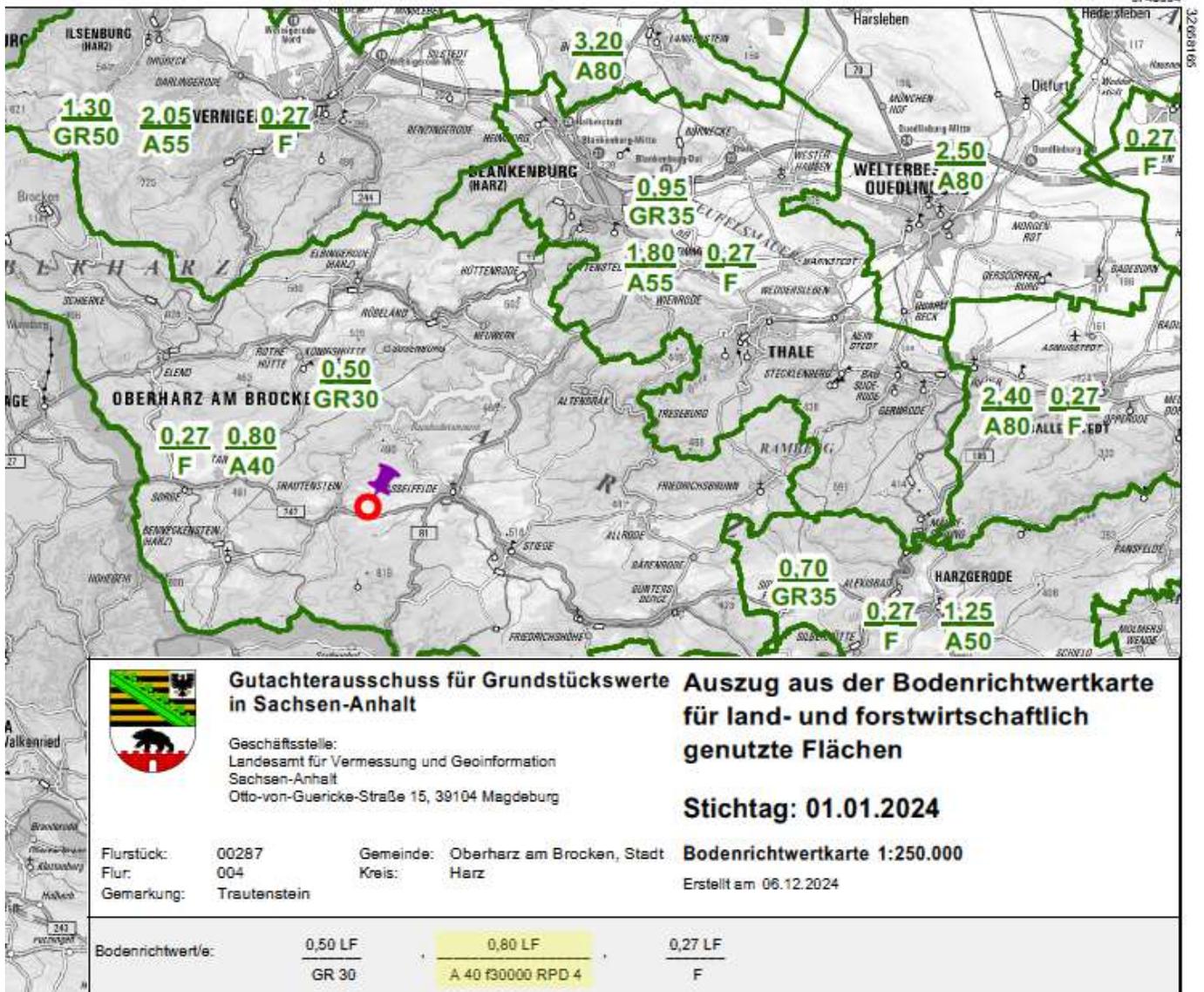
5728107



5727887
Maßstab: 1:2000 Meter



Anlage 4: Bodenrichtwertkarte





Anlage 5: Auskunft aus Flurstücksnachweis



Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg

Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem Geobasisinformationssystem

Flurstücks- und Eigentumsübersicht mit
Bodenschätzung

Erstellt am: 05.12.2024

Aktualität der Daten: 04.12.2024

Flurstück 287, Flur 4, Gemarkung Trautenstein

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Oberharz am Brocken, Stadt Landkreis Harz
Lage:	Auf dem Schumannsbleeke
Fläche:	18 480 m ²
Tatsächliche Nutzung:	18480 m ² Landwirtschaft
Klassifizierung:	
Bodenschätzung:	1608 m ² Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 46, Ackerzahl 34, Ertragsmesszahl 547 2112 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 52, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 803 14760 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 52, Ackerzahl 38, Ertragsmesszahl 5609 Gesamtertragsmesszahl 6959
Hinweise zum Flurstück:	Naturpark "Harz/Sachsen-Anhalt" Verfahrensbezeichnung: NUP0004 Ausführende Stelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt Landschaftsschutzgebiet "Harz und nördliches Harzvorland" Verfahrensbezeichnung: LSG0032WR_ Ausführende Stelle: Landkreis Harz

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Amtsgericht Wernigerode Grundbuchbezirk Trautenstein Grundbuchblatt 627 Laufende Nummer 1
Eigentümer/-in:	3 Karries, Wolfgang Schützenstr. 4 Trautenstein 38899 Oberharz am Brocken