



**Sachverständigenbüro:  
Okerstr. 18  
38640 Goslar**

Datum: 05.04.2024  
Az.: 23112121

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem

**Einfamilienhaus bebaute Grundstück in  
38855 Wernigerode, Friedrichstr. 148**



Grundbuch: Wernigerode	Kataster: Gemarkung: Wernigerode
Blatt: 10681	Flur: 27
lfd. Nr. 1	Flurstück: 68/3

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 18.01.2024  
ermittelt mit

**275.000,00 €.**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 36 Seiten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Vorbemerkungen</b>	3
<b>2. Grundstücksbeschreibung</b>	4
2.1    Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2    Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
<b>3. Gebäudebeschreibung</b>	6
3.1    Art des Gebäudes	7
3.2    Ausführung und Ausstattung	7 - 10
3.3    Raumaufteilung	10
3.4    Nebengebäude u.ä.	10
3.5    Außenanlagen	10
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts</b>	11
4.1    Verfahrenswahl mit Begründung	11 - 12
4.2    Bodenwertermittlung	12 - 13
4.3    Sachwertermittlung	14 - 16
4.4    Ertragswertermittlung	17 - 19
4.5    Verkehrswert	20
<b>5. Verzeichnis der Anlagen</b>	21
1.    Fotos	22 - 24
2.    Übersichtspläne	25
3.    Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	26
4.    Auszug aus Bodenrichtwertkarte	27
5.    Grundrisszeichnung Kellergeschoss	28
6.    Grundrisszeichnung Erdgeschoss	29
7.    Grundrisszeichnung Dachgeschoss	30
8.    Auszüge aus Baulastenverzeichnis	31 - 36



## 1. Vorbemerkungen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom <b>10.11.2023</b> Geschäftsnummer: <b>12 K 17/23</b>
<b>Grund der Gutachten- erstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
<b>Wertermittlungsgrundlagen:</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke)
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	18.01.2024
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>	die Eigentümer, der Prozessbevollmächtigte der Eigen- tümerin und der Sachverständige
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	18.01.2024
<b>Qualitätstichtag:</b>	18.01.2024
<b>Mieter und Pächter:</b>	keine
<b>Gewerbebetrieb:</b>	Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt.
<b>Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Überbau:</b>	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
<b>Zubehör:</b>	Augenscheinlich ist eine Küchenzeile, bestehend aus Herd, Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank und Ober- u. Unterschranke vorhanden. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 800,00 € geschätzt.
<b>Beschränkungen oder Beanstandungen:</b>	keine bekannt
<b>Verdacht auf Hausschwamm:</b>	besteht augenscheinlich nicht. Es ist nicht auszu- schließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen uner- kannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.
<b>Energieausweis:</b>	Gemäß Auskunft der Eigentümer ist keiner vorhanden.



## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

**Ort und Einwohnerzahl:**

Wernigerode ist ein Mittelzentrum und im Landkreis Harz, im Bundesland Sachsen-Anhalt, gelegen. Wernigerode hat ca. 34.000 Einwohner.

**Verkehrslage, Entfernungen  
(vgl. Anlage 2):**

Die Stadt Wernigerode ist im nordöstlichen Vorharzbereich am Fuße des Brockens gelegen und hat einen Autobahnanschluss an die A 36. Wernigerode hat eine Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn AG in Richtung Hannover und Halle (Saale).

Das zu bewertende Einfamilienhaus ist in der Nähe des Stadtzentrums gelegen. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum von Wernigerode beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befinden sich ca. 400 m entfernt.

**Wohn- bzw. Geschäftslage:**

gute Wohnlage

**Art der Bebauung und  
Nutzungen in der Straße:**

überwiegend wohnbauliche Nutzung, aufgelockerte, offene, ein- bis dreigeschossige Bauweise

**Immissionen:**

normal

**topographische Grund-  
stückslage:**

eben

**Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):**

Grundstücksgröße:

Flur 27, Flurstück 68/3 = 869 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

überwiegend rechteckige Grundstücksform

**Erschließungszustand:**

Straßenart:

Straße mit regem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn geteert, beiderseitig Gehwege

Höhenlage zur Straße:

normal



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom/ Wasser/ Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine bekannt

**Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar

## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)**

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Im Grundbuch von Wernigerode, Blatt 10681, 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.

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Im Baulastenverzeichnis von Wernigerode besteht unter der Blatt-Nr. 1546 eine Eintragung in Form einer Abstandsbaulast und unter der Blatt-Nr. 1063 eine Leitungsbaulast (s. Anlage 8). Eine mit den v.g. Eintragungen verbundene Wertbeeinflussung besteht nicht.

**Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:**

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Gemäß Auskunft des Landkreises Harz ist das Grundstück Teil eines Kulturdenkmals gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) und wird als Teil des Denkmalsbereiches Straßenzug im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt geführt.

**Darstellung im Flächen-nutzungsplan:**

W = Wohnbaufläche



**Festsetzungen im Bebauungsplan:** nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §34 BauGB zu beurteilen.

**Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):** erschlossenes, baureifes Land

**Anmerkung:** Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

### 3. Gebäudebeschreibung

**Vorbemerkung:** Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Die Beschreibung der Baulichkeiten beruht auf Auskünften aus der Bauakte sowie einer Objektbegehung und spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder; Abweichungen können bestehen. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen. Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht. Des Weiteren wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen des Brandschutzes und den damit möglicherweise verbundenen Brandschutzauflagen vorgenommen.

Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich der Anforderungen der möglicherweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) resultierenden Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus dem GEG resultierenden Nachrüstpflichten, als auch die bei Neubau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards.

Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben des GEGs eingehalten wurden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Eine Haftung für die Richtigkeit dieser Annahme kann nicht übernommen werden.



### **3.1 Art des Gebäudes:**

eingeschossiges Wohnhaus als Einfamilienhaus, freistehend; Das Gebäude ist unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut.

**Baujahr:**

1961

**Modernisierung:**

Das Gebäude wurde augenscheinlich partiell modernisiert. Augenscheinlich und nach Auskunft der Eigentümer wurden u.a. folgende Arbeiten ausgeführt:

- Modernisierung der Fenster und Außentüren
- teilweise Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung Bad und WC
- überwiegende Modernisierung des Innenausbaus
- wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

### **3.2 Ausführung und Ausstattung:**

**Konstruktionsart:**

Massivbau

**Fundamente:**

Beton

**Kellerwände:**

Mauerwerk

**Umfassungswände:**

Mauerwerk

**Innenwände:**

Mauerwerk

**Geschossdecken:** Kellergeschoss: massive Decke

Erdgeschoss: massive Decke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke

**Fußböden:**

Keller: überwiegend Fliesen, teilweise Beton

Wohn- und Schlafräume: Kunststoffbelag

Sanitärräume: teilweise Fliesen, teilweise Kunststoffbelag

Küche: Kunststoffbelag

Flure: Kunststoffbelag



<b>Innenansichten:</b>	überwiegend glatt verputzt, teilweise verkleidet mit Montageplatten, mit Anstrich
Sanitärräume:	überwiegend Montageplattenverkleidung mit Anstrich, teilweise Fliesen, teilweise Tapeten
Küche:	glatt verputzt und gestrichen
<b>Deckenflächen:</b>	überwiegend abgehängte Decken mit Montageplattenverkleidung und Anstrich, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise verkleidet mit Platten und Anstrich
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung, Fensterbänke innen aus Naturstein, außen mit Abdeckung überwiegend aus Beton, in geringem Umfang aus Aluminium
<b>Türen:</b>	Hauseingangstür: Metalltür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren: Holztüren mit Anstrich
	Kellertüren: Holzbrettertüren
<b>Treppen:</b>	Geschosstreppe: geschlossene Holzwangentreppe, Geländer aus Holz
	Kellertreppe: offene Holzwangentreppe
	Treppe zum Dachboden: nicht vorhanden, Anstellleiter
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche Ausstattung, Telefonanschluss, Sat.-Antenne
<b>Sanitäre Installation:</b>	Bad/WC (EG.): freistehende Wanne, Dusche mit Bodeneinlauf, wandhängendes WC, Waschtischanlage, gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
	WC (DG.): wandhängendes WC, Waschtischanlage, mittlere Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2021, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen





<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über Heizung
<b>Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:</b>	keine vorhanden
<b>Außenansicht:</b>	Rauputz
Sockel:	Bruchsteinverblendung
<b>Schornsteine:</b>	über dem Dach aus Ziegelstein
<b>Dach:</b>	Dachkonstruktion: Holzdach mit Unterspannbahnen und Aufbau (Gaube), ohne Dämmung
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Betondachsteine, Dachrinnen und Regenfallrohre überwiegend aus Aluminium, teilweise aus Zinkblech, teilweise aus Kunststoff
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dachaufbau (Gaube)
<b><u>Zustand:</u></b>	
<b>Grundrissgestaltung:</b>	gut
<b>Barrierefreiheit:</b>	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
<b>Belichtung und Besonnung:</b>	gut
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine
<b>energetischer Zustand:</b>	Das Gebäude wurde augenscheinlich teilweise energetisch ertüchtigt (nähere Ausführungen siehe unter Modernisierungen).
<b>Funktionsprüfung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) oder sonstigen Einrichtungen vorgenommen wurde.



### **Allgemeinbeurteilung:**

Das zu bewertende Objekt befindet sich, dem äußerlichen Anschein und der Ortsbesichtigung nach, in einem befriedigenden bis ausreichenden baulichen Gesamtzustand und entspricht einem mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk
- Fassadenarbeiten
- Kanalverstopfung
- teilweise Reparatur Kellerfußboden
- Reparatur Eingangstreppe
- teilweise Reparatur Kellerdecke
- teilweise Verputzarbeiten der Kellerinnenwände
- Reparatur Dachdeckung
- Reparatur Fußboden (Dachboden)
- teilweise Herstellung Wegebefestigung

### **3.3 Raumaufteilung:**

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Flur, Heizungskeller, Waschkeller/ WC

Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Bad/WC, Erker, Flur

Dachgeschoss: 3 Zimmer, WC, Flur

### **3.4 Nebengebäude u.ä.:**

Einzelgarage in massiver Bauweise, Baujahr 1963, Zwischendecke als Holzbalkendecke, Betonboden, Holzklapptor, Holzdach als Satteldach mit Betondachsteinen, teilweise Dachrinne und Regenfallrohr aus Kunststoff, einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- teilweise Putzschäden an den Innenwänden
- teilweise Rissbildungen in Wänden und Zwischendecke
- Reparatur Garagentor
- Anbau Dachrinne und Regenfallrohr
- teilweise Fassadenarbeiten

### **3.5 Außenanlagen:**

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Wegebefestigungen



## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38855 Wernigerode, Friedrichstr. 148, zum Wertermittlungstichtag 18.01.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch: Wernigerode  
Blatt: 10681  
Ifd. Nr.: 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wernigerode	27	68/3	869 m <sup>2</sup>
Gesamt:			869 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert für das zu bewertende Objekt wird mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil Einfamilienhäuser üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur informativ bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).



Gemäß § 10 ImmoWertV 2021 sind bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modelkonformität). Da für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlagen, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, wurde bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der v.g. Verordnung abgewichen, zur Wahrung des Grundsatzes der Modelkonformität.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

## 4.2 Bodenwertermittlung

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

### **Bodenrichtwert**

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Wernigerode in der Lage des Bewertungsgrundstücks **100,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich** Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = baureifes Land

Baufläche/Baugebiet WA = allgemeines Wohngebiet  
beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

Anzahl der Vollgeschosse = 2

Art der Bauweise = offen

Grundstücksfläche = 700 m<sup>2</sup>



**Bodenwert**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenrichtwert</b>		100,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge/Abschläge zur <b>Anpassung an</b>		
– den <b>beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks</b> (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV)		+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
Bodenrichtwert mit dem		
– <b>beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks</b>		100,00 €/m <sup>2</sup>
– die <b>Allgemeinen Wertverhältnisse</b> zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 2 Abs. 1, 2 und 4 ImmoWertV) (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramts keine Wertveränderung eingetreten.		
– <b>den Zustand</b> des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 2 Abs. 3 und § 5 Abs. 1 ImmoWertV), namentliche:		
• die Geschossflächenzahl (GFZ) (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Grundflächenzahl (GRZ) (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Lage (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Grundstücksfläche (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
Gemäß Auskunft aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des zuständigen Gutachterausschusses ist eine statistische Signifikanz nicht gegeben.		
• die Anzahl der Vollgeschosse (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
• die Grundstückstiefe (0,00 %)		0,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
		= +/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge und Abschläge insgesamt rd.		+/- 0,00 €/m <sup>2</sup>
<hr/>		
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert rd.</b>		<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
baureifes Land	erschließungsfrei	869,00 m <sup>2</sup>	100,00 €/m <sup>2</sup>	86.900,00 €
Grundstücksflächen insgesamt:		<u>869,00 m<sup>2</sup></u>	<b>Bodenwert:</b>	<b><u>86.900,00 €</u></b>



### 4.3 Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus	Garage	
<b>Berechnungsbasis</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ umbauter Raum</li> <li>■ Bruttogrundfläche (BGF)</li> <li>■ Wohn-/Nutzfläche)</li> </ul>	rd. 260,00 m <sup>2</sup>	rd. 18,00 m <sup>2</sup>	
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) <sup>1)</sup>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Kostenkennwert im Basisjahr (2010)</li> </ul>	775,00 €/m <sup>2</sup>	535,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex</b> 18.01.2024 in € (2010 = 100)	179,1	179,1	
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ am Wertermittlungsstichtag</li> </ul>	1.388,00 €/m <sup>2</sup>	958,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>Herstellungswert</b> (inklusive BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Normgebäude</li> <li>■ besondere Bauteile<sup>2)</sup></li> <li>■ besondere (Betriebs)Einrichtungen<sup>2)</sup></li> </ul>	360.880,00 € 3.609,00 € 0,00 €	17.244,00 € 0,00 € 0,00 €	
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)	364.489,00 €	17.244,00 €	
<b>Alterswertminderung</b>	lineare Wertminderung	lineare Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Jahre GND (= Gesamtnutzungsdauer)</li> <li>■ Jahre RND (= Restnutzungsdauer)</li> <li>■ Alterswertminderungsfaktor</li> <li>■ Betrag</li> </ul>	70 Jahre 29 Jahre 0,59 - 215.049,00 €	60 Jahre 15 Jahre 0,75 - 12.933,00 €	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b> (inkl. BNK)	149.440,00 €	4.311,00 €	

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt</b>	<b>153.751,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen<sup>2)</sup></b>	<b>+ 7.688,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen</b>	<b>= 161.439,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 86.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 248.339,00 €</b>
<b>objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor<sup>2)</sup></b>	<b>x 1,24</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 307.940,00 €</b>
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>2)</sup></b>	<b>- 32.000,00 €</b>
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 275.940,00 €</b>
	<b>rd. 276.000,00 €</b>

1) BNK = Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen etc.)

2) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



**Erläuterungen zum Sachwertverfahren:**

**Bruttogrundfläche:**

Da keine Berechnungen in der Bauakte vorhanden sind, wurde die Bruttogrundfläche auf der Grundlage der Bauzeichnungen ermittelt und stichpunktartig vor Ort geprüft.

**Alterswertminderung:**

Die Alterswertminderung wurde gemäß ImmoWertV linear vorgenommen.

**Restnutzungsdauer:**

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsarbeiten hat sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängert (vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV). Die modifizierte Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen abgeleitet (vgl. Anlage 2 ImmoWertV).

**Besonders zu veranschlagende Bauteile:**

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungswert
Dachaufbau (Gaube)	1 % vom Herstellungswert (Normgebäude) (360.880,00 € x 0,01 = rd. 3.609,00 €)
Summe	3.609,00 €

**Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen:**

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung (Zaun) Wegebefestigungen	5 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (153.751,00 € x 0,05 = rd. 7.688,00 €)
Summe	7.688,00 €

**Objektspezifischer Sachwertfaktor:**

Aufgrund von langjährigen Untersuchungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Harz, bezüglich der Gegenüberstellung von Sachwerten und tatsächlich erzielten Kaufpreisen identischer Objekte, wurden Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von der Höhe des Sachwertes und des Bodenrichtwertes innerhalb des Landkreis Harz abgeleitet. Für den v.g. rechnerisch ermittelten vorläufigen Sachwert halte ich einen objektspezifischen Sachwertfaktor in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt in Höhe von **1,24** für angemessen.



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 32.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 32.000,00 €

• Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag	
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk Fassadenarbeiten Kanalverstopfung teilweise Reparatur Kellerfußboden Reparatur Eingangstreppe teilweise Reparatur Kellerdecke teilweise Verputzarbeiten der Kellerinnenwände Reparatur Dachdeckung Reparatur Fußboden (Dachboden) teilweise Herstellung Wegebefestigung	- 32.000,00 €	
<u>Garage:</u> teilweise Putzschäden an den Innenwänden teilweise Rissbildungen in Wänden und Zwischendecke Reparatur Garagentor Anbau Dachrinne und Regenfallrohr teilweise Fassadenarbeiten		
Summe		- 32.000,00 €

Anm.: Dieses Gutachten ist kein Reparatur- bzw. Bauschadensgutachten. Der marktgerechte Abschlag wurde aufgrund des v.g. Reparaturstaus pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß geschätzt und spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung wider. Es wurde eine annähernde Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung am Wertermittlungstichtag in Form eines Marktabschlages dargestellt und keine technischen Werte berechnet.





#### 4.4 Ertragswertermittlung

Mieteinheiten	Nutz-bzw. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich(€)
Einfamilienhaus	rd. 117,00	8,50	994,50	11.934,00
Garage			50,00	600,00

**jährliche (Netto-Kalt)Miete** **12.534,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages	-	<b>251,00 €</b>
Instandhaltungskosten	13,80 € x 117,00 m <sup>2</sup> / Wfl.		
	+ 104,00 € x 1 Garage p.a.	-	<b>1.719,00 €</b>
Verwaltungskosten	351,00 € x 1 Einfamilienhaus p.a.		
	+ 46,00 € x 1 Garage p.a.	-	<b>397,00 €</b>

in Prozent rd. 19,0 %

**Jährlicher Reinertrag** **= 10.167,00 €**

**Reinertrag des Bodens** (vgl. Bodenwertermittlung;

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

**1,50%** von **86.900,00 €** (objektspezif. Liegenschaftszinssatz \* Bodenwert) **- 1.304,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 8.863,00 €**

**Barwertfaktor** (gem. Anhang B ImmoWertA)

bei p = **1,50 %** objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

und n = **29** Jahren modifizierter Restnutzungsdauer

x **23,3761**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 207.182,00 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 86.900,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>1)</sup>** **- 32.000,00 €**

**Ertragswert des Grundstücks** **= 262.082,00 €**

**rd. 262.000,00 €**  
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



## **Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:**

### **Wohnflächen:**

Da keine Berechnungen in der Bauakte vorhanden sind, wurde die Wohnfläche vor Ort ermittelt.

### **Mieten und Mieter:**

Die o.g. Mieten sind für Wernigerode als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Gemäß Auskunft der Eigentümer besteht z.Zt. kein Mietverhältnis.

### **Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:**

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurde kein Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Lage und der Restnutzungsdauer halte ich einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt in Höhe von **1,50 %** für angemessen.

### **Barwertfaktor:**

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) wurde gemäß § 34 ImmoWertV nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor: } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = p/100$$

LZ = Liegenschaftszinssatz

p = Zinsfuß

n = Restnutzungsdauer



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 32.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 32.000,00 €

- **Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau**

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag	
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk Fassadenarbeiten Kanalverstopfung teilweise Reparatur Kellerfußboden Reparatur Eingangstreppe teilweise Reparatur Kellerdecke teilweise Verputzarbeiten der Kellerinnenwände Reparatur Dachdeckung Reparatur Fußboden (Dachboden) teilweise Herstellung Wegebefestigung	- 32.000,00 €	
<u>Garage:</u> teilweise Putzschäden an den Innenwänden teilweise Rissbildungen in Wänden und Zwischendecke Reparatur Garagentor Anbau Dachrinne und Regenfallrohr teilweise Fassadenarbeiten		
Summe		- 32.000,00 €

Anm.: Dieses Gutachten ist kein Reparatur- bzw. Bauschadensgutachten. Der marktgerechte Abschlag wurde aufgrund des v.g. Reparaturstaus pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß geschätzt und spiegelt nicht die tatsächlichen Kosten der Instandsetzung wider. Es wurde eine annähernde Wertminderung aufgrund der fehlenden Instandsetzung am Wertermittlungstichtag in Form eines Marktabschlages dargestellt und keine technischen Werte berechnet.



#### 4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren orientieren. Der Sachwert des Grundstücks wurde mit rd. **276.000,00 €** nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert des Grundstücks beträgt rd. **262.000,00 €**.

Im Sachwertverfahren wurden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem objektspezifisch angepasstem Sachwertfaktor und den Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung berücksichtigt. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht angebracht.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 38855 Wernigerode, Friedrichstr. 148,

Grundbuch:	Wernigerode	Kataster:	Gemarkung:	Wernigerode
	Blatt: 10681		Flur:	27
	lfd.-Nr.: 1		Flurstück:	68/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 mit rd. **275.000,00 €** ermittelt.  
(gerundet auf volle 5.000 €)

05. April 2024

gez. Dorka

---

der Sachverständige



## 5. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)
- 4: Auszug aus Bodenrichtwertkarte
- 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoss
- 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss
- 7: Grundrisszeichnung Dachgeschoss
- 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis



**Anlage 1: Fotos**



Ansicht von Süd-Ost



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Ansicht von Nord-West



Ansicht Garage von Süden



Ansicht Garage von Süd-West



Ansicht Garage von Nord-West



Innenansicht Flur (EG.)



Innenansicht Flur (DG.)



Innenansicht Bad/WC (EG.)



Innenansicht Bad/WC (EG.)



Innenansicht Bad/WC (EG.)





Innenansicht WC (DG.)



Innenansicht Küche



Innenansicht Waschkeller/WC



Ansicht Heizungsanlage



Ansicht Elektroanlage



Innenansicht Dachboden





## Anlage 2: Übersichtspläne





### Anlage 3: Liegenschaftskarte



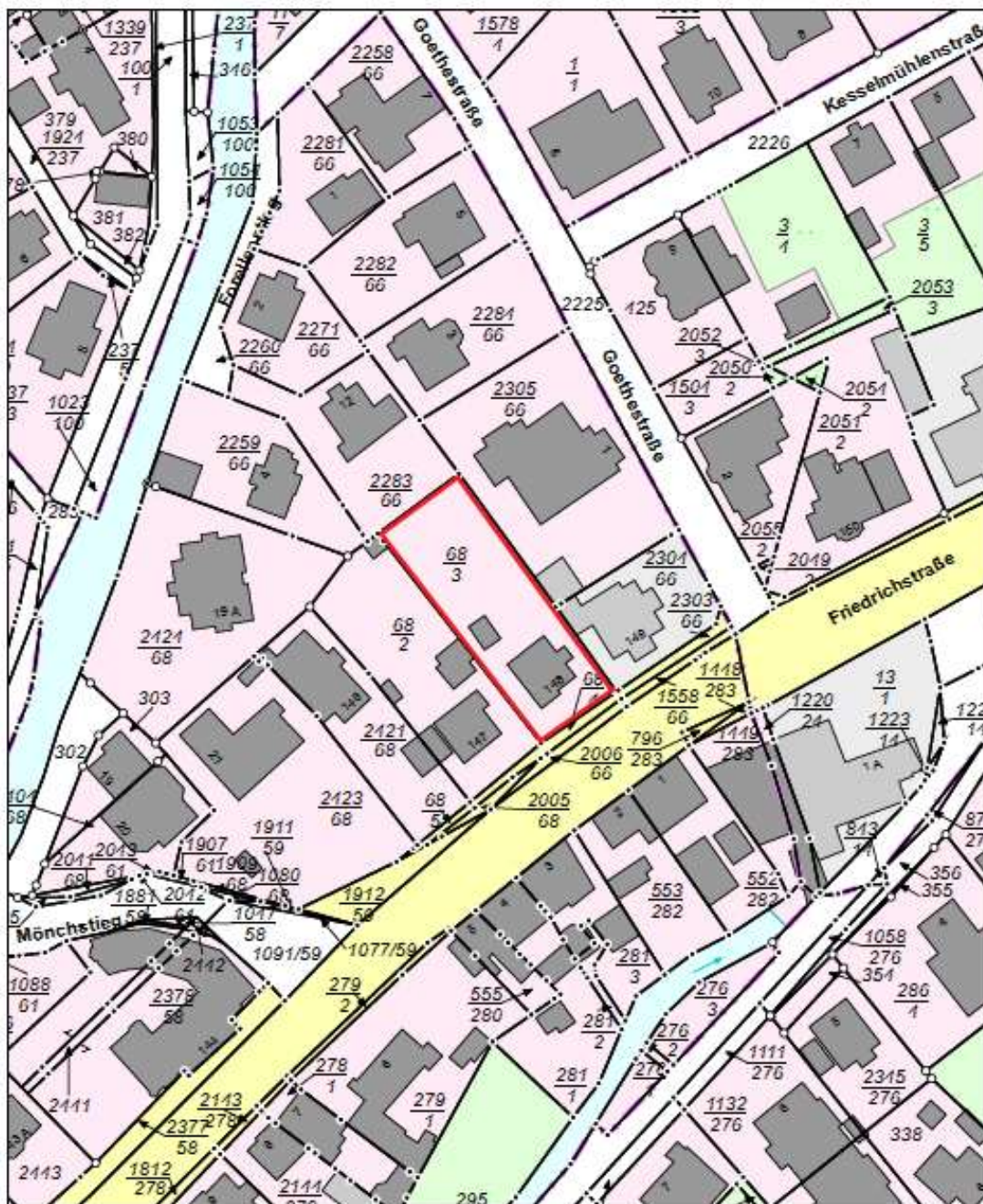
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVermGeo)  
Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg  
Standort: Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Auszug aus dem  
Geobasisinformationssystem  
Liegenschaftskataster (darstellende Angaben)  
Darstellung 1:1000

Flurstück: 68/3  
Flur: 27  
Gemarkung: Wernigerode

Gemeinde: Wernigerode, Stadt  
Kreis: Harz

Erstellt am 01.12.2023  
Aktualität der Daten: 09.10.2023



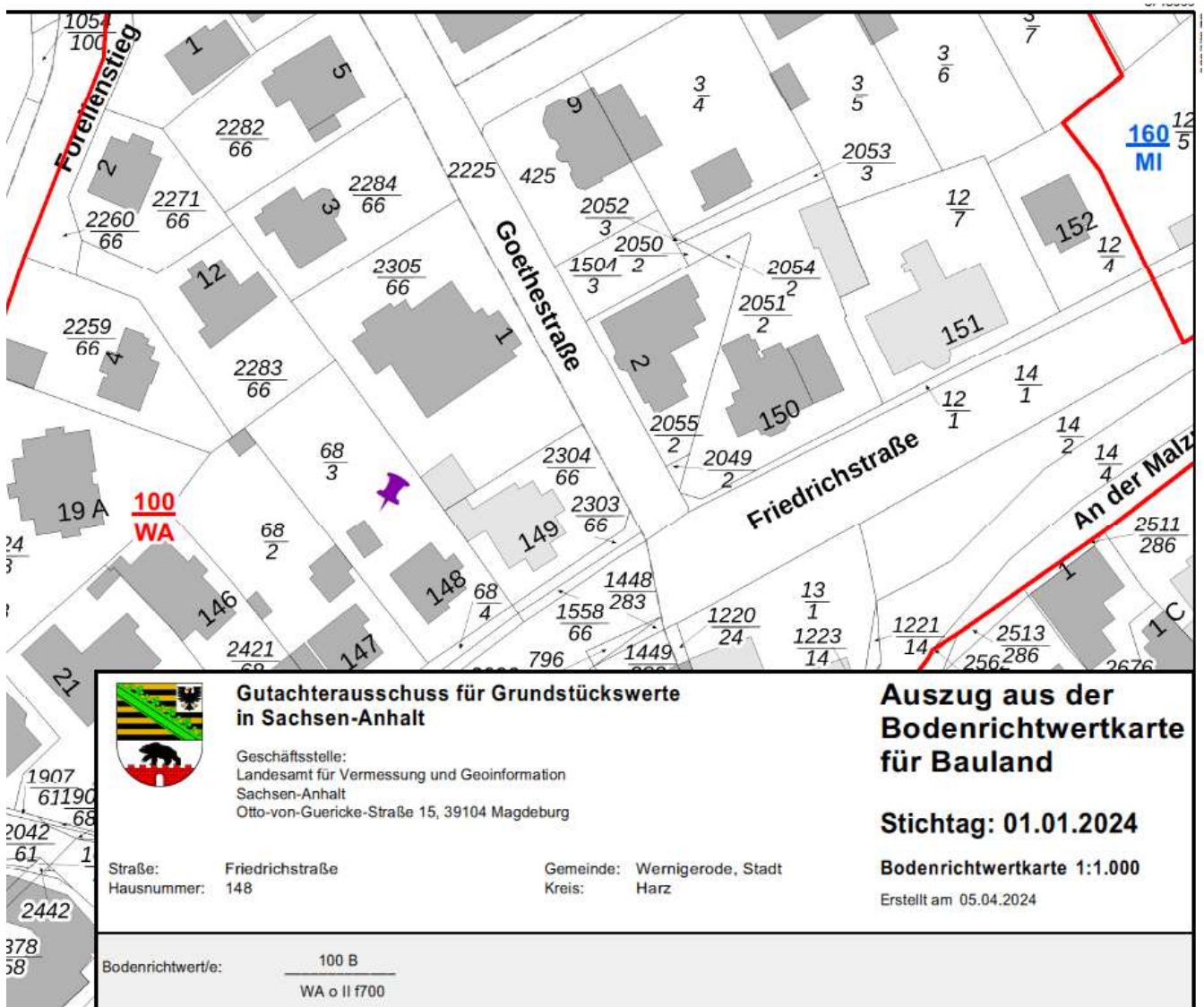
5743702  
Maßstab: 1:1000 Meter

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo).



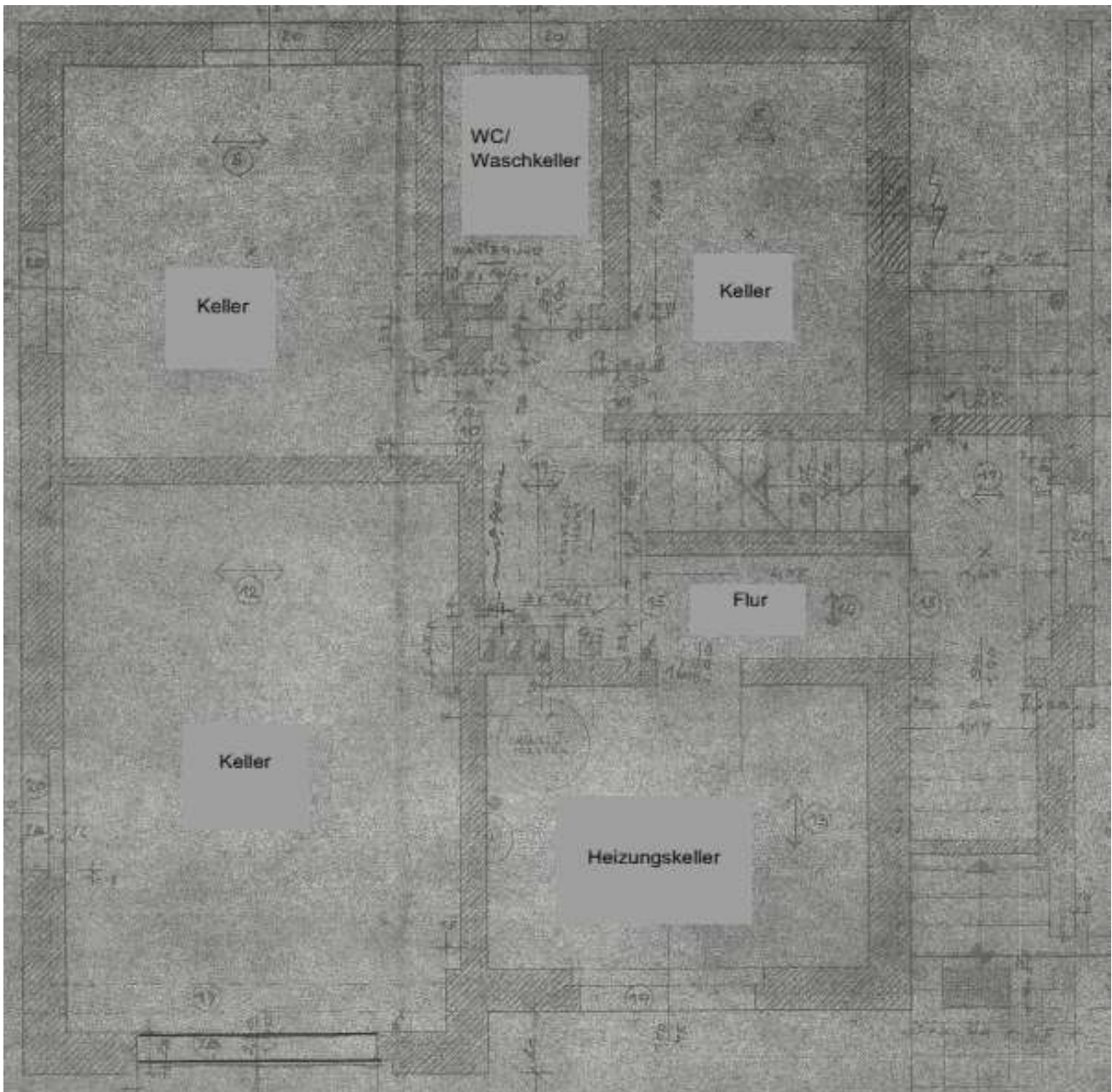


Anlage 4: Bodenrichtwertkarte





### Anlage 5: Grundrisszeichnung Kellergeschoss



nicht maßstabsgerechte Zeichnung



**Anlage 6: Grundrisszeichnung Erdgeschoss**

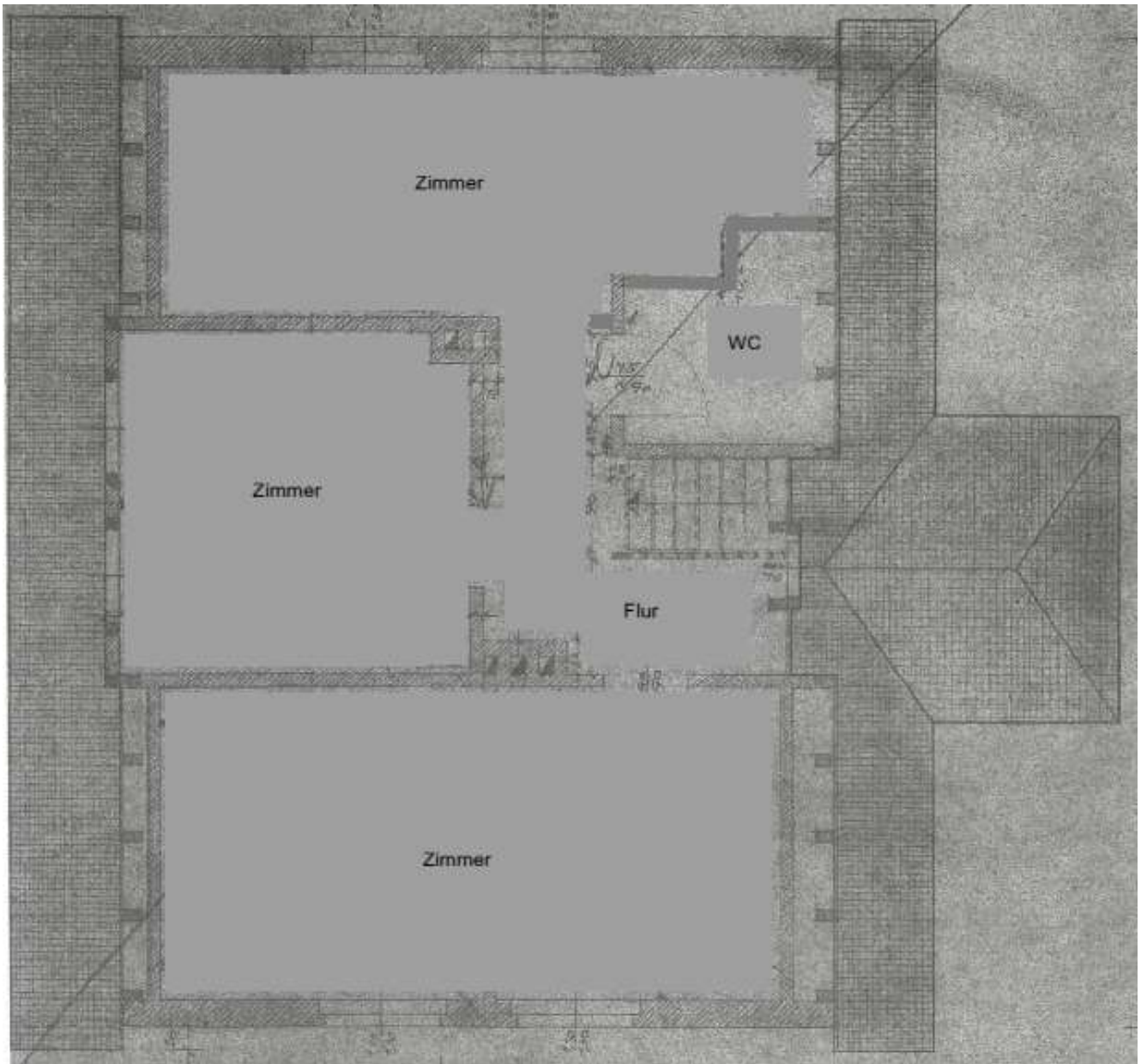


nicht maßstabgerechte Zeichnung





**Anlage 7: Grundrisszeichnung Dachgeschoss**



nicht maßstabgerechte Zeichnung



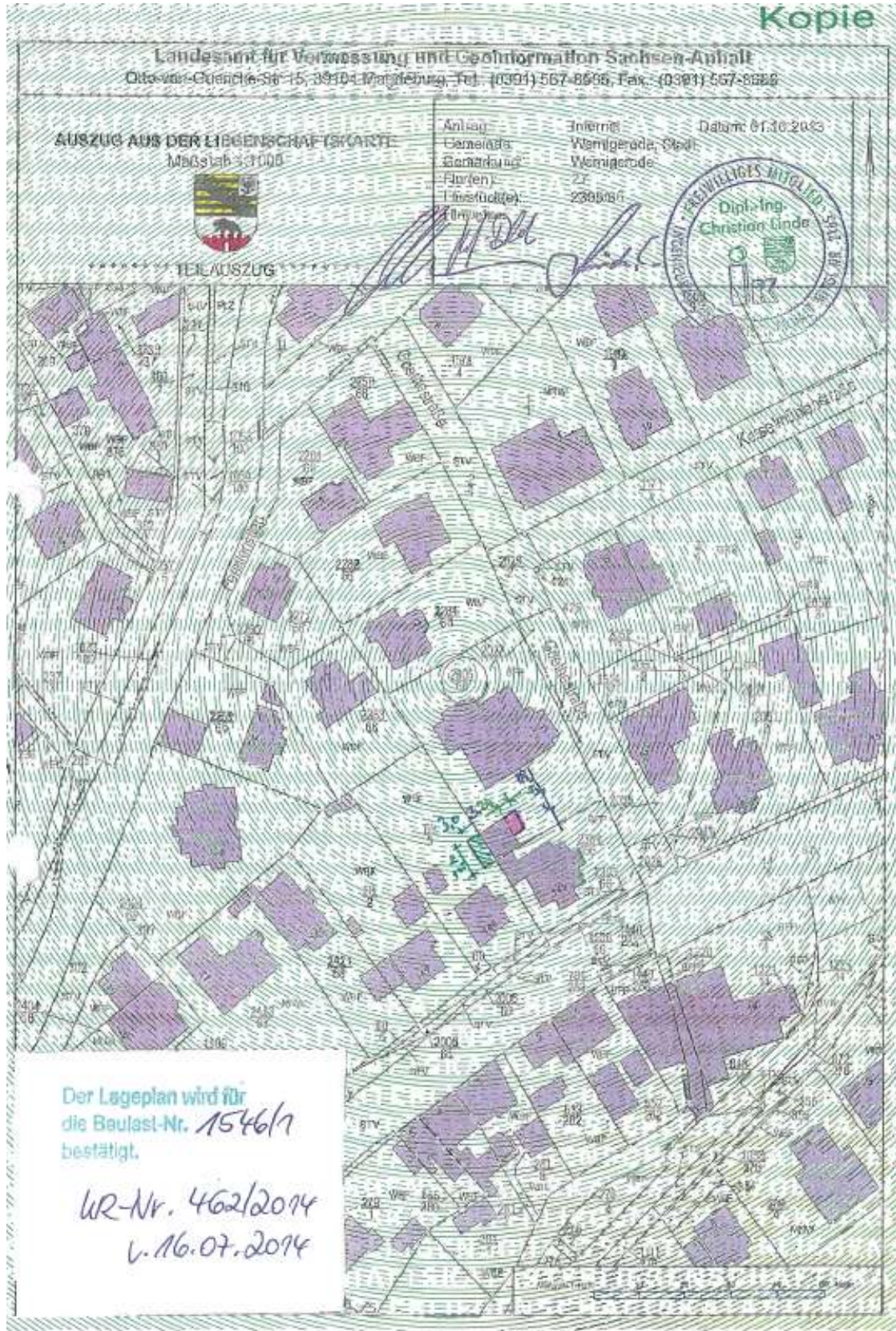
Anlage 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis

Landkreis Harz BAUORDNUNGSAMT 00724-2014-20, Veranlassung: Az. Hauptakte 00650-14-20		Baulastenverzeichnis von		Wernigerode	
Gemeinde, Straße, HNr.		Baulastenblatt Nr.	Seite		
Wernigerode Friedrichstr. 148		1546	1		
Gemarkung		Flur	Flurstück		
Wernigerode		27	68/3		
lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung				
1	2				
1	<p>Ich bin/ Wir sind Eigentümer des zu belastenden Grundstückes der Gemarkung Wernigerode, Flur 27, Flurstück 68/3.          Ich/ Wir übernehme/n auch zu Lasten meiner/ unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung</p> <p>a) die im beigefügten Lageplan grün dargestellte übernommene <b>Abstandsfläche</b> zugunsten des Grundstückes</p> <p>Gemarkung Wernigerode          Flur 27          Flurstück 2305/66</p> <p>nicht zu überbauen.          Bauliche Anlagen nach § 6 Abs. 9 BauO LSA sind in dieser Abstandsfläche <u>nicht</u> zulässig.</p> <p>b) mit meinen/ unseren baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand zu halten.</p> <p>c) Zusätzlich ist der Brandüberschlagsabstand von 5 m gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA zu zukünftigen Gebäuden einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes dürfen keine Gebäude errichtet werden, es sei denn, dass diese Gebäude die Vorschriften an Brandwände des § 29 BauO LSA einhalten.</p> <p>eingetragen am: 16.07.2014</p>				
		Bemerkungen		3	
		<p>Die vorliegende Ablichtung stimmt mit der Urschrift der Baulasteintragung überein.          Dies wird hiermit amtlich beglaubigt.          Datum: 27.03.2024          Unterschrift: <i>A. Heur</i></p>			





Anlage 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis











Anlage 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis

Landkreis Harz BAUORDNUNGSAMT 01847-2010-20, Veranlassung: A.z. Hauptakte		Baulastenverzeichnis von Wernigerode	
lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Baulastenblatt Nr.	Seite
1	<p>Gemeinde, Straße, H.Nr. <b>Wernigerode Goethestr. 1</b></p> <p>Gemarkung <b>Wernigerode</b></p> <p>Inhalt der Eintragung 2</p> <p>Als Eigentümer des Grundstückes der Gemarkung Wernigerode, Flur 27, Flurstück 2305/66 übernehmen ich/wir, auch zu Lasten meiner/unserer Rechtsnachfolger, als Baulast die Verpflichtung zu dulden, dass auf der im anliegenden Lageplan grün dargestellten Fläche des belasteten Grundstückes eine <b>Regen- und Abwasserleitung</b> über das o.g. Grundstück zu Gunsten der Grundstücke</p> <p>Gemarkung Wernigerode Flur 27 Flurstück 68/2, 68/3</p> <p>ordnungsgemäß hergestellt, unterhalten und benutzt werden kann.</p> <p>eingetragen am: 25.03.1998</p> <p>übertragen am: 16.06.2010</p> <p></p>	1063	1
		Flur 27	Flurstück 2305/66
		Bemerkungen 3	
		vom Landkreis Wernigerode	
		Die vorliegende Ablichtung stimmt mit der Urschrift der Baulasteintragung überein. Dies wird hiermit amtlich beglaubigt.	
		Datum	Unterschrift
		17.03.2024	



Anlage 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis







**Anlage 8: Auszüge aus Baulastenverzeichnis**

