



**Sachverständigenbüro:
Okerstr. 18
38640 Goslar**

Datum: 07.05.2024
Az.: 24012133

G U T A C H T E N

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

**Einfamilienhaus und Stallgebäude
bebaute Grundstück in
38877 Benneckenstein, Richard-Adam-Str. 4**



Grundbuch: Benneckenstein	Kataster: Gemarkung: Benneckenstein
Blatt: 4010	Flur: 3
lfd. Nr. 2	Flurstück: 1471/90

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 26.03.2024
ermittelt mit

140.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 32 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3 - 4
2. Grundstücksbeschreibung	4
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	4 - 5
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	5 - 6
3. Gebäudebeschreibung	6
3.1 Art des Gebäudes	7
3.2 Ausführung und Ausstattung	7 - 10
3.3 Raumaufteilung	10
3.4 Nebengebäude u.ä.	10 - 11
3.5 Außenanlagen	11
4. Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	12 - 13
4.2 Bodenwertermittlung	13
4.2.2 Bodenwertermittlung Teilfläche A	14
4.2.3 Bodenwertermittlung Teilfläche B	15 - 17
4.3 Sachwertermittlung	18 - 21
4.4 Ertragswertermittlung	22 - 24
4.5 Verkehrswert	25
5. Verzeichnis der Anlagen	26
1. Fotos	27 - 30
2. Übersichtspläne	31
3. Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)	32



1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Wernigerode, Rudolf-Breitscheid-Str. 8, 38855 Wernigerode
	Beschluss vom 22.12.2023 Geschäftsnummer: 12 K 18/23
Grund der Gutachten- erstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsver- steigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA), Baugesetzbuch, Wohnflächenverordnung (WoFIV), Statistisches Bundesamt (Preisindizes für Bauwerke)
Tag der Ortsbesichtigung:	26.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Miteigentümer und der Sachverständige
Wertermittlungstichtag:	26.03.2024
Qualitätsstichtag:	26.03.2024
Mieter und Pächter:	Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist das Dachge- schoss im Einfamilienhaus z.Zt. vermietet.
Gewerbebetrieb:	Folgender Gewerbebetrieb wird gemäß Auskunft des Miteigentümers geführt: Holzrückeunternehmen und landwirtschaftlicher Betrieb
Maschinen oder Betriebs- einrichtungen:	keine vorhanden
Überbau:	Gemäß Auskunft aus der Liegenschaftskarte besteht kein Überbau.
Zubehör:	Augenscheinlich ist eine Küchenzeile, bestehend aus Herd, Spüle, Geschirrspülmaschine und Ober- u. Unter- schränken vorhanden und befindet sich im Eigentum des Miteigentümers. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 5.000,00 € geschätzt.
Beschränkungen oder Beanstandungen:	keine bekannt



Verdacht auf Hausschwamm: besteht augenscheinlich nicht. Es ist nicht auszuschließen, dass an verdeckten Gebäudeteilen unerkannte Schäden durch Hausschwamm vorhanden sein könnten.

Energieausweis: Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist keiner vorhanden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften:

Ort und Einwohnerzahl:

Der Luftkurort Benneckenstein ist im Landkreis Harz, im Bundesland Sachsen-Anhalt, gelegen und gehört zur Stadt Oberharz am Brocken. Benneckenstein hat ca. 2.190 Einwohner.

Verkehrslage, Entfernungen (vgl. Anlage 2):

Die Stadt Benneckenstein ist die höchstgelegene Stadt Sachsens-Anhalts und befindet sich nahe der Grenzen zu Niedersachsen und Thüringen, an den Landesstraßen L97 und L98, auf einer Höhe von 540 bis 600 m über NN.

Das zu bewertende Einfamilienhaus befindet sich westlich von Benneckenstein im Außenbereich. Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind ca. 1 km entfernt vorhanden.

Wohn- bzw. Geschäftslage: Wohnlage im Außenbereich

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: teilweise wohnbauliche Nutzung

Immissionen: keine

topographische Grundstückslage: leichte Hanglage

Gestalt und Form (vgl. Anlage 3):

Straßenfront: ca. 76,00 m

mittlere Tiefe: ca. 92,00 m

Grundstücksgröße: Flur 3, Flurstück 1471/90 = 7.500 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform



Erschließungszustand:

Straßenart:	Landesstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn geteert
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom/ Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Glasfaseranschluss
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 Benneckenstein, Blatt 4010, 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 besteht keine belastende Eintragung auf dem Bewertungsgrundstück.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen; Denkmalschutz besteht gemäß Auskunft des Landkreises Harz nicht.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Fläche für Landwirtschaft/ Grünland



Festsetzungen im Bebauungsplan: nicht vorhanden; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach §35 BauGB zu beurteilen.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):**

teilweise erschlossenes, baureifes Land; teilweise Ackerland

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 Brandschutzaufgaben 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 größtenteils unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Baujahr:

Da keine Aufzeichnungen in der Bauakte vorhanden sind, wird das Baujahr auf ca. um 1930 geschätzt.

Modernisierung:

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

- Erneuerung Dachdeckung
- in geringem Umfang Modernisierung der Fenster und Außentür
- Modernisierung der Leitungssysteme
- Modernisierung der Heizungsanlage
- Modernisierung der Bäder
- teilweise Modernisierung des Innenausbaus

3.2 Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

teilweise Massivbau, teilweise Fachwerkhaus

Fundamente:

teilweise Beton, teilweise Bruchsteine

Kellerwände:

teilweise Bruchsteine, teilweise Mauerwerk

Umfassungswände:

teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

Innenwände:

teilweise Holzfachwerk mit Ausfachungen, teilweise Mauerwerk

Geschossdecken: Kellergeschoss:

überwiegend massive Trägerdecke, teilweise Holzbalkendecke

Erdgeschoss:

Holzbalkendecke

Dachgeschoss:

Holzbalkendecke

Fußböden:

Keller:

teilweise Beton, teilweise Kunststoffbelag, teilweise Betonplatten

Wohn- und
Schlafträume:

teilweise Holzparkett, teilweise Laminatbelag, teilweise Kunststoffbelag



	Sanitärräume:	Fliesen
	Küche:	Fliesen
	Flure:	teilweise Kunststoffbelag, teilweise Laminatbelag
Innenansichten:		überwiegend Tapeten, teilweise Raufaser mit Anstrich
	Sanitärräume:	Fliesen, raumhoch
	Küche:	Fliesenspiegel an Objektwand
Deckenflächen:		teilweise verkleidet mit Hartschaumplatten, teilweise Deckenvertäfelung aus Holz, teilweise Raufaser mit Anstrich
Fenster:		Fenster aus Holz, teilweise mit einfacher, teilweise mit doppelter Verglasung, teilweise Zweischeibenverglasung, teilweise Holz-Kastenfenster, Fensterbänke innen überwiegend aus Holz, außen mit Abdeckung teilweise aus Metall, teilweise aus Holz
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Zimmertüren:	Röhrenspantüren mit Holzfurnier, teilweise mit Lichtausschnitt
	Kellertüren:	teilweise Holzbrettertür, teilweise Metalltür, fh-Tür zum Heizungskeller
Treppen:	Geschosstreppe:	geschlossene Holzwangentreppe mit Textilbelag, Geländer aus Holz
	Kellertreppe:	Betontreppe
	Treppe zum Dachboden:	Einschubleiter aus Metall
Elektroinstallation:		überwiegend durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Dusche/WC (EG.):	eingebaute Dusche, WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte



Bad/WC (DG.):	eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität, farbige Sanitär-objekte
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Baujahr 1992, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Kunststofftank
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Besondere (Betriebs-) Einrichtungen:	Kamin
Außenansicht:	teilweise vorgehängte Fassade mit Holzbeschlag
Sockel:	glatt verputzt
Schornsteine:	über dem Dach verkleidet mit festem Platten-behang
Dach:	Dachkonstruktion: einfaches Holzdach mit Unterspannbahnen, ohne Aufbauten, ohne Dämmung
	Dachform: Satteldach
	Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
Besondere Bauteile:	keine
<u>Zustand:</u>	
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Barrierefreiheit:	Die Barrierefreiheit der baulichen Anlagen gemäß DIN 18040-2 ist nicht gegeben.
Belichtung und Besonnung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Wesentliche äußerlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind nicht vorhanden. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass keine verdeckten Baumängel und Bauschäden vorhanden sind.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine



- energetischer Zustand:** Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem einfachsten energetischen Zustand.
- Funktionsprüfung:** 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 überwiegend einfachen baulichen Gesamtzustand und entspricht einem einfachen bis mittleren Wohnstandard. Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:
- teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk
 - Fassadenarbeiten
 - teilweise Erneuerung Fenster
 - teilweise Reparatur Kellerfußboden
 - teilweise Feuchtigkeitsschäden im Kellerfußboden
 - Reparatur Unterspannbahnen (Dachboden)
 - Reparatur Wegebefestigung
- 3.3 Raumaufteilung:** Kellergeschoss: 1 Kellerraum, Flur, Heizungs- und Öltankkeller, Waschkeller
- Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, 1 Zimmer, Dusche/WC, Eingangsflur, separater Abstellraum
- Dachgeschoss: 2 Zimmer, Bad/WC, Flur
- 3.4 Nebengebäude u.ä.:** Gebäude 1: Pferdestall in Stahlkonstruktionsbauweise mit Holzfüllung, Baujahr 2022, Fußboden aus Beton-Verbundsteinpflaster, Strom- und Wasseranschluss, Fenster als Kunststofflichtplatten, Satteldach aus Stahl-/ Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Aufteilung: Stallbereich, Sattelkammer, Futterlager, guter Zustand



Gebäude 2: Schuppen mit Anbauten in einfacher Holzbauweise, Baujahr geschätzt ca. um 1930, Zwischendecke als Holzbalkendecke, überwiegend Betonboden, Stromanschluss, Fenster aus Holz, teilweise einfach, teilweise doppelt verglast, Holzdächer überwiegend als Satteldach, teilweise als Pultdächer, teilweise mit Dachpappe, teilweise mit Falzblechen, teilweise mit Wellplatten, einfacher Zustand

Es besteht augenscheinlich folgender Reparaturstau:

- Verbesserung der statischen Festigkeit
- Erneuerung der Dachdeckung
- Reparatur Fundamente

Anm.: Die Dachdeckung wurde nicht auf schadstoffbelastete Materialien untersucht, da dieses Gutachten kein baustoffkundliches Gutachten ist. Aufgrund des Alters der Wellplatten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Platten asbesthaltig sind. Für weiterführende Auskünfte sind Baustoffprüfungen notwendig. Ggf. entstehende Entsorgungskosten sind zusätzlich zum Verkehrswert zu berücksichtigen.

Gebäude 3: Einzelgarage in einfacher Holzbauweise, Baujahr ca. um 1980, Betonboden, Stahlschwinger, Holzdach als Pultdach mit Wellblech, Stromanschluss, einfacher Zustand

Gebäude 4: Lagerschuppen in einfacher Holzbauweise, Baujahr ca. um 1980, Holztüren, Fußboden als Kies-schüttung, Holzdach als Pultdach mit Wellblech, Stromanschluss, einfacher Zustand

3.5 Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun), Terrasse, Wegebefestigung, 2 Holzschauer, Holzterrasse mit Überdachung



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Stallgebäude bebaute Grundstück in 38877 Benneckenstein, Richard-Adam-Str. 4, zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch: Benneckenstein
Blatt: 4010
Ifd. Nr.: 2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Benneckenstein	3	1471/90	7.500 m ²
Gesamt:			7.500 m ²

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 Modellkonformität). 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 Modellkonformität.

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 üblicherweise auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstücks durchgeführt. Da sich jedoch das Bewertungsgrundstück im Außenbereich befindet, und gemäß Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte keine Bodenrichtwertzone vorhanden ist, wird nachfolgend der Bodenrichtwert aus der benachbarten Bodenrichtwertzone abgeleitet.

Der Bodenrichtwert beträgt gemäß Bodenrichtwertkarte für Benneckenstein in der benachbarten Bodenrichtwertzone **30,00 €/m²** einschließlich Erschließungskosten zum **Stichtag 01.01.2024** mit der Ausweisung als Mischgebiet.



4.2.2 Bodenwertermittlung Teilfläche A: Wohnbaufläche

Das zu bewertende Grundstück ist ein übergroßes Grundstück und wird auf der Grundlage der in der Liegenschaftskarte vorhandenen Grenzen in verschiedene Teilbereiche aufgeteilt (s. Anlage 3). Die Teilfläche A, mit einer Größe von 2.155 m² gemäß Auskunft aus der Liegenschaftsbeschreibung, ist mit den aufstehenden Gebäuden bebaut und hat die tatsächliche Nutzung als Wohnbaufläche, gemäß Auskunft aus der Liegenschaftsbeschreibung. Die Grundstücksteilfläche ist erschlossen. Aufgrund der v.g. Nutzung und der Lage im Außenbereich, halte ich einen relativen Bodenwert in Höhe von rd. 60 % des Bodenrichtwertes der benachbarten Bodenrichtwertzone für angemessen.

Bodenwert (relativ): 30,00 €/m² (benachbarter Bodenrichtwert) x 0,60 = 18,00 €/m²

rd. 18,00 €/m²

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert der Grundstücksteilfläche A zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
Teilfläche A (Wohnbaufläche)	erschließungsfrei	2.155,00 m ²	18,00 €/m ²	38.790,00 €



4.2.3 Bodenwertermittlung Teilfläche B: Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland)

Die Teilfläche B, mit einer Größe von 5.345 m², gemäß Auskunft aus der Liegenschaftsbeschreibung, hat die tatsächliche Nutzung als Ackerland (Grünanlage).

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

Bodenrichtwert Ackerland

Der **Bodenrichtwert für Ackerland** beträgt für die Gemarkung 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.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenrichtwert	0,80 €/m ²
Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an	
– die Allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag (vgl. § 3 Abs. 2) (0,00 %) Seit dem letzten Richtwertstichtag ist nach Auskunft des zuständigen Katasteramts keine Wertveränderung eingetreten.	0,00 €/m ²
– den Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. § 3 Abs. 2 und § 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV), namentlich:	
• die Ackerzahl (- 9,00 %) Aufgrund der gemäß Bodenschätzung geringeren Ackerzahl des Bewertungsgrundstücks, im Gegensatz zu der im Bodenrichtwert ausgewiesenen Ackerzahl, halte ich einen Abschlag in Höhe von rd. 9,0 % für angemessen. (<u>Berechnung siehe Anlage 1 zum Bodenrichtwert</u>)	- 0,07 €/m ²
• die Grundstücksgröße (- 8,00 %) Aufgrund der im Gegensatz zum Bodenrichtwert ausgewiesenen geringeren Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks, halte ich einen Abschlag in Höhe von rd. 8,0 % für angemessen. (<u>Berechnung siehe Anlage 2 zum Bodenrichtwert</u>)	- 0,06 €/m ²
• die Lage	0,00 €/m ²
	<hr/>
	= - 0,13 €/m ²
Zuschläge und Abschläge insgesamt	- 0,13 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert	<hr/> 0,67 €/m²



Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert der Grundstücksteilfläche B (Landwirtschaftsfläche) zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 wie folgt ermittelt:

Teilfläche/ Entwicklungsstufe	beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	Fläche	Bodenwert relativ	Bodenwert absolut
Teilfläche B (Ackerland)	landwirtschaftliche Fläche	5.345,00 m ²	0,67 €/m ²	3.581,00 €

Anlage 1 zum Bodenrichtwert:

Berechnung (gemäß Umrechnungstabelle 0320036, GAG 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: 31

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle Gutachterausschuss):

Ackerzahl = 40 : Umrechnungskoeffizient = 85

Ackerzahl = 31 : Umrechnungskoeffizient = 78

Umrechnung: $0,80 \text{ €/m}^2 : 85 \times 78 = \underline{\underline{0,73 \text{ €/m}^2}}$

Der ermittelte Bodenwert von $0,73 \text{ €/m}^2$ entspricht einem Abschlag von rd. **9,0 %** auf den Bodenrichtwert.



Anlage 2 zum Bodenrichtwert:

Berechnung (gemäß Umrechnungstabelle 0320037, GAG 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: 5.345 m²

Umrechnungskoeffizienten (gemäß Umrechnungstabelle Gutachterausschuss):

Grundstücksfläche = 30.000 m² : Umrechnungskoeffizient = 94,5

Grundstücksfläche = 5.345 m² : Umrechnungskoeffizient = 87

Umrechnung: 0,80 €/m² : 94,5 x 87 = 0,74 €/m²

Der ermittelte Bodenwert des Bewertungsgrundstücks von 0,74 €/m² entspricht einem Abschlag von rd. **8,0 %** auf den Bodenrichtwert.



4.3 Sachwertermittlung

Gebäude	Einfamilienhaus	Pferdestall	Schuppen mit Anbauten
Berechnungsbasis			
<ul style="list-style-type: none"> ■ umbauter Raum ■ Bruttogrundfläche (BGF) ■ Wohn-/Nutzfläche) 	rd. 263,00 m ²	rd. 122,00 m ²	rd. 57,00 m ²
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) ¹⁾			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostenkennwert im Basisjahr (2010) 	765,00 €/m ²	585,00 €	250,00 €/m ²
Baupreisindex 26.03.2024 in € (2010 = 100)	181,3	181,3	181,3
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> ■ am Wertermittlungsstichtag 	1.387,00 €/m ²	1.061,00 €/m ²	453,00 €/m ²
Herstellungswert (inklusive BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Normgebäude ■ besondere Bauteile²⁾ ■ besondere (Betriebs)Einrichtungen²⁾ 	364.781,00 € 0,00 € 7.296,00 €	129.442,00 € 0,00 € 0,00 €	25.821,00 € 0,00 € 0,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	372.077,00 €	129.442,00 €	25.821,00 €
Alterswertminderung	lineare Wertminderung	lineare Wertminderung	lineare Wertminderung
<ul style="list-style-type: none"> ■ Jahre GND (= Gesamtnutzungsdauer) ■ Jahre RND (= Restnutzungsdauer) ■ Alterswertminderungsfaktor ■ Betrag 	70 Jahre 24 Jahre 0,66 - 245.571,00 €	40 Jahre 38 Jahre 0,05 - 6.472,00 €	40 Jahre 15 Jahre 0,63 - 16.267,00 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	126.506,00 €	122.970,00 €	9.554,00 €

Gebäude	Garage	Lagerschuppen	
Berechnungsbasis			
<ul style="list-style-type: none"> ■ umbauter Raum ■ Bruttogrundfläche (BGF) ■ Wohn-/Nutzfläche) 	rd. 17,00 m ²	rd. 39,00 m ²	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) ¹⁾			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostenkennwert im Basisjahr (2010) 	250,00 €/m ²	200,00 €/m ²	
Baupreisindex 26.03.2024 in € (2010 = 100)	181,3	181,3	
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> ■ am Wertermittlungsstichtag 	453,00 €/m ²	363,00 €/m ²	
Herstellungswert (inklusive BNK)			
<ul style="list-style-type: none"> ■ Normgebäude ■ besondere Bauteile²⁾ ■ besondere (Betriebs)Einrichtungen²⁾ 	7.701,00 € 0,00 € 0,00 €	14.157,00 € 0,00 € 0,00 €	
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	7.701,00 €	14.157,00 €	
Alterswertminderung	lineare Wertminderung	lineare Wertminderung	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Jahre GND (= Gesamtnutzungsdauer) ■ Jahre RND (= Restnutzungsdauer) ■ Alterswertminderungsfaktor ■ Betrag 	40 Jahre 15 Jahre 0,63 - 4.852,00 €	40 Jahre 15 Jahre 0,63 - 8.919,00 €	
Gebäudewert (inkl. BNK)	2.849,00 €	5.238,00 €	

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

2) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		267.117,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen²⁾	+	8.014,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	275.131,00 €
Bodenwert Teilfläche A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	38.790,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	313.921,00 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor²⁾	x	0,55
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	172.657,00 €
Bodenwert Teilfläche B (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.581,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale²⁾	-	38.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	138.238,00 €
	rd.	138.000,00 €
		=====

Erläuterungen zum Sachwertverfahren:

Bruttogrundfläche:

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

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).

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

3) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Besondere Betriebseinrichtungen:

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Betriebseinrichtungen	Herstellungswert
Kamin	2 % vom Herstellungswert (Normgebäude) (364.781,00 € x 0,02 = rd. 7.296,00 €)
Summe	7.296,00 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen:

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung (Zaun) Terrasse Wegebefestigung 2 Holzschauer Holzterrasse mit Überdachung	3 % vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (267.117,00 € x 0,03 = rd. 8.014,00 €)
Summe	8.014,00 €

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 2024 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt in Höhe von **0,55** für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

(vgl. ggf. Einzelberechnungen)

Bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	marktgerechte Abschläge insg.
Mietabweichungen	keine
Baumängel	keine
Bauschäden	keine
Reparaturstau	- 38.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 38.000,00 €



- Einzelauflistung zu dem Reparaturstau

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk Fassadenarbeiten teilweise Erneuerung Fenster teilweise Reparatur Kellerfußboden teilweise Feuchtigkeitsschäden im Kellerfußboden Reparatur Unterspannbahnen (Dachboden) Reparatur Wegebefestigung <u>Schuppen mit Anbauten:</u> Verbesserung der statischen Festigkeit Erneuerung der Dachdeckung Reparatur Fundamente	- 38.000,00 €
Summe	- 38.000,00 €

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 ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich(€)
Einfamilienhaus	rd. 111,00	5,00	555,00	6.660,00
Pferdestall	rd. 116,00	3,00	348,00	4.176,00
Schuppen mit Anbauten	rd. 51,00	2,00	102,00	1.224,00
Lagerschuppen	rd. 35,00	2,00	70,00	840,00
Garage			35,00	420,00

jährliche (Netto-Kalt)Miete **13.320,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters gemäß Anlage 3 ImmoWertV)

Mietausfallwagnis	2,00% des Jahresrohertrages	-	266,00 €
Instandhaltungskosten	13,80 € x 111,00 m ² / Wfl. Einfamilienhaus p.a.		
	+ 500,00 € x 1 Pferdestall p.a.		
	+ 350,00 € x 1 Schuppen mit Anbauten p.a.		
	+ 300,00 € x 1 Lagerschuppen p.a.		
	+ 104,00 € x 1 Garage p.a.	-	2.786,00 €
Verwaltungskosten	351,00 € x 1 Einfamilienhaus p.a.		
	+ 175,00 € x 1 Pferdestall p.a.		
	+ 46,00 € x 1 Schuppen mit Anbauten p.a.		
	+ 46,00 € x 1 Lagerschuppen 2 p.a.		
	+ 46,00 € x 1 Garage p.a.	-	664,00 €

in Prozent rd. 28,0 %

Jährlicher Reinertrag **= 9.604,00 €**

Reinertrag des Bodens (vgl. Bodenwertermittlung;

Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)

3,50% von **38.790,00 €** (objektspezif. Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
Teilfläche A) **- 1.358,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen **= 8.246,00 €**

Barwertfaktor (gem. Anhang B ImmoWertA)

bei p = **3,50 %** objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

und n = **26** Jahren mittlerer modifizierter Restnutzungsdauer der Gebäude

x 16,8904

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen **= 139.278,00 €**

Bodenwert Teilfläche A (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 38.790,00 €**

Bodenwert Teilfläche B (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 3.581,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁾ **- 38.000,00 €**

Ertragswert des Grundstücks **= 143.649,00 €**

rd. 144.000,00 €
=====

1) Vgl. ggf. Einzelaufstellung



Erläuterungen zum Ertragswertverfahren:

Wohnflächen:

Da keine Berechnungen in der Bauakte vorhanden sind, wurden die Wohn- und Nutzflächen vor Ort ermittelt.

Mieten und Mieter:

Die o.g. Mieten sind für Benneckenstein als marktübliche Mieten, unter Berücksichtigung der Lage, des baulichen Zustands und der Ausstattung des zu bewertenden Objekts anzusetzen. Gemäß Auskunft des Miteigentümers ist das Dachgeschoss im Einfamilienhaus z.Zt. vermietet.

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 **3,50 %** 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	- 38.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	keine
Rechte/Belastungen	keine
weitere Besonderheiten	keine
Summe	- 38.000,00 €

- **Einzelaufstellung zu dem Reparaturstau**

Reparaturstau	marktgerechter Abschlag
<u>Einfamilienhaus:</u> teilweise Feuchtigkeits- und Putzschäden am Kellermauerwerk Fassadenarbeiten teilweise Erneuerung Fenster teilweise Reparatur Kellerfußboden teilweise Feuchtigkeitsschäden im Kellerfußboden Reparatur Unterspannbahnen (Dachboden) Reparatur Wegebefestigung <u>Schuppen mit Anbauten:</u> Verbesserung der statischen Festigkeit Erneuerung der Dachdeckung Reparatur Fundamente	- 38.000,00 €
Summe	- 38.000,00 €

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. **138.000,00 €** nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der informativ ermittelte Ertragswert des Grundstücks beträgt rd. **144.000,00 €**.

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 und Stallgebäude bebaute Grundstück in 38877 Benneckenstein, Richard-Adam-Str. 4,

Grundbuch:	Benneckenstein	Kataster:	Gemarkung:	Benneckenstein
	Blatt: 4010		Flur:	3
	lfd.-Nr.: 2		Flurstück:	1471/90

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.
(gerundet auf volle 5.000 €)

07. Mai 2024

gez. Dorka
der Sachverständige



5. Verzeichnis der Anlagen

- 1: Fotos
- 2: Übersichtspläne
- 3: Auszug aus Liegenschaftskarte (1 : 1.000)



Anlage 1: Fotos



Ansicht von Nord-West



Ansicht von Nord-Ost



Ansicht von Osten



Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht Pferdestall von Süden



Ansicht Pferdestall von Norden



Ansicht Schuppen mit Anbauten von Norden



Ansicht Schuppen mit Anbauten von Osten



Ansicht Schuppen mit Anbauten von Westen



Ansicht Garage von Westen



Ansicht Lagerschuppen von Westen



Innenansicht Hauseingangsflur



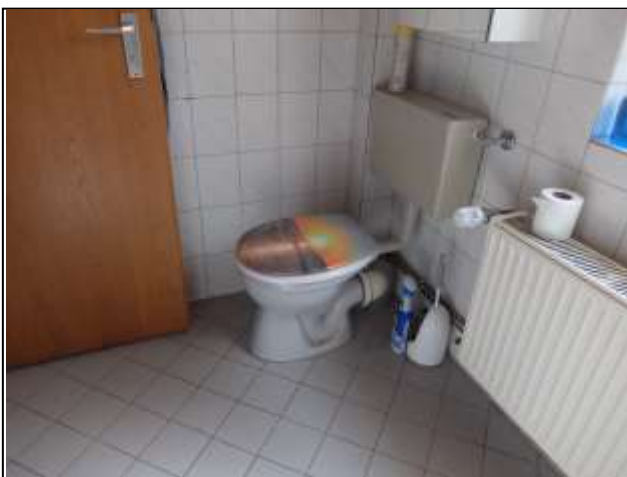
Innenansicht Dusche/WC (EG.)



Innenansicht Dusche/WC (EG.)



Innenansicht Bad/WC (DG.)



Innenansicht Bad/WC (DG.)



Innenansicht Küche



Ansicht Heizungsanlage



Ansicht Elektroanlage



Innenansicht Dachboden



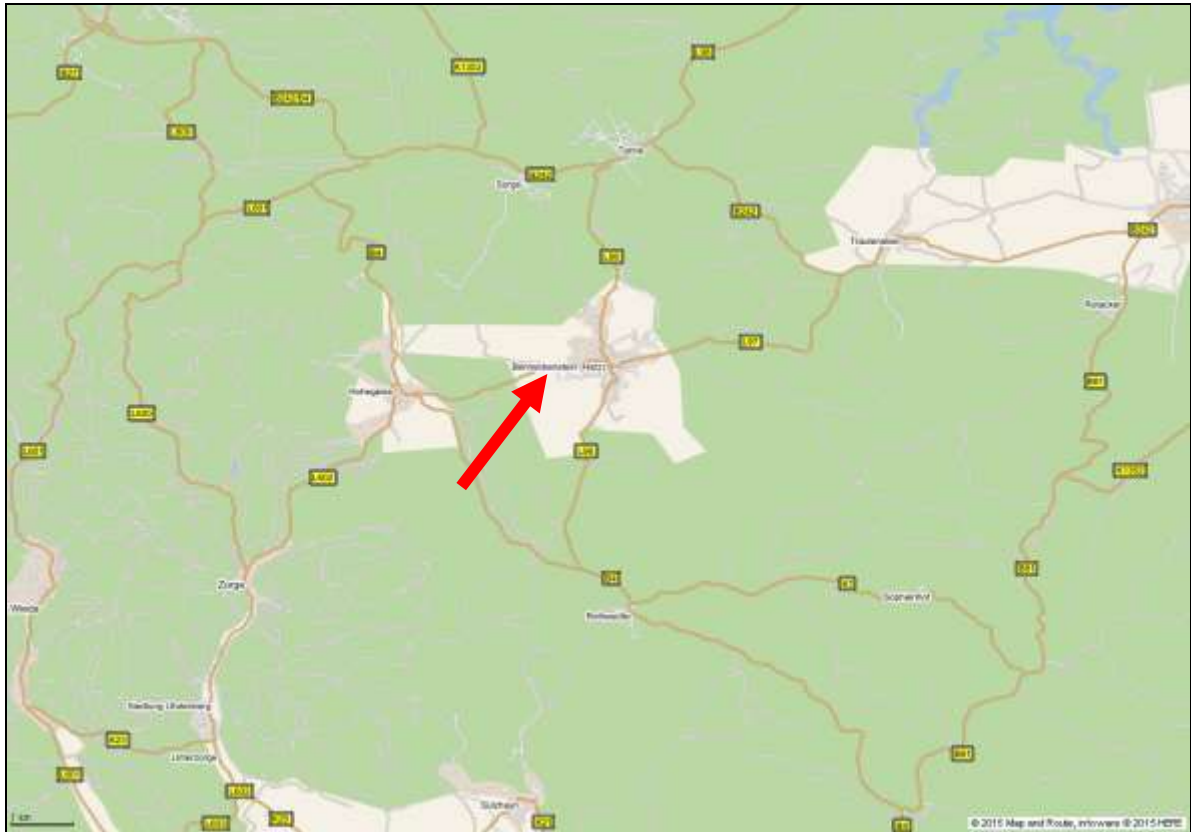
Innenansicht Pferdestall



Innenansicht Pferdestall



Anlage 2: Übersichtspläne





Anlage 3: Liegenschaftskarte

