



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwert-
ermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/ICE 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Birkenweg 1
21684 Agathenburg
Tel.: 04141/99 13 958
Fax: 04141/99 13 959
Mobil: 0176/203 928 33
mail@torsten-reschke.de
www.torsten-reschke.de

Büro Hamburg
Schloßmühlendamm 7
21073 Hamburg
Tel.: 040/21 984 981
Fax: 040/21 984 982

Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB)

Bewertungsobjekt/e: Grundstück, bestehend aus 10 Flurstücken,
in einem Teilbereich (Flurstück) bebaut mit
einer Reithalle mit Stallungen und einem
Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaft-
liche Flächen (Acker-, Grünland, etc.)

Adresse: Fohlenkamp 1
21643 Beckdorf

Auftraggeber/in: Amtsgericht Buxtehude
(Zwangsversteigerungsgericht)

Aktenzeichen: 10 K 15/24

Auftrags-Nr.: 25/005

Tag der Gutachtenerstellung: 11. April 2025

Wertermittlungstichtag: 27. Februar 2025

Verkehrswert/Marktwert: rund 1.440.000 EUR (1,44 Mio. EUR)

Reithalle



Einfamilienwohnhaus



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
1. Zusammenstellung wesentlicher Daten	2
2. Allgemeines	4
2.1 Bewertungsobjekt	4
2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur	6
3. Wertrelevante Merkmale	8
3.1 Grundstücksbeschreibung	8
3.1.1 Lage.....	8
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten	12
3.2 Rechtliche Gegebenheiten	16
3.3 Bauliche Anlagen.....	23
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale	23
3.3.2 Gebäudeaufteilung	30
3.4 Beurteilung	38
4. Wertermittlung	39
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	39
4.2 Sachwertermittlung	40
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	41
4.2.2 Alterswertminderung	45
4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen	47
4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	48
4.2.5 Bodenwert/e	48
4.2.6 Vorläufiger Sachwert	52
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung).....	52
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert	53
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	53
4.2.10 Sachwert	54
4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle.....	55
4.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten/Beschränkungen Abt. II.....	56
4.4.1 Wohnungs-/Wohnrecht	58
4.4.2 Baraltenteil	59
4.4.3 Pflegeverpflichtung.....	60
4.4.4 Vorläufige Wertminderung durch das Altenteilrecht	61
5. Fragen des Gerichts	63
6. Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung	64

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 66 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

In der vorliegenden Ausführung des Gutachtens, u. a. zur Darstellung / für die Wiedergabe im Internet, sind die in der Originalversion evtl. vorhandenen Innenaufnahmen der/s Gebäude/s entfernt worden.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt/e	Grundstück, bestehend aus 10 Flurstücken, in einem Teilbereich (Flurstück) bebaut mit einer Reithalle mit Stallungen und einem Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland, etc.)
Lage	Fohlenkamp 1, 21643 Beckdorf
Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude – Zwangsversteigerungsgericht, 10 K 15/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag der Ortsbesichtigung	27. Februar 2025
Abschluss der Recherchen	07. April 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Reithalle mit Stallungen Einfamilienwohnhaus
Entwicklungsstufen der Grundstücke	Baureifes Land Landwirtschaftsflächen
Ursprüngliche Baujahre der Gebäude	2002
Nutzfläche (Reithalle/Stallungen): Wohnfläche (Einfamilienwohnhaus):	2.542 m ² 144 m ²
Brutto-Grundfläche/n (Reithalle/Stallungen) (Einfamilienwohnhaus)	2.837 m ² 196 m ²
Kfz-Stellplätze	ausreichend
Grundstücksgröße - gesamt	164.858 m ²
<u>Blatt 479</u> lfd.-Nr. 17	
Flurstück 2/1	65.477 m ²
Flurstück 38/1	6.909 m ²
Flurstück 38/2	7.308 m ²
Flurstück 39/1	3.376 m ²
Flurstück 39/2	1.561 m ²
Flurstück 43/3	6.995 m ²
Flurstück 45/3	645 m ²
Flurstück 45/4	41.650 m ²
Flurstück 49/3	6.888 m ²
Flurstück 49/5	24.049 m ²

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Sachwert der baulichen Anlagen (gesamt)	835.621 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	58.000 EUR
Bodenwert (bebauter Bereich – Flurstück 2/1)	258.000 EUR
Vorläufiger Sachwert	1.151.621 EUR
Sachwertfaktor	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	921.297 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale- boG (gesamt)	526.700 EUR
Sachwert	1.440.000 EUR

Ergebnis der Vergleichswertermittlung/ Plausibilitätskontrolle	
Indirekter Vergleichswert	1.350.000 EUR (1,35 Mio. EUR)

Verkehrswert/Marktwert (insgesamt)	rund 1.440.000 EUR (1,44 Mio. EUR)
---	--

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 12 – Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	0 EUR
lfd.-Nr. 23 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)	0 EUR
lfd.-Nr. 28 – Altenteilrecht	-348.000 EUR
lfd.-Nr. 31 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

2 Allgemeines

2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück (bestehend aus 10 Flurstücken), gelegen u. a. in der Straße „Fohlenkamp“ 1 in 21643 Beckdorf. Ein Teilbereich des Flurstück 2/1 (Fohlenkamp 1) ist mit einer Reithalle mit Pferdestallungen und einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei den anderen Flurstücken/Teilbereichen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, Weideflächen etc.), die sich im süd-östlichen Bereich von Beckdorf befinden. Die Größe des Grundstücks (der Flurstücke) beträgt insgesamt 164.858 m².

Die Gebäude / baulichen Anlagen (Reithalle/Stallungen, Einfamilienwohnhaus) wurden ursprünglich im Jahr 2002 errichtet/fertig gestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümerin selbst genutzt.

2.2 Auftraggeber/in und Auftragsinhalt

Auftraggeber/in	Amtsgericht Buxtehude (Zwangsversteigerungsgericht)
Aktenzeichen	10 K 15/24
Datum der Auftragserteilung	Beschluss vom 27.Dezember 2024
Auftragsumfang / Beschluss	• Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a Abs. 5 ZVG • Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind • Ermittlung der Verwalterin oder des Verwalters nach WEG • Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird • Art und Umfang von Maschinen o. Betriebseinrichtungen • Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht • Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen • Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt • Ermittlung ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis bzw. im Altlasterkataser vorhanden sind

2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 27. Februar 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Die Eigentümerin (nur bebautes Flurstück 2/1)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag und Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 27. Februar 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen in Bezug auf die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 07. April 2025 abgeschlossen.

Wichtige Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

Die gesamte schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens ist nach § 1 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) zu betrachten. Werden innerhalb der vorliegenden Ausführungen Personen- oder Berufsbezeichnungen, etc. genannt, so ist gleichermaßen die männliche, weibliche und jede weitere diverse Geschlechtsidentität gemeint.

2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Buxtehude - Grundbuch von: Beckdorf - Blatt: 479

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

Bestandsverzeichnis

lfd.-Nr. 15 Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Flurstück 45/6, Flur 1, Gemarkung Beckdorf (Blatt 839), dort eingetragen in Abt. II lfd.-Nr. 2

lfd.-Nr. 17 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......2/1
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche, Gebäude-/Freifläche
 LageFohlenkamp1, Schuttberg
 Größe65.477 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......38/1
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe6.909 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......38/2
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe7.308 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......39/1
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe3.376 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......39/2
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe1.561 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......43/3
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe6.995 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......45/3
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageAm kleinen Immsberge
 Größe645 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......45/4

WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageAm kleinen Immsberge
 Größe41.650 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......49/3
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe6.888 m²
 Gemarkung.....Beckdorf
 Flur 1
Flurstück- Nr......49/5
 WirtschaftsartLandwirtschaftsfläche
 LageIn den Wiesen
 Größe24.049 m²

Abt. I (Eigentümer/in) wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben

Abt. II (Lasten/Beschränkungen)¹ lfd.-Nr. 12 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
 lfd.-Nr. 23 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
 lfd.-Nr. 28 Altenteilrecht
 lfd.-Nr. 31 Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 15/24)

Anmerkung zu Abt. III Schuldverhältnisse, soweit sie in Abt. III des Grundbuchs ver-
 (nachrichtlich) zeichnet sind, werden im Gutachten nicht berücksichtigt

2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 02.01.2025
- Eintragungsbewilligungen (Abt. II des Grundbuchs)
- Auszüge aus der/den Liegenschaftskarte/-büchern vom 13.01.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 15.01.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (B-Pläne, etc.)
- Unterlagen aus der Bauakte bei der Verwaltung des Landkreis Stade (31.01.2025)
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreis Stade (13.01.2025)
- Recherchen/Anfragen in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten bei der Verwaltung der Samtgemeinde Apensen
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Statistisches Bundesamt Wiesbaden
- Datenauswertungen von verschiedenen Institutionen
- Befragung von ortsansässigen/ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während des Ortstermins anwesenden Personen

Hinweis:

Mündlich erteilte Auskünfte - insbesondere der Behörden - werden als zutreffend unterstellt. Bei den Recherchen ergaben sich unter kritischer Würdigung keine Anhaltspunkte, die Richtigkeit der mündlichen Informationen in Frage zu stellen. Ein Rechtsanspruch auf mündlich erteilte Informationen der Behörden besteht allerdings nicht.

¹ Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 17 f

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und somit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich u. a. in den folgenden Rechtsnormen (aktuelle Fassungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)²
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Wesentliche Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; 9./10. Auflage 2020/2023 mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Dezember 2024, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung
- Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung; 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2014
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Giesecking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 6. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2016
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck
- Köhne, Manfred; Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Eugen Ulmer KG 2007
- Fischer/Biederbeck; Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis-Verlag Köln / HLBS-Verlag 2019

Urheberrechtsschutz

Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den/die Auftraggeber/in erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen, etc. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Verfasser. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung innerhalb eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt und aufgrund verfahrensrechtlicher Besonderheiten ggf. ein abweichendes Ergebnis gegenüber einer Wertermittlung außerhalb dieses Verfahrens ergeben könnte.

Bezüglich der abgebildeten Kartenausschnitte (Übersichtspläne, Liegenschaftskarte, etc.) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese urheberrechtlich durch Dritte geschützt sind. Veröffentlichungen, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadensersatz. Dies umfasst auch die evtl. dargestellten Aufnahmen (Fotos) der/s Innenbereiche/s der/s Gebäude/s, der Wohnung/en, etc.

² Mit Inkrafttreten (19.09.2023) der Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) sind die bisherigen Richtlinien (Vergleichswert-RL, Ertragswert-RL, Sachwert-RL, Wertermittlungsrichtlinien-WertR) gegenstandslos geworden. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) kann es aber erforderlich sein, noch auf die Einzelrichtlinien (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertrichtlinie, etc.) Bezug zu nehmen, wenn der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten diese Richtlinien zugrunde gelegt hat.

Wertrelevante Merkmale

3.1 Grundstücksbeschreibung

3.1.1 Lage

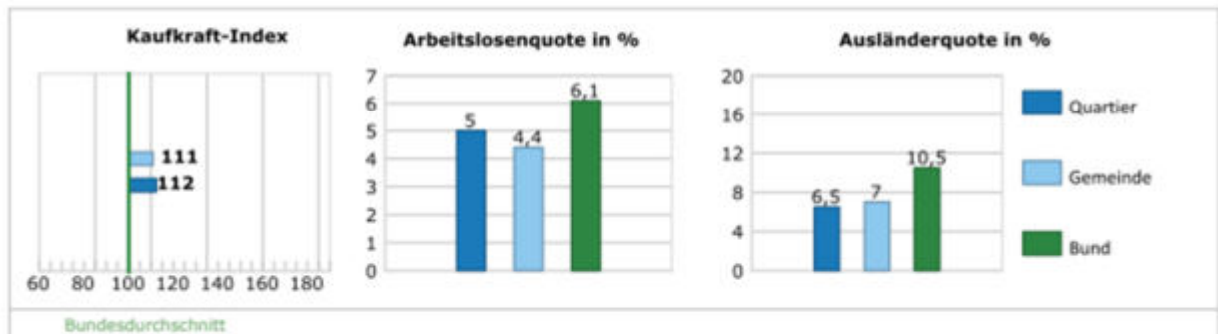
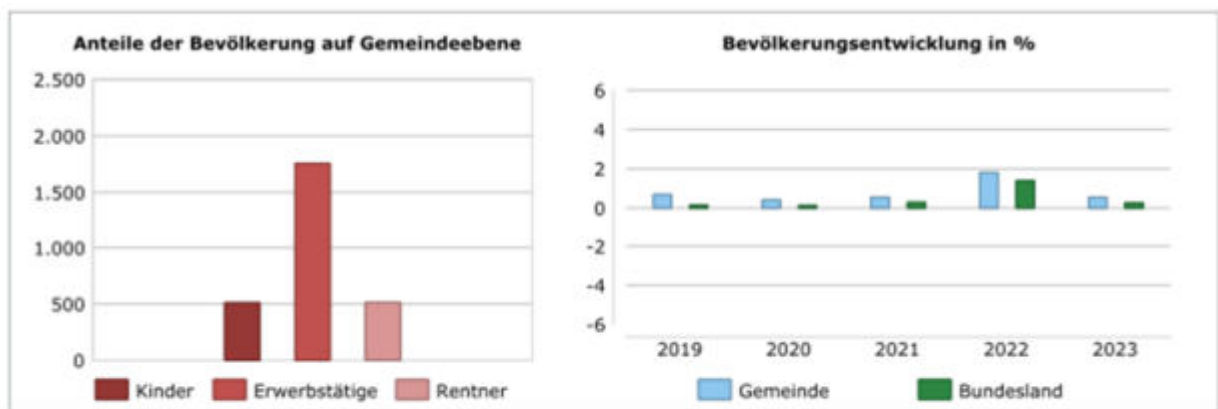
Allgemeine Daten / Makrolage

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Stade
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (116,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Buxtehude, Hansestadt (7,0 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	2.782	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	29.128
Haushalte (Gemeinde)	1.146	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	29.514



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 8 - (EINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Marketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024

Entfernungen

- Hamburg- Zentrum ca. 50 km
 - Hannover ca. 150 km
 - Bremen ca. 83 km
 - Buxtehude..... ca. 10 km
 - Apensen..... ca. 2 km
- } Verkehrswege

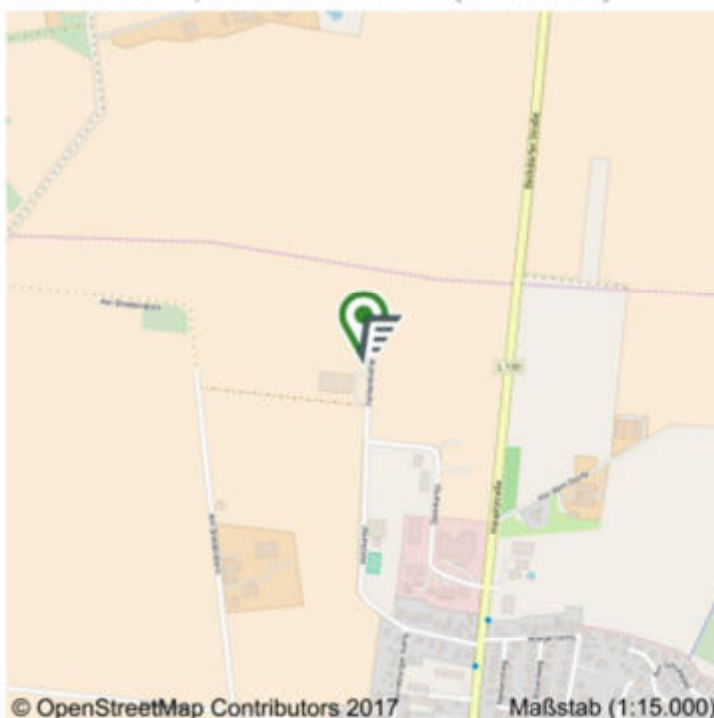
Mikrolage

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Alte Häuser auf dem Land; Jüngere Dorfbewohner
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Jork (9,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Apensen (2,3 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Harburg (25,7 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (35,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Beckdorf, Horneburger Kamp (0,6 km)

Luftlinie

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

© OpenStreetMap Contributors 2017

Maßstab (1:15.000)

Allgemein_Arzt	(1,8 km)
Zahnarzt	(1,5 km)
Krankenhaus	(6,4 km)
Apotheke	(1,5 km)
EKZ	(17,2 km)
Kindergarten	(1,1 km)
Grundschule	(5,8 km)
Realschule	(5,8 km)
Hauptschule	(5,8 km)
Gesamtschule	(8,1 km)
Gymnasium	(5,8 km)
Hochschule	(19,1 km)
DB_Bahnhof	(2,3 km)
Flughafen	(35,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(25,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

**Allgemeines zur Samtgemeinde Apensen und der Gemeinde Beckdorf**

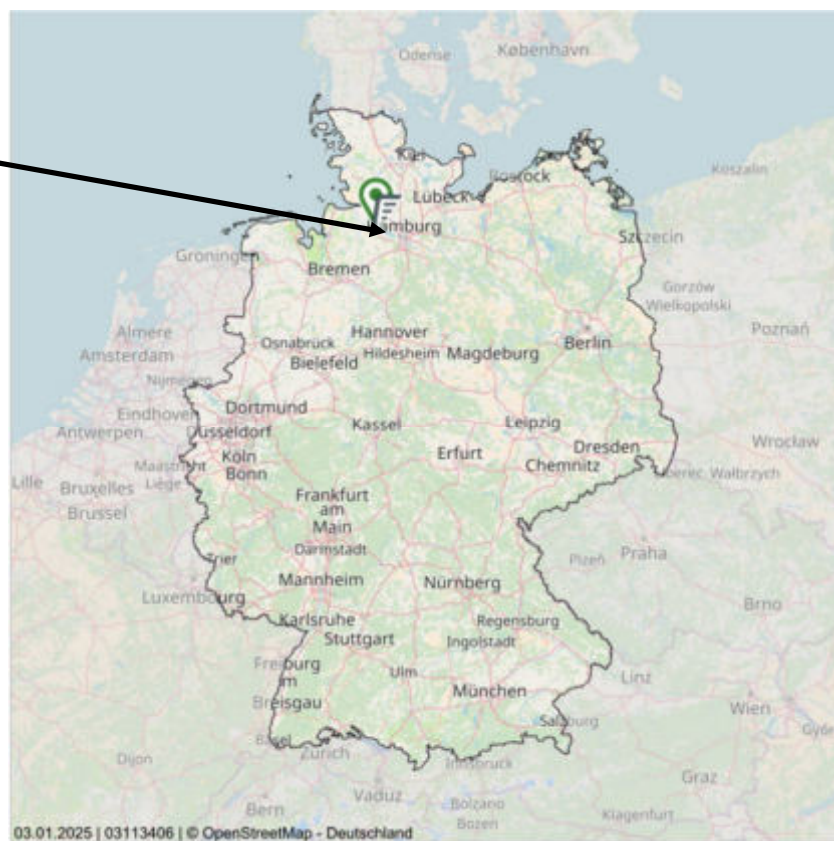
Die Samtgemeinde Apensen liegt im Süden des Landkreises Stade, hat rund 9.700 Einwohner und eine Fläche von rund 7.400 ha. Sie grenzt unmittelbar an die Stadt Buxtehude an. Zur Samtgemeinde Apensen gehören die Mitgliedsgemeinden Apensen (mit Grundoldendorf), **Beckdorf** sowie Sauensiek (mit Wiegersen und Revenahe-Kammerbusch).

Die Struktur der Mitgliedsgemeinden kann insgesamt als ländlich eingestuft werden. Mittelpunkt des Geschäftslebens für den täglichen Bedarf ist Apensen mit seinem Geschäftszentrum, verschiedenen Einzelhandelsläden, Ärzten, etc. Neben den vorhandenen Gewerbebetrieben und Genossenschaften hat die Samtgemeinde Apensen größere Gewerbegebiete ausgewiesen, um neue Firmen ansiedeln zu können.

Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) wird die Samtgemeinde Apensen bis zum Jahr 2030 als wachsende familiengeprägte ländliche Stadt / Gemeinde (Demografietyt 9) eingestuft.

Großräumiger Übersichtsplan

Apensen/Beckdorf



© on-geo 2025

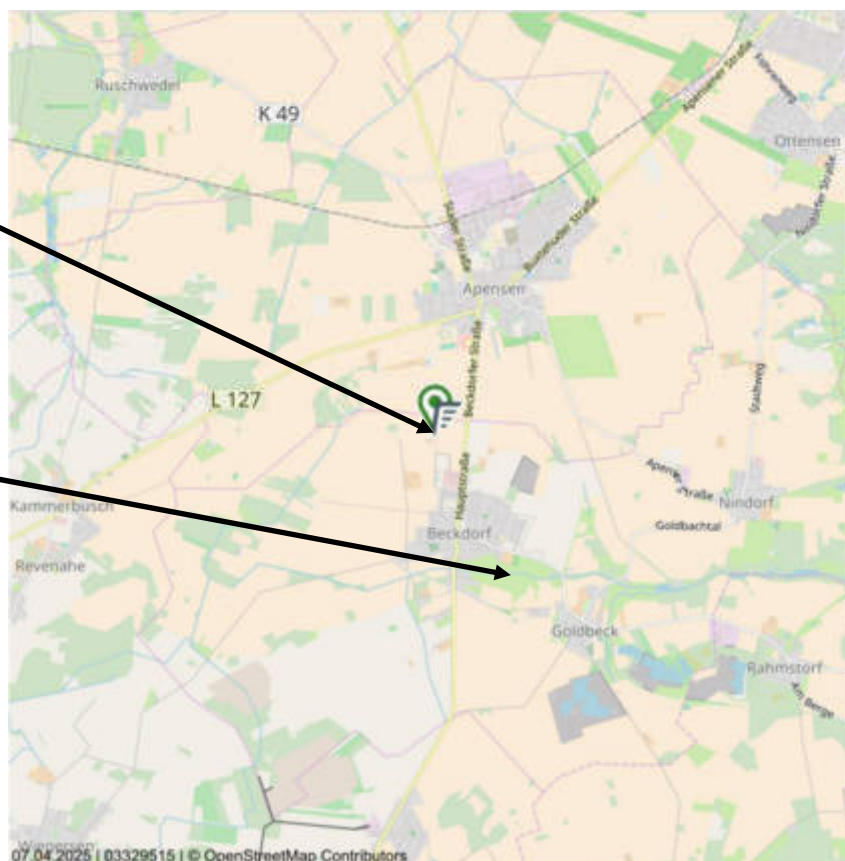
Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Der bebaute Bereich des Bewertungsobjekts (Reithalle/Einfamilienwohnhaus) befindet sich in der Straße „Fohlenkamp“, im nördlichen (Außen-)Bereich der Gemeinde Beckdorf. Die unmittelbare Umgebung wird durch Landwirtschaftsflächen geprägt. Die übrigen Landwirtschaftsflächen befinden sich im süd-östlichen (Außen)Bereich von Beckdorf.

örtlicher Übersichtsplan

Bebautes Flurstück 2/1
Fohlenkamp 1, Beckdorf

Landwirtschaftliche Flächen
38/1, 38/2, 39/1, 39/2, etc.



© on-geo 2025

Parkplätze

Auf dem bebauten Teilbereich des Bewertungsobjekts (Reithalle, Einfamilienwohnhaus) befinden sich ausreichend Kfz-Abstellmöglichkeiten (Freiplätze). Im öffentlichen Straßenbereich (Fohlenkamp) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen möglich.

Infrastruktur

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle, gesundheitliche sowie Freizeit-Einrichtungen sind in Beckdorf, Apensen (2,5 km) und weitläufiger in Buxtehude (10 km) vorhanden.

Immissionen

Bei der Straße „Fohlenkamp“ handelt es sich um eine unbefestigte (Anlieger-)Straße außerhalb von Beckdorf mit einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung. Verkehrs- und/oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für vergleichbare Lagen hinausgehen, konnten während des Ortstermins nicht festgestellt/wahrgenommen werden.

Lagebeurteilung

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

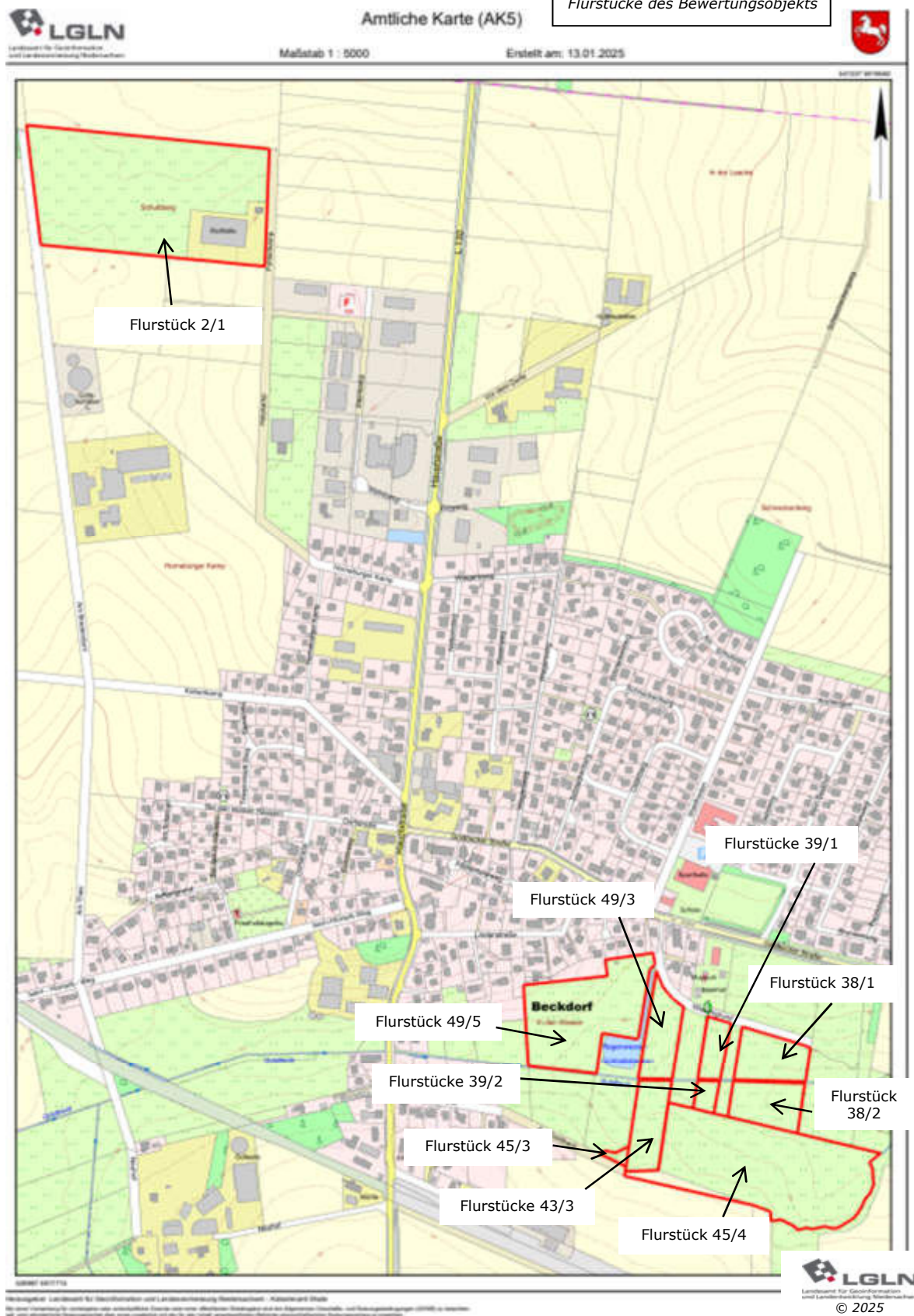
- ländliches Gemeindegebiet (Außenbereich)
- ländlich geprägte Infrastruktur
- Verkehrs- oder sonstige Immissionen konnten nicht wahrgenommen werden

Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?

Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

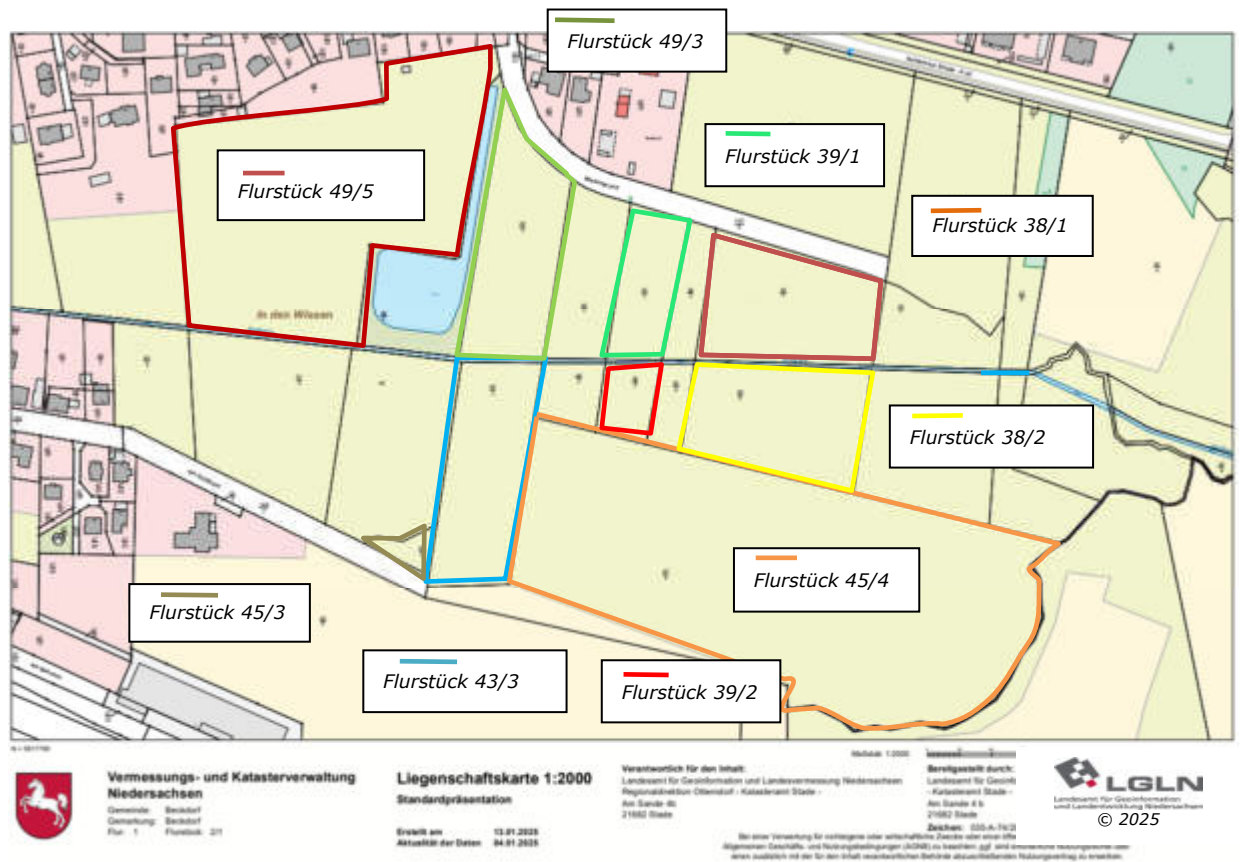
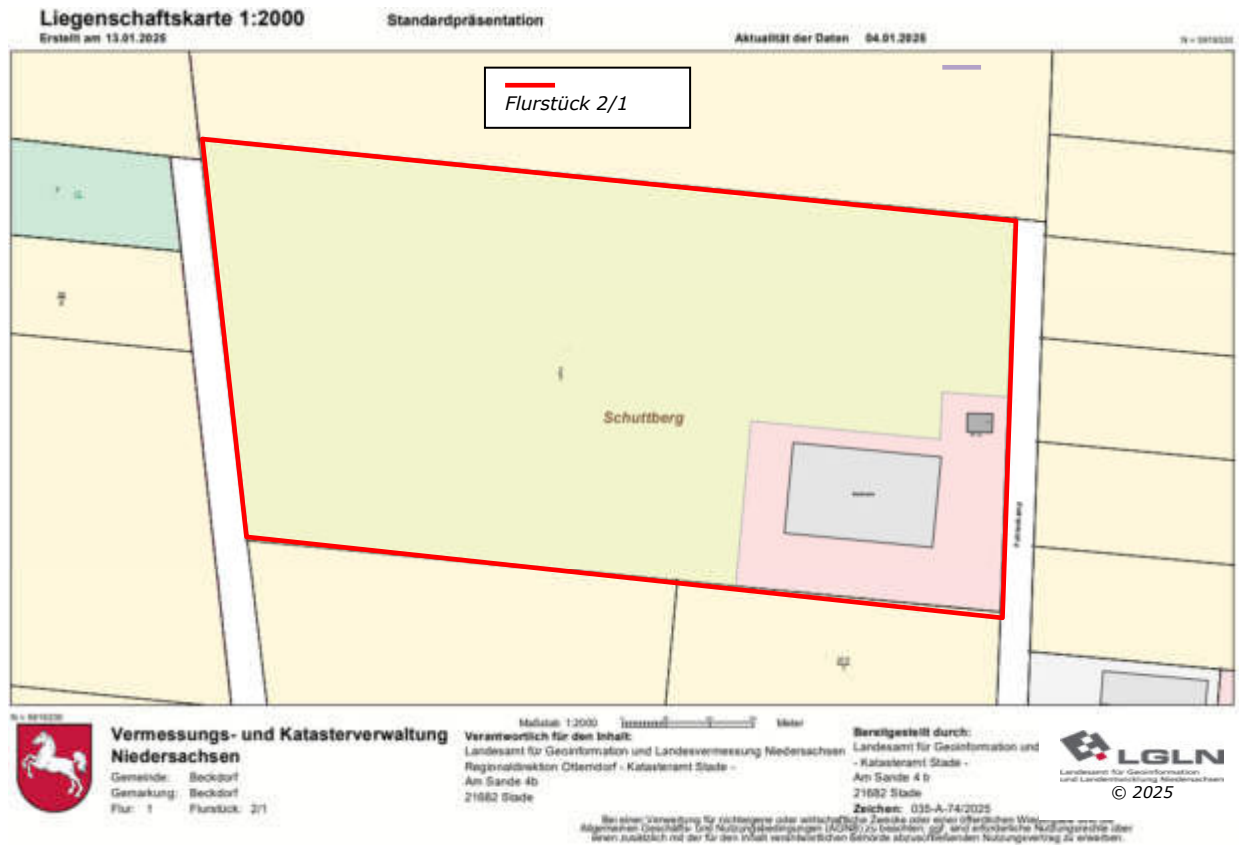
3.1.2 Gestalt, Form, Beschaffenheit und Altlasten

Übersichtsplan



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Liegenschaftskarten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Bestandsangaben der Flurstücke (gemäß Liegenschaftsbuch)Gemarkung Beckdorf

Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Bodenschätzung	Lage	Topographie
1	2/1	9.836 m ² 55.641 m ²	Gebäude-/Freifläche Weideland	- Ackerland	Fohlenkamp 1 Schuttberg	eben
1	38/1	6.909 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	38/2	7.308 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	39/1	3.376 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	39/2	1.561 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	43/3	6.995 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	45/3	645 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	45/4	39.442 m ² 2.208 m ²	Grünland Grünland	Grünland Ackerland	In den Wiesen	eben
1	49/3	6.888 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen	eben
1	49/5	24.049 m ²	Weidfläche	Ackerland Grünland	In den Wiesen	eben
gesamt		164.858 m²				

Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Während des Ortstermins konnten keine möglichen Indikatoren für Besonderheiten des Bodens (Grund-/Flurstück) beobachtet werden.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 15.01.2025 bestehen für die Flurstücke des Grundstücks Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Flurstücke (Grundstücke) werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

Als Ergänzung wurde ausgeführt: Auf dem Standort (Flur 1, Flurstück 2/1) befindet sich eine Deponieteilfläche (Altablagerung) mit folgenden Ablagerungen; Gießerei-Altsand, Sperrmüll, Hausmüll und Bauschutt. Diese Branche ist als eingeschränkt altlastenrelevant zu beschreiben.

Natureinflussfaktoren

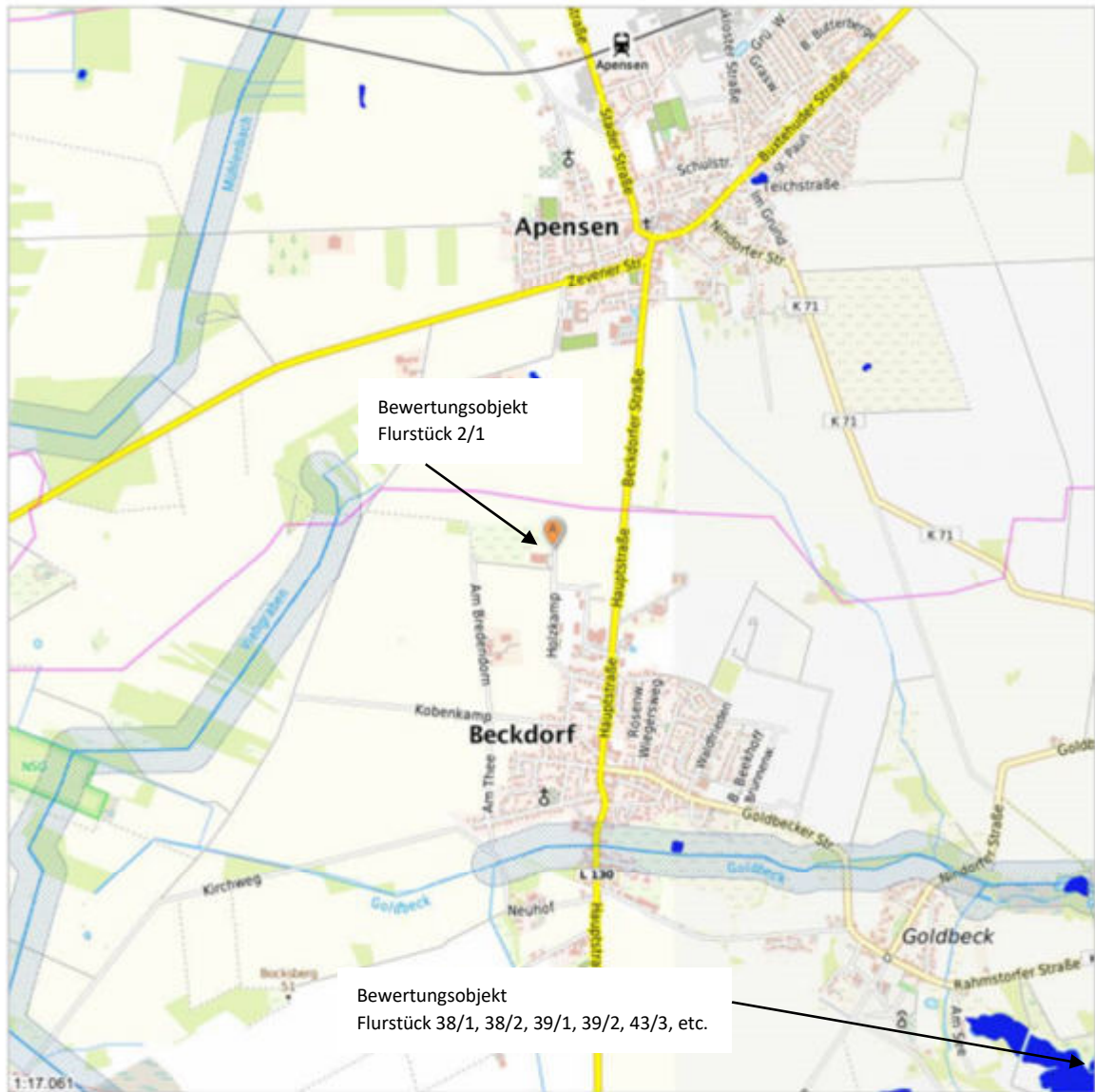
Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Flurstücke des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet.³

Das Flurstück 2/1, Flur 1, Gemarkung Beckdorf befindet sich in einem Hochwassergefährdungsgebiet der Gefährdungsklasse 1.

Die Flurstücke 49/5, 49/3, 43/3, 39/1, 39/2, 38/2 und 38/1 kann bei längeren stärkeren Regenfällen der Fluss „Goldbeck“ über die Ufer treten und die Flurstückbereiche in Teilbereichen überfluten.

³ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

Übersichtskarte



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungs-/Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen

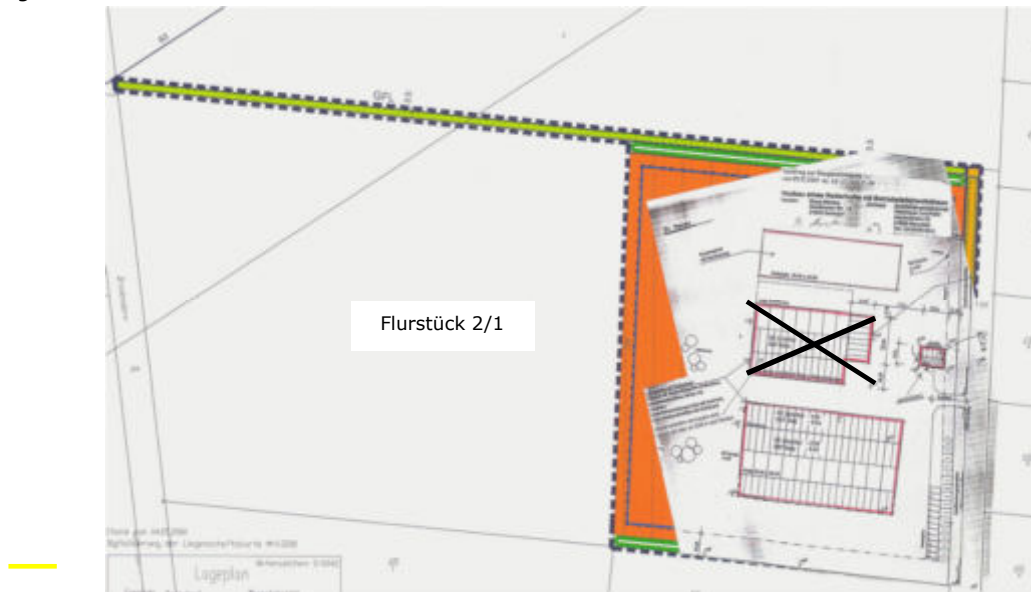
Gemäß den durchgeführten Recherchen, den Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade und der Recherche auf der Internetplattform (digitale Bebauungspläne in der Metropolregion Hamburg/Landkreis Stade), bestehen für einige Flurstücke des Bewertungsobjekts rechtskräftige Bebauungspläne.

Flurstück 2/1 (Fohlenkamp 1)

Bebauungsplan: Beckdorf Nr. 25 „Sondergebiet Reiterhof“

Festsetzungen: SO (sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Reiterhof / Landwirtschaft, 3 WE (höchstzulässige Anzahl der Wohnungen im Sondergebiet), GRZ 0,25 (Grundflächenzahl 0,25 als Höchstmaß), I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, TH = 8 Meter (Traufhöhe als Höchstmaß), FH = 12 Meter (Firsthöhe als Höchstmaß) es bestehen Baugrenzen/Baufelder, Textliche Festsetzungen.

Auszug B-Plan

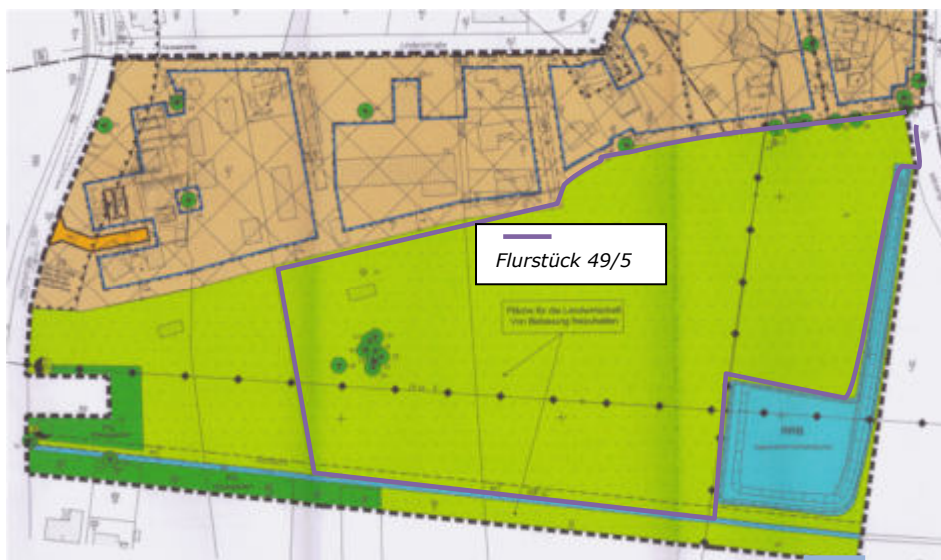


Flurstück 49/5 (Wiesengrund)

Das Flurstück 49/5, Gemarkung Beckdorf, Flur 1, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 23 von Beckdorf, „Lindenstraße“, 1. Änderung vom 22.06.2000) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit dem Flurstück des Bewertungsobjekts:

- Fläche für die Landwirtschaft (von Bebauung freizuhalten)

Auszug B-Plan-Nr. 23



Flurstücke 43/3, 45/3 (Poststraße/Am Goldbeck)

Die Flurstücke 43/3 und 45/3, Gemarkung Beckdorf, Flur 1, befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 29 von Beckdorf, „Poststraße/Am Bahnhof“, 1. Änderung vom 10.01.2002) mit folgenden Festsetzungen für den Bereich mit den Flurstücken des Bewertungsobjekts:

- Fläche für die Landwirtschaft (von Bebauung freizuhalten)

Auszug B-Plan-Nr. 23

Die anderen Flurstücke des Bewertungsobjekts befinden sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB).

In der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade waren zum Zeitpunkt der Akteneinsicht (31.01.2025) u. a. folgende/r Baugenehmigungsbescheid/e für den bebauten Grundstücksteil (Fohlenkamp) des Bewertungsobjekts vorhanden (auszugsweise):

- Nr. 63.2202427/00 vom 09.01.2001 – Neubau eines Reiterhofes mit Betriebsleiterwohnung mit Reit- und Bewegungshalle. Auflage: Alle 5 Jahre Prüfung.
- Nr. 63-22-01092/02 vom 26.04.2002 – Verlängerung der Reithalle mit Nachtrag

Gemäß der Baugenehmigung wurden zwei Reithallen (Bewegungshallen mit Stallungen) genehmigt, gebaut wurde aber nur eine Reithalle (Bewegungshalle mit Stallungen). Weiterhin wurde das Einfamilienwohnhaus ohne das genehmigte Kellergeschoss errichtet.

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf dem bebauten Flurstücksteil vorhandenen Gebäude / bauliche Anlagen (Reithalle, Einfamilienwohnhaus) den bauplanungs-/bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen, da während des Ortstermins, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, keine relevanten Abweichungen gegenüber den erteilten Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

Hinweis: Das Einfamilienwohnhaus wurde als sogenanntes Betriebsleiterwohnhaus für den Reiterhof beantragt und genehmigt. Dies bedeutet, dass das Gebäude in einem rechtlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Reitstall (Gewerbe-/landwirtschaftlichen Betrieb) steht und somit nicht abgetrennt (Grund-/Flurstücksteilung) und separat verwertet/genutzt werden kann/darf.

Baulasten

Die Baulast ist eine freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zum Vorteil gereicht. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 13.01.2025 sind auf den Flurstücken des Grundstücks des Bewertungsobjekts **keine** Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Flurstücke des Grundstücks des Bewertungsobjekts keine Baulasten auf den Nachbargrundstücken (Flurstücken) eingetragen sind.

Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Weitere bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere Einbeziehung in städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsgebiete, Flurbereinigungsgebiet sind nicht bekannt oder konnten nicht ermittelt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten unterstellt, dass in Bezug auf die vorgenannten Gegebenheiten keine weiteren wertrelevanten Einflussfaktoren am Wertermittlungsstichtag vorhanden waren.

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind/waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.01.2025 insgesamt 4 Eintragungen vorhanden. Diese Eintragungen werden nachfolgend, einschl. mit Auszügen der Eintragungsbewilligungen, auszugsweise wiedergegeben:

Lfd.-Nr. 12 Grunddienstbarkeit – lastend auf dem Flurstück 45/1⁴, Flur 2, Gemarkung Beckdorf, Wegerecht über die ehemalige Parzelle 450/46⁵, Gemarkung Beckdorf. (Bewilligung vom 03.04.1933)

Lfd.-Nr. 23 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Beckdorf – lastend auf dem Flurstück 49/1, Flur 1, Gemarkung Beckdorf -, Recht auf dem belasteten Flurstück eine Regenwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten und die zur Herstellung, Durchleitung, den Betrieb, die Wartung und die Unterhaltung notwendigen Maßnahmen auf dem Grundstück ausführen und das Grundstück zu diesem Zwecke zu betreten bzw. durch Dritte betreten zu lassen. (Bewilligung vom 26.01.2004)

Lfd.-Nr. 28 Altenteil mit Wertsicherungsklausel für eine berechtigte Person (weiblich). (Bewilligung vom 13.09.2009)

Lfd.-Nr. 31 Zwangsversteigerungsvermerk (10 K 15/24) vom 11.09.2021⁴

Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.⁶

Es wird also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens noch nicht abschließend vorausgesagt werden kann, ob die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen bestehen bleiben oder nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erlöschen. Hierzu wird seitens des Gerichts am Tag des Versteigerungstermins weiter ausführlich eingegangen/ vorgetragen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG).

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind. Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“⁷

Im vorliegenden Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass nur das unter der lfd.-Nr. 28 in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragene Altenteilrecht einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies u. a. aus den folgenden Gründen:

- Das begünstigte Grundstück der unter der lfd.-Nr. 12 eingetragenen Grunddienstbarkeit grenzt heute an den öffentlichen Bereich an.
- Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (lfd. Nr. 23 Abt. II) betrifft das Flurstück 49/5. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche (Grün-/Weideland). Die Regenwasserleitung verläuft im nördlichen Flurstücksbereich und umfasst eine Fläche von rund 90 m² (30 Meter x 3 Meter). Eine Beeinträchtigung (Immissionen, Nutzbarkeit, etc.) ist nicht gegeben.

⁴ Hierbei handelt es sich um eine alte Bestandsangabe. Die aktuelle Flurstückbezeichnung lautet 45/4

⁵ Hierbei handelt es sich um eine ältere Flurstückbezeichnung

⁶ vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

⁷ Stöber ZVG, 23. Auflage, § 51 Rn. Nrn. 4 ff – Seite 793 und § 74a Rn. Nr. 52 - Seite 1024

- Der Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd.-Nr. 31) ist generell nicht wertrelevant.

In Bezug auf die wertrelevante Auswirkung durch die Belastung/Beschränkung des unter der Ifd.-Nr. 28 in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Altenteilrecht auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts und deren Berücksichtigung in der Wertermittlung, wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.4 Seite 56 ff des vorliegenden Gutachtens verwiesen.

(Herschvermerk – Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 15/zu 13)

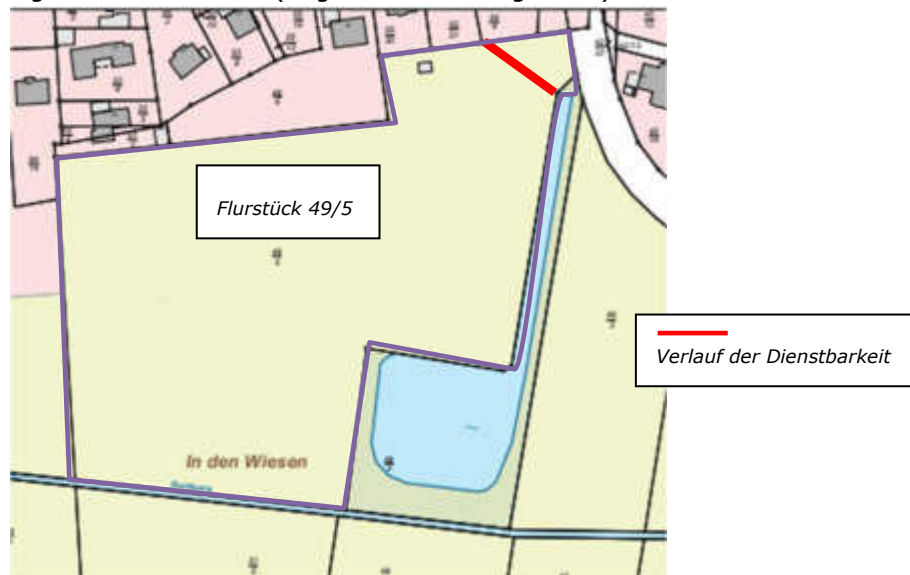
Zugunsten des Bewertungsobjekts ist auf dem Flurstück 45/6 eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht) in Abt. II des Grundbuchs (Blatt 839) eingetragen.

Gemäß der Eintragungsbewilligung (24.08.2007) ist Inhalt der Grunddienstbarkeit, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstück 45/4, Flur 1, Gemarkung Beckdorf, einen Teil des Flurstück 45/6 zum Gehen und Fahren mitbenutzen darf. Schuldrechtlich wurde vereinbart, dass die Ausübung des Wege- und Fahrrechts auf die Wegefläche auf dem Flurstück 45/6 beschränkt, das befahren nur mit Landwirtschaftlichen Fahrzeugen gestattet ist, etc.).

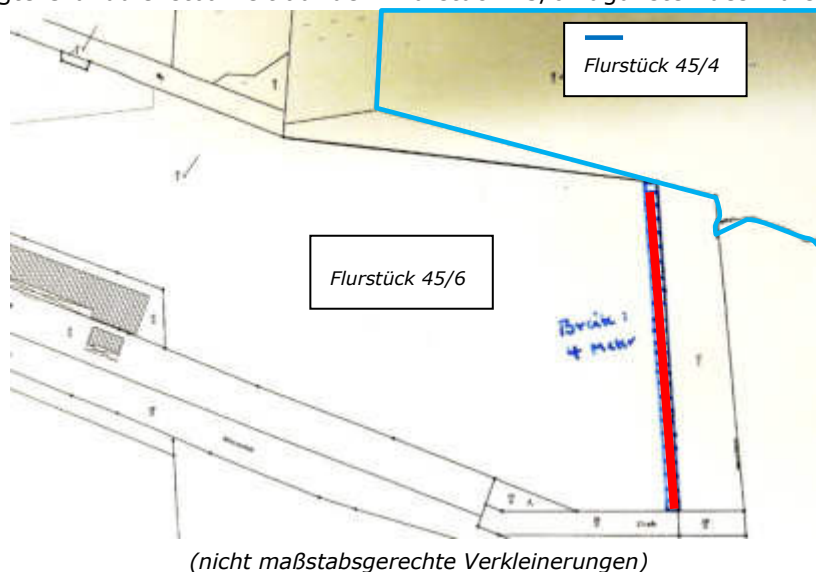
In Bezug auf die begünstigte Grunddienstbarkeit für das Flurstück 45/4 des Bewertungsobjekts auf dem Flurstück 45/6 kann davon ausgegangen, dass diese keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfaltet, da es sich um ein Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für eine landwirtschaftliche Flächen handelt.⁸

Übersichtspläne

Eintragung Ifd.-Nr. 23 Abt. II (Regenwasserleitungsrecht)



Begünstigte Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 45/6 zugunsten des Flurstücks 45/4



⁸ Der Umstand wird im Rahmen der Bodenwertermittlung für das relevante Flurstück berücksichtigt.

Entwicklungsstufe/n bzw. Grundstücksqualität/en

Die Entwicklungsstufen der Flurstücke des Grundstücks des Bewertungsobjekts können gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wie folgt klassifiziert werden:

Flurstück 2/1	Teilbereich Baureifes Land ⁹ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
	Teilbereich Fläche der Land-/Forstwirtschaft ¹⁰ (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 38/1	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 38/2	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 39/1	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 39/2	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 43/3	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 45/3	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 45/4	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 49/3	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Flurstück 49/5	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)

Erschließung/en

Der bebaute Grundstücksbereich (Flurstücke 2/1) des Bewertungsobjekts (Reithalle, Einfamilienwohnhaus) grenzen direkt an den öffentlichen (Straßen-)Bereich (Fohlenkamp) an und wird verkehrstechnisch von dieser Straße aus direkt erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (evtl. Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrik, etc.) ebenfalls von dieser Straße / diesem Bereich aus erfolgt. Die landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 49/5, 49/3, 39/1, 38/1) grenzen ebenfalls direkt an den öffentlichen Straßenbereich (Wiesengrund) an und werden zuwegungstechnisch von dieser Straße aus erschlossen. Die übrigen Flurstücke grenzen untereinander an und werden zuwegungstechnisch über das Flurstück 45/4 (für dieses Flurstück besteht eine begünstigte Grunddienstbarkeit an dem Flurstück 45/6) aus zuwegungstechnisch erschlossen.

Abgabenrechtliche Situation

Ob am Wertermittlungstichtag noch öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für das Bewertungsobjekt (die Flurstücke) zu entrichten waren, kann nicht abschließend beurteilt werden. Eine dementsprechende Anfrage an die Verwaltung der Samtgemeinde Apensen wurde bis zur Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beantwortet. Ob am Wertermittlungstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen

Energetische Qualität

Durch die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei den relevanten Gebäuden um die Reithalle und das Einfamilienwohnhaus, die ursprünglich 2002 errichtet wurden (Bezugsfertigkeit). Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z. B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder auf-

⁹ Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) sind Flächen, die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar, voll erschlossen bzw. die Erschließung gesichert sowie nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet sind.

¹⁰ Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

gestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich. Bei den relevanten Gebäuden des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bauweisen, der (technischen) Ausstattungen und den Zuständen, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen.

Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters auf Verlangen ein Energieausweis vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen sogenannten "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin soll der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden ermöglichen und Einsparpotenziale aufzeigen. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Die Auswirkungen der Vorlage eines Energieausweises (Verkauf, Neuvermietung, etc.) auf den Immobilienmarkt können aber auch zum heutigen Zeitpunkt immer noch nicht genau eingeschätzt werden. Gemäß den repräsentativen Studien des Immobilienportals „immowelt.de“ in Zusammenarbeit mit der Hochschule Nürtingen-Geislingen¹¹, spielte die Energieeffizienz von Gebäuden bzw. Wohnungen nur eine untergeordnete bzw. nachrangige Bedeutung bei der Kaufpreisfindung bzw. der Kaufentscheidung. Dies ist/war vor allem unter dem Gesichtspunkt erstaunlich, da durch die Neuerungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) unter Umständen hohe Folgekosten auf Hausbesitzer (Käufer) zukommen können, wenn die Vorschriften nicht eingehalten werden. Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-)Energiekosten in den letzten Monaten/Jahren und den politischen Ambitionen (Stichwort „Klimaschutz“) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/ Marktwert entfalten werden.

Für das relevante (beheizte) Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung noch keine Energieausweise gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand der Gebäude möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres in Verbindung mit der Bauweise, der technischen Ausstattungen und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um „durchschnittlich“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG (Gebäudekategorie D - E) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Hinweis: Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.¹²

¹¹ „Marktmonitor Immobilien 2014, 2015“ - Gemeinsame Studie von immowelt.de mit Prof. Dr. Stehan Kippes (Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen)

¹² Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEC 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 23. Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 930 Rn.-Nr. 44

Miet-/Nutzungsverhältnisse

Am Wertermittlungstichtag bestanden für das Bewertungsobjekt, gemäß den erteilten Auskünften am Tag des Ortstermins, keine Miet-/Pachtverträge. Das Bewertungsobjekt wurde selbst genutzt bzw. durch die Eigentümerin selbst betrieben (Reiterhof).

Nachbarrechte

Nachbarrechte sind Beschränkungen, die sich durch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) oder durch Landesrecht begründen können (z. B. Überbau, Notwegerecht oder Leitungsrecht).

Derartige Rechte existieren ausweislich der Bauakte und dem Auszug aus der Liegenschaftskarte/-buch, bis auf die dargestellten Dienstbarkeiten, nicht. Auch ergab die im Rahmen der Ortsbesichtigung/en vorgefundene Bebauung, etc. keine Verdachtsmomente auf möglicherweise bestehende Nachbarrechte.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

Vorbemerkung

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der eigenen Feststellungen während des Ortstermins, von Auskünften der während des Ortstermins anwesenden Personen, Annahmen und/oder von vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende und offensichtliche Bauteile bzw. Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt. Ausführungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Informationen der vorliegenden Unterlagen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

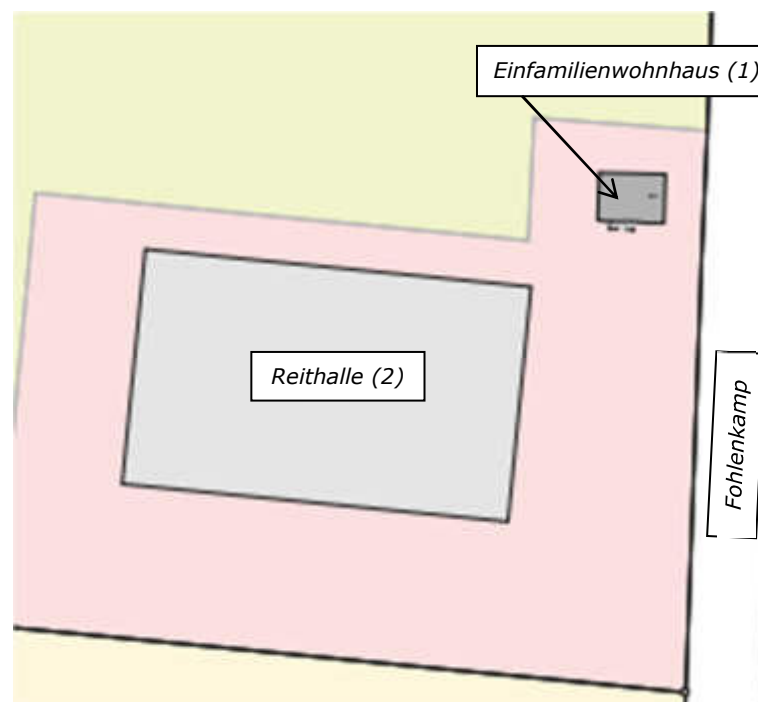
Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und der technischen Ausstattung (z. B. Heizungsanlage, Wasserversorgung, Elektroausstattung, etc.) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Für die Wertermittlung wird eine Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtung unterstellt, soweit nicht nachfolgend Abweichungen beschrieben werden.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brand- und Trinkwasserschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Trinkwasserverordnung (Stichwort: Legionellenschutz), dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) etc. ergeben können.

Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstück/Flurstücke/Gebäude) und die Innenbereiche der Gebäude vollständig besichtigt.

Übersichtsplan der Gebäude / baulichen Anlagen (ehemalige Hofstelle)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Einfamilienwohnhaus (1)

Baujahr/Chronik	2002 ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung)
Wohneinheit	1 Stück
Baukonstruktion	- freistehendes Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise (Erd-, ausgebautes Dachgeschoss, Dachraum) - Fundamente/Sohle aus Stahlbeton - zweischaliges Außenmauerwerk: Innenmauerwerk, Dämmung, Luftschicht, Außenmauerwerk (Verblend-/Sichtmauerwerk) - Innenwände in Massiv- oder Leichtbaubaukonstruktion - Geschossdecke (EG/DG) in Stahlbetonausführung mit Dämmung, Estrich, Ober-Belag, über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Zwischensparrendämmung und Verkleidung - Spitz-/Satteldachkonstruktion als Krüppelwalmdachausführung in Holzbalkenausführung mit Dachüberstand, Dacheindeckung mit Dachziegel, Dachentwässerung (Rinnen, Fallrohre) in Stahl-Zink-Ausführung - Überdachung im Eingangsbereich (Dachkonstruktion)
Außenanlagen	- Zufahrt unbefestigt - Zuwegung, Terrasse, etc. gepflastert (Verbundpflasterung) - Baum-/Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche - Einfriedung mit Hecke/n/ und/oder Holzzaun - Überdachung im Terrassenbereich (Holzständerkonstruktion, Pultdach mit Wellprofilplatteneindeckung)

Fotodokumentation (Außenbereich)

Ansicht (Norden)	Ansicht (Westen)
	
Seitenansicht (Osten)	Seitenansicht (Süden)
	
Eingangsbereich	Zufahrt (Fohlenkamp)
	

Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Wohngebäudes

Wände	• verputzt/tapeziert/gestrichen, Sanitärbereiche (Bad/WC, Küche) gefliest
Decken	• verputzt/tapeziert/gestrichen
Bodenbeläge	• Fiesen- oder Laminat-Belag
Fenster/-türen	• ein-/zweiflügelig Kunststoffkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (2002), teilweise mit innenliegenden Sprossen, Vergitterung im Außenbereich (bodentiefe Fenster im Dachgeschoss)
Türen	• einflügelige Gebäudeeingangs- und Nebeneingangstür in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Glas-/Profilfüllung • furnierte Innentüren mit Umfassungszargen
Treppen	• offene, angewendelte Treppe/Stufen (EG/DG) • zum Dachraum Einschub-/Klapptreppe)
Sanitärbereiche	• wandhängendes WC, Waschbecken, Duschwanne mit Abtrennung (EG) • wandhängendes WC, Badewanne, Duschwanne mit Abtrennung, Waschbecken (DG)
Technische Installation	• Gas-Zentralheizung (2002) mit Warmwasseraufbereitung (Speicher) • Platten-/Flachheizkörper • Hausanschlüsse (Gas, Wasser/Abwasser, Strom, Telefon-/Internetanschluss) • Elektrische Zähleranlage mit Absicherungen • SAT-TV-Empfang • Einbauküche mit elektrischen Geräten • Klein-PV-Anlage

Hinweis:

Innenaufnahmen des Wohngebäudes (Einfamilienwohnhauses) können in dem vorliegenden Gutachten nicht wiedergegeben werden, da hierfür keine Genehmigung der Eigentümerin erteilt wurde.

Reithalle

Baujahr	2002 - ursprüngliches Baujahr (Jahr der Fertigstellung)
Baukonstruktionen/ Ausstattungen	- Massiv-/Holzständerbauweise - Fundamente in Stahlbetonkonstruktion - Außenwände: Schalungssteine / Holzständerkonstruktion / Wellprofilplatten / Lichtbänder - Innenwände in Massivbauweise - Flach geneigte Sattel-/Spitzdachkonstruktion als BSH-Binder, Wellprofilplatteneindeckung, Lichtkuppeln mit Öffnungen (2006 erneuert) - Fußböden mit Verbundpflasterung (Stallung, Abstellbereich, Aufenthaltsbereiche, etc.), Reit-/ Bewegungshalle nach System „Wernke“ (Tretschicht = Reit-Sand) - Stallabtrennungen /-einrichtungen Marke „Röwer und Rüb“ u. a. aus feuerverzinkten Rohrsystem, 35 Selbst-Tränken, etc. - Ein-/zweiflüglige Fenster (Aufenthaltsbereiche, Giebel, etc.) in Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung - Eingangstüren in Kunststoffrahmenkonstruktion, Tore als zweiflüglige Holzschwing- oder als einflüglige Schiebtore - Sanitärbereiche (D/H): Stand-WC/Spülkästen, Waschbecken, Urinal (H) - Technische Einrichtungen: - Heizung: nicht vorhanden, teilweise elektrische Infrarotheizungen (Stallung) - Gas-, Wasser-, Elektrizitätsanschluss - Warmwasseraufbereitung mittels elektrischer Durchlauferhitzer (WC, Küche) - Beleuchtungseinrichtungen - Luftverteiler, gekoppelt mit den Öffnungen im Dachbereich (Lichtkuppel) - Kleinkläranlage (Schmutzwasserbeseitigung) - Anzahl der Einstellplätze/Boxen: 35 Stück¹³ - Außenanlagen: - Pflasterungen/nicht befestigte Zuwegungen - betonierte Zwischenlagerfläche (Einstreu, Stroh, etc.) - Freiflächen/ Paddocks¹⁴ - Weideflächen mit Einzäunungen - Grünflächen, etc. - Baum-/Strauchaufwuchs, Hecken

Fotodokumentation (Reithalle)

¹³ Die Einstellboxen dienen für Pferde zu Pensionszwecken

¹⁴ Paddock ist ein gebräuchlicher Fachbegriff der Pferdehaltung. Er bezeichnet den ausnahmslos graslosen, eingezäunten, zumeist befestigten Auslauf für Pferde.

Weide-/Freifläche (Flurstück 2/1) 	
Paddock 	
Zufahrt 	öffentlicher Straßenbereich (Fohlenkamp) 
Bewegungshalle	Bewegungshalle
Stallung/en (seitlich)	Lager/Abstellbereich (seitlich)

Innenaufnahmen werden in der vorliegenden Version des Gutachtens nicht wiedergegeben.

Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen

Die Gebäude / baulichen Anlagen der bebauten Teilfläche des Bewertungsobjekts befanden sich am Wertermittlungsstichtag, unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre, in einem normalen Zustand. Die fortlaufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den überwiegenden Bereichen durchgeführt. Wertrelevante Unterhaltungsrückstände/Schäden, die über das Übliche bei Bestandsgebäuden hinausgehen, konnten nicht festgestellt werden.

Die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümer- oder Mieterwechseln anfallen (z. B. Tapezier-/Maler-, Bodenbelagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) werden nicht explizit berücksichtigt. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

Weiterhin wird angemerkt, dass die Bewertung des Bewertungsobjekts (Gebäude / bauliche Anlagen) auf Grundlage des Ist-Zustandes erfolgt, d. h., es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen (Gebäude) berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis!!!!

In der vorliegenden Wertermittlung wird weiterhin davon ausgegangen/unterstellt, dass das Bewertungsobjekt (Gebäude/Grundstück/Flurstücke) bei einem Zuschlag/Verkauf, in einem üblichen Zustand (geräumt/besenrein) übergeben wird. D.h., sämtliche sich in den Gebäuden sowie auf dem/n Grundstück befindlichen Einrichtungsgegenstände, Materialien, etc. entfernt/entsorgt werden.

Fotodokumentation (Landwirtschaftsflächen) - auszugsweise

Flurstück 38/1



Flurstück 39/1



Flurstück 49/5



Flurstück 45/4



Flurstück 43/3



Flurstück 48/3



Flurstück 45/3



Flurstück 39/2



3.3.2 Gebäudeaufteilung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) wurden den Unterlagen in der Bauakte bei der Verwaltung des Landkreises Stade entnommen, am Tag der Ortsbesichtigung stichprobenartig kontrolliert und auf Plausibilität überprüft.

Bei den abgebildeten Zeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, etc.) handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der ursprünglichen Pläne aus der Bauakte, die, wenn erforderlich, seitens des Unterzeichners an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung. Geringe Abweichungen in der Aufteilung sind möglich, was sich aber nicht wertrelevant auswirkt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächen ausschließlich im Rahmen dieses Gutachtens verwendet werden können und nicht als Grundlage von Flächenangaben in Mietverträgen oder ähnlichen geeignet sind. Hierfür wären ein konkretes Aufmaß bzw. eine nochmalige Überprüfung der jeweiligen Flächen erforderlich.

Einfamilienwohnhaus (1)

Geschoss	Art der Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	25,88 m ²	rund 76 m ²
	• Zimmer	14,32 m ²	
	• Küche	15,69 m ²	
	• Heizung/HWR	7,26 m ²	
	• WC/Dusche	2,97 m ²	
	• Diele/Flur	9,99 m ²	
Dachgeschoss	• Zimmer	16,33 m ²	rund 68 m ²
	• Zimmer	19,20 m ²	
	• Zimmer	14,13 m ²	
	• Empore/Flur	8,16 m ²	
	• Abstellraum	0,94 m ²	
	• Bad/WC	9,37 m ²	
Wohnfläche gesamt		rund 144 m²	-
Nutzfläche gesamt		-	-

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses beträgt insgesamt rund 144 m². Die Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe unter einem Meter wurden nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte bei der Wohnflächenermittlung angesetzt/berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

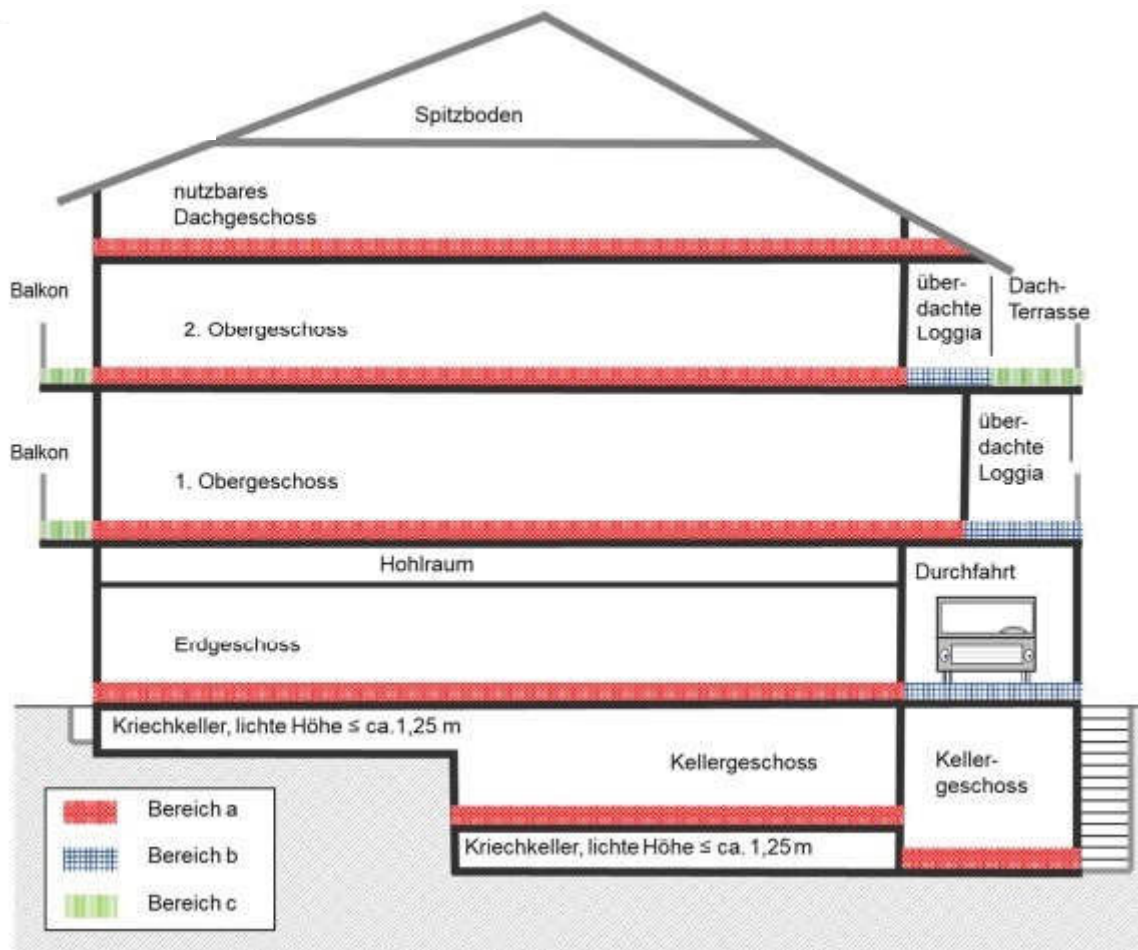
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-Ebenen eines Bauwerks (Außenmaß). Dabei handelt es sich um die Summe der üblichen nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerks, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie dient als Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

In Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt

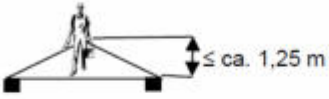
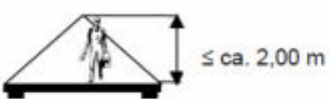
Für die Anwendung der Normalherstellungskosten 2010 zur Ermittlung der absoluten Herstellungskosten der baulichen Anlagen sind gemäß ImmoWertV im Rahmen der Ableitung der Brutto-Grundfläche nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen von Spitzböden, vgl. auch nachfolgende Abbildung:

:



Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dem Modell der Sachwertberechnung auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung: ¹⁵

¹⁵ Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

Dachgeschoss		
		
nicht nutzbar	eingeschränkt nutzbar	nutzbar
Einordnung in		
Gebäudeart mit Flachdach oder flach geneigtem Dach	Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss	Gebäudeart mit nicht ausgebautem bzw. mit ausgebautem Dachgeschoss
Anrechnung der BGF der Dachgeschossebene		
keine Anrechnung	volle Anrechnung	volle Anrechnung

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe.

Die Brutto-Grundfläche des Einfamilienwohnhauses wurde anhand der zur Verfügung gestandenen Unterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt geschätzt

Erdgeschoss:	ca.	98 m ²
Dachgeschoss:	ca.	98 m ²
gesamt	ca.	196 m²

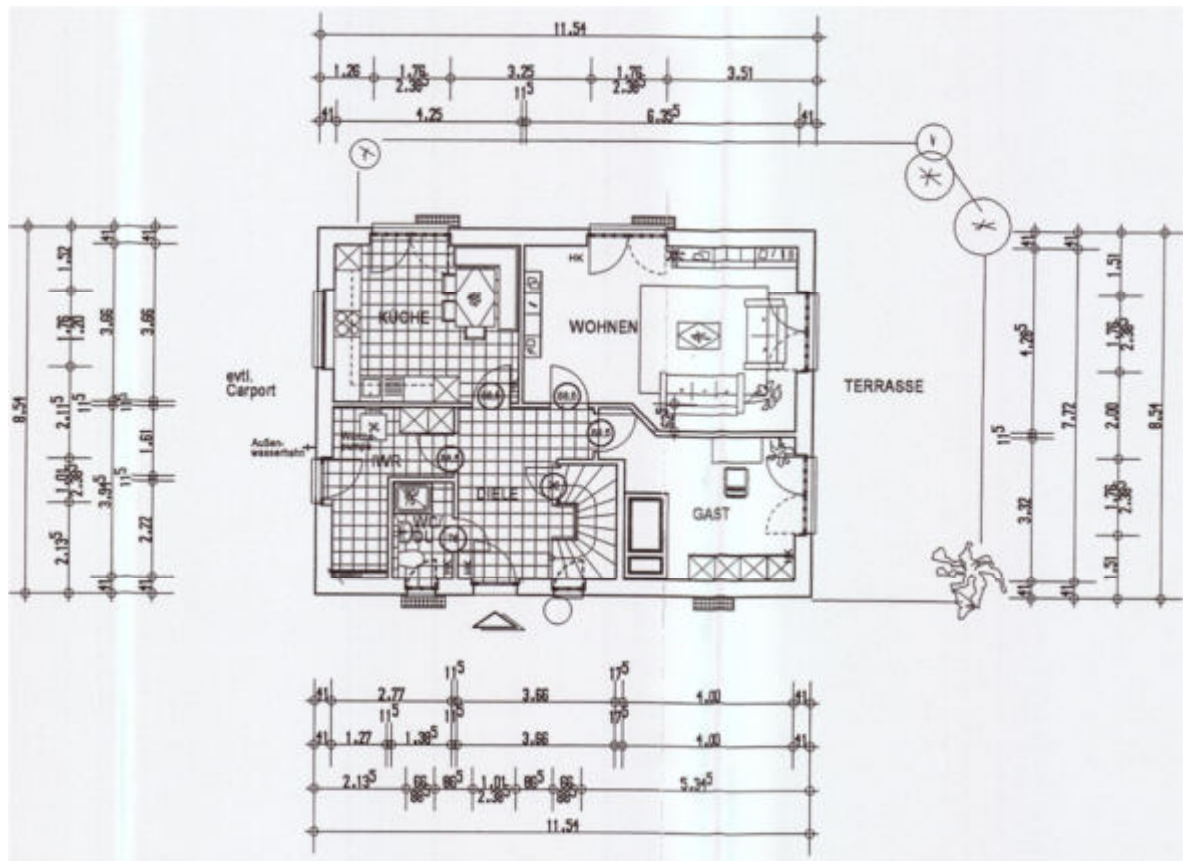
Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 196 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:

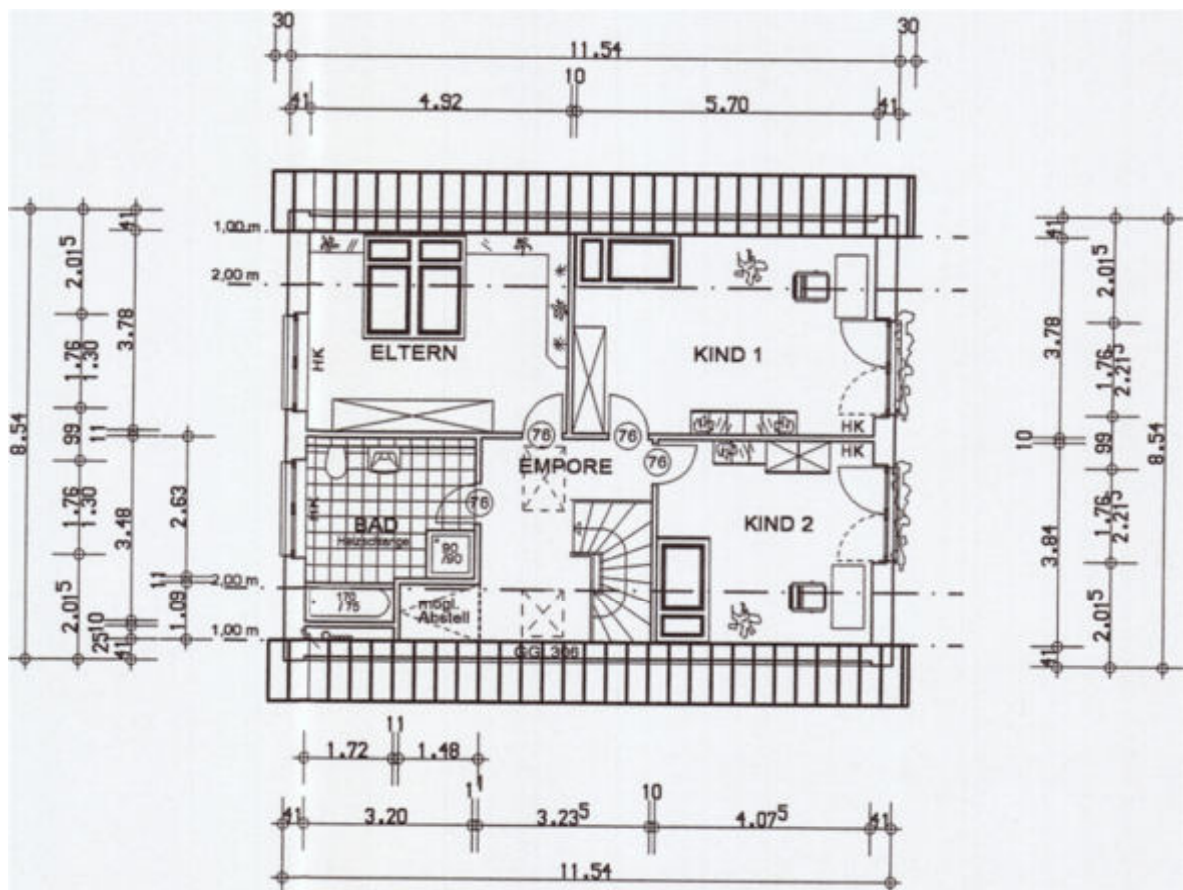
- Der Dachraum/Spitzboden (Bereich über dem Dachgeschoss) wurde bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik oben).
- Besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt werden.

Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Grundriss Erdgeschoss

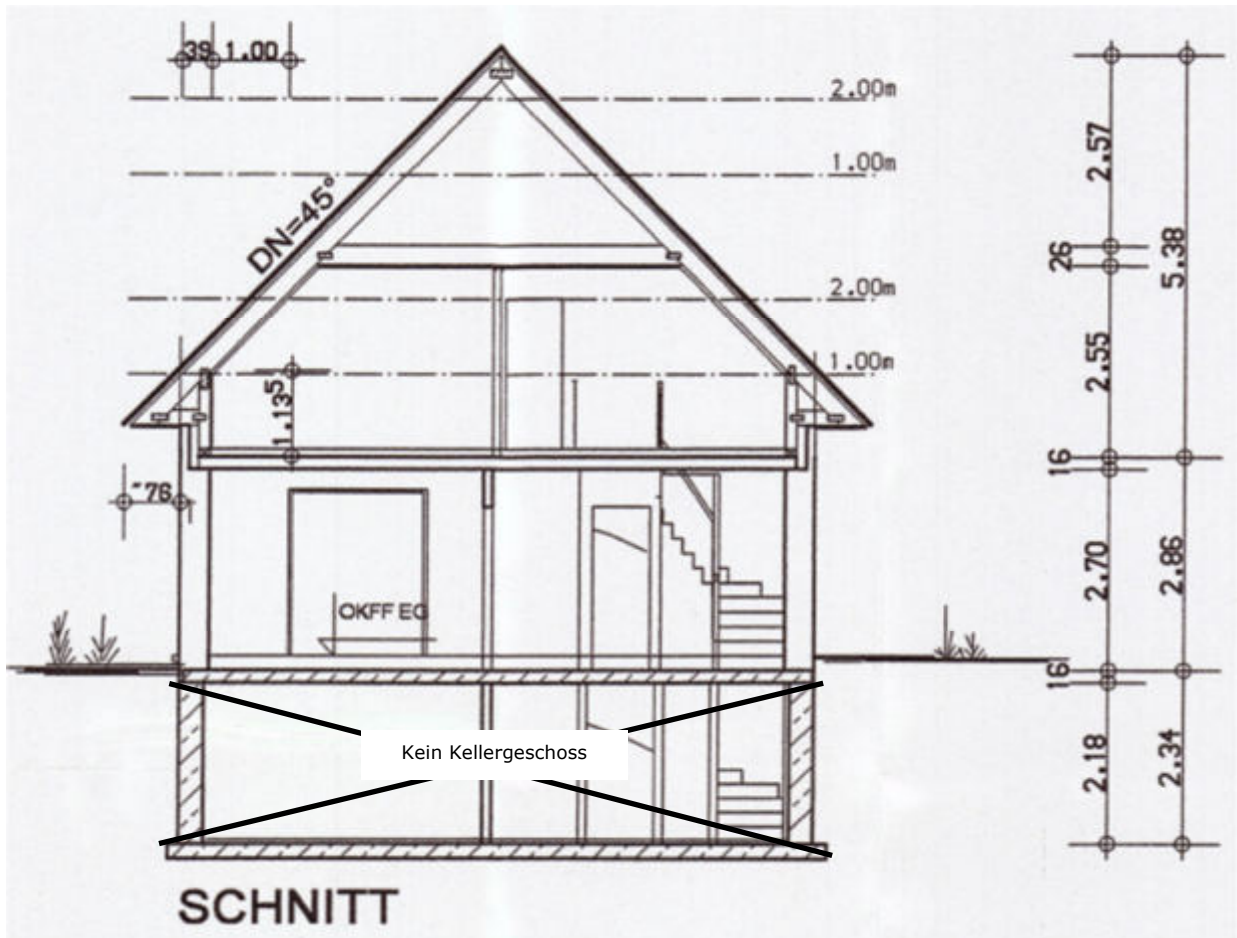


Grundriss Dachgeschoss

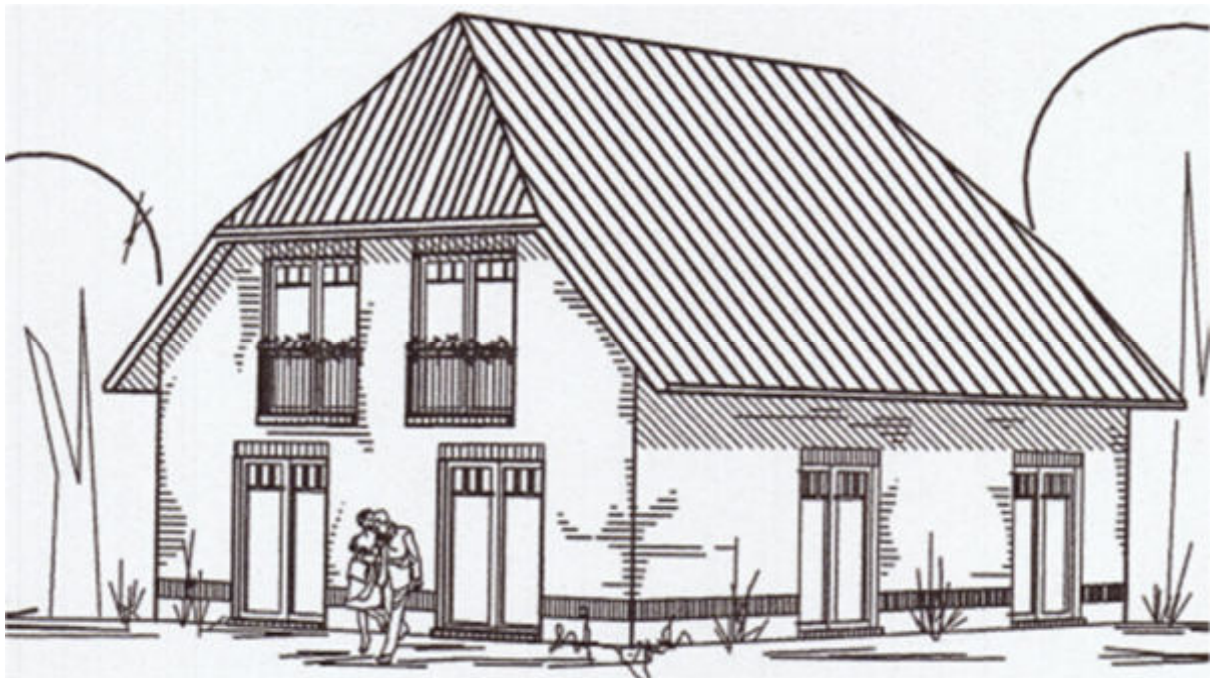


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Schnitt



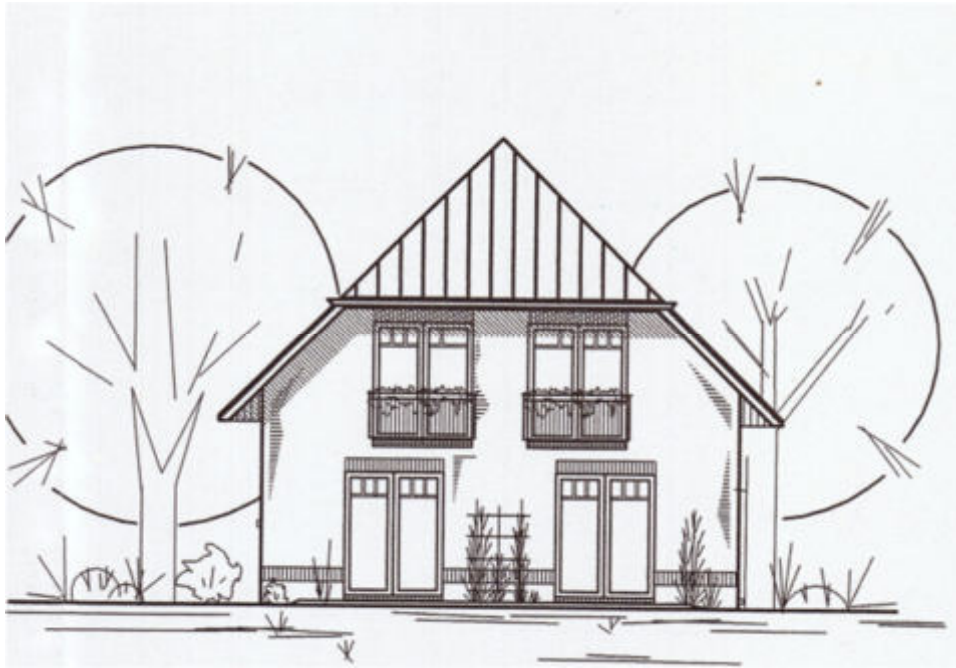
3-D Ansicht



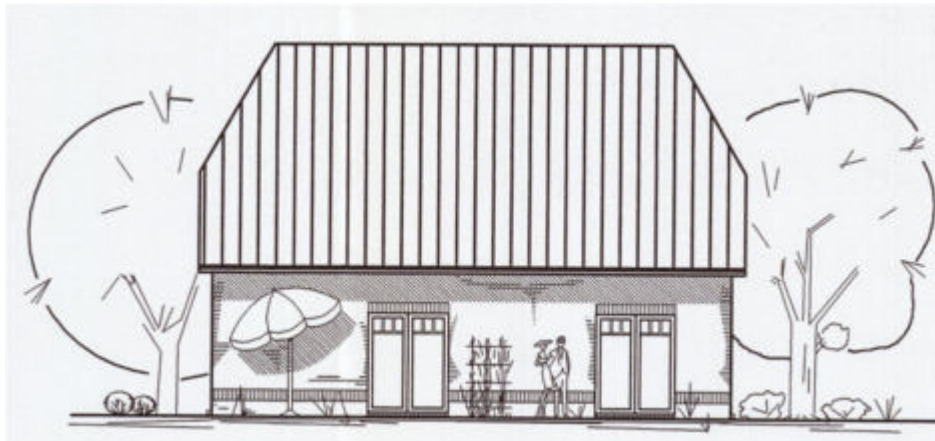
(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

Ansichten

Ostansicht



Südansicht



Westansicht

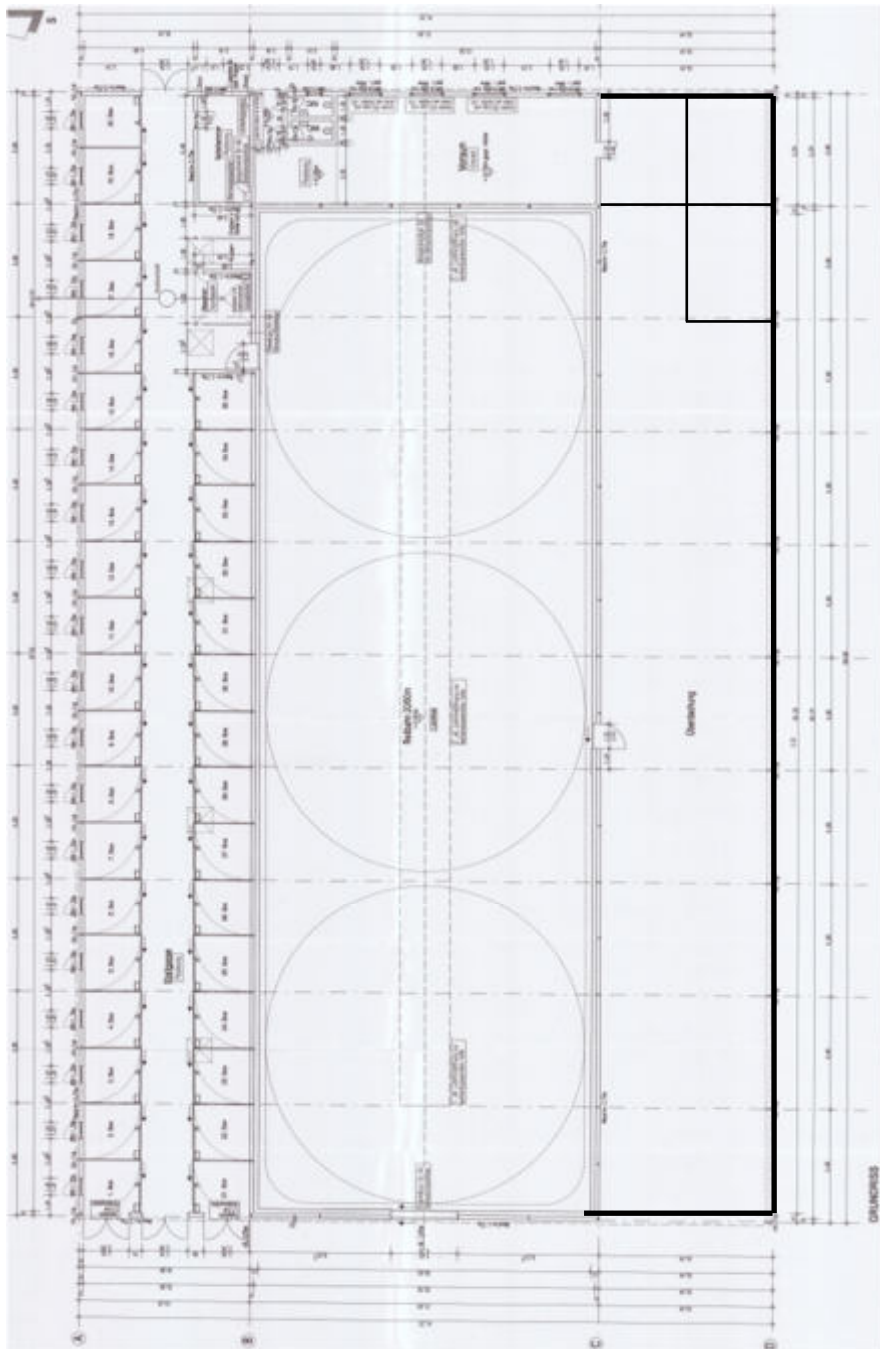


(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)

Reithalle (2)

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Bewegungshalle	1.205,20 m ²	rund 2.837 m ²
	• Sattelkammer	20,48 m ²	
	• Putzen/Solarium	12,92 m ²	
	• Waschplatz/Durchgang	1,67 m ²	
	• Vorraum	119,46 m ²	
	• WCs	6,33 m ²	
	• Flur	5,55 m ²	
	• Stallung/Futtermgang	618,95 m ²	
	• Lagerfläche	552,33 m ²	
Nutzfläche gesamt		rund 2.542 m²	-
Brutto-Grundfläche		-	rund 2.837 m²

Grundriss



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um ein Grundstück (bestehend aus 10 Flurstücken), gelegen u. a. in der Straße „Fohlenkamp“ 1 in 21643 Beckdorf. Ein Teilbereich des Flurstück 2/1 (Fohlenkamp 1) ist mit einer Reithalle mit Pferdestallungen und einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Bei den anderen Flurstücken/Teilbereichen handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, Weideflächen etc.), die sich im süd-östlichen Bereich von Beckdorf befinden. Die Größe des Grundstücks (der Flurstücke) beträgt insgesamt 164.858 m².

Die Gebäude / baulichen Anlagen (Reithalle/Stallungen, Einfamilienwohnhaus) wurden ursprünglich im Jahr 2002 errichtet/fertig gestellt.

Am Wertermittlungsstichtag wurde das Bewertungsobjekt durch die Eigentümerin selbst genutzt.

Unter kritischer Würdigung kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine Drittverwendungsfähigkeit der Reithalle als sehr eingeschränkt eingestuft werden muss. Bei der Folgenutzung des bebauten Bereichs muss nach meiner Auffassung von der Nutzung am Wertermittlungsstichtag (Reithalle/Reiterhof mit Einfamilienwohnhaus (Betriebsleiterwohnung)) ausgegangen werden. Dies begründet sich u. a. in der Konzeption und der Struktur der Gebäude/baulichen Anlagen in Verbindung mit den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (B-Planfestsetzung als Reiterhof). Dies bedeutet, dass bei jeder abweichenden Nutzung eine Änderung des Bebauungsplans bzw. eine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

In Bezug auf die wirtschaftlichen Gegebenheiten kann am Wertermittlungsstichtag noch von einem normalen Risiko (Nachfrage nach Pensions-/Einstellplätzen) ausgegangen werden, jedoch sind in Bezug auf die gestiegenen Grundkosten (Futter, Personal, etc.) auch die Preise für die monatlichen Einstellgebühren gestiegen, was einen Risikofaktor in Bezug auf die zukünftigen Preisentwicklungen der Einstellgebühren darstellt.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten (Art der Bebauung (Reiterhof), dem Zustand und der Drittverwendung der Gebäude / baulichen Anlagen, etc.), muss am Wertermittlungsstichtag von einer leicht eingeschränkten Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, da die positiven Einflussfaktoren (Nachfrage nach Einstellplätzen, evtl. Nutzung zu Zuchtzwecken) von den negativen Faktoren (eingeschränkte/nicht gegebene Drittverwendungsfähigkeit, bauplanungsrechtliche Einschränkung) geringfügig überlagert werden.

4 Wertermittlung

Der Verkehrswert/Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert/Marktwert „...durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Das Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, den marktkonformen Wert eines Bewertungsgrundstücks zu bestimmen. Dieser Verkehrswert/Marktwert stellt den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf-Fall dar. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts/Marktwerts im Sinne des § 194 BauGB, ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden. Die ImmoWertV benennt drei Wertermittlungsverfahren konkret: Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34) und das Sachwertverfahren (§§ 35-39).

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Grundstücks-/Flurstücksteil, der mit einer Reithalle (Bewegungshalle, Stallungen, Abstellbereich/e) und einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist sowie um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, Weideflächen, etc.). Für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Betriebe werden in der Taxationslehre der Landwirtschaft und der führenden Fachliteratur¹⁶ drei Verfahren, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), beschrieben. So entspricht die Ermittlung des Verkehrswerts/ Marktwerts nach der

- Gesamttaxe dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff ImmoWertV)
- Ertragswerttaxe im Wesentlichen dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff der ImmoWertV)
- Sachwerttaxe weitgehend dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff der ImmoWertV) in Form der Zusammensetzungstaxe oder der Zerlegungstaxe

Für die Wertermittlung von ganzen landwirtschaftlichen Betrieben kommen in der Regel die Gesamttaxe, die Zerlegungstaxe oder die Zusammensetzungstaxe in Betracht. In Anbetracht der bestehenden Schwierigkeit (Vergleichbarkeit) bei der Wertermittlung ganzer Betriebe nach der Gesamttaxe ist es angebracht, durch Einzelbewertungen der Komponenten des Betriebes (Boden, Wohn-/Wirtschaftsgebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude, etc.) und anschließender Zusammenfassung, einen hypothetischen Verkehrswert/Marktwert zu ermitteln und diesen an Marktpreisen zu orientieren. Diese Methode nennt man Zusammenlegungstaxe und entspricht dem klassischen Sachwertverfahren (ImmoWertV), wobei es u. U. auch möglich ist, eine gemischte Bewertung Sachwert/Ertragswert vorzunehmen.

Bei der Zerlegungstaxe wird der Verkehrswert für die einzelnen Teile der/s Betriebe/s getrennt ermittelt. Die Zerlegungstaxe geht davon aus, dass die betriebliche Einheit aufgelöst wird.

Aufgrund der objektspezifischen Gegebenheiten (Art der Nutzung der Gebäude / baulichen Anlagen und der Anzahl und der Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen, etc.), wird der Verkehrs-/ Marktwert im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der Zusammensetzungstaxe abgeleitet, wobei im vorliegenden Fall nur das klassische Sachwertverfahren (ImmoWertV) zur Anwendung kommt.

Eine überschlägige Plausibilitätskontrolle erfolgt mittels des indirekten Vergleichswertverfahrens (Vergleichsfaktor/en).

Im Übrigen ist es - konform zur Kann-Vorschrift des § 6 Abs.1 ImmoWertV - nicht zwingend oder grundsätzlich notwendig, mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden. Vielmehr stehen Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren gleichrangig nebeneinander.

¹⁶ Vgl. Troff - Bewertung im ländlichen Bereich, IfKb - Sachverständigenwesen und Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre

4.2 Sachwertermittlung

Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

Im Sachwertverfahren hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen und Außenanlagen
- Baupreisindex
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Alterswertminderungsfaktor/Alterswertminderung
- Bodenwert/e
- Sachwertfaktor (Marktanpassung)
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Das in der Wertermittlung anzuwendende Kalkulationsmodell ergibt sich unter Berücksichtigung der obigen Aspekte wie folgt:

Sachwertverfahren (ImmoWertV)	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Sachwert der baulichen Anlagen
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität¹⁷ kann insofern nicht in allen Schritten die in der/n ImmoWertV/ ImmoWertA normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

Hinweis:

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechenganges. In den Nachkommastellen sind daher Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

¹⁷ Modellkonformität bedeutet, dass bei der Wertermittlung das Modell angewendet werden muss, dass der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, Vergleichsfaktor, etc.) angewandt hat

4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Normalherstellungskosten/Kostenkennwerte (NHK 2010)

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall auf Grundlage der in Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV angegebenen Normalherstellungskosten gewählt. Dabei handelt es sich um die derzeit aktuellsten Werte (NHK 2010). Dort sind für die vorliegende Gebäudeart folgende Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für das Jahr 2010 inklusive ca. 17 % Baunebenkosten angegeben:

Einfamilienwohnhaus (1)

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1065	1360
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195

Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.21	740	825	945	1100	1325	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	795	990	3.23	810	900	1035	1260	1560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,85

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV. Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden/-türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung

Im vorliegenden Fall ergibt sich für das Wohn-/Wirtschaftsgebäude nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			0,6	0,4	
Dach			1,0		
Fenster und Außentüren			1,0		
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen			1,0		
Heizung			1,0		
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
Kostenkennwerte - Typ 1.21	790 EUR/m ²	875 EUR/m ²	1.005 EUR/m ²	1.215 EUR/m ²	1.515 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert des Gebäudetyps 1.21:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	250 EUR/m ²	0,78
Dach	15 %	151 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	90 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	1.024 EUR/m²	3,09

Der vorläufige Kostenkennwert des Wohngebäudes beträgt rund 1.024 EUR/m².

Korrekturen und Anpassungen

Das Modell zur Ermittlung der Normalherstellungskosten sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten des/r Kostenkennwerts/e vor:

- Die Gebäudeart Einfamilienwohnhaus (eine Wohneinheit) bedarf keiner Korrektur.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0¹⁸.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

Die Baupreise haben sich von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag, laut dem Statistischen Bundesamt wie folgt geändert:

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr) = 70,9¹⁹
- Wertermittlungstichtag 02.2025 = 130,8
- NHK am Wertermittlungstichtag: $130,8/70,9$ = 1,845

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert und daraus resultierend die Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses ergeben sich zum Wertermittlungstichtag somit wie folgt:

Ausgangswert	1.024 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,845
= Endgültiger Kostenkennwert	1.889 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	196 m ²
= Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses	370.244 EUR

Die Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses betragen zum Wertermittlungstichtag rund 370.244 EUR.

¹⁸ Gemäß den rechtlichen Grundlagen der ImmoWertV ist der Ansatz eines Regionalfaktors erforderlich. Dieser Faktor ist in Niedersachsen einheitlich auf 1,0 festgelegt, so dass diesbezüglich kein Zu- oder Abschlag erforderlich ist.

¹⁹ Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf den Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich. Da vom statistischen Bundesamt aber noch keine lange Zeitreihe für die Umrechnung auf den Zeitpunkt 2010 erfolgt ist, wurde durch den Unterzeichner eine eigene Berechnung durchgeführt, die der statischen Veränderung entspricht.

In den NHK nicht erfasste besondere Bauteile

Besondere Bauteile, die noch nicht in den NHK enthalten, sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht vorhanden.

Reithalle (2)**Normalherstellungskosten/Kostenkennwert**

Die Einordnung der Reithalle in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 4 der ImmoWertV (Gebäudekategorie 18.1.1). Diese beziehen sich ebenfalls auf das Jahr 2010 und sind abhängig von folgenden Merkmalen:

- Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwänden, Deckenkonstruktion, Fußböden, baukonstruktive Einbauten, Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Wärmeversorgungsanlagen, lufttechnische Anlagen, Starkstrom-Anlage, nutzungsspezifische Anlagen

Im vorliegenden Fall ergibt sich für die Reithalle nachfolgende Wertung im Sinne der ImmoWertV:

Standardmerkmale	Standardstufe		
	2	3	4
Außenwände		1,0	
Dach		0,7	0,3
Fenster	0,5	0,5	
Innenwände		0,2	0,8
Deckenkonstruktion		1,0	
Fußböden	0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen		1,0	
Heizung		1,0	
Sonstige technische Ausstattung		1,0	
Kostenkennwerte ²⁰ - Typ 18.1.1	235 EUR/m ²	260 EUR/m ²	310 EUR/m ²

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale ergibt sich folgender gewogene Kostenkennwert für die Reithalle:

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	60 EUR/m ²	0,78
Dach	15 %	46 EUR/m ²	0,45
Fenster und Außentüren	11 %	27 EUR/m ²	0,33
Innenwände und -türen	11 %	27 EUR/m ²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	27 EUR/m ²	0,33
Fußböden	5 %	12 EUR/m ²	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	23 EUR/m ²	0,27
Heizung	9 %	23 EUR/m ²	0,27
Sonstige technische Ausstattung	6 %	16 EUR/m ²	0,18
Ergebnis (gewogene Summe)	100 %	261 EUR/m²	3,07

Der vorläufige Kostenkennwert der Reithalle beträgt rund 261 EUR/m².

²⁰ Die Kostenkennwerte enthalten die Baukonstruktion, die technische Anlagen und die Baunebenkosten (12%)

Normalherstellungskosten/Kostenkennwert im vorliegenden Fall

Der endgültige Kostenkennwert und daraus resultierend die Herstellungskosten der Reithalle ergeben sich zum Wertermittlungsstichtag somit wie folgt:

Ausgangswert	261 EUR/m ²
x Regionalfaktor	1,0
x Baupreissteigerung	1,867
= Endgültiger Kostenkennwert	487 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	2.837 m ²
= Herstellungskosten der Reithalle	1.381.619 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Herstellungskosten des Einfamilienwohnhauses	370.244 EUR
+ Besondere Bauteile	0 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Einfamilienwohnhaus)	370.244 EUR
Herstellungskosten Reitstall (2)	1.381.619 EUR

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 370.244 EUR für das Einfamilienwohnhaus und rund 1.381.619 EUR für die Reithalle, insgesamt somit rund 1.751.863 EUR (1,751 Mio. EUR).

4.2.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Aus § 38 ImmoWertV ergibt sich, dass eine Wertminderung der baulichen Anlagen wegen des Alters vorzunehmen ist. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude / baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um Bestandsgebäude (ursprüngliche Baujahre 2002) handelt und diese am Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu im Jahr 2025 erstellten Neubauten, geringere Restnutzungsdauern aufweisen.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus. Im Allgemeinen hat sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Einschätzungen deutlich verringert. Gemäß Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, zu Grunde zu legen:

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für in Massivbauweise errichtete Wohngebäude abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für das Einfamilienwohnhauses (1) der Wertermittlung zugrunde zu legen, auch wenn die ImmoWertV für diese Gebäudetypen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festlegt. Für die Reithalle wird aufgrund der Art, abweichend von den Vorgaben der ImmoWertV eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch **wirtschaftlich** genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer fällt je nach Objektart unterschiedlich aus.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebäude / bauliche Anlagen, die ursprünglich im Jahr 2002 errichtet/ fertig gestellt wurden (Bezugsfertigkeit). Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber²¹:

„Die bei (bloßer) Instandhaltung der baulichen Anlage zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer kann üblicherweise geschätzt werden... Dabei muss allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist, hat seinen Niederschlag im Bestand gefunden... Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den gegebenen Verhältnissen oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienwohnhauses, auf rund **47 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage an das Modell (Anlage 4 der ImmoWertV – Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkte) gewählt.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer von 47 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungsstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr des Einfamilienwohnhauses von 2002, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht

$$\text{GND: 70 Jahre} - \text{RND: 47 Jahre} = \text{Alter: 23 Jahre}$$

$$2025 - 23 = 2002 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}$$

²¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

Für die Reithalle wird die Restnutzungsdauer mit rund 17 Jahren angesetzt. Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ergibt sich somit ein bewertungsrelevantes Baujahr von 2002, was ebenfalls dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

Hierzu wird aber angemerkt, dass die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen ist. Eine modellkonforme Anwendung der einzelnen Wertermittlungsverfahren erfordert die Bemessung von Restnutzungsdauern bei den Vergleichsobjekten wie beim Bewertungsobjekt nach gleichartigen Gesichtspunkten. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt jedoch nur eine grobe Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

In diesem Zusammenhang wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unter der Restnutzungsdauer nicht die technische, sondern die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer zu verstehen ist.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), wird die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV und dem Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassung) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im linearen Modell wie folgt ermittelt:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	<i>Einfamilienwohnhaus (1)</i>	<i>Reithalle (2)</i>
Herstellungskosten	370.244 EUR	1.381.619 EUR
x Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,671 (70/47) ²²	0,425 (40/17)
	(-121.810 EUR)	(-794.431 EUR)
= Sachwert der baulichen Anlagen	248.433 EUR	587.188 EUR
Gesamt	835.621 EUR	

Der Sachwert der baulichen Anlagen des bebauten Bereichs des Bewertungsobjekts (Einfamilienwohnhaus / Reithalle) beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt rund 835.621 EUR.

²² Die Angaben in Klammer (70/47) bedeuten die unterstellte/n Gesamt- und die Restnutzungsdauer/n.

4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Vorhandene bauliche Außenanlagen

Als bauliche Außenanlagen sind gemäß ImmoWertV und dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Ableitung des Sachwertfaktors u. a. Anlagen/Bauteile zu berücksichtigen:

- Einfriedungen, Aufmauerungen, einfache Garten-/Gerätehäuser
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

Erfahrungssätze

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Größe des bebauten Bereichs (Einfamilienwohnhaus, Reithalle), den örtlichen Gegebenheiten und dem Umstand, dass der Gutachterausschuss bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor) einen pauschalen Ansatz zwischen 5.000 EUR (sehr einfach) und 15.000 EUR (sehr aufwendig) für die Außenanlagen für Einfamilienwohnhäuser veranschlagt hat, einen Ansatz von 10.000 EUR für den Bereich des Einfamilienwohnhauses für angemessen.

Für den Bereich der Reithalle wird ein Ansatz von rund 40.000 EUR gewählt. Hierbei wurden die auf der Umgriffsfläche vorhandenen Anlagen berücksichtigt. Für die Hausanschlüsse wird ein pauschaler Ansatz von 8.000 EUR gewählt.

Sachwert der baulichen Außenanlagen

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Ansatz der baulichen Außenanlagen (Einfamilienwohnhaus)	10.000 EUR
+ Ansatz der baulichen Außenanlagen (Reithalle) ²³	40.000 EUR
+ Hausanschlüsse	8.000 EUR
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	58.000 EUR

4.2.5 Bodenwert/e

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Flurstücken) zu ermitteln. Das Bewertungsobjekt umfasst (grundbuchrechtlich) ein Grundstück, bestehend aus 10 Flurstücken, die sich in verschiedene Nutzungsarten und Entwicklungszustände unterteilen. Die Bodenwerte der einzelnen Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts (bebauter Bereich/Landwirtschaftsflächen) werden einerseits aus Bodenrichtwerten werden einerseits aus Bodenrichtwerten und andererseits auf Grundlage von realisierten Kaufpreisen (Auskunft aus der Kaufpreissammlung in anderen Bewertungsverfahren) abgeleitet.

Bodenrichtwert

Bodenrichtwerte kommen dann zur Anwendung, wenn, wie im vorliegenden Fall, keine unmittelbaren Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken zur Verfügung stehen. Insofern wird der Bodenwert für den/die bebauten/bebaubaren Grundstücksbereiche aus geeigneten Bodenrichtwerten abgeleitet. Die gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung. Dort heißt es in den §§ 13 ff:

„...dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.“

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen in-

²³ Hierbei wurden die Anlagen für die Pferdehaltung (Paddocks, Zwischenlager (Betonfläche), Einzäunungen der Weide-/Grünfläche/n

nerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe des Grundstücks / der Flurstücke des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 164.858 m² und unterteilt sich in 10 Flurstücke, die sich (gemäß Liegenschaftskataster) wie folgt unterteilen:

Gemarkung Beckdorf

Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Bodenschätzung	Lage
1	2/1	9.836 m ² 55.641 m ²	Gebäude-/Freifläche Weideland	- Ackerland	Fohlenkamp 1 Schuttberg
1	38/1	6.909 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	38/2	7.308 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	39/1	3.376 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	39/2	1.561 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	43/3	6.995 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	45/3	645 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	45/4	39.442 m ² 2.208 m ²	Grünland Grünland	Grünland Ackerland	In den Wiesen
1	49/3	6.888 m ²	Grünland	Grünland	In den Wiesen
1	49/5	24.049 m ²	Weidfläche	Ackerland Grünland	In den Wiesen
gesamt		164.858 m²			

Gemäß der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für das Land Niedersachsen, wurden für die Bereiche des Grundstücks (der Flurstücke) des Bewertungsobjekts folgende Bodenrichtwerte (Stichtag: 01.01.2025 erschließungsbeitragsfrei bei bebauten Grundstücken) mit den wertbestimmenden Merkmalen ermittelt:

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	37 EUR/m ²	Lage: Beckdorf Art: Gewerbegebiet Grundstücksgröße: ohne
„faktisches Bauland“ (Außenbereich)	31 EUR/m ²	Lage: Außenbereich Beckdorf und Umgebung Art: Dorfgebiet Grundstücksgröße: 1.200 m ² Außenbereichslage ²⁴
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 EUR/m ²	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,40 EUR/m ²	Grünland – Grünlandzahl 35 / Moor Fläche: 20.000 m ²
	2,20 EUR/m ²	Grünland – Grünlandzahl 30 / Sand Fläche: 20.000 m ²
	5,40 EUR/m ²	Ackerland - Ackerzahl 35 Fläche: 20.000 m ²
	Ø 0,45 EUR/m ² (0,10 – 2,46 EUR/m ²)	Heide, Öd-/ Unland/ Geringstland ²⁵
	Ø 4,40 EUR/m ² (1,79 – 7,00 EUR/m ²)	Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen
	Ø 11,10 EUR/m ² (1,00 – 34,20 EUR/m ²)	Gartenland

²⁴ Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

²⁵ Dashboard des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade

Teilbereich des bebauten Flurstücks 2/1

Für den bebauten Teilbereich des Flurstücks 2/1 wurde kein separater Bodenrichtwert abgeleitet. Gemäß der Bodenrichtwertkarte wurde dieser Bereich dem Außenbereich zugeordnet. Der Bodenrichtwert für im Außenbereich gelegene Grundstücke beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31 EUR/m² bei einer Größe von 1.200 m². Eine weitere Spezifizierung des Bodenrichtwerts (Grundstückstiefe, Geschoss-, Grundflächen- oder Baumassenzahl - GFZ / GRZ / BMZ) wurde nicht vorgenommen. Die Größe des bebauten Teilbereichs (rund 10.000 m²) des Flurstücks (2/1) ist somit wesentlich größer als das Bodenrichtwertgrundstück (1.200 m²). Die Bebauung (Einfamilienwohnhaus / Reithalle) ist mit den üblichen Kriterien einer landwirtschaftlichen Hofstelle vergleichbar.

Für die Anpassung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen (BRW = 1.200 m², Teilbereich Flurstück 2/1/ bebauter Teilbereich = 10.000 m²), werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Stade folgende Umrechnungskoeffizienten²⁶ angegeben:

Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient
10.000 m ²	0,80 ²⁷
1.200 m ²	0,96

Der auf die Größe des bebauten Bereichs (Teilfläche 2/1) des Bewertungsobjekts angepasste Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

$$31,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,80}{0,96} \approx 25,80 \text{ €/m}^2$$

Der Ausgangswert (angepasste Bodenrichtwert) für den bebauten Teilbereich des Flurstücks 2/1 kann im vorliegenden Bewertungsfall mit rund 25,80 EUR/m² angenommen werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Die Bodenwerte(-anteile) der landwirtschaftlichen Flächen (Grünland, Ackerland, Weidefläche/n) werden auf Grundlage der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen bzw. den Angaben auf der Auskunftsplattform des oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, unter Berücksichtigung der amtlichen Bodenschätzung/Klassifizierung abgeleitet. Weiterhin werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen in anderen Bewertungsfällen im südlichen Bereich des Landkreises Stade herangezogen und an die relevanten Merkmale der Flurstücke des Bewertungsobjekts angepasst.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte für die Flurstücke des Bewertungsobjekts:

Flurstück 2/1		
Ausgangswert bebauter Teilbereich	25,80 EUR/m²	
x Größe des Teilbereichs	10.000 m²	
= Bodenwert/-anteil	258.000 EUR	
Ausgangswert Grün-/Weideland ²⁸	5,50 EUR/m²	
x Größe des Teilbereichs	55.477 m²	
= Bodenwert/-anteil	305.124 EUR	
gesamt		563.000 EUR
Flurstück 38/1		
Ausgangswert	1,80 EUR/m²	
x Grundstücksgröße	6.909 m²	
= Bodenwert	12.436 EUR	12.500 EUR
Flurstück 38/2		
Ausgangswert	1,80 EUR/m²	
x Grundstücksgröße	7.308 m²	
= Bodenwert	13.154 EUR	13.000 EUR

²⁶ Vgl. Umrechnungstabelle 03200001 – Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug für den Landkreises Stade

²⁷ Lineare Extrapolation, da über eine Grundstücksgröße von 2.000 m² hinaus keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet wurden.

²⁸ Hier wurde der Bodenrichtwert für Ackerlandflächen (5,40 EUR/m²) zugrunde gelegt

Flurstück 39/1		
Ausgangswert	1,75 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	3.379 m ²	
= Bodenwert	5.913 EUR	5.900 EUR

Flurstück 39/2		
Ausgangswert	1,75 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	1.561 m ²	
= Bodenwert	2.732 EUR	2.700 EUR

Flurstück 43/3		
Ausgangswert	1,80 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	6.995 m ²	
= Bodenwert	12.591 EUR	12.500 EUR

Flurstück 45/3		
Ausgangswert	1,60 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	645 m ²	
= Bodenwert	1.032 EUR	1.000 EUR

Flurstück 45/4		
Ausgangswert	2,10 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	41.650 m ²	
= Bodenwert	87.465 EUR	87.500 EUR

Flurstück 49/3		
Ausgangswert	1,40 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	6.888 m ²	
= Bodenwert	9.643 EUR	9.600 EUR

Flurstück 49/5		
Ausgangswert	3,20 EUR/m ²	
x Grundstücksgröße	24.049 m ²	
= Bodenwert	76.957 EUR	77.000 EUR
insgesamt		784.700 EUR

Der Bodenwert des Grundstücks des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus den einzelnen Flurstücken beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 784.700 EUR

4.2.6 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

	Sachwert der baulichen Anlagen (gesamt)	835.621 EUR
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	58.000 EUR
=	Zwischenwert	893.621 EUR
+	Bodenwert des bebauten Teilbereichs (Einfamilienwohnhaus/Reithalle) ²⁹	258.000 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	1.151.621 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen - beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 1.151.621 EUR.

4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Marktanpassung im vorliegenden Fall

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zum Sachwert, lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) bestimmen. Sachwertfaktoren werden auf Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen empirisch abgeleitet. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Sachwertfaktoren um Durchschnittswerte handelt, diese aus den vergangenen Jahren stammen und somit der aktuelle Marktbezug nicht (immer) vorhanden ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um einen Teilbereich der mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Reithalle bebaut ist. Die Ableitung des Sachwertfaktors im vorliegenden Bewertungsfall erfolgt auf Grundlage von landwirtschaftlichen Hofstellen im Bereich des Landkreises Stade und das gesamte Elbe-Weser-Dreieck³⁰.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Elbe-Weser-Dreieck (mit dem Landkreis Stade) hat in den Auswertungen (Grundstücksmarktdaten 2025) Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren für (Rest-) Hofstellen abgeleitet/veröffentlicht. Die Datengrundlage dieser Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von 10 Kauffällen von Resthofstellen und Bauernhäuser im ländlichen Raum³¹ (Zeitraum 2020 - 2024). Gemäß den Auswertungen der Kauffälle, ergibt sich für den Landkreis Stade eine Spanne des Sachwertfaktors zwischen 0,68 bis 1,29 (Medianwert 1,01)³².

Landkreis Stade, 10 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1848	1955	1900
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	9.5000	329.000	250.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	11	44	24
Wohnfläche (m²)	120	256	161
Grundstücksfläche (m²)	2.633	10.261	5.380
Sachwertfaktor	0,68	1,29	1,01

Die Auswertungen ergaben weiterhin, dass ähnlich wie bei Einfamilienwohnhäusern, der Sachwertfaktor von der Höhe des vorläufigen Sachwerts abhängig ist. So ist der Sachwertfaktor bei einem niedrigen vorläufigen Sachwert höher, als bei einem hohen vorläufigen Sachwert.

²⁹ Die Bodenwerte/-anteile der anderen Grundstücks-/Flurstücksteile (526.700 EUR) werden aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) angesetzt.

³⁰ Umfasst die Landkreise Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Rotenburg/W. und Stade

³¹ Bei Resthofstellen und Bauernhäusern handelt es sich um Wohngebäude im ländlichen Raum mit einem oder mehreren Nebengebäuden, die durch ihre ehemalige Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb geprägt sind. Im Gegensatz zu einem Verkauf als ganzer Hof sind die Stückländereien (landwirtschaftliche Flächen) nicht mit verkauft worden oder bereits nicht mehr vorhanden.

³² Regionale Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade

Diese Erkenntnis wurde auch in den Veröffentlichungen in älteren Grundstücksmarktberichten des Landes Niedersachsen und in einigen Publikationen gewonnen. Hier wurden auf Grundlage von Kaufpreisanalysen von veräußerten Hofstellen Sachwert-/Markanpassungsfaktoren für Hofstellen mit landwirtschaftlichen Flächen abgeleitet. Dabei wurde einerseits zwischen der Zusammensetzungstaxe und der Zerlegungstaxe (getrennte Veräußerung der einzelnen Bereiche/Flächen) unterschieden. Die Sachwert-/Markanpassungsfaktoren bei der Zusammensetzungstaxe liegen gemäß den durchgeführten Untersuchungen in einer Größenordnung zwischen 0,60 und 0,90.

Die Auswertung³³ für den gesamten Elbe-Weser-Kreises ergaben folgende Ergebnisse:

Regionaldirektion Otterndorf (alle Landkreise), 139 Kauffälle			
Einflussgröße	Minimum	Maximum	Medianwert
Baujahr (Wohnhaus)	1827	1992	1920
Kaufpreis (auf Tsd. € gerundet)	45.000	475.000	220.000
Bodenrichtwert Bauland (€/m²)	9	64	27
Wohnfläche (m²)	73	358	200
Grundstücksfläche (m²)	1.577	11.773	5.318
Sachwertfaktor	0,41	1,49	0,94

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich aufgrund der grundstücksbezogenen Einflusskriterien - Bauplanungsrecht = B-Plan vorhanden, jedoch mit einer expliziten Ausweis für einen Reiterhof, so dass zunächst keine andere Nutzung bauplanungsrechtlich möglich ist und unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen in Bezug der Einflussfaktoren auf die Wertigkeit von landwirtschaftlichen Hofstellen, etc, einen Sachwertfaktor von rund **0,80** (Markanpassungsabschlag 20 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen und marktkonform.

4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich im vorliegenden Bewertungsfall wie folgt:

Vorläufiger Sachwert		1.151.621 EUR
x	Sachwertfaktor	0,80
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	921.297 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke) - beträgt zum Wertermittlungstichtag rund 921.297 EUR.

4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall die Bodenwerte/-anteile der landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland-/Grünland-, Weideflächen, etc.) berücksichtigt werden.

Die Bodenwerte dieser landwirtschaftlichen Flächen wurde mit insgesamt rund **526.700 EUR**³⁴ ermittelt.

³³ vgl. www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025

³⁴ Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5, Seite 58 bis 51 (784.700 EUR – 258.000 EUR (bebauter Teilbereich) = 526.700 EUR)

4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	921.297 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen	526.700 EUR
= Sachwert gerundet	1.447.997 EUR 1.440.000 EUR (1,44 Mio. EUR)

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts können zum Wertermittlungsstichtag mit rund 1.440.000 EUR (1,44 Mio. EUR) angenommen werden.

4.3 Vergleichswertermittlung/Plausibilitätskontrolle

Eine überschlägige Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts des Bewertungsobjekts wird mit Hilfe des indirekten Vergleichsverfahrens (Vergleichsfaktoren) durchgeführt.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird auf die Veröffentlichungen durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Verden, Heidekreis, etc. zurückgegriffen, da der für den Landkreis Stade zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte ab dem Jahr 2020 keine Vergleichsfaktoren für Hofstellen mehr abgeleitet hat. Unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (31 EUR/m²) und des Baujahrs (bewertungsrelevant 2002) ergibt sich für das Bewertungsobjekt, gemäß den Angaben auf dem Dashboard des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, zunächst ein vorläufiger indirekter Vergleichswert von rund 382.500 EUR.³⁵ Folgende Merkmale liegen diesem Wert zu Grunde:

Merkmal	Ausprägung	Merkmal	Ausprägung
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	Wohnfläche	180 m ²
Standardstufe	2,0	Sonstige Nutzflächen	400 m ² (Nebengebäude)
Bauweise	massiv / kein Fachwerk	Fläche Hofstelle	3.000 m ²

Für Abweichungen einiger wertbestimmenden Eigenschaften/Zustandsmerkmale des durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichsfaktors gegenüber dem Bewertungsobjekt, sind im Grundstücksmarktbericht folgende Korrekturfaktoren angegeben:

Wohnfläche (144 m²) 0,88 Grundstücksgröße³⁶ (10.000 m²) 1,33
 Standardstufe (3,1) 1,21 sonstige Nutzflächen (2.542 m²) 1,15

Vorläufiger indirekter Vergleichswert		382.500 EUR
x	Korrekturfaktor (Wohnfläche)	0,88
x	Korrekturfaktor (Grundstücksgröße)	1,33
x	Korrekturfaktor (Standardstufe)	1,32
x	Korrekturfaktor (sonstige Nutzflächen)	1,14
=	Vorläufiger angepasster indirekter Vergleichswert	673.666 EUR
x	Marktanpassung ³⁷	1,25
=	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	842.082 EUR
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen	526.700 EUR
=	Vergleichswert gerundet	1.368.782 EUR 1.350.000 EUR (1,35 Mio. EUR)

Der (indirekte) Vergleichswert des Bewertungsobjekts, abgeleitet aus dem Vergleichsfaktor, beträgt rund 1.350.000 EUR (1,350 Mio. EUR) und liegt rund 90.000 EUR ($\pm$ rund 5,5 Prozent) unter dem ermittelten Sachwert 1.440.000 EUR (1,44 Mio. EUR). Abweichungen in dieser Größenordnung sind aber gerade bei Objekten, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nicht ungewöhnlich. Dies begründet sich u. a. darin, da es sich bei dem (indirekten) Vergleichswert nur um eine grob überschlägige Plausibilitätskontrolle handelt und u. a. aufgrund der Gebäudekonzeption/en (Art der Nutzung, Bauweise, Ausstattung, besondere Bauteile, etc.) des Bewertungsobjekts gegenüber den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten indirekten Vergleichswert nur eingeschränkt Anpassungsfaktoren/Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stehen und somit eine direkte Vergleichbarkeit nur schwer möglich ist. Eine Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts aus dem indirekten Vergleichswert ist wie ausgeführt, aufgrund der nur grob überschlägigen Differenzierung der wertbestimmenden Merkmale in der Regel nicht möglich.

³⁵ vgl. Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (Sulingen-Verden), Dashboard des OGA Niedersachsen

³⁶ Nur bebauter Teilbereich (Flurstück 2/1)

³⁷ Die Marktanpassung wird für den Umstand, dass es sich nicht um eine landwirtschaftliche Resthofstelle, sondern um ein Einfamilienwohnhaus mit Reithalle handelt, angesetzt.

4.4 Wertrelevanter Einfluss – Lasten/Beschränkungen Abt. II

Allgemeine Vorbemerkung

Wie bereits ausgeführt, dient das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts / Marktwerts im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Demzufolge sind bei der Verkehrswertermittlung einige Besonderheiten, insbesondere in Bezug auf die in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen (Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, etc.) zu beachten.

Grundsätzlich sind Lasten / Beschränkungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst nicht zu berücksichtigen. Es wird/wurde also ein Verkehrswert/Marktwert, ohne Berücksichtigung von evtl. in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen ermittelt. Diese Vorgehensweise liegt darin begründet, da zum Zeitpunkt der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens nicht beurteilt werden kann, ob die Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bestehen bleiben oder nach den Versteigerungsbedingungen erlöschen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Baulasten, diese sind nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, wobei davon ausgegangen werden kann, dass eingetragene Baulasten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich bestehen bleiben.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bestehenbleibende Rechte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlicher Teil des geringsten Gebots sind, deren Kapitalwert zu ermitteln ist. Der Kapitalwert von Rechten stellt einen Zuzahlungsbetrag dar (§ 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag

„...der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den/die Berechtigte/n. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts, nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“³⁸

Wertrelevante Auswirkungen der in Abt. II eingetragenen Lasten / Beschränkungen

Wie bereits in Kapitel 3.2 - Rechtliche Gegebenheiten - Seite 18/19 des vorliegenden Gutachtens ausgeführt und dargestellt, ist in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts unter der lfd.-Nr. 28 ein Altenteilrecht eingetragen, das einen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfaltet.

Altenteilrecht allgemein

Das Altenteilrecht ist im Wesentlichen aus der landwirtschaftlichen Hofübergabe entstanden. Dabei wird der Hof auf den Verpflichteten (Erben) übertragen und im Gegenzug dafür erhält / erhalten der / die Berechtigte/n mehrere Einzelrechte. Bei diesen Einzelrechten handelt es sich im Wesentlichen um Reallasten (Leibrenten, Naturallieferungen, Pflegeverpflichtungen) und um Wohn-/ Wohnungsrechte. Der wesentliche Charakter des Altenteils besteht in der Versorgung des / der Berechtigten, wobei die Versorgungsleistungen wertmäßig nicht dem übertragenen Grundstück entsprechen müssen.

Inhalt des Altenteilrechts im vorliegenden Fall

Die Eintragung des lebenslänglichen und unentgeltlichen Altenteilrechts für die Berechtigte in das Grundbuch (dingliche Sicherung) erfolgte am 15.09.2009, aufgrund der Eintragungsbewilligung vom 13.02.2009. Die Vereinbarungen lauten auszugsweise wie folgt:

Das Altenteil umfasst:

- a) Freies Wohnungsrecht zur ausschließlichen Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Fohlenkamp 1, 21643 Beckdorf, bestehend aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, Küche, Bad sowie Hauswirtschaftsraum

Schuldrechtlich wird vereinbart (aa bis fa)

- aa) Das Wohnungsrecht ist unentgeltlich

³⁸ Vgl. Stöber ZVG, 22 Auflage, § 74a Rn.-Nrn. 4 ff – Seite 712 und Rn. Nr. 52 – Seite 914

- ba) Das Wohnungsrecht umfasst die Heizung, Strom und Wasser, sowie Freihaltung von allen Nebenkosten (Müllabfuhrgebühren, Abwasserabgaben u. a.)
- ca) Sollte einer der Altenteiler versterben, so verbleibt das Wohnungsrecht uneingeschränkt bei dem Längstlebenden. Das Wohnungsrecht wird nur höchstpersönlich gewährt und kann Dritten nicht überlassen werden.
- da) Die Berechtigten können Personen, die zu ihrer standesgemäßen Pflege erforderlich sind, in die Wohnung aufnehmen.
- ea) Mitbenutzung aller gemeinschaftlichen Zwecken dienenden Räume und Einrichtungsgegenstände.
- fa) Freie Instandhaltung und Ausführung von Schönheitsreparaturen in und an der Wohnung der Altenteiler in ortsüblichen Umfang.
- b) Freie Gartennutzung im bisherigen Umfang.
- c) Freien und ungehinderten Verkehr auf dem gesamten überlassenen Grundbesitz und allen dazugehörigen Flächen sowie Zugang zu den Räumlichkeiten.
- d) Gestellung eines Kostenfreien Stellplatzes für den PKW der Altenteiler auf dem Hofgrundstück
- e) Soweit die Altenteiler keinen PKW mehr fahren, freie Fahrten. Die Fahrten sind mit der Übernehmerin vorher abzustimmen.
- f) Die Altenteiler führen zunächst einen eigenen Haushalt und tragen die Kosten der Haushaltsführung selbst. Für den Fall, dass die Altenteiler aus gesundheitlichen Gründen keinen eigenen Haushalt mehr führen können, erhalten sie auf Wunsch freies Essen und Trinken am Tisch des Übernehmers. Auf Verlangen sind das fertig bereitete Essen und Trinken in guter Beschaffenheit und in genügender Menge in die Wohnung der Altenteiler zu bringen. Nehmen die Altenteiler diese Leistung in Anspruch, so verringert sich das monatlich vereinbarte Baraltenteil um 125 EUR pro Person.
- g) Reinigung und Instandhaltung von Wohnung, Wäsche, Kleidung und Schuhzeug, sofern die Altenteiler dazu nicht mehr in der Lage sind.
- h) Als dauernde Last ein monatliches Baraltenteil in Höhe von 700 EUR, zahlbar zum 10. eines jeden Monats. Beim Ableben eines der Berechtigten ermäßigt sich das Baraltenteil um 1/3. Es wurde eine Wertsicherungsklausel vereinbart, wonach die Summe von einem Drittel der allgemeinen Lebenshaltungskosten und zwei Drittel des inländischen Erzeugerpreisindex gemäß der Veröffentlichung des statistischen Bundesamts in Wiesbaden sich um mehr als 10 Prozent ändert, so ändert sich das vorstehende Baraltenteil ab dem nächsten Fälligkeitszeitpunkt entsprechend.

Nach dem Ableben der Altenteiler verpflichtet sich die Übernehmerin für ein standesgemäßes Begräbnis, Setzung und Beschriftung eines Grabsteines und Pflege der Grabstätte im ortsüblichen Umfang zu sorgen (schuldrechtliche Verpflichtung, die nicht zur Eintragung/dinglichen Sicherung bestimmt ist).

Vorgehensweise bei der Wertermittlung der Belastung durch das Altenteil

Bei der Wertermittlung der Belastung durch das Altenteilrecht wird der Wert eines jeden Einzelrechts (Wohnungsrecht, Pflege, etc.) getrennt ermittelt. Die oben aufgeführten inhaltlichen Punkte des Altenteilrechts werden wie folgt zusammengefasst und bewertet:

- Wohnrecht
- Baraltenteil
- Pflegeverpflichtung

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei der nachfolgenden Wertermittlung der Belastung durch das Wohnrecht, um die Sichtweise des belasteten Grundstücks und nicht um den Wert des Wohnrechts (aus Sicht der Berechtigten) handelt!!!!

4.4.1 Wohnungs-/Wohnrecht

Wohnungsrecht allgemein

Bei dem Wohnungsrecht handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, die der/m/n Berechtigten das Recht einräumt, ein Gebäude oder einen Teil des Gebäudes (Wohnung, etc.) unter Ausschluss der Eigentümerin als Wohnung zu nutzen. Das Wohnungsrecht ist gemäß § 1093 BGB nicht übertragbar, das heißt, es ist nicht vererbbar oder veräußerbar. Das Wohnungsrecht kann an die Lebensdauer des/der Berechtigten gekoppelt oder zeitlich befristet werden.

Wohn-/Wohnungsrecht im vorliegenden Fall

Im vorliegenden Fall ist ein Wohn-/Wohnungsrecht Bestandteil des lebenslänglichen, unentgeltlichen Altenteilrechts. Es umfasst den Bereich des Erdgeschosses innerhalb des Einfamilienwohnhauses (1). Da die Altenteiler aber auch die gemeinschaftlichen Bereiche und das Grundstück (Garten / Hof, etc.) mitbenutzen dürfen, handelt es sich nicht mehr um ein (ausschließliches) Wohnungsrecht, sondern um ein Wohn- und Mitbenutzungsrecht gemäß den §§ 1090 BGB. Man spricht in diesem Fall nicht mehr von einem Wohnungsrecht, sondern von einem Wohnrecht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch die Verbrauchsmedien (Strom, Wasser, Heizung, etc.) Schönheitsreparaturen, Instandhaltungen, etc. vom Eigentümer (Übernehmer) zu tragen sind.

Belastung durch das Wohnrecht

Die Belastung durch das Wohnrecht setzt sich aus zwei Faktoren zusammen:

- Wirtschaftlicher Nachteil
- Marktanpassung³⁹

Wirtschaftlicher Nachteil

Bei der Bemessung des wirtschaftlichen Nachteils geht man in der Regel von der Frage aus, was die Eigentümerin normalerweise, ohne Berücksichtigung der Belastung, für die Wohnung / den Bereich innerhalb des Hauses (fiktiv) an Miete erzielen könnte. Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich dann aus dem über die Restlaufzeit des Rechts kapitalisierten Betrags (Miete), den der Grundstückseigentümer durch die Belastung mit dem Wohnrecht nicht erwirtschaften kann. Da die Grundstückseigentümerin auch die Kosten für die Verbrauchsmedien, die sonstigen Nebenkosten, die Instandhaltung und Schönheitsreparaturen tragen muss, sind diese Aufwendungen als weiterer wirtschaftlicher Nachteil zu berücksichtigen. Diese Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Der dem Wohnrecht unterliegende Bereich im Erdgeschoss des Einfamilienwohnhauses hat eine Wohnfläche von rund 76 m². Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete kann Wertermittlungsschichttag, unter Berücksichtigung des Unterhaltungs- und Ausstattungszustandes mit rund 700 EUR/Monat⁴⁰ angenommen werden. Daraus ergibt sich ein wirtschaftlicher Nachteil von *8.400 EUR/Jahr* (700 EUR x 12 Monate).

Für die zusätzlichen Leistungen (Verbrauchsmedien, Nebenkosten, Instandhaltung und die Schönheitsreparaturen) werden 5,50 EUR/m²WFL/Monat x 76 m² = 418 EUR/Monat x 12 = *5.016 EUR/Jahr* angesetzt.

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils wird mittels des Leibrentenbarwertfaktors ermittelt. In dem Leibrentenbarwertfaktor wird die Überlebenswahrscheinlichkeit der Berechtigten berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ergibt sich auf der Grundlage des Alters der Berechtigten am Wertermittlungsschichttag (77 Jahre - vollendetes Lebensjahr) und eines Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 3,0 %, ein Leibrentenbarwertfaktor (monatlich vorschüssig) von 9,8923.... (Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Leibrentenbarwertfaktor 2021/2023 - eine Person - weiblich)

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit dem Wohnrecht, etc. ergibt sich somit wie folgt:

³⁹ Die Marktanpassung wird für alle Einzelrechte insgesamt durchgeführt.

⁴⁰ www.gag.niedersachsen.de/startseite/grundstücksmarktdaten/landesgrundstücksmarktdaten/2025/mieten

Entgangene Miete	8.400 EUR/Jahr
+ Heiz-/Nebenkosten, Instandhaltung, Schönheitsreparaturen etc.	5.016 EUR/Jahr
= wirtschaftlicher Nachteil	13.416 EUR/Jahr
x Leibrentenbarwertfaktor	9,8923...
= Barwert des wirtschaftlichen Nachteils gerundet	132.715 EUR 133.000 EUR

Der Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch die Belastung mit dem Wohnrecht beträgt im vorliegenden Fall rund 133.000 EUR.

4.4.2 Baraltenteil

Reallast allgemein

Bei einer Reallast handelt es sich, im Unterschied zu einer Dienstbarkeit, um wiederkehrende Leistungen, wie zum Beispiel Geldleistungen, Sachleistungen oder Dienstleistungen. Die wiederkehrenden Leistungen müssen nicht gleichhoch sein und nicht in gleichen Abständen anfallen. Eine einmalige Leistung ist möglich, kann aber nicht alleiniger Gegenstand einer Reallast sein.

Baraltenteil im vorliegenden Fall

Gemäß der Eintragungsbewilligung wurde das Baraltenteil ursprünglich mit 700 EUR vereinbart. Nach dem Tod eines/r Berechtigten reduziert sich das Baraltenteil um 1/3, so dass der Ausgangswert am Wertermittlungstichtag rund 466 EUR betrug⁴¹. Da das Baraltenteil aber Wertgesichert ist, muss dieser Ausgangswert auf das Jahr 2025 indiziert werden. Im vorliegenden Fall wird die Anpassung auf Grundlage des Verbraucherpreisindex für Deutschland durchgeführt, auch wenn im Übertragungsvertrag eine Aufteilung der Summe von einem Drittel der allgemeinen Lebenshaltungskosten und zwei Drittel des inländischen Erzeugerpreisindex gemäß der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden vereinbart wurde. Da der inländische Erzeugerindex im Laufe der Zeit verändert / unterteilt und somit nicht mehr dem Ausgangsindex entspricht, wird der Verbraucherpreisindex für Deutschland für die Anpassung herangezogen.

Die Steigerung / Veränderung der Lebenshaltungskosten seit dem 10.04.2009⁴² bis zum Wertermittlungstichtag beträgt, gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts in Wiesbaden⁴³, rund 38,9 Prozent. Daraus resultiert das Baraltenteil am Wertermittlungstichtag in Höhe von 648 EUR / Monat und entspricht 7.776 EUR/Jahr (648 EUR/Monat x 12 = 7.776 EUR/Jahr)

Der Barwert des Baraltenteils wird wiederum mittels des Leibrentenbarwertfaktors (9,8923...) ermittelt.

jährliches Baraltenteil	7.776 EUR/Jahr
x Leibrentenbarwertfaktor	9,8923...
= Barwert des Baraltenteil gerundet	76.922 EUR 77.000 EUR

Der Barwert des Baraltenteils beträgt demnach zum Wertermittlungstichtag rund 77.000 EUR.

⁴¹ Der Ehemann der Berechtigten war am Wertermittlungstichtag bereits verstorben

⁴² Ausgangszeitpunkt der möglichen Erhöhung

⁴³ Vgl. Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Kalkulationsrechner für die Anpassung von Wertsicherungsklausel. Verbraucherpreisindex (VPI in Prozent)

4.4.3 Pflegeverpflichtung

Reallast- Pflegeverpflichtung, etc. im vorliegenden Fall

Weitere Bestandteil des Altenteilrechts im vorliegenden Fall, sind die Hege und Pflege in alten und schwachen Tagen und die Verpflegung, sofern die Altenteilerin dazu nicht mehr in der Lage ist. Die Leistungen bezüglich der Pflegeverpflichtung entsprechen ungefähr den Leistungen einer Pflegeversicherung.

Wertermittlung der Pflegeverpflichtung

Dem Sachverständigen (Unterzeichner) ist nicht bekannt, in welchem gesundheitlichen Zustand sich die Altenteilerin am Wertermittlungsstichtag (27.02.2025) befand. Insofern ist es nicht möglich, die Pflegebedürftigkeit der Berechtigten zum Wertermittlungsstichtag einzuschätzen. Im Übrigen kann der exakte Grad der Pflegebedürftigkeit nur von einem Arzt ermittelt werden. Weiterhin kann im Allgemeinen nicht eingeschätzt werden, in welchem Maß sich der Grad der Pflegebedürftigkeit während der Restlebensdauer eines Menschen verändert. Insofern ergeben sich für die Wertermittlung folgende medizinischen Probleme:

- Wie war der gesundheitliche Zustand der Berechtigten am Wertermittlungsstichtag?
- Wie ändert sich der Gesundheitszustand während der Restlebenszeit der Berechtigten?

Da diese Fragen von einem „Nichtmediziner“ nicht zu beantworten sind (wobei die zweite Frage wohl auch für Mediziner nicht zu beantworten ist), wird für die Wertermittlung folgende Annahme getroffen:

Der Gesundheitszustand der Berechtigten wird für die gesamte Restlebenszeit nach dem im Pflegeversicherungsgesetz definierten Pflegegrad 3 eingeordnet. Es gibt die Pflegegrade 1 bis 5, wobei die Einstufung aufgrund von 6 verschiedenen Bereichen (Modulen) erfolgt, die ein medizinischer Gutachter mit einem Punktesystem prüft. Je höher der Punktwert, desto höher ist der Pflegegrad.

Im Altenteilrechtsvertrag wurde nicht explizit vereinbart, dass die Pflege nicht auch durch fremde Dienstleistung erbracht werden kann. Insofern wird nachfolgend unterstellt, dass nach dem Pflegeversicherungsgesetz, das Pflegegeld für häusliche Pflegehilfe - Pflegegeldzahlungen für die häusliche Pflege durch selbst beschaffte Pflegepersonen (monatliche Geldleistungen für private und privat organisierte häusliche Pflege, beispielsweise durch Angehörige) angesetzt werden kann. Dieses Pflegegeld beträgt rund 599 EUR/Monat, (7.188 EUR/Jahr) wobei zusätzliche Zahlungen möglich sind. Der Barwert der Pflegeverpflichtung wird wiederum mittels des Leibrentenbarwertfaktors (9,8923....) ermittelt.

jährliches Pflegegeld	7.188 EUR/Jahr
x Leibrentenbarwertfaktor	9,8923...
= Barwert der Pflegeversicherung gerundet	71.106 EUR 71.000 EUR

Der Barwert der Pflegeverpflichtung beträgt demnach zum Wertermittlungsstichtag rund 71.000 EUR.

Dabei sei nochmals erwähnt, dass bei der Ermittlung des Wertes der Pflegeverpflichtung von einer über die gesamte Restlebensdauer der Berechtigten hinweg, mittleren Pflegebedürftigkeit entsprechend dem im Pflegeversicherungsgesetz definierten Pflegegrad 3 ausgegangen wurde.

4.4.4 Vorläufige Wertminderung durch das Altenteilrecht

Die vorläufige Wertminderung durch die Belastung mit dem Altenteilrecht, ergibt sich aus der Summe der einzelnen Barwerte der Einzelrechte wie folgt:

Barwert des wirtschaftlichen Nachteils durch das Wohnrecht	133.000 EUR
+ Barwert des Baraltenteils	77.000 EUR
+ Barwert der Reallast-Pflegeverpflichtung	71.000 EUR
= Vorläufige Wertminderung durch das Altenteilrecht	281.000 EUR

Die vorläufige Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Altenteilrecht beträgt rund 281.000 EUR.

4.4.5 Marktanpassung

Marktanpassung

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe des wirtschaftlichen Nachteils ist im Allgemeinen noch ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person/en tatsächlich nur so lange überlebt/en, wie der aus der Statistik abgeleitete Leibrentenbarwertfaktor dies vorgibt, eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass die Vereinbarungen innerhalb des Altenteilrechtvertrags der/n Berechtigten eine wesentlich stärkere Rechtsposition gegenüber dem Eigentümer einräumen (z. B. keine Kündigung, keine Mieterhöhung in Bezug auf das Wohnrecht, etc.) und der Eigentümer in seiner Handlungsfreiheit während der Laufzeit des Altenteilrechts stark eingeschränkt ist. Der Marktanpassungsabschlag kann jedoch niemals genau berechnet werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren (Alter der Berechtigten, Ausgestaltung des Altenteilrechtvertrags, etc.) abzuschätzen, ob der Marktanpassungsabschlag besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Im vorliegenden Fall kann beispielsweise die statistische Lebenserwartung der Berechtigten (rund 11,5 Jahren)⁴⁴ als Mittel, die wirtschaftliche Wertminderung (rund 19 Prozent des unbelasteten Verkehrs-/ Marktwerts) im unteren Bereich eingestuft werden, womit der Marktanpassungsabschlag wie folgt geschätzt werden kann:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
Lebenserwartung	kurz	mittel	lang	0,50	0,80
wirtschaftliche Wertminderung (unbelasteter Verkehrswert)	gering	mittel	hoch	0,20	0,50
Immobilienangebot	hoch	ausgeglichen	gering	0,30	1,00
	Min	Max	Σ Faktor	Marktanpassung	
	1 %	10 %	0,80	4,60 Prozent	

Der abgeleitete Prozentsatz ergibt sich auf Grundlage folgender Formel:

$$1 \% + \frac{(0,5 \times 0,8 + 0,2 \times 0,5 + 0,3 \times 1,0) \times (10 \% - 1 \%)}{2} \approx 4,6 \%$$

Der Marktanpassungsabschlag für die Belastung mit dem Altenteilrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 4,60 %.

⁴⁴ Durchschnittliche Lebenserwartung einer weiblichen Person bei einem vollendeten Alter von 91 Jahren (Sterbetafel 2019 / 2021 des Statistischen Bundesamts - Wiesbaden)

4.4.6 Wertminderung durch die Belastung mit einem Altenteilrecht

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Altenteilrecht ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufige Wertminderung durch das Altenteilrecht	281.000 EUR
+ Marktanpassungsabschlag (4,6 %) ⁴⁵	67.160 EUR
= Wertminderung durch das Altenteilrecht gerundet	348.160 EUR 348.000 EUR

Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Altenteilrecht beträgt im vorliegenden Bewertungsfall rund 348.000 EUR.

Wie in den vorangegangenen Abschnitten dargestellt und erläutert, steht die Bewertung des Altenteilrechts bzw. der einzelnen Rechte unter dem Vorbehalt der verschiedenen Annahmen und Ungewissheiten. Dies bezieht sich insbesondere auf die zu erwartende Restlebensdauer und auf den Eintritt einer Pflegewahrscheinlichkeit der Berechtigten.

⁴⁵ Ergibt auf Grundlage des unbelasteten Verkehrswerts / Marktwerts (1.460.000 EUR x 0,046 % = 67.160 EUR)

5 Fragen des Gerichts

a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Am Wertermittlungsstichtag bestanden für das Bewertungsobjekt, gemäß den erteilten Auskünften am Tag des Ortstermins, keine Miet-/Pachtverträge. Das Bewertungsobjekt wurde selbst genutzt bzw. durch die Eigentümerin selbst betrieben (Reiterhof).

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Auf dem Flurstück 2/1 (Fohlenkamp 1) wird durch die Eigentümerin ein Gewerbebetrieb/ landwirtschaftlicher Betrieb geführt. Dabei handelt es sich um einen Reiterhof (Unterstellen von Pensionspferden mit Vollpension (Misten, Füttern, Weideservice, Reithalle, etc.)

c) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die vom Unterzeichner nicht mit geschätzt wurden?

Vorhandene Maschinen oder Betriebseinrichtungen (Traktor, Schlepper/Lader, etc.) wurden in dem vorliegenden Gutachten nicht mitgeschätzt. Eine Auflistung wird hier nicht wiedergegeben, dem Gericht aber gesondert übermittelt.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise vorhanden, die einen begründeten Verdacht auf Hausschwamm vermuten lassen. Eine Bauteilöffnung wurde nicht vorgenommen.

e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

Aufgrund der durchgeführten Recherchen ergaben sich keine Hinweise auf baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Für das relevante (beheizte) Wohngebäude des Bewertungsobjekts wurde gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung noch keine Energieausweise gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt. Dementsprechend ist keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand der Gebäude möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres in Verbindung mit der Bauweise, der technischen Ausstattungen und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich insgesamt um „durchschnittlich“ Bestandsgebäude in Bezug auf die energetischen Anforderungen des GEG (Gebäudekategorie D - E) handelt und ein Energieausweis dies dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.⁴⁶

g) Sind Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Baulastenverzeichnis vorhanden?

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 15.01.2025, bestehen für das Grundstück (die Flurstücke) des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Das Grundstück (die Flurstücke) ist/sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 13.01.2025 sind auf dem Grundstück (den Flurstücken) des Bewertungsobjekts keine Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen.

h) Wer ist WEG-Verwalter?

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um sogenanntes „Volleigentum“. Eine WEG-Verwaltung ist demzufolge nicht vorhanden.

⁴⁶ Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016 sowie GEG 2020/ 2023 und Stöber - 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

Verkehrswert/Marktwert – Zusammenfassung

Definition:

Der Verkehrswert/Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert/Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts

Der Verkehrswert/Marktwert als wahrscheinlichster Preis, ist nach § 6 Abs.1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den zur Verfügung stehenden Daten zu bemessen.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt – Grundstück (bestehend aus 10 Flurstücken) in einem Teilbereich des Flurstücks 2/1 (Fohlenkamp 1) mit einer Reithalle mit Pferdestallungen und einem Einfamilienwohnhaus bebaut - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) in einer besonderen Form (Zusammensetzungstaxe) für die Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen/Gebäude angewandt. Hierbei wurde durch eine Einzelbewertung der Komponenten der Hofstelle (bebautes Flurstück, Wohn-/Wirtschaftsgebäude, ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, etc. und der landwirtschaftlichen Flächen) sowie einer anschließenden Zusammenfassung, ein hypothetischer Verkehrswert/Marktwert ermittelt.

Dabei wurden die Eingangsgrößen, u. a. an den Wertermittlungstichtag angepasste Normalherstellungskosten für die einzelnen Gebäude / bauliche Anlagen - die aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen wurden - herangezogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) für das Teilmarktsegment angepasst. Die Wertminderung des Bewertungsobjekts durch die Belastung mit einem Altenteilrecht wurde separat ermittelt und ist nicht in dem ermittelten Verkehrswert/Marktwert enthalten.

Darüber hinaus konnte das Ergebnis der Sachwertermittlung durch das indirekte Vergleichsverfahren (Vergleichsfaktor), der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Landkreise Verden, Heidekreis, Sulingen aus realisierten Kaufpreisen von (Rest)Hofstellen abgeleitet wurde, überschlägig plausibilisiert bzw. bestätigt werden.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB) des Bewertungsobjekts – Grundstück (bestehend aus 10 Flurstücken) in einem Teilbereich des Flurstücks 2/1 (Fohlenkamp 1) mit einer Reithalle mit Pferdestallungen und einem Einfamilienwohnhaus bebaut, gelegen in der Straße „Fohlenkamp“ 1 in 21643 Beckdorf, zum Wertermittlungstichtag 27. Februar 2025 mit rund

1.440.000 EUR

1,44 Mio. EUR

angenommen werden.

Wertrelevanter Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen

lfd.-Nr. 12 – Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	0 EUR
lfd.-Nr. 23 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)	0 EUR
lfd.-Nr. 28 – Altenteilrecht	-348.000 EUR
lfd.-Nr. 31 – Zwangsversteigerungsvermerk	0 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Agathenburg/Hamburg, den 11. April 2025



Torsten Reschke (REV)

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten
- DIN EN ISO/IEC 17024 - Zertifikats-Nr.: DIA-IB-109

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA