

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000019

Gestütshofanlage Webelsgrund

PLZ, Ort	31832 Springe, Deister
Straße	Webelsgrund 1
Bundesland	Niedersachsen
Geschäftsnummer	3 K 5/24
Auftraggeber	Amtsgericht Springe
Gutachter/in	Constanze Hepke
Objektbesichtigungstag	07.05.2025
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	07.05.2025
Qualitätsstichtag	07.05.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

3.000.000 EUR

Auftrag

Mit Beschluss vom 16.10.2024 des Amtsgerichts Springe wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt. Dabei soll jedes Grundstück, dass unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen ist, einzeln bewertet werden.

Bewertungsgegenstand

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um insgesamt 9 arrondiert gelegene Flurstücke in der Gemarkung Altenhagen I bzw. Springe (Region Hannover; Niedersachsen) mit einer Gesamtgröße von 158.656 m².

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke sind mit der Gestütsanlage Webelsgrund, bestehend aus einem Dreiseithof mit Gebäuden zum Wohnen und Stall- und Nebengebäuden sowie entsprechenden Außenanlagen zur Haltung von Pferden, bebaut.

Die Anlage wurde seit ihrem Bau 1954 und der Übernahme durch den jetzigen Besitzer 1993 erweitert, weiter ausgebaut und stetig instand gehalten. In den letzten Jahren wurde der Gestütsbetrieb aus Altersgründen immer weiter reduziert und die Entscheidung zum Verkauf getroffen. Der Tierbestand besteht auskunftsgemäß aktuell aus 23 Pferden. Die Anlage bietet jedoch Platz für etwa 56 Pferde. Diese können in Innen-, Außen-, Paddockboxen sowie in Offenstallhaltung aufgestellt werden.

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.



Inhaltsverzeichnis

Lage.....	6
Erläuterungen zur Makrolage.....	6
Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
Objekt.....	7
Erläuterungen zur Objektbesichtigung.....	17
Erläuterungen zum Grundstück.....	17
Baubeschreibung.....	19
Grundbuch.....	21
Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis.....	22
Erläuterungen zur Abteilung II.....	22
Baulastenverzeichnis.....	23
Erläuterungen zu Baulasten.....	23
Altlasten/Kontaminierung.....	23
Bodenwert.....	24
Erläuterungen zum Bodenwert.....	24
Sachwert.....	27
Sachwert (Marktwert).....	27
Erläuterungen zum Sachwert.....	28
Ableitung der Herstellungskosten.....	30
Ertragswert.....	34
Ertragswert (Marktwert).....	34
Erläuterungen zum Ertragswert.....	37
Vergleichswert.....	43
Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein).....	43
Ergebnis.....	44
Allgemeine Hinweise.....	45
Unterlagenübersicht.....	46
Anlagenverzeichnis.....	46
Fotodokumentation.....	47

Vermietbarkeit

Hofanlage (Wohnbereiche und Gebäude der Pferdehaltung)

Das Objekt ist aufgrund der aktuell nutzbaren Tierplatzzahl von 56 Pferden auch im überregionalen Vergleich als durchschnittlich dimensioniert einzustufen. Im Zusammenhang mit den insgesamt 3 wohnwirtschaftlich nutzbaren Wohneinheiten und der Option der Nutzung mehrerer Gästezimmer ergibt sich eine gut nutzbare Wirtschaftseinheit.

Eine vollständige Verpachtung der Anlage z. B. an Zucht- und Ausbildungsbetriebe sowie Reitvereine ist grundsätzlich möglich. Die Vermietung der Wohnungen ist aufgrund der Lage auf der Hofanlage vornehmlich an Einstaller und Mitarbeiter bzw. die Nutzung durch Eigentümer und Betriebsleiter möglich.

Unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

Die unbebauten landwirtschaftlichen Flurstücke sind sowohl separat als auch gemeinsam mit der Hofstelle zu verpachten. Eine Verpachtung, losgelöst von der Pferdehaltung, bringt jedoch erhebliche Nachteile für die Pferdehaltung mit sich. Grundsätzlich ist die Vermietbarkeit (Verpachtbarkeit) der Flächen aber als gut anzusehen.

Gesamtobjekt

Die Verpachtbarkeit ist, aufgrund der gut nutzbaren Bewirtschaftungseinheit sowie insbesondere im Zusammenhang mit der unbebauten, hofangrenzenden Fläche, als gegeben zu beurteilen. Die Nutzung wird jedoch vornehmlich als Einheit gesehen.

Verwertbarkeit

Wohnbereiche

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich teils großdimensionierte Wohnbereiche in den Gebäudenummern 1, 2 und 3.

Die Wohnbereiche sind grundsätzlich gut nutzbar und im Zusammenhang mit der Gesamtanlage verwertbar.

Eine separate Verwertbarkeit ist, aufgrund der Lage angrenzend zu den Wirtschaftsgebäuden bzw. aufgrund der teilweisen Zwitternutzung durch den Betrieb sowie privates Wohnen sowie der Lage auf einem gemeinsamen Flurstück, nicht ohne weiteres möglich, sodass im vorliegenden Fall unter Fortführungsgesichtspunkten von einer Verwertung im Zusammenhang mit der Gesamtanlage ausgegangen wird.

Gebäude der Pferdehaltung

Die zu bewertende Anlage besteht aus einem, zusammen mit den Wohnbereichen, herrschaftlich wirkenden Gebäudeensemble. Sie verfügt über 56 nutzbare Pferdestellplätze, welche sich in Innen- und Außen- sowie Paddockboxen als auch Offenstall-/Laufstallplätze aufteilen.

Die Ertragssituation im Rahmen der klassischen Nutzung als Pensionspferdebetrieb ist als gut anzusehen. Aufgrund der jedoch vielseitig nutzbaren Gesamtkonzeption und der dadurch zu erwartenden weiteren Nutzungsoptionen, ist mit einem entsprechend erhöhten Ertragspotenzial zu rechnen. Dieses wird im Rahmen des vorliegenden Gutachtens dargestellt und berücksichtigt. Das tatsächliche Ertragspotenzial der Anlage hängt schlussendlich deutlich von den jeweiligen Betreibern ab.

Unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

Die bewertungsgegenständliche landwirtschaftliche Nutzfläche ist sowohl einzeln als auch im Zusammenhang mit der Hofstelle vermarktbare, was die Verwertbarkeit der Flächen grundsätzlich erhöht. Die Marktgängigkeit ist als gut anzusehen. Es ist mit einer ausreichend großen Nachfrage am Markt zu rechnen. Eine Vermarktung, losgelöst von der Pferdehaltung, wird jedoch deutlich geringere Preise nach sich ziehen und für die Fortführung der Pferdehaltung deutlich nachteilig sein.

Gesamtobjekt

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um eine Gestütshofanlage mit einer erfolgreichen Historie im Bereich der Pferdezucht. Die gesamte Anlage ist grundsätzlich gepflegt und vermittelt einen guten Gesamteindruck. Die Nachfrage nach Pferdeboxen ist in der Region als vorhanden zu betrachten, aber betreiberabhängig.

Als deutlich vorteilhaft ist das Vorhandensein von hofangrenzenden, vollarrondierten Weideflächen anzusehen. Diese sind insbesondere für pferdehaltende Betriebe im Allgemeinen und Betriebe mit Jungpferdeaufzucht im Speziellen äußerst wichtig. Auch diesbezüglich hebt sich das Objekt von Vergleichsobjekten ab, die meisten

Betriebe haben keine so gute Flächenausstattung durch Eigentumsflächen, sondern sind auf Pachtflächen angewiesen. Darüber hinaus sind insbesondere hofangrenzende Flächen sehr begehrt.

Eine Vermarktung zum ermittelten Marktwert ist jedoch, insbesondere im Zusammenhang mit den unbebauten landwirtschaftlichen Nutzflächen, nach Einschätzung des Gutachters möglich. Als Nachfrager kommen u. a. Zucht- und Ausbildungsbetriebe sowie Reitvereine als auch andere Käufer zum Betreiben einer Pensionspferdeanlage und/oder Reitschule in Betracht.

Vermarktungsfördernd wirkt sich die positive Gesamtkonzeption sowie das Vorhandensein der Weideflächen als Einheit aus. Es ist dennoch mit einer längeren Vermarktungszeit zu rechnen.

Drittverwendungsfähigkeit

Hofanlage (Wohnbereiche und Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung)

Die Drittverwendungsfähigkeit der gesamten Hofstelle ist im Rahmen der baulichen Zweckbestimmung im Sinne einer noch ausreichend großen Nachfragergruppe gegeben („subjektive Drittverwendungsfähigkeit“).

Unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche

Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter Fortführungsgesichtspunkten nachhaltig gegeben.

Wahl des Bewertungsverfahrens und Erläuterung des Ergebnisses für den Marktwert

Die Marktwertermittlung wurde unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vorgenommen.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens erfolgt im Hinblick auf § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie insbesondere nach den zur Verfügung stehenden Markt- und Vergleichsdaten.

Bei der Anlage handelt es sich um eine bisher als Gestüt genutzte und überregional in der Züchterszene bekannte Anlage. Deckhengste standen auf der Anlage, es wurden Gaststuten zur Besamung aufgenommen, selbst gezüchtet und Fohlen großgezogen.

Die Gestütsanlage besteht aus einem Hallen- und mehreren Stallbereichen sowie Büro-, Sozial- und Nebenräumen. Es sind ein Labor, ein Bereich zur Absamung sowie weitere Sonderausstattungen, wie Sattelkammern, Putz- und Waschplätze, eine Führanlage, ein Außenreitplatz sowie eine Rennbahn vorhanden. Sanitäreinrichtungen befinden sich ebenfalls in den Gebäuden.

Die Halle ist in funktionaler Bauweise errichtet und entspricht den Anforderungen als Reit-, Bewegungs- und Turnierhalle durch Ausstattung und Dimensionierung. In den Stallbereichen befinden sich übliche Sonderausstattungen wie Pferdewaschplatz und Funktionalräume sowie Sattelkammern. Es sind Raufutter- sowie Kraftfutterlager vorhanden. Die Stallungen sind pferdegerecht errichtet und bieten gute Bedingungen für reiterliche Nutzung sowie die Zucht und Aufzucht von Jungpferden oder Gruppenhaltung von Pferden oder Ponies. Eine vollständige Verpachtung der Anlage z. B. an Zucht- und Ausbildungsbetriebe ist grundsätzlich möglich.

Gegenwärtig ist die Anlage durch Pensionspferde nur in Teilen ausgelastet und genutzt. Stallbereiche sowie Wohn- und Bürobereiche sind ungenutzt.

Es handelt sich insgesamt um eine durchschnittlich große, gut ausgestattete Anlage mit ansprechender Gesamtkonzeption. Sie vermittelt, trotz ihres Baujahres Ende der 50er Jahre, ein historisch wirkendes und herrschaftliches Ambiente. Damit hebt sich das Objekt von Vergleichsobjekten ab.

Der Erfolg einer derartigen Anlage hängt auch deutlich vom Betreiber und dem entsprechenden Betriebskonzept ab. Grundsätzlich ist die Anlage aufgrund ihrer Gesamtkonzeption vielseitig nutzbar. Das bisherige Gestütskonzept war bereits stark von dem Betreiber und Eigentümer abhängig.

Immobilien dieser Art sind, trotz vorhandener Liebhaberaspekte, aufgrund der Nutzung als Stallanlage mit 56 Plätzen, mittels Ertragswertverfahren zu bewerten. Bei der Wertfindung im Verkaufsfall der Immobilie geht es weniger um die Frage wie viel Geld in der Vergangenheit investiert worden ist, sondern vielmehr wie hoch die Erträge sind, die in Zukunft über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit ihr erwirtschaftet werden können. Die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage des Ertragswertverfahrens.

Die sich aus den Liebhaberaspekten und Alleinstellungsmerkmalen sowie der o. g. ansprechenden Ausstrahlung ergebenden Sachwertaspekte werden hilfsweise mit einem Aufschlag im Ertragswert und einem entsprechend niedrigen Zinssatz berücksichtigt.

Die unbebauten Flächen werden unter Berücksichtigung der Bodenrichtwerte, der Grundstücksmarktdaten und insgesamt nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Allgemeine Hinweise

Es wird von einer Einhaltung der baurechtlichen Bestimmung sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und Nutzung des Bewertungsobjektes ausgegangen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Gemarkungen Altenhagen I und Springe

Makrolage Altenhagen I ist ein Dorf im südlichen Niedersachsen und Ortsteil der Stadt Springe. Es ist der westlichste Ortsteil der Stadt Springe. Das Dorf selbst liegt an der Verbindungsstraße zwischen Hannover und Hameln.

Strukturdaten

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Region Hannover

Stadt: Springe

Gemarkungen: Altenhagen I und Springe

Einwohner Stadt Springe: ~ 28.625 (Stand 31.12.2023)

Einwohner Altenhagen I: ~ 1.240 (Stand 01.01.2023)

Arbeitslosenquote Region Hannover: 8,1 % (Stand April 2025)

Demograf. Entwicklung Springe (natürliche Bevölkerungsentwicklung 2020 - 2030): +1,5 % (Quelle: Wegweiser Kommune)

Fazit Makrolage

Ländliche aber noch gute Makrolage mit Nähe u. a. nach Springe, Hameln und zur Landeshauptstadt Hannover.

Erläuterungen zur Mikrolage

Mikrolage Die Kernstadt Springe liegt etwa 3 km nördlich, Altenhagen I befindet sich rd. 2,5 km südwestlich des Bewertungsobjektes.

Das Gestüt liegt in Alleinlage rd. 900 m westlich der Bundesstraße 217.

Die Liegenschaft kann aus nordwestlicher Richtung über die befestigte Straße „Webelsgrund“ erreicht werden. Diese ist befestigt und ohne Seitenräume angelegt.

Das Baumfeld besteht aus unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie Grundstücken des Sauparks Springe.

Entfernung City Es sind ca. 3 km bis zum Zentrum des nördlich liegenden Springe. Bis in das südwestlich gelegene Hameln sind es über die B 217 ca. 16 km und die Landeshauptstadt Hannover erreicht man in ca. 30 km.

Individualverkehr & ÖPNV

Die Hofanlage ist aufgrund der ländlichen Außenbereichslage nicht mittels öffentlicher Verkehrsmittel erreichbar. Die Anbindungen im Individualverkehr sind erst in den nahegelegenen Städten Springe und Hameln gut ausgebaut.

Die Bundesstraße 217 ist nach ca. 2 km erreichbar. Diese führt an Altenhagen I vorbei. Über sie erreicht man sowohl Springe, Hameln als auch Hannover. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt befindet sich in Lauenau. Man erreicht so nach ca. 20 Minuten und 19 km die BAB 2.

Im Stadtgebiet liegen die Bahnhöfe Springe, Völksen/Eldagsen und Bennisen. Sie befinden sich an der Bahnstrecke Hannover–Altenbeken.

Parkplätze stehen innerhalb der Bewertungsliegenschaft zur Verfügung.

Nahversorgung

Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Springe sowie in Hameln. Darüber hinaus bestehen weitere Einkaufsmöglichkeiten in den umliegenden Ortschaften.

Emissionen/ Immissionen

Es bestehen keine störenden Einflüsse aus benachbarten Objekten bzw. Flurstücksnutzungen.

Fazit Mikrolage

Es handelt sich um eine ländlich geprägte Außenbereichslage mit ländlicher, aber mit Blick auf die Objektnutzung (Wohnen und Pensionspferdehaltung) noch gute Infra- und Verkehrsinfrastruktur.

Objekt

Objektbeschreibung

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem großdimensionierten, historisch anmutenden Gebäudeensemble, bestehend aus Wohnbereichen, Stallgebäuden, einer Reithalle, einer Führanlage und nutzungsentsprechenden Außenanlagen. Die Anlage dient zu Wohnzwecken sowie zur Pferdehaltung.

Die Weideflächen liegen vollarrondiert und befinden sich angrenzend zur Hofanlage.

Es werden folgende Gebäude bewertet:

Gebäude Nr.	Bezeichnung	BGF	Wfl. bzw. Nfl.
1	Wohnhaus	329 m ²	168 m ² Wfl.
2	Mitteltrakt mit Wohnen	273 m ²	109 m ² Wfl. und 110 m ² Nfl.
3	Verwaltungsgebäude	390 m ²	116 m ² Wfl. und 120 m ² Nfl.
4	Stallgebäude	1.602 m ²	788 m ² Nfl.
5	Reithalle	1.174 m ²	1.079 m ² Nfl.
6	Reithallenanbau	702 m ²	688 m ² Nfl.
7	Hengststall	65 m ²	60 m ² Nfl.
8	Offenstall	1 Stück	1 Stück
9	Garagen	210 m ²	7 Stück
10	Führanlage	1 Stück	1 Stück
11	Reitplatz u. Rennbahn	1 Stück	1 Stück

Die Gebäude befinden sich in einem größtenteils älteren, wenig modernen, jedoch objektarttypischen Zustand. Es ist augenscheinlich jedoch kein erheblicher Instandhaltungsrückstau sowie deutlicher Reparaturstau erkennbar.

Grundrisse

Die Grundrisse sind insgesamt als zweckmäßig zu bezeichnen.

Belichtung

Durchschnittlich.

Konzeption

Insgesamt zweckmäßige Grundrissituation.

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Baubeschreibungen wurden auf Basis der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse während der Ortsbegehung erstellt. Sie erheben nicht den Anspruch der Vollständigkeit, sondern beziehen sich nur auf die wesentlichen und wertbestimmenden Bauteile und Ausstattungsmerkmale.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

- 1 Wohnhaus**
- 2 Mitteltrakt mit Wohnen**
- 3 Verwaltergebäude**
- 4 Stallgebäude**
- 5 Reithalle**
- 6 Reithallenanbau**
- 7 Hengststall**
- 8 Offenstall (westlich des
Reitplatzes)**
- 9 Garagen**
- 10 Föhranlage**
- 11 Reitplatz**

Gebäude Nr. 1: Wohnhaus

Das Gebäude stellt den südöstlichen Bereich des Gebäudekomplexes, bestehend aus Wohn-, Verwaltungs- und Stallbereichen mit angrenzender Reithalle dar. Es wurde ursprünglich 1954 errichtet.

Der Wohnbereich befindet sich im EG und ausgebauten DG. Es sind Wohn- und Essräume, Schlaf- und Ankleidezimmer sowie ein Vollbad und ein Gäste-WC vorhanden.

Bauausführung

Bauweise & Fassade	Betonfundamente mit aufstehendem, Holzfachwerk mit Balkendecke. Der Kellerbereich ist gemauert und besitzt eine Betondecke.
Innenwände/Bekleidung	größtenteils Holzfachwerk und tw. Trockenbauwände, tapeziert Einige Bereiche besitzen Wandverkleidungen oder angepasste Einbauschränke aus Holz.
Bodenbeläge	Parkett im EG, Marmor im Vollbad, Holzbodenbeläge im ausgebauten DG-Bereich, Fliesen im Gäste-WC
Dach/Dacheindeckung	Krüppelwalmdach mit Ziegeleindeckung mit beidseitig angelegten Schleppgauben
Fenster	isolierverglaste Holzfenster mit Sprossen
Türen	vorwiegend Massivholztüren
Balkon/Terrasse	Terrassenbereich im Südwesten gelegen
Besondere Bauteile	Außenpool (auch als Löschwasserspeicher geplant)
Sanitärinstallation	Vollbad im DG: Böden und Wände mit Marmor ausgestattet. Badewanne, bodenebene Dusche und zwei Waschtische vorhanden. EG: Gäste-WC; Boden und Wände gefliest
Elektroinstallation	nutzungsentsprechende Elektroinstallation
Heizungsinstallation	Ölheizung; Kamin im Wohnzimmer

Außenanlagen

Befestigungen	tlw. gepflastert
Gärtnerische Gestaltung	u. a. Bäume und Buschanpflanzungen
Stellplätze	Außenstellplätze auf dem Hof vorhanden

Bauzustand

Bau- und Unterhaltungszustand	ausreichend gepflegter Zustand, älterer, begrenzt moderner Ausstattungszustand
Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen:	Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt (Ach-

tung: die Kellerbereiche und der Spitzboden konnten nicht berücksichtigt werden. Ein mängelfreier Zustand wird für die nicht berücksichtigten Teilbereiche unterstellt).

Energetische Eigenschaften

Energieausweis

Es lag ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vom 26.01.2019 (gültig bis 25.01.2029) vor. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes bei 195,5 kWh/(m² x a) (Eingruppierung F auf einer Skala von A+ bis H) und der Primärenergiebedarf bei 216,2 kWh/(m² x a).

Energetische Qualität

Die energetische Ausstattung ist als baujahrsentsprechend bzw. teilsaniert einzustufen.

Im Rahmen der Energieausweiserstellung wurden folgende Modernisierungsmaßnahmen empfohlen:

- Austausch der alten Badezimmerfenster im DG
- Austausch des Brennwertkessels incl. Warmwasserspeicher sowie hydraulischem Abgleich mit Wärmeverteilung

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind als durchschnittlich und nicht wesentlich modernisiert einzuordnen.

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist trotzdem insgesamt mittel- bis langfristig gesichert. Die Eigenschaften des Gebäudes sind als durchschnittlich und nicht wesentlich modernisiert einzuordnen.

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist trotzdem insgesamt mittel- bis langfristig gesichert.

Objektbeurteilung

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten, größtenteils jedoch älteren Ausstattungszustand. Baulich ist der Zustand augenscheinlich als durchschnittlich und mängelfrei anzusehen. Die Inneneinrichtung ist in Teilen fest mit dem Gebäude verbunden (z. B. Einbauschränke im Ankleidezimmer, Holzverkleidung der Wandheizkörper). Sie vermitteln, ähnlich wie das gesamte Hofensemble, ein herrschaftlich anmutendes Wohngefühl.

Insgesamt ist das Wohnobjekt in einem mängelfreien, bewohnbaren Zustand.

Gebäude Nr. 2: Mitteltrakt mit Wohnen

Das Gebäude grenzt an den Wohnbereich des Haupthauses und ist im EG mit einem Festsaal und im DG u. a. mit Gästezimmer ausgestattet. Die Gästezimmer sowie ein Saunabereich und ein Vollbad sind von dem Wohnbereich des Haupthauses erreichbar und werden durch dieses mitgenutzt. Der Festsaal ist mit einer Bar, einem gemauerten Kamin und einer angrenzenden Küche ausgestattet. Er vermittelt auch aufgrund der derzeitigen Einrichtung, bestehend aus Tafel mit 35 Polsterstühlen und Polsterecke, Orientteppichen und Gipsplastiken, ein leicht herrschaftliches Ambiente. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Einrichtungsgegenstände nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind. Das zu Wohnzwecken ausgebaute DG besitzt eine Sauna, ein weiteres Bad sowie Gästezimmer. Der Ausbau und die Renovierung des DG fand auskunftsgemäß in den Jahren 2000 bis 2004 statt.

Bauausführung

Bauweise & Fassade	Betonfundamente/Betonbodenplatte mit aufstehendem, Holzfachwerk, kein Keller
Innenwände/Bekleidung	Holzfachwerk und Trockenbauwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teilweise Holzverkleidungen im Wand- und Deckenbereich
Bodenbeläge	vorrangig Pakettboden im EG, Holzboden im DG
Dach/Dacheindeckung	Satteldach mit Dachziegeleindeckung und mehreren, beidseitig angelegten Schleppgauben
Fenster	2-fach verglaste Isolierglasfenster
Türen	Holztüren
Balkon/Terrasse	-
Besondere Bauteile	Sauna vorhanden
Sanitärinstallation	Bäder aus Sanierungsbaujahr
Elektroinstallation	nutzungsentsprechende Elektroinstallation
Heizungsinstallation	Ölheizung

Außenanlagen

Befestigungen	tlw. gepflastert
Gärtnerische Gestaltung	Rasenflächen
Stellplätze	Außenstellplätze auf dem Hof vorhanden

Bauzustand

Bau- und Unterhaltungszustand	ausreichend gepflegter Zustand, älterer, begrenzt moderner Ausstattungszustand
Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen:	Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt (Achtung: der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden. Ein mangelfreier Zustand wird für die nicht besichtigten Teilbereiche unterstellt).

Energetische Eigenschaften

Energieausweis	Es lag ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vom 26.01.2019 (gültig bis 25.01.2029), im Zusammenhang mit dem Gebäudenr. 1, vor. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes bei 195,5 kWh/(m² x a) (Eingruppierung F auf einer Skala von A+ bis H) und der Primärenergiebedarf bei 216,2 kWh/(m² x a).
Energetische Qualität	siehe Gebäudenr. 1

Objektbeurteilung

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten, größtenteils jedoch älteren Ausstattungszustand. Baulich ist der Zustand augenscheinlich als durchschnittlich und mängelfrei anzusehen. Die Inneneinrichtung ist in Teilen fest mit dem Gebäude verbunden (z. B. Sauna, Holzverkleidung der Wandheizkörper). Insbesondere der Festsaal vermittelt, ähnlich wie das gesamte Hofensemble, ein leicht herrschaftlich anmutendes Ambiente, wenngleich es nicht den Geschmack eines jeden trifft.

Insgesamt ist das Objekt in einem mangelfreien, bewohnbaren bzw. gut nutzbaren Zustand.

Gebäude Nr. 3: Verwaltungsgebäude

Dieser Gebäudebereich befindet sich zwischen dem Mitteltrakt und dem Stallgebäude. Er besitzt im EG Büros, ein Labor und einen Empfangsbereich. Darüber hinaus ist er mit einer „Verwalterwohnung“ ausgestattet. Das DG wurde auskunftsgemäß 2004 ausgebaut, das Gebäude wurde in den Jahren 1992 bis 2006 saniert.

Bauausführung

Bauweise & Fassade	Betonfundamente mit aufstehenden Wänden aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen, Keller vorhanden
Innenwände/Bekleidung	Zwischenwände teils massiv, teils Trockenbauwände
Bodenbeläge	vorrangig Fliesen, teilweise Dielen
Dach/Dacheindeckung	Walmdach mit Dachziegeleindeckung
Fenster	2-fach verglaste Isolierglasfenster
Türen	Holztüren
Balkon/Terrasse	-
Besondere Bauteile	-
Sanitärinstallation	Bäder aus Sanierungsbauphase
Elektroinstallation	nutzungsentsprechende Elektroinstallation
Heizungsinstallation	Ölheizung

Außenanlagen

Befestigungen	tlw. gepflastert
Gärtnerische Gestaltung	Rasenflächen
Stellplätze	Außenstellplätze auf dem Hof vorhanden

Bauzustand

Bau- und Unterhaltungszustand	ausreichend gepflegter Zustand
-------------------------------	--------------------------------

Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahmen:

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt ((Achtung: der Kellerbereich und der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden. Ein mängelfreier Zustand wird für die nicht besichtigten Teilbereiche unterstellt)).

Energetische Eigenschaften

Energieausweis

Es lag ein Energieausweis (Energiebedarfsausweis) vom 26.01.2019 (gültig bis 25.01.2029) vor. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes bei 144,9 kWh/(m² x a) (Eingruppierung E auf einer Skala von A+ bis H) und der Primärenergiebedarf bei 165,5 kWh/(m² x a).

Energetische Qualität

Die energetische Ausstattung ist als baujahrsentsprechend bzw. teilsaniert einzustufen. Im Rahmen der Energieausweiserstellung wurde folgende Modernisierungsmaßnahme empfohlen:

- Austausch des Brennwertkessels incl. Warmwasserspeicher sowie hydraulischem Abgleich mit Wärmeverteilung

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind als durchschnittlich und nicht wesentlich modernisiert einzuordnen.

Die Marktgängigkeit der Immobilie ist trotzdem insgesamt mittel- bis langfristig gesichert.

Objektbeurteilung

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem gepflegten Ausstattungszustand. Baulich ist der Zustand augenscheinlich als durchschnittlich und mängelfrei anzusehen.

Insgesamt ist das Objekt in einem mängelfreien, bewohnbaren bzw. gut nutzbaren Zustand.

Gebäude Nr. 4: Stallgebäude

Das Gebäude wurde ebenfalls 1954 errichtet. Es gründet auf Betonfundamente und besitzt Holzfachwerkwände sowie eine Holzbalkendecke. In einem unterkellerten Bereich, mit Betondecke und massiven Wänden hergestellt, sind eine Werkstatt und Lagerbereiche untergebracht. Hier befindet sich auch der 10.000 l fassende Öltank. Das Dach trägt eine Ziegeleindeckung und ist mit einem Glockenturm mit Uhr ausgestattet.

Der Stallbereich ist im EG mit mittiger Stallgasse angelegt und beidseitig angelegten Boxen. Die nördlich gelegene Boxenreihe ist ohne zu öffnende Fenster (ges. 16 Innenboxen) angelegt, die auf der südlichen Gebäudeseite befindlichen Boxen sind als Außenboxen (ges. 16 Außenboxen) angelegt. Die Boxen sind als klassische Pferdeboxen mit Trennwänden aus verzinkten Stahlrahmen angelegt. Im unteren Bereich sind Hartholzeinsätze, im oberen Bereich Gitterstäbe vorhanden. Zur gepflasterten Stallgasse hin sind Schiebetüren vorhanden. Zwischen den Boxen sind Holzwände eingebaut. Die Pferdeboxen verfügen über typische Boxenmaße und sind damit von durchschnittlicher, typischer Größe. Sie sind mit Stahlfuttertrögen und beheizten Tränken ausgestattet. Der Stallbereich besitzt Sattelkammern, Futterkammer und eine Küchenzeile.

Im DG befinden sich einfache, aufgrund der Zuwegung aktuell eher ungenutzte Lagerbereiche. Ein Teilbereich des Dachgeschosses wurde jedoch in den Jahren 1992 bis 2004 zu Mitarbeiterapartments ausgebaut. Die vier Apartments besitzen jeweils eine eigene Dusche und ein WC. Darüber hinaus ist eine Gemeinschaftsküche vorhanden.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das

Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand und ist zur Pferdehaltung gut nutzbar. Der Objektzustand ist baultersbedingt durchschnittlich.

Gebäude Nr. 5: Reithalle

Die Reithalle grenzt westlich an das Stallgebäude an. Der Eintritt liegt etwas tiefer als das Bodenniveau des Stalls und des Hofes, sodass die Reitbahn über eine überdachte Rampe neben dem Stalltrakt erreichbar ist. Das Gebäude wurde 1954 im unteren Bereich massiv mittels Mauerwerksfassade errichtet und gründet auf Betonfundamente. Der obere Hallenbereich ist aus Holzfachwerk hergestellt. Das Walmdach ist mit Ziegeln gedeckt und innen vollumfänglich mit Holz verkleidet.

Die Reitbahninnenmasse sind mit 56 m x 22 m leicht überdurchschnittlich. Die Halle bietet so das klassische Maß von 40 m x 20 m für Prüfungen bis zur leichten Klasse und zusätzlich Platz für Richtertische und Eintritt. Der Hallenbereich ist außerdem mit einem kleinen Tribünenbereich ausgestattet, welcher oberhalb der Reitbahn liegt und so einen guten Blick über das Hallengeschehen ermöglicht. Die Tribüne ist von außen durch einen separaten Eingang erreichbar.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baultersentsprechenden Zustand. Die Reithalle ist sehr gut zum Training und für Veranstaltungen (z. B. Turniere, Zuchtschauen usw.) nutzbar. Für die Wohnungen wird eine Nutzung im Zusammenhang mit der Pferdehaltung unterstellt und daher keine eigenen Mieterträge in Ansatz gebracht.

Gebäude Nr. 6: Reithallenanbau

Der Reithallenanbau erfolgte im Jahr 2005 an der westlichen Längsseite des Reithallengebäudes. Er besteht aus einer freitragenden Stahlträgerkonstruktion, welche auf Betonfundamenten gründet. Der Anbau ist einseitig durch die Reithallenwand geschlossen und dreiseitig offen. Er trägt ein mit Faserzementplatten gedecktes Satteldach. Der Boden ist gepflastert. Im Innern befinden sich 11 klassische Pferdeboxen (verzinkten Stahlrahmen mit Hartholzeinsätze im unteren und Gitterstäbe im oberen Bereich; Selbsttränken, Kraftfuttertröge). Ca. 2/3 der Nutzfläche sind jedoch nicht mit Boxen versehen und dienen als Lager z. B. für große Rundballen Heu oder Stroh sowie als Maschinenunterstand (z. B. Bahnplaner, Hoftruck).

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baultersentsprechenden, guten Zustand und ist damit sehr gut und vielseitig für die Pferdehaltung nutzbar.

Gebäude Nr. 7: Hengststall

Der sogenannte Hengststall ist als rundes Gebäude mit Zeltdach mit Kupferblecheindeckung 1954 errichtet worden. Das Gebäude gründet auf Betonfundamente und besitzt ein Holzfachwerktragwerk. Mittig befindet sich die Stallgasse und an der Außenwand befinden sich die insgesamt vier Boxen.

Aufgrund seiner beim Bau bereits anvisierten und auch während der aktiven Gestütszeit stattgefundenen Nutzung zur Haltung von Hengsten, sind die Boxentrennwände hoch geschlossen. Durch die runde Bauweise können sich die Hengste jedoch über die Stallgasse hinweg sehen. Jede Box ist als Paddockbox angelegt. Die Außenbereiche sind hocheingezäunt und in einen Paddock- und einen kleinen Weidebereich unterteilt. So können die Hengste so delegiert werden, dass sie zwar optischen Kontakt haben, jedoch stets durch einen Zaun und eine Freifläche keinen Direktkontakt haben können.

Die Boxen sind großdimensioniert und verfügen über eine Schiebetür zur Stallgasse hin sowie zweigeteilte Türen nach außen zum Paddockbereich. Sie sind mit beheizten Selbsttränken und Futtertrögen ausgestattet.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersentsprechenden, noch guten Zustand. Es ist gut und vielseitig (z. B. für Kleingruppen Ponies, für Hengste, Stuten mit Fohlen) im Rahmen der Pferdehaltung nutzbar.

Gebäude Nr. 8: Offenstall

Als Offenstall werden hier Laufstallbereiche bezeichnet, welche sich angrenzend zu den Weideflächen befinden. Sie wurden einst zur Fohlen- und Jungpferdeaufzucht genutzt. Es handelt sich dabei um eine auf Betonfundamenten errichtete, weitestgehend freitragende Holzstützenkonstruktion. Die Fassade ist mit Holzplanken versehen. Der Innenbereich ist mittels Holzbrettern in drei stroheingestreute Lauf- und Liegebereiche unterteilt. Das flach geneigte Satteldach ist mit Trapezblech eingedeckt. Seitdem die Zucht am Gestüt Webelsgrund mehr und mehr eingestellt wurde, befinden sich derzeit noch zwei Pensionspferde in dem Offenstallbereich. Die übrigen Bereiche sind weitestgehend ungenutzt.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersentsprechenden, ausreichenden Zustand. Es ist gut und vielseitig im Zusammenhang mit dem Gesamtbetrieb nutzbar.

Gebäude Nr. 9: Garagen

Im Bereich der Hofzufahrt befindet sich ein Garagentrakt mit 7 Garagentoren. Der Garagentrakt ist massiv mittels Mauerwerk 1954 errichtet worden und gründet auf Betonfundamente. Das Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt. Die Garagen besitzen Holztore.

Bei 5 der 7 Garagen handelt es sich um klassische Garagen z. B. zur Nutzung als PKW-Stellplatz. Gegenwärtig wird eine dieser 5 Garagen als Werkstatt und eine andere als Standort des Dieselöltanks genutzt. Zwei der insgesamt 7 Garagen sind jedoch zweckentfremdet. In einer Garage wurde die Zwischendecke entfernt und ein Phantom zur Absamung der Deckhengste mit entsprechendem Zubehör installiert. Im Nebenraum, der zweiten Garage, befindet sich ein Laborbereich, der zweite des gesamten Betriebes, zur weiteren Verarbeitung und Aufbereitung des Samens für den internationalen Versand.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersentsprechenden, guten Zustand. Es eignet sich gut und ist vielseitig nutzbar.

Gebäude Nr. 10: Führanlage

Unweit des Halleneintritts vom Stall aus und auch direkt neben einem Stallausgang befindet sich eine Führanlage. Diese wurde im Jahr 2005 errichtet und besitzt einen Innendurchmesser von 18 m. Die freitragende, runde Stahlträgerkonstruktion in Kombination mit einer Führanlage mit Deckenaufhängung ermöglichen eine Unterteilung in einen innenliegenden Longierzirkel und einen äußeren Ringbereich mit 6 Freilaufplätzen. Das Zeltdach der Rundhalle ist mit Schindeln gedeckt, der Boden mit Reithallenboden ausgestattet.

Objektbeurteilung

Im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung wurden keine wertrelevanten Schäden oder Mängel festgestellt. Das Gebäude befindet sich in einem baualtersentsprechenden, guten Zustand. Es ist sehr gut für die Pferdehaltung nutzbar.

Gebäude Nr. 11: Reitplatz und Rennbahn

Der Reitplatz wurde mit einer Bahngröße von 20 m x 60 m angelegt. Er ist damit für Turniere bis zur schweren Klasse geeignet. Drei Richterhäuschen an der kurzen Seite sind hierfür bereits vorhanden. Der Reitplatz ist

umlaufend eingefasst und mit Reitsand ausgestattet. Er besitzt eine installierte Bewässerung, bestehend aus unterirdisch verlegten Leitungen und im Boden an den Längsseiten befindlichen Sprengern.

Eingerahmt von Bäumen wurde zum Training der Pferde eine rd. 250 m lange Rennbahn (Rechteckformat) angelegt, in deren Zentrum sich eingezäunte Weideflächen befinden.

Objektbeurteilung

Reitplatz und Rennbahn befinden sich in einem guten Zustand und eignen sich sehr gut zum Training u. a. im Dréssursportbereich bis zur schweren Klasse.

Allgemeine Anmerkungen

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen ausgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine dem Standard des Baujahres entsprechende Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden sowie der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wurden keine Maß-, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen vorgenommen. Messbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionsgrenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis der regelmäßigen Überwachungen lagen nicht vor. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden wegen insoweit fehlender Fachkenntnisse nicht die Fragen beispielsweise bezüglich Baumängeln/Bauschäden und bedingte Anforderungen bzw. Nachrüstpflichten nach der Energieeinsparverordnung beurteilt. Diese Fragestellungen können nur sachgerecht von einem Sachverständigen auf dem jeweiligen Fachgebiet beantwortet werden. Bei der Erstellung des Verkehrswertgutachtens sind bei bebauten Grundstücken unter anderem der bauliche Zustand und damit auch Baumängel/Bauschäden eingeflossen. Daraus folgt gerade nicht die Pflicht, die im Rahmen einer möglichen Renovierung bzw. Sanierung entstehenden Kosten genau zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen vollständig zu beschreiben.

Von Immobilienportal
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Teilnehmer

Eine Ortsbesichtigung des zu bewertenden Objekts wurde durch Constanze Hepke, öbuv. Sachverständige (Mitarbeiterin der AgriWert Unternehmensgruppe) zusammen mit dem Gesellschafter des Eigentümers sowie einem Stellvertreter der Gläubigerin am 07.05.2025 durchgeführt.

Umfang der Besichtigung

Es erfolgte eine Außen- und teilmängliche Innenbesichtigung. Insbesondere die Dachböden konnten nicht von innen besichtigt werden. Für diese Bereiche wurde der Zustand gemäß Ausführungen der Auftraggeberin sowie zur Verfügung gestellter Objektfotos unterstellt. Baumängel und Bauschäden können, insbesondere für die nicht besichtigten Bereiche, nicht final eingeschätzt werden. Es wird daher ausdrücklich für diese Teilbereiche ein mangelfreier Zustand vorausgesetzt.

Stichtage

Die Wertermittlung bezieht sich auf die zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundenen Gegebenheiten und den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten sowie den vor Ort eingesehenen Unterlagen. Die Werte und die zusammenfassende Beurteilung beziehen sich auf den Objektzustand zum Wertermittlungsstichtag.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 07.05.2025 (Datum der Ortsbesichtigung). Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Es wird von einer Einhaltung der rechtlichen Bestimmung sowie der formellen und materiellen Legalität hinsichtlich des Bestands und Nutzung des Bewertungsobjektes ausgegangen.

Persönlicher Konflikt

Die unterzeichnenden Gutachter versichern an dieser Sache nicht beteiligt zu sein und das Gutachten nach bestem fachlichem Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

Die Unterzeichner bestätigen, dass kein persönlicher Interessenskonflikt vorliegt.

Erläuterungen zum Grundstück

Größe

Gesamtgröße: 158.656 m²

davon Hof- und Gebäudefläche: rd. 30.000 m²

davon unbebaute Weidefläche: rd. 124.656 m²

davon Waldflächen: rd. 4.000 m²

Topographie

weitestgehend eben

Zuschnitt/Form

größtenteils gleichmäßig geschnitten, in Teilen etwas ungleichmäßig geschnitten

Sichtbarkeit

normal sichtbar

Erschließungsgrad	Das Grundstück ist ortsüblich sowie lagertypisch erschlossen. Die Wasserversorgung wird sowohl in den Wohnbereichen als auch in den Gebäuden der Pferdehaltung über einen eigenen Brunnen sichergestellt. Die Abwässer werden über eine Kleinkläranlage mit jährlicher Entleerung entsorgt. Die Beheizung erfolgt mittels zweier Ölheizungen. Des Weiteren besteht eine Versorgung mit Strom, Telefon und Internet.
Baurecht	<p><u>Bebaute Flächen</u></p> <p>Gemäß Online-Einsicht in den Flächennutzungsplan der Stadt Springe sowie telefonischer Auskunft der Abteilung für Bauleitplanung der Stadt Springe (Frau Tel.: - vom 15.11.2024 liegt der Bewertungsgegenstand aktuell nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes. Die bewertungsgegenständlichen Bereiche sind baurechtlich nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile einzustufen. Es handelt sich auskunftsgemäß um eine Außenbereichslage. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den Vorgaben des § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p><u>Unbebaute Flächen</u></p> <p>Die unbebauten Flächen liegen ebenfalls im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB).</p> <p>Unter Berücksichtigung der dargestellten Informationen sind die Bewertungsflurstücke als landwirtschaftliche Fläche bzw. Waldfläche zu qualifizieren. Eine höherwertige Nutzung ist gegenwärtig nicht zu bejahen.</p>
Baugenehmigung	Eine Baugenehmigung wurde nicht vorgelegt. In der vorliegenden Wertermittlung wird eine vollumfängliche baurechtliche Genehmigung der bewertungsgegenständlichen Gebäude unterstellt.
Baugrund	Ein Baugrundgutachten konnte nicht eingesehen werden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine substanzgefährdenden Setzungsschäden zu erkennen. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente wird in der Bewertung von ausreichend tragfähigem Baugrund bzw. dem Baugrund entsprechend gut ausgeführter Gründung der Bauwerke ausgegangen.
Grundwasser	Es liegen keine Informationen über Grundwassergefährdungen vor. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren keine substanzgefährdenden Grundwasserschäden zu erkennen, daher wird von einer Gründung der Bauwerke ausgegangen, welche die Grundwasserverhältnisse vor Ort ausreichend berücksichtigt.
Zufahrt/Zugang	Die Bewertungsliegenschaft ist über die öffentliche Straße „Webelsgrund“ aus westlicher Richtung zu erreichen. Die Straßen sind befestigt und ohne Seitenräume angelegt.
Denkmalschutz	Die Gebäude unterliegen laut der öffentlich einsehbaren Denkmallisten ¹ nicht dem Denkmalschutz.
Bergbau	Gemäß Online-Viewer des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz ² vom 26.05.2025 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich von Erdfall- und Senkungsgebieten. Es handelt sich auch nicht um einen Bereich mit setzungs- und hebungsempfindlichem Baugrund.
Schutzgebiete	Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke befinden sich gemäß Karte des Bundesamtes für Naturschutz ³ sowie Karten des Niedersächsischen Ministeriums für

¹ Quelle: www.denkmalatlas.niedersachsen.de

² Quelle: <https://www.nibis.lbeg.de/cardomap3/>

³ Quelle: www.geodienste.bfn.de

Umwelt, Energie und Klimaschutz⁴ vom 26.05.2025 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Osterwald Saupark“.

Das Objekt selbst befindet sich in keinem Bereich eines Naturschutz-, Vogelschutz- und FFH-Gebietes. Östlich an das Bewertungsobjekt grenzt jedoch das Naturschutzgebiet „Saupark“.

Wertung

Gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung der Region Hannover für das Gebiet „Osterwald Saupark“ unterliegt die bisherige Nutzung unter Fortführungsgesichtspunkten keiner Beschränkung. Darüber hinaus unterliegt auch der Umbau, die Erweiterung, der Wiederaufbau und die Aussiedlung land- und forstwirtschaftlicher Hofstellen keiner Beschränkung aufgrund der Verordnung.

Im Rahmen der vorliegenden Wertindikation wird kein Werteeinfluss bei Fortführung der derzeitigen Nutzung gesehen. Im Falle baulicher Veränderungen und Neubauten kann hier jedoch keine abschließende Einschätzung vorgenommen werden.

Hochwasser

Laut Auskunft des Geoviewers des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz⁵ vom 26.05.2025 liegen die bewertungsrelevanten Flurstücke nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem Überschwemmungsrisikogebiet. Somit liegt diesbezüglich keine Wertbeeinflussung vor.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Wohnhaus

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	mittel (2,5)
Gebäudemaaß	329 m² BGF

2 Baubeschreibung für Mitteltrakt mit Wohnen

Gebäudeart	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller (100% unterkellert)
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	mittel (2,5)
Gebäudemaaß	273 m² BGF

3 Baubeschreibung für Verwaltungsgebäude

Gebäudeart	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
-------------------	---------------------------------

⁴ Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

⁵ Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de

Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	390 m² BGF

4 Baubeschreibung für Stallgebäude

Gebäudeart	18.1 Reithallen, Pferdeställe
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	gehoben (4)
Gebäudemaß	1.602 m² BGF

5 Baubeschreibung für Reithalle

Gebäudeart	18.1 Reithallen, Pferdeställe
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	gehoben (4)
Gebäudemaß	1.174 m² BGF

6 Baubeschreibung für Reithallenanbau

Gebäudeart	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Baujahr	2005
Ausstattungsstufe	mittel (3)
Gebäudemaß	702 m² BGF

7 Baubeschreibung für Hengststall

Gebäudeart	18.1 Reithallen, Pferdeställe
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemaß	65 m² BGF

9 Baubeschreibung für Garagen

Gebäudeart	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Baujahr	1954
Ausstattungsstufe	gehoben (4)
Gebäudemaß	210 m² BGF

Grundbuch

Auszug vom: 17.10.2024
Amtsgericht: Springe
Grundbuch von: Altenhagen I, Altenhagen

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m ²
	891	4	Springe	27	11/1	6.007,00
	891	8	Altenhagen I	2	53/1	16.608,00
	891	8	Altenhagen I	2	59/3	27.886,00
	891	8	Altenhagen I	2	59/4	4.484,00
	891	8	Altenhagen I	2	59/5	84.203,00
	891	8	Altenhagen I	2	59/6	8.006,00
	891	8	Altenhagen I	2	96/1	291,00
	891	8	Altenhagen I	2	96/2	471,00
	788	3	Altenhagen I	2	57/1	10.700,00

Gesamtfläche

158.656,00

davon zu bewerten

158.656,00

Abteilung I, Eigentümer
dem Auftraggeber bekannt

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
891	1	4	11/1	siehe Text unter „Erläuterungen zur Abteilung II“	nicht wertbeeinflussend	
891	2	4	11/1	Grunddienstbarkeit, siehe Text unter „Erläuterungen zur Abteilung II“	nicht wertbeeinflussend	
891	6	8	53/1, 59/3, 59/6	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, siehe Text unter „Erläuterungen zur Abteilung II“	nicht wertbeeinflussend	
891, 788	7	4, 8, 3	11/1, 53/1, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 96/1, 96/2, 57/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 6/24); eingetragen am 13.05.2024.	bleibt vorliegend unberücksichtigt (siehe Text unter „Erläuterungen zur Abteilung II“)	
788	6	3	57/1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 5/24); eingetragen am 13.05.2024.	bleibt vorliegend unberücksichtigt (siehe Text unter „Erläuterungen zur Abteilung II“)	

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 891

Im Bestandsverzeichnis sind keine weiteren Flurstücke eingetragen.

Die Nutzungsart der Flurstücke wurde den Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (NAS-Daten vom 13.05.2025) entnommen und während des Ortstermins sowie mittels GeoViewers des Landes Niedersachsen plausibilisiert.

Anmerkung

Das Flurstück 11/1 der Flur 27, eingetragen unter der lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis befindet sich nicht in der Gemarkung Altenhagen I, wie im Grundbuchblatt fälschlich dargestellt, sondern in der Gemarkung Springe.

Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 788

Im Bestandsverzeichnis ist ein weiteres Flurstück eingetragen, welches jedoch ausdrücklich nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist.

Die Nutzungsart der Flurstücke wurde den Angaben des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (NAS-Daten vom 13.05.2025) entnommen und während des Ortstermins sowie mittels GeoViewers des Landes Niedersachsen plausibilisiert.

Objektidentität

Das Objekt war anhand von Flurkarten, Grundbuchauszügen und der Objektbesichtigung eindeutig zu identifizieren. Es wird davon ausgegangen, dass seit der letzten Eintragung in den Grundbuchblättern keine weiteren Änderungen vorgenommen wurden.

Erläuterungen zur Abteilung II

Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 891

Lfd. Nr. 1 der Eintragung betreffend lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis: Es ist ein Wegerecht für das Land Niedersachsen (Landesforstverwaltung) eingetragen. Die Eintragung erfolgte unter Berufung auf § 5 des Kaufvertrages vom 22. Juni 1959 und der Eintragungsbewilligung vom 06. August 1959.

Wertung

Die Urkunden lagen dem Gutachter nicht vor. Das eingetragene Wegerecht wird mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung sowie die örtlichen Gegebenheiten als nicht messbar wertbeeinflussend angesehen. Ein Abschlag erfolgt daher nicht.

Lfd. Nr. 2 der Eintragung betreffend lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis: Es handelt sich bei der Eintragung um die Duldung betreffend dem Überhängen von Baumkronen von Ästen sowie Vordringen von Wurzeln über die Grenze des Grundstücks für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Springe Band 81 Blatt 2397 im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstücks. Die Eintragung erfolgte unter Berufung auf § 6 des Kaufvertrages vom 22. Juni 1959 und der Eintragungsbewilligung vom 06. August 1959.

Wertung

Die Urkunden lagen dem Gutachter nicht vor. Das eingetragene Duldungsrecht wird mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung und die Lage umgeben von Waldflächen sowie der sonstigen örtlichen Gegebenheiten als nicht messbar wertbeeinflussend angesehen. Ein Abschlag erfolgt daher nicht.

Lfd. Nr. 6 der Eintragung betreffend lfd. Nr. 8 im Bestandsverzeichnis: Es handelt sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Mittel-/Niederspannungs- sowie Fernwirkkabelrecht in Verbindung mit einer Baubeschränkung für Helmstedt, gemäß Bewilligung vom 31.07.2006 (Urkundennr. 1040 Ha/2006).

Wertung

Die Urkunde lag dem Gutachter nicht vor. Die eingetragene Dienstbarkeit wird mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung unter Fortführungsgesichtspunkten sowie der örtlichen Gegebenheiten als nicht messbar wertbeeinflussend angesehen. Ein Abschlag erfolgt daher nicht.

Lfd. Nr. 7 der Eintragung betreffend lfd. Nrn. 4 und 8 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 6/24). Eingetragen am 13.05.2024.

Wertung

Mit Blick auf den Gutachtenzweck sowie den Auftraggeber bleibt die Eintragung im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt.

Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 788 (ausschließlich Eintragungen zulasten des Bewertungsobjektes)

Lfd. Nr. 6 der Eintragung betreffend lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (3 K 5/24). Eingetragen am 13.05.2024.

Wertung

Mit Blick auf den Gutachtenzweck sowie den Auftraggeber bleibt die Eintragung im vorliegenden Gutachten unberücksichtigt.

Baulastenverzeichnis

Erläuterungen zu Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Springe vom 19.11.2024 ist zulasten der bewertungsgegenständlichen Flurstück 59/3, 59/4 und 59/6 (auszugsweise wurden nur exemplarisch für die Hofanlage vereinzelt Flurstücke abgefragt) keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Altlasten/Kontaminierung

Laut telefonischer Auskunft des Umweltamtes der Stadt Springe (Herr _____ Tel. _____ - _____ vom 15.11.2024 sind zulasten der bewertungsgegenständlichen Flurstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet.

Verdachtsmomente konnten im Rahmen des Ortstermins und anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen für das Bewertungsobjekt nicht gesehen werden.

Aus haftungsrechtlichen Gründen wird darauf hingewiesen, dass Altlasten jedoch nicht ausgeschlossen werden können.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Gebäude- u. Freifläche Wohnen	1.500	45,00					Ja	67.500
2	Gebäude- u. Freifläche Hofanlage	20.981	20,40					Ja	428.012
3	arrundierte Weidefläche			130.110	7,00			Nein	910.770
4	Waldflächen (Laubwald)			6.065	1,00			Nein	6.065

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

Bodenwert (rentierliche Anteile) 495.512
Bodenwert (unrentierliche Anteile) 916.835

BODENWERT (gesamt) 1.412.347

Entspricht 17% des Ertragswertes (MWT)

Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwerte

Laut Online-Auskunft im Geoportal der Gutachterausschüsse des Landes Niedersachsen⁶ vom 13.05.2025 (Stichtag 01.01.2025) befindet sich die Hofanlage in einem Bereich, für welchen folgender Bodenrichtwert ausgewiesen ist:

- Wohnbauflächen im Außenbereich (Grundstücksgröße 750 m²; beitragsfrei): 45,- €/m²

Bei dem o. g. Bodenrichtwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich konnte keine Flächenabhängigkeit ermittelt werden.

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen werden im Bereich des Bewertungsobjektes folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht:

- Ackerland (Ackerzahl 70; Grundstücksgröße 2 ha): 6,80 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (Grundstücksgröße 1 ha; ohne Bestand): 0,70 €/m²

Für vom Richtwertgrundstück abweichende Bodenqualitäten sind für Ackerflächen Anpassungskoeffizienten ermittelt und veröffentlicht worden. Ein Bodenrichtwert für Grünlandflächen wurde für die Richtwertzone, in welcher das Bewertungsobjekt liegt, nicht ermittelt.

In den nächstgelegenen Bodenrichtwertzonen werden folgende Werte zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlicht:

Bodenrichtwertzone westlich des Bewertungsobjektes (rd. 3 km westlich des Bewertungsobjektes beginnend; u. a. im Bereich Bad Münster am Deister):

- Ackerland (Ackerzahl 65; Grundstücksgröße 2 ha): 5,20 €/m²
- Grünland (Grünlandzahl 55): 2,00 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand): 0,60 €/m²

⁶ Quelle: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/>

Bodenrichtwertzone südlich des Bewertungsobjektes (rd. 2,5 km südlich des Bewertungsobjektes beginnend; u. a. im Bereich Brünninghausen):

- Ackerland (Ackerzahl 70; Grundstücksgröße 2 ha): 5,50 €/m²
- Grünland (Grünlandzahl 60): 2,00 €/m²
- forstwirtschaftliche Flächen (ohne Bestand): 0,60 €/m²

Angaben gemäß Grundstücksmarktdaten 2025

Hofstellen

Kauffälle von Höfen wurden in der Region Hannover für den Zeitraum 2010 bis 2024 ausgewertet. Unter diese Rubrik fallen Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben mit Gebäudebestand aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und den dazugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Als überwiegend wertbestimmend werden in dieser Kategorie die landwirtschaftlichen Nutzflächen gesehen, welche in der vorliegenden Auswertung eine Flächengröße von mindestens 10 ha haben müssen.

In den letzten 4 Jahren (Berichtsjahre 2020 bis 2024) wurden in der gesamten Region Hannover fünf Kauffälle dieser Kategorie zugeordnet. Der mittlere Wert betrug 3,19 €/m² bei einer mittleren Flächengröße von 16,4 ha (Spanne 10 bis 51 ha).

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen

Seitens des Gutachterausschusses wurde in der Region Hannover, zu welcher auch der Bereich Springe zählt, im Berichtsjahr 2024 ein mittlerer Kaufpreis aus 127 Kauffällen für Ackerflächen in Höhe von 5,00 €/m² ermittelt. Die Kauffälle wiesen eine Spanne von 2,00 €/m² bis 13,10 €/m² auf und eine mittlere Flächengröße von 1,3 ha.

Außerdem wurden 56 Kauffälle für Grünland im Berichtsjahr 2024 ausgewertet. Es ergab sich ein mittlerer Kaufpreis in Höhe von 2,00 €/m² (Spanne 0,97 €/m² bis 6,40 €/m²) bei einer mittleren Flächengröße von 0,9 ha.

Für Waldflächen (Laub-, Nadel- und Mischwald inklusiv Bestand) wurden im o. g. Berichtsjahr 58 Kauffälle in der Region Hannover getätigt. Diese ergaben einen mittleren Kaufpreis in Höhe von 1,15 €/m². Für Waldflächen in Schutzgebieten konnte aus 8 Kauffällen des Jahres 2024 in der Region Hannover ein mittlerer Kaufpreis von 1,00 €/m² ermittelt werden.

Bodenwertableitung

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke werden aufgrund der aufstehenden Bebauung und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der Flurstücksnachweise des Katasteramtes und der vor Ort vorgefundenen Verhältnisse in folgende Grundstücksteilflächengrößen unterteilt:

- a - Gebäude- und Freifläche Wohnen: 1.500 m²
- b - Gebäude-, Frei- und Funktionalfläche der Hofanlage: 20.981 m²
- c - hofangrenzendes Weideland: 130.110 m²
- d - Waldflächen: 6.065 m²

Zu a)

Die Althofstelle ist mit einem historisch wirkenden Gebäudeensemble bebaut. Ein Teilbereich ist mit einem Wohnhaus bebaut, welches von dem Eigentümer aber auch Betriebsleiter bewohnt werden kann. Diese Teilfläche entspricht den wertrelevanten Eigenschaften der in der Bodenrichtwertzone vorkommenden Grundstücke, für welche der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich passend ist.

Für diese Teilfläche wird, mit Blick auf die Nutzung sowie die Größe und Lage, daher der o. g. Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich in Höhe von 45,- €/m² in Ansatz gebracht.

Zu b)

Die Gebäude-, Frei- und Funktionalfläche des Bewertungsgegenstandes sind mit einem Gebäudekomplex einer Reitanlage, bestehend aus Stallungen zur Pferdehaltung sowie Lager- und Maschinenbereichen, einer Reithalle und einem Gebäude mit Wohnbereichen für Gäste und/oder Mitarbeiter sowie Büros und Laborbereichen, bebaut.

Für solche oder auch vergleichbare Nutzungen sind keine Bodenrichtwerte ausgewiesen. Für derartige Flächen im Außenbereich wird in der Bewertungsliteratur (Kleiber⁷ & Köhne⁸), falls kein objektspezifischer Bodenrichtwert vorliegt, ein Bodenwertansatz in einer Spanne des 2- bis 4-fachen des Bodenwertes der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche empfohlen. Bei einem Faktor von 3 ergibt sich ein Bodenwertansatz in Höhe von 20,40 €/m² ($3 \times 6,80 \text{ €/m}^2 = 20,40 \text{ €/m}^2$), was im vorliegenden Fall aufgrund der Größe, der absoluten Höhe des Bodenwertes für Ackerflächen, sowie der aktuellen und potenziellen Nutzung als marktgerecht und nachhaltig erachtet wird.

Zu c)

Sämtliche Grünlandflächen liegen angrenzend zur Hofanlage und bilden eine vollarrundierte Flächeneinheit mit einer Größe von rd. 13 ha. Diese dient im Rahmen der Pferdehaltung als Auslauf- und Weidefläche.

An die Hofstelle angrenzende Grünlandflächen sind insbesondere für pferdehaltende Betriebe deutlich vorteilhaft und teilweise sogar essenziell. Flächen, deren Betriebsnähe sowie die Lage unter Berücksichtigung der Bewertung im Zusammenhang mit dem Gesamtbetrieb als vorteilhaft und höherwertig bezeichnet werden, können mit einem erhöhten Bodenwertansatz im Gutachten berücksichtigt werden.

Die o. g. Flächen sind damit als höherwertig für die Gesamtanlage zu bezeichnen und bieten auch arbeitswirtschaftliche Vorteile. Sie werden, insbesondere bei der Betrachtung als Einheit mit der Hofanlage, mit dem 3,5-fachen Bodenrichtwert für Grünlandflächen (der benachbarten Richtwertzone), mithin 7,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Zu d)

Gegenstand der Bewertung sind außerdem 6.065 m² Waldfläche. Diese liegen als Teilflächen der bewertungsgegenständlichen Flurstücke ebenfalls im direkten Umfeld der Hofstelle und prägen die ländlich-idyllische Lage der Anlage und spenden gleichzeitig Schatten und Windschatten auf einigen Weideflächen.

Diese Flächen erhalten unter Berücksichtigung des Waldbodenwertes ohne Bestand in Höhe von 0,60 €/m² sowie den durchschnittlichen regionalen Kauffällen von Waldflächen mit Bestand einen objektspezifischen Wertansatz in Höhe von 1,00 €/m².

⁷ KLEIBER, W./SIMONS, J./WEYERS, A., Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl. (2019)

⁸ KÖHNE, M. (2007), Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart, 4. Aufl., S. 602f.

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND RND			Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswertmin-derung		Alterswertg. Herst.-kosten EUR
				Jahre			Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%	
1	Wohnhaus	1	1954	80	45		329,00 m² BGF	1.420	17,00	Linear	43,75	307.463
2	Mitteltrakt mit Wohnen	1	1954	80	45		273,00 m² BGF	1.246	17,00	Linear	43,75	223.866
3	Verwaltungs-gebäude	1	1954	80	50		390,00 m² BGF	1.362	18,00	Linear	37,50	391.745
4	Stallgebäude	2	1954	30	20		1.602,00 m² BGF	1.006	12,00	Linear	33,34	1.203.216
5	Reithalle	2	1954	30	20		1.174,00 m² BGF	463	12,00	Linear	33,34	405.818
6	Reithallenanbau	2	2005	30	25		702,00 m² BGF	458	12,00	Linear	16,67	300.069
7	Hengststall	2	1954	30	20		65,00 m² BGF	901	12,00	Linear	33,34	43.724
8	Offenstall	2	2005	20	10		1,00 Stk.	25.000	10,00	Linear	50,00	13.750
9	Garagen	1	1954	40	20		210,00 m² BGF	916	12,00	Linear	50,00	107.721
10	Führanlage	2	2005	20	15		1,00 Stk.	35.000	10,00	Linear	25,00	28.875
11	Reitplatz u. Rennbahn	2	2005	20	15		1,00 Stk.	50.000	10,00	Linear	25,00	41.250

Σ 3.067.497

* Baupreisindex (1, 2, 3) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720; (4, 5, 6, 7, 9) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090

Alterswertgeminderte Herstellungskosten 3.067.497

+ Zeitwert der Außenanlagen 4,00% 122.699

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 3.190.196

+ Bodenwert 495.512

Vorläufiger Sachwert 3.685.708

± Marktanpassung -43,00% -1.584.855

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 2.100.853

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

+ nicht rentierlicher Bodenwert 916.835

SACHWERT 3.017.688

Erläuterungen zum Sachwert

Gebäudeeckdaten (Bruttogrund-, Wohn- und Nutzfläche)

Die Größe der Bruttogrundfläche sowie der Wohn- und Nutzflächen wurde mangels vorliegender Flächenberechnungen und Bauunterlagen einem zur Verfügung gestellten Fremdgutachten vom 20.04.2012 entnommen und hilfsweise über die Luftbilder sowie über den Lageplan und im Rahmen des Ortstermins plausibilisiert. Für den vorliegenden Bewertungszweck sind die Daten von ausreichender Genauigkeit.

Gesamtnutzungsdauer (GND)/Restnutzungsdauer (RND)

Die Gesamtnutzungsdauer von Wohnhäusern wird nach der Anlage 1 zur ImmoWertV mit 80 Jahren festgelegt. Die Gesamtnutzungsdauer von landwirtschaftlichen Gebäuden wird nach der Anlage 1 zur ImmoWertV mit 30 Jahren festgelegt. In Übereinstimmung mit der ImmoWertV § 38 wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt.

Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Punkteverfahren sowie unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unter wirtschaftlichen Aspekten festgelegt.

Für die Wohnbereiche (Gebäudenummern 1, 2 und 3) wird, vor dem Hintergrund der Lage- und Objekteigenschaften sowie den bereits durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 45 Jahren als sachgerecht erachtet.

Für die Gebäude der Pferdehaltung wird, vor dem Hintergrund des Objektzustandes, eine objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer zwischen 10 und 25 Jahren als sachgerecht erachtet. Für den Reitplatz wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren im vorliegenden Gutachten zugrunde gelegt.

Herstellungskosten baulicher Anlagen nach NHK 2010

Die Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV). Dabei werden grundsätzlich nicht die Gestehungskosten für ein identisches Ersatzgebäude zugrunde gelegt, sondern die Kosten für die Erstellung von Gebäuden mit gleichem wirtschaftlichem Nutzwert.

Ansatz der Herstellungskosten nach § 22 ImmoWertV: Abhängig von der Art des Objektes, der Baujahresklasse und des Ausstattungsgrades geben die Gebäudetypenblätter der NHK 2010 tabellierte Standardwerte (= Kostenkennwerte) vor. Bei bestimmten Gebäudetypen sind bauartbedingte Anpassungen erforderlich. Diese Anpassungen erfolgen anhand der innerhalb der NHK 2010 angegebenen Korrekturfaktoren.

Der so ermittelte Wert bezieht sich auf das Jahr 2010. Die zwischenzeitliche Baukostenentwicklung wird durch die Anwendung des entsprechenden Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes mit dem Basisjahr 2010 berücksichtigt. Es werden Indizes für verschiedene Wohn- und Nichtwohngebäudetypen veröffentlicht; siehe <https://www.destatis.de>.

Die Gebäudeherstellungskosten bzw. der Gebäudeherstellungswert wurden über die BGF in Verbindung mit den NHK 2010 ermittelt. Die Einzelansätze erfolgten nach Erfahrungswerten des Gutachters und Tabellenwerten der NHK in Bezug zum vorgefundenen unter im Rahmen der Sanierung angenommenem Ausstattungsstandard.

Die für die Baukostenansätze gewählten Objekttypen können den weiteren Darstellungen im Gutachten entnommen werden.

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung für zum Zeitpunkt der Normalherstellungskosten (NHK 2010) bis zum Wertermittlungstichtag erfolgt aufgrund der Daten des statistischen Bundesamtes (Baupreisindizes) für das Basisjahr 2010 (Stand I. Quartal 2025).

Baunebenkosten

Infolge der baulichen Gegebenheiten werden die Baunebenkosten unter Berücksichtigung der Objektart, den Erfahrungswerten des Gutachters und der einschlägigen Literatur je nach Objektart mit 10, 12, 17 und 18 % berücksichtigt.

Außenanlagen

Zu den Außenanlagen gehören nach DIN 276 neben befestigten Wegen, Plätzen, Terrassen und Einfriedungen auch die auf dem Grundstück vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen. Über deren Zustand und Lage ist nichts bekannt.

Für die vorhandenen Außenanlagen wird ein Ansatz von 4 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten als angemessen erachtet.

Anmerkung zum Sachwert

Der Sachwert wurde mit Blick auf den Bewertungszweck unter Substitutionsgesichtspunkten ermittelt. Der dargestellte Neubaukostenwert bezieht sich auf eine nicht identische Ersatzimmobilie, die den gleichen Zweck erfüllt. Der Neubaukostenwert ist somit nicht für Versicherungszwecke heranzuziehen, da hieraus, je nach Vertrag, eine Unterversicherung entstehen kann, die gerade bei Teilgebäudeschäden evtl. zu Problemen führt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beibringt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

Es werden keine derartigen Grundstücksmerkmale unter diesem Punkt berücksichtigt. Die wertbestimmenden Merkmale werden im Rahmen der Bauwertermittlung ausreichend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem ausreichend guten und relativ gepflegten Zustand. Augenscheinlich sind keine Bauschäden und -mängel vorhanden. Eine Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden ergibt sich aus diesem Grund nicht.

Sonstige Wertzuschläge bzw. Wertabschläge

Keine.

Marktanpassung

Die Marktanpassung erfolgt im Marktwert durch die Anwendung von entsprechenden Faktoren (Marktanpassungsfaktoren bzw. Sachwertfaktoren nach § 39 ImmoWertV), sofern diese in den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt eigentlich um eine mittels Ertragswertes zu taxierende Gestütshofanlage handelt, liegen keine Sachwertfaktoren für derartige Objekte vor. Laut Köhne⁹ muss dieser Schritt der Sachwertanpassung bei notwendigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden unterbleiben, da es kaum ein Marktgeschehen und daher i.d.R. keine Verkehrswerte gibt. Da es sich bei dem Objekt um ein Ertragswertobjekt handelt wird der Sachwert lediglich ergänzend ermittelt.

Aufgrund der vorhandenen Liebhaberaspekte sind jedoch Tendenzen erkennbar, wie man Sie aus dem Teilmarkt für Resthofstellen kennt. Sachwertfaktoren für „Bauernhöfe und Resthofstellen“ werden in der Region Hannover nicht ermittelt. Lediglich im benachbarten Bereich der Landkreise Diepholz, Heidekreis, Nienburg und Verden wurden aus Kauffällen der Jahre 2022 bis 2024 Sachwertfaktoren ermittelt. Die 138 ausgewerteten Kauffälle besaßen vorläufige Sachwerte zwischen 90.000 € und 590.000 € und lagen damit weit unterhalb der Wertdimension des Bewertungsobjektes. Die Sachwertfaktoren für Resthöfe in vergleichbarer Lage (Bodenrichtwertniveau 30,00 €/m²) lagen zwischen 0,91 bei einem vorläufigen Sachwert von 100.000 € und 0,60 bei einem vorläufigen Sachwert von 550.000 €. Da die Lage sowie die Wertdimension des Bewertungsobjektes von den soeben genannten Parametern der Resthofstellen abweicht und es sich auch nicht um einen Resthof, sondern um ein Hofgrundstück mit, trotz Ertragswertobjektes, vergleichbaren Liebhaberaspekten handelt, können diese Angaben lediglich eine Orientierung darstellen und müssen gutachterlich abgewogen werden.

Rein rechnerisch ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor in Höhe von 0,57 (Abschlag 43 %), um die Dimension des ermittelten Ertragswertes zu erreichen. Dieser Wert erscheint unter Berücksichtigung

⁹ KÖHNE, M. (2007), Landwirtschaftliche Taxationslehre, Stuttgart, 4.Aufl. S. 598.

der o. g. Sachwertfaktoren benachbarter Regionen, regionaler Sachwertfaktoren anderer Nutzungsarten sowie dem allgemeinen Marktgeschehen der Region, u. a. aufgrund der guten Lage und Ausstattung einerseits und dem eingeschränkten Käuferkreis (Spezialimmobilie) andererseits, als plausibel und wird daher in die Sachwertermittlung übernommen.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Wohnhaus

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK	666 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus	1,05
Korrigierte NHK	699 EUR/m² BGF

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Außenpool	1	20.000	nein	60	60

NHK inkl. Zu-/Abschläge	759 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	759 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.420 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 2 Mitteltrakt mit Wohnen

Gebäudetyp	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad Dachgeschoss	100 %
Erd-/Obergeschosse	Erdgeschoss
Kellergeschoss	Keller
Unterkellerungsgrad	100 %
Ausstattungsstufe	2,50
Tabellarische NHK	666 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	666 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.246 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 3 Verwaltungsgebäude

Gebäudetyp	5.1 Wohnhäuser mit Mischnutzung
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	728 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	728 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.362 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 4 Stallgebäude

Gebäudetyp	18.1.2 Pferdeställe
Ausstattungsstufe	4,00
Tabellarische NHK	464 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	0,90
Korrigierte NHK	417 EUR/m² BGF
Zu-/Abschläge	

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Grund				Zu-/Abschlag	
				%	EUR/m² BGF
Bauteil	Anzahl	Herstellungs- kosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
tw. unterkellert	1	80.000	nein	49	49
Glockenturm mit Uhr	1	20.000	nein	12	12
Ausbau Mitarbei- terapartments	1	80.000	nein	49	49

NHK inkl. Zu-/Abschläge	527 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	527 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	1.006 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 5 Reithalle

Gebäudetyp	18.1.1 Reithallen
Ausstattungsstufe	4,00
Tabellarische NHK	232 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	0,96
Korrigierte NHK	222 EUR/m² BGF
Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile	

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Tribünenbereich	1	25.000	nein	21	21

NHK inkl. Zu-/Abschläge	243 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	243 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	463 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 6 Reithallenanbau

Gebäudetyp	18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen
Ausstattungsstufe	3,00
Tabellarische NHK	220 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	1,03
Korrigierte NHK	226 EUR/m² BGF
Zu-/Abschläge	

Grund	Zu-/Abschlag	
	%	EUR/m² BGF
freitragende Bauweise ohne Umfassungswände	-25,00	-57

Zuschlag für nicht in BGF
erfasste Bauteile

Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF	
				MWT	BWT
Boxenausstattung	1	50.000	nein	71	71

NHK inkl. Zu-/Abschläge	240 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	240 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	458 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 7 Hengststall

Gebäudetyp	18.1.2 Pferdeställe
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	394 EUR/m² BGF
Korrekturfaktor für Gebäudegröße	1,20
Korrigierte NHK	472 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	472 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	901 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 9 Garagen

Gebäudetyp	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen																		
Ausstattungsstufe	4,00																		
Tabellarische NHK	433 EUR/m² BGF																		
Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile	<table><tr><th>Bauteil</th><th>Anzahl</th><th>Herstellungskosten EUR</th><th>BoG</th><th colspan="2">Zuschlag EUR/m² BGF</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th></th><th>MWT</th><th>BWT</th></tr><tr><td>Ausbau Absammlung mit Labor</td><td>1</td><td>10.000</td><td>nein</td><td>47</td><td>47</td></tr></table>	Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF						MWT	BWT	Ausbau Absammlung mit Labor	1	10.000	nein	47	47
Bauteil	Anzahl	Herstellungskosten EUR	BoG	Zuschlag EUR/m² BGF															
				MWT	BWT														
Ausbau Absammlung mit Labor	1	10.000	nein	47	47														

NHK inkl. Zu-/Abschläge	480 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	480 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag	916 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
w	1 Wohnen / Hauptwohnhaus	45	4,00	1	168,00		7,75	15.624	849
w	2 Wohnen / Wohnbereiche	45	4,00	1	109,00		7,75	10.137	551
g	2 Landwirtschaft / Festsaal / Geb. d. Pferdehaltung	45	5,75		110,00		3,85	5.082	397
w	3 Wohnen / Wohnbereiche	50	4,00	1	116,00		7,75	10.788	586
g	3 Landwirtschaft / Bürobereiche, Empfang & Labor / Geb. d. Pferdehaltung	50	5,75		120,00		3,85	5.544	433
g	4 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	20	5,75		788,00		3,85	36.405	7.408
g	5 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	20	5,75		1.079,00		3,85	49.849	10.144
g	6 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	25	5,75		688,00		3,85	31.785	6.468
g	7 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	20	5,75		60,00		3,85	2.772	565
g	8 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	10	5,75		1,00		3,85	46	10
w	9 Stellplätze innen (Wohnen) / zu Wohnbereichen	20	4,00	4			50,00	2.400	131
g	9 Landwirtschaft / Garagen / Geb. d. Pferdehaltung	20	5,75	3			3,85	138	11
g	10 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	15	5,75		1,00		3,85	46	10
g	11 Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	15	5,75		1,00		3,85	46	10

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 28 Ø 5,35 Σ 6 Σ 3.241,00

Σ 170.662 Σ 27.573

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
	In Gebäude		EUR/m²		EUR		wagnis	CO ₂	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	(/Stk.)	% HK*	/Einheit	% RoE	% RoE	EUR/m²	(/Stk.)	% RoE	% RoE
w	1	Wohnen / Hauptwohnhaus	14,00	0,43	359,00	2,29	4,00				21,35
w	2	Wohnen / Wohnbereiche	14,00	0,77	359,00	3,54	4,00				22,60
g	2	Landwirtschaft / Festsaal / Geb. d. Pferdehaltung	14,00	0,77		3,00	5,00				38,33
w	3	Wohnen / Wohnbereiche	14,00	0,52	359,00	3,32	4,00				22,38
g	3	Landwirtschaft / Bürobereiche, Empfang & Labor / Geb. d. Pferdehaltung	14,00	0,52		3,00	5,00				38,32
g	4	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	4,20	0,18		3,00	5,00				17,09
g	5	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	4,20	0,74		3,00	5,00				17,09
g	6	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	4,20	0,80		3,00	5,00				17,09
g	7	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	4,20	0,38		3,00	5,00				17,13
g	8	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	220,00	0,80		3,00	5,00				489,13
w	9	Stellplätze innen (Wohnen) / zu Wohnbereichen	106,00	0,34	47,00	7,83	4,00				29,50
g	9	Landwirtschaft / Garagen / Geb. d. Pferdehaltung	106,00	0,34	47,00	102,17	5,00				337,68
g	0	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	308,00	0,80		3,00	5,00				680,43
g	1	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	440,00	0,80		3,00	5,00				967,39

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Nutzung			Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
In Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung								
			EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
w	1	Wohnen / Hauptwohnhaus	15.624	3.336	12.288	849	11.439	20,7200	237.016
w	2	Wohnen / Wohnbereiche	10.137	2.291	7.846	551	7.295	20,7200	151.152
g	2	Landwirtschaft / Festsaal / Geb. d. Pferdehaltung	5.082	1.948	3.134	397	2.737	15,9861	43.753
w	3	Wohnen / Wohnbereiche	10.788	2.415	8.373	586	7.787	21,4821	167.281
g	3	Landwirtschaft / Bürobereiche, Empfang & Labor / Geb. d. Pferdehaltung	5.544	2.125	3.419	433	2.986	16,3288	48.757
g	4	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	36.405	6.224	30.181	7.408	22.773	11,7063	266.587
g	5	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	49.849	8.521	41.328	10.144	31.184	11,7063	365.049
g	6	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	31.785	5.434	26.351	6.468	19.883	13,0927	260.322
g	7	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	2.772	475	2.297	565	1.732	11,7063	20.275
g	8	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	46	225	-179	10	-189	7,4480	-1.408
w	9	Stellplätze innen (Wohnen) / zu Wohnbereichen	2.400	708	1.692	131	1.561	13,5903	21.214
g	9	Landwirtschaft / Garagen / Geb. d. Pferdehaltung	138	466	-328	11	-339	11,7063	-3.969
g	10	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	46	313	-267	10	-277	9,8728	-2.735
g	11	Landwirtschaft / Geb. d. Pferdehaltung	46	445	-399	10	-409	9,8728	-4.038

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 170.662

Σ 34.926

Σ 135.736

Σ 27.573

Σ 108.163

Σ 1.569.256

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks		170.662
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	20,46%	34.926
Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks		135.736
- Bodenwertverzinsungsbetrag		27.573
Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		108.163
x durchschnittlicher Barwertfaktor	14,5083	
Ertragswert der baulichen Anlagen		1.569.256
Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor		
+ Bodenwert		495.512
Vorläufiger Ertragswert		2.064.768
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ nicht rentierlicher Bodenwert		916.835
ERTRAGSWERT		2.981.603

Erläuterungen zum Ertragswert

Mietfläche der Gebäude

Die zugrunde gelegten Flächen sind, soweit vorhanden, den vorliegenden Unterlagen entnommen worden.

Für den vorliegenden Gutachtenzweck sind die Angaben von ausreichender Genauigkeit, für andere Zwecke jedoch nicht zu verwenden.

Restnutzungsdauer Gebäude

Die Restnutzungsdauer der Gebäude wurde aufgrund rein wirtschaftlicher Aspekte gewählt und berücksichtigt neben den ursprünglichen Baujahren auch erfolgte Sanierungs- und Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen.

In Übereinstimmung mit der ImmoWertV wird eine gleichmäßige, d.h. lineare Wertminderung zugrunde gelegt.

Ertragswerte der Wohngebäude bzw. Wohnungen

Zu den Wohngebäuden zählen die Gebäudenummern 1 bis 3. In den Gebäuden 2 und 3 sind lediglich Teilbereiche wohnwirtschaftlich ausgebaut bzw. wurden wohnwirtschaftlich genutzt.

Tatsächliche Mieten Wohnen

Die Hauptwohnung in Gebäude Nr. 1 wird von dem Eigentümer bzw. deren Gesellschafter bewohnt. Eine Miete wird nicht gezahlt. Die übrigen Bereiche stehen derzeit leer bzw. sind ungenutzt.

Vergleichsmieten Wohnen

Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse des Landes Niedersachsen

Im Grundstücksmarktdatenportal 2025¹⁰ des Landes Niedersachsen sind bisher folgende Vergleichsmieten für die Region Hannover für Wohnräume veröffentlicht:

Mieten für Einfamilienhäuser

Die Durchschnittsmiete für Wohnhäuser in der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) wird mit 8,50 €/m² angegeben. Dabei liegt die Spanne bei 5,10 €/m² bis 13,65 €/m² für ein Referenzobjekt mit einem

¹⁰ Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mieten/>

Baujahr von 1975, einer Wohnfläche von 130 m² und einer Lage innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit einem Wert von 270 €/m²

Wohnungsmieten

Für Wohnungsmieten in der Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) wurden Durchschnittsmieten in Abhängigkeit der Lage, dargestellt durch das Bodenrichtwertniveau, des modifizierten Baujahres, der Ausstattung und der Wohnflächengröße ausgewertet.

Für den niedrigsten ermittelten Bodenrichtwertbereich von 95 €/m² (Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjektes: 45 €/m²) liegt die normierte Bestandsmiete bei 6,30 €/m² (modifiziertes Baujahr 1970; mittlere Ausstattung; Wohnfläche 65 m²). Für eine Wohnflächengröße von beispielsweise 125 m² ist ein Korrekturfaktor von 0,83 anzuwenden und es ergibt sich somit eine Durchschnittsmiete in Höhe von rd. 5,23 €/m².

Mietspiegel

Einen aktuellen Mietspiegel für Springe gibt es nicht. Der zuletzt erstellte Mietspiegel für die Stadt Springe ist der Mietspiegel 2023. Dieser weist in Abhängigkeit der Baualtersklassen und Wohnungsgrößen sowie Ausstattungsmerkmalen eine Mietspanne von 5,09 €/m² bis zu 10,87 €/m² aus.

Auskünfte Immobilienscout24

Im direkten Umfeld des Gestüts sind derzeit 4 Wohnungen angeboten. Diese liegen im Umkreis von 2 km um das Bewertungsobjekt und damit noch nicht in der Stadt Springe. Diese weisen Mietangebote zwischen 6,97 €/m² bis zu 13,24 €/m² aus. Bei den Objekten handelt es sich jedoch um innerörtlich gelegene, modernere Wohngebäude.

Häuser sind im näheren Umfeld um das Gestüt aktuell nicht zur Vermietung angeboten. Erst im Stadtgebiet Springe stehen zwei Wohnhäuser zur Vermietung. Dabei handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit einem Mietpreisangebot in Höhe von rd. 7,39 €/m² und um ein Reihenhaus mit einer angebotenen Kaltmiete von 9,59 €/m².

Die durchschnittlichen Kaltmieten für Wohnungen in Springe liegen laut Auswertung von Immobilienscout24 im 1. Quartal des Jahres 2025 bei 7,72 €/m² (Spanne 6,72 €/m² bis 11,65 €/m²). Für Häuser wurde eine Durchschnittsmiete von 9,12 €/m² (Spanne 7,94 €/m² bis 13,63 €/m²) veröffentlicht.

Auskünfte Immoportal GmbH

Der aktuelle Mietspiegel für Springe weist angabegemäß vom 03.06.2025 eine Durchschnittsmiete von 8,58 €/m² für Wohnungen und 9,23 €/m² für Häuser aus. In den einfacheren Wohnlagen, denen die ländliche Außenbereichslage des Bewertungsobjektes am ähnlichsten ist, werden Mietpreise von durchschnittlich 7,03 €/m² im Jahr 2025 aufgerufen.

Der Mietpreis einer Wohnung ist gemäß Ausführungen von Immoportal GmbH u. a. auch abhängig von der Wohnflächengröße. Für Wohnungen mit einer Größe von über 90 m² Wohnfläche wurde eine Durchschnittsmiete von 8,72 €/m² ermittelt.

Ebenso wurde der Einfluss des Baualters untersucht und dabei festgestellt, dass im Jahr 2025 bisher Wohnungen mit Baujahren bis 1969 eine durchschnittliche Miete in Höhe von 8,36 €/m² erreichen. Die Durchschnittsmieten bei jüngeren Wohnungen liegen bei durchschnittlich 8,48 €/m² für Baujahre zwischen 1970 und 1999.

Auskünfte Engel & Völkers

Für Wohnungen in Springe liegt laut Online-Auskunft der Engel & Völkers GmbH vom 03.06.2025 die Durchschnittsmiete im ersten Quartal 2025 bei 9,24 €/m², für Häuser bei 8,30 €/m².

Mietansatz Wohnen

Der Mietansatz für die Wohnbereiche wird, soweit möglich, aus dem regionalen Marktgeschehen für vergleichbare Objekte abgeleitet. Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück befinden sich drei Wohnbereiche bzw. werden die Wohnbereiche als drei separate Wohneinheiten betrachtet.

Sie sind mit 109 m², 116 m² und 168 m² alle von eher überdurchschnittlicher Größe, wobei der Wohnbereich des Haupthauses mit einem Einfamilien- oder baulich mit einem Reihenendhaus vergleichbar wäre.

Die unter dem Thema „Vergleichsmieten Wohnen“ dargestellten Mietpreise, -dimensionen und Mietangebote sind nur bedingt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. I. d. R. weicht die meist innerörtliche Lage klassischer

Wohngebäude und auch die Größe und Gesamtkonzeption der Mietangebote von den objektspezifischen Eigenschaften des Bewertungsobjektes ab. Eine Ableitung aus dem Mietmarkt ist für die Wohnbereiche, auch mit Blick auf die leicht historisch anmutende Bausubstanz, objektartbedingt nur eingeschränkt marktgerecht.

Es erfolgen gutachterliche Mietansätze in Anlehnung an das regionale Mietniveau unter Berücksichtigung des Gebäudealters und Ausstattungsstandards in Höhe von 7,75 €/m².

Für die vier den Wohnungen zuzuordnenden Garagen wird eine monatliche Miete in Höhe von 50,- €/m² für marktgerecht erachtet und der vorliegenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten Wohnen

Die Ansätze für das Mietausfallwagnis, den Verwaltungsaufwand und die Instandhaltungsrücklage wurden in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und des Zustandes der Gebäude gewählt. Dabei wurden die Vorgaben der aktuell gültigen ImmoWertV berücksichtigt:

Mietausfallwagnis Wohnhaus/Wohnen

Für die Wohnungsnutzung werden gemäß ImmoWertV mindestens 2,00 % Mietausfallwagnis kalkuliert. Mit Blick auf die objektspezifischen Merkmale wird ein Ansatz in Höhe von 4,00 % für die Wohnbereiche der Hofanlage in der vorliegenden Wertermittlung berücksichtigt.

Der Mietausfallwagnis für die Garagen wird analog zu den Wohnbereichen mit 4,00 % angesetzt.

Verwaltungskosten Wohnen

Gemäß ImmoWertV sind 298 € je Wohneinheit in Ansatz zu bringen. Nach Aktualisierung gemäß Modellbeschreibung anhand des VPI ergibt sich ein Ansatz von 359 €/Wohneinheit.

Die Verwaltungskosten der Garagen werden mit 47,00 €/Stück und Jahr im Rahmen der Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten Wohnen

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich ihrer Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Diese insgesamt als Kosten bezeichneten Aufwendungen enthalten somit implizit auch anteilige Instandhaltungsrücklagen. Sie werden unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 dargestellten Modellwerte angesetzt. Für Wohnraum werden einheitlich 11,70 €/m² (Stand 2021) vorgegeben. Nach Aktualisierung gemäß Modellbeschreibung anhand des VPI ergibt sich ein Ansatz in Höhe von 14,00 €/m².

Für die Garagen werden Instandhaltungskosten in Höhe von 106,00 €/Stück und Jahr im vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Ertragswert der Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung (ohne Wohnen)

Zu den Wirtschaftsgebäuden zählen die Gebäudenummern 4 bis 8, 10 und 11 sowie ein Teilbereich der Garagen (Gebäudenr. 9) und Teilbereiche der Gebäudenummern 2 und 3.

Die Wohnbereiche über den Stallbereichen des Gebäudes Nr. 4 werden aufgrund der vornehmlichen Nutzung durch Mitarbeiter zusammen mit den Gebäuden der Pferdehaltung in Ansatz gebracht. Sie erhalten keinen separaten und aus wohnwirtschaftlicher Vermietung sich ergebenden Ertragswert, sondern ergibt sich deren Ertragswert aus den Ansätzen der Pensionspferdehaltung.

Tatsächliche Mieten Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Derzeit wird die Anlage nicht ausgelastet. Es fehlt u. a. an Personal. Daher ist nur ein Teil der Tierplätze belegt.

Auskunftsgemäß sind derzeit von den rd. 56 Pferdeplätzen derzeit 23 belegt. Die noch vor kurzem dort gehaltenen Zuchtstuten wurden abgeschafft und die Boxen nicht mit Pensionspferden neu belegt. Es werden derzeit in Abhängigkeit des Stallplatzes folgende monatliche Einstallerpreise gezahlt:

- Gebäude 4 (Stalltrakt): 500,- bis 550,- €/Platz
- Gebäude 7 (Hengststall): 650,- €/Platz
- Gebäude 8 (Laufstall): 450,- €/Platz

Vergleichsmieten Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse des Landes Niedersachsen

Im Grundstücksmarktdatenportal 2025¹¹ des Landes Niedersachsen sind bisher keine Vergleichsmieten für vergleichbare Nutzungen veröffentlicht.

Mietvergleiche zu Objekten mit Geschäftsräumen, Büro- und Praxisräumen sind objektart- und lagebedingt nicht zu ziehen.

Für Lagerflächen wird in den übrigen Zentren der Region (ohne Landeshauptstadt sowie Peripherie zur Großstadt mit guter Verkehrslage, wie z. B. Laatzen, Langenhagen und Garben) eine durchschnittliche Lagermiete in Höhe von 3,00 €/m² gezahlt. Die Spanne reicht dabei von 2,30 €/m² bis 3,15 €/m² und betrifft Lagerbereiche mit Baujahren zwischen 2021 und 2024, Nutzflächengrößen zwischen 480 und 3.160 m² und Lagen mit Bodenrichtwerten zwischen 50,- €/m² und 105,- €/m². Den Auswertungen liegen Daten von nur 5 Mietobjekten zu grunde. Darüber hinaus sind zum einen die Spannen der Objektparameter recht groß und auch nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Ertragswert Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung (ges. 2.851 m² Nfl.)

Die gesamte Anlage bietet gemäß Eindrücken sowie Auskünften während der Objektbesichtigung Platz für insgesamt 56 Pferde in unterschiedlichen Stallungen und Haltungsformen. Eine Aufstallung ist in Innen-, Außenboxen und Paddockboxen sowie im Lauf-/Offenstall möglich.

Bei einer Pensionspferdeanlage handelt es sich um eine Immobilie, deren wirtschaftlicher Erfolg insbesondere im Zusammenhang mit weiteren Nutzungen (z. B. Reitschulbetrieb, Zucht usw.) auch stark betreiberabhängig ist. Die Bewertung von Betreiberimmobilien bewegt sich im Grenzbereich zwischen Immobilien- und Unternehmensbewertung.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein als Gestütsanlage konzipiertes Gebäudeensemble und daher ursprünglich nicht um eine Stallanlage zur reinen Pensionspferdehaltung. Demnach sind z. B. Teilbereiche speziell für die erhöhten Anforderungen an die Zuchthengsthaltung errichtet und ausgestattet (außerdem gibt es u. a. Laborbereiche). Auch ist die Anlage, aufgrund ihrer teils repräsentativen Bauart und der Ausstattung mit Empfangsbereichen, Büros, Festraum, Gästezimmern, auf eine Nutzung nicht ausschließlich als Pensionspferdestall vorgesehen. Es sind Nutzungen u. a. als Gestüt, Reitschule, Ausbildungs- oder Verkaufsstall denkbar. Darüber hinaus liegen rd. 13 ha Weide- und Grünlandflächen vollarrondiert zur Hofstelle und bieten so eine sehr gut nutzbare Bewirtschaftungseinheit einerseits mit einer idyllisch-ansprechenden Ausstrahlung andererseits.

Ableitung klassischer Pensionspferdestall

Bei einer Nutzung als klassischer Pensionspferdestall erfolgt die Kalkulation unter Vollkostenansätzen. Der Mietertrag aus der Pensionspferdehaltung wird über die erzielbaren, nachhaltigen Boxenmieten (exkl. MwSt.) berechnet und auf die m² Gebäudefläche, welche hierfür benötigt wird, umgelegt. Es ergibt sich ein hypothetischer Mietansatz je m². Die für das Betreiben der Pensionspferdehaltung notwendigen Flächen umfassen die Nutzflächen sämtlicher Wirtschaftsgebäude. Den Außenanlagen (z.B. Außenreitplatz; Paddocks) wird dabei kein eigener Mietansatz zugeordnet. Dieser ist aufgrund des funktionalen Zusammenhanges mit der Pensionspferdehaltung bereits in den Erträgen der Wirtschaftsgebäude enthalten und wird für diese Gebäude mit 1 m² in Ansatz gebracht, um die Gebäude in den Instandhaltungskosten sachgerecht berücksichtigen zu können.

Die Berechnung des für die Gebäudekosten verbleibenden Anteiles aus der Boxenmiete (Gebäudereinertrag) ist der beigefügten „Spezialertragswertrechnung Pensionspferde“ zu entnehmen.

Ausgangspunkt der Spezialertragswertrechnung ist die Stallmiete je Stallplatz. Abgeleitet von dem Gutachter bekannten regionalen Vergleichsobjekten kostet ein Pferdeplatz mitunter bis zu 850 €/Monat und richtet sich neben dem Umfang der Betreuung (inkl. Futter, Misten, Rein- und Rausstellen etc.) insbesondere nach Lage (Stadtnähe, Kaufkraft, Konkurrenzsituation), Objektqualität, Ausstattung und Angebotstiefe.

Der in Ansatz gebrachte Einstallerpreis wird aufgrund der Größe der Anlage und der gegebenen reiterlichen Bedingungen und Möglichkeiten in Abhängigkeit der Boxenklasse zwischen 450,- €/Platz und 600,- €/Platz kalkuliert (Details siehe Anlage „Spezialertragswertberechnung Pensionspferde“).

¹¹ Quelle: <https://www.gag.niedersachsen.de/grundstuecksmarktinformationen/2025/mieten/>

Der Pensionspferdepreis enthält sowohl Rau- und Kraftfutterkosten, das Misten und Einstreuen sowie die Nutzung der Anlage inkl. Weidenutzung. Die tatsächlichen Boxenmieten liegen, wie bereits dargestellt, zwischen 450,- €/Platz und 650,- €/Platz.

Darüber hinaus wird eine nachhaltig zu erzielende Belegung der Reitanlage mit rd. 96 % als lage- und sachgerecht angesehen. Nach Abzug aller Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, inkl. eines Ansatzes für einen angemessenen Unternehmerlohn, ergibt sich der Gebäudejahresrohertrag als hypothetischer Mietansatz.

Nach der Spezialertragsrechnung (siehe Anlage) beträgt die nachhaltig erzielbare Miete rd. 3,35 €/m² Nutzfläche.

Objektindividuelle Anpassung

Eine übliche Kalkulation unter Vollkostenansätzen einer „normalen“ Pensionspferdehaltung wird dem Potential der Anlage jedoch nach Einschätzung des Gutachters nicht gerecht. Aufgrund der hier zu erwartenden Einnahmen aus Sondernutzungen (Pferdeausbildung, -handel, eigene Zucht, qualifizierte Turniere, Lehrgänge, Reiterschulbetrieb etc.) sind andere Wertdimensionen zu erreichen.

Daher wird aufgrund der zum einen etwas überdurchschnittlichen Gesamtkonzeption sowie der grundsätzlich vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Reitsports sowie der Pferdehaltung, die mitunter weit über die Möglichkeiten eines „normalen“ Reitobjektes hinausgehen, ein erhöhter Mietansatz gewählt. Ein Aufschlag auf den oben ermittelten Spezialertragswert von 3,35 €/m² in Höhe von 0,50 €/m² wird als angemessen erachtet. Dieser Aufschlag wurde gutachterlich geschätzt.

Mietansatz Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Es ergibt sich, unter Berücksichtigung einer klassischen Pensionspferdehaltung einerseits und dem Mehrwert durch ein vielschichtiges Nutzungspotenzial und auch gewisse Liebhaberaspekte andererseits, ein kalkulatorischer Mietansatz für die Nicht-Wohnbereiche in Höhe von 3,85 €/m².

Bewirtschaftungskosten Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Die Ansätze für das Mietausfallwagnis, den Verwaltungsaufwand und die Instandhaltungsrücklage wurden in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und des Zustandes der Anlage gewählt. Dabei wurden die Vorgaben aus der ImmoWertV berücksichtigt:

Mietausfallwagnis/Betriebsunterbrechungsrisiko Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Unter Berücksichtigung der Modellwerte für Bewirtschaftungskosten (ImmoWertV) beträgt das für Gewerbeimmobilien übliche, kalkulatorische Mietausfallwagnis 4,00 %. Das Risiko ist als Spezialimmobilie objektartbedingt als erhöht einzustufen, jedoch innerhalb der Objektartgruppe aufgrund der Ausstattung nur leicht überdurchschnittlich. Der Ansatz für das Mietausfallwagnis bzw. ein Betriebsunterbrechungsrisiko berücksichtigt auch temporäre Preistäler. Aufgrund der Lage und der gegebenen Ausstattung und Gebäudesubstanz der Stall- und Wirtschaftsgebäude werden 5,00 % als sachgerecht erachtet.

Verwaltungskosten Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Unter Berücksichtigung der Modellwerte für Bewirtschaftungskosten wird ein Ansatz von 3,00 % des marktüblichen Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung ausgewiesen. Dieser Ansatz wird angesichts der Objektstruktur als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Instandhaltungskosten Wirtschaftsgebäude/Gebäude der Pferdehaltung

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich ihrer Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Diese insgesamt als Kosten bezeichneten Aufwendungen enthalten somit implizit auch anteilige Instandhaltungsrücklagen. Sie werden unter Berücksichtigung der in der ImmoWertV dargestellten Modellwerte angesetzt.

Für gewerblich genutzte Immobilien wie z.B. Logistik- und Produktionshallen sowie vergleichbare Nutzungen werden 30 % der Instandhaltungskosten von wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien angenommen. Eine Angabe speziell für landwirtschaftliche Immobilien oder Reitanlagen gibt es nicht. Es erfolgt ein Instandhaltungskostenansatz in Höhe von 4,20 €/m², mindestens jedoch 0,80 % der Herstellungskosten.

Liegenschaftszinssätze

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist von der Lage, der Objektart, der Nutzungsart, der Restnutzungsdauer sowie dem absoluten Mietpreisniveau abhängig. Er bildet sich am Immobilienmarkt aus dem Verhältnis der

Nettomieteinnahmen eines Objektes und dessen erzieltm Verkaufserlös und wird üblicherweise durch Umkehrung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Eine Ableitung aus dem Kapitalmarktgeschehen ist grundsätzlich nicht möglich.

Es werden folgende Liegenschaftszinssätze (Stichtag 01.07.2024) für die Region Hannover ausgewiesen:

- Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften (BRW 350 €/m²; 140 m² Wohn-/Nfl.; monatl. Nettokaltmiete 8,50 €/m²): 2,50 %
- Wohnungseigentum (RND 35 Jahre; BRW 350 €/m²; 70 m² Wfl.; monatl. Nettokaltmiete 7,50 €/m²): 2,00 %
- Mehrfamilienhäuser (RND 30 Jahre; BRW 450 €/m²): 2,10 %
- Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäftshäuser und Bürogebäude, Verkaufshallen (ohne Landeshauptstadt): 5,50 %
- Lager- und Logistikimmobilien (RND 24 Jahre; BRW 103,- €/m²): 4,50 %
- Verkaufshallen und Verbrauchermärkte (RND 16 Jahre; BRW 230,- €/m²): 2,60 %

Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte (Pensionspferdeanlage mit mehreren Wohnbereichen) werden seitens des Gutachterausschusses keine Zinssätze veröffentlicht.

Wohnbereiche

Die seitens des Gutachterausschusses veröffentlichten Zinssätze für die Wohngebäude sind lage- sowie objektbedingt nur mit starken Einschränkungen auf das Bewertungsobjekt übertragbar.

Mit Blick auf die ländliche Lage und den baulichen Zustand wird ein Zinssatz in Höhe von 4,00 % für die Wohnbereiche für marktgerecht erachtet und im Rahmen der Marktwertermittlung in Ansatz gebracht.

Wirtschaftsgebäude / Gebäude der Pferdehaltung

Die seitens des Gutachterausschusses abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sind im Hinblick auf das Bewertungsobjekt nicht repräsentativ und bilden den Teilmarkt, in welchem das Bewertungsobjekt gesehen wird, nicht ausreichend ab.

Aufgrund der guten Lage und Reit- und Haltungsbedingungen sowie der Objektindividualität (Spezialimmobilie) als auch der eher überdurchschnittlichen Gebäudekonzeption und -ausstrahlung im Zusammenhang mit den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im Pferdebereich und den Sachwertaspekten derartiger Anlagen erscheint ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,75 % (MW) als angemessen.

In der folgenden Aufstellung bedeutet "-" zinsenkende Faktoren und "+" zinserhöhende Faktoren:

Risikomindernde Faktoren

- gute Bewirtschaftungseinheit
- vollarrondierte, hofangrenzende Weideflächen
- Lage im Außenbereich, gut für einen Betrieb mit Tierhaltung
- ansprechendes Hofensemble
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- gut konzipierter und ausgestatteter Pferdebetrieb
- gute Reitbedingungen
- durchschnittliche Lage mit Nähe zum Kundenklientel (z. B. Springe, Hameln, Pattensen, Hannover)

Risikoerhöhende Faktoren

- + kleiner Teilmarkt (Spezialimmobilie)
- + Spezialobjekt (hohe Managementanforderungen)
- + Wohnbereiche teilmodernisiert, teilweise besteht Sanierungsbedarf

Rohertragsfaktoren

Rohertragsfaktoren stehen für diese Objektart nicht zur Verfügung.

Vergleichswert

Erläuterungen zum Vergleichswert (Allgemein)

Aufgrund der Objektindividualität ist eine Vergleichswertermittlung nicht möglich.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Ergebnis

		Marktwert (€)
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	1.412.347
	Sachwert	3.017.688
	Ertragswert	2.981.603
Marktwert		3.000.000

Nachrichtliche Wertaufteilung

Mit Beschluss vom 16.10.2024 des Amtsgerichts Springe wurde das Ingenieurbüro Bödecker mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des u. g. Versteigerungsobjektes beauftragt. Dabei soll jedes Grundstück, dass unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen ist, einzeln geschätzt werde.

Für das Gesamtobjekt (lfd. Nrn. 3, 4 und 8 im Bestandsverzeichnis) ergibt sich ein Markt-/Verkehrswert in Höhe von rd. 3.000.000 €.

Bei einer Einzelbetrachtung der Bestandsverzeichnismnummern ergeben sich folgende überschlägige Werte:

- Grundbuchblatt 788; Lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis: rd. 20.000 €
- Grundbuchblatt 891; Lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis: rd. 50.000 €
- Grundbuchblatt 891; Lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis: rd. 2.800.000 €

Anmerkung

Aus der Addition o. g. Einzelwerte der laufenden Bestandsverzeichnismnummern ergibt sich ein geringerer Wert als der Gesamtwert der Gestütsanlage als Einheit. Dies liegt darin begründet, dass eine Einzelvermarktung der unbebauten Flächen, losgelöst vom Gesamtkonzept, zum einen niedrigere Kaufpreise erzielen wird und sich zum anderen durch das Fehlen der Flächen auch Nachteile für die Hofanlage ergeben.

Teilt man den Gesamtwert des Bewertungsobjekt rein rechnerisch auf die unterschiedlichen Bestandsverzeichnismnummern auf, ergäben sich folgende Werte:

- Grundbuchblatt 788; Lfd. Nr. 3 im Bestandsverzeichnis: rd. 75.000 €
- Grundbuchblatt 891; Lfd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis: rd. 90.000 €
- Grundbuchblatt 891; Lfd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis: rd. 2.835.000 €

Diese Einzelwerte gehen von einer gemeinsamen Vermarktung als Einheit aus.

Erstellt am: 06.06.2025

Digitale Signaturen siehe Deckblatt

Constanze Hepke
öbuv SV

Dr. Leon Schäkel MRICS
öbuv SV, HypZert F

Allgemeine Hinweise

Definitionen & Haftungsausschluss

Die Richtigkeit vorstehenden Wertgutachtens versichere ich hiermit pflichtgemäß. Mit dem Eigentümer stehe ich weder in verwandtschaftlichen Beziehungen noch habe ich persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens.

Das Wertgutachten wurde auf Grundlage des § 194 BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Gültigkeit ab dem 01.01.2022 erstellt.

Definition Marktwert

Im derzeit geltenden § 194 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Begriff des Verkehrswerts wie folgt definiert: Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Haftungsausschluss

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Wertgutachten noch für Teile daraus übernommen. Weiterhin kann keine Haftung für die Richtigkeit von Auskünften von Behörden und Ämtern übernommen werden.

Achtung

Die Legalität der baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

Prüfungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Bestimmungen wurden nicht durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass diese mit der Bauabnahme im Zuge des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geprüft wurden. Das Gutachten wurde unter der Annahme der Funktion des baulichen Brandschutzes erstellt. Ebenso wurde die vorgeschriebene Installation und Funktion von Rauchmeldern nicht überprüft.

Untersuchungen an Baumaterial und Baugrund auf ggf. enthaltene schädliche Stoffe, wie insbesondere Asbest, Öl oder Schwermetall, wurden nicht durchgeführt. Eine Haftung kann nicht übernommen werden. Auch nicht für eine sich daraus ergebende verdeckte Marktwertbeeinflussung.

Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung des Gutachters geschehen.

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Auftrag des Amtsgerichts Springe zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	vorhanden	16.10.2024
Auszug I aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	13.05.2025
Auszug II aus der Bodenrichtwertkarte	vorhanden	13.05.2025
Beschluss des Amtsgerichtes Springe (Geschäfts-Nr. 3 K 5/24) zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens	vorhanden	16.10.2024
Einsicht Grundstücksmarktdaten 2025	vorhanden	13.05.2025
Einsicht Hochwasserrisikokarte	vorhanden	26.05.2025
Einsicht Schutzgebietskarte	vorhanden	26.05.2025
Energieausweise Gebäude-Nrn. 1, 2 und 3	vorhanden	26.01.2019
Flächenanlage	vorhanden	13.05.2025
Grundbuch von Altenhagen I (Amtsgericht Springe), Blatt 788	vorhanden	17.10.2024
Grundbuch von Altenhagen I (Amtsgericht Springe), Blatt 891	vorhanden	17.10.2024
Karteneinsicht Bergbaurisiko	vorhanden	26.05.2025
NAS-Daten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	vorhanden	13.05.2025
Objektfotos	vorhanden	07.05.2025
Online-Einsichtnahme Flächennutzungsplan der Stadt Springe sowie telefonische Auskunft zur Bauleitplanung	vorhanden	15.11.2024
schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Springe	vorhanden	19.11.2024
Spezialertragswertberechnung Pensionspferde	vorhanden	15.05.2025
telefonische Altlastenauskunft des Umweltamtes der Stadt Springe	vorhanden	15.11.2024
Verkehrswertgutachten von Dipl.-Ing. Werner Alder (Stichtag 20.04.2012)	vorhanden	20.04.2015
Übersicht der bewertungsgegenständlichen Flurstücke	vorhanden	15.11.2024

Anlagenverzeichnis

Flächenanlage
Übersicht der bewertungsgegenständlichen Flurstücke
Spezialertragswertberechnung Pensionspferde
Auszug I aus der Bodenrichtwertkarte
Auszug II aus der Bodenrichtwertkarte

Fotodokumentation

Hofanlage Gestüt Webelsgrund



Ansicht Wohnhaus (Gebäude Nr. 1)



Innenansicht Wohnhaus (Gebäude Nr. 1; Wohnbereich EG)

**Innenansicht Wohnhaus
(Gebäude Nr. 1; Vollbad DG)**

**Innenansicht Übergang Gebäude Nr. 1 zu
Gebäude Nr. 2 (Flur u. a. mit Gästezimmern)**

**Innenansicht Mitteltrakt
(Gebäude Nr. 2; Gästezimmer im DG)**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**Innenansicht Mitteltrakt
(Gebäude Nr. 2; Festsaal im EG)**

**Ansicht Wohnhaus (rechts) mit Mitteltrakt
und Verwaltungsgebäude (links)**



**Ansicht Nordseite Mitteltrakt und
Verwaltungsgebäude
(Gebäude Nrn. 2 und 3)**



**Innenansicht Gebäude Nr. 3
(Verwaltungsgeb.;
Flur im Empfangsbereich)**

**Innenansicht Gebäude Nr. 3
(Verwaltungsgeb.; Labor)**

**Innenansicht Gebäude Nr. 3
(Wohnbereich DG im Verwaltungsgeb.)**



**Innenansicht Gebäude Nr. 3
(Wohnbereich im Verwaltungsgeb.)**

Ansicht Stallgebäude (Gebäude Nr. 4)



Ansicht Stallgebäude (Gebäude Nr. 4)



Innenansicht Stallgebäude (Gebäude Nr. 4)



Innenansicht Stallgebäude (Gebäude Nr. 4)



Innenansicht Stallgebäude (Gebäude Nr. 4)



**Innenansicht Keller unter Stallgebäude
(Gebäude Nr. 4)**

Ansicht Reithalle (Gebäude Nr. 5)



Innenansicht Reithalle (Gebäude Nr. 5)



Eintritt Reithalle (Gebäude Nr. 5)



Reithallenanbau (Gebäude Nr. 6)



Ansicht Hengststall (Gebäude Nr. 7)



Innenansicht Hengststall (Gebäude Nr. 7)

Ansicht Offenstall (Gebäude Nr. 8)



Innenansicht Offenstall (Gebäude Nr. 8)



Garagen (Gebäude Nr. 9)



Ansicht Führanlage (Gebäude Nr. 10)



Innensicht Führanlage (Gebäude Nr. 10)



Reitplatz (Gebäude Nr. 11)



hofangrenzende Weidefläche



hofangrenzende Weidefläche



hofangrenzende Weidefläche



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Flächenanlage

Fl. Nr. OV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Großfläche in qm	Aufteilung	Nutzung
Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 091						
4	Springe	27	11/1	6.007 m²	2.104 m²	Fläche gemischter Nutzung
					3.903 m²	Grünland
8	Altenhagen I	2	53/1	16.906 m²	721 m²	Fläche gemischter Nutzung
					9.673 m²	Grünland
					6.024 m²	Laubwald
					190 m²	Sportanlage
8	Altenhagen I	2	55/3	27.956 m²	3.429 m²	Fläche gemischter Nutzung
					24.460 m²	Grünland
8	Altenhagen I	2	55/4	4.484 m²	4.240 m²	Fläche gemischter Nutzung
					244 m²	Grünland
8	Altenhagen I	2	55/5	84.205 m²	2.267 m²	Fläche gemischter Nutzung
					79.178 m²	Grünland
					1.861 m²	Sportanlage
					567 m²	Weg
8	Altenhagen I	2	55/8	6.006 m²	682 m²	Fläche gemischter Nutzung
					1.859 m²	Grünland
					41 m²	Laubwald
					5.244 m²	Sportanlage
8	Altenhagen I	2	56/1	291 m²	159 m²	Fläche gemischter Nutzung
					93 m²	Grünland
8	Altenhagen I	2	56/2	471 m²	471 m²	Sportanlage
Grundbuch von Altenhagen I, Blatt 098						
3	Altenhagen I	2	57/1	10.700 m²	10.700 m²	Grünland
Summe				158.656 m²	158.656 m²	
				Ackerland	0 m²	
				Grünland	130.110 m²	
				Wald/Laubwald	6.065 m²	
Hauptfläche: (Casale und Freizeitanlage & Hundewaldsee der Sportanlage)				Fläche gemischter Nutzung	13.000 m²	
				Sportanlage	7.758 m²	
				Weg	607 m²	
				Summe	158.656 m²	
				Hauptfläche Teilb. Weiden	1.500 m²	
				Hauptfläche Teilbereich Hof	20.881 m²	

Übersicht der bewertungsgegenständlichen Flurstücke

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

und Landesvermessung

Eengehele:	Jahressumme: nicht gesamt:	114.702 EUR	bei 2.000 m ² MA	=	m ²	3,74 EUR/m ²
------------	----------------------------	-------------	-----------------------------	---	----------------	-------------------------