

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!**



# Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

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

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

## Verkehrswertgutachten

(Verkehrswert/Marktwert - § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG)

**Bewertungsobjekt/e:** Landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden (diversen Stallung/en, Unterständen, etc.), einem Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland) - insgesamt 14 Flurstücke

**Adresse:** Auf den Bleeken 2  
21709 Düdenbüttel (und Umgebung)

**Auftraggeber/in:** Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen:** 71 K 38/24

**Auftrags-Nr.:** 25/035

**Tag der Gutachtenerstellung:** 02. August 2025

**Wertermittlungsstichtag:** 24. Juni 2025

**Verkehrswert/Marktwert:** rund 6.000.000 EUR (6,0 Mio. EUR) - gesamt

Stallungen - Flurstück 76/4



Stallungen - Flurstück 146/1



Wohngebäude - Flurstück 76/4



Landwirtschaftsfläche - Flurstück 148



# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>1</b>
<b>1 Zusammenstellung wesentlicher Daten .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
2.1 Bewertungsobjekt .....	4
2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt.....	4
2.3 Bewertungsrelevante Stichtage .....	4
2.4 Grundbuchrechtliche Angaben.....	5
2.5 Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur .....	7
<b>3 Wertrelevante Merkmale .....</b>	<b>9</b>
3.1 Grundstücksbeschreibung .....	9
3.1.1 Lage.....	9
3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten .....	13
3.2 Rechtliche Situation .....	21
3.3 Bauliche Anlagen.....	27
3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale .....	27
3.3.2 Gebäudeaufteilung/en .....	35
3.4 Beurteilung .....	46
<b>4 Wertermittlung .....</b>	<b>47</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	47
4.2 Sachwertermittlung .....	48
4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	49
4.2.2 Alterswertminderung .....	53
4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen .....	55
4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen.....	56
4.2.5 Bodenwert/e .....	57
4.2.6 Vorläufiger Sachwert .....	63
4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung).....	63
4.2.8 Marktangepasster vorläufiger Sachwert .....	64
4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) .....	65
4.2.10 Sachwert .....	66
4.3 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts.....	67
<b>5 Fragen des Gerichts .....</b>	<b>68</b>
<b>6 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung .....</b>	<b>70</b>

Insgesamt umfasst dieses Gutachten 72 Seiten, einschließlich Deckblatt. Es wurden 7 Ausfertigungen erstellt, davon 1 Exemplar für die Unterlagen des Unterzeichners sowie eine Ausfertigung des Gutachtens als digitale PDF-Version, die dem/der Auftraggeber/in übermittelt wurde.

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

**1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt/e	Landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden (diversen Stallung/en, Unterständen, etc.), einem Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland) – insgesamt 14 Flurstücke
Lage	Auf den Bleeken 2, 21709 Düdenbüttel und Umgebung
Auftraggeber/in	Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht) - 71 K 38/24

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Tag des Ortstermins	24. Juni 2025
Abschluss der Recherchen	29. Juli 2025

Gebäude- und Grundstücksmerkmale	
Art der Gebäude	Wohngebäude Landwirtschaftsgebäude
Ursprüngliche Baujahre Wohngebäude Landwirtschaftsgebäude	1984 1981 bis 2012
Restnutzungsdauer der Gebäude / baulichen Anlagen	5 Jahre bis 29 Jahre
Wohn-/Nutzfläche Wohngebäude (Wohnfläche) Landwirtschaftliche Gebäude (Nutzflächen)	217 m <sup>2</sup> 500 m <sup>2</sup> bis 5.500 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche/n Wohngebäude Landwirtschaftliche Gebäude	310 m <sup>2</sup> 525 m <sup>2</sup> bis 6.420 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplätze	ausreichend
Grundstücksgröße/n - gesamt	603.179 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 2 Flurstück 136/13	8.363 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 5 Flurstück 13	30.092 m <sup>2</sup>
Flurstück 81	46.129 m <sup>2</sup>
Flurstück 28	13.603 m <sup>2</sup>
Flurstück 45/1	16.840 m <sup>2</sup>
Flurstück 88/4	25.475 m <sup>2</sup>
Flurstück 146/1	25.342 m <sup>2</sup>
Flurstück 148	149.392 m <sup>2</sup>
Flurstück 80	22.649 m <sup>2</sup>
Flurstück 162/84	13.195 m <sup>2</sup>
Flurstück 138/5	48.318 m <sup>2</sup>
Flurstück 61/2	140.2018 m <sup>2</sup>
Flurstück 76/3	36.449 m <sup>2</sup>
Flurstück 76/4	27.114 m <sup>2</sup>

Ergebnis der Sachwertermittlung	
Sachwert der baulichen Anlagen (gesamt)	6.392.022 EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen	69.000 EUR
Bodenwert (bebaute Bereiche – Hofstellen/Stallungen)	594.940 EUR
Vorläufiger Sachwert	7.055.962 EUR
Sachwertfaktor	0,50
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	3.527.981 EUR
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen	2.205.360 EUR
Erträge der Photovoltaikanlagen	239.500 EUR
Erträge der Mobilfunkanlage	32.000 EUR
Sachwert	6.004.841 EUR

<b>Verkehrswert / Marktwert - gesamt</b>	<b>rund 6.000.000 EUR</b>
--	---------------------------

Einzelwerte der (grundbuchrechtlichen) Grundstücke = Einzelbetrachtung

<b>lfd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>Flurstück 136/13</b>	<b>rund 41.800 EUR</b>
---	------------------------

<b>lfd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>13 Flurstücke</b>	<b>rund 5.962.841 EUR</b>
--	---------------------------

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

<b>lfd.-Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 76/4	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 13	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 3 – Altenteilrecht</b>	<b>0 EUR</b>
------------------------------------	--------------

<b>lfd.-Nr. 5 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 148, 146/1	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 6 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 81	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 8 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 81	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 10 -Auflassungsvormerkung</b> – Flurstück 146/1	<b>0 EUR</b>
---	--------------

<b>lfd.-Nr. 11 –Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>
---	--------------

## 2 Allgemeines

### 2.1 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um zwei Grundstücke (bestehend aus 14 Flurstücken), gelegen u. a. in der Straße „Auf den Bleeken“ 2 in 21709 Düdenbüttel. Zwei Flurstücke (76/4 und 146/1) sind mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle – Wohngebäude, diversen landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen (Schweinehaltung), Nebengebäuden, etc.) bebaut, wobei die Hofstelle (Flurstück 76/4) den Hauptbestandteil bildet. Bei den anderen 12 Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/ Grünland, etc.). Die Größe der Grundstücke (Flurstücke) beträgt insgesamt 603.179 m<sup>2</sup>. Die Gebäude der Hofstelle/n wurden ursprünglich im Zeitraum 1981 bis 2012 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert/umgebaut bzw. modernisiert. Am Wertermittlungsstichtag wurde auf den Hofstellen **kein** landwirtschaftlicher Betrieb geführt. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden nicht genutzt (Leerstand), das Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) wurde durch einen Familienangehörigen des Eigentümers selbst genutzt.

Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um eine Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens handelt, ist neben der Bewertung unter einer Gesamtbetrachtung, für jedes (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstück eine separate Bewertung (Ermittlung eines fiktiven Verkehrswerts/Marktwerts) erforderlich.

### 2.2 Auftraggeber/in / Auftragsinhalt

**Auftraggeber/in** Amtsgericht Stade (Zwangsversteigerungsgericht)

**Aktenzeichen** 71 K 38/24

**Datum der Auftragserteilung** Beschluss vom 31. März 2025

**Auftragsumfang / Beschluss**

- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 74a V ZVG im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Jedes unter einer eigenen Nummer des Bestandverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt / bewertet werden (Einzelbewertung).
- Ermittlung ob Mieter/Pächter vorhanden sind
- Ermittlung ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden
- Ermittlung ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht
- Feststellung ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Ermittlung ob ein Energieausweis vorliegt
- Ermittlung ob ein Altlastenverdacht vorhanden sind

### 2.3 Bewertungsrelevante Stichtage

#### Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts wurde am 24. Juni 2025 durchgeführt. Anwesend waren:

- Der Eigentümer (zeitweise – bebaute Flurstücke)
- Der Sachverständige (Unterzeichner)

#### Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag / Abschluss der Recherchen

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 24. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung). Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden am 29. Juli 2025 abgeschlossen.

## 2.4 Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt im Grundbuch eingetragen:

- Amtsgericht: Stade                      - Grundbuch von: Düdenbüttel                      - Blatt: 373

Die Eintragungen lauten **auszugsweise** wie folgt:

### Bestandsverzeichnis

Lfd.-Nr. 2	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> ..... 136/13
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Kleine Beeken
	Größe .....8.363 m <sup>2</sup>
lfd.-Nr. 5	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....1
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> ..... 13
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Kuheweiden
	Größe .....30.092 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....1
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> ..... 81
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Vorderoh
	Größe .....46.129 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> ..... 28
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Im Brook
	Größe .....13.603 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> .....45/1
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Resshorn
	Größe .....16.840 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> .....88/4
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Auf den Bleeken
	Größe .....25.475 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> .....146/1
	Wirtschaftsart.....Gebäude-/Freifläche, Landwirtschaftsfläche
	Lage.....Kuhstücken Moor
	Größe .....25.342 m <sup>2</sup>
	Gemarkung.....Düdenbüttel
	Flur.....3
	<u>Flurstück/e- Nr.</u> .....148
	Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
	Lage.....Auf dem Schierl
	Größe .....149.392 m <sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....4  
Flurstück/e- Nr......80  
 Wirtschaftsart.....Waldfläche  
 Lage.....Weisses Moor  
 Größe .....22.649 m<sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....4  
Flurstück/e- Nr......162/84  
 Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche/Waldfläche  
 Lage.....Weisses Moor  
 Größe .....13.195 m<sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....4  
Flurstück/e- Nr......138/5  
 Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche  
 Lage.....Heinbockeler Straße  
 Größe .....48.318 m<sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....1  
Flurstück/e- Nr......61/2  
 Wirtschaftsart.....Landwirtschaftsfläche, Wald-/Verkehrsfläche  
 Lage.....Klostermoor  
 Größe .....140.218 m<sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....3  
Flurstück/e- Nr......76/3  
 Wirtschaftsart.....sonstige Vegetationsfläche, Wasserfläche  
 Lage.....Auf den Bleeken  
 Größe .....36.449 m<sup>2</sup>

Gemarkung.....Düdenbüttel  
 Flur.....3  
Flurstück/e- Nr......76/4  
 Wirtschaftsart.....Gebäude-/Freifläche, Landwirtschaftsfläche  
 Lage.....Auf den Bleeken 2  
 Größe .....27.114 m<sup>2</sup>

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

**Abt. II** (Lasten/Beschränkungen)<sup>1</sup>

- lfd.-Nr. 1 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
- lfd.-Nr. 2 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
- lfd.-Nr. 3 Altenteilrecht
- lfd.-Nr. 5 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
- lfd.-Nr. 6 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
- lfd.-Nr. 8 beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)
- lfd.-Nr. 10 Auflassungsvormerkung
- lfd.-Nr. 11 Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 38/24)

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

<sup>1</sup> Vgl. Ausführungen unter Kapitel 3.2. – Rechtliche Gegebenheiten, Seite 23/24

## **Dokumente, Informationen, rechtliche Grundlagen, Literatur**

### **Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Grundbuchauszug vom 27.03.2025
- Einsichtnahme in die Eintragungsbewilligungen (Abt. II des Grundbuchs) beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Stade am 19.06.2025
- Auszüge aus der/den Liegenschaftskarte/-büchern vom 09.04.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025
- Recherchen in Bezug auf die bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten
- Unterlagen und Einsichtnahme in die Bauakte/n bei der Bauverwaltung des Landkreises Stade am 30.04.2025/02.05.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 07.04.2025
- Schriftliche Auskunft der zuständigen Sachbearbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten vom 30.04.2025 in Bezug auf die abgabenrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (landwirtschaftliche Flächen) des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Stade
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade und das Land Niedersachsen
- Unterlagen die durch den Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden
- Datenauswertungen von Institutionen
- Befragung von ortsansässigen / ortskundigen Maklern sowie Recherchen im Internet
- Auskünfte/Informationen der während der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

### **Hinweis:**

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

### **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)<sup>2</sup>
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten/Verkehrswerten, Beleihungswerten, steuerlichen Bewertungen, unter Berücksichtigung von ImmoWertV; diverse Auflagen mit Kleiber - digital, Köln: Reguvis-Verlag
- Sommer/Kröll/Piehler, Grundstücks- u. Gebäudewertermittlung für die Praxis; Stand Juni 2025, Freiburg: Haufe-Verlag
- Sprengnetter H. O. u. a. Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Sinzig, Sprengnetter Immobilienbewertung

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

- Kröll/Hausmann/Rolf, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. Auflage, Werner-Verlag 2015
- Kleiber, Marktwertmittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. neu bearbeitete Auflage, Reguvis-Verlag 2022
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; 25. Auflage, Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung - Hubert Wingen
- Dassler/Schiffhauer (Bearbeiter), ZVG einschl. EGZVG, ZwVwV; 15. Auflage, Gieseking-Verlag
- Böttcher, ZVG, Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwalter, Kommentar; 7. Auflage, Verlag C.H. Beck, München 2022
- Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), Band 12, Beck'sche Kurz-Kommentare, Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland mit einem Anhang einschlägiger Texte und Tabellen; 23. Auflage, München: Verlag C.H. Beck
- Köhne, Manfred; Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, Eugen Ulmer KG 2007
- Fischer/Biederbeck; Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis-Verlag Köln / HLBS-Verlag 2019

### Urheberrechtsschutz

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

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

### Anmerkung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz

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

## 3 Wertrelevante Merkmale

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1.1 Lage

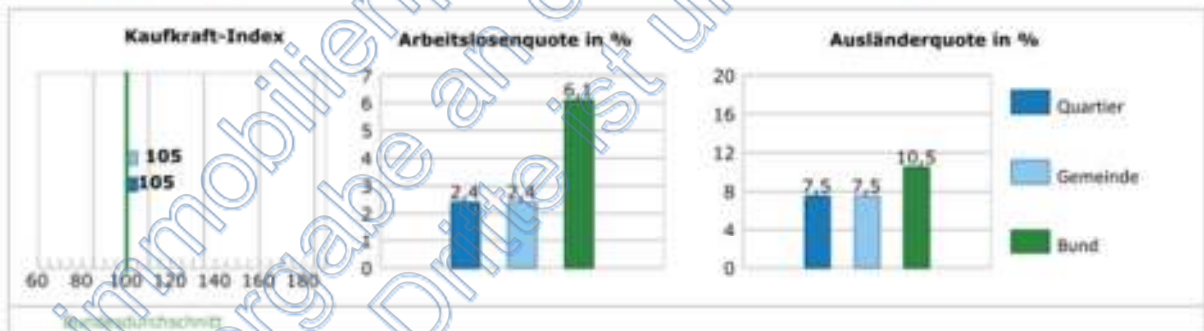
##### Makrolage

###### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen	
Kreis	Stade	
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden	
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (137,3 km)	Luftlinie
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Stade, Hansestadt (8,5 km)	

###### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.026	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.514
Haushalte (Gemeinde)	437	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	27.514



###### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

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



##### Entfernungen

- Hamburg- Zentrum ..... ca. 67 km
  - Bremen ..... ca. 85 km
  - Stade..... ca. 10 km
  - Himmelpforten ..... ca. 6 km
- } Verkehrswege

**Mikrolage**

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

**INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)**

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Stade-Süd (11,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Hammah (3,7 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Hamburg-Altona (39,9 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt (44,7 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle null (0,8 km)

**VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)**



**MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDREHSE - 8 - (EINFACH)**

Die Mikrolageeinschätzung ist eine Aussage zum Niveau der Lage im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird nur für billigeren und mittleren Preissegmente genutzt.

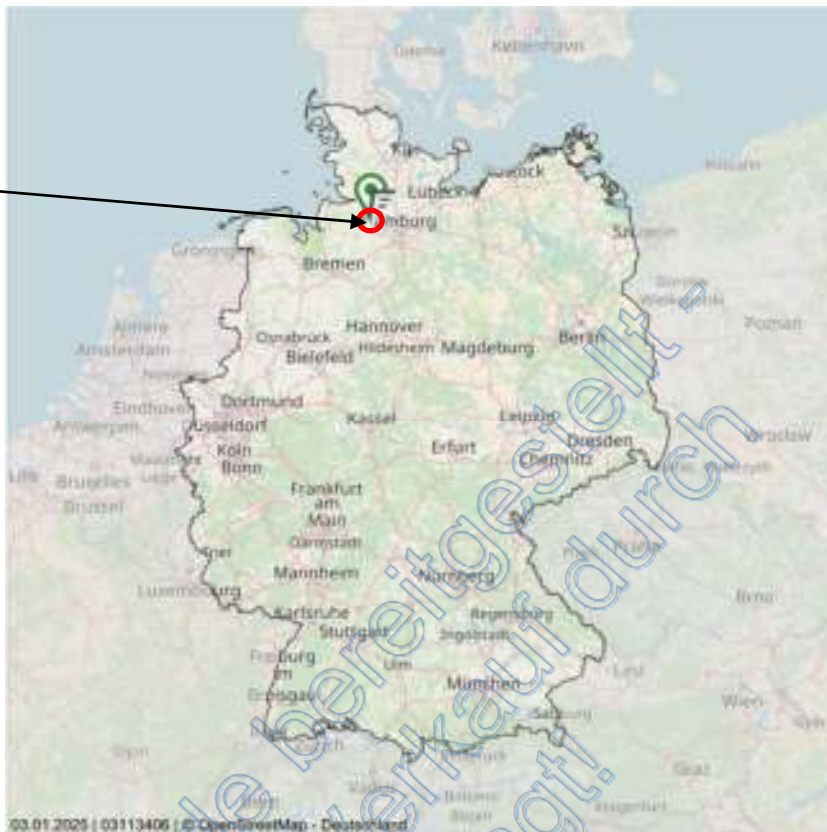


**Allgemein – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Düdenbüttel**

Die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist ein Gemeindeverband im Landkreis Stade in Niedersachsen und besteht aus den ehemaligen selbständigen Samtgemeinden Himmelpforten und Oldendorf. Am 01.01.2014 erfolgte der Zusammenschluss der beiden Samtgemeinden zur heutigen Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, die aus insgesamt 10 Mitgliedsgemeinden besteht. Der Verwaltungssitz befindet sich in Himmelpforten, in Oldendorf ist eine Außenstelle vorhanden. Die wirtschaftliche Struktur der Samtgemeinde wird überwiegend durch die Landwirtschaft geprägt. Gemäß den Auswertungen (wegweiser-kommune.de) für den Zeitraum von 2012 bis zum Jahr 2030, wird die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als wachsende familiengeprägte ländliche Gemeinde (Demografietyt 9) eingestuft (Prognose).

### Großräumiger Übersichtsplan

Düdenbüttel



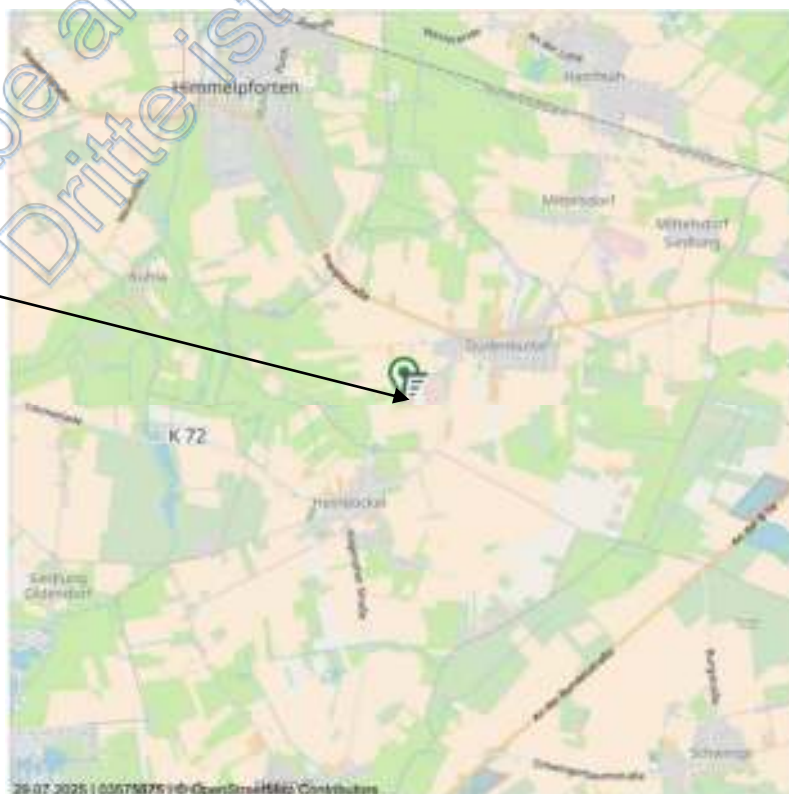
© on-geo 2025

### Innerörtliche Lage und unmittelbare Umgebung

Die bebauten Flurstücke des Bewertungsobjekts befinden sich in der Straße „Auf den Bleeken“ und der Heinbockeler Straße, rund einen Kilometer außerhalb des Gemeindezentrums von Düdenbüttel. Die unmittelbaren Umgebungen werden überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Landwirtschaftsflächen des Bewertungsobjekts befinden sich um Umkreis von rund 2 bis 3 Kilometer um die bebauten Flurstücke.

### Örtlicher Übersichtsplan

Auf den Bleeken 2  
Düdenbüttel



© on-geo 2025

### **Parkplätze**

Auf den bebauten Flurstücken des Bewertungsobjekts befinden sich ausreichend Kfz-Abstellmöglichkeiten (Unterstände, Freiplätze). In den öffentlichen Straßenräumen („Auf den Bleeken“ und der Heinbockeler Straße) ist das Abstellen von Kraftfahrzeugen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich.

### **Infrastruktur**

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, kulturelle -, gesundheitliche- sowie Freizeit-Einrichtungen sind teilweise in Düdenbüttel (1,5 km), Himmelpforten (5 km) und weitläufiger im Stadtzentrum von Stade (10 km) vorhanden.

### **Immissionen**

Bei der Straße „Auf den Bleeken“ handelt es sich um eine Anliegerstraße, bei der Heinbockeler Straße um eine ländliche Kreisstraße (K 57) mit einer geringen bzw. normalen Verkehrsfrequenz. Störende Verkehrs- oder sonstige Immissionen, die über das Übliche für eine vergleichbare Lage hinausgehen, konnten am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

### **Lagebeurteilung**

Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften:

- Umgebung wird überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt
- Ländlich geprägtes Gemeindegebiet mit einer dementsprechenden Infrastruktur
- relevante Immissionseinwirkungen konnten nicht festgestellt/wahrgenommen werden

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

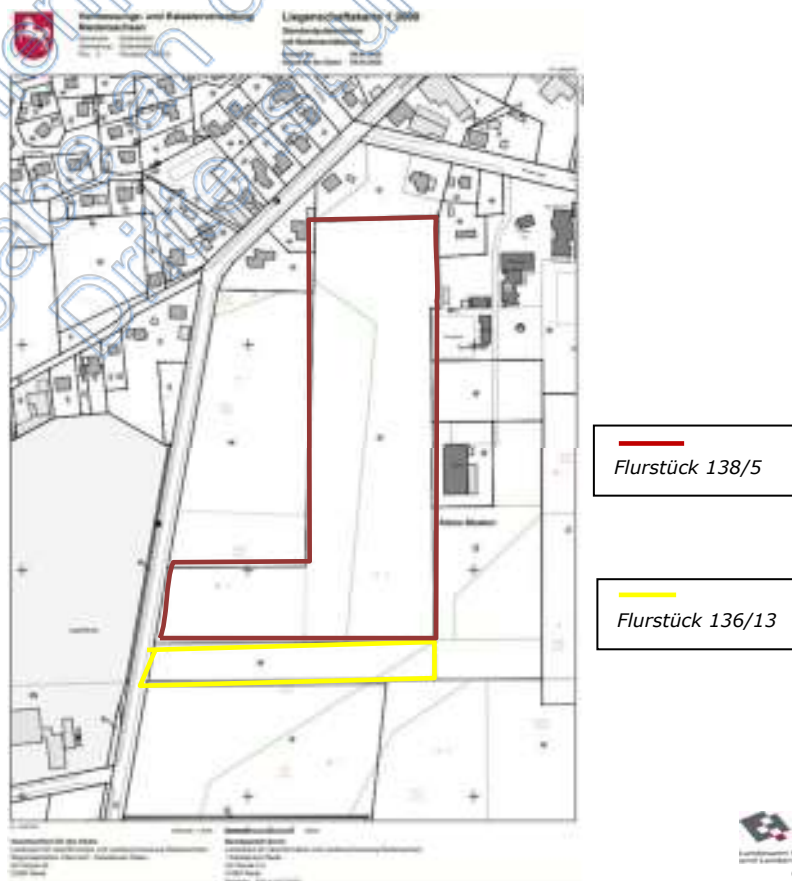
Insbesondere im Bodenwert bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in der Höhe des erzielbaren Ertrags bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV).

### 3.1.2 Gestalt / Form / Beschaffenheit / Altlasten

#### Übersichtsplan

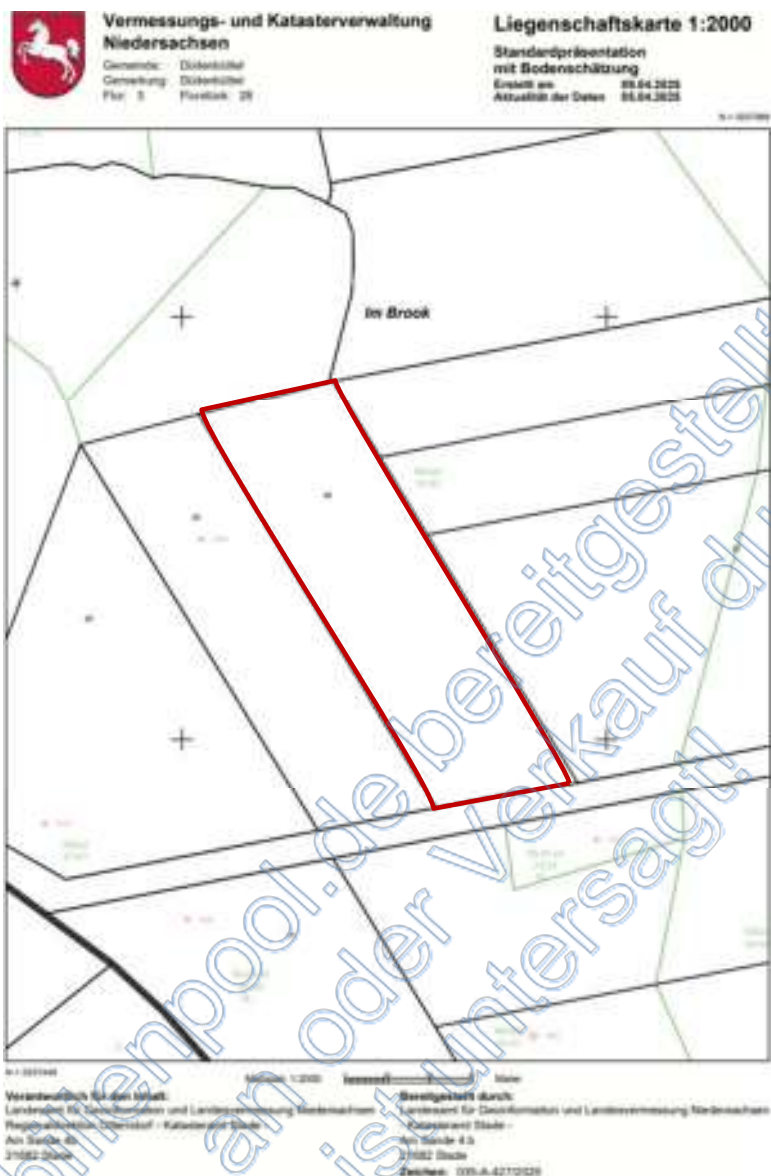


#### Liegenschaftskarten



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



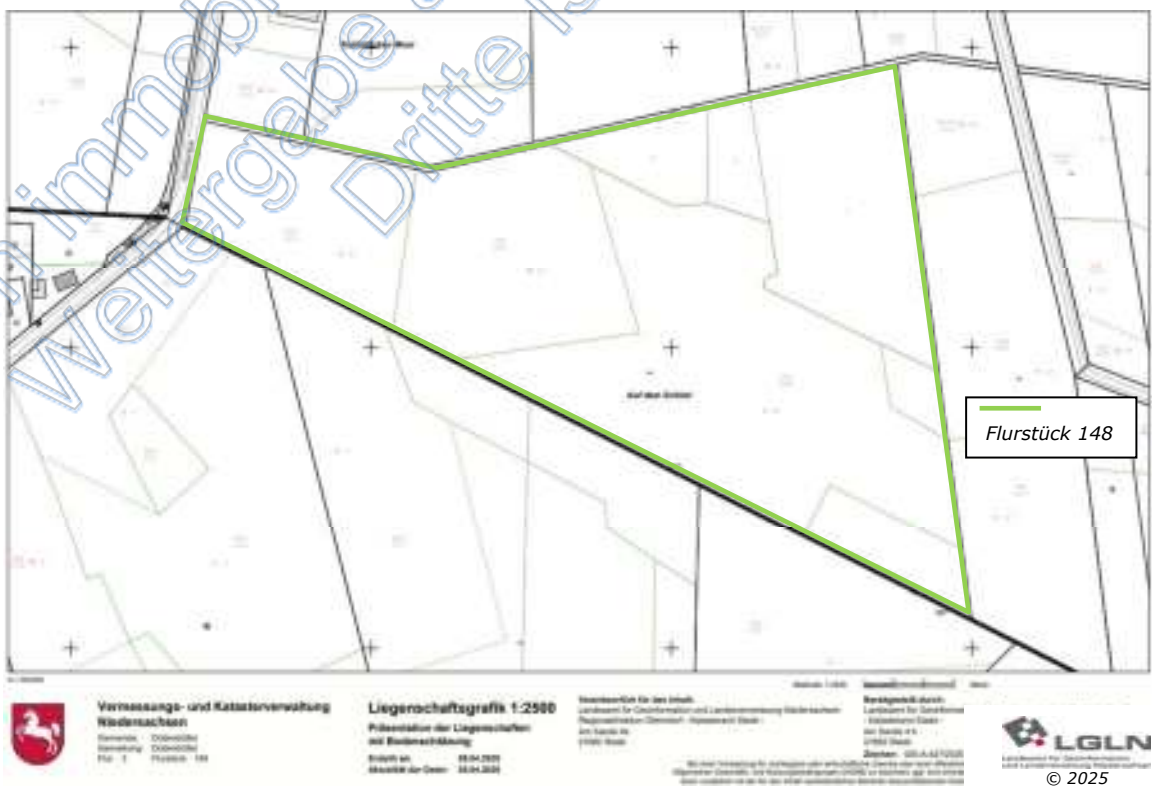
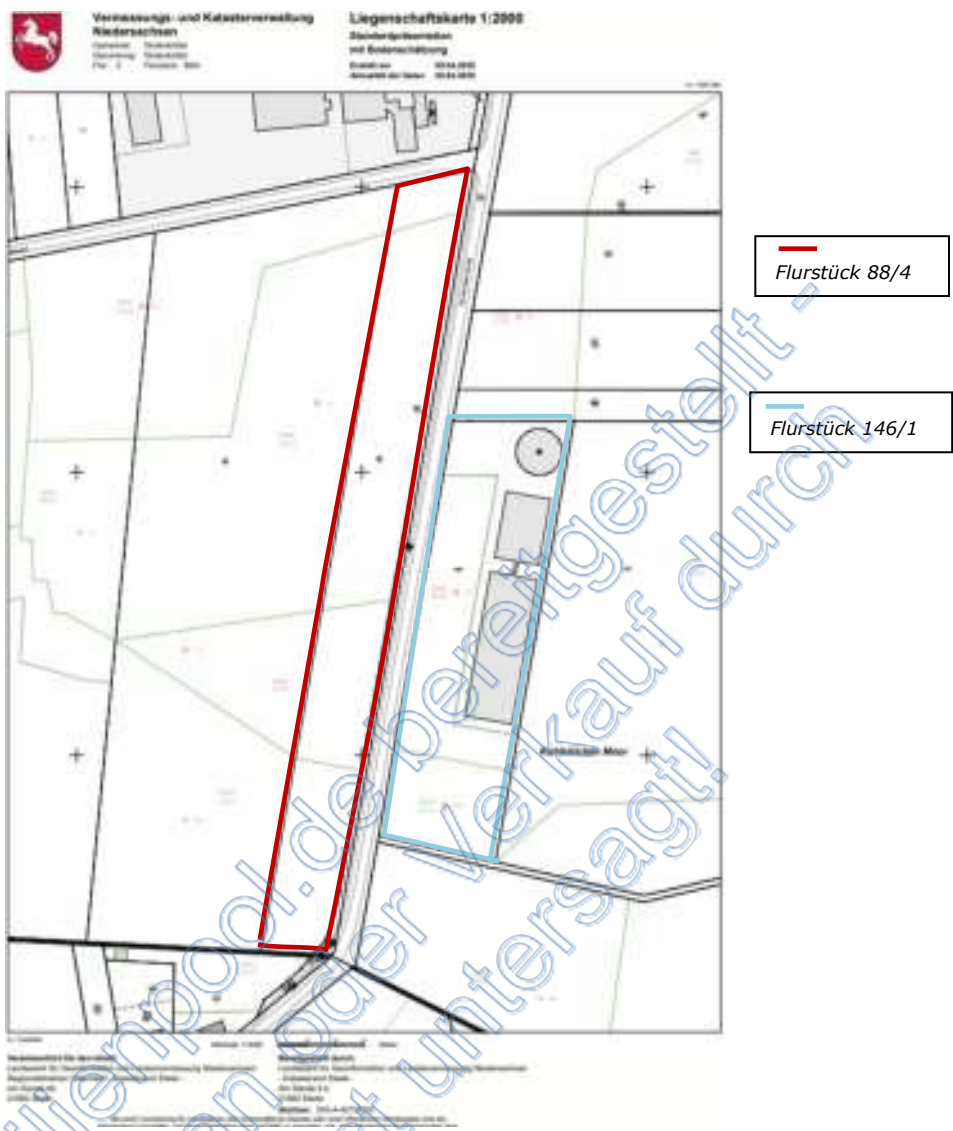


Flurstück 28



Flurstück 45/1

(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen)



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)



(nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)

**Bestandsangaben der Grundstücke /n Flurstücke (gemäß Liegenschaftsbuch)**Gemarkung Düdenbüttel

Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Bodenschätzung	Lage	Topographie
3	136/13	8.363 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Kleine Beeken	eben
1	13	30.902 m <sup>2</sup>	Ackerland	Grünland	Kuhweiden	eben
1	81	46.129 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Vorderoh	eben
3	28	13.603 m <sup>2</sup>	Grünland	Grünland	Im Brook	eben
3	45/1	16.840 m <sup>2</sup>	Grünland	Grünland	Reßhorn	eben
3	88/4	25.475 m <sup>2</sup>	Ackerland	Acker-/Grünland	Auf den Bleeken	eben
3	146/1	11.510 m <sup>2</sup> 13.832 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche Ackerland	- Acker-/Grünland	Kuhstücken Moor	eben
3	148	6.113 m <sup>2</sup> 3.921 m <sup>2</sup> 26.480 m <sup>2</sup> 112.878 m <sup>2</sup>	Gehölz Laubholz Moor Ackerland	- - - Ackerland	Auf dem Schierl	eben
4	80	22.649 m <sup>2</sup>	Nadelholz	-	Weißes Moor	eben
4	162/84	13.195 m <sup>2</sup>	Moor	-	Weißes Moor	eben
3	138/5	48.318 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Heinbockeler Straße	eben
1	61/2	7.241 m <sup>2</sup> 93.545 m <sup>2</sup> 39.164 m <sup>2</sup> 268 m <sup>2</sup>	Nadelholz Ackerland Grünland Verkehrsfläche	Grünland Grünland	Klostermoor	eben
3	76/3	1.917 m <sup>2</sup> 15.994 m <sup>2</sup> 17.561 m <sup>2</sup> 977 m <sup>2</sup>	Ackerland Grünland Moor See	Ackerland Grünland Unland-/ Ge- ringstland	Auf den Bleeken	eben
3	76/4	27.114 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche	Hofstelle	Auf den Bleeken	eben
gesamt		<b>603.179 m<sup>2</sup></b>				

**Bodenbeschaffenheit / Altlasten**

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025, bestehen für die Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten bzw. Verdachtsmomente. Die Flurstücke (Grundstücke) werden nicht im Altlastenkataster geführt. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit, ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, unterstellt.

**Natureinflussfaktoren**

Gemäß den durchgeführten Recherchen befinden sich die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts nicht in einem Erdbeben gefährdeten Gebiet<sup>3</sup>.

Weitere umwelt- oder naturbedingte Einflussfaktoren (Überschwemmungs-/Hochwassergebiet = GK 1 (siehe nachfolgende Grafik), Erdbeben, Grundbruch, etc.) sind nicht vorhanden bzw. konnten nicht nachgewiesen/ermittelt werden.

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

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

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum (GFZ)

## Rechtliche Situation

### Baurecht / Baugenehmigung

Gemäß den durchgeführten Recherchen (Bauplanungsabteilung des Landkreises Stade und „Digitale Bebauungspläne“ für den Landkreis Stade) bestehen für die Bereiche mit den bebauten Flurstücken des Bewertungsobjekts keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Es handelt sich bauplanungsrechtlich um sogenannte „Außenbereiche“. Die rechtlichen Grundlagen einer Bebaubarkeit bzw. die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage bildet somit § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan sind die Bereiche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Darstellung innerhalb eines Flächennutzungsplans entfaltet jedoch keine Rechtsgrundlage für eine bauliche Nutzung.

Zu berücksichtigen ist daher, dass durch die (bauplanungsrechtlichen) Lagen im Außenbereich, die bauliche Nutzung der Flurstücke sehr stark eingeschränkt ist und eine evtl. beabsichtigte Neu-/Ersatzbebauung bzw. eine Nutzungsänderung nur durch eine rechtzeitige Bauvoranfrage bei den zuständigen Behörden / Institutionen rechtssicher eingeschätzt werden kann. Die anderen Flurstücke des Bewertungsobjekts (Landwirtschaftsflächen) befinden sich bauplanungsrechtlich ebenfalls im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Gemäß den mir übersandten Unterlagen<sup>4</sup> aus der Bauakte und der Vororteseinsichtnahme beim Bauordnungsamt des Landkreises Stade (02.05.2025) wurde/n folgende Baugenehmigungen für das Bewertungsobjekt erteilt (auszugsweise nicht abschließend):

#### Hofstelle - Flurstück 76/4

- Nr. 63-13-801927 vom 10.03.1981 – Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes (Schweinestall und Neubau einer Siloanlage) mit Nachträgen
- Nr. 63-13-82 00 22 vom 26.02.1982 – Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses (Fertigstellung 14.03.1984)
- Nr. 63-13-820507 vom 16.06.1982 – Neubau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes
- Nr. 63-13- ---- vom 08.09.1985 – Neubau eines Schweinestalls mit Verbindungsbau
- Nr. 63-23-01301/02 vom 24.09.2002 – Umbau eines Sauen- und Ferkelaufzuchtstalles zu einem neuen Schweinestall

#### Hinweis:

Unterlagen in Bezug auf die Errichtung des Maststalls (Nr. 1 = 2012) - Übersicht auf Seite 27 - waren in der Bauakte nicht vorhanden bzw. konnten nicht gesichtet werden. Der Grund für diesen Umstand konnte nicht abschließend recherchiert werden.

#### Hofstelle - Flurstück 146/1

- Nr. 66-50-02.04.01/05 vom 22.04.2005 – Errichtung einer Anlage zum Halten von 745 Sauen zur Aufzucht von Ferkeln mit 2.800 Ferkelaufzuchtplätzen sowie einer Anlage zum Lagern von Gülle (mit den Genehmigungen Nr. 66-50-02.04.13/02 vom 29.10.2002
- Nr. 66-50-02.04.32/04 vom 08.10.2004 – Errichtung einer Anlage zum Lagern von Gülle
- Nr. 63-51-00 644/17 vom 25.01.2018 – Neubau eines Daches auf dem vorhandenen Güllehochbehälter
- **Nr. 63-4540-10246/24 vom 09.01.2025 – Verlängerung nach § 18 Abs. BImSchG – Verlängerung der Frist für die Wiederinbetriebnahme der Nutzung (Tierhaltung) bis zum 13.01.2028.**

Insgesamt gehe ich davon aus, dass die auf den Hofstellen (Flurstück 76/4 und Flurstück 146/1) vorhandenen baulichen Anlagen (Stallungen, Wohngebäude, Maschinenunterstand, Güllehochlager etc.) den bauplanungs-/ bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen.

<sup>4</sup> Die Unterlagen wurden mir durch die zuständige Mitarbeiterin in Kopie übersandt / übermittelt.

## **Baulasten**

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade vom 07.04.2025, sind folgende Baulasten auf einzelnen Flurstücken des Bewertungsobjekts eingetragen:

### Baulastenblatt Nr. 57, Seite 1 – 27.06.1995 - Belastung Flurstück 81, Flur 1, Gemarkung Düdenbüttel

*„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, von seinem Grundstück eine Teilfläche von 1.092 m<sup>2</sup> (26 x 42 m), die im anliegenden Lageplan gelb schraffiert ist, zugunsten der Flurstücke 61/7 und 56/2, Flur 1, Gemarkung Düdenbüttel, aus der Bewirtschaftung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist durch eine landschaftsgerechte Einzäunung abzugrenzen. Die Fläche steht auf Dauer unentgeltlich zugunsten des Landkreises Stade (Untere Naturschutzbehörde) für Naturschutzzwecke zur Verfügung. Naturschutzfachliche Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind zu dulden.“*

### Baulastenblatt Nr. 88, Seite 1 – 10.04.2003 - Belastung Flurstück 76/1<sup>5</sup>, Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel

*„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, von seinem Grundstück (Flurstück 76/1, Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel, eine Teilfläche von 3.900 m<sup>2</sup>, die im Lageplan gelb markiert ist, mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 Meter aufzuforsten.....*

*Des Weiteren ist er verpflichtet*

- *die Pflanzung bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen und die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade unaufgefordert schriftlich anzuzeigen*
- *die Anpflanzung zum Schutz vor Wildbruch bzw. mechanischer Beschädigung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge einzuzäunen. Mindesthöhe des Zauns = 1,60 Meter)*
- *die Anpflanzung durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern, insbesondere eingegangene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen“*

### Baulastenblatt Nr. 93, Seite 1 – 07.03.2012 - Belastung Flurstück 76/1, Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel

*„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, von seinem Grundstück (Flurstück 76/1, Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel, Die Teilflächen A, B, C, D in einer Größe von 5.776 m<sup>2</sup>, die im Lageplan dargestellt sind, als Kompensationsmaßnahme für die Durchführung eines Bauvorhabens auf dem Flurstück 76/1 Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 Meter aufzuforsten.....*

*Des Weiteren ist er verpflichtet*

- *die Pflanzung bis spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen und die Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stade unaufgefordert schriftlich anzuzeigen*
- *die Anpflanzung zum Schutz vor Wildbruch bzw. mechanischer Beschädigung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge einzuzäunen. Mindesthöhe des Zauns = 1,60 Meter)*
- *die Anpflanzung durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu sichern, insbesondere eingegangene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen“*

Auf den anderen Flurstücken des Bewertungsobjekts sind keine Baulasten eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass auch zugunsten der Flurstücke des Bewertungsobjekts keine (begünstigten) Baulasten auf den Nachbargrund-/ Flurstücken eingetragen sind.

### Wertrelevante Auswirkungen der Baulasten

In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Baulast im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleibt und auch gegen den/die Ersteigerer/in gültig ist. Diese Rechtsposition wird aus der Auffassung abgeleitet, dass auch ein Erwerb durch Zwangsversteigerung eine Rechtsnachfolge im Sinne der Regelung des § 83 Abs. 1 Satz 2 MBO ist.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die auf den Flurstücken 81 und 76/3 des Bewertungsobjekts eingetragene Baulasten keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts entfalten. Dies u. a. aus folgenden Gründen:

Die Belastung der betroffenen Flurstücke erfolgte vor dem Hintergrund, dass es sich um Kompensationsflächen für durchgeführte Baumaßnahmen handelt und somit der Nachteil (keine Bewirt-

<sup>5</sup> Hierbei handelt es sich um eine ältere Bestandsangabe. Aus dem Flurstück 76/1 sind die Flurstücke 76/3 und 76/4 hervorgegangen.

schaftung der betroffenen landwirtschaftlichen Fläche die mit Hölzern bepflanzt werden mussten) durch den Vorteil (bauliche Maßnahme) ausgeglichen wird/wurde. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den betroffenen Flächen teilweise um Wald-/Geringstlandflächen handelt und somit die (geringere) Wertigkeit in dem Bodenrichtwert enthalten ist.

Der wertrelevante Einfluss durch die auf den relevanten Flurstücken eingetragenen Baulasten auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekt kann demzufolge mit **0 EUR** angenommen werden.

### **Sonstige bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtliche Gegebenheiten**

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

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

### **Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts sind / waren in dem mir vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.03.2025 insgesamt 8 Eintragungen vorhanden. Diese Eintragungen werden nachfolgend, einschl. mit Auszügen der Eintragungsbewilligungen, auszugsweise wiedergegeben:

*Lfd.-Nr. 1* - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – lastend auf dem Flurstück 217/76<sup>6</sup> der Flur 3 Recht über das Flurstück elektrische Leitungen zu führen. (Bewilligung vom 18.11.1913, etc.)

*Lfd.-Nr. 2* - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – lastend auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Düdenbüttel, Recht über das Flurstück elektrische Leitungen zu führen. (Bewilligung vom 16.03./18.11.1926)

*Lfd.-Nr. 3* - Altenteilrecht für zwei Berechtigte Personen (u. a. Wohnrecht, Pflegeverpflichtung, etc.), gemäß Bewilligung vom 18.07.1984

*Lfd.-Nr. 5* - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – lastend auf den Flurstücken 148 und 146/1, Flur 3, Wasserleitungsrecht sowie Bebauungsverbot und Nutzungsbeschränkung (Bewilligung vom 26.06.1987)

*Lfd.-Nr. 6* - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – lastend auf dem Flurstücke 81, Flur 1, Wasserleitungsrecht sowie Bebauungsverbot und Nutzungsbeschränkung (Bewilligung vom 23.02.1989)

*Lfd.-Nr. 8* - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit – lastend auf dem Flurstücke 81, Flur 1, Erdgasleitungsführungsrecht sowie Bebauungsverbot und Nutzungsbeschränkung (Bewilligung vom 28.03.2000)

*Lfd.-Nr. 10* - Auflassungsvormerkung, lastend auf dem Flurstück 146/1, Flur 3, Gemarkung Düdenbüttel. (Bewilligung vom 19.07.2024)

*Lfd.-Nr. 11* - Zwangsversteigerungsvermerk (71 K 38/24) vom 28.01.2025

**Da das vorliegende Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens dient, werden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten/Beschränkungen zunächst nicht berücksichtigt.**<sup>7</sup>

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

<sup>6</sup> Hierbei handelt es sich um eine ältere Bestandsangabe. Das Flurstück 214/76 ist in das Flurstück 76/1 übergegangen und daraus wiederum sind die Flurstücke 76/3 und 76/4 hervorgegangen

<sup>7</sup> Vgl. Stöber ZVG, 22. Auflage, § 74a Nr. 7.4e - Seite 837

Nach Stöber ist der Zuzahlungsbetrag:

...„der Betrag, um den die Belastung den Grundstückswert mindert. Es handelt sich ausdrücklich nicht um den Wert des Rechts für den Berechtigten. Bestimmt wird der Zuzahlungsbetrag durch die Wertdifferenz der Preise, die bei Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Grundstück ohne und mit Bestehenbleiben der wertmindernden Belastung erzielbar sind.“ Dabei sind die wertmindernden Umstände entsprechend der Art des Rechts nach den Verhältnissen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und den Marktgepflogenheiten zu bestimmen.“<sup>8</sup>

Im vorliegenden Bewertungsfall kann aber davon ausgegangen werden, dass alle in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts eingetragenen Belastungen, keinen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert des Bewertungsobjekts am Wertermittlungsstichtag entfalten. Dies ausfolgenden Gründen:

1. Über die Flurstücke 76/3, 76/4 und 13 (Ifd.-Nr. 1 und 2 Abt. II) verlaufen keine elektrischen Leitungen und es befinden sich auf diesem Flurstück auch keine Tragkonstruktionen für elektrische Freileitungen. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Berechtigte dieses Recht nicht ausgeübt hat bzw. ausübt.
2. Die Berechtigten des Altenteilrechts waren am Wertermittlungsstichtag bereits verstorben, so dass die Eintragung auf Antrag gelöscht werden kann.
3. Bei den Eintragungen unter den Ifd.-Nrn. 5, 6 und 8 (Leitungsrechte für verschiedene Versorgungsmedien (Wasser, Gas) handelte es sich einerseits um die Versorgung der auf diesen Flurstücken vorhandenen baulichen Anlagen (Flurstück 146/1) oder um landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 81 und 148) deren Bewirtschaftung durch die Leitungsrechte nicht eingeschränkt sind.
4. Bei der Auflassungsvormerkung (Ifd.-Nr. 10) und dem Zwangsversteigerungsvermerk (Ifd.-Nr. 11) handelt es sich um sogenannte Sperrvermerke, die bei einer Verkehrswertermittlung jedoch keinen wertrelevanten Einfluss entfalten, da diese bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor einer Übertragung gelöscht werden müssten.

Der wertrelevante Einfluss der in Abt. II des Grundbuchs des Bewertungsobjekts vorhandenen Eintragungen (Rechte/Belastungen) kann somit jeweils mit **0 EUR** angenommen werden.

### Entwicklungsstufe/n / Grundstücksqualität/en

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

Ifd.-Nr. 2	Flurstück 136/13	Fläche der Land- und Forstwirtschaft <sup>9</sup> (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Ifd.-Nr. 5	Flurstück 13	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 81	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 28	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 45/1	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 88/4	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 146/1	Teilbereich Fläche der Land-/Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) Teilbereich „faktisches Bauland“ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV) <sup>10</sup>
	Flurstück 148	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 80	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 162/84	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 138/5	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 61/2	Fläche der Land-/Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 76/3	Fläche der Land-/Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
	Flurstück 76/4	„faktisches Bauland“ (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV)

<sup>8</sup> Wie vor -, Seite 641 ff

<sup>9</sup> Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

<sup>10</sup> Bei den zurechenbaren Umgriffsflächen von im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden, kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV)

## Erschließung/en

Die bebauten Flurstücke (Flurstücke 76/4 und 146/1) des Bewertungsobjekts (Hofstelle/n) grenzen direkt an den öffentlichen Bereich („Auf den Bleeken“ bzw. die Heinbockeler Straße) an und werden verkehrstechnisch von diesen Straßen aus direkt erschlossen. Ich gehe davon aus, dass die Erschließung mit den erforderlichen Versorgungsmedien (Gas, Wasser, Abwasser, Strom/Elektrik, etc.) ebenfalls von diesen Straßen / Bereichen aus erfolgt.

Die landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend über sogenannte Wirtschaftswege, über öffentliche Straßen bzw. teilweise über Nachbargrundstücke verkehrstechnisch erschlossen.

## Abgabenrechtliche Situation

Gemäß der schriftlichen Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin bei der Samtgemeindeverwaltung Oldendorf-Himmelpforten vom 30.04.2025, sind/waren am Wertermittlungsstichtag keine öffentlich-rechtlichen Beiträge und **nicht steuerlichen Abgaben** gemäß § 127 BauGB und dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Grundstücke (Flurstücke) des Bewertungsobjekts mehr zu entrichten. Beitragspflichtige Maßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant.

Ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben zu entrichten waren, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

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

## Energetische Qualität

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) haben sich die Ansprüche an die energetische Qualität für Neubauten und Bestandsgebäude weiter erhöht. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei dem relevanten Wohngebäude um ein älteres Bestandsgebäude, das ursprünglich 1985 errichtet wurde. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel (flüssigen/gasförmigen Brennstoff), die vor/ab dem 01.01.1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. (Ausnahmen gelten u. a. für Niedertemperatur-/Brennwertgeräte, etc.)
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte, oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden und ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

Bei dem Wohngebäude kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Bauweise, der (technischen) Ausstattung und dem Zustand, keine zwingenden Maßnahmen erforderlich sind, die im Zusammenhang mit den rechtlichen Grundlagen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und einem Eigentümerwechsel stehen. Es wird aber nochmals darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes nicht möglich war.

## **Energieausweis und Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, dass für jedes Gebäude bei Verkauf oder Vermietung, seitens des Verkäufers/Vermieters ein Energieausweis auf Verlangen vorgelegt werden muss. Der Energieausweis gibt Auskunft, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Das heißt, er informiert über den Verbrauch (Energiebedarf) eines Gebäudes. Nicht anders als z. B. bei Autos oder elektrischen Geräten, wissen Eigentümer, Mieter oder Käufer, ob es sich um einen "Spritfresser" oder ein energiesparendes Gebäude handelt. Weiterhin ermöglicht der Energieausweis einen unkomplizierten Vergleich des energetischen Zustands von Gebäuden und zeigt Einsparpotenziale auf. In Zeiten steigender Energiepreise und immer höheren Anforderungen an Gebäude zur Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes kann davon ausgegangen werden, dass jeder potentielle Käufer oder Mieter einem energiesparenden Gebäude den Vorrang gegenüber einem energetisch unzureichend ausgerüsteten Gebäude geben wird und sich somit dieser Umstand auch auf den Wert/Preis (Kauf oder Miete) niederschlägt.

Aufgrund des allgemeinen Marktgeschehens war in den letzten Jahren feststellbar, dass durch die starke Nachfrage nach (Wohn-)Immobilien die energetischen Einflussfaktoren eines Gebäudes jedoch in den Hintergrund getreten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung der (Heiz-) Energiekosten in den letzten Monaten und den politischen Ambitionen (Stichworte „Klimaschutz“ in Verbindung mit dem Austausch von Wärmegewinnungssystemen (Heizungen)) kann davon ausgegangen werden, dass die energetischen Einflussfaktoren zukünftig einen wesentlich höheren, wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert/Marktwert entfalten werden.

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, war am Wertermittlungsstichtag noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohngebäude erstellt worden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie D-F der energetischen Skala innerhalb eines Energieausweise (GEG)) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>11</sup>

## **Miet-/ Nutzungsverhältnisse**

Gemäß den erteilten Auskünften und den zur Verfügung gestellten Unterlagen bestand am Wertermittlungsstichtag für einige landwirtschaftliche Flächen zwei Pachtverträge. Dabei handelt es sich einerseits um die Flurstücke 61/2, 81, 88/4, 136/13 und 138/5 = Gesamtfläche 221.774 m<sup>2</sup> (Ackerland). Dieser Pachtvertrag läuft für den Zeitraum 01.01.2025 bis zum 30.09.2030. Der jährliche Pachtzins beträgt 17.711,42 EUR.

Andererseits um die Flurstücke 13, 28, 148 und 76/3 = Gesamtfläche 186.436 m<sup>2</sup> (Grün-/Ackerland). Angaben (Laufzeit, Höhe der Pacht, etc.) zu diesem Pachtvertrag können nicht erfolgen, da mir nur ein Auszug (2 Seiten) des Pachtvertrages zur Verfügung gestellt wurden. Die landwirtschaftlichen Gebäude der Hofstelle/n (bebaute Flurstücke) wurden am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Das Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) auf dem Flurstück 76/4 wurde durch einen Familienangehörigen des Eigentümers genutzt.

Auf einem Futtersilo (Flurstück 76/4) ist eine Mobilfunk-Sendeanlage eines Mobilfunkunternehmens installiert. Am Wertermittlungsstichtag betrug die Restlaufzeit noch rund 7 Jahre (bis zum 30.06.2032). Die monatliche Nettokaltmiete betrug 356,62 EUR. Es ist eine Wertsicherungsklausel (Anpassung gemäß VPI bei einer Veränderung von mehr als 10% vereinbart).

<sup>11</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

## 3.3 Bauliche Anlagen

### 3.3.1 Gebäude- und Ausstattungsmerkmale

#### Vorbemerkung

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

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

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

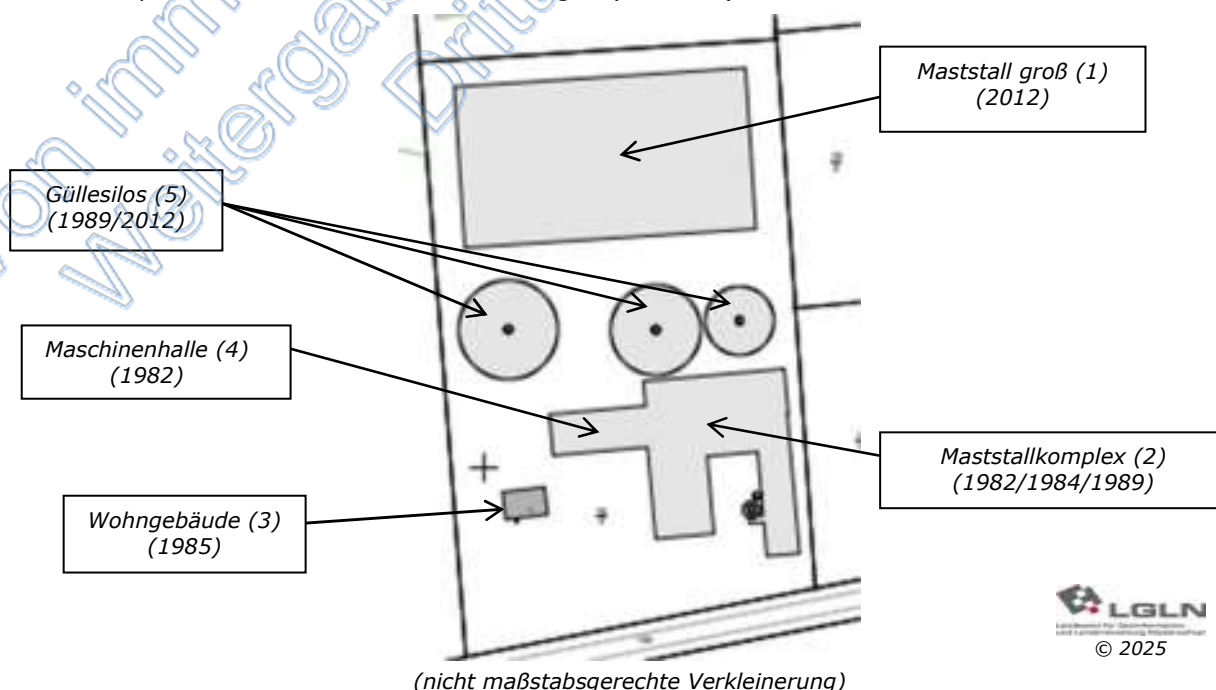
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigungen sowie energetische Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.

#### Umfang der Besichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde im Außenbereich (Grundstücke/Flurstücke/Gebäude) und die Innenbereiche der landwirtschaftlichen Gebäude, soweit möglich vollständig besichtigt. Das Wohngebäude konnte nicht im Innenbereich besichtigt werden.

Übersichtsplan der Gebäude / baulichen Anlagen (Hofstelle) – Flurstück 76/4



## Hofstelle – Flurstück 76/4

**Landwirtschaftliche Gebäude**

Art / Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maststall (1) - Baujahr 2012</li> <li>• Maststallkomplex (2) - Baujahre 1981/1984/1989</li> <li>• Maschinenhalle (4) - Baujahr 1981</li> <li>• Güllesilos (5) - Baujahre 1989/2012</li> </ul>
Baukonstruktionen/ Ausstattungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Maststall</u> (1) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schweine-Maststall mit Technikräumen/-anlagen, etc.</li> <li>- Anzahl der Plätze (5.700 Plätze – 13 Abteile mit je 44 Buchten)</li> <li>- Massiv-/Stahlrahmenbauweise (eingeschossig mit Zwischendecke/Dachraum)</li> <li>- Betonsohle mit Güllelagerung (Spaltböden in den Stallbereichen)</li> <li>- Innenwände in Massivausführung (Beton/Mauerwerk)</li> <li>- Fassade mit Profilplattenverkleidung</li> <li>- Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung in Stahl-/Zinkausführung</li> <li>- Fenster als Lichtelementausführungen</li> <li>- Einflügelige Außentüren (Stallbereiche/Funktionsräume)</li> <li>- Technische Installation: Bodenplatten mit Teilspaltboden, Lüftungssystem mit Luftwäscheranlage (RIMU), Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystemen (2012), Zentrale Flüssigfütterung für alle Mastställe (WEDA), Futtersilos (2 x 24 t, 2 x 22 t und 1 x 22 t (Außenbereich), Beleuchtungseinrichtungen, etc., Photovoltaikanlage (2013) 251 kWp</li> </ul> </li> <li>• <u>Maststallkomplex</u> (2) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schweinemaststallkomplex bestehend aus 3 Gebäudebereichen (unterschiedliche Baujahre) die durch einen Zwischenbau (Büro-Sozial-/Techniktrakt) verbunden sind</li> <li>- Anzahl Plätze: gesamt 1.856 Stück (520 Stück, 626 Stück und 710 Stück)</li> <li>- Massiv-/Holzständerbauweise (eingeschossig mit Zwischendecken/Dachraum)</li> <li>- Betonsohle mit Güllelagerung (Spaltböden in den Stallbereichen)</li> <li>- Innenwände in Massivausführung (Betonsockel/Mauerwerk)</li> <li>- Fassade mit Sichtmauerwerk oder wärmegeämmter Profilplattenverkleidung</li> <li>- Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung in Kunststoffausführung</li> <li>- Fenster als Lichtöffnungen in den oberen Bereichen</li> <li>- Einflügelige Außentüren (Stallbereiche/Funktionsräume)</li> <li>- Sanitäre Einrichtung (Dusche/WC)</li> <li>- Technische Installation: Bodenplatten mit Teilspaltboden, Lüftungssystem als Unterdruckausführung mit Lüftungsschächten im Dachbereich, Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystemen (1990 erneuert), Zentrale Flüssigfütterung für alle Mastställe, Futtersilos (1 x 450 t<sup>12</sup>, 1 x 8 t und 1 x 6 t (Außenbereich), Beleuchtungseinrichtungen, etc., Photovoltaikanlage (2013) 29,9 kWp</li> </ul> </li> <li>• <u>Maschinenhalle/Unterstand</u> (4) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massiver Sockel, Holzständerkonstruktion (eingeschossig)</li> <li>- Fassade mit Wellprofilplattenverkleidung</li> <li>- Flach geneigte Spitzdachkonstruktion (Dachbinder) mit Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung in Kunststoffausführung</li> <li>- Fußboden mit Verbund-Pflasterung</li> <li>- räumliche Abtrennung (Halle/Garage)</li> <li>- Sektionaltor (Garage), Schiebtore (vorder- und rückseitig)</li> <li>- Beleuchtungseinrichtung, Photovoltaikanlage (2013) 29,7 kWp</li> </ul> </li> <li>• <u>Güllesilo</u> (5) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl: 3 Stück</li> <li>- Fassungsvermögen: gesamt 13.600 m<sup>3</sup> (4.800 m<sup>3</sup>, 6.800 m<sup>3</sup>, 2.000 m<sup>3</sup>)</li> <li>- Stahlbeton Fundamente/-Sohle</li> <li>- Tragende Stahlkonstruktionen in feuerverzinkten Ausführungen /verschraubte Stahlelemente, Kuppeldächer (Membrandach aus Polyestergewebe mit beidseitiger Kunststoffbeschichtung)</li> </ul> </li> <li>• <u>Außenanlagen (Allgemein)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hofflächen gepflastert (Verbundpflasterung)</li> <li>- Einfriedung mit Zaun/Hecke, zweiflügeliges Metallschwingtor im Einfahrtsbereich</li> </ul> </li> </ul>

<sup>12</sup> Auf dem Futtersilo befindet sich eine Funkmastanlage eines Mobilfunkbetreibers (Fremdeigentum)

## Fotodokumentation

### Hinweis:

Nachfolgend werden nur Außenaufnahmen der Gebäude wiedergegeben. Eine Genehmigung von Innenaufnahmen der besichtigten Gebäude/-bereiche wurde durch den Eigentümer nicht erteilt.



**Wohngebäude (3)**

Baujahr/Chronik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1984 ursprüngliches Baujahr / Jahr der Fertigstellung</li> </ul>
Wohneinheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 Stück</li> </ul>
Baukonstruktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivbauweise (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)</li> <li>• Fundamente/Sohle in Stahlbetonausführung</li> <li>• Zweischaliges Außenmauerwerk -Innenschale / Luftschicht, Sicht-/Verblendmauerwerk</li> <li>• Innenwände in Massiv- oder Leichtbaukonstruktion</li> <li>• Geschossdecke in Stahlbetonausführung mit Dämmung und Ober-Belag (EG/DG), über dem Dachgeschoss in Holzbalkenkonstruktion mit Dämmung und Verkleidung</li> <li>• Walmdachkonstruktion in Holzbalkenausführung mit Dachziegeleindeckung, Dachentwässerung in Kupferausführung, Trapezgauben (4 Stück)</li> <li>• gemauerter Schornsteinzug</li> </ul>
Wände	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tapeziert und/oder gestrichen, in den sanitären Bereichen (Bad/WC), Küche gefliest</li> </ul>
Decken/ Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: tapeziert / gestrichen oder mit Profilholz- oder Profilpaneel-Verkleidung</li> <li>• DG: verputzt / tapeziert / gestrichen</li> </ul>
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG: Fliesen-, Textil-Belag oder Parkett-Belag</li> <li>• DG: Fliesen-, Textil-Belag oder Parkett-Belag</li> </ul>
Innentreppen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• EG/DG offene oder geschlossene angewendelte Treppe (massiv oder Holz)</li> </ul>
Fenster /-türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holz-/oder Kunststoffrahmenkonstruktion mit Zweischeibenverglasung (ein- oder zweiflügelig), Außenrollläden (DG), Holzklapppläden (EG)</li> </ul>
Türen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einflügelige Gebäudeeingangstür in Holzrahmenkonstruktion mit festen Seitenteilen</li> <li>• furnierte oder beschichtete Innentüren mit Umfassungszargen</li> </ul>
Sanitärbereiche	<p>EG: wandhängendes oder Stand-WC, Duschwanne, Waschbecken wandhängendes oder Stand-WC, Waschbecken (Gäste-WC)</p> <p>DG: wandhängendes oder Stand-WC, Badewanne/Duschwanne, Waschbecken wandhängendes oder Stand-WC, Badewanne/Duschwanne, Waschbecken</p>
Technik	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beheizung erfolgt über eine Erdwärmepumpe mit Warmwasseraufbereitung (Speicher)</li> <li>• Platten-/ Flach-Heizkörper oder Fußbodenheizung</li> <li>• Hausanschlüsse (Wasser, Elektrizität mit Absicherungen, Telefon, etc.) und Zähleranlagen für die Versorgungsmedien</li> <li>• Einbauküche mit elektrischen Geräten</li> <li>• Abwasserbeseitigung mittels Kleinkläranlage (Grundstück)</li> </ul>
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuwegung / Zufahrt über Hofbereich mit Verbund-Pflasterung</li> <li>• Einfriedung mit Zaun oder Hecke</li> <li>• Baum- und Strauchaufwuchs, Ziergewächse, Rasenfläche</li> </ul>

Vorderansicht



Seitliche Ansicht (Terrasse)



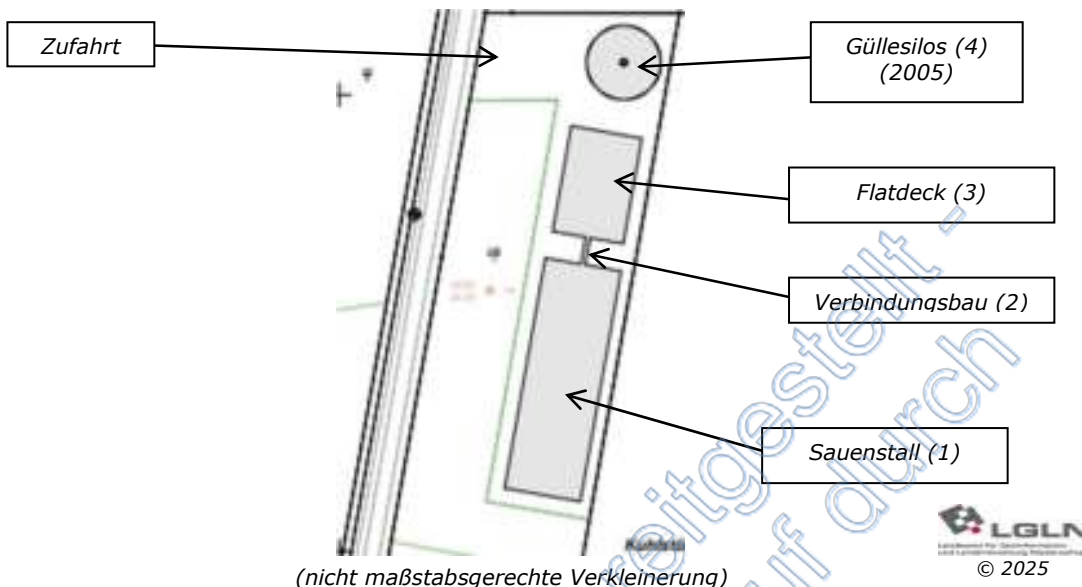
Eingangsbereich



Gartenbereich



Hofstelle – Flurstück 146/1  
Übersichtsplan



Art / Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauenstall (1)</li> <li>• Verbindungsbau (2)</li> <li>• Flatdeck (3)</li> <li>• Güllesilo (4)</li> </ul> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">2005</p>
Baukonstruktionen/ Ausstattungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Sauenstall</u> (1)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl der Plätze (750 Stück – 216 Stück Abferkelbuchten, 282 Stück Jungsauentplätze, 252 Stück Deckstation)</li> <li>- Massivbauweise (eingeschossig mit Zwischendecke/Dachraum)</li> <li>- Betonsohle mit Güllelagerung (Spaltböden in den Stallbereichen), teilweise beheizt</li> <li>- Innenwände in Massivausführung (Beton/Mauerwerk)</li> <li>- Teilweise massive Zwischendecke</li> <li>- Fassade mit Sichtmauerwerk bzw. mit Wellprofilplatten (Giebelbereiche)</li> <li>- Sattel-/Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung, Dachentwässerung in Stahl-/Zinkausführung</li> <li>- Fenster in Kunststoffrahmenausführung (Sozial- und Stallbereich)</li> <li>- Ein-/zweiflüglige Außentüren (Stallbereiche/Sozialbereich)</li> <li>- Technische Installation: Bodenplatten mit Teilsplattboden, Lüftungssystem als Unterdruckausführung mit Lüftungsschächten im Dachbereich, Stallabtrennungen (Boxen) aus feuerverzinkten Rohrsystemen (1990 erneuert), Zentrale Flüssigfütterung für alle Mastställe, Futtersilos (6 x 11,5 t, 1 x 6,5 t (Außenbereich) für beide Stallbereiche, Beleuchtungseinrichtungen, Gaszentralheizung mit Gastank (4.800 m<sup>3</sup>), Sanitäre Einrichtungen (Dusche/WC, etc.), Sozial-/Büro-/Aufenthaltsbereiche, technischer Bereich</li> </ul> </li> <li>• <u>Verbindungsbau</u> (2)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Massivbauweise</li> <li>- Flach geneigte Spitzdachkonstruktion mit Wellprofilplatteneindeckung</li> <li>- Einflüglige Eingangstür, Fenster in Kunststoffrahmenkonstruktion</li> </ul> </li> <li>• <u>Flatdeck</u><sup>13</sup> (3)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl der Plätze (2.880 Stück – mit Reserveplätze)</li> <li>- Baukonstruktion wie Sauenstall, zzgl. Verladebereich (Giebelseite – Norden)</li> </ul> </li> <li>• <u>Güllesilo</u> (4)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anzahl: 1 Stück</li> <li>- Fassungsvermögen: 4.800 m<sup>3</sup></li> </ul> </li> <li>• <u>Außenanlagen (Allgemein)</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoffläche mit Bitumen-/Asphalt-Belag</li> <li>- Einfriedung mit Zaun, einflügliges Metallschwingtor im Einfahrtsbereich</li> <li>- Unbebauter landwirtschaftlicher Bereich</li> </ul> </li> </ul>

<sup>13</sup> Als Flatdeck wird der Teil eines Stalles bezeichnet, in dem Ferkel zwischen der dritten und zehnten Lebenswoche gehalten werden.

Vorderansicht (Zufahrt)



Flatdeck (3)



Sauenstall mit Sozialbereich (1)



Verbindungsbau mit Silobehälter (2)



Gülesilo (4)



Zufahrt



Grundstücksbereich



Öffentlicher Straßenbereich (Heinbockeler Straße)



### **Zustand der Gebäude / baulichen Anlagen**

Die Gebäude / baulichen Anlagen befanden sich am Tag der Ortsbesichtigung / dem Wertermittlungstichtag, unter Berücksichtigung der ursprünglichen Baujahre, der Nutzungsarten und der im Laufe der Zeit durchgeführten Umbau-/Erweiterungs-/Modernisierungsmaßnahmen insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand. Die fortlaufenden Instandhaltungsmaßnahmen wurden, soweit mit bloßem Auge ersichtlich, in den überwiegenden Bereichen durchgeführt. Wertrelevante Schäden/Unterhaltungsrückstände, die über das Übliche von vergleichbaren Objekten (landwirtschaftliche Gebäude) hinausgehen, konnten in diesen Gebäudebereichen nicht festgestellt werden.

Weiterhin wird angemerkt, dass aufgrund der unterschiedlichen Gebäudekonzeptionen (landwirtschaftliche Gebäude (Stallung/en, Maschinenhalle), Wohngebäude) in Verbindung mit den weiteren Verwendungsmöglichkeiten der jeweiligen Bereiche/Anlagen keine Aufwendungen für evtl. erforderliche Maßnahmen (Umnutzung/Revitalisierung) angesetzt/berücksichtigt werden. Die Bewertung der bebauten Bereiche der landwirtschaftlichen Hofstellen erfolgt auf Grundlage des Ist-Zustandes, d. h. es werden keine zukünftigen Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt.

In Bezug auf das Wohngebäude wird angemerkt, dass einerseits keine Innenbesichtigung möglich war und dass die üblichen Renovierungs- und Neugestaltungsmaßnahmen, die im Rahmen von Eigentümerwechseln anfallen (z. B. Tapezier-, Maler-, Boden-Belagsarbeiten, Kleinstreparaturen, etc.) nicht explizit berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen sind einerseits in der Alterswertminderung und andererseits in der Marktanpassung, bei Anwendung des Sachwertverfahrens (ImmoWertV) bzw. in den Bewirtschaftungskosten bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (ImmoWertV) enthalten.

### **Wichtiger Hinweis!!!!**

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

**Fotodokumentation** (Landwirtschaftsflächen) - auszugsweise

Flurstück 136/13



Flurstück 13



Flurstück 80



Flurstück 81



Flurstück 88/4



Flurstück 138/5



Flurstück 148



76/3



Flurstück 162/84



Flurstück 61/2



### 3.3.2 Gebäudeaufteilung/en

#### Vorbemerkung

Die nachfolgenden Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche/n, Brutto-Grundfläche/n (BGF)) der Gebäude wurden den vorhandenen Unterlagen in der Bauakte beim Bauordnungsamt des Landkreises Cuxhaven und den Unterlagen die durch das Gericht zur Verfügung gestellt wurden, entnommen. Eine Überprüfung der Flächen, einschließlich der Aufteilung der Gebäude (Innenbereiche) konnte, aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung/en, nicht durchgeführt werden.

Bei den abgebildeten Zeichnungen handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der Pläne, die den Unterlagen in der Bauakte entnommen und teilweise durch den Unterzeichner an die örtlichen Gegebenheiten, soweit vom Außenbereich sichtbar, angepasst wurden. Sie dienen lediglich zur Veranschaulichung.

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

#### **Wohngebäude (3)**

Geschoss	Zimmer/Räume	Wohnfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	• Wohnzimmer	35,67 m <sup>2</sup>	rund 115 m <sup>2</sup>
	• Esszimmer	13,05 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	10,87 m <sup>2</sup>	
	• Büro	12,01 m <sup>2</sup>	
	• Küche	13,15 m <sup>2</sup>	
	• Dusche/WC	3,68 m <sup>2</sup>	
	• Hauswirtschaftsraum	6,10 m <sup>2</sup>	
	• WC	2,33 m <sup>2</sup>	
	• Abstellraum I	2,68 m <sup>2</sup>	
	• Abstellraum II	2,07 m <sup>2</sup>	
	• Diele	13,54 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	• Schlafzimmer	24,38 m <sup>2</sup>	rund 102 m <sup>2</sup>
	• Zimmer	13,68 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	14,13 m <sup>2</sup>	
	• Zimmer	8,70 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC I	8,11 m <sup>2</sup>	
	• Bad/WC II	12,54 m <sup>2</sup>	
	• Flur	20,50 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche (gesamt)</b>		<b>rund 217 m<sup>2</sup></b>	-
<b>Nutzfläche (gesamt)</b>		-	-

Die Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt insgesamt rund 217 m<sup>2</sup>. Es wurde ein Putzabzug von 3 Prozent berücksichtigt (DIN 283). Bei der Wohnflächenermittlung wurden die Flächen im Dachgeschoss mit einer lichten Höhe unter einem Meter nicht und zwischen einem und zwei Meter zur Hälfte angesetzt / berücksichtigt.

### **Brutto-Grundfläche (BGF)**

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

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

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

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

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach der ImmoWertV/ImmoWertA (ehemals Sachwert-Richtlinie) auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z. B. als Lager- oder Abstellräume, möglich ist. Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus, vgl. auch nachfolgende Abbildung:<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Hinweis: Die Abbildung/en dienen nur zur Veranschaulichung der anrechenbaren Flächen/Bereiche bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und geben nicht die Gebäudestruktur / den Gebäudeaufbau der/s Bewertungsobjekte/s wieder.

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

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

Erdgeschoss	ca.	155 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	ca.	155 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>310 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes beträgt rund 310 m<sup>2</sup>.

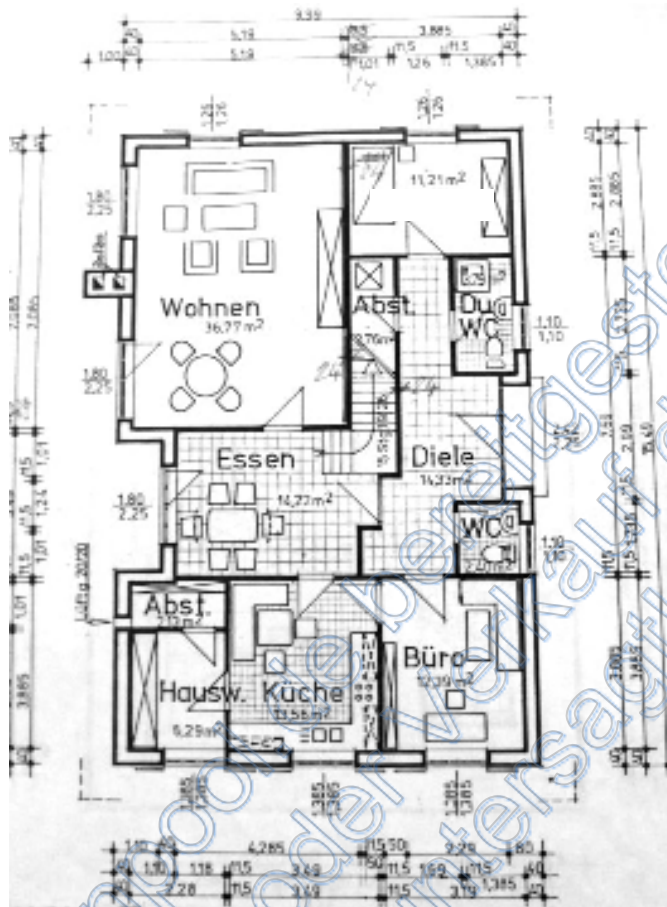
**Anmerkungen zu der ermittelten Brutto-Grundfläche:**

- Der Dachraum (Fläche über dem Dachgeschoss) wurde bei der Brutto-Grundfläche nicht berücksichtigt (vgl. Grafik auf der vorhergehenden Seite).
- Als besondere Bauteile / bauliche Anlagen, die noch nicht in der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen im vorliegenden Fall die Gauben (4 Stück) und der Kaminofen berücksichtigt werden.

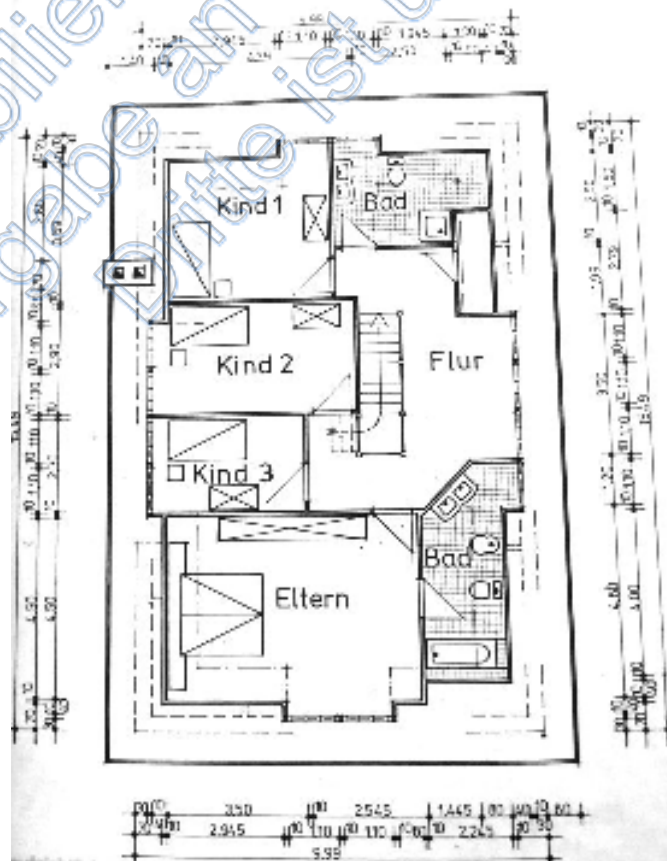
3.3.2.1 Zeichnungen

Grundrisse, Schnitte / Ansichten

Grundriss Erdgeschoss

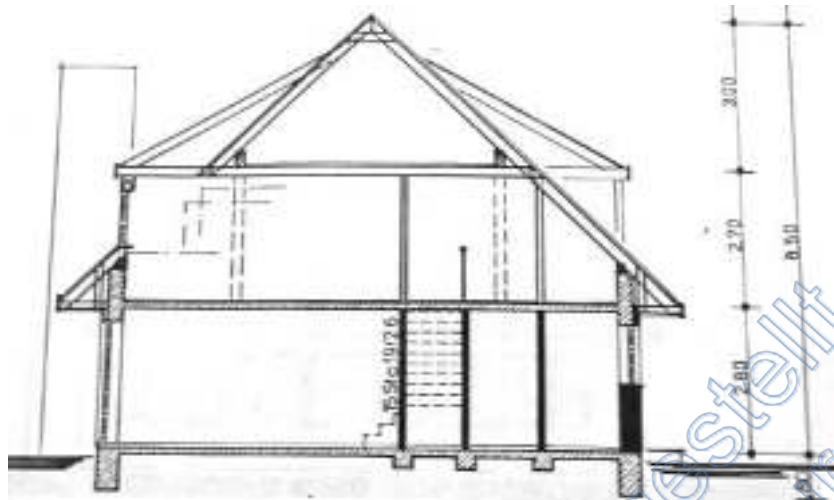


Grundriss Dachgeschoss



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Schnitt



Ansichten

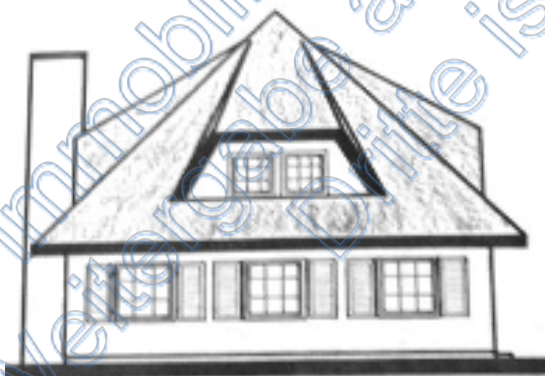
Norden

Süden



Osten

Westen



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

**Landwirtschaftliche Gebäude - Hofstelle (Flurstück 76/4)**

**Maststall (1)**

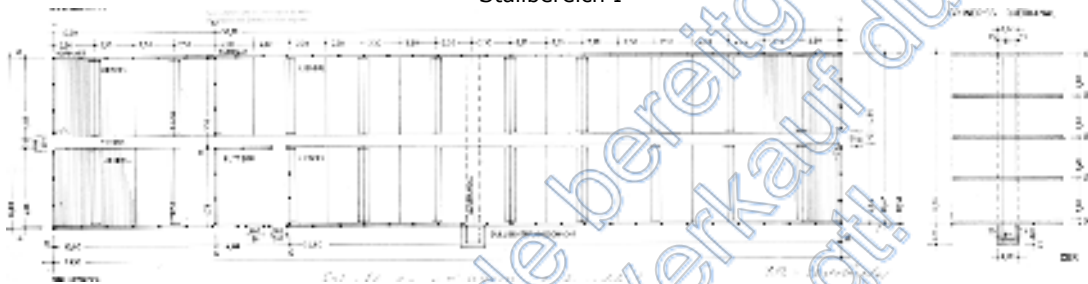
Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Maststall mit Technikbereich	rund 5.500 m <sup>2</sup>	rund 6.420 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>rund 5.500 m<sup>2</sup></b>	<b>rund 6.420 m<sup>2</sup></b>

**Maststallkomplex (2)**

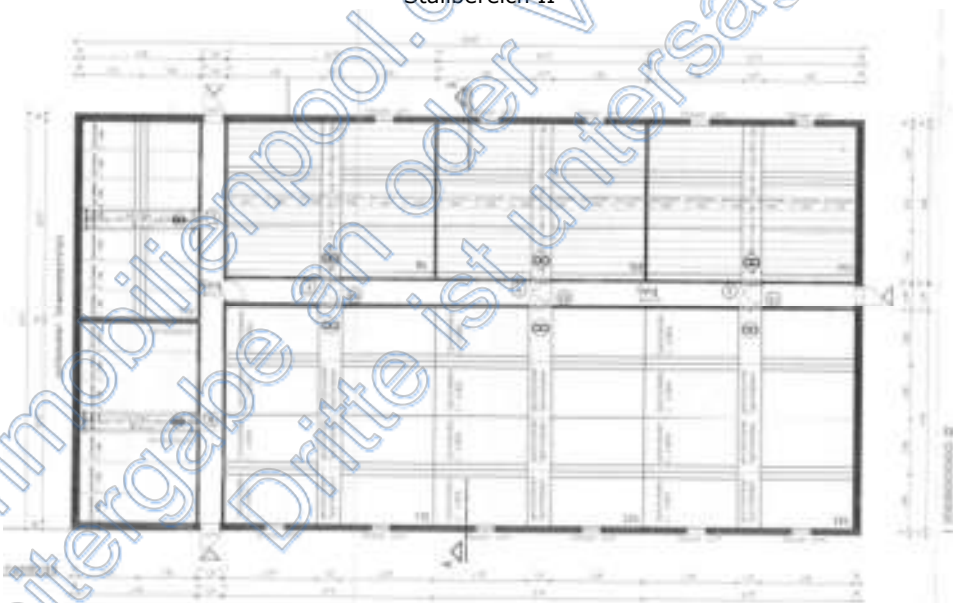
Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Maststall mit Sozial-/Technikbereich	rund 2.300 m <sup>2</sup>	rund 2.640 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>rund 2.300 m<sup>2</sup></b>	<b>rund 2.640 m<sup>2</sup></b>

Grundriss (Ausschnitte)

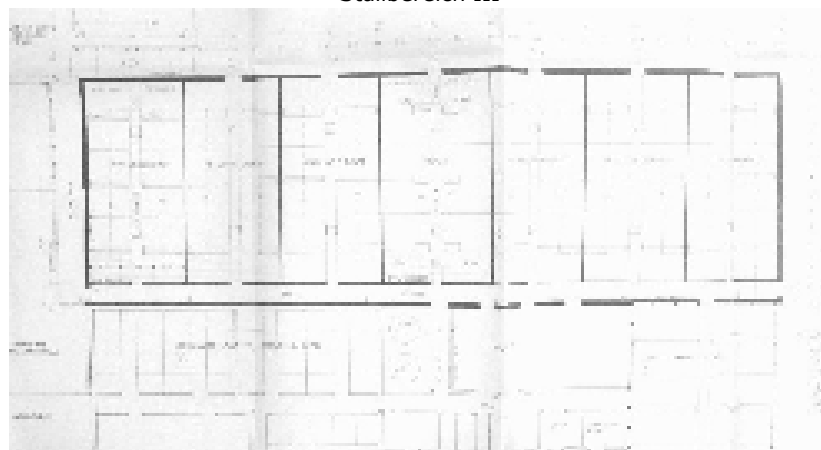
Stallbereich I



Stallbereich II



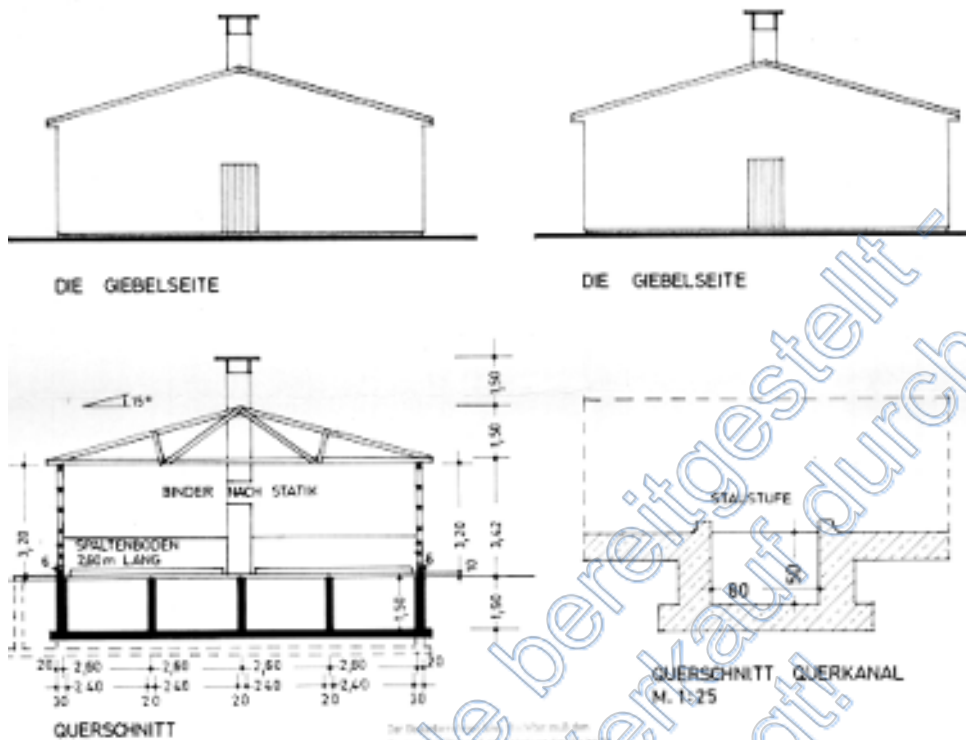
Stallbereich III



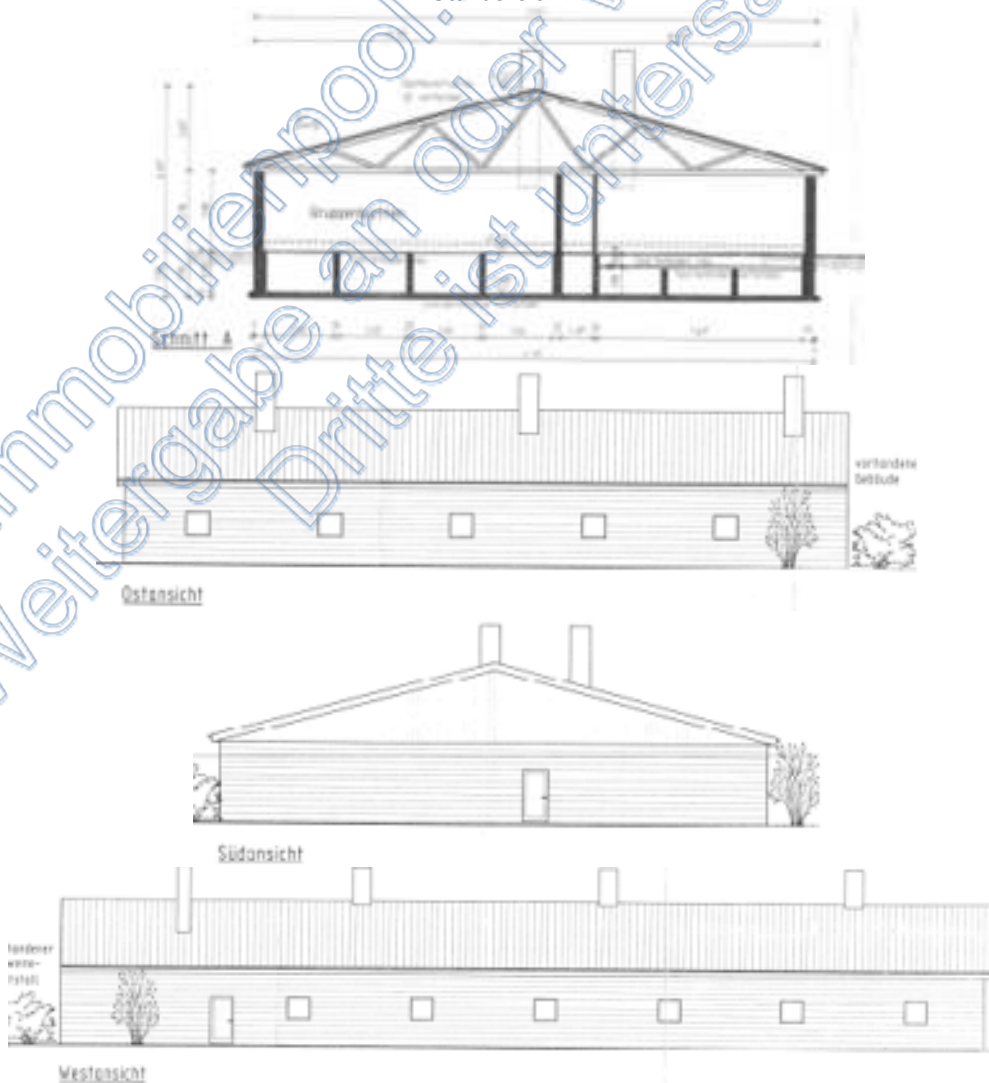
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

Schnitt/Ansichten

Stallbereich I



Stallbereich II

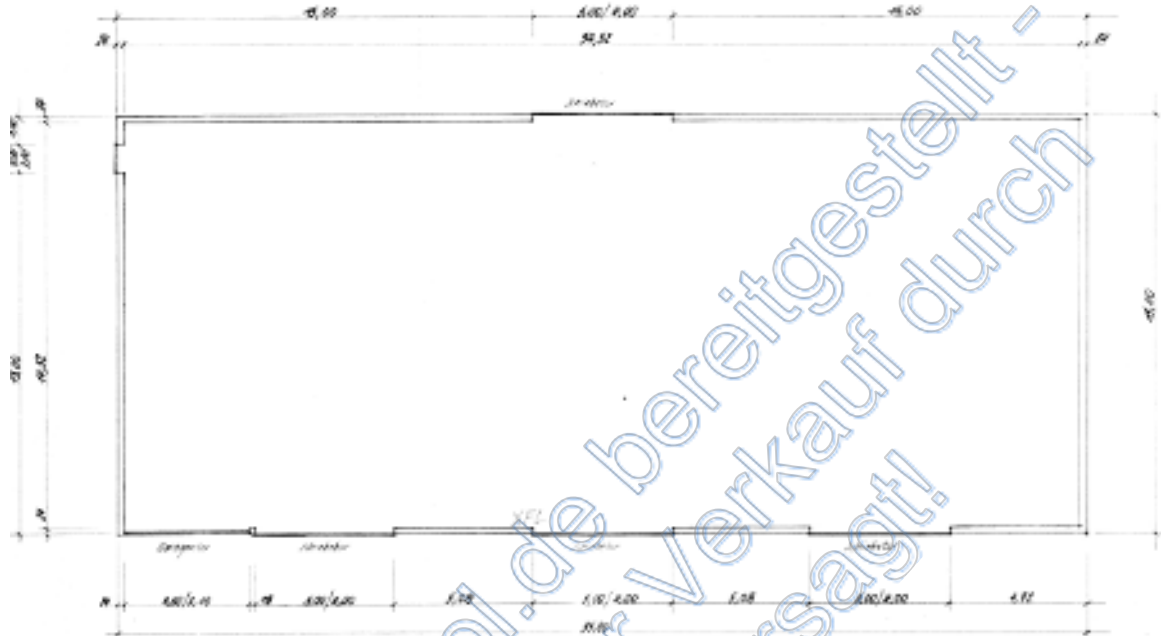


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

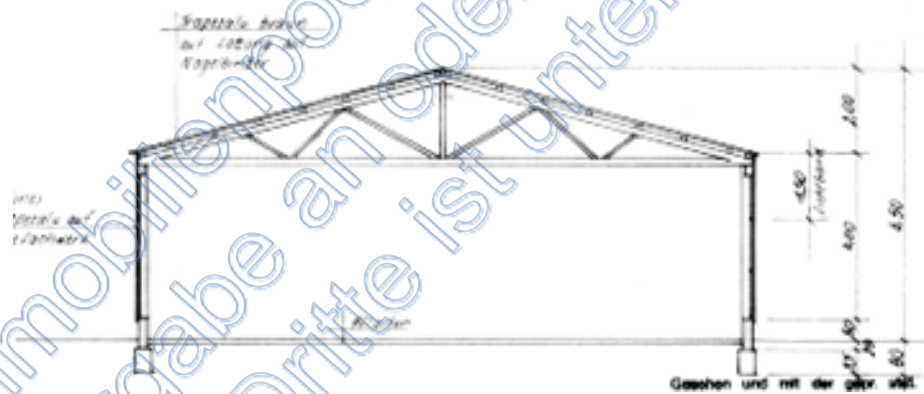
**Maschinenhalle (4)**

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	• Unterstand / Abstellbereich	rund 500 m <sup>2</sup>	rund 525 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>rund 500 m<sup>2</sup></b>	<b>rund 525 m<sup>2</sup></b>

Grundriss



Schnitt



Ansichten

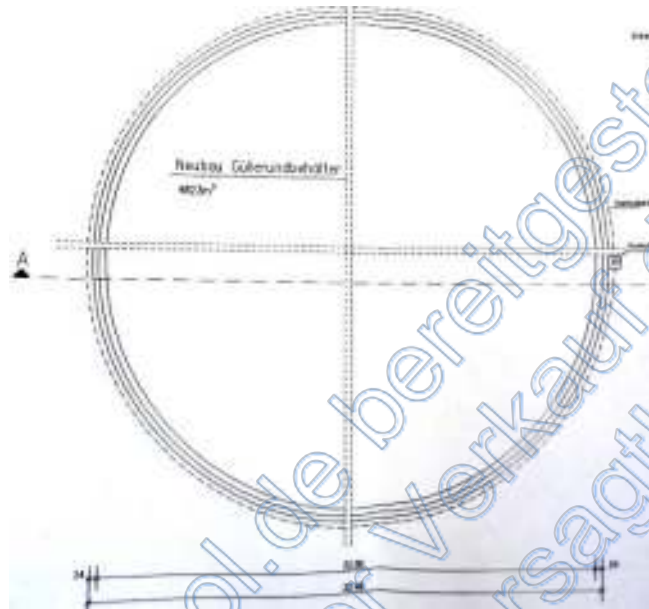


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

**Güllesilos (5)**

	Art	Inhalt	Brutto-Grundfläche
	• Güllesilo I	4.800 m <sup>3</sup>	rund 828 m <sup>2</sup>
	• Güllesilo II	6.800 m <sup>3</sup>	rund 1.173 m <sup>2</sup>
	• Güllesilo III	2.000 m <sup>3</sup>	rund 345 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>	<b>rund 13.600 m<sup>3</sup></b>	<b>rund 2.346 m<sup>2</sup></b>

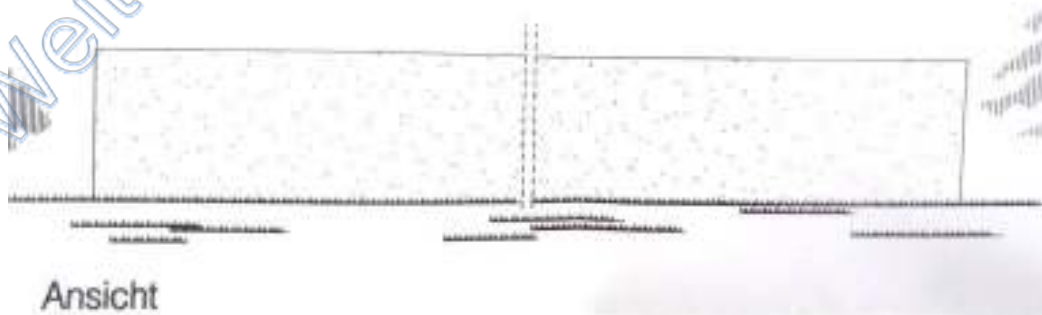
Grundriss (Beispiel)



Schnitt



Ansicht



Ansicht

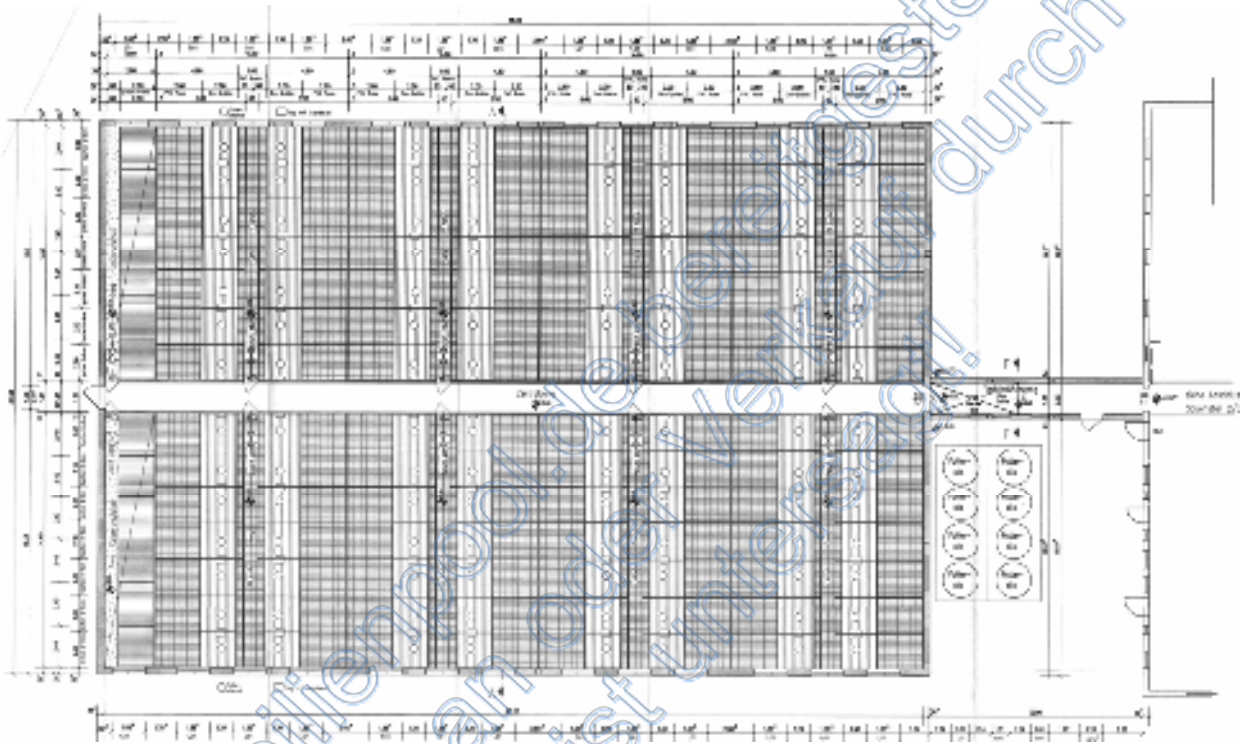
(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

**Landwirtschaftliche Gebäude - Hofstelle (Flurstück 146/1)**

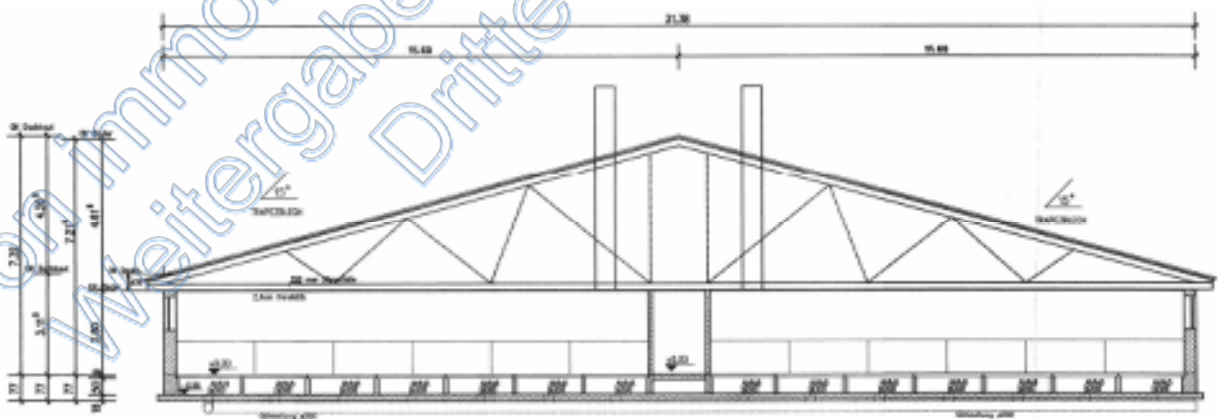
**Sauen-/Ferkelaufzucht**

Geschoss	Art der Fläche	Nutzfläche	Brutto-Grundfläche
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sauenstall</li> <li>• Zwischengebäude</li> <li>• Technik-/Aufenthaltsräume</li> <li>• Ferkelaufzuchtstall</li> </ul>	rund 3.106 m <sup>2</sup> rund 17 m <sup>2</sup> rund 186 m <sup>2</sup> rund 1.399 m <sup>2</sup>	rund 3.240 m <sup>2</sup> rund 22 m <sup>2</sup> rund 214 m <sup>2</sup> rund 1.479 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>rund 4.708 m<sup>2</sup></b>	<b>rund 4.955 m<sup>2</sup></b>

Grundriss (Auzug)



Schnitt

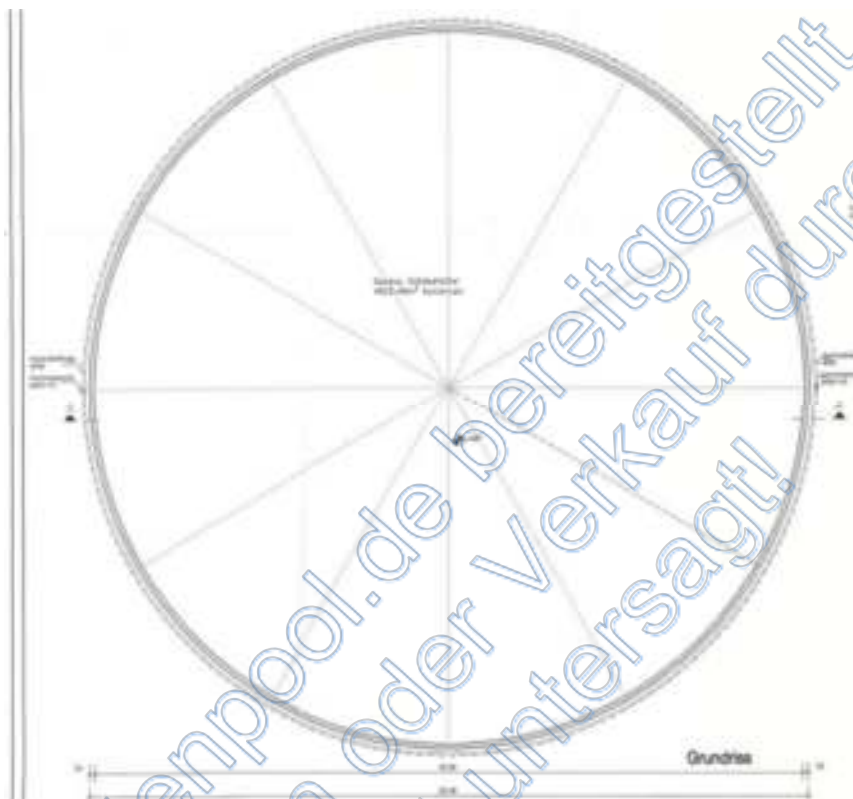


(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

**Güllesilo**

	Art	Inhalt	Brutto-Grundfläche
	• Güllesilo	4.800 m <sup>3</sup>	rund 828 m <sup>2</sup>
	<b>gesamt</b>	<b>rund 4.800 m<sup>3</sup></b>	<b>rund 828 m<sup>2</sup></b>

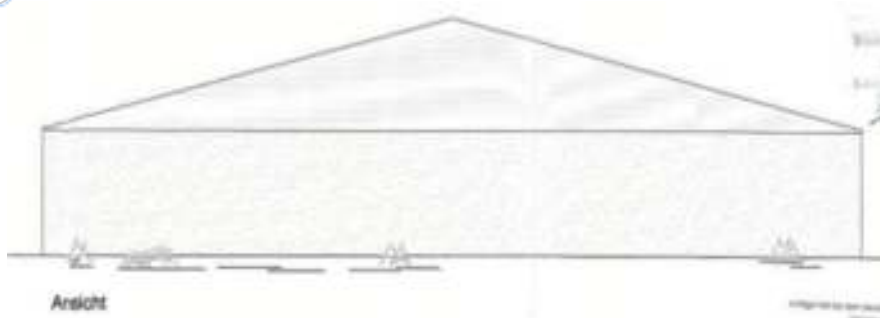
Grundriss



Schnitt



Ansicht



(nicht maßstabgerechte Verkleinerungen)

## 3.4 Beurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich grundbuchrechtlich um zwei Grundstücke (bestehend aus 14 Flurstücken), gelegen u. a. in der Straße „Auf den Bleeken“ 2 in 21709 Düdenbüttel. Zwei Flurstücke (76/4 und 146/1) sind mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle – Wohngebäude, diversen landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen (Schweinehaltung), Nebengebäuden, etc.) bebaut, wobei die Hofstelle (Flurstück 76/4) den Hauptbestandteil bildet. Bei den anderen 12 Flurstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/ Grünland, etc.). Die Größe der Grundstücke (Flurstücke) beträgt insgesamt 603.179 m<sup>2</sup>.

Die Gebäude der Hofstelle/n wurden ursprünglich im Zeitraum 1981 bis 2012 errichtet und im Laufe der Zeit erweitert/umgebaut bzw. modernisiert. Am Wertermittlungsstichtag wurde auf den Hofstellen **kein** landwirtschaftlicher Betrieb geführt (ruhend). Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden nicht genutzt (Leerstand), das Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) wurde durch einen Familienangehörigen des Eigentümers selbst genutzt. Die Landwirtschaftlichen Flächen (Acker-/Grünland) waren überwiegend verpachtet.

Unter kritischer Würdigung kann zunächst davon ausgegangen werden, dass eine Drittverwendungsfähigkeit der Stallungen als sehr eingeschränkt eingestuft werden muss. Die Folgenutzung der bebauten Bereiche wird nach meiner Auffassung von der ursprünglichen Nutzung (Schweinemast/-aufzucht) geprägt werden. Dies begründet sich u. a. in der Konzeption und der Struktur der landwirtschaftlichen Gebäude bzw. den baulichen Anlagen in Verbindung mit den heutigen Wettbewerbsanforderungen und den behördlichen Auflagen in Bezug auf die Tierzucht/-haltung. Denkbar ist u. U. eine teilweise Umstellung auf eine ökologische Tierhaltung, jedoch sind in diesem Falle Umbaumaßnahmen zwingend erforderlich, um den Anforderungen/Vorschriften an diese Tierhaltung zu entsprechen. Als positiv kann einerseits die Anzahl und die Größe der landwirtschaftlichen Flächen eingestuft werden, da am Wertermittlungsstichtag noch immer eine gute Nachfrage nach solchen Flächen besteht/bestand. Andererseits besteht eine gewisse Nachfrage nach landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen, etc.) die mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Dies begründet sich in dem Umstand, dass nur noch wenige vergleichbare Neubebauungen geplant bzw. umgesetzt werden. (behördliche Auflagen, Wettbewerbsbedingungen, etc.).

Als nachteilig ist der Leerstand/ die nicht Nutzung der Stallungen seit rund 3 Jahren und das damit verbundene Risiko in Bezug auf die Funktionsfähigkeit der technischen Installation der Stallbereiche einzustufen.

Aufgrund der vorgenannten objektspezifischen Gegebenheiten (Art der Bebauung ((ruhende landwirtschaftliche Hofstelle), dem Zustand und der Drittverwendung der Gebäude / baulichen Anlagen, etc.), sowie der Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen, kann bei einer Gesamtbetrachtung insgesamt noch von einer normalen Vermarktungsfähigkeit des Bewertungsobjekts ausgegangen werden, da die positiven Einflussfaktoren (Nachfrage nach vergleichbaren Objekten mit landwirtschaftlichen Flächen) und die negativen Faktoren (Drittverwendungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Gebäude / baulichen Anlagen der Hofstelle) sich nach meiner Auffassung neutralisieren.

## 4 Wertermittlung

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

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

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle<sup>15</sup>, die mit einem Wohngebäude, diversen landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallungen, Unterstände, etc.) bebaut ist und um landwirtschaftliche Flächen (Acker-/Grünland, etc.). Für die Wertermittlung landwirtschaftlicher Betriebe werden in der Taxationslehre der Landwirtschaft und der führenden Fachliteratur<sup>16</sup> drei Verfahren, entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), beschrieben. So entspricht die Ermittlung des Verkehrswerts/ Marktwerts nach der

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

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

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

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

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

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

<sup>15</sup>Am Wertermittlungsstichtag wurde landwirtschaftlicher Betrieb mehr geführt (ruhend), jedoch kann eine Wiederinbetriebnahme bis zum 13.01.2028 erfolgen (Genehmigung des Landkreises Stade vom 09.01.2025).

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

## 4.2 Sachwertermittlung

### Vorgehensweise bei Anwendung des Sachwertverfahrens

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

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

Die für das Sachwertverfahren notwendigen Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Anschließend wird die Sachwertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt. Aufgrund der zwingend erforderlichen Modellkonformität<sup>17</sup> bei der Wertermittlung, wird der Risikoabschlag für die nicht mögliche Innenbesichtigung der Gebäude / baulichen Anlagen unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wertmindernd berücksichtigt.

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

<b>Sachwertverfahren (ImmoWertV)</b>	
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert (vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks)
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)
=	Sachwert

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der vorliegenden Wertermittlung die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) einfließen. Aufgrund der erforderlichen Modellkonformität kann insofern nicht in allen Schritten die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) normierte Vorgehensweise bei der Sachwertermittlung herangezogen werden. Die Abweichungen werden in den nachfolgenden Ausführungen an den entsprechenden Stellen kurz beschrieben.

#### Hinweis:

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

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

#### 4.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

##### Normalherstellungskosten und Kostenkennwerte (NHK 2010)

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

##### Wohngebäude (3)

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

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		0,6		0,4	
Dach		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren		0,8		0,2	
Innenwände und -türen			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0		
Fußböden			1,0		
Sanitäreinrichtungen				1,0	
Heizung				0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung			1,0		
<i>Kostenkennwerte - Typ 1.21</i>	<i>790 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>875 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.005 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.215 EUR/m<sup>2</sup></i>	<i>1.515 EUR/m<sup>2</sup></i>

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

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert	Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23 %	233 EUR/m <sup>2</sup>	0,64
Dach	15 %	141 EUR/m <sup>2</sup>	0,38
Fenster und Außentüren	11 %	104 EUR/m <sup>2</sup>	0,26
Innenwände und -türen	11 %	111 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11 %	111 EUR/m <sup>2</sup>	0,33
Fußböden	5 %	50 EUR/m <sup>2</sup>	0,15
Sanitäreinrichtungen	9 %	109 EUR/m <sup>2</sup>	0,36
Heizung	9 %	123 EUR/m <sup>2</sup>	0,41
Sonstige technische Ausstattung	6 %	60 EUR/m <sup>2</sup>	0,18
<b>Ergebnis (gewogene Summe)</b>	<b>100 %</b>	<b>1.042 EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>3,04</b>

Der vorläufige Kostenkennwert für das Wohngebäude des Bewertungsobjekts beträgt rund 1.042 EUR/m<sup>2</sup>.

### Korrekturen und Anpassungen

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

- Die Gebäudeart (eine Wohneinheit) bedarf keiner Anpassung.
- Der Regionalfaktor für das Land Niedersachsen beträgt einheitlich 1,0<sup>18</sup>.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Jahr 2025 liegt.

### Korrektur wegen der Baupreisentwicklung

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

- Baupreisindex 2010 (Basisjahr)<sup>19</sup> ..... = 70,9
- Wertermittlungsstichtag 06/2025 ..... = 132,6
- NHK am Wertermittlungsstichtag: 132,6/70,9 ..... = 1,870

### Normalherstellungskosten/Kostenkennwert/Herstellungskosten des Gebäudes

Der endgültige Kostenkennwert und die daraus resultierenden Herstellungskosten des Wohngebäudes ergeben sich somit wie folgt:

Ausgangswert	1.042 EUR/m <sup>2</sup>
x Regionalfaktor	1,00
x Baupreisentwicklung	1,870
= Endgültiger Kostenkennwert	1.948 EUR/m <sup>2</sup>
X Brutto-Grundfläche	310 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	604.047 EUR

Die Herstellungskosten des Wohngebäudes betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 604.047 EUR.

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

<sup>19</sup> Der Baupreisindex wurde am 11.07.2024 durch das statistische Bundesamt auf Juli 2021 umgestellt. Demnach ist eine neue Umrechnung auf den Zeitpunkt der NHK 2010 erforderlich.

**In den NHK nicht erfasste Bauteile**

Als besondere Bauteile, die noch nicht in dem Kostenkennwert bzw. der Brutto-Grundfläche enthalten sind, müssen für das Wohngebäude folgende Bauteile berücksichtigt werden:

- Gauben (2 x 5.000 EUR, 2 x 6.500 EUR).....23.000 EUR
- Außenschornstein (doppelzünftig) .....8.000 EUR
- gesamt.....31.000 EUR

Es handelt sich um übliche Ausgangswerte aus der Fachliteratur<sup>20</sup> auf Grundlage der NHK 2010, die mit dem Baupreisindex (1,870 am Wertermittlungstichtag) angepasst wurden.

Landwirtschaftliche Gebäude**Normalherstellungskosten / Kostenkennwert der landwirtschaftlichen Gebäude**

Der/die vorläufige/n Kostenkennwert/e der landwirtschaftlichen Gebäude (Maststall (1), Maststallkomplex (2), Maschinenhalle (4) und Güllesilos (5) = Flurstück 76/4 sowie der Stallungen (Sauen-/Ferkelaufzucht, Güllesilo, etc. = Flurstück 146/1) werden auf Basis der Gebäudetypen 18.3.1, 18.3.2, 18.3.3, 18.5 sowie 31 ermittelt.

Landwirtschaftliche Gebäude – Flurstück 76/4

Aufgrund der Bauweise und den Ausstattungsmerkmalen ergeben sich die vorläufigen Kostenkennwerte der jeweiligen Gebäude-/bereiche mit rund 400 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Maststall 1), 438 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Maststallkomplex 2) und rund 270 EUR/m<sup>2</sup> BGF (Maschinenhalle (4)). Nach Anpassung mit dem Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag, ergeben sich folgende Herstellungskosten der Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes:

<b>Landwirtschaftliche Gebäude – Flurstück 76/4</b>			
	<b>Maststall (1)</b>	<b>Maststall (2)</b>	<b>Maschinenhalle (4)</b>
Vorläufiger Kostenkennwert	400 EUR/m <sup>2</sup>	438 EUR/m <sup>2</sup>	270 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreis Anpassung <sup>21</sup>	1,884	1,884	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	754 EUR/m <sup>2</sup>	825 EUR/m <sup>2</sup>	525 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche (BGF)	6.420 m <sup>2</sup>	2.640 m <sup>2</sup>	525 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten der Gebäude	4.840.680 EUR	2.178.000 EUR	267.225 EUR

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude:

- Güllesilo I (2.000 m<sup>3</sup>) = Maststall (1).....226.000 EUR
- Güllesilo II (4.800 m<sup>3</sup>) = Maststall (1).....542.400 EUR
- Güllesilo III (6.800 m<sup>3</sup>) = Maststall (1).....768.400 EUR
- Hochfuttersilos (Maststall 1).....75.126 EUR
- Hochfuttersilos (Maststall 2).....305.962 EUR
- gesamt.....1.917.888 EUR

Es handelt sich um Ausgangswerte gemäß Anlage 1 ImmoWertV (Kategorie 31) die mit dem Baupreisindex für gewerbliche Gebäude angepasst wurden.

Landwirtschaftliche Gebäude – Flurstück 76/4

<b>Landwirtschaftliche Gebäude – Flurstück 146/1</b>		
	<b>Sauenstall</b>	<b>Flatdeck</b>
Vorläufiger Kostenkennwert	578 EUR/m <sup>2</sup>	537 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreis Anpassung	1,884	1,884
= Endgültiger Kostenkennwert	1.089 EUR/m <sup>2</sup>	1.012 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche (BGF)	3.454 m <sup>2</sup>	1.501 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten der Gebäude	3.761.406 EUR	1.519.012 EUR

<sup>20</sup> Kleiber/Tillmann/Seitz; Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger

<sup>21</sup> Der Baupreisindex für gewerbliche Betriebsgebäude beträgt am Wertermittlungstichtag 117,7

**Besondere Bauteile**

Besondere Bauteile der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude:

- Güllesilo II (4.800 m<sup>3</sup>) .....542.400 EUR
- Hochfuttersilos - gesamt.....49.425 EUR
- gesamt.....591.825 EUR

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Flurstück 76/4

Herstellungskosten Wohngebäude	604.047 EUR	
+ Besondere Bauteile	31.000 EUR	
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Wohngebäude)	635.047 EUR	635.047 EUR
Herstellungskosten der Maststall (1)	4.840.680 EUR	
+ Besondere Bauteile	1.611.926 EUR	
= Herstellungskosten Maststall (1)	6.452.606 EUR	6.452.606 EUR
+ Herstellungskosten Maststallgebäudekomplex (2)	2.178.000 EUR	
+ Besondere Bauteile	305.962 EUR	
= Herstellungskosten Maststallgebäudekomplex	2.483.962 EUR	2.483.962 EUR
Herstellungskosten Maschinenhalle (4)	267.225 EUR	267.225 EUR
gesamt		<b>9.838.840 EUR</b>

Flurstück 146/1

Herstellungskosten Sauenstall	3.761.406 EUR	
+ Herstellungskosten Flatdeck	1.519.012 EUR	
+ Besondere Bauteile	591.825 EUR	
= Herstellungskosten landwirtschaftliche Gebäude	5.872.243 EUR	<b>5.872.243 EUR</b>

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts betragen am Wertermittlungstichtag rund 9.838.840 EUR für das Flurstück 76/4 und rund 5.872.243 EUR für das Flurstück 146/1, insgesamt somit rund 15.711.083 (15,71 Mio. EUR).

#### 4.2.2 Alterswertminderung

##### **Vorbemerkung**

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

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden. Dies ist erforderlich, da es sich um ältere Bestandsgebäude (ursprüngliche Baujahre 1981 bis 2012) handelt, und dieses zum Wertermittlungsstichtag, im Vergleich zu einem im Jahr 2025 erstellten Neubauten, eine geringere Restnutzungsdauer aufweisen.

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

Da die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktoren (Marktanpassung) auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren für Wohngebäude bzw. Wohngebäude mit einer Mischnutzung abgeleitet wurden, ist es aufgrund der notwendigen Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) erforderlich, im vorliegenden Fall eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren der Wertermittlung zugrunde zu legen, auch wenn die ImmoWertV für Wohngebäude (mit Mischnutzung) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festlegt. Bei landwirtschaftlich genutzten (Betriebs)Gebäuden bzw. Nebengebäuden kann die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer je nach Art der Nutzung, zwischen 30 und 50 Jahren angenommen werden.

## Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Gebäude, die ursprünglich im Zeitraum 1981 bis 2012 erbaut und im Laufe der Zeit teilweise erweitert/umgebaut bzw. modernisiert wurden. Eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer würde zu einem verfälschten Ergebnis führen. Daher erscheint es als sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Gebäude sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der führenden Fachliteratur als unproblematisch empfunden. So schreibt Kleiber<sup>22</sup>:

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

### **Wohngebäude**

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes des Bewertungsobjekts auf rund **29 Jahre** geschätzt. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde auf Grundlage des Modells (Anlage 4 der ImmoWertV = Punktetabelle des Modernisierungsgrades = 0 Modernisierungspunkt) gewählt/ermittelt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren und einer unterstellten Restnutzungsdauer (RND) von 29 Jahren, ergibt sich am Wertermittlungstichtag ein bewertungsrelevantes Baujahr für das Wohngebäude mit 1984, was auch dem ursprünglichen Baujahr entspricht.

$$\begin{aligned} \text{Gesamtnutzungsdauer: } & 70 \text{ Jahre} - \text{Restnutzungsdauer: } 29 \text{ Jahre} = \text{Alter: } 41 \text{ Jahre} \\ 2025 + 29 \text{ Jahre (RND)} &= 2054 - 70 \text{ Jahre (GND)} = 1984 \text{ (bewertungsrelevantes Baujahr)}^{23} \end{aligned}$$

<sup>22</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage Reguvis/Bundesanzeiger Verlag 2020, § 6- Seite 899, Rn-Nr. 403 ff

<sup>23</sup> Es wird aber nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um ein bewertungsrelevantes Baujahr handelt, welches für die Wertermittlung erforderlich ist.

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

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

#### **Landwirtschaftliche Gebäude**

Für die landwirtschaftlichen Gebäude/baulichen Anlagen der Hofstelle/n (Flurstück 76/4 und 146/1) wird die jeweilige Gesamtnutzungsdauer mit rund 30 Jahren (Stallungen) und rund 40 Jahre (Maschinenhalle) zugrunde gelegt. Bei dem Maststallgebäudekomplex (2) und der Maschinenhalle (4) – Flurstück 146/1 wird aufgrund der ursprünglichen Baujahre (1981) und den im Laufe der Zeit erfolgten Erweiterungs-/Umbau-/Modernisierungsmaßnahmen, jeweils von einem bewertungsrelevanten Baujahr 2000 ausgegangen. Die Gesamt-/Restnutzungsdauern der landwirtschaftlichen Gebäude werden somit wie folgt angenommen:

Art	Gesamtnutzungsdauer	Restnutzungsdauer
Maststall (1)	30 Jahre	17 Jahre
Maststallgebäudekomplex (2)	30 Jahre	5 Jahre
Maschinenhalle (4)	40 Jahre	15 Jahre
Sauen-/Flatdeckstallung	30 Jahre	10 Jahre

#### **Alterswertminderung**

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

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

#### **4.2.3 Sachwert der baulichen Anlagen**

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

##### Flurstück 76/4

	Wohngebäude (3)	Maststall (1)	Maststallgebäude- komplex (2)	Maschinenhalle (4)
Herstellungskosten	635.047 EUR	6.452.606 EUR	2.483.962 EUR	267.225 EUR
x Alterswertminderungsfaktor Wertminderung Alter (linear)	0,414 (70/29) <sup>24</sup>	0,567 (30/17)	0,167 (30/5)	0,375 (40/15)
= Sachwert der baulichen Anlagen	262.909 EUR	3.658.627 EUR	414.821 EUR	100.209 EUR
Gesamt	4.436.566 EUR			

Der Sachwert der baulichen Anlagen der Hofstelle (Flurstück 76/4) des Bewertungsobjekts beträgt am Wertermittlungsstichtag rund 4.436.566 EUR.

<sup>24</sup> Die Angaben in Klammer (70/29) bedeuten die unterstellte/n Gesamt- und die Restnutzungsdauer/n

Flurstück 146/1

	Sauen-/Flatdeckstallung
Herstellungskosten	5.872.243 EUR
x Alterswertminderungsfaktor	0,333 (30/10) <sup>25</sup>
= Sachwert der baulichen Anlagen	1.955.456 EUR

Der Sachwert der baulichen Anlagen des bebauten Bereichs des Flurstücks 146/1 (Hofstelle), beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 1.955.456 EUR.

**4.2.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen****Vorhandene bauliche Außenanlagen**

Wie bereits bei den Gebäudemerkmalen beschrieben, sind insbesondere folgende baulichen Außenanlagen vorhanden:

- Einfriedungen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung und Zufahrt

**Erfahrungssätze**

Im Allgemeinen werden die Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen mit rd. 1 - 10 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen hinreichend erfasst. Im vorliegenden Fall halte ich, aufgrund der Größe der bebauten Bereiche (Flurstück 76/4 und Flurstück 146/1), den örtlichen Gegebenheiten und dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei der Ableitung des Sachwertfaktors (Marktanpassungsfaktor), einen Ansatz von 40.000 EUR für das Flurstück 76/4 und rund 15.000 EUR für den bebauten Teilbereich des Flurstücks 146/6 für angemessen. Für die Hausanschlüsse wird jeweils ein pauschaler Ansatz von 7.000 EUR gewählt.

**Sachwert der baulichen Außenanlagen**

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Ansatz der baulichen Außenanlagen (Flurstück 76/4)	40.000 EUR
+ Ansatz der baulichen Außenanlagen (Flurstück 146/1)	15.000 EUR
+ Hausanschlüsse (jeweils 7.000 EUR)	14.000 EUR
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	69.000 EUR

<sup>25</sup> Die Angaben in Klammer (30/10) bedeuten die unterstellte/n Gesamt- und die Restnutzungsdauer/n

#### 4.2.5 Bodenwert/e

Der Bodenwert (Wert des Bodens) ist gemäß § 40 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem/n Grundstück/en zu ermitteln. Das Bewertungsobjekt umfasst (grundbuchrechtlich) insgesamt 2 Grundstücke, bestehenden aus 14 Flurstücken, die sich in verschiedene Nutzungsarten und Entwicklungszustände unterteilen. Die Bodenwerte der einzelnen Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts (bebaute Bereiche/Landwirtschaftsflächen) werden einerseits aus geeigneten Bodenrichtwerten und andererseits auf Grundlage von realisierten Kaufpreisen (Auskunft aus der Kaufpreissammlung für Grün-/Ackerlandflächen) abgeleitet.

##### Bodenrichtwert

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

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

Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Bodenwerte für bestimmte Zonen innerhalb eines Gebietes, die im Wesentlichen gleiche Lage- u. Nutzbarkeitsmerkmale aufweisen. Sie werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Die Größe der Grundstücke des Bewertungsobjekts beträgt insgesamt 603.179 m<sup>2</sup>. Diese unterteilen sich in 14 teilweise zusammenhängende, teilweise getrennte Flurstücke und unterteilen gemäß Liegenschaftskataster wie folgt:

##### Gemarkung Düdenbüttel

Flur	Flurstück	Größe	Nutzung	Bodenschätzung	Lage
3	136/13	8.363 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Kleine Beeken
1	13	30.902 m <sup>2</sup>	Grünland	Grünland	Kuhweiden
1	81	46.129 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Vorderoh
3	28	13.603 m <sup>2</sup>	Grünland	Grünland	Im Brook
3	45/1	16.840 m <sup>2</sup>	Grünland	Grünland	Reßhorn
3	88/4	25.475 m <sup>2</sup>	Ackerland	Acker-/Grünland	Auf den Bleeken
3	146/1	11.510 m <sup>2</sup> 13.832 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche Ackerland	- Acker-/Grünland	Kuhstücken Moor
3	148	6.113 m <sup>2</sup> 3.921 m <sup>2</sup> 26.480 m <sup>2</sup> 112.878 m <sup>2</sup>	Gehölz Laubholz Moor Ackerland	- - - Ackerland	Auf dem Schierl
4	80	22.649 m <sup>2</sup>	Nadelholz	-	Weißes Moor
4	162/84	13.195 m <sup>2</sup>	Moor	-	Weißes Moor
3	138/5	48.318 m <sup>2</sup>	Ackerland	Ackerland	Heinbockeler Straße
1	61/2	7.241 m <sup>2</sup> 93.545 m <sup>2</sup> 39.164 m <sup>2</sup> 268 m <sup>2</sup>	Nadelholz Ackerland Grünland Verkehrsfläche	Grünland Grünland	Klostermoor
3	76/3	1.917 m <sup>2</sup> 15.994 m <sup>2</sup> 17.561 m <sup>2</sup> 977 m <sup>2</sup>	Ackerland Grünland Moor See	Ackerland Grünland Unland-/ Geringstland Unland-/ Geringstland	Auf den Bleeken
3	76/4	27.114 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche	Hofstelle	Auf den Bleeken
gesamt		<b>603.179 m<sup>2</sup></b>			

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

Art	Preis	Preisbildende Merkmale
Baureifes Land	74 EUR/m <sup>2</sup>	Lage: Düdenüttel Art: Dorfgebiet (MD) Grundstücksgröße: 1.000 m <sup>2</sup>
Baureifes Land	19 EUR/m <sup>2</sup>	Lage: Düdenüttel / Heidemann Art: Gewerbegebiet
„faktisches Bauland“ (Außenbereich)	21 EUR /m <sup>2</sup>	Lage: Außenbereich Düdenbüttel und Umgebung Art: Dorfgebiet Grundstücksgröße: 1.200 m <sup>2</sup> Außenbereichslage <sup>26</sup>
Landwirtschaftliche Flächen	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	Forstwirtschaftliche Fläche
	1,65 EUR/m <sup>2</sup>	Grünland – Grünlandzahl 35 / Moor Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	2,30 EUR/m <sup>2</sup>	Grünland – Grünlandzahl 45 / Sand Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	4,30 EUR/m <sup>2</sup>	Ackerland - Ackerzahl 35 / Sand Fläche: 20.000 m <sup>2</sup>
	Ø 0,51 EUR/m <sup>2</sup> (0,20 – 3,31 EUR/m <sup>2</sup> )	Heide, Öd-/ Unland/ Geringstland <sup>27</sup>
	Ø 1,52 EUR/m <sup>2</sup> (0,40 – 5,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Ausgleichsflächen für Ersatzmaßnahmen
	Ø 9,46 EUR/m <sup>2</sup> (2,32 – 32,98 EUR/m <sup>2</sup> )	Gartenland

#### **Bebaute Flurstücke 76/4, 146/1** (Hofstelle/n)

Die bebauten Flurstücke (76/4 und 146/1) befinden sich bauplanungsrechtlich im sogenannten Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden, wobei hierbei stets die Eigentümlichkeiten des jeweiligen speziellen Teilmarktes berücksichtigt werden müssen. Bei den im Außenbereich zulässigerweise errichteten Gebäuden zurechenbaren Umgriffsflächen kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, vorausgesetzt die baulichen Anlagen wurden zulässigerweise errichtet und sie sind rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar (§ 40 Abs. 5, Satz 2 ImmoWertV). Allerdings können die Flächen in ihrer Wertigkeit damit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebauete Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden. Allgemein kann hierzu gesagt werden, dass sich die Bodenwerte für bebauete Außenbereichsgrundstücke nach:

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet),
- der äußeren und inneren Erschließung und
- der Verwendungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit,

bestimmen<sup>28</sup>.

#### **Flurstück 76/4**

Die Größe des Flurstücks 76/4 beträgt 27.114 m<sup>2</sup> und ist somit wesentlich größer als die Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstück (1.200 m<sup>2</sup>). Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Ausgangswert für die Bodenwertableitung in einer Spanne zwischen 9,26 EUR/m<sup>2</sup> (Gartenland) und 21 EUR/m<sup>2</sup> (faktisches Bauland) liegen wird. Auf Grund der Größe und dem Umfang der

<sup>26</sup> Die Einstufung „Außenbereichslage“ gibt die Lage außerhalb von Ortschaften wieder (baureifes Land) und ist nicht Wertmaßstab im bauplanungsrechtlichen Sinne (§ 35 BauGB).

<sup>27</sup> Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade, Dashboard GAG

<sup>28</sup> Kleiber in, Kleiber-digital, Teil IV, 5.4.3, Rn. 245 (Stand 2022)

Bebauung in Verbindung mit der Grundstücksgröße, halte ich einen Ausgangswert von rund 16 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen.

#### Flurstück 146/1

Die Größe des Flurstücks 146/1 beträgt 25.342 m<sup>2</sup> und unterteilt sich in einen bebauten Bereich (11.510 m<sup>2</sup>) und einen Bereich der als Landwirtschaftsfläche (Grün-/Ackerland) klassifiziert ist (13.832 m<sup>2</sup>). Auf Grund der Größe des bebauten Teilbereichs (11.510 m<sup>2</sup>), den bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten und der Nutzung der Gebäude (reine Landwirtschaft) halte ich einen Ausgangswert von rund 14 EUR/m<sup>2</sup> für die Ableitung des Bodenwerts für den bebauten Teilbereich für angemessen.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Für die Ableitung der Bodenwerte der Flurstücke, die als landwirtschaftliche Flächen (Grünland, Ackerland) klassifiziert sind, habe ich beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen. Auf meine Anfrage wurden mir 10 Kaufpreise von Ackerland- und 16 Kaufpreise von Grünlandflächen im Umkreis (5 km) von Düdenbüttel aus dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag übermittelt.

Die Spanne der Kaufpreise reicht von 3,30 EUR/m<sup>2</sup> (Minimum) bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup> (Maximum) für Ackerland und von 1,27 EUR/m<sup>2</sup> bis 5,00 EUR/m<sup>2</sup> für Grünlandflächen. Die Medianwerte<sup>29</sup> betragen 5,00 EUR/m<sup>2</sup> für Ackerlandflächen und 2,19 EUR/m<sup>2</sup> für Grünlandflächen. Eine Preistendenz (Veränderungen) innerhalb der Zeitspanne der Kaufpreise (2022 - 2025) ist nicht erkennbar / nachweisbar. Nachfolgend werden zur Vereinfachung nur die wesentlichen Merkmale der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung aufgeführt.

#### Ackerland

Kauf-Datum	Ackerzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	Kaufpreis	KP EUR/m <sup>2</sup>
07.06.2022	29	10.200	4,10 €	50.800 €	5,00 €
27.09.2022	20	26.200	4,90 €	117.950 €	4,50 €
11.11.2022	30	8.100	4,10 €	40.630 €	5,00 €
16.08.2023	43	10.200	4,20 €	51.130 €	5,00 €
12.12.2023	43	10.200	4,20 €	51.130 €	5,00 €
23.04.2024	35	10.900	4,30 €	36.000 €	3,30 €
29.04.2024	28	49.100	4,10 €	269.880 €	5,50 €
11.07.2024	25	6.200	4,30 €	49.940 €	8,00 €
28.02.2025	25	72.600	4,30 €	363.120 €	5,00 €
15.05.2025	26	26.000	4,30 €	115.510 €	4,44 €
<b>Median</b>	29	10.550	4,25 €	51.130 €	<b>5,00 €</b>
Mittelwert	30	22.970	4,28 €	114.609 €	5,07 €

Der mittlere relative Wert (EUR/m<sup>2</sup>) der 10 Kaufpreise für Ackerlandflächen beträgt demnach rund 5,07 EUR/m<sup>2</sup> und der Medianwert rund 5,00 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Grünland

Kauf-Datum	Grünlandzahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert	Kaufpreis EUR	KP EUR/m <sup>2</sup>
21.04.2022	43	4.200	2,00 €	20.910 €	5,00 €
16.05.2022	29	34.300	2,10 €	102.930 €	3,00 €
11.11.2022	34	4.000	2,00 €	10.080 €	2,50 €
11.11.2022	31	9.200	2,00 €	23.050 €	2,50 €
01.02.2023	43	46.900	1,50 €	111.000 €	2,37 €

<sup>29</sup> Der Medianwert (Zentralwert) ist der Wert, der genau in der Mitte der Vergleichswerte (angepasste Kaufpreise) liegt. Der Median teilt also die Vergleichswerte in zwei gleich große Teile, so dass die Werte in der einen Hälfte nicht größer und der anderen Hälfte nicht kleiner als der Medianwert sind.

21.02.2023	43	12.800	1,40 €	21.040 €	1,65 €
28.08.2023	29	128.200	1,50 €	163.050 €	1,27 €
04.09.2023		2.000	1,40 €	3.560 €	1,75 €
12.09.2023	29	4.400	1,50 €	7.710 €	1,75 €
14.09.2023	44	2.000	2,00 €	7.940 €	4,00 €
28.02.2024	40	160.700	2,10 €	321.310 €	2,00 €
22.01.2025	37	19.300	2,30 €	54.000 €	2,80 €
04.03.2025	39	26.700	2,30 €	53.340 €	2,00 €
05.03.2025	39	4.900	2,30 €	14.000 €	2,88 €
18.03.2025	27	18.300	1,65 €	36.530 €	2,00 €
02.06.2025	40	24.000	1,65 €	43.250 €	1,80 €
<b>Median</b>	39	15.500	2,00 €	29.790 €	<b>2,19 €</b>
Mittelwert	36	31.369	1,86 €	62.106 €	2,45 €

Der mittlere relative Wert (EUR/m<sup>2</sup>) der 16 Kaufpreise für Grünlandflächen beträgt demnach rund 2,45 EUR/m<sup>2</sup> und der Medianwert rund 2,19 EUR/m<sup>2</sup>.

Auf Basis der realisierten Kaufpreise werden nunmehr die Bodenwerte der einzelnen Flurstücke/ Flurstücksteile des Bewertungsobjekts abgeleitet. Hierfür erfolgt eine Anpassung der Flächen (Größe) der Grundstücke aus der Kaufpreissammlung an die Größen der einzelnen Flurstücke/ Flurstückbereiche des Bewertungsobjekts. Die Anpassung erfolgt mit Hilfe der sich ergebenden Umrechnungskoeffizienten UK aus den Umrechnungstabellen 0320003 für Bodenrichtwerte für den Landkreis Stade. Die Bodenwerte/-anteile für die Flurstücke die nicht als Grün-/Ackerland klassifiziert sind, werden aus Wertspannen die in den Landgrundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade angegeben sind, abgeleitet.

Flurstück	Größe	Qualität	Ausgangswert (EUR/m <sup>2</sup> )	UK	Wert-angepasst (EUR/m <sup>2</sup> )
136/13	8.363 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,00	5,00
13	30.902 m <sup>2</sup>	Grünland	2,19	1,04	2,28
81	46.129 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,08	5,39
28	13.603 m <sup>2</sup>	Grünland	2,19	0,99	2,17
45/1	16.840 m <sup>2</sup>	Grünland	2,19	1,00	2,19
88/4	25.475 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,20	0,91	4,73
146/1	11.510 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche	14,00	-	14,00
	13.832 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,01	5,05
148	36.514 m <sup>2</sup>	Geringstland	0,51	-	0,51
	112.878 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,11	5,55
80	22.649 m <sup>2</sup>	Nadelholz	0,50	-	0,50
162/84	13.195 m <sup>2</sup>	Moor	0,51	-	0,51
138/5	48.318 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,08	5,43
61/2	7.509 m <sup>2</sup>	Nadelholz	0,50	-	0,50
	93.545 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,10	5,50
	39.164 m <sup>2</sup>	Grünland	2,19	1,05	2,30
76/3	1.917 m <sup>2</sup>	Ackerland	5,00	1,00	5,00
	15.994 m <sup>2</sup>	Grünland	2,19	1,00	2,19
	18.538 m <sup>2</sup>	Geringstland	0,51	-	0,51
76/4	27.114 m <sup>2</sup>	Gebäude-/Freifläche	16,00	-	16,00
<b>gesamt</b>	<b>603.179 m<sup>2</sup></b>				

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte für die Flurstücke des Bewertungsobjekts:

Flurstück 136/13		
Ausgangswert	5,00 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	8.363 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	41.815 EUR	41.800 EUR
Flurstück 13		
Ausgangswert	2,28 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	30.902 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	70.456 EUR	70.500 EUR
Flurstück 81		
Ausgangswert	5,39 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	46.129 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	248.635 EUR	248.600 EUR
Flurstück 28		
Ausgangswert	2,17 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	13.603 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	29.518 EUR	29.500 EUR
Flurstück 45/1		
Ausgangswert	2,19 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	16.840 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	36.880 EUR	36.900 EUR
Flurstück 88/4		
Ausgangswert	4,73 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	25.475 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	120.496 EUR	120.500 EUR
Flurstück 146/1		
Ausgangswert Ackerland	5,05 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	13.832 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	69.852 EUR	
Ausgangswert Gebäude-/Freifläche	14,00 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	11.510 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	161.140 EUR	
gesamt		231.000 EUR
Flurstück 148		
Ausgangswert Geringstland	0,51 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	36.514 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	18.622 EUR	
Ausgangswert Ackerland	5,55 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	112.878 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	626.473 EUR	
gesamt		645.100 EUR

Flurstück 80		
Ausgangswert	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	22.649 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	11.325 EUR	11.300 EUR
Flurstück 162/84		
Ausgangswert	0,51 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	13.195 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	6.729 EUR	6.700 EUR
Flurstück 138/5		
Ausgangswert	5,43 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	48.318 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	262.367 EUR	262.300 EUR
Flurstück 61/2		
Ausgangswert Nadelholz	0,50 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	7.509 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	3.755 EUR	
Ausgangswert Ackerland	5,50 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	93.545 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	514.497 EUR	
Ausgangswert Grünland	2,30 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	39.164 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	90.077 EUR	
gesamt		608.300 EUR
Flurstück 76/3		
Ausgangswert Ackerland	5,00 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	1.917 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	9.585 EUR	
Ausgangswert Grünland	2,19 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	15.994 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	35.027 EUR	
Ausgangswert Geringstland	0,51 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe des Teilbereichs	18.538 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert/-anteil	9.454 EUR	
gesamt		54.000 EUR
Flurstück 76/4		
Ausgangswert	16,00 EUR/m <sup>2</sup>	
x Größe Flurstück	27.114 m <sup>2</sup>	
= Bodenwert	433.824 EUR	433.800 EUR
insgesamt		<b>2.800.300 EUR</b>

Der Bodenwert der Grund-/Flurstücke des Bewertungsobjekts beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt rund 2.800.300 EUR.

#### 4.2.6 Vorläufiger Sachwert

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

Sachwert der baulichen Anlagen (Flurstück 76/4)	4.436.566 EUR
Sachwert der baulichen Anlagen (Flurstück 146/1)	1.955.456 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen (gesamt)	6.392.022 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	69.000 EUR
= Zwischenwert	6.461.022 EUR
+ Bodenwert der bebauten Bereiche (Hofstelle/n) <sup>30</sup>	594.940 EUR
= Vorläufiger Sachwert	7.055.962 EUR

Der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der Landwirtschaftsflächen - beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 7.055.962 EUR (7,056 Mio. EUR).

#### 4.2.7 Sachwertfaktor (Marktanpassung)

##### Marktanpassung im vorliegenden Fall

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

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine (ehemalige bzw. ruhende) landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Flächen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Elbe-Weser-Dreieck (mit dem Landkreis Stade) hat in seinem Marktbericht 2021 Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren für (Rest) Hofstellen abgeleitet / veröffentlicht. Die Datengrundlage dieser Sachwertfaktoren bildet die Auswertung von 10 Kauffällen von Resthofstellen und Bauernhäuser im ländlichen Raum<sup>31</sup> (Zeitraum 01.01.2020 - 31.12.2024). Gemäß den Auswertungen der Kauffälle, ergibt sich für den Landkreis Stade eine Spanne des Sachwertfaktors zwischen 0,68 bis 1,29 (Medianwert 1,01)<sup>32</sup>.

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

<sup>30</sup> Der Bodenwert der Landwirtschaftsflächen (2.205.360 EUR) wird aufgrund der erforderlichen Modellkonformität erst nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) angesetzt.

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

<sup>32</sup> Vgl. Grundstücksmarktdaten 2025 für den Landkreis Stade – [www.gag.niedersachsen.de/grundsuecksmarktinformationen/2025/](http://www.gag.niedersachsen.de/grundsuecksmarktinformationen/2025/)

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

Zu ähnlichen Erkenntnissen für landwirtschaftliche Hofstellen (Resthöfe), hat Müller (WFA 3/98)<sup>33</sup> Kaufpreise aus Kaufverträgen von sechs hessischen Gutachterausschüssen untersucht. Dabei ergab sich, dass bei vorläufigen Sachwerten von landwirtschaftlichen Hofstellen (ohne landwirtschaftliche Flächen - nur der bebaute Bereich der Hofstelle in bebauten Ortslagen) in einer Größenordnung zwischen 200.000 EUR und 500.000 EUR, die Sachwert-/ Marktanpassungsfaktoren in einer Größenordnung zwischen 0,50 und 0,70 lagen.

Ein weiteres Einflusskriterium bei Hofstellen, auf denen der landwirtschaftliche Betrieb noch ausgeführt wird bzw. unterbrochen wurde, bildet das Verhältnis zwischen dem vorläufigen Sachwert der Hofstelle und dem Wertanteil der landwirtschaftlichen Flächen. Je Größer der Wertanteil der landwirtschaftlichen Flächen, desto höher ist der Sachwertfaktor und umgekehrt. Diese regionalen Feststellungen können zwar nicht immer verallgemeinert werden, zeigen aber auf, dass in der Regel die vereinbarten Kaufpreise von Hofstellen deutlich unter den vorläufigen Sachwerten liegen.

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich aufgrund der grundstücksbezogenen Einflusskriterien (das Verhältnis Sachwert/Bodenwert) der Hofstelle zu den landwirtschaftlichen Flächen beträgt ungefähr 4:1, bauplanungsrechtlich handelt es sich um einen Außenbereich (Hofstelle/n bebaute Bereiche Flurstücke 76/4, 146/1) und unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen in Bezug der Einflussfaktoren auf die Wertigkeit von landwirtschaftlichen Hofstellen, einen Sachwertfaktor von rund **0,50** (Marktanpassungsabschlag 50 Prozent vom vorläufigen Sachwert) als angemessen und marktkonform. In diesem Sachwertfaktor wurden einerseits die Risiken in Bezug auf den ruhenden Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle/n (Schweinemast/-zucht) berücksichtigt. Hierbei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die Verlängerung der Frist für die Wiederinbetriebnahme der Nutzung (Tierhaltung) bis zum 13.01.2028 (Nr. 63-4540-10246/24 vom 09.01.2025) nur für den Bereich der Stallungen des Flurstücks 146/1 erteilt wurde. Andererseits wurde der Umstand der nicht möglichen Innenbesichtigung des Wohngebäudes (Einfamilienwohnhaus auf dem Flurstück 76/4) berücksichtigt.

#### 4.2.1 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

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

Vorläufiger Sachwert	7.055.962 EUR
x Sachwertfaktor	0,50
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert	3.527.981 EUR

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Bewertungsobjekts - ohne Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Flächen - beträgt zum Wertermittlungsstichtag rund 3.527.981 EUR (3,528 Mio. EUR).

<sup>33</sup> Vgl. Sprengnetter H. O. u. a., Grundstücksbewertung Band I bis IV-Marktdaten und Praxislösungen, lose Blattsammlung; Band III - 3.03/4.8/1

#### 4.2.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) müssen im vorliegenden Bewertungsfall einerseits die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland/Grünlandflächen, etc.) und andererseits die Erträge der Photovoltaikanlagen auf den (landwirtschaftlichen) Gebäuden und der Mobilfunk-Anlage auf dem Futtersilo (Flurstück 76/4) berücksichtigt werden.

##### Bodenwert der landwirtschaftlichen Flächen

Die Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen wurden mit insgesamt rund **2.205.360 EUR ermittelt**.<sup>34</sup>

##### Photovoltaikanlagen

Auf den Gebäuden (Maststall (1), Maststallgebäudekomplex (2) und Maschinenunterstand (4)) befinden sich insgesamt 3 Photovoltaikanlage (Leistungen 251 kWp, 29,9 kWp und 29,7 kWp). Unterlagen in Bezug auf die Verträge mit den Versorgungsunternehmen konnten nicht vorgelegt/zur Verfügung gestellt. Die Anlagen wurden in den Jahren 2009 bzw. 2012 in Betrieb genommen. Für die Wertermittlung der Photovoltaikanlagen (Barwerte der Erträge) wird auf Erfahrungswerten aus anderen Bewertungsfällen bzw. Angaben in der führenden Fachliteratur zurückgegriffen. Folgende Annahmen werden unter Berücksichtigung der rechtlichen Regelungen des EEG (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energie) 2011/2014/2017/ 2021/ 2023 getroffen:

	Anlage 1	Anlage 2	Anlage 3
Baujahr / Inbetriebnahme	2009	2009	2012
Leistung	29,9 kWp	29,7 kWp	251 kWp
Laufzeit Vertrag Einspeisung	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
Restlaufzeit am WES	4 Jahre	4 Jahre	8 Jahre
Jährlicher Ertrag (Einspeisung) (Ansatz Rohertrag) Ø	3.738 EUR/Jahr	3.712 EUR/Jahr	31.375 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	5 Prozent	5 Prozent	5 Prozent
Kapitalisierungszinssatz <sup>35</sup>	2,57 Prozent	2,57 Prozent	2,57 Prozent
Rohertrag	3.738 EUR/Jahr	3.712 EUR/Jahr	31.375 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten (5 %)	187 EUR/Jahr	186 EUR/Jahr	1.569 EUR/Jahr
= Reinertrag	3.551 EUR/Jahr	3.526 EUR/Jahr	29.806 EUR/Jahr
x Barwertfaktor (4 bzw. 8 Jahre, 2,57 %)	3,7556...	3,7556...	7,1487....
= Barwert der Reinerträge gerundet	13.336 EUR 13.300 EUR	13.242 EUR 13.200 EUR	213.074 EUR 213.000 EUR
gesamt	239.500 EUR		

Der Barwert der Photovoltaikanlagen kann zum Wertermittlungsstichtag mit rund **239.500 EUR** angenommen werden.

Wie bereits ausgeführt, ist auf dem Futtersilo des Maststallgebäudekomplexes (2) eine Mobilfunksendeanlagen installiert. Gemäß den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen, beträgt die Restlaufzeit des Mietverhältnisses am Wertermittlungsstichtag noch rund 7 Jahre (bis 30.06.2032). Die Netto-Kaltmiete betrug am Wertermittlungsstichtag 356,62 EUR/Monat (4.279 EUR/Jahr).

Folgende Eingangsdaten werden zu Grunde gelegt:

Laufzeit am WES:	7 Jahre
Mietansatz <sup>36</sup> :	5.067 EUR/Jahr
Zinssatz:	2,57 Prozent

<sup>34</sup> Vgl. Ausführungen in Kapitel 4.2.5, Seite 57 bis 62 (2.800.300 EUR – 594.940 EUR (bebaute Teilbereiche der Hofstellen) = 2.205.360 EUR)

<sup>35</sup> In Anlehnung an den Zinssatz für eine 10jährigen Anleihe der Bundesrepublik Deutschland am Wertermittlungsstichtag

<sup>36</sup> Der Mietansatz wurde an die wirtschaftlichen Verhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Gemäß dem vereinbarten Mietvertrag besteht eine sogenannte Wertsicherungsklausel, die eine Anpassung bei der Veränderung der wirtschaftlichen Verhältnisse ermöglicht. Im vorliegenden Fall wurde eine Veränderung von mehr als 10 Prozent des Verbrauchpreisindex (VPI) als Bemessungsgrundlage vereinbart. Am Wertermittlungsstichtag betrug die Veränderung gegenüber der letzten Anpassung 18,4 Prozent, so dass sich eine monatliche Netto-Kaltmiete von rund 422,24 EUR ergibt (356,62 EUR/Monate x 18,4 Prozent = 422,24 EUR/Monate).

Mobilfunkstation	
Restlaufzeit am WES	7 Jahre
Jährliche Vergütung (Ansatz Rohertrag)	5.067 EUR/Jahr
Kapitalisierungszinssatz <sup>37</sup>	2,57 Prozent
Rohertrag	5.067 EUR/Jahr
x Barwertfaktor <sup>38</sup>	6,3325...
= Barwert der Erträge (Nutzungsentgelte) gerundet	32.086 EUR <b>32.000 EUR</b>

#### 4.2.10 Sachwert

Der Sachwert des Bewertungsobjekts ergibt sich abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	3.527.981 EUR
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) + Bodenwerte der landwirtschaftlichen Flächen + Erträge der Photovoltaikanlagen + Erträge der Mobilfunkanlage	2.205.360 EUR 239.500 EUR 32.000 EUR
= Sachwert gerundet	6.004.841 EUR <b>6.000.000 EUR</b>

Der Sachwert und der daraus resultierende Verkehrswert / Marktwert des Bewertungsobjekts betragen zum Wertermittlungsstichtag rund 6.000.000 EUR (6,0 Mio. EUR).

<sup>37</sup> Vgl. Fußnote 35

<sup>38</sup> Barwertfaktor bei einem Zinssatz von 2,57 Prozent und einer Laufzeit von 7 Jahren.

#### 4.2 Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts

Da die vorliegende Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und gemäß § 63 Abs. 1 ZVG für mehrere (grundbuchrechtlich) eigenständige Grundstücke grundsätzlich Einzelausgebote mit einer gesonderten Feststellung des geringsten Gebots erfolgen muss, ist es demzufolge erforderlich, dass für die einzelnen Grundstücke des Bewertungsobjekts separate Verkehrswerte/Marktwerte, unter Berücksichtigung einer getrennten, eigenständigen Betrachtung, ermittelt werden.

Bei einer eigenständigen Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Einschränkungen bzw. wertmäßige Veränderungen gegenüber einer Gesamtbetrachtung (wirtschaftliche Einheit) ergeben. Dies begründet sich darin, da es sich bei dem Grundstück (Ifd.-Nr. 2 = Flurstück 136/13) um eine landwirtschaftliche Fläche handelt, die keinen unmittelbaren / direkten Einfluss auf das andere Grundstück (Ifd.-Nr. 5 = 13 Flurstücke) entfaltet.

Unter einer getrennten/separaten Betrachtung der Grundstücke des Bewertungsobjekts ergeben sich die „fiktiven“ Verkehrswert/Marktwerte wie folgt:

<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>Flurstück 136/13</b>	<b>41.800 EUR</b>
---	-------------------

<b>Ifd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses</b> <b>13 Flurstücke</b>	<b>5.964.041 EUR</b>
--	----------------------

Hinweis: Bei der Abweichung gegenüber dem Verkehrswert/Marktwert unter einer Gesamtbetrachtung (6.000.000 EUR) handelt es sich um Rundungsdifferenzen.

## 5 Fragen des Gerichts

### a) Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Gemäß den erteilten Auskünften und den zur Verfügung gestellten Unterlagen bestand am Wertermittlungsstichtag für einige landwirtschaftliche Flächen zwei Pachtverträge. Dabei handelt es sich einerseits um die Flurstücke 61/2, 81, 88/4, 136/13 und 138/5 = Gesamtfläche 221.774 m<sup>2</sup> (Ackerland). Dieser Pachtvertrag läuft für den Zeitraum 01.01.2025 bis zum 30.09.2030. Der jährliche Pachtzins beträgt 17.711,42 EUR.

Andererseits um die Flurstücke 13, 28, 148 und 76/3 = Gesamtfläche 186.436 m<sup>2</sup> (Grün-/Ackerland). Angaben (Laufzeit, Höhe der Pacht, etc.) zu diesem Pachtvertrag können nicht erfolgen, da mir nur ein Auszug (2 Seiten) des Pachtvertrages zur Verfügung gestellt wurden. Die landwirtschaftlichen Gebäude der Hofstelle/n (bebaute Flurstücke) wurden am Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Das Wohngebäude (Einfamilienwohnhaus) auf dem Flurstück 76/4 wurde durch einen Familienangehörigen des Eigentümers genutzt.

Auf einem Futtersilo (Flurstück 76/4) ist eine Mobilfunk-Sendeanlage eines Mobilfunkunternehmens installiert. Am Wertermittlungsstichtag betrug die Restlaufzeit noch rund 7 Jahre (bis zum 30.06.2032). Die monatliche Nettokaltmiete betrug 356,62 EUR. Es ist eine Wertsicherungsklausel (Anpassung gemäß VPI bei einer Veränderung von mehr als 10% vereinbart).

### b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Gemäß den erteilten Auskünften und den am Tag der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrücken durch den Unterzeichner, wird/wurde am Wertermittlungsstichtag **kein** Gewerbebetrieb / landwirtschaftlicher Betrieb auf den bebauten Bereichen (Hofstelle/n) des Bewertungsobjekts geführt (Leerstand).

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

Da am Wertermittlungsstichtag kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr auf dem Bewertungsobjekt geführt wurde, wurde das sich teilweise auf den bebauten Teilbereichen (Hofstelle/n) noch vorhandene (mobile) landwirtschaftliche Zubehör (§ 97/ 98 BGB), nicht in der Wertermittlung berücksichtigt und ist dementsprechend nicht in dem ermittelten Verkehrswert / Marktwert enthalten ist.

### d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

### e) Gibt es baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandungen?

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

### f) Liegt ein Energieausweis vor?

Gemäß den erteilten Auskünften am Tag der Ortsbesichtigung, war am Wertermittlungsstichtag noch kein Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) für das Wohngebäude erstellt worden. Dementsprechend ist meinerseits keine abschließende Einschätzung über den energetischen Zustand des Gebäudes möglich. Aufgrund des ursprünglichen Baujahres, der Bauweise, der technischen Ausstattung und dem Allgemeinzustand kann aber davon ausgegangen werden, dass es sich um ein „durchschnittliches“ Bestandgebäude (Kategorie D-F der energetischen Skala innerhalb eines Energieausweise (GEG)) in Bezug auf die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) handelt und dies ein Energieausweis dokumentieren würde.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur ENEV 2009/2014/2016, GEG 2020/2023 und Stöber - ZVG 22 Auflage, Verlag C.H. Beck, § 66, Seite 833, Rn.-Nr. 44

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

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Stade vom 10.04.2025 bestehen für die Flurstücke des Bewertungsobjekts keine Hinweise auf Altlasten / Alt-ablagerungen / Altstandorte. Die Grundstücke (Flurstücke) sind nicht im Altlastenkataster eingetragen.

Gemäß der schriftlichen Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Stade sind auf zwei Flurstücken des Bewertungsobjektes insgesamt 3 Baulasten (§ 81 NBauO) eingetragen. Hierzu verweise ich auf die Ausführungen in Kapitel 3.2 – Seite 22/23 des vorliegenden Gutach-tens.

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

## 📌 Verkehrswert (Marktwert) / Zusammenfassung

### Definition:

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

### Ableitung des Verkehrswerts / Marktwerts

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

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt – (ruhende) landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden (diversen Stallung/en, Unterständen, etc.), einem Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland) – insgesamt 14 Flurstücke - das Sachwertverfahren (ImmoWertV) in einer besonderen Form (Zusammensetzungstaxe) für die Bewertung landwirtschaftlicher Hofstellen/Gebäude angewandt. Hierbei wurde durch eine Einzelbewertung der Komponenten der Hofstelle (bebaute-/ unbebaute Flächen, Wohngebäude, landwirtschaftliche Gebäude, etc. und der landwirtschaftlichen Flächen) sowie einer anschließenden Zusammenfassung, ein hypothetischer Verkehrswert / Marktwert ermittelt.

Dabei wurden die Eingangsgrößen, u. a. an den Wertermittlungsstichtag angepasste Normalherstellungskosten für die einzelnen Gebäude / bauliche Anlagen - die aufgrund des Gebäudealters einer Alterswertminderung unterzogen wurden - herangezogen und letztendlich an die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) für das Teilmarktsegment (Hofstellen mit landwirtschaftlichen Flächen) angepasst. Die bestehenden Risikofaktoren (ruhender landwirtschaftlicher Betrieb), nicht mögliche Innenbesichtigung des Wohngebäudes wurden beim Ansatz des Sachwertfaktors berücksichtigt. Die Erträge der Photovoltaikanlagen (3 Stück) sowie des Mietverhältnisses für die Nutzung eines Futtersilos für eine Mobilfunkstation wurden unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt und sind somit in die Wertermittlung eingeflossen.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände kann der Verkehrswert/Marktwert (§ 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG) des Bewertungsobjekts - (ruhende) landwirtschaftliche Hofstelle, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden (diversen Stallung/en, Unterständen, etc.), einem Einfamilienwohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen (Acker-, Grünland) – insgesamt 14 Flurstücke - gelegen in der Straße „Auf den Bleeken“ 2 in 21709 Düdenbüttel und Umgebung, zum Wertermittlungsstichtag 24. Juni 2025, insgesamt mit rund

**6.000.000 EUR**

(6,0 Mio. EUR)

angenommen werden. Dieser Wert bezieht sich auf eine Verwertung/Veräußerung des Bewertungsobjekts insgesamt (Gesamtausgebot).

Unter Berücksichtigung des § 63 Abs. 1 ZVG (Einzelausgebot), ergeben sich die Einzelwerte der Grundstücke des Bewertungsobjekts wie folgt:

<b>Ifd.-Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses Flurstück 136/13</b>	<b>41.800 EUR</b>
<b>Ifd.-Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses 13 Flurstücke</b>	<b>5.964.041 EUR</b>

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

<b>lfd.-Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 76/4	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 13	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 3 - Altenteilrecht</b>	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 5 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 148, 146/1	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 6 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 81	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 8 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</b> (Leitungsrecht) – Flurstück 81	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 10 -Auflassungsvormerkung</b> – Flurstück 146/1	<b>0 EUR</b>
<b>lfd.-Nr. 11 -Zwangsversteigerungsvermerk</b>	<b>0 EUR</b>

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

Agathenburg / Hamburg, den 02. August 2025



Torsten Reschke (REV)

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

Recognised European Valuer - REV - TEGoVA

Torsten  
Reschke

Digitaler Unterzeichner: Torsten Reschke  
DN: C=DE, E=mail@torsten-reschke.de, CN=Torsten Reschke  
Datum: 04.08.2025 18:31:20 +02:00