



# GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des  
**bebauten Grundstücks**  
**Schönthal 3, 34439 Willebadessen-Peckelsheim**  
**bebaut mit einem Resthof (Wohnen und Pferdehaltung)**



Gemarkung: Peckelsheim

Flur: 11

Flurstück(e): 45

Größe: 5.550 m<sup>2</sup>

Eigentümerin: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Peckelsheim

Blatt: 1138 lfd. Nr. 1

Geschäftsnr. 52 K 10/24

Amtsgericht Warburg

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks exklusive der Photovoltaik-Auf-Dach-Anlagen wurde  
ermittelt zum Stichtag 09.04.2025

mit **rd. € 190.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Lagekarten und Luftbilder und nur eingeschränkt Innenaufnahmen enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05641-7881-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warburg eingesehen werden.

Ausfertigung PDF-Datei

Das Original-Gutachten besteht aus 48 Seiten und weiteren Anlagen mit 13 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	14
3.2 Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	14
3.3 Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	24
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
3.5 Außenanlagen	31
3.6 Gesamteindruck	32
3.7 Alter, Restnutzung und Wertminderung	33
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	35
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	35
4.3 Bodenwertermittlung	37
4.4 Sachwertermittlung	39
4.5 Plausibilitätskontrolle Ertragswertermittlung (nur Wohnhaus)	45
4.6 Verkehrswert	47
5. Literaturverzeichnis	48
6. Anlagen	
6.1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.3 (Wohnhaus)	49
6.2 Fotodokumentation	50 - 61

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

#### Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor; eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

## 1. Allgemeines

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Warburg Puhlplatz 1 34414 Warburg gem. Beschluss 52 K 10/24			
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Resthof zum Wohnen und Pferdehaltung (ggf. Pferde-Pensionsbetrieb, pädagogische Reitschule o. ä.) Schönthal 3 34439 Willebadessen-Peckelsheim			
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Peckelsheim 1138 1 Gebäude- und Freifläche Schönthal 3		
<b>Katasterbezeichnung</b>	Gemarkung Peckelsheim			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	11	45	5.550m <sup>2</sup>
<b>Kurzbeschreibung</b>	<p>Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Willebadessen, ca. 5 km östlich der Ortschaft Peckelsheim.</p> <p>Es handelt sich um einen von dutzenden „Aussiedlerhöfen“ im weiteren Umfeld, die Anfang der 1960er Jahre aus den Dorfzentren in den Außenbereich übersiedelten.</p> <p>Die ehemals reine landwirtschaftliche Hofstelle wurde durch die ehemaligen Eigentümer von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen abgeteilt und als „Resthof“ veräußert.</p> <p>Durch die derzeitige Eigentümerfamilie wurde das Objekt in den letzten Jahren als „Pferdehof“ (Pensionsbetrieb und Reitschule) mit einigen Einstellplätzen (tlw. mit Paddock), Freistall, Reit-Platz und entsprechenden Nebenanlagen genutzt.</p> <p>Das Grundstück ist bebaut mit</p> <p><b>A)</b> einem zweigeschossigen, unterkellerten Wohnhaus als Einfamilienwohnhaus (Bj. um 1960 mit Erweiterung in 1980)</p> <p><b>B)</b> einem landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Stallgebäude (ehemals Kuhstall; Bj. um 1961)</p> <p><b>C)</b> einem landwirtschaftlichen Stallgebäude (ehemals Schweinestall; Bj. um 1961)</p> <p>sowie</p> <p><b>D)</b> einem einfachen, einseitig offenen Wagenunterstand / Remise / Offen-Stall (Bj. vermutl. 1960er Jahre)</p> <p>Die Gebäude sind in einem etwa altersentsprechenden Zustand, der einige Modernisierungen und Renovierungen zumindest wünschenswert und tlw. auch notwendig macht.</p> <p>Die Außenanlagen bieten einen Reitplatz, größere Freilauf-Flächen, ausreichend Parkplätze für Besucher / Gäste sowie</p>			

weitere kleinere Außenanlagen wie z. B. ein Roundpen, eine betonierte Miste, einfache Unterstände u. ä.

Für eine moderne Nutztierhaltung nicht mehr zeitgemäß, scheint das Objekt für die derzeitige Nutzung als privater Wohnsitz mit Reiterhof prädestiniert und dabei noch befriedigend geeignet.

Es spricht insbesondere Interessenten an, die in diesem Metier Lebensart ggf. mit einem Zuschuss zum Lebensunterhalt vereinen möchten, und die dabei die notwendigen Instandhaltungsaufwendungen der größeren Anlage und Gebäude nicht scheuen.

Ein ausschließlich wirtschaftlicher Betrieb als Pferdehof (ohne eine Portion „Liebhaberei“) scheint indes schwierig zu realisieren.

### **Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung- Elektro-, Wasser-, etc.) wurde nicht geprüft; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### **Zubehör**

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) ist lediglich in kleinerem Umfang vorhanden. So wurden einige mobile Paddock-Umzäunungen vorgefunden, eine kleine ältere Pferdekutsche („Sulky“) sowie Kleinwerkzeuge bzw. (ältere) landwirtschaftliche Geräte (Leitern, Besen, Rechen, u. ä), sowie einige wenige Ausrüstungsgegenstände des Pferdehofes (i. e. Futterkrippen). Tiere (insbesondere Pferde), die ggf. ebenfalls als Zubehör einzuordnen wären, waren nicht vorhanden.

In dieser Verkehrswertermittlung ist das Zubehör nicht miterfasst und bewertet, es wird als wertunerheblich eingeschätzt.

Allerdings sind auf der östlichen Dachfläche des Wohnhauses sowie auf der südlichen Dachfläche des Stallgebäudes Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zur Einspeisung in das Stromnetz installiert, die ggf. als Bestandteil der Gebäude interpretiert werden könnten, oder - in Anlehnung an ein Urteil des Landgerichts Passau - als Zubehör eingestuft werden könnten (und zwar unabhängig von der Frage, ob der erzeugte Strom dem Eigenverbrauch oder der Netzeinspeisung zugeführt wird).

Diese Herangehensweise ist jedoch mit dem Urteil des OLG Nürnberg vom 10. Oktober 2016 – 14 U 1168/15 – negiert worden (*Leitsatz: Eine sogenannte Aufdach-Solaranlage, die auf dem Dach eines Wohngebäudes montiert ist, zu dessen Stromversorgung sie nicht beiträgt, stellt weder einen (wesentlichen) Bestandteil noch Zubehör des Grundstücks bzw. des Gebäudes dar, wenn sie ohne einen unverhältnismäßigen Aufwand und ohne Verursachung von Beschädigungen vom Gebäude getrennt und andernorts wieder installiert werden kann*).

Es könnte jedoch auch dahingehend argumentiert werden, dass eine Demontage der PV-Anlagen in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zum Ertragswert der Anlagen stehen würde und diese insofern als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes zu bewerten wären.

Aus Sicht des Unterzeichners ist auch dieses Argument zumindest bedenkenswert.

Aufgrund diesbezüglich vielfältiger Sichtweisen und Urteile wird - in Anbetracht möglichem weiteren juristischem Klärungsbedarf in dieser Sache - im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung dem Gericht nicht vorgegriffen.

Die PV-Anlage wird in Kapitel 3.4 separat als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)“ ausgewiesen und bewertet.

So kann der / die zuständigen Rechtspfleger/in den Wert den Wert der Immobilie mit oder ohne die PV-Anlage erkennen und zur Versteigerung ausweisen.

Hinweis: lt. Eigentümerin sind die PV-Anlagen einer Betreiber-Firma überlassen worden, allerdings finden sich keine entsprechenden Eigentumsvermerke im Grundbuch.

#### **Besonderheiten**

keine bekannt

#### **Grundlagen des Gutachten**

Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation  
 überschlägliches Aufmaß und eigene Aufmaß-Zeichnungen der Eigentümerin  
 (nur eingeschränkte Bauzeichnungen, Berechnungen und Baubeschreibungen zum Bauantrag vorhanden)  
 Baulastenauskunft Kreis Höxter  
 Angaben von:  
 Bauamt des Kreis Höxter  
 Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation  
 Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Willebadessen zur Erschließungs- und Beitragssituation  
 Bodenrichtwertauskunft 2025 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)  
 Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

**Gesetze, Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB)  
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)  
Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)  
Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)  
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)  
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)  
Wohnflächenverordnung (WoFlV)  
Gebäudeenergiegesetz (GEG)  
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)  
jeweils in der gültigen Fassung

**Wertermittlungsstichtag**

09.04.2025

**Qualitätsstichtag**

09.04.2025

**Tag der Ortsbesichtigung**

09.04.2025

**Teilnehmer**

Frau n. n.	(Eigentümerin)
Frau Heike Klima	(Vertreterin der betr. Gläubigerin)
Herr Förster	(Vertreter der betr. Gläubigerin)
Dipl.-Ing. Andreas Böhl	(Sachverständiger)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (<a href="http://www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal">www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal</a>) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																										
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																										
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km<sup>2</sup> zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit aktuell stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.</p>																										
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz zunächst über einen asphaltierten Wirtschaftsweg bzw. Gemeindestraßen („Schweckhauser Straße / Schönthal“) zu den Bundesstraßen B 241 und B 252</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Kreisstadt:</td> <td style="width: 65%;">Höxter, ca. 13.300 EW</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">32 km</td> </tr> <tr> <td>nächster Ort:</td> <td>Peckelsheim, ca. 1.800 Einwohner</td> <td style="text-align: right;">5 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Borgentreich, ca. 3.000 Einwohner</td> <td style="text-align: right;">6 km</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Zentren:</td> <td>Kassel</td> <td style="text-align: right;">55 km</td> </tr> <tr> <td>Paderborn</td> <td style="text-align: right;">42 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn:</td> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td style="text-align: right;">23 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe:</td> <td>Liebenau / Warburg</td> <td style="text-align: right;">15 / 19 km</td> </tr> <tr> <td>Flughäfen:</td> <td>Paderborn-Lippstadt</td> <td style="text-align: right;">60 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td style="text-align: right;">&gt; 1 km</td> </tr> </table>	Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	32 km	nächster Ort:	Peckelsheim, ca. 1.800 Einwohner	5 km	nächste Stadt:	Borgentreich, ca. 3.000 Einwohner	6 km	Zentren:	Kassel	55 km	Paderborn	42 km	Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	23 km	Bahnhöfe:	Liebenau / Warburg	15 / 19 km	Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	60 km		öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	> 1 km
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	32 km																									
nächster Ort:	Peckelsheim, ca. 1.800 Einwohner	5 km																									
nächste Stadt:	Borgentreich, ca. 3.000 Einwohner	6 km																									
Zentren:	Kassel	55 km																									
	Paderborn	42 km																									
Autobahn:	A 44 Kassel - Dortmund	23 km																									
Bahnhöfe:	Liebenau / Warburg	15 / 19 km																									
Flughäfen:	Paderborn-Lippstadt	60 km																									
	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	> 1 km																									
Ort/Infrastruktur	<p>Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich geprägt, an Industriebetrieben gibt es nur wenige mittelständische Unternehmen, z. B. aus der Holzverarbeitung.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt in relativer Alleinlage im Außenbereich, die nächsten beiden (ehemaligen) Aussiedlerhöfe liegen in Sichtweite etwa 150 m entfernt.</p> <p>Die nächste Ortschaft Peckelsheim (rd. 1.800 Einwohner; in der Gemeinde Willebadessen rd. 8.400 EW) besitzt die notwendige Infrastruktur wie Läden und Gastronomie zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs.</p> <p>Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Willebadessen.</p> <p>Es sind ein Zahnarzt, ein Allgemeinmediziner sowie eine Apotheke am Ort niedergelassen.</p> <p>Ähnliches gilt für die etwa gleich weit entfernte, aber etwas größere Ortschaft Borgentreich, dort gibt es weitere Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken.</p>																										

Die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser sind in Brakel und Höxter.

Das aktive kulturelle Angebot entspricht der ländlichen Region. Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Willebadessen bzw. in Bad Karlshafen vorhanden, Peckelsheim selbst verfügt über einen Sportplatz, zwei Turnhallen sowie ein Hallenbad (Lehrschwimmbecken). Kaufkraftkennziffer Willebadessen: 88,5 (D = 100; IHK OWL 2024)

Übersichtskarte

siehe o. g. Hinweise: nur in der Druckversion

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de, Lage des Bewertungsgrundstücks siehe Pfeil

Innerörtliche Lage  
Wohn- / Geschäftslage

Die (Wohn-) Lage im Außenbereich ist ländlich abgelegen, mit landschaftlich tlw. sehr schönen Fernblicken bis hin zum Desenberg / Daseburg.

Die Wohnlage spricht Naturliebhaber an, die weniger Wert auf unmittelbare Nachbarschaft legen. Aufgrund der leicht eingeschränkten Infrastruktur auch der näheren Ortschaften wird die Lagequalität als einfach eingestuft; eine

Geschäftslage ist für besondere Nutzungen (z. B. Pferdehof) befriedigend gegeben.

Liegenschaftskarte (Ausschnitt) siehe o. g. Hinweise: nur in der Druckversion

Quelle: Katasteramt Höxter und basemap.de, Bewertungsgrundstück rot umrahmt

„Schönthal“	Gemeindestraße / Wirtschaftsweg
Immissionen	Entsprechend dem minimalen Verkehrsaufkommen keine spürbaren Lärm- (und Abgas)-immissionen. Am Tag der Objektbesichtigung war es windstill, die in < 1 km Entfernung stehenden Windenergieanlagen (WEA) standen still. Nach Einschätzung der Grundstückseigentümerin sind Geräuschbelästigungen durch die WEA gering. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen. Jahreszeitenabhängig ist sicherlich mit zeitweisen landwirtschaftstypischen Einflüssen (Maschinenlärm, Gerüche, Fliegen u. ä.) zu rechnen.
Parkplätze	eingeschränkte Haltemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum; auf dem Bewertungsgrundstück selbst befinden sich eine größere Zahl asphaltierter Parkplätze.
Bebauung und Nutzung	bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus <b>A</b> ), (Pferde)-Stall <b>B</b> ), (ehemaligem Schweine)-Stall <b>C</b> ) und Geräteunterstand / Remise / Offenstall <b>D</b> ); dazu gestaltete Freiflächen (Paddock, Reitplatz u.ä.); Nutzung zuletzt als Pferdehof und (pädagogische) Reitschule
Nachbarschaft	Resthöfe bzw. landwirtschaftliche Hofstellen in rd. 150 m Entfernung
Grundstückszuschnitt	leicht unregelmäßiger, grob rechteckiger Zuschnitt, s. o.

Grundstücksbreite	i. M. 85 m
Grundstückstiefe	rd. 45 m
Grundstücksgröße	5.550 m <sup>2</sup> lt. Liegenschaftskataster
Geländeverlauf	von Nord nach Süd sanft abfallendes Gelände
Baugrund / Altlasten	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. schriftlicher Auskunft vom 20.02.2025 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.</p> <p>Lt. Einsicht in das geodaten-portal des Landkreises Höxter liegt das Grundstück nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Für das Grundstück werden „ortsübliche“ Baugrundverhältnisse angenommen.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p> <p>D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben.</p> <p>Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.</p>
Erschließung	Gemeindesstraße / Wirtschaftsweg mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, und Telefon- / DSL-Leitungen (lt. Internet-Auskunft der Telekom mit (lediglich) bis zu 50 MBit/s im Download und bis zu 20 MBit/s im Upload).
Straßenausbau	einfacher Ausbauzustand: Straße asphaltiert, ohne Gehwege, ohne Straßenbeleuchtung
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Strom, Telefon/DSL und Wasser angeschlossen, die Abwasserentsorgung erfolgt über eine eigene Drei-Kammer-Klärgrube

## 2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück / Wohnhaus wurde zum Stichtag noch durch die Eigentümerfamilie bewohnt; eine betriebliche Nutzung fand aktuell nicht statt.
Mietverträge	Lt. Eigentümerin bestehen zum Stichtag keine Mietverträge. <u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Gemäß Aktenlage wurde das Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert; d. h. es bestehen demnach keine Wohnungs- oder mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Peckelsheim, Blatt 1138 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt keine wertrelevanten Eintragungen.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreis Höxter vom 19.02.25 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz für Grundstück und Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Willebadessen liegt das Grundstück im Außenbereich und ist klassifiziert als Fläche für die Landwirtschaft
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Kreises Höxter (Geodatenserver) besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einer weiteren baulichen Nutzung richtet sich nach § 35 BauGB, „Bauen im Außenbereich“
Entwicklungszustand	(besondere) Fläche der Land- und Forstwirtschaft Definition: Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, 1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Im gegebenen Fall wird die Fläche tlw. als besondere Fläche gem. Punkt 2 eingestuft („Reiterhof“)

Erschließung

Für das zu bewertende Grundstück ist ein Erschließungsbeitrag bzw. Straßenbaubeitrag gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG nicht (mehr) abzurechnen (Außenbereich). Wasser- und Kanalanschlussbeiträge sind nicht zu erheben (private Entsorgung), öffentliche Erneuerungs- oder Ausbaumaßnahmen stehen z. Z. nicht an.

Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Baugenehmigung

Für den Aussiedlerhof mit Wohnhaus, Stallungen und Remise liegen verschiedene Baugenehmigungen zu Neubau und Erweiterungen von 1961 bis einschließlich 2011 (Errichtung PV-Anlage) vor.

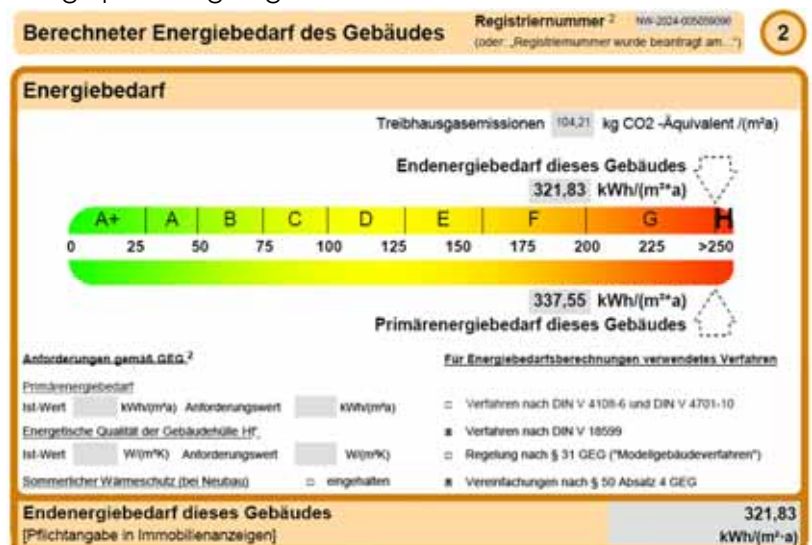
Es liegen keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Gebäudezustand unterstellt.

Hinweise zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre (beheizten) Gebäude vorlegen.

Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Für das hier zu bewertende Wohngebäude wurde ein Energiepass vorgelegt:



Der Dämmstandard entspricht überwiegend dem Baualter und der Konstruktionsweise (1960er Jahre), die Fassade wurde vor längerer Zeit tlw. bekleidet und gedämmt, die Fenster erneuert. Der Zentral-Heizungskessel Öl wirkt augenscheinlich technisch-/wirtschaftlich überaltert und war zum Stichtag außer Betrieb. Der energetische Standard wird als unterdurchschnittlich / nicht mehr zeitgemäß eingestuft.

Verbesserungen des energetischen Standards sind in jedem Fall wünschenswert, sinnvoll und in Teilen gemäß GEG vorgeschrieben (z. B. oberste Geschoss-Decke dämmen).

#### Allgemeine Hinweise

Die Energieeffizienz von Gebäuden hat einen immer größeren Einfluss auf den Immobilienmarkt.

In der (zuletzt abgeschwächten) EU-Gebäuderichtlinie sind (aktuell) keine individuellen Sanierungspflichten für Wohngebäude mehr vorgeschrieben.

Ziel bleibt nach wie vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäude-Bestands bis 2033 mindestens dem Niveau der Gesamtenergie-Effizienzklasse D entspricht.

Insofern kommen auf Immobilien-Käufer zukünftig zusätzlich zu den Kaufpreisen möglicherweise hohe Sanierungskosten zu.

Eine energetische Sanierung (älterer Bausubstanz) macht ökonomisch und ökologisch fast immer Sinn; ein deutlicher Werteeinfluss ist bei unsanierten Objekten festzustellen.

Nicht nur die Käufer selbst, auch die Banken legen daher zunehmend ein größeres Augenmerk auf die Werte, die im Energieausweis vermerkt sind,

So geht aus verschiedenen Studien zum Immobilienmarkt hervor, dass der Wert von Häusern mit einer schlechten Energiebilanz zunehmend sinkt. Außerdem verschlechtert sich die Nachfrage nach solchen Gebäuden, die in den nächsten zehn Jahren eine größere Sanierungsmaßnahme mit sich bringen werden. Diese Objekte verbleiben wesentlich länger am Markt, als solche, die bereits über die Energieklassen A bis D verfügen.

Im Zuge einer zukünftig zu unterstellenden Modernisierung / Sanierung wird auf die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) hingewiesen.

### 3. Gebäudebeschreibung

s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

#### 3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Immobilie ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und der Fotodokumentation.

**Luftbild / Übersicht** siehe o. g. Hinweise: nur in der Druckversion

Quelle: basemap.de sowie Kreis Höxter

#### A) Wohnhaus

- 2-geschossiges Gebäude,
- Freistehend / rückseitig angebaut durch Stallung B)
- voll unterkellert
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Massivbauweise
- Satteldach
- Baujahr 1960
- Erweiterung um 1980 (oben an den verschiedenfarbigen Dacheindeckungen von A) erkennbar)

#### (B) Scheune + Stallgebäude

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- EG in Mauerwerksbauweise
- Flaches Satteldach
- Baujahr 1961

**(C) Stallung** (ehemaliger Schweinestall)

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- EG in Mauerwerksbauweise
- Satteldach
- Baujahr 1961

**(D) Remise / Offenstall**

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- EG in Mauerwerksbauweise mit Holztragwerk
- Sheddach
- Baujahr vermutl. 1960er Jahre

**3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau**

Das Wohnhaus (A) wurde um 1960 in Massivbauweise errichtet; um 1980 erfolgte eine Erweiterung um rd. 2/5, dabei wurden die Fassaden zweiseitig nachträglich verklindert.

Vermutl. in den 1990er Jahren wurden im Altbau die Fenster (Kunststoff) modernisiert. Ansonsten wirkt das Gebäude äußerlich relativ original und dem Alter entsprechend normal instandgehalten.

Das Stallgebäude (B) (ehemaliger Kuhstall) wurde ebenfalls Anfang um 1960 in Massivbauweise errichtet; die Fassaden sind verputzt, das Dach sind mit Wellfaserzementplatten eingedeckt (vermutl. asbesthaltig); insgesamt wirkt das Gebäude äußerlich original erhalten und ebenfalls dem Alter entsprechend normal instandgehalten.

Der (ehemalige Schweine-) Stall (C) wurde gemäß Bauakte in 1961 genehmigt und in Mauerwerksbauweise mit Holzbalkendecken errichtet. Das Gebäude ist seit längerem nicht mehr wirklich genutzt und (knapp) ausreichend instandgehalten.

Die (ehemalige Wagen-) Remise (D) ist einseitig offen, mit dreiseitig gemauerten Außenwänden und einer Holz-Dachkonstruktion mit Eindeckung aus Wellfaserzementplatten (s. o.). Das Baujahr wird ebenfalls in den 1960er Jahren vermutet; das Gebäude nähert sich deutlich dem Ende seiner technisch-wirtschaftlichen Lebensdauer und wird hier als abgeschrieben / wertneutral bewertet (kein Ansatz von Erträgen / kein Ansatz von Rückbaukosten).

**Aufteilung und Flächen**

Grundrisse die (ungefähren) Grundrissteilungen können den nachfolgenden Zeichnungen entnommen werden. Es handelt sich um Aufmaß-Zeichnungen im Auftrag der Eigentümer (grob plausibilisiert und leicht angepasst).

Das Wohnhaus A) ist baualterstypisch eher einfach geschnitten, mit tlw. Durchgangsräumen, und auch heute noch ausreichend nutzbar.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen B) und C) entsprechen nicht mehr heutigen Vorgaben an moderne Viehzucht, als Stallgebäude z. B. für die Nutzung als Pferdehof sind die Flächen jedoch ausreichend nutzbar.

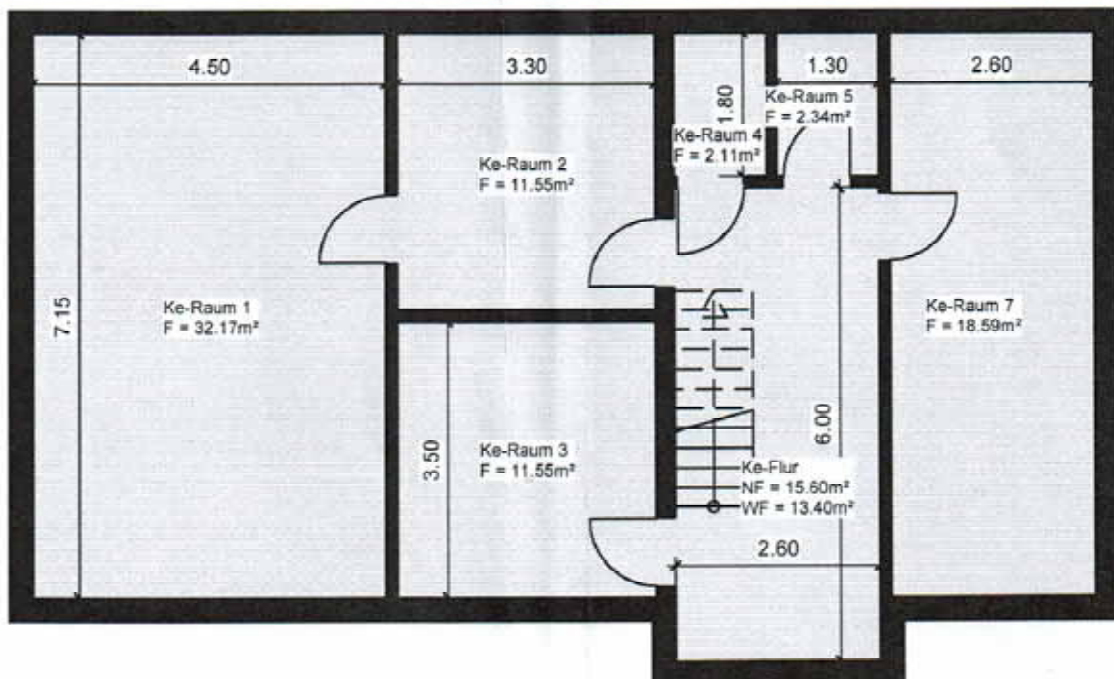
Alternative Nutzungen (z. B. als Garagen, „Lagerhallen“, Werkstatt o. ä. sind theoretisch mit Abstrichen denkbar, eine Abklärung der Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich mittels einer Bauvoranfrage ist unbedingt angeraten.

Die nachfolgenden Wohn- und Nutzflächenaufstellungen sind tlw. den Bauzeichnungen entnommen, tlw. über objektspezifische Nutzflächenfaktoren auf Grundlage der Bruttogrundflächen (BGF) geschätzt. Sie dienen als Basis dieser Wertermittlung hinreichend genau, werden jedoch sicherlich tlw. (leicht) von der Wohnflächenverordnung (WoFlV) bzw. der Richtlinie für Mietflächen im Gewerbe (MF-G) abweichen.

<b>Wohnhaus (A)</b>	EG	= rd. 88 m <sup>2</sup>
	OG	= rd. 88 m <sup>2</sup>
	Summe Wohnflächen	= <b><u>rd. 176 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Stall / Scheune (B)</b>	EG rd. 11,10 m x 9,85 m = rd. 109,3 m <sup>2</sup> x N <sub>FF</sub> 0,92	= <b><u>rd. 100 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Stall (C)</b>	EG rd. 6,60 m x 6,45 m + 8,1 m x 18,0 m = rd. 188,4 m <sup>2</sup> x N <sub>FF</sub> 0,9	= <b><u>rd. 170 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Remise (D)</b>	EG rd. 18,8 m x 7,3 m = rd. 137 m <sup>2</sup> x N <sub>FF</sub> 0,95	= <b><u>rd. 130 m<sup>2</sup></u></b>

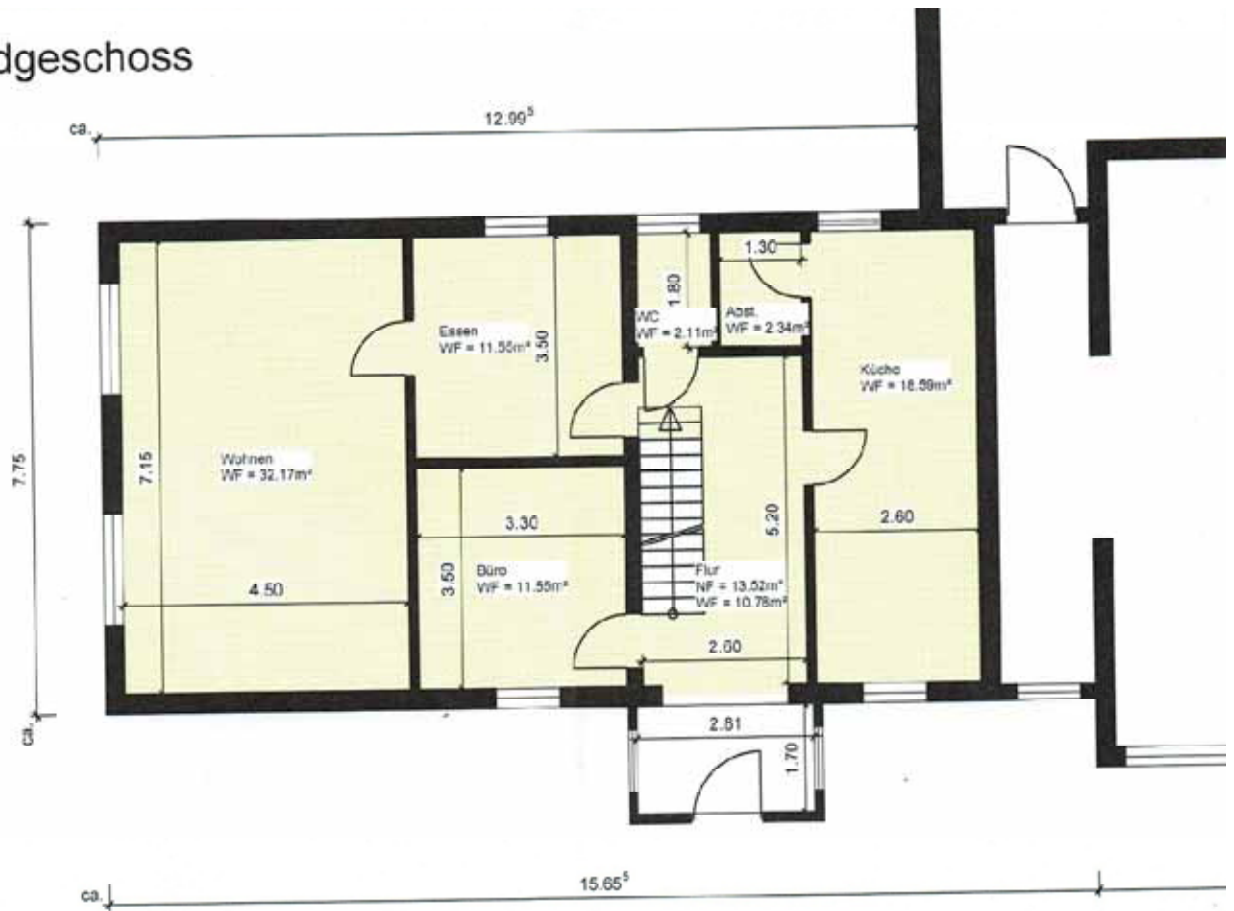
Nachfolgend gezeigte Grundrisse und Maße wurden stichprobenhaft kontrolliert; sie stimmen tlw. nur ungefähr mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein, geben jedoch die maßgeblichen und wertbestimmenden Merkmale ausreichend genau wieder.

#### Wohnhaus A) Kellergeschoss

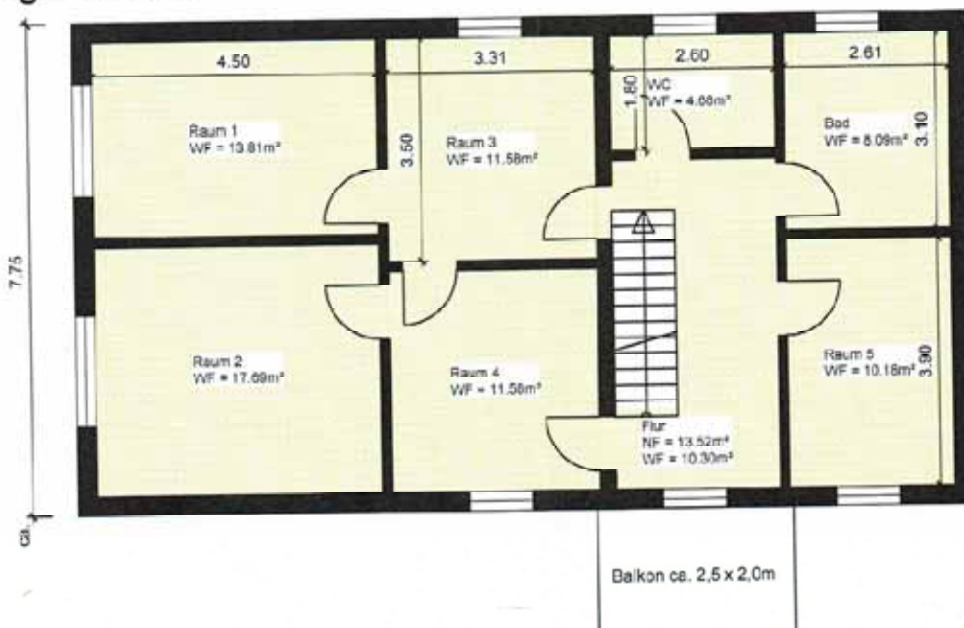


## Wohnhaus A) Erd- und Obergeschoss

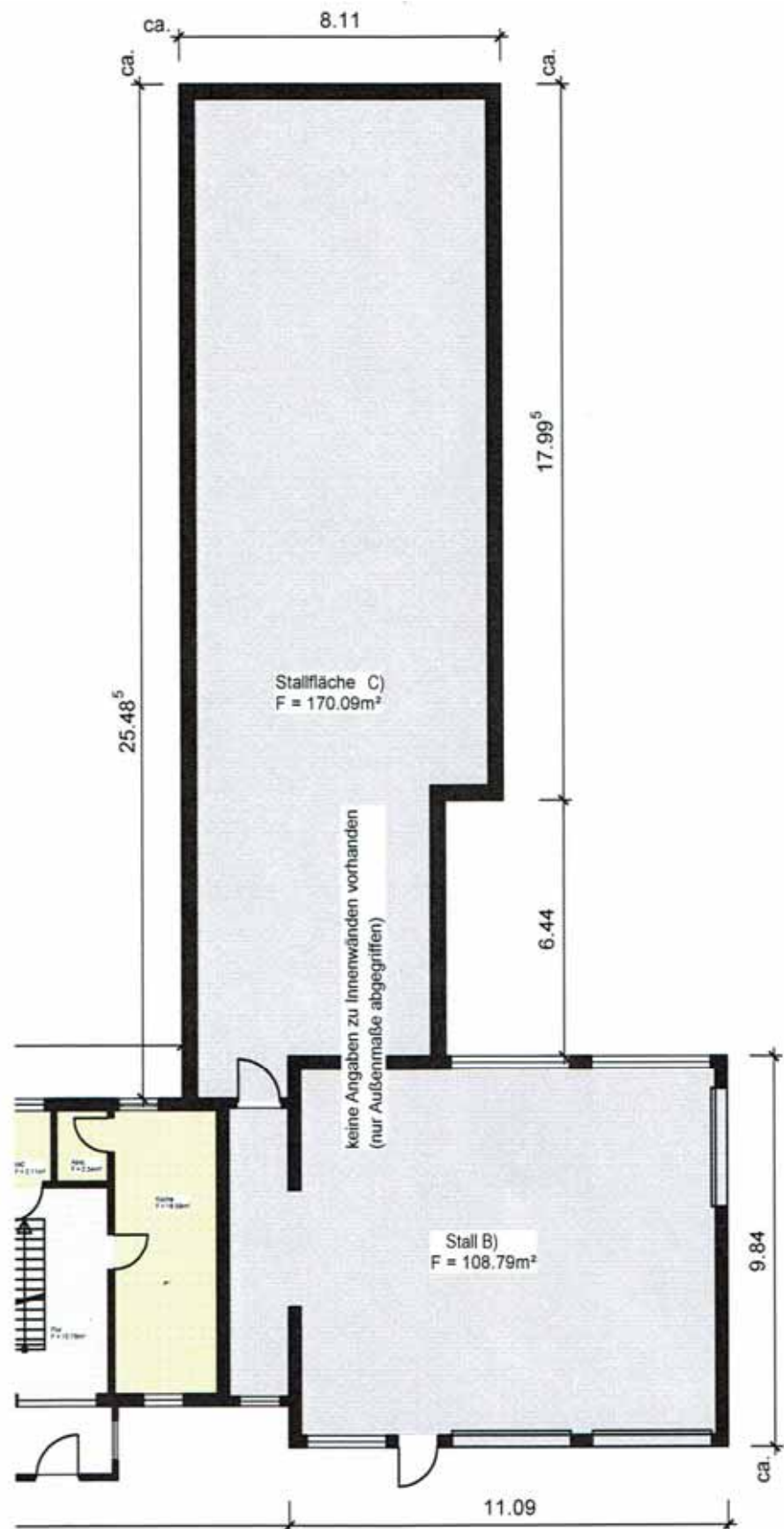
## Erdgeschoss



## Obergeschoss



## Stallungen B) und C) Erdgeschoss



**(A) Bauweise Wohnhaus** gemäß Beschreibung zum Bauantrag und bauzeitypischer Annahmen

Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Kiesbeton
Außenwände	KG: Schwerbetonhohlblocksteine bzw. Betonsteinmauerwerk EG-DG, Altbau vermutl. Bimsbetonhohlblocksteine EG-DG, Anbau: vermutl. Gitterziegel-Mauerwerk
Fassade	Kellersockel mit Zementputz, Eingangsvorbau mit Ziegel-Klinkermauerwerk; zweiseitig Fassaden mit Kalkzementputz, weiß gestrichen, zweiseitig Vormauerschale aus hellem Ziegelklinker
Innenwände	im KG Hohlblocksteine mit Betonausfachung EG – OG, tragend: vermutl. Gitterziegel-Mauerwerk nicht tragend: vermutl. Leichtbausteine (Bims o. glw.)
Dach	Pfettendach-Konstruktion in Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	tlw. Tonpfannen, tlw. Betondachsteine auf Lattung, ohne Unterspannbahn, ungedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen, bzw. PVC
Decken	Altbau: Betonträger-Hohlsteindecke Anbau: Stahlbetondecken
Treppen	KG - EG: geradläufige Ortbetontreppe mit Glattstrich; Holzhandlauf EG - OG: geradläufige geschlossene Vollholztreppe mit Tritt- und Setzstufen; Holz-Geländer OG – Dachboden: Einschubleiter, ungedämmt
Besondere Bauteile	- Kelleraußentreppe - Hauseingangstreppe mit Podest - Balkon /Dachterrasse auf Eingangsvorbau

**(A) wesentliche Ausstattungsmerkmale Wohnhaus**

Deckenflächen	KG: Beton / Betonstein weiß gestrichen
---------------	--

	EG, OG: überwiegend mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; DG: offene Dachuntersicht auf Sparren, Lattung und Eindeckung
Fußböden	KG: Zementestrich EG, OG: fast durchgängig Vinyl o. glw. In schwarzer Holzoptik Bad schwarz gefliest; DG: tlw. Schotterschicht (Bauschutt?) auf Hohlsteindecke, tlw. Zementestrich
Wandoberflächen	KG: überwiegend Rappputz bzw. unbehandelt EG, OG: überwiegend mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen; Bad im OG mit großformatigen Fliesen, raumhoch (ca. 60 x 60 cm, dunkel-anthrazit) DG: tlw. Rappputz gestrichen
Fenster	KG: verzinkte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Kleintiergitter EG, OG: Kunststofffenster, verschiedene Baujahre (ca. 1980 – 1993; Thermopane bzw. Isolierverglasung), vielfach mit Kunststoffrollläden
Außentür	Vollholztür. lackiert, mit Lichtausschnitten mit Strukturglas, einfach
Innentüren	KG: tlw. verzinkte Stahlblechtüren, vielfach ohne Türen EG und OG: überwiegend glatte Sperrtüren aus Röhrenspanplatte, weiß beschichtet bzw. lackiert; weiße Holzwerkstoff-Zargen Im EG zum Wohnraum zweiflügelige Holztür mit Lichtausschnitten in Strukturglas, Limba furniert
Elektroinstallation	Überwiegend bauzeittypische Ausstattung zum Baujahr der Erweiterung 1980; heute eher einfache Ausstattung; vglw. wenige Steckdosen und ein Lichtauslass je Raum; Hauptverteilung im Zwischengang zum Stallanbau B)
Sanitärinstallation	KG: Waschkeller mit Anschluss für Waschmaschine; Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss EG: Küche mit Spülenanschluss; WC-Raum in Vorbereitung mit Unterputzkasten für OG: Bad mit Dusche, Waschbecken und wandhängender Toilette
Armaturen	Warm- und Kaltwasserbatterien als Ein- und Zweihandmischer
Heizung	Öl-Zentralheizung (Fabrikat Viessmann, Vitola Biferral (Bj. 1994/97), mit Warmwasserspeicher HoriCell, kellergeschweißter Stahltank > 5.000 L überwiegend ältere Wandradiatoren mit Thermostatventil, tlw. jüngere Plattenheizkörper; (eklektische Zusatzheizungen im Einsatz)
Warmwasser	zentral über Warmwasserspeicher der Ölheizung
Besondere Einrichtungen	keine

Ausgeführte Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1980 Anbau von rd. 2/5 der Grundfläche</li> <li>- Austausch der Holzfenster gegen Kunststoff 1980/90er</li> <li>- Austausch Ölkessel mit WW-Speicher 1996</li> <li>- um 2021 Badzimmer DG modernisiert</li> <li>- Gäste-WC im EG vorbereitet</li> <li>- Innentüren, Bodenbeläge, Malerarbeiten (vielfach in Eigenleistung mit teils eingeschränkter Qualität)</li> <li>- T 30 Tür zwischen Wohnhaus und Stallung</li> </ul>
------------------------------	--

**(B) Stall / Scheune**

ehemaliger Kuhstall mit Milchküche



Aufteilung / Nutzung	zwei Paddock-Boxen, drei weitere Innenboxen möglich; Nebenräume mit Sattelkammer,
Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Kiesbeton
Außenwände	Mauerwerk, vermutl. Ziegel- oder Kalksandstein
Fassade	überwiegend Kalkzementputz, weiß gestrichen; Giebel mit Holzverschalung
Innenwände	vermutl. Gitterziegel-Mauerwerk
Dach	Satteldach mit Fachwerkbindern in Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Wellfaserzementplatten (vermutl. asbesthaltig), ungedämmt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech bzw. PVC
Decken	Ziegel-Hohlsteindecken zw. Stahlträgern
Treppen	ohne
Besondere Bauteile	keine

**(B) wesentliche Ausstattungsmerkmale Stall/ Scheune**

Deckenflächen	Hohlziegel unbehandelt, in „Milchküche“ verputzt DG: nicht zugänglich, vermutl. offene Dachuntersicht auf Sparren, Lattung und Eindeckung
Fußböden	Zementestrich, in „Milchküche“ glatt abgezogen
Wandoberflächen	verputzt; im Stallbereich mit Ölfarbanstrich bis ca. 1,4 m
Fenster	verzinkte Stahlfenster bzw. Holzfenster mit Einfachverglasung

Außentüren / Tore	Schiebetor in Vollholz, lackiert; Schlupftür in Stahlblech, lackiert Pferdeboxen mit PVC-Lammellenvorhängen, durchsichtig
Innentüren	einfache, massive Holzbrettertüren, lackiert
Elektroinstallation	einfache, nutzungstypische Ausstattung; Licht und Steckdosen; Kraftstrom-Anschluss Unterverteilung im Zwischengang zum Wohnhaus A) Zwei Wechselrichter der PV-Anlagen (Fabr. SMA) im Zwischengang zum Wohnhaus A)
Sanitärinstallation	verschiedene Wasseranschlüsse; Ausgussbecken
Heizung	ohne
Besondere Einrichtungen	keine
Ausgeführte Modernisierungen	Tore erneuert

**(C) Stall**

ehemaliger Schweinestall mit Zwischenbau zu B) rechts



Gründung	Fundamente und Sohlplatte aus Kiesbeton
Außenwände	Mauerwerk, vermutl. Betonstein
Fassade	Überwiegend Kalkzementputz, weiß gestrichen; Zwischenbau zu B) tlw. mit Holzverschalung
Innenwände	Mauerwerk, vermutl. Betonstein bzw. Kalksandstein
Dach	Satteldach als Pfetten-Dachkonstruktion mit zweifach stehendem Dachstuhl in Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	südseitig Stahltrapezblech auf Lattung nordseitig Tonziegel auf Lattung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, gestrichen
Decken	Holzbalkendecken
Treppen	offene Holzterasse aus Massivholz mit Holzbohlen-Handlauf im Zwischenbau zu B)
Besondere Bauteile	keine

**(C) Stall, wesentliche Ausstattungsmerkmale**

Deckenflächen	Putz auf Putzträgerplatte (zementgebundene Holzfaserplatte o. glw.); tlw. sichtbare Holzbalkenlage mit Aufschalung (erneuert; daher ohne Unterputz)
Fußböden	im Futtergang Zementestrich, in den Stallungen Ziegel-Boden
Wandoberflächen	verputzt
Fenster	Überwiegend lackierte Holzfenster mit feststehender Einfachverglasung; vereinzelt Glasbausteine (im Zwischenbau zu B)
Außentüren / Tore	Schiebetor und Schlupftüren in Vollholz, lackiert Pferdeboxen mit PVC-Lammellenvorhängen, durchsichtig
Innentüren	einfache, massive Holzbrettertüren
Elektroinstallation	einfache, nutzungstypische Ausstattung; Licht und Steckdosen; Kraftstrom-Anschluss
Sanitärinstallation	verschiedene Wasseranschlüsse
Heizung	ohne
Besondere Einrichtungen	keine
Ausgeführte Modernisierungen	Dacheindeckung südseitig (unter der PV-Anlage) erneuert 2011

**Remise (D)**

Gründung	Fundamente aus Kiesbeton, Sohle gestampft o. glw.
Außenwände	zweiseitig Ziegel-Mauerwerk, einseitig Holzständer mit Verschalung, einseitig offen
Fassade	Mauerwerk und Holzverschalung unbehandelt
Innenwände	ohne (Holz-Stützenreihe)
Dach	Sheddach mit Koppelpfetten in Nadelholz
Eindeckung und Entwässerung	Faserzement – Wellplatten (vermutl. asbesthaltig) Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Besondere Bauteile	keine
Hinweis	Das Bauwerk wird als wirtschaftlich abgeschrieben, aber nicht zwingend abbruchreif eingeschätzt – eine weitere Bewertung entfällt

### 3.3 objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

#### 3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

Sofern eine Schadensbeseitigung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Wertansatz für Baumängel und Schäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren; hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Die Bewertung besonderer Bauteile und Einrichtungen erfolgt nur bei nachhaltiger Wertrelevanz auf der Grundlage ihres Neuwertes.

#### Wohnhaus (A)

##### (A) Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Kelleraußentreppe
- Hauseingangstreppe mit Podest
- „Dachterrasse“ / Balkon über Hauseingang

##### (A) Bauschäden und Baumängel

Das Wohngebäude ist in zwei Bauabschnitten ca. 1960 und 1980 erstellt worden und in seiner Grundsubstanz i. M. rd. 55 Jahre alt. Es wurde im Inneren durch die derzeitigen Eigentümer ab 2021 leicht modernisiert, allerdings wirken die ausgeführten Arbeiten nicht immer fachgerecht bzw. zeigen weiteren Restfertigstellungsbedarf. Insgesamt wirkt das Wohnhaus für heutige Ansprüche bereits etwas überaltert, für eine zukunftsorientierte Fortnutzung wären deutlicher Modernisierungen, insbesondere auch bezüglich des energetischen Standards wünschenswert. Im derzeitigen Zustand ist von einer entsprechend hohen Alterswertminderung (AWM) und einer Nutzung mit eher einfachen Ansprüchen auszugehen.

Nachfolgend werden die gravierenden - über die AWM hinausgehenden – erkennbaren Schäden und Mängel † aufgelistet:

- (Dacheindeckung nähert sich tlw. langsam dem Ende der technischen Lebensdauer)
- Regenentwässerung überaltert und tlw. leicht schadhaf

- (Abdichtung, Bodenbelag und Holzgeländer von Balkon- /Dachterrasse überaltert)
- (Haustür, Balkontür und einzelne Fenster überaltert)
- Kelleraußentür verrostet und abgängig
- Stellenweise überdurchschnittliche Feuchteschäden im Keller
- Heizungsanlage im KG überaltert und technisch-wirtschaftlich abgeschrieben
- Feuchteschäden im Bereich Wohnzimmerfenster / Rollladenkasten
- Elektroinstallationen überaltert mit insgesamt nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung
- Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen tlw. überaltert
- WC im EG mit größerem Fertigstellungsbedarf
- Renovierungen (Bodenbeläge, Fußleisten, Zimmertüren und Zargen, Maler- und Tapezierarbeiten) tlw. nicht fachgerecht bzw. mit teils deutlichem Restfertigstellungsbedarf
- Spitzbodendecke ungedämmt, „Belag“ aus „Schotterschüttung“
- Dachboden stellenweise mit Baustoffresten und Schutt zugemüllt

### **Stallung / Scheune (B)**

#### **(B) Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- Keine

#### **(B) Bauschäden und Baumängel**

Das um 1960 errichtete Gebäude hat nach wirtschaftlichen Maßstäben das Ende der üblichen Lebensdauer bereits erreicht. Für eine „moderne“ landwirtschaftliche Nutzung ist das Gebäude relativ unbrauchbar, für die (ggf. auch hobbyorientierte) Nutzung im Rahmen einer Pferdehaltung, oder alternativ als (einfache) Werkstatt, Lager, Garage kann das Gebäude auch zukünftig noch einige Zeit genutzt werden.

Es bestehen natürlich stärkere Abnutzungen und Überalterung an Bauteilen, insbesondere die (hochwahrscheinlich asbesthaltige) Faserzementindeckung nähert sich dem Ende der technischen Lebensdauer.

Insgesamt ist eine recht hohe Alterswertminderung (AWM) anzusetzen, in der dann jedoch auch die offensichtlichen Schäden und Mängel als ausreichend mit erfasst gelten.

### **Stallung (C)**

#### **(C) Besondere Bauteile und Einrichtungen**

- Keine

#### **(C) Bauschäden und Baumängel**

Das um 1960 errichtete Gebäude wurde in den 1970er Jahren noch einmal umgebaut und neueren landwirtschaftlichen Haltungsformen angepasst. Dennoch hat auch dieses Gebäude nach wirtschaftlichen Maßstäben das Ende der üblichen Lebensdauer bereits erreicht. Für eine „moderne“ landwirtschaftliche Nutzung ist das Gebäude ebenfalls weitgehend unbrauchbar, es gelten die Einschränkungen und Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes B).

Im Vergleich zu B) bestehen allerdings augenscheinlich noch stärkere Abnutzungen und Überalterungen an Bauteilen, so mussten bereits Holzbalkendecken und Deckenverschalungen und Unterputz tlw. zurückgebaut bzw. saniert werden, tlw. zeigen sich hier Holzschädlinge mit entsprechendem Handlungsbedarf!

Insgesamt ist eine noch höhere Alterswertminderung (AWM) anzusetzen, in der dann jedoch auch hier die offensichtlichen Schäden und Mängel als ausreichend mit erfasst gelten.

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

Nach ImmoWertV soll die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden

(§ 8 Abs. 3); dazu kommen z. B. folgende Möglichkeiten in Betracht:

- a) sie werden bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes in Abzug gebracht
- b) sie werden durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer (hohe Alterswertminderung) berücksichtigt
- c) sie werden durch eine Anpassung der marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigt (kapitalisierter Minderertrag)
- d) sie werden durch marktgerechte Abschläge (nach Erfahrungssätzen) in Abzug gebracht
- e) sie werden auf der Grundlage (das bedeutet i. A. nicht in der Höhe) der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Im vorliegenden Fall wird ein Großteil der festgestellten Mängel bereits im Rahmen der (tlw. hohen) Alterswertminderung erfasst.

Für das Wohnhaus wird eine geringer AWM angesetzt, der darüberhinausgehende Werteinfluss von Mängeln und Schäden wird auf der Grundlage überschläglich geschätzter Wertanteile der schadhaften Bauteile am Gesamtbauwerk erfasst.

### Zusammenfassende Wertung (s. Vorbemerkung zu 3.3)

besondere Bauteile und Einrichtungen (Wohnhaus, A)	<b>rd. + € 25.000,-</b>
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Renovierungsbedarf Wohnhaus (vgl. Anlage 1)	<b>rd. - 13 %</b>
besondere Bauteile und Einrichtungen (Stallung / Scheune B)	keine
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln	<b>in AWM erfasst</b>
besondere Bauteile und Einrichtungen (Stallung C)	keine
Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln	<b>in AWM erfasst</b>

### Bauzustandsnote

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“, nach der hier zu bewertende Gebäudebestand altersentsprechend in den Kategorien noch 3 („normal“) bis teilweise nur 4 („ausreichend“) einzuordnen wäre:

<b>Gut</b>	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
<b>Normal</b>	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
<b>Ausreichend</b>	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
<b>Schlecht</b>	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung -> Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

### 3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

- besondere Ertragsverhältnisse (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im gegebenen Fall werden folgende sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale erkannt:

#### Photovoltaikanlage

(vgl. Bewertung von Photovoltaikanlagen; Fachgruppe Energie und Umwelt der HypZert GmbH, Januar 2022)

Auf der östlichen bzw. südlichen Dachfläche von Wohnhaus A) und Stallung C) sind je eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) zur Stromerzeugung installiert.

Die Grundstückseigentümerin hat hierzu die Angabe gemacht, dass die PV-Anlagen (bereits vor ihrem Erwerb der Immobilie) an eine Firma verkauft / übertragen worden seien und nach ihren Kenntnissen nicht mit zu den Gebäuden gehören. Als Vergütung wäre demnach eine einmalige Ablösesumme geflossen, eine Dachflächen-Pacht werde nicht gezahlt.

Letztlich konnte sie daher auch keinerlei Angaben zu Anlagengröße, genauem Datum der Inbetriebnahme und jährlichen Einspeisungen / Vergütungen machen.

Die betreibende Gläubigerin hat im Gegenzug erklärt, dass die Eigentümerin mit dem Kauf der Immobilie in 2021 auch die PV-Anlagen erworben habe und diese mit zu bewerten wären.

Anderweitige Rechte an der Anlage sind nicht bekannt, das Grundbuch der Immobilie in der Abt. II ist diesbezüglich lastenfrei.

In diesem Gutachten wird aufgrund mittlerweile höchst unterschiedlicher Rechtsprechungen keine Aussage mehr dazu getroffen, ob die PV-Anlage als wesentlicher Bestandteil der Immobilie gilt, ob sie als Zubehör eingestuft wird oder ob sie ein selbstständig handelbares Wirtschaftsgut darstellt.

Der Wert der Anlagen bemisst sich am Ertragswert aus den zu erzielenden Stromerlösen, die im gegebenen Fall auf Grundlage alters- und Anlagenspezifischer Annahmen überschläglich geschätzt werden müssen.

Er wird hier gesondert ausgewiesen, der / die zuständige Rechtspfleger / in muss ggf. die Einbeziehung der Anlage in das Zwangsversteigerungsverfahren gerichtlich klären.

Nachfolgend werden für die Ermittlung des Ertragswertes der PV-Anlagen folgende wertrelevante Parameter unterstellt / angenommen:

#### **Anlage A)** Wohnhaus, Ostausrichtung, DN ca. 38 °

- Installierte Leistung: 41 Module (monokristallin); ca. 67,5 m<sup>2</sup>  
Leistung geschätzt rd. 7 m<sup>2</sup>/ kW<sub>(p)</sub> bzw. rd. 240 W/Modul = rd. 10 kW<sub>(p)</sub>
- Inbetriebnahme - Datum 12/2011  
→ Einspeise-Vergütung gem. EEG = 0,2874 €/kWh, Laufzeit bis Ende 2031

#### **Anlage C)** Stall, Südausrichtung, DN ca. 35 °

- Installierte Leistung: 65 Module (monokristallin); ca. 107 m<sup>2</sup>  
Leistung geschätzt rd. 7 m<sup>2</sup>/ kW<sub>(p)</sub> bzw. rd. 240 W/Modul = rd. 15,5 kW<sub>(p)</sub>

1. Es wird unterstellt, dass die statischen Voraussetzungen für die Tragfähigkeit der Dachkonstruktionen des Wohnhauses und der Stallung inklusive der Mehrbelastung durch die PV-Anlage gegeben sind (nicht überprüft!).
2. Eine fachgerechte Montage und Anschluss sämtlicher Anlagenteile wird unterstellt. Durch die Grundstückseigentümerin konnten keinerlei weitere Angaben zu Leistung und Erträgen der Anlagen gemacht werden, entsprechend werden hier oben gemachte überschlägliche Schätzungen zu technischen Leistungsdaten im Zeitraum 2011 zugrunde gelegt.
3. Die regionale solare Strahlung (im langjährigen Mittel) wird gemäß dem Ertragsrechner Photovoltaik des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) wie folgt angesetzt:  
 Dachfläche A) Ostausrichtung, ca. 38 DN → ca. 970 kWh/m<sup>2</sup> \* a  
 Dachfläche C) Südausrichtung, ca. 35 DN → ca. 1050 kWh/m<sup>2</sup> \* a  
 Es wird weiterhin die Einspeisung des produzierten Stroms in das öffentliche Netz unterstellt.
4. Sicherheitsabschläge aus der Perspektive eines vorsichtig kalkulierenden Investors werden wie folgt angenommen:
 

- Prognoseunsicherheit / Betreiberrisiko / Stillstandzeiten	rd. 5,0 %
- Leistungs-Degradation der Anlage (rd. 0,25 % / a x 14 Jahre)	<u>rd. 3,5 %</u>
Sicherheitsabschlag geschätzt in Summe	rd. 8,5 % → f = 0,915

→ **Anlage A)**  
 $10,0 \text{ kW}_{(p)} \times 970 \text{ kWh} / \text{a} \times 0,915 = \text{rd. } 8.900 \text{ kWh} / \text{a} \times 0,2874 \text{ €}$  **rd. 2.560,- €/a**

→ **Anlage C)**  
 $15,5 \text{ kW}_{(p)} \times 1.050 \text{ kWh} / \text{a} \times 0,915 = \text{rd. } 14.900 \text{ kWh} / \text{a} \times 0,2874 \text{ €}$  **rd. 4.280,- €/a**
5. Die Betriebskosten je Anlage werden wie folgt angenommen:
 

**Anlage A)**

- Elektronikversicherungen rd. 7,50 €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 75,- €/Jahr
- Wartung / Instandhaltung rd. 10,- €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 100,- €/Jahr
- Rückstellungen Wechselrichter rd. 15,- €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 150,- €/Jahr
- Sonstiges (Verwaltung, Reinigung, Zählerkosten) psch.	<u>rd. 50,- €/Jahr</u>
In Summe	<b>rd. 375,- €/Jahr</b>

entsprechend      rd. 14,7 % der Erträge  
                           rd. 37,5 €/ kW<sub>(p)</sub>  
                           rd. \_\_\_ % der Herstellungskosten p. a. (nicht bekannt)

**Anlage C)**

- Elektronikversicherungen rd. 5,- €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 80,- €/Jahr
- Wartung / Instandhaltung rd. 8,- €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 125,- €/Jahr
- Rückstellungen Wechselrichter rd. 12,- €/kW <sub>(p)</sub>	rd. 185,- €/Jahr
- Sonstiges (Verwaltung, Reinigung, Zählerkosten) psch.	<u>rd. 75,- €/Jahr</u>
In Summe	<b>rd. 465,- €/Jahr</b>

entsprechend      rd. 10,9 % der Erträge  
                           rd. 30,0 €/ kW<sub>(p)</sub>  
                           rd. \_\_\_ % der Herstellungskosten p. a. (nicht bekannt)
6. Rückbau und fachgerechte Entsorgung nach Ablauf der Nutzungsdauer gelten als im Rahmen der Instandhaltungskosten inkludiert.



Der Ertragswert der vorhandenen Photovoltaikanlage **A)** - auf dem Wohnhaus montiert - wird somit angenommen mit **rd. € 10.500,-**

### Anlage C)

1.) Barwert der PV-Anlagen, Laufzeit Einspeisung nach EEG

Rohrertrag (jährliche Stromerlöse)	rd.	4.280,00 €
- jährliche Bewirtschaftungskosten		<u>- 465,00 €</u>
= Reinertrag		3.815,00 €
x Vervielfältiger (9 %, Laufzeit 6,75 Jahre: $V_{9\%, 6,75 \text{ Jahre}} = 4,90$ )		x 4,90
= Barwert		18.693,50 €

Der Ertragswert der vorhandenen Photovoltaikanlage **C)** - auf der Stallung C) montiert - wird somit angenommen mit **rd. € 18.500,-**

Hinweis:

Abschließend in diesem Gutachten wird der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks exklusive der Ertragswerte der PV-Anlagen ausgewiesen.

Ggf. wäre ein Nachteil zu diskutieren, sollten die vorhandenen Anlagen die Dächer bis zum Ablauf der Einspeisevergütung in 12/2031 „blockieren“ und den neuen Eigentümern bis dahin bei der Montage einer eigenen PV-Anlage „behindern“, vorausgesetzt es würde keine Vergütung („Pacht“) für die Überlassung der Dachfläche gezahlt werden.

Aufgrund nur eingeschränkter Informationen zur aktuellen Vertragssituation wird hier lediglich auf diese potentielle Einschränkung hingewiesen.

### 3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Stromnetz, Telefonnetz / DSL Abwasserkanalisation privat über 3-Kammer-Klärgrube (Trinkwasser-)Brunnen vorhanden, jedoch nicht in Betrieb
Wege u. Zufahrten	Zufahrt zu den Gebäuden A) und B) asphaltiert Asphaltierter Stellplatz ca. 450 m <sup>2</sup> Zugang zu den übrigen Gebäuden und Hofanlagen einfach befestigt
Einfriedungen	umlaufend ca. 300 m Stabmattenzaun, h = 1,60 m; zweiflügeliges verzinktes Stahlgittertor in der Einfahrt
Bepflanzungen	kleinere Wiesenflächen; Offenstall eingefriedet; kleinere Baum- / Buschreihung im Südwesten; An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft grenznah eine Eichen-Reihung auf dem Nachbargrundstück
Nebengebäude	keine verwertbaren (dreiseitig gemauerter Unterstand mit Dachkonstruktion aus Holzlattung und Eindeckung aus Kunststoff-Lichtwellplatten ist konstruktiv mangelhaft und nicht nutzbar)

Besondere Bauteile und Einrichtungen	ca. 3.000 m <sup>2</sup> Freilauf-Areal mit Pferdezaun an Holzpfehlen eingefriedet; befestigt mit Schotter, Sand, Kunstrasen, Paddock-Platten Reitplatz (ca. 400 m <sup>2</sup> ) eingefriedet: mit Kirchhellner Sand befestigt; Beleuchtung vorhanden ehemaliger Gülle-Rundbehälter (Ø ≈ 12 m) aus Stahlbeton, einseitig geöffnet und als „Roundpen“ / Longier-Platz mit Kirchhellner Sand befestigt betonierte Mistfläche mit dreiseitiger Wandumfriedung
Schäden und Mängel	keine wesentlichen erkennbar; allgemein üblicher Pflegebedarf

Der Zeitsachwert der Außenanlagen ist im Vergleich zu den Gebäuden überdurchschnittlich und wird in einer Nebenrechnung überschlägig ermittelt und gem. (§ 21, Abs. 3 ImmoWertV) mit rd. 25 % der baulichen Anlagen berücksichtigt

**rd. € 58.000,-**

### 3.6 Gesamteindruck

#### Lage:

Als Makrolage zählt Peckelsheim nach Einschätzung des Unterzeichners nicht zu den gefragten Wohnlagen im Kreisgebiet, wird aber vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter doch in den Vergleichsraum 3 (von 1 – 5) eingestuft.

Die Wohnlage / Mikrolage im Außenbereich ist absolut ländlich und vermittelt - je nach Einstellung - Gefühle von Freiheit oder ggf. von Abgeschiedenheit.

Es bieten sich tlw. schöne Ausblicke in die Ferne bis hin zur Warburger Börde, dem Desenberg und der Daseburg. Je nach Empfinden können dabei die zunehmende Bebauung der Landschaft mit Windenergieanlagen (WEA) - auch im näheren Umfeld - ggf. als störend empfunden werden.

Eine fußläufige Entfernung zu den nächsten (größeren) Ortschaften ist nicht mehr gegeben. Als Geschäftslage ist das Hofgrundstück im Außenbereich nur für Sondernutzungen (vgl. BauGB § 35) und nur unabhängig von Spontan-Kundschaft nutzbar.

Als Reiterhof, wie zuletzt genutzt und auch zukünftig gut vorstellbar, ist die Lagequalität nur knapp befriedigend, da es sich weder um das Einzugsgebiet einer (größeren) Stadt handelt noch um eine explizite Urlaubsregion.

#### Grundstück:

Das Grundstück bietet mit gut 5.500 m<sup>2</sup> Größe und einem relativ regelmäßigen Zuschnitt eine gute Grundlage für die derzeitige bauliche und betriebliche Nutzung.

Auf dem Freigelände wären bis zu zwanzig Pferde tiergerecht zu halten, (verwendbare Stallplätze / Pferdeboxen sind allerdings knapp). Es fehlen eigene Grünlandflächen, die für eine Tierhaltung ggf. sinnvoll und wünschenswert wären; hierfür allerdings könnten lt. derzeitiger Eigentümerin ca. 2,5 ha unmittelbar angrenzend und ca. 1,5 ha in fußläufiger Entfernung dazu gepachtet werden. (Ernsthaften Interessenten ist auch diesbezüglich eine Kontaktaufnahme mit der Eigentümerin angeraten und von dieser auch gewünscht).

Die Außenanlagen mit größerem Besucher-Parkplatz, Offenstall, Reitplatz, Roundpen usw. sowie der umlaufenden Einfriedung aus Stabgitterzaun werden für eine Nutzung als Pferdehof als gut nutzbar eingeschätzt, das zusätzliche Angebot für Reiter (Pausenplatz, Grillecke u. ä.) ist eher einfach gestaltet.

### Gebäude:

Das aufstehende Wohnhaus (A) befindet sich trotz tlw. Modernisierungen in einem oftmals noch baujahrtypischen, modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Die Grundrisszuschnitte sind einfach mit tlw. Durchgangszimmern, der Ausstattungsstandard ist gemessen an heutigen Standards eher einfach.

Zwar wurden im Laufe der letzten Jahre Renovierungen durchgeführt, diese wirken allerdings teils laienhaft oder nicht abschließend fertiggestellt (Maler- und Tapezierarbeiten, Türbekleidungen, Fußleisten u.ä.). Teilweise liegen Modernisierungsmaßnahmen auch so weit zurück, dass in absehbarer Zukunft erneute Maßnahmen angedacht werden sollten (z. B. Heizungsanlage, Dämmungen, tlw. Fenster).

Die Wirtschaftsgebäude (B) C) und D) sind mit ihren Zuschnitten und Größen für eine moderne Landwirtschaft nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Der bauliche Zustand wirkt äußerlich bereits veraltet und mit dem Stil der 1960er Jahre auch weniger attraktiv.

Als Stall- und Nebengebäude eines kleinen „Reiterhofes“ sollten die Gebäude jedoch noch ausreichend nutzbar sein, eine (begrenzte) Restnutzungsdauer scheint insofern gegeben. Eine Sanierung / Modernisierung ist (wie bei nahezu jedem Gebäude) theoretisch möglich, jedoch wirtschaftlich zu prüfen und vermutlich nur in teilweiser, engagierter Eigenleistung vorstellbar.

### Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle ist seit geraumer Zeit eingestellt, eine wirtschaftliche Nutzbarkeit der Gebäude ist hinsichtlich zeitgemäßer Bewirtschaftungsmethoden und Maschineneinsatzes nicht mehr anzunehmen.

Zuletzt diente die Immobilie als Wohn- und Lebensort der Familie der Eigentümerin und wurde als Pferdehof / Reitschule bewirtschaftet, tlw. in Verbindung mit physio- oder psychotherapeutischen mit Angeboten.

Diese Mischung aus Wohnen und Arbeiten an einem Ort – vermutlich explizit in Verbindung mit Pferdehaltung / Pflege / Reitschule o. ä. wird aufgrund der bereits entwickelten Infrastruktur auf dem Grundstück als die wahrscheinlichste zukünftige Nutzung angenommen.

Das Objekt wird insofern als „Sonderimmobilie“ eingestuft, die nach Lage, Baugestaltung einschließlich (Außen)Raumgestaltung und Architektur auf eine spezielle Nutzung mit geringer Drittverwendungsfähigkeit ausgerichtet ist. Dabei ist von einer „Betreiber-Immobilie“ auszugehen (ein einziger Betreiber in Folge Miete oder Pacht, noch wahrscheinlicher aber als Selbstnutzer), der das Objekt in eigenem Namen und auf eigene Rechnung bewirtschaftet.

Als Nutzer / Kundengruppe eines Pensionsbetriebes werden i. A. Westernreiter, Gangpferdereiter und nahräumig ansässige Pferdehalter vermutet.

Die derzeitige Eigentümerin betont aber ebenfalls die Möglichkeit und (auch regionale) Nachfrage nach pädagogischen Reitkonzepten, z. B. auch im Rahmen von (Verhaltens)Therapie, und dabei insbesondere die Vorteile einer kleineren Anlage.

Sonstige Drittverwendungsmöglichkeiten sind vor Ort vermutlich nur schwer realisierbar, Pferde-nahe Dienstleistungen (Hufbearbeitung u. ä.) lassen sich aber allemal umsetzen.

Natürlich sind Gebäude grundsätzlich nahezu beliebig wandelbar, jedoch ist im Außenbereich nicht jede Nutzung zulässig (§ 35 BauGB: Zulässig sind so genannte „privilegierte“ Maßnahmen, z. B. eines land- oder forstwirtschaftlichen oder eines Gartenbau-Betriebes. Zulässig sind ggf. „begünstigte“ Vorhaben, z. B. bestandsorientierte Maßnahmen wie beispielsweise Nutzungsänderungen, Ausbauten oder Ersatzbauten von zuvor zulässigerweise errichteten Gebäuden).

Vor diesem Hintergrund spricht das Grundstück hauptsächlich Liebhaber von Natur und Abgeschiedenheit an, vermutlich verbunden mit dem Wunsch einer rein privaten Großtierhaltung (Pferde) oder ggf. in Verbindung mit einem wirtschaftlichen Standbein in diesem Metier.

Allerdings sollten potentielle Anwärter den wünschenswerten Modernisierungs- und Anpassungsbedarf von Wohnhaus und Stallungen nicht scheuen und möglichst ein gewisses handwerkliches Geschick mitbringen.

Eine Wirtschaftlichkeit zumindest als Pensionspferdebetrieb ist allerdings aufgrund der eingeschränkten Größe und Anzahl möglicher Einstaller kritisch zu bewerten, sodass letztendlich auch eine Portion „Liebhaberei“ unterstellt werden muss.

### 3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

#### Definition:

Bei der Lebenserwartung eines Gebäudes muss unterschieden werden zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Unter dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

#### Wohnhaus A)

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Wohnhäuser 80 Jahre.

Auch der Gutachterausschuss im Kreis Höxter legt in seinen Wertermittlungsmodellen (Sachwert und Ertragswert) eine pauschale Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für Wohnhäuser zugrunde.

Aus Gründen der Modellkonformität ist hier ebenfalls eine GND von 80 Jahre anzusetzen.

Das Gebäude wurde um 1960 errichtet und um 1980 zu rd. 2/5 der Fläche erweitert. Das theoretische „mittlere“ Gebäude-Alter beträgt somit ca. 57 Jahre.

Die Bausubstanz wirkt statisch stabil, zeigt jedoch o. g. Mängel (i. e. Feuchtigkeit im Keller). Durch tlw. Modernisierungen und Instandhaltung (s. Kap. 3.2) ist es in einem insgesamt altersentsprechend noch normalen Unterhaltungszustand.

Als angemessene wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier ein Zeitraum von weiteren rd. 20 - 25 Jahren ermittelt (modellgenau 23 Jahre).

Bei linearer Abschreibung beträgt die Alterswertminderung  $100 (GND - RND) / GND$   
 $= 100 (80 - 23) / 80 = 71,25 = \text{rd. - 70 \%}$ .

Innerhalb dieser vglw. hohen Alterswertminderung gelten als baualterstypisch akzeptierte Mängel wie geringer Dämmstandard, leichte Kellerfeuchte u. ä. als weitgehend miterfasst.

Die **Wirtschaftsgebäude / Stallungen (B)** und **(C)** wurden ebenfalls Anfang der 1960er Jahre errichtet, sie sind in Ihrer Grundsubstanz > 60 Jahre alt.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude beträgt rd. 30 - 40 Jahre.

Diese Einschätzung wird grundsätzlich akzeptiert und auch im hier vorliegenden Fall werden die Gebäude für eine zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzung / Tierhaltung als überaltert und nicht mehr wirtschaftlich verwertbar bewertet.

Die (technische) Bausubstanz lässt aber eine weitergehende Nutzung grundsätzlich zu, und mit entsprechenden Umnutzungen (und tlw. Abstrichen) wurden die Gebäude (insbesondere B) bis zuletzt für die Zwecke des Pferdehofes genutzt.

Ein Abbruch der Gebäude ist keinesfalls zwingend, zumal dieser unwirtschaftlich wäre. Eine Reaktivierung im Sinne einer professionellen landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund veränderter Anforderungen wenig sinnvoll, für eine hobbyorientierte Nutzung (Pferdeboxen, Trecker-Unterstand) bzw. als einfache Garagen sind die für einen beschränkten Zeitraum noch ausreichend geeignet.

Die großen Bodenflächen von C) können als Heuboden oder ggf. zu anderen Lagerzwecken genutzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Schäden und Mängel (vgl. Kap. 3.3) wird die Alterswertminderung hier pauschal angenommen für

**B) rd. - 75 %**

**C) rd. - 90 %**

Die **Wagenremise (D)** wird baulich als abgeschrieben, jedoch nicht zwingend abbruchreif bewertet und hier als wertneutral angesetzt (AWM 100 %, aber keine Abbruchkosten).

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Die TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) als Zusammenschluss Europäischer Verbände der Immobilienbewerter definiert Marktwert folgendermaßen (Bewertungsstandards 2012, EVS1):

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Ziel einer Verkehrswertermittlung ist also, den im (stichtagsnahen) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

#### 1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

#### 2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

#### 3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 8 Abs. 1 der ImmoWertV sind die für die Objektart am geeignetsten erscheinenden Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht unproblematisch. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert. Das Sachwertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren, individuelleren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Angesichts der früheren Nutzung des zu bewertenden Grundstücks (landwirtschaftliche Hofstelle) stand ursprünglich die Ertragswertdenkweise klar im Vordergrund.

Zum Stichtag wird das Objekt lediglich zu Wohnzwecken genutzt, davor war eine Mischnutzung als Pferdehof gegeben („Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“).

Die wahrscheinliche Folgenutzung des Grundstücks ist nicht eindeutig abzuschätzen, es scheint jedoch eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine überwiegende Wohnnutzung mit nachrangiger Nutzung der Nebengebäude als Pferdehof (ggf. im Sinne einer Liebhaberei) zu bestehen.

Keinesfalls handelt es sich zum Stichtag jedoch insgesamt noch um ein „typisches“ Renditeobjekt aus der Sicht des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs. Daher kann unterstellt werden, dass für jede angedachte Nutzung hauptsächlich der Sachwert als „Wert des Grund und Bodens und der Steine“ im Sinne einer Wieder- oder Weiterverwendbarkeit in ein Kaufpreisangebot eingeht.

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks wird deshalb überwiegend nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Eine Betriebsbewertung (z. B. als pädagogische Reitschule) ist dagegen nicht Aufgabe dieser Wertermittlung.

Das Liquidationswertverfahren wird hier trotz der begrenzten Restnutzungsdauer insbesondere der Wirtschaftsgebäude B) und C) nicht angesetzt, da ein Abbruch unwirtschaftlich erscheint und nicht der Herangehensweise potentieller Kaufinteressenten entsprechen dürfte.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 16).

### 4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **20,00 €/m<sup>2</sup>** für Wohnbaulandflächen (W<sub>ASB</sub>) im Außenbereich und **8,00 €/m<sup>2</sup>** für gewerbliche Baulandflächen (G<sub>ASB</sub>)

#### Definition des Richtwertgrundstücks lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe	baureifes Land im Außenbereich (§ 35 BauGB)
Baufläche	W (Wohnen) / G (Gewerbe)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1 -2 geschossig
Ø-Grundstücksfläche	1.200 m <sup>2</sup> / 5.000 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	bis 40 m / k. A.
Erschließungsbeitragskosten	frei (Außenbereich)
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

#### Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung (§ 35 BauGB)

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„W“ / „G“ (Wohnbaufläche / Gewerbliche Baufläche)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	stark variierend
Geschossflächenzahl GFZ	stark variierend
Ø-Grundstücksfläche	stark variierend

**Beschreibung des Bewertungsgrundstückes**

Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft (privilegierte Bebauung)
Baufläche	„Außenbereich“ (§ 35 BauGB)
Erschließungsbeitragskosten	erschlossen (tlw. privat), beitragsfrei (s. Kap. 2.2)
Grundflächenzahl (GRZ)	< 0,2
Grundstücksfläche	gesamt 5.550 m <sup>2</sup>
davon für	Umgriffsfläche Wohn-Bebauung rd. 1.200 m <sup>2</sup>
	Nebenflächen Betrieb = rd. 4.350 m <sup>2</sup>
Wertermittlungsstichtag	09.04.2025

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise)

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>G</b>	<b>W</b>	<b>8,00 €</b>	<b>20,00 €</b>
Zu-/Abschläge zur Anpassung an				
1. Lage	0%	10%	- €	2,00 €
2. Größe und Zuschnitt	0%	0%	- €	- €
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	0%	- €	- €
4. Erschließungszustand	0%	0%	- €	- €
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	0%	- €	- €
6. Sonstige Faktoren	0%	0%	- €	- €
Zu-/Abschläge insgesamt:	0%	10%	- €	2,00 €
<b>Bodenwert des Grundstückes</b>			<b>8,00 €</b>	<b>22,00 €</b>

Die Bodenrichtwertzone umfasst den Außenbereich im Gebiet der Ortschaft Peckelsheim. Die Einschränkungen hinsichtlich der Lagequalität im Außenbereich mit entsprechenden Beschränkungen der baulichen Nutzbarkeit, der Erschließungsqualität und potentieller (landwirtschaftlicher) Immissionen sind im Bodenrichtwert ausreichend erfasst. Hinsichtlich der Aussichtslage wird das Grundstück / die Lage des Wohnhauses als leicht bevorzugt bewertet; ein Zuschlag in Höhe von rd. + 10 % erscheinen diesbezüglich marktgerecht. Die zunehmende Bebauung der Landschaft mit Windenergieanlagen ist spürbar, gilt im Bodenwert jedoch als antizipiert.

Ansonsten entspricht das Bewertungs-Grundstück hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften sowohl in Bezug auf die Wohnnutzung als auch als gewerbliche Fläche weitgehend dem Durchschnitt der Richtwertzone.

Freilegungskosten bzw. entsprechende Rückstellungen sind im gegebenen Fall aufgrund einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von Teilen der Bebauung von ≤ 20 Jahren ggf. zu diskutieren, letztlich aber wird ein Erwerb mit der Intention einer absehbaren Freilegung nicht als marktüblich eingeschätzt.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m<sup>2</sup> wird der Gesamtbodenwert des Grundstückes wie folgt ermittelt:

Peckelsheim, Flur 11, Flurstück 45:

Wohnbaufläche	1.200 m <sup>2</sup> x € 22,00	=	€ 26.400,00
„Gewerbefläche“	4.350 m <sup>2</sup> x € 8,00	=	€ 34.800,00
In Summe	5.550 m <sup>2</sup> (Ø ≈ 11,00 €/m <sup>2</sup> )	=	€ 61.200,00

Der Bodenwert des Grundstückes beträgt zum Stichtag 09.04.2025

**rd. € 61.000,-**

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Allgemeines

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver / technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen. Hinzu kommen ggf. besondere Betriebseinrichtungen.

Der aus durchschnittlichen Baukosten und der Gebäudegröße ermittelte Wert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Die Alterswertminderung orientiert sich an einem theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenarten (s. Kap. 3.7, Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung).

Zu dem so ermittelten Wert der baulichen Anlage wird der Zeitwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks addiert, es ergibt sich ein „reparaturfreier“ Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines Marktanpassungsfaktors sollen Einflüsse auf das Käuferverhalten und die Preisbildung aufgrund konjunktureller, struktureller und sonstiger Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

### 4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Die Ermittlung der Bruttogrundflächen erfolgt nach den Lageplänen sowie eines eigenen überschläglichen Aufmaßes gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) Punkt 4.1.1.4 in Anlehnung an DIN 277. Das Ergebnis ist daher lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Bei *landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden* wird nur eine Ebene als BGF berücksichtigt. Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV).

<b>Wohnhaus A)</b>	KG	ca. 15,65 m x 7,75 m	= 121,3 m <sup>2</sup>
	EG	ca. 15,65 m x 7,75 m + 3,4 m x 2,0 m	= 128,1 m <sup>2</sup>
	OG	ca. 15,65 m x 7,75 m	= 121,3 m <sup>2</sup>
	Dachboden	ca. 15,65 m x 7,75 m	= 121,3 m <sup>2</sup>
	<b>Summe BGF</b>		<b>= 492,0 m<sup>2</sup></b>

<b>Stall / Scheune B)</b>	EG	ca. 11,1 m x 9,85 m	= 109,3 m <sup>2</sup>
---------------------------	----	---------------------	------------------------

<b>Stallung C)</b>	EG	ca. 6,6 m x 6,45 m + 8,1 m x 18,0 m	= 188,4 m <sup>2</sup>
--------------------	----	-------------------------------------	------------------------

### 4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig vom Ausstattungsstandard.

(Der Ausstattungsstandard wird anhand eines Kriterienkataloges zur NHK, Erlass des BMVBS definiert – in der allgemeinen Marktanschauung werden Ausstattungskriterien i. A. „kritischer“ eingestuft; hier: einfache Ausstattung)

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren entsprechend den individuellen Gebäudeeigenheiten, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

### Ermittlung der Ausstattungsstandardstufe (ASS)

Standardmerkmale	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
<b>Außenwände</b>	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenplattstrich, Putz, Verkleidung mit Faasementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Giebelziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Dach</b>	Dachpappe, Fasenzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Fasenzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendiger Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverstellbare Türeingänge z.B. mit Seitenl, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Innenwände und Innentüren</b>	Fachwerkwände, einfache Putz-Lehmputze, einfache Kalkstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzstargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schließelemente, Gastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz-Brandchutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türabläufe
<b>Deckenkonstruktion und Treppen</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflurheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Busystem

### Wohnhaus A)

<b>Aussenwände</b>	<b>0,4</b>	<b>0,6</b>				<b>23%</b>	0,37	140 €
<b>Dach</b>	<b>0,3</b>	<b>0,7</b>				<b>15%</b>	0,26	92 €
<b>Fenster u. Außentüren</b>		<b>0,8</b>	<b>0,2</b>			<b>11%</b>	0,24	72 €
<b>Innenwände u. -türen</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>			<b>11%</b>	0,28	75 €
<b>Deckenkonstr. u. Treppen</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>			<b>11%</b>	0,28	75 €
<b>Fußböden</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>			<b>5%</b>	0,13	34 €
<b>Sanitäreinrichtungen</b>		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>			<b>9%</b>	0,23	61 €
<b>Heizung</b>			<b>1</b>			<b>9%</b>	0,18	57 €
<b>sonst. techn. Ausstattung</b>		<b>0,6</b>	<b>0,4</b>			<b>6%</b>	0,14	40 €

**Kostenkennwert 2010**  
ermittelte Standardstufe

**646 €**

**2,1**     **2,1**

Eigenschaften des Standardobjektes:

Nutzungsgruppe:	Wohngebäude		
Gebäudeart:	Einfamilienhaus		
Gebäudetyp:	Typ 1.12: KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut		
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 2,1 (Klassifizierung nach NHK 2010)		
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd.	646,- €/m <sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Wohngebäude I/2025 = 187,3 zum Stichtag angesetzt 186)			x 1,88
Regionalfaktor			x 1,000
korrigierte NHK am Stichtag			<b>rd. 1.215,- €/m<sup>2</sup> BGF</b>
incl. Baunebenkosten in Höhe von 17 %			

**Wirtschaftsgebäude B)**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Pferdestall / Kaltlager		
Gebäudeart:	(landwirtschaftliches) Betriebsgebäude		
Gebäudetyp:	Misch-Typ 18.1.2 / 16.1		
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 - 5)		
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd.	360,- €/m <sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor < 250 m <sup>2</sup>			x 1,20
Baupreisindex 2010 (Gewerbegebäude I/2025 = 191,6 zum Stichtag angesetzt 192,0)			x 1,92
Regionalfaktor			x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag			<b>rd. 830,- €/m<sup>2</sup> BGF</b>
inkl. 12 % Baunebenkosten			

**Stallung C)**Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Schweinestall		
Gebäudeart:	landwirtschaftliches Betriebsgebäude		
Gebäudetyp:	Typ 18.3.2		
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 - 5)		
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd.	415,- €/m <sup>2</sup> BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Gebäundefaktor < 400 m <sup>2</sup>			x 1,20
Baupreisindex 2010 (Gewerbegebäude I/2025 = 191,6 zum Stichtag angesetzt 192,0)			x 1,92
Regionalfaktor			x 1,00
korrigierte NHK am Stichtag			<b>rd. 955,- €/m<sup>2</sup> BGF</b>

## Sachwertberechnung

### Resthof (ehem.) landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Objekt	Fläche	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
A) Wohnhaus	<u>492,0 m<sup>2</sup></u>	<u>4</u>	492,0 m <sup>2</sup>	<u>1215,00 EUR/m<sup>2</sup></u>	597.780,00 €
B) Stall/Scheune	<u>109,3 m<sup>2</sup></u>	<u>1</u>	109,3 m <sup>2</sup>	<u>830,00 EUR/m<sup>2</sup></u>	90.719,00 €
C) Stallung	<u>188,4 m<sup>2</sup></u>	<u>1</u>	188,4 m <sup>2</sup>	<u>955,00 EUR/m<sup>2</sup></u>	179.922,00 €

### Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus	<u>25.000,00 €</u>	25.000,00 €

### Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag incl. BauNK

A) Wohnhaus	622.780,00 €
B) Stall/Scheune	90.719,00 €
C) Stallung	179.922,00 €

Alterswertminderung	A) Wohnhaus	vom Herstellungswert	-70,00%	-	435.946,00 €
übl. Nutzungsdauer	<u>80 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>rd. 25 Jahre</u>		
	B) Stall/Scheune	vom Herstellungswert	-75,00%	-	68.039,25 €
übl. Nutzungsdauer	<u>40 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>rd. 10 Jahre</u>		
	C) Stallung	vom Herstellungswert	-90,00%	-	161.929,80 €
übl. Nutzungsdauer	<u>40 Jahre</u>	wirt. Restnutzungsdauer	<u>5 Jahre</u>		

### Zeitwerte der Gebäude

A) Wohnhaus	186.834,00 €
B) Stall/Scheune	22.679,75 €
C) Stallung	<u>17.992,20 €</u>

### Wert der baulichen Anlagen

**227.505,95 €**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 25,5% vom Wert der baulichen Anlage	58.000,00 €	rd. 58.000,00 €

### Bodenwert des bebauten Grundstücks

61.000,00 €

### vorläufiger Grundstückssachwert

346.505,95 €

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Sachwertfaktor

0,62

### marktangepasster vorläufiger Sachwert

**214.833,69 €**

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

### Werteinfluss von Baumängeln/-schäden, Renovierungsbedarf

	Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
A) Wohnhaus	rd. -13% vom Wert der baulichen Anlage	- 24.288,42 €	rd. - 24.000,00 €
B) Stall/Scheune	in AWM erfasst	- €	rd. - €
C) Stallung	in AWM erfasst	- €	rd. - €

### Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

keine	- €	rd. - €
-------	-----	---------

### Sachwert des bebauten Grundstücks

**190.833,69 €**

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd.

€ 191.000,-

## Erläuterungen zur Tabelle `Wert der Gebäude und Außenanlagen`:

### Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

in der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.

Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 237-1, 2005.

### Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes).

### Baunebenkosten:

Kosten, die bei Planung und Durchführung der Bauten durch Honorare, Gebühren, Finanzierung entstehen sind in den Gebäudeherstellungskosten (pauschaliert, entspr. NHK 2010 in den Kostenkennwerten) enthalten.

### Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur SW-RL und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach einem von Tiemann bzw. Ross entwickelten Abschreibungsmodell und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 7.7).

### Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht miterfasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 7.7).

### Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 7.7).

### Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

Hier sind der Zeitwert der Außenanlagen nach sachverständiger Schätzung und der zuvor ermittelte Bodenwert des Grundstücks einzurechnen.

### Vorläufiger Grundstückssachwert:

Der ermittelte Wert der Gebäude und Außenanlagen zusammen mit dem Bodenwert stellt den reparaturfreien (vorläufigen) Sachwert dar, d. h. ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

### Sachwertfaktor:

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. (So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Aufschlägen gehandelt werden.) Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Pflegezustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert

führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2025 ausgewiesene durchschnittliche Marktanpassungsfaktor für reparationfreie Grundstücke mit einem vorläufigen Sachwert von rd. € 345.000,- lag bei annähernd vergleichbarer Lagequalität (Bodenwert rd. 40,- €/m<sup>2</sup> in den nächstgelegenen Siedlungen) und unter Berücksichtigung von RND und BGF interpoliert bei rd. 0,51, also einem durchschnittlichen Abschlag von fast 50 %. Dabei handelt es sich um einen Durchschnittswert, Schwankungen aufgrund individueller Objektbesonderheiten in Höhe von +/- 5 % (und bei besonderen Immobilien ggf. deutlich mehr) sind möglich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein typisches Ein- bis Zweifamilienhaus, sondern um einen Resthof mit Wohnnutzung und vermutlich auch zukünftiger Nutzung als „Pferde-Immobilie“.

Der konjunkturelle Einfluss auf den Grundstücksmarkt ist in den ermittelten Werten des GAA nach den Abschlägen der letzten beiden Jahre ausreichend erfasst und zum Stichtag zumindest wieder neutral bis leicht positiv einzuschätzen. Die Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum ist nach wie vor hoch, die erschwerte Finanzierbarkeit durch Zinsanstiege lässt leicht nach und wird i. A. nun akzeptiert (+).

Sonderimmobilien wie der hier zu bewertende Resthof unterliegen dabei „eigenen“ Marktgesetzen“, wecken jedoch regelmäßig das Interesse einer kleinen und besonderen Käufergruppe.

Aufgrund der Erhebungen der GAA in den umliegenden Landkreisen sowie eigener (teils länger zurückliegender) Marktbeobachtungen zu der Sonderimmobilie „Resthof“ gehe ich davon aus, dass ein möglicher Abschlag zwischen min. 20 % und bis zu 50 % auf den vorläufigen Sachwert durchaus anzunehmen ist.

Anhand folgender wertrelevanter Faktoren wird abgeschätzt, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig anzusetzen ist:

- je besser die Lage der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung (d. h. der Abschlag) - und umgekehrt
- je länger die Restnutzungsdauer der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung
- je besser der Grundrisszuschnitt (und je vielfältiger das Ausmaß der Nutzungsmöglichkeiten) und die äußere Gestaltung desto geringer die Marktanpassung
- je besser der bauliche Zustand desto geringer die Marktanpassung
- ein großes Angebot an alternativen vergleichbaren Immobilien erhöht die Marktanpassung und umgekehrt
- eine große Nachfrage nach dem Immobilientyp wirkt sich positiv auf die Marktanpassung aus und umgekehrt (konjunkturelle und strukturelle Nachfrage)

Diese Tendenzen können nun mittels folgenden Schemas bewertet werden:

<b>Merkmal</b>	<b>Gewicht</b> In $\Sigma$ 100	<b>Bewertung</b> 0,0 (sehr gut) – 1,0 (sehr schlecht)	<b>Punkte</b> Bewertung x Gewicht
Lage	20	0,55	11
Restnutzungsdauer	20	0,65	13
Grundrisszuschnitt, Gestaltung	20	0,65	13
Baulicher Zustand	20	0,70	14
Alternatives Immobilienangebot	10	0,3 (vglw. geringes Angebot)	3
Marktgängigkeit	10	0,5	5
<b>Summen</b>	<b>100</b>		<b>59</b>

In dem obigen Schema wird eine Gewichtung eingeführt und eine Bewertung vergeben. Wenn z. B. das Merkmal Lage ein Gewicht von 50 (aus 100) hätte, so bedeutete dies, dass hier ein Hauptaugenmerk der Marktteilnehmer gesehen würde. Eine Bewertung von z. B. 0,1 würde aussagen, dass die Lage weit überdurchschnittlich eingeschätzt würde.

Um aus der oben ermittelten Punktzahl eine Marktanpassung abzuleiten, muss zuvor noch eine anzunehmende Spanne geschätzt werden, innerhalb derer sich die Marktanpassung bewegen wird. Im vorliegenden Fall wird diese wie gesagt zwischen – 20 % ( $M_{min}$ , Faktor 0,80) bis – 50 % ( $M_{max}$ , Faktor 0,50) angenommen.

Die Marktanpassung in Prozent des unbelasteten Verkehrswertes ergibt sich auf der Grundlage des obigen Schemas wie folgt:

Marktanpassung =  $M_{min} + \text{Punkte} \times \Delta\text{Faktor} = 20\% + 59 \times (0,80 - 0,50) = 37,7 = \text{rd. } - 38\%$   
(Faktor 0,62)

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparaturfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.7).

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden die beiden Photovoltaikanlagen mit Einspeisevergütungen bis 12/2031 als sonstige besondere Grundstücksmerkmale erkannt und die entsprechenden Ertragswerte gesondert dargestellt (s. Kap. 3.4).

Ob die Werte hier zum Objekt hinzuzurechnen sind oder ob die Anlagen im Eigentum Dritter stehen, konnte im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden und ist ggf. durch das Gericht festzulegen.

#### 4.5 Plausibilitätskontrolle

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollten Grundstücke möglichst im Vergleichswertverfahren bewertet werden. Dies scheitert in der Praxis allerdings häufig daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Auch die Eigenschaften des hier zu bewertenden Sonderimmobilie weichen ebenfalls zu stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab, sodass ein direktes Vergleichswertverfahren nicht sinnvoll anzuwenden ist.

Mittels einer überschläglichen Ertragswertermittlung (hier ausschließlich des Wohnhauses als maßgeblich verwertbares Objekt) soll jedoch eine Plausibilisierung des Sachwertverfahrens erfolgen:

**Ermittlung Rohertrag**

## Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
<u>Wohnhaus</u>	<u>176,00 m<sup>2</sup></u>	<u>4,50 €/m<sup>2</sup></u>	792,00 €	9.504,00 €

## Stellplätze und Garagen

Anzahl der Stellplätze	<u>5</u>	Miete je Stellplatz	<u>inkl.</u>	- €
Anzahl der Garagen	<u>0</u>	Miete je Garage	<u>40,00 €</u>	- €

## sonstige Erträge

				- €
		<u>zur Rundung</u>	<u>- 2,00 €</u>	- 24,00 €

**jährlicher Rohertrag** **9.480,00 €**

**Bewirtschaftungskosten**

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-3,69 %</u>	-	350,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	<u>0,00 %</u>	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-26,00 %</u>	-	2.465,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	<u>-2,00 %</u>	-	189,60 €

**jährliche Bewirtschaftungskosten** **- 3.004,60 €**

**jährlicher Reinertrag** **6.475,40 €**

**Bodenwertverzinsung**

Liegenschaftszinssatz	<u>4,00 %</u>		
anteiliger Bodenwert (dem Gebäudeertrag zuzuordnen)	<u>26.400,00 €</u>		

**jährliche Bodenwertverzinsung** **- 1.056,00 €**

**jährlicher Ertrag** **5.419,40 €**

**Ertragswert der baulichen Anlage**

Liegenschaftszinssatz	<u>4,00 %</u>
Restnutzungsdauer	<u>23,0 Jahre</u>
Vervielfältiger	<u>14,86</u>

**Ertragswert der baulichen Anlage** **80.515,17 €**

voller unbelasteter Bodenwert + **61.000,00 €**

Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf + - **24.000,00 €**

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale + **- €**

**Ertragswert des Grundstücks** **117.515,17 €**

Der Ertragswert des Wohnhauses inkl. Bodenwert beträgt **rd. € 117.500,-**

Kontrollwert zum Ertragswert (fiktiv reparaturfrei, exkl. boG):

Rohertragsfaktor = rd. 14,8; bei rd. rd. 176 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen ergeben sich rd. 798,- €/m<sup>2</sup>

Ein Ertragswert-Anteil von Wohnhaus und Grundstück an der Gesamtimmobilie in Höhe von rd. 61,5 % (117.500,- / 191.000,-) wird unter Berücksichtigung der vglw. überalterten landwirtschaftlichen Nutzgebäude, aber auch der dem Nutzungszweck dienlichen, höherwertigeren Außenanlagen als nachvollziehbar und plausibel eingeschätzt.

#### 4.6 Verkehrswertermittlung

Der Bodenwert (BW) des Grundstücks wurde ermittelt mit rd. € 60.000,-

der Sachwert des Grundstücks (inkl. BW) unter Berücksichtigung einer Marktanpassung wurde ermittelt mit rd. € 191.000,-

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie vorab erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorwiegend unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb überwiegend an den dort einfließenden Faktoren.

Ertragsgesichtspunkte (eingesparte Miete) werden bei einer Kaufentscheidung nicht völlig außer Acht bleiben, allerdings eine geringere Gewichtung erhalten.

Auch sind sie hier lediglich für das Wohnhaus ermittelt worden, da eine Ertragswertberechnung der gesamten Immobilie eher einer Betriebsbewertung gelichkäme und nicht Aufgabe dieser Verkehrswertermittlung sein kann.

Ein Vergleich mit anderen Objekten ist aufgrund der hohen Individualität der Immobilie nicht sinnvoll möglich.

#### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des Grundstücks exklusive der Photovoltaik-Auf-Dach-Anlagen für korrekt angemessen:

<b>Ort</b>	<b>34439 Peckelsheim</b>	<b>Schönthal 3</b>
<b>Gemeinde</b>	<b>Willebadessen</b>	<b>Gemarkung Peckelsheim</b>
<b>Flur</b>	<b>11</b>	<b>Flurstück 45</b>
<b>Grundbuch</b>	<b>Peckelsheim</b>	<b>Blatt 1138 lfd. Nr. 1</b>

**bebaut mit einem Resthof (Wohnhaus und Pferdehaltung)**

zum Stichtag 09.04.2025 mit rd.

**€ 190.000,-**

(in Worten: einhundertneunzigtausend Euro)

Höxter, 25.04.2025

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen.

## **5. Literaturverzeichnis**

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

### **Kleiber/Fischer/Werling:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

### **Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

### **Architektenkammer NRW, © Tillmann:**

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

### **Ralf Kröll:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, 4. Auflage 2011

### **Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:**

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

### **BauKostenIndex:**

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

### **BauKostenIndex:**

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

### **Schmitz/Gerlach/Meisel:**

Baukosten 2020/11, Ein- und Mehrfamilienhäuser

### **Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:**

Baukosten 2020/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

### **Hankammer:**

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

### **Fischer / Biederbeck:**

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

### **Dröge / Gebele / Zehnter:**

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Luchterhand 2018

### **Gärtner:**

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

### **HypZert GmbH Fachgruppe Energie und Umwelt:**

Bewertung von Photovoltaikanlagen; Januar 2022)

### **HypZert GmbH Fachgruppe Landwirtschaft:**

Bewertung von Pferdeimmobilien; Januar 2025)

# Anlage 1 Bauteiltabelle zu Kap. 3.4, Wohnhaus

Hinweis: es bestehen Rundungsdifferenzen zum Ansatz in den Wertermittlungsverfahren

Auf der Grundlage der der Erhebungen des Baukosteninformationszentrums der Architektenkammern, BKI, zur Ermittlung des Anteils betroffener Bauteile am Gesamtbauwerk zur Schätzung des Werteinflusses von Schäden, Mängeln und Sanierungsbedarf.

Der Werteinfluss (Summe der rot hinterlegten Felder) ist keinesfalls mit den tatsächlichen Kosten zur Schadensbeseitigung / Sanierung gleichzusetzen!

Der bauliche Zustand der Gebäude B) und C) inkl. Schäden und Mängel gilt im Rahmen der (hohen) Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt,

NHK 2010 EFH / ZFH unterteilt, einfacher Standard		BCF		NHK		Peckelsheim, Schönthal 3			
Neubaukosten nach NHK incl. Baunebenkosten:		492,0	x	1215,00	zzgl. bes. Bauteile	25.000,00 €	Alterswertminderung		
davon Kostengruppe 300		85,0%					70%		
davon Kostengruppe 400		15,0%							
Kosten- gruppe	Bauwerksteil	Wertanteil an Kostengruppe 300 / 400	Wertanteil am Bauwerk	Arbeit am Bauteil	Wertanteil am Gebäude	Wertanteil am Bauteil	Beschädigung des Bauteils	Reparaturkosten o. Alterswertminderung (> als Neubaukosten)	alterswert- gemindert
310	Baugrube	3,2%	16.939,62 €		2,7%	100,0%	0%	- €	- €
320	Gründung (Grd.)		28.903,22 €	Fundamente und Sohle	4,6%	70,0%	0%	- €	- €
			12.387,09 €	Fußbodenaufbau	2,0%	30,0%	10%	1.238,71 €	1.238,71 €
320	Gründung (Grd.)	7,8%	41.290,31 €		6,6%	100,0%	0%	- €	- €
330	Außenwände (AW)		71.569,88 €	Tragkonstruktion	11,5%	40,0%	0%	- €	- €
			44.731,17 €	Fenster + Außentüren	7,2%	25,0%	15%	6.709,88 €	6.709,88 €
			44.731,17 €	Bekleidung Außen	7,2%	25,0%	10%	4.473,12 €	4.473,12 €
			17.892,47 €	Bekleidung Innen	2,9%	10,0%	20%	3.578,49 €	3.578,49 €
340	Außenwände (AW)	33,8%	178.924,89 €		28,7%	100,0%	0%	- €	- €
			34.090,98 €	Tragkonstruktion	5,5%	40,0%	0%	- €	- €
			25.588,23 €	Bekleidung	4,1%	30,0%	20%	5.113,65 €	5.113,65 €
			12.784,12 €	Fliesenarbeiten	2,1%	15,0%	0%	- €	- €
			12.784,12 €	Innentüren	2,1%	15,0%	15%	1.917,62 €	1.917,62 €
350	Innenwände (IW)	16,1%	85.227,44 €		13,7%	100,0%	0%	- €	- €
			39.093,46 €	Tragwerk	6,3%	35,0%	0%	- €	- €
			33.508,88 €	Fußbodenaufbau	5,4%	30,0%	20%	6.701,74 €	6.701,74 €
			16.754,34 €	Deckenbekleidung	2,7%	15,0%	15%	2.513,15 €	2.513,15 €
			22.339,12 €	Treppen	3,6%	20,0%	10%	2.233,91 €	2.233,91 €
360	Decken (incl. Treppen)	21,1%	111.695,59 €		17,9%	100,0%	0%	- €	- €
			29.273,77 €	Dachkonstruktion / Tragwerk	4,7%	35,0%	0%	- €	- €
			29.273,77 €	Dachbälge, inkl. Öffnungen	4,7%	35,0%	0%	- €	- €
			20.309,84 €	Dachbekleidung inkl. Dämmung	3,4%	25,0%	0%	- €	- €
			4.181,97 €	Klempnerarbeiten, sonstiges	0,7%	5,0%	30%	1.254,59 €	1.254,59 €
370	Dachkonstruktion	15,8%	83.639,35 €		13,4%	100,0%	0%	- €	- €
380	Baukonstruktive Einbauten	0,5%	2.646,82 €		0,4%	100,0%	0%	- €	- €
390	sonstige Maßnahmen Bauko	1,7%	8.999,17 €		1,4%	100,0%	0%	- €	- €
	<b>Summe 300</b>	<b>100,0%</b>	<b>529.363,00 €</b>		<b>85,0%</b>				
410	Sanitärinstallation (Abwasser, Wasser, Gas)		9.920,89 €	Abwasserleitungen	1,6%	30,0%	25%	2.480,22 €	2.480,22 €
			13.227,85 €	Wasser-/Gasleitungen	2,1%	40,0%	25%	3.306,96 €	3.306,96 €
			9.920,89 €	Sanitärobjekte	1,6%	30,0%	25%	2.480,22 €	2.480,22 €
420	Abwasser, Wasser, Gas (Wärmeversorgung)	35,4%	33.069,62 €		5,3%	100,0%	25%	8.267,40 €	8.267,40 €
			11.910,67 €	Leitungen	1,9%	30,0%	25%	2.977,67 €	2.977,67 €
			11.910,67 €	Heizkörper	1,9%	30,0%	0%	- €	- €
			15.889,89 €	Kessel	2,6%	40,0%	100%	15.889,89 €	15.889,89 €
430	Wärmeversorgung	42,5%	39.702,23 €		6,4%	100,0%	0%	- €	- €
		0,2%	186,83 €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
440	Lufttechnische Anlagen	18,7%	17.469,98 €		2,8%	100,0%	25%	4.367,24 €	4.367,24 €
450	Elektroninstallation	3,2%	2.889,34 €		0,5%	100,0%	0%	- €	- €
460	Ferrmeldeanlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
470	Fordrananlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
480	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
480	Gebäudeautomation	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
490	Sonstiges / Rundung	0,0%	- €		0,0%	100,0%	0%	- €	- €
<b>Summen</b>		<b>100,0%</b>	<b>93.417,00 €</b>		<b>15,0%</b>	<b>15,0%</b>		<b>67.227,86 €</b>	<b>20.168,36 €</b>
				Schaden in % am Gesamtbauwerk				<b>10,8%</b>	<b>3,2%</b>
				Zuschlag Bauen im Bestand, Faktor				<b>1,2</b>	<b>1,2</b>
				Werteinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in %				<b>13,0%</b>	<b>3,9%</b>
				Werteinfluss Schaden am Gesamtbauwerk in €				<b>80.673,43 €</b>	<b>24.202,03 €</b>
				<b>= Summe rot =</b>				<b>24.000,00 €</b>	<b>24.000,00 €</b>

## Anlage 2

### Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden 198 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Die Eigentümerin hat der Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Rahmen dieses Gutachtens zugestimmt, es werden hier nur wenige beispielhafte Aufnahmen gezeigt. In der bei Gericht vorliegenden Druckversion sind weitere Aufnahmen des Wohnhauses vorhanden.

Hinweis: Die gezeigten Aufnahmen wurden überwiegend mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen, Proportionen können tlw. anders (ggf. größer) wirken als in Natura.

Ansicht von Nordosten, links das Wohnhaus A) mit PV-Anlage, mittig B) mit vorgelagertem Paddock, dahinter rechts die Stallung C); im Hintergrund sind Windkraftanlagen erkennbar



Ansicht von Osten, Wohnhaus A) rechts Stall / Scheune B)



Ansicht von Osten, Stall / Scheune B)



Ansicht von Norden, links Stall / Scheune B) , rechts Stallung C) mittig der Zwischenbau



Ansicht von Norden, Stallung C) links der Zwischenbau



Ansicht von der Wohnhaus-Rückseite zur Stallung C) mit PV-Anlage (Südseite)



Ansicht von Westen Richtung Wohnhaus-Rückseite und Stallung C), rechts der Reitplatz



D) Remise / Offenstall von Süden (links davon befindet sich der Roundpen)



Blick von Norden über den Freilauf (tlw. mit Kunstrasen) zu den Gebäuden



Blick vom Balkon A) über B), Paddock und den östlichen Grundstücksbereich mit Freiluft



Beispiel Wohnhaus A) EG: Treppenflur



A) Beispiel Dachboden (Schutt und Sperrmüll zu entsorgen, Schornstein versottet, Dachrand feucht)



A) Beispiel Keller: Heizung überaltert (29 Jahre), am Stichtag mit Wasserverlust



Beispiel B) Stallung / Scheune, links die Paddock-Boxen, rechts Platz für Innenboxen, Hufbearbeitung o. ä. (hinten der Zugang zum Wohnhaus A)



Stallung C), Beispiel Dachgeschoss / Heuboden (Decke tlw. erneuert, tlw. mit Holzwurmbefall)



