Schriftenreihe
AGRAR-TAX
101

Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlichen Anwesens zur Erbauseinandersetzung

Roland Fischer
Matthias Biederbeck

1. Auflage 2002

HLBS
VERLAG GMBH

Heft B 101
Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlichen Anwesens
zur Erbauseinandersetzung – Niederstwertprinzip –

Sachverständigen-Gutachten

Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlichen Anwesens zur Erbauseinandersetzung

– Niederstwertprinzip –

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck

1. Auflage 2002

HLBS
VERLAG GMBH

ISBN 3-89187-386-7

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:
HLBS Verlag GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 Sankt Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14
eMail: HLBS.Verlag@t-online.de · Internet: http://www.hlbs.de

1 - 2006

Vorwort

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus einem anderen fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben.

St. Augustin, im April 2002 — Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	11
2	Grundbuch	25
3	Lagemerkmale	26
4	Allgemeine Bewertungsgrundsätze	28
4.1	Bodenwert	28
4.2	Gebäudewert	29
4.3	Methodisches Vorgehen	31
5	Zustandsfeststellung	33
5.1	Planerische Darstellung	33
5.2	Lage und Nutzungsmöglichkeiten	34
5.3	Zustandseinstufung	38
6	Wertfeststellung	39
6.1	Allgemeine Ausführungen	39
6.2	Richtwerte	41
6.3	Grundstückspreise	41
6.4	Auswertung	42
6.5	Grundstücksbeschreibung und Werteinstufung	52
6.5.1	Flurstück Nr.	52
6.5.1.1	Gebäudewertermittlung	54
6.5.1.2	Sachwert und Verkehrswert	62
6.5.2	Flurstück Nr.	64
6.5.3	Flurstücke Nr.	65
6.5.4	Flurstück Nr.	66
6.5.5	Flurstück Nr.	67
6.5.6	Flurstück Nr.	68
6.5.7	Flurstück Nr.	69
6.5.8	Flurstück Nr.	70
6.5.9	Flurstück Nr.	71
6.5.10	Flurstück Nr.	72
6.5.11	Flurstück Nr.	73
6.6	Zusammenstellung der Verkehrswerte	74
7	Verkehrswert des Gesamt- oder Splitterbetriebes	75
8	Leibgeding und sonstige Leistungen	77
9	Ergebnis	78
	Literaturverzeichnis	79
	Anlage Grafische Darstellung zur Vorgehensweise nach § 2325 (2) S.2 BGB	80
	Anmerkungen zur Euroumrechnung	81

Die Anlagen zum Gutachten wurden aus Datenschutzgründen der Veröffentlichung nicht beigefügt.

6.11.2001
Az.: L /00 f-bie

G U T A C H T E N

in Sachen
F. ./. St.
Verkehrswertermittlung
des landwirtschaftlichen Anwesens
H. in L.
in der Gemeinde W.

Zweck: Erbauseinandersetzung

Kläger:
M. F.
B.
W.

vertreten durch
C. K.
Betreuungsstelle des Landratsamtes N.

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Sch.

Beklagter/Eigentümer/Auftraggeber:
P. St.
A. L.
Le.

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt W.

zur Vorlage beim
Landgericht I.
A.
I.
Az.:

1 Erläuterung zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Das landwirtschaftliche Anwesen H. in L. in der Gemeinde W. wurde mit Übergabevertrag[1] vom 10.7.1990 von Frau T. F. an Herrn P. St. übergeben. Lebendes und totes landwirtschaftliches Inventar sowie Wirtschaftsvorräte wurden gemäß Übergabevertrag nicht übergeben. Der Übernehmer wurde am 28.10.1990 als Eigentümer in das Grundbuch (Abt. I) des Amtsgerichts N. von L., Band Blatt eingetragen (Schenkungsvollzug). Am 8.5.1997 verstarb die Übergeberin. Seit der Schenkung bzw. dem Schenkungsvollzug bis zum Erbfall sind weniger als 10 Jahre vergangen. Der Kläger, vertreten durch Rechtsanwalt S., macht Pflichtteilsansprüche gegenüber dem Beklagten geltend.

Anerkenntnisurteil

Gemäß Anerkenntnisurteil des Landgerichts I. vom 15.3.2000 (Az.:), Ziffer I. wird der Beklagte verurteilt,

"... dem Kläger Auskunft zu erteilen über den Wert des ihm übertragenen Grundbesitzes, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts N. für L., Band, Blatt, Flur-Nr. mit Miteigentumsanteil an Flur-Nr. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens...".

Der Unterzeichner wurde am 26.6.2001 durch den Beklagten beauftragt, ein Gutachten zum Zweck der Erbauseinandersetzung zu erstellen. Laut Auftrag

---

[1] Urk.R.Nr. , Notar R. G., I. Siehe dazu auch Feststellung des Notars zu Abschnitt H. des Übergabevertrages.

ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB des vorgenannten landwirtschaftlichen Anwesens festzustellen.

Da es sich gemäß Auftrag um eine Schenkung handelt, soll der Wertstichtag durch Überprüfung der Wertverhältnisse zu den möglichen Stichtagen Schenkungsvollzug bzw. Erbfall[2] durch den Unterzeichner ermittelte werden. Das im Grundbuch eingetragene Leibgeding ist auftragsgemäß, soweit erforderlich, in die Bewertung einzubeziehen.

Am 14.9.2001 wurde ein Ortstermin durchgeführt, zu dem die Parteien und ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 28.8.2001 geladen wurden.

Anwesend waren:

- Herr St. (Beklagter)
- Herr RA W. (Rechtsvertreter)
- Herr F. (Kläger)
- Herr RA S.
- Herr Dr. Fischer (SV-Büro Dr. Fischer)
- Herr Biederbeck (Dipl.-Ing., SV-Büro Dr. Fischer)

Der Unterzeichner wurde durch die Rechtsvertreter der Parteien gebeten, im Hinblick auf das weitere Verfahren Endergebnisse auch in Euro (€)[3] anzugeben.

---

2 Siehe dazu auch § 2325 BGB.

3 1 Euro (€) = 1,95583 DM. Bei der Umrechnung werden die Euro-Werte bis auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

Übersicht: Grundstücksaufstellung[4]

Grundstücksaufstellung gemäß Übergabevertrag Ziffern A. und H. sowie Feststellung zum Übergabevertrag, Ziffer I.		
Grundbuch des Amtsgerichts N. von L. Band Blatt		
Flurst. Nr.	Beschreibung	Größe ha
Gemarkung L.		
	H., Gebäude und Freifläche, hierzu Miteigentumsanteil an Fl. Nr. zu mit ganzem Gemeinde- und Gemeindeweiderecht[1]	0,2799
	K., Landwirtschaftsfläche	0,5200
	U., Landwirtschaftsfläche zu	1,6790
	U., Landwirtschaftsfläche zu	2,2110
	U., Landwirtschaftsfläche zu	0,6430
	U., Landwirtschaftsfläche zu	2,3667
	L., Waldfläche zu	0,3580
	O., Landwirtschaftsfläche zu	1,1800
	O., Landwirtschaftsfläche zu	3,7920
	M., Waldfläche zu	0,3480
	W., Landwirtschaftsfläche zu	0,1060
	W., Landwirtschaftsfläche zu	0,0580
Überlassung gesamt		13,5416
in m²		135.416
[1] Laut Auskunft der Gemeinde w urden die Gemeinderechte vor dem Qualitätsstichtag abgelöst oder sind verfallen. Das Gemeinderecht bleibt daher unberücksichtigt.		

Laut Ziffer H. des Übergabevertrages vom 10.7.1990 wurde das Flurstück Nr. nicht übergeben, sondern gegen das Flurstück Nr. vertauscht. Dieses Grundstück wurde dann zusammen mit dem Anwesen übergeben[5].

Bei dem Miteigentumsanteil an Flurst. Nr. handelt es sich laut Auskunft der Gemeinde W. um ein Holznutzungsrecht, das ausschließlich in der Gemeinschaft ausgeübt werden kann. Insgesamt bestehen 42 Miteigentumsanteile. Der wirtschaftliche Nutzen daraus ist laut Angaben der Gemeinde zu vernachlässigen. Die Erlöse werden i. d. R. durch Aufforstungs- und Pflege-

---

4 Siehe auch Anlagen 1 und 2 - 2.2 und Anlage 4.
5 Siehe dazu auch Feststellung des Notars G. zum Übergabevertrag.

kosten aufgezehrt. Dies wurde den Parteien mitgeteilt. Der Gutachtensauftrag wurde dahingehend ergänzt, dass der Miteigentumsanteil bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt.

Von den 135.416 m² werden ca. 2.799 m² als Hofstelle, ca. 125.557 m² landwirtschaftlich und ca. 7.060 m² als Wald genutzt. Auf der Hofstelle befinden sich folgende Gebäude und bauliche Anlagen:

Wohnhaus mit Anbau Küche, Garage, Schuppen mit Garage, Scheune, Stall, Holzlager und Jauchegrube

Das landwirtschaftliche Anwesen ist laut mündlicher Auskunft im Ortstermin seit 1995 an den Landwirt V. in W. verpachtet. Die Pachtdauer endet gemäß Pachtvertrag zum 30.6.2002. Von der Übergabe bis zum Tod haben sich laut Angaben keine wesentlichen Änderungen am Zustand und der Ausstattung des Betriebes und der Gebäude ergeben. Änderungen, die nach dem Stichtag vorgenommen wurden, bleiben unberücksichtigt. Für das Flurstück Nr. bestand zum Zeitpunkt der Übergabe und zum Zeitpunkt des Erbfalls eine Kiesabbaugenehmigung[6]. Der Abbau wurde laut Schreiben der D. bis zum 30.1.2001 nicht begonnen. Mit einer Ausbeute ist nicht vor dem Jahr 2015 zu rechnen.

---

6 Bescheid des LRA N. vom 2.4.1979 (Az.:) und Zweitbescheid vom 14.5.1979

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Übersichtslageplan M 1 : 200.000
- Auszug aus der topografischen Karte M 1 : 25.000
- Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : 5.000
- Lageplan M 1 : 1.000
- beglaubigter Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichts N. von L., Band Blatt vom 29.6.2000
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamtes I. vom 3.7.2000
- Auszüge aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde W.
- Kopie des Übergabevertrages vom 10.7.1990 (Urk.R.Nr.) des Notars G. in I. und Kopie der Feststellung zum Übergabevertrag
- Bescheid des Landratsamtes N. vom 2.4.1979 (Az.:) und Zweitbescheid vom 14.5.1979
- Schreiben der Gemeinde W. vom 25.9.2000 mit Auszügen aus dem FNP
- Schreiben des Gutachterausschusses des Landratsamtes N. vom 19.1.2001 mit Auskünften aus der Kaufpreissammlung und aus der Bodenrichtwertliste

Stichtag für den Bestand und den Zustand

Als Stichtag für den Bestand und den Zustand gilt der Zeitpunkt der Schenkung. Veränderungen - sowohl Verbesserungen, als auch Verschlechterungen ab dem Zeitpunkt der Übergabe - gehen so nicht zu Vorteilen oder zu Lasten der übrigen Erben. Als Stichtag für den Bestand und Zustand wird daher der 10.7.1990 zugrunde gelegt.

Wertstichtag

Der Wertstichtag wurde nicht durch das Anerkenntnisurteil des Landgerichts I. vorgegeben. Laut Auftrag soll der Sachverständige bei der Feststellung

den § 2325 BGB berücksichtigen und überprüfen, welcher Wertstichtag nach dem BGB zur Anwendung kommt. Auftragsgemäß soll aus Kostengründen keine umfangreiche Wertermittlung zu beiden Stichtagen vorgenommen werden.

Gemäß § 2311 (1) Satz 1 BGB ist zur Berechnung des Pflichtteils der Bestand und der Wert des Nachlasses zur Zeit des Erbfalles zugrunde zulegen. In § 2325 ist die Ergänzung des Pflichtteils wegen Schenkungen geregelt. Darin heißt es unter Absatz 2:

"Eine verbrauchbare Sache kommt mit dem Werte zum Ansatz, den sie zur Zeit der Schenkung hatte. Ein anderer Gegenstand kommt mit dem Werte in Ansatz, den er zur Zeit des Erbfalls hat; hatte er zur Zeit der Schenkung einen geringeren Wert, so wird nur dieser in Ansatz gebracht".

Bei dem zu bewertenden Anwesen ist davon auszugehen, dass es sich nicht um eine verbrauchbare Sache handelt. Im vorliegenden Fall ist auftragsgemäß zu überprüfen, ob nach dem Niederstwertprinzip[7] das Anwesen zum Stichtag Schenkungsvollzug[8] (28.10.1990) oder zum Zeitpunkt des Erbfalls (8.5.1997) einen geringeren Wert hatte. Dabei ist der Wert zum Stichtag Schenkungsvollzug nach Palandt[9] zunächst ohne Berücksichtigung eines evtl. eingeräumten Leibgedings nach den Grundsätzen über die Berücksichtigung des Kaufkraftschwundes auf den Zeitpunkt des Erbfalls zu indizieren. Dieser ist sodann dem Wert zur Zeit des Erbfalls gegenüberzustellen.

---

7 Palandt: BGB, 60. Auflage, 2000, § 2325, S. 2228. Sie auch Anlage.
8 BGH, MITTBAYNOT, 1975, 5; OLG Hamm, NJW 1969, 2148.
9 Palandt a.a.O.

Der niedrigere Wert von beiden ist maßgebend für die Bestimmung des Wertstichtags.[10]

Gemäß Auftrag ist der Verkehrswert nach § 194 BauGB festzustellen.
Laut Auftrag ist eine umfangreiche und kostenintensive Wertermittlung zu vermeiden. Die Prüfung, welcher Stichtag anzusetzen ist, wird zunächst anhand der Statistik[11] vorgenommen.

Aus der Statistik ergeben sich zum Zeitpunkt der Übergabe folgende Kaufwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gebäude und ohne Inventar im Landkreis N. Das Preisniveau zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges wird, wie beim Vergleichswertverfahren[12], aus Kaufpreisen abgeleitet, die in einem angemessenen Zeitraum vor dem Stichtag bezahlt wurden. Es werden daher die 3 Jahre davor in die Betrachtung einbezogen. Im Kaufwert 1990 sind auch Verkäufe nach dem Vollzug im Oktober 1990 enthalten.

Er ist daher nur informativ aufgeführt.

Landkreis : N. Kaufwerte für LF ohne Gebäude und ohne Inventar				*1 Euro (€)* = 1,95583 DM
Jahr	Kaufwert lt. Statistik DM/m²	Änderung zum Vorjahr DM/m²	Änderung zum Vorjahr %	Kaufwert umgerechnet €/m²
1987	7,71	-----	-----	3,94
1988	6,75	-0,96	-12,45	3,45
1989	7,19	0,44	6,52	3,68
1990	6,80	-0,39	-5,42	3,48

10 Palandt: a.a.O.
11 Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in DM/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, M.
12 Siehe auch Kapitel 6.2 ff.

Für einen Vergleich ist das Preisniveau zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges auf den Zeitpunkt des Erbfalls zu indizieren. Zur Indizierung wird der Lebenhaltungskostenindex (LHI) für 4-Personen-Haushalte von Arbeitern und Angestellten mit mittlerem Einkommen herangezogen.

10/1990 = 108,0 (Basis 1985 = 100)

04/1997 = 128,2 (Basis 1985 = 100)

Die Indizierung wird wie folgt vorgenommen:

$$\frac{\text{Kaufwert Übergabe x LHI Erbfall}}{\text{LHI Übergabe}} = \text{indizierter Kaufwert}$$

$$\frac{\text{LHI Erbfall}}{\text{LHI Übergabe}} = \frac{128,2}{108,0} = 1,1870 \text{ (Indizierungsfaktor)}$$

Landkreis : N. Kaufwerte für LF ohne Gebäude und ohne Inventar			indizierte	*1 Euro (€)* = 1,95583 DM
Jahr	Kaufwert lt. Statistik DM/m²	Indizierungsfaktor	indizierter Kaufwert DM/m²	Kaufwert umgerechnet €/m²
1987	7,71	1,1870	9,15	4,68
1988	6,75	1,1870	8,01	4,10
1989	7,19	1,1870	8,53	4,36
1990	6,80	1,1870	8,07	4,13

Die vom Zeitpunkt der Übergabe auf den Erbfall indizierten Kaufwerte werden den Kaufwerten zum Zeitpunkt des Erbfalls gegenübergestellt.

Auch beim Erbfall werden die 3 Jahre davor in die Auswertung einbezogen. Im Kaufwert 1997 sind auch Verkäufe nach dem Erbfall im Mai 1997 enthalten. Er ist informativ aufgeführt.

Landkreis : N. Kaufwerte für LF ohne Gebäude und ohne Inventar				*1 Euro (€)* = 1,95583 DM
Jahr	Kaufwert lt. Statistik DM/m²	Änderung zum Vorjahr DM/m²	Änderung zum Vorjahr %	Kaufwert umgerechnet €/m²
1994	4,81	-----	-----	2,46
1995	4,09	-0,72	-14,97	2,09
1996	4,34	0,25	6,11	2,22
1997	4,73	0,39	8,99	2,42

Es ist festzustellen, dass das vom Schenkungsvollzug auf den Erbfall indizierte landwirtschaftliche Preisniveau auf Landkreisebene deutlich[13] über den tatsächlich zum Zeitpunkt der Übergabe bezahlten Preisen liegt.

Landkreis : N. Gegenüberstellung der Kaufwerte				
Jahr	indizierter Kaufwert DM/m²	Kaufwert lt. Statistik DM/m²	Differenz DM/m²	 in %
1994	9,15	4,81	4,34	90,27
1995	8,01	4,09	3,92	95,90
1996	8,53	4,34	4,19	96,65
1997	8,07	4,73	3,34	41,40
Durchschnitt 1994 bis 1996			4,15	81,05

Auch die Kaufpreise[14] für landwirtschaftlich genutzte Flächen aus den Gemarkungen L. und der angrenzenden vergleichbaren Gemarkung W. sind zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges deutlich höher als zum Zeitpunkt des Erbfalls. Die Kaufpreise liegen deutlich über den Kaufwerten auf Landkreisebene.

---

13 Im Zeitraum 1994 bis 1996 zwischen 90,27 und 96,65 %.

14 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises N. vom 19.1.2001.

Kaufpreise bis zum Schenkungsvollzug						Preise auch umgerechnet in €/m²		
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis DM/m²	€/m²	Bemerkungen
1	L.	3	88	19.740	A	9,15	4,68	
2	L.	11	88	5.360	A	10,06	5,14	
3	L.	1	89	6.920	LN	10,58	5,41	
4	L.	1	89	11.890	LN	10,80	5,52	
5	L.	2	89	8.090	LN	10,04	5,13	
6	L.	2	89	13.630	A	9,13	4,67	
7	L.	3	89	8.518	LN	10,97	5,61	
8	L.	8	89	8.018	LN	10,50	5,37	
9	L.	10	89	10.460	LN	9,30	4,76	
10	L.	3	90	12.540	LN	10,16	5,19	
11	L.	3	90	16.790	Gr	9,93	5,08	
12	L.	3	90	8.110	A	9,63	4,92	
13	L.	5	90	19.204	LN	13,00	6,65	
14	L.	5	90	6.814	LN	9,63	4,92	
15	L.	6	90	2.550	A, Gr	10,30	5,27	
16	W.	1	88	13.400	LN	11,00	5,62	
17	W.	1	88	7.720	LN	11,00	5,62	
18	W.	1	88	28.620	LN	9,00	4,60	
19	W.	1	88	4.870	LN	9,50	4,86	
20	W.	1	88	6.143	LN	11,00	5,62	
21	W.	1	88	2.930	LN	10,25	5,24	
22	W.	2	88	12.340	LN	11,00	5,62	
23	W.	3	88	3.520	LN	10,75	5,50	
24	W.	3	88	6.190	LN	10,75	5,50	
25	W.	7	88	9.000	LN	11,00	5,62	
26	W.	9	88	18.314	LN	10,00	5,11	
27	W.	5	89	3.010	LN	10,32	5,28	
28	W.	7	89	56.802	LN	11,15	5,70	
29	W.	12	89	7.430	LN	11,00	5,62	
30	W.	1	90	4.150	LN	10,75	5,50	
31	W.	1	90	4.160	A	9,69	4,95	
32	W.	2	90	12.850	A	12,18	6,23	
33	W.	3	90	24.010	A	8,20	4,19	
34	W.	3	90	23.851	A	10,29	5,26	
35	W.	3	90	10.050	A	11,55	5,91	
36	W.	5	90	19.487	LN	8,88	4,54	

Kaufpreise bis zum Erbfall						Preise auch umgerechnet in €/m²		
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis DM/m²	€/m²	Bemerkungen
1	L.	4	95	4.290	Wald	1,98	1,01	dav. 0,98 DM f. Grund
2	L.	3	95	1.950	LN	1,03	0,53	
3	L.	2	96	10.222	LN	6,00	3,07	
4	L.	3	96	15.738	LN, A	7,50	3,83	
5	L.	3	96	6.582	LN	8,00	4,09	
6	L.	3	96	10.210	LN, A	6,00	3,07	
7	L.	9	96	18.890	LN, A	3,00	1,53	
8	L.	2	97	32.540	LN, A	2,06	1,05	
9	L.	4	97	6.927	LN, A	6,64	3,39	
10	W.	3	95	4.100	LN, A	13,41	6,86	
11	W.	4	95	1.280	LN, A	7,11	3,64	

Der Schwerpunkt der Kaufpreise liegt zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges zwischen ca. 10,00 und 11,00 DM/m² und beim Erbfall zwischen ca. 6,00 und 8,00 DM/m². Durch die Indizierung vom Schenkungsvollzug auf den Erbfall würde diese Differenz noch verstärkt. Die Kaufpreise aus den v.g. Gemarkungen stützen somit die aus der Statistik ersichtliche Tendenz.

Zum 31.12.1988 wurde vom Gutachterausschuss des Landkreises N. eine Richtwertspanne für baureifes Land im Dorfgebiet L. von 80,00 bis 100,00 DM/m² inkl. Erschließung (Strom, Wasser, Kanal) veröffentlicht. Indiziert auf den Erbfall ergibt sich eine Richtwertspanne von

80,00 bis 100,00 DM/m² x 1,1870 = 94,96 bis 118,70DM/m²

Ø 106,83 DM/m²

54,62 €/m²

Die zum Zeitpunkt des Erbfalls gültige Richtwertspanne für baureifes Land im Dorfgebiet L. zum 31.12.1996 liegt zwischen 140,00 und 170,00 DM/m² inkl. Erschließung (Ø 155,00 DM/m² bzw. *79,25 €/m²*). Die Differenz des Durchschnitts von 155,00 DM/m² zum auf den Erbfall indizierten durchschnittlichen Richtwert von 106,83 DM/m² beträgt 48,17 DM/m² bzw. *24,63 €/m²*.

Die im Vergleich zum Erbfall wesentlich höheren landwirtschaftlichen Grundstückspreise bei der Übergabe wirken sich im vorliegenden Fall stärker auf den Verkehrswert des Anwesens aus, als ein eventuell im Vergleich zur Übergabe gestiegener Bodenwert der Hofstelle (2.799 m²). Der von der Übergabe auf den Erbfall indizierte durchschnittliche Kaufwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen liegt um 4,15 DM/m² über dem durchschnittlichen Kaufwert zum Zeitpunkt des Erbfalls. Die evtl. Bodenwertsteigerung

der Hofstelle zum Zeitpunkt des Erbfalls kann, bezogen auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche, nur ca. 1,02 DM/m² der Differenz von ca. 4,15 DM/m² ausgleichen.

$$\frac{2.799\ m^2 \times 48{,}17\ DM/m^2}{(135.416\ m^2 - 2.799\ m^2)} = 1{,}02\ DM/m^2$$

Die Gebäude und baulichen Anlagen waren zu beiden Stichtagen einfach ausgestattet und in z.T. schlechtem Zustand. Wesentliche Veränderungen wurden zwischen den Stichtagen nicht vorgenommen. Die geringe Wertsteigerung, die sich aus dem Unterschied des Baupreisindexes 5/1997 (Zeitpunkt Erbfall) zum indizierten Index[15] ergibt, wird durch die Alterswertminderung der Gebäude und baulichen Anlagen aufgezehrt. Zwischen dem Schenkungsvollzug und dem Erbfall ist daher, unter Berücksichtigung der zum Teil geringen Restnutzungsdauer, mit keiner Wertsteigerung zu rechnen.

Baupreisindex 8/1990 = 1755,4	
indizierter Index (1755,4 x 1,1870) =	2.083,7
Baupreisindex 5/1997 =	2.085,2

Es ist insgesamt davon auszugehen, das der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Anwesens zum Zeitpunkt des Erbfalls geringer war als zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges.

Selbst, wenn entgegen der Auffassung von Palandt[16] das im Übergabevertrag eingeräumte Leibgeding[17] zum Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges

---

15 Vom Zeitpunkt Schenkungsvollzug bis Zeitpunkt Erbfall indizierter Index.
16 A.a.O.
17 Bestehend aus Wohnungsrecht, Tischkost, Wart und Pflege.

berücksichtigt wird, ist der Wert des Anwesens zum Zeitpunkt des Erbfalls geringer.

Der überschlägig ermittelte Wert des Leibgedings beträgt ca. 15.000,00 DM/Jahr. Zum maßgeblichen Stichtag hatte die Leibgedingsbegünstigte das 81. Lebensjahr vollendet. Der auf die Restlebenserwartung kapitalisierte Wert des Leibgedings errechnet sich wie folgt:

Zinssatz:	5,00 %
Restlebenserwartung[18]:	7,07 Jahre
Kapitalisator[19]:	5,6458

15.000,00 DM/J x 5,6458 = 84.687,00 DM

43.299,78 €

$\frac{84.687{,}00\ \text{DM}}{135.416\ \text{m}^2} = 0{,}63\ \text{DM/m}^2$

Der Wert des Leibgedings und die v.g. Steigerung des Bodenwertes der Hofstelle (ca. 1,02 DM/m²) von insgesamt ca. 1,65 DM/m² können nach Überprüfung im vorliegenden Fall nicht den Wertunterschied der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen von ca. 4,15 DM/m² ausgleichen und somit keine Verschiebung des Stichtages auf den Zeitpunkt des Schenkungsvollzuges bewirken.

---

18 Nach allgemeiner Sterbetafel 1986/88 für die Bundesrepublik Deutschland.

19 Barwertfaktor für eine jährlich vorschüssige Leibrente (Leibrentenfaktor) nach der Allg. Sterbetafel 1986/88. Reduktionsfaktor wegen monatlich vorschüssig wurde berücksichtigt.

Als Wertstichtag wird daher im vorliegenden Fall der Zeitpunkt des Erbfalls **(8.5.1997)** zugrunde gelegt.

Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung zugunsten Dritter aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder sinngemäß bedürfen der Genehmigung des Verfassers.

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz oder Mauerwerk vorgenommen. Rohrleitungen (z. B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft. Die Gebäude und baulichen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht. Eine Überprüfung auf Einhaltung baurechtlicher Bestimmungen und vorgeschriebener Abstandsflächen[20] wurde nicht vorgenommen.

---

[20] Z. B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte[21] sowie zur Verfügung gestellter Planunterlagen keine Haftung.

Beschreibungen der Grundstücke, der Gebäude, baulichen Anlagen und Außenanlagen stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können.

2 Grundbuch

Das Anwesen ist im Grundbuch des Amtsgerichts N. von L., Band Blatt im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 bis 8 und 10 bis 13 vorgetragen. Die im Bestandsverzeichnis vorgetragenen Grundstücksgrößen stimmen mit denen im Übergabevertrag einschließlich der Feststellung zum Übergabevertrag überein (siehe auch Übersicht in Kapitel 1).

Erste Abteilung

Eigentümer:

St., P., geb. , wohnhaft in L., eingetragen am 28.10.1990

---

[21] Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5, 7		Starkstromleitungsrecht und Mastenaufstellungsrecht mit Nebenrechten für die xx. Gem. Bew. vom 17.2.1977 eingetragen am 12.4.1977 und hierher übertragen am 21.9.1987.
1 bis 8, 10 bis 13		Leibgeding für F. T., geb. A., geb. 21.7.1913, wohnhaft in W.; löschbar gegen Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 10.7.1990 eingetragen am 28.10.1990

Das Leibgeding wurde am 25.6.1997 gelöscht.

3 Lagemerkmale

Lage

Ort:	L., südöstlich von W.[22]
Gemeinde:	W., südlich von D., an der Bahnlinie
Landkreis:	N.
Kreisstadt:	N., ca. 15 km
Agrargebiet:	A.

22 Anlagen 1 und 2 - 2.2.

Flurstücke:	Fl. Nr. (Hofstelle) im Bereich von L, westlich der H. Fl. Nr. in Ortsrandlage von L. Fl. Nr. in Streulage und den Ort L.

Erschließung

Strom, Wasser:	vorhanden (kein Telefon)
Kanal:	vorhanden

Verkehrsanbindung

- Zuwegung:	Hofstelle: von der H. in L.
- nächste Bundesstraße:	B ca. 1,3 km
- nächste Autobahn:	BAB A , Anschluss-Stelle M., ca. 12 km
- nächste Bahnstation:	W.

Schulen

- Kindergarten:	W.
- Grundschule:	W.
- Hauptschule:	W.
- Realschule:	N.
- Gymnasium:	N.

Einkaufsmöglichkeiten/Freizeiteinrichtungen

- Geschäft, Laden:	L., W.
- Verbrauchermärkte:	N.
- kultur. Einrichtungen:	W., N.
- Freizeiteinrichtungen:	L., W., N.

Übersichtslageplan M ca. 1:200.000

wurde Aus Datenschutzgründen entfernt

4 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

4.1 Bodenwert

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert:
"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet, für jeden hat, als den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr[23] nach der Beschaffenheit des Gutes in einer freien Veräußerung zu erzielen wäre.

Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, herzuleiten (vgl. §§ 2 und 3 WertV 1998 und WertR 1976/96).

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird im wesentlichen von seinem Zustand[24] bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Zeitpunkt der Wertermittlung mögliche Nut-

---

23 BGH vom 14.10.1988, BB 1989 S. 318.
24 Gemäß § 4 WertV. Weitere Zustandsmerkmale siehe § 5 WertV.

zungsfähigkeit beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und die ohnehin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

Nach der Wertermittlungsrichtlinie (WertR 1976/96) bzw. Wertermittlungsverordnung (WertV 98) vom 18.8.1997 § 4 (zum Wertstichtag siehe WertV 88) ist nach folgenden Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

"(1) 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.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind."

Bei der Wertbeurteilung ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzuwenden.

4.2 Gebäudewert

Die Gebäudewertermittlung erfolgt im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren in Anlehnung an DIN 276. Der Bauwert setzt sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen

Betriebseinrichtungen. Die Berechnung des umbauten Raumes erfolgt nach DIN 277 (Ausgabe 11/1950).

Der so ermittelte umbaute Raum wird unter Berücksichtigung des Alters und der Struktur der Gebäude mit den entsprechenden Raummeterpreisen (Basis 1913) multipliziert[25].

Beim Ansatz der Raummeterpreise werden entsprechend der Bauausführung, der Bauart und der Ausstattung Anpassungen vorgenommen. Die angesetzten Raummeterpreise umfassen sowohl die konstruktive Ausführung als auch die innere und äußere Ausstattung der Gebäude. Zum Bauwert sind die besonders zu berechnenden Bauteile sowie die Baunebenkosten, wie Planungskosten, Genehmigungskosten u.a. hinzuzuzählen. Die Summe dieser Positionen ergibt die Normalherstellungskosten zum Basisjahr 1913. Von diesen Normalherstellungskosten sind die technische Wertminderung (wegen Alters), Baumängel und Bauschäden sowie die wirtschaftliche Wertminderung, soweit sie in Frage kommt, in Abzug zu bringen. Die Alterswertminderung berechnet sich nach der Ross'schen Formel aus der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes. Der Wertminderungsprozess des Gebäudes wird durch die Unterhaltung wesentlich beeinflusst. Aus diesem Grunde kommt der Einschätzung der Restnutzungsdauer eine zentrale Bedeutung zu. Die wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge über zeitbedingte Raumgestaltung, überdimensionierte Raumgrößen und Raumhöhen, unorganische Aufbauung

---

25 Ross, F.W./Brachmann, R.: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 24. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode, 1983, S. 25 und 88 ff.
Die Datengrundlage der NHK 95 ist für die zu bewertenden Gebäude nicht ausreichend.

des Gebäudes, unorganische Anordnung der Gebäude zueinander und Strukturveränderungen und Zweckentfremdungen.

Das heißt, durch den Ansatz einer wirtschaftlichen Wertminderung wird auf den Aufwand abgestellt, der erforderlich wäre, um das Gebäude dem technischen Fortschritt anzupassen. Sie hat nichts mit dem Substanzwert des verwendeten Materials, sondern lediglich mit der Funktionsfähigkeit des Bauwerkes zu tun.

Schließlich ist zu prüfen, ob durch Wertverbesserungen, die über das Maß der allgemeinen Unterhaltung hinausgehen, Zu- oder Abschläge vorzunehmen sind. Das gleiche gilt für anstehende Reparaturen.

4.3 Methodisches Vorgehen

Laut Auftrag ist der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des o.g. Anwesens (Kap. 1) festzustellen. Dazu wird das Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 25 WertV angewendet. Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV) ermittelt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Sachwertverfahren zum Zwecke der Erbauseinandersetzung sind folgende Wertermittlungsmethoden[26] geeignet:

---

[26] Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Übersicht S. 598, Kapitel 14.2.2.1 bis 14.2.2.3.; vgl. LandR 78, Kapitel 2.3.

- die Gesamttaxe, soweit ausreichend Marktdaten zur Verfügung stehen
- die Zusammensetzungstaxe und
- die Zerlegungstaxe

Bei der Gesamttaxe ist der Bodenwert und der Wert der Wirtschaftsgebäude einheitlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren für ganze landwirtschaftliche Betriebe oder Splitterbetriebe scheitert in der Regel an der fehlenden bzw. sehr unterschiedlichen und damit nicht vergleichbaren Datengrundlage. Die Anwendung der Gesamttaxe scheitert nach Überprüfung deshalb auch im vorliegenden Fall.

Die Zusammensetzungstaxe entspricht vom Verfahrensablauf her der Zerlegungstaxe in umgekehrter Reihenfolge.

Im vorliegenden Fall wird die Zerlegungstaxe[27] angewendet. Bei der Zerlegungstaxe wird der Wert der einzelnen Wirtschaftsgüter zum maßgeblichen Zeitpunkt festgestellt. Um auf den Wert des Gesamt- oder Splitterbetriebes zu gelangen, reicht es häufig nicht aus, die Werte der einzelnen Wirtschaftsgüter zu addieren und die Summe als den Wert des Betriebes darzustellen. Nach Addition der einzelnen Werte, ermittelt über die Zerlegungstaxe, ist der Verkehrswert des Gesamt- oder Splitterbetriebes abzuleiten.

---

27 Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2. Auflage, Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin, 1993, Kapitel 11.2.3 und LandR 78, Kapitel 2.3.3.

5 Zustandsfeststellung

Vor der Wertfeststellung wird es notwendig, eine Zustandsbestimmung der in Rede stehenden Grundstücke zum maßgeblichen Stichtag vorzunehmen.

Der Zustand[28] bzw. die Qualität[29] der Grundstücke ergibt sich einerseits aus der planerischen Gegebenheit und andererseits aus der Lage, Nutzbarkeit und Nutzungsmöglichkeit.

5.1 Planerische Darstellung

Zum Stichtag für die Zustandsbestimmung bestand für den Bereich L. kein Flächennutzungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde ist die Bebauung des Ortes planerisch zum Zeitpunkt der Übergabe als Innenbereich einzuordnen. Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich planerisch um Außenbereichsflächen.

1. Flächennutzungsplan der Gemeinde W.

genehmigt:

ortsüblich bekannt gemacht:

Darstellung:	Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft im Außenbereich (Anlagen 3 bis 3.3)
	Flurstück Nr. = Fläche für den Kiesabbau
	Hofstelle = Dorfgebiet (MD)

---

28 Siehe dazu §§ 3 bis 5 WertV und WertR 76/96 1.5.2 und 1.5.2.2.
29 Siehe dazu § 4 WertV und WertR 76/96 1.5.2.1.

5.2 Lage und Nutzungsmöglichkeiten

Die Gemeinde W. liegt östlich von N., südwestlich von I., südlich von D. und nördlich der B. Durch W. verläuft die Bahnlinie. Der Ort L. befindet sich südöstlich von W., südlich der B. Die zu bewertenden Grundstücke sind, bis auf die Flurstücke Nr., in zum Teil weiter Streulage um die Ortschaft L. gelegen.

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) ist sandiger Lehm (sL). Zum Teil kommen Moorboden, stark lehmiger Sand (SL) und Lehm (L) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit der LF schwankt zwischen 28 und 53 Bodenpunkten (BP)[30]. Insgesamt weist die LF mit 42 BP eine leicht unterdurchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit auf.

Aus der nachfolgenden Übersicht sind die Nutzungsarten gemäß Liegenschaftskataster sowie die Klassen und Bonitäten ersichtlich.

---

30 Ackerschätzungsrahmen 7 bis 100 BP, Grünlandschätzungsrahmen 7 bis 88 BP.

Übersicht: Nutzungsarten mit Klassen und Wertzahlen

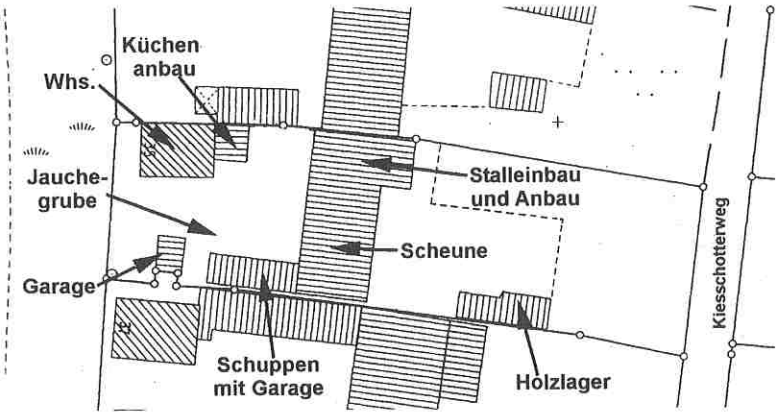
Flurst. Nr.	Lage	Nutzung lt. LK-Auszug	Klasse	Bonität	Teilfläche m²	Größe gesamt m²
Gemarkung L.						
H. in L.		GFL			2.799	2.799
K.		A	sL4D	50	5.200	5.200
U.		A	sL4D	49	8.890	
		A	sL5D	43	7.900	16.790
U.		A	sL4D	53	10.500	
		A	sL5D	43	11.610	22.110
U.		A	sL4D	52	4.530	
		A	sL5D	44	1.900	6.430
U.		A	SL5D	40	2.700	
		A	sL4D	52	7.500	
		A	sL4D	49	13.467	23.667
L.		H			3.580	3.580
O.		A	sL5D	45	11.800	11.800
O.		A	Mo/S	30	22.030	
		A	Mo3	28	15.890	37.920
M.		H			3.480	3.480
W.		Gr	LIIb3	42	910	
		Gr	LIIIb3	32	150	1.060
W.		Gr	LIIIb3	39	580	580
		LF (A, Gr)		42	125.557	
Gesamt		Wald			7.060	135.416

Die Hofstelle, Flurst. Nr. , ist mit einem Wohnhaus (Bj. 1904) einschließlich Küchenanbau, einer Garage, einem Schuppen mit Garage, einer Scheune, einem Stalleinbau mit Anbau, einem Holzlager und einer unterirdischen Jauchegrube bebaut[31]. Zum Zeitpunkt der Übergabe war der Betrieb einschließlich Hofstelle bereits verpachtet (bis 2002). Der Stalleinbau wurde zum maßgeblichen Stichtag aufgrund der veralteten Technik nicht mehr als solcher genutzt, sondern als einfacher Lagerraum. Die Scheune diente zur Lagerung von Vorräten und zur Unterstellung von Maschinen und Geräten.

---

[31] Siehe Kapitel 6.5.1.1 und Anlage 4.

Lageskizze Hofstelle (nicht zur Maßentnahme geeignet)



Die Hofstelle ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Gemeinde angeschlossen (Alterschließung). Die Erschließung ist auf die vorhandene Bebauung ausgelegt. Der Bereich östlich der Scheune und des Stalleinbaus wird als Grünfläche (Hofbereich) genutzt.

Laut mündlicher Auskunft des Bürgermeisters der Gemeinde W. vom 19.2.2001 und des LRA N. vom 20.2.2001 ist der östliche Bereich des Flurstücks Nr. nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen und somit nicht baulich nutzbar. Die Erschließung mit Kanal und Straße[32] für diesen Teil ist nicht gesichert.

---

32 Es besteht lediglich ein Kiesschotterweg.

Der östliche Bereich hinter den landwirtschaftlichen Hofstellen[33] bis zum Kiesschotterweg soll von einer verdichteten Wohnbebauung freigehalten werden, um den Bestand der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu gefährden.

Er ist lediglich zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude oder als Gartenland nutzbar (erweiterter Hofbereich, Hinterland). Aus dem Flurstück Nr. ist der östliche Teil von ca. 1.350 m² (Anlage 4.1)[34] dem Hinterland (erweiterter Hofbereich, Garten) zuzuordnen.

Kies

Gemäß Bescheid des Landratsamtes N. vom 2.4.1979[35] und Zweitbescheid vom 14.5.1979 bestand für das Flurstück Nr. [36] eine Genehmigung für die Herstellung und Erweiterung eines Gewässers durch Kiesabbau durch die D. Laut Schreiben der D. vom 30.1.2001 wurde das Grundstück bis heute nicht ausgekiest, sondern landwirtschaftlich genutzt. Mit einer Ausbeute ist nicht vor dem Jahr 2015 zu rechnen.

Laut Schreiben der Gemeinde W. vom 25.9.2000 sind für die zu bewertenden Flurstücke in absehbarer Zeit keine höherwertigen planerischen Nutzungsmöglichkeiten zu erwarten.

---

33 Die Hofstellen befinden sich östlich der H., im nördlichen Teil von L., und bilden das "alte" Dorfgebiet. Davon abgegrenzt sind die Neubaugebiete und reinen Wohngebiete in L.
34 Die Größe wurde planimetrisch ermittelt. Es handelt sich um eine ca.-Angabe.
35 Az.: .
36 Und andere Flurstücke der Gemarkungen L. und K.

5.3 Zustandseinstufung

Unter Berücksichtigung der planerischen Gegebenheiten, der Lage und der Nutzungsmöglichkeiten sind die zu bewertenden Grundstücke wie folgt einzustufen:

Hofstelle, Flurst. Nr.

westlicher Bereich ca. 1.449 m²

= baureifes Land gemäß § 4 (4) WertV, Hofstelle, baulich nutzbar nach § 34 BauGB

östlicher Bereich ca. 1.350 m²

= Hinterland (erweiterter Hofbereich, Garten)

Flurst. Nr.

= Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4(1) WertV, "Kiesabbauland "

Zum Qualitätsstichtag liegt eine Abbaugenehmigung[37] vor. Es besteht daher ein Rechtsanspruch auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks, allerdings nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts mit den umliegenden Flächen.

Die anderen Grundstücke sind als Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV einzustufen. Die Flurstücke Nr. besitzen aufgrund ihrer Nähe zur Ortschaft (MD) einen Lagevorteil.

---

37 Siehe Bescheid des LRA N. vom 2.4.1979 und Zweitbescheid vom 14.5.1979.

6 Wertfeststellung

6.1 Allgemeine Ausführungen

Grundlage der Wertermittlung ist die ermittelte Qualität aus Planung, Nutzung und Lage der zu bewertenden Grundstücke.

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen sind weiterhin die Bodenqualität, ausgedrückt über die durchschnittlichen Acker- bzw. Grünlandzahlen, sowie die Möglichkeiten und Besonderheiten bei der Bewirtschaftung zu berücksichtigen.
Letztere werden besonders beeinflusst durch

- die Zuwegung
- die Hangneigung
- die Form und Größe der einzurichtenden Schläge
  und Furchen- bzw. Fahrtenlänge.

Die Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 7, 13, 14 WertV) nach den einschlägigen Wertermittlungsrichtlinien[38], soweit vergleichbare Preise zur Verfügung stehen. Andernfalls erfolgt eine Ableitung.

Eine Vergleichbarkeit muss nicht nur vom Zustand[39] her, sondern auch vom Preis her gegeben sein[40].

---

38 WertR 76/96 bzw. LandR 78.
39 Gemäß § 4 WertV.
40 BGH vom 28.4.1966, III ZR 24/65, WM 1966, 774.

Die physischen und wirtschaftlichen wertbildenden Faktoren müssen im wesentlichen übereinstimmen[41].

Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale der Vergleichsgrundstücke sind in geeigneter Weise bei der Wertfeststellung zu berücksichtigen[42]. Grundstückspreise, die sowohl nach unten als auch nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen, sind vom Vergleich auszuscheiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können.

Gemäß § 13 (2) WertV können zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte[43] herangezogen werden.

Kiesvorkommen

Der BGH[44] hat in seinem Urteil vom 1.7.1982 grundsätzlich festgestellt, dass ein abbauwürdiges Sand- bzw. Kiesvorkommen, auch wenn seine Ausbeutung noch nicht begonnen worden ist, einen werterhöhenden Umstand darstellen kann, dem der gesunde Grundstücksverkehr Rechnung trägt. Ein solches Kiesvorkommen wäre dann der Grundstückssubstanz zuzurechnen.

---

41 Siehe dazu § 13 WertV.
42 Gemäß § 14 WertV.
43 Siehe § 196 BauGB.
44 BGH vom 1.7.1982 - III ZR 10/81 AgrarR 1982, S. 306.

6.2 Richtwerte

Vom Gutachterausschuss des Landkreises N. wurden folgende zum Wertstichtag gültige Richtwerte[45] veröffentlicht:

L.

-	Neubaugebiet (Wohnbauflächen)	160,00 bis 200,00 DM/m²
-	Dorfgebiet (gemischte Bauflächen)	140,00 bis 170,00 DM/m²
-	Gewerbliche Bauflächen	80,00 bis 110,00 DM/m²

Für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden keine Richtwerte veröffentlicht.

6.3 Grundstückspreise

Folgende Kaufpreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

---

45 Gemäß Schreiben des LRA N. -Gutachterausschuss- vom 19.1.2001 (Az.:) sind die Richtwerte zum 31.12.1996 auch gültig für die Jahre 1997 und 1998.

Land-/forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Kaufpreise bis zum Erbfall						Preise auch umgerechnet in €/m²		
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs art	Preis DM/m²	€/m²	Bemerkungen
1	L.	4	95	4.290	Wald	1,98	1,01	dav. 0,98 DM f. Grund
2	L.	3	95	1.950	LN	1,03	0,53	
3	L.	2	96	10.222	LN	6,00	3,07	
4	L.	3	96	15.738	LN, A	7,50	3,83	
5	L.	3	96	6.582	LN	8,00	4,09	
6	L.	3	96	10.210	LN, A	6,00	3,07	
7	L.	9	96	18.890	LN, A	3,00	1,53	
8	L.	2	97	32.540	LN, A	2,06	1,05	
9	L.	4	97	6.927	LN, A	6,64	3,39	
10	W.	3	95	4.100	LN, A	13,41	6,86	
11	W.	4	95	1.280	LN, A	7,11	3,64	

Baulandpreise

lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungs art	Preis DM/m²	€/m²	Bemerkungen
12	L.	6	96	400	Bauplatz	250,00	127,82	Verwandtschaftskauf, K., ebp[1]
13	L.	4	97	552	Bauplatz	215,00	109,93	K., ebf
14	L.	5	97	550	Bauplatz	180,00	92,03	Bauverpfl. innerhalb von 2 Jahren, ebp[2], K.

[1] ebf = erschließungsbeitragsfrei [2] ebp = erschließungsbeitragspflichtig

6.4 Auswertung

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der rein landwirtschaftlichen widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschieden werden. Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht

für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet. Auch wenn bei Abbauland der Kaufpreisanteil für den Grund und Boden ohne Bodenschatz aufgeführt ist, muss dieser Anteil nicht dem Verkehrswert des Bodens ohne Vorkommen entsprechen.

Preise für Flächen unter ca. 1.000 m² werden ebenfalls ausgeschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-) Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher gering.

Auszuscheiden sind auch Tauschvorgänge, bei denen in der Regel nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis von Bedeutung ist. Verkäufe, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.

Das sind:

lfd. Nr.	Preis DM/m²	Grund
1	1,98	Waldnutzung
2	1,03	Preis fällt nach unten aus dem allgemeinen Preisrahmen für landwirtschaftlich genutzte Flächen
3	6,00	Kiesfläche
5	8,00	Kiesfläche
6	6,00	Kiesfläche
11	7,11	Zwangsversteigerung, Ausübung Vorkaufsrecht

Es verbleiben:

lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m²	Nutzungsart	Preis DM/m²	€/m²	Bemerkungen
1	L.	4	95	4.290	Wald			dav. 0,98 DM f. Grund
2	L.	3	95	1.950	LN			
3	L.	2	96	10.222	LN			
4	L.	3	96	15.738	LN, A	7,50	3,83	
5	L.	3	96	6.582	LN			
6	L.	3	96	10.210	LN, A			
7	L.	9	96	18.890	LN, A	3,00	1,53	
8	L.	2	97	32.540	LN, A	2,06	1,05	
9	L.	4	97	6.927	LN, A	6,64	3,39	
10	W.	3	95	4.100	LN, A	13,41	6,86	
11	W.	4	95	1.280	LN, A			

Zur Auswertung werden Verkäufe aus dem Zeitraum 1/1995 bis 8.5.1997 herangezogen.

Es verbleiben 6 Kaufpreise zwischen 2,06 und 13,41 DM/m². Zwei der 6 Kaufpreise betragen 6,64 bzw. 7,50 DM/m² (lfd. Nr. 4 und 9). Diese Grundstücke befinden sich südlich und nördlich der Kr und des parallel verlaufenden M.-kanals. Das zu bewertende Flurstück Nr. liegt etwas weiter nordwestlich.

Bei den beiden Verkäufen zu 3,00 und 2,06 DM/m² (lfd. Nr. 7 und 8) handelt es sich um unterdurchschnittliche Flächen oder um abgelegene Grundstücke.

Beim Verkauf unter lfd. Nr. 10 mit 13,41 DM/m² ist nicht auszuschließen, dass bereits eine gewisse Höherwertigkeit oder ein Lagevorteil (z. B. Ortsnähe) im Preis enthalten ist.

Informativ

Am 15.5.1997, also unmittelbar nach dem Erbfallzeitpunkt, wurde eine Ackerfläche von 1,819 ha östlich von L. zu 7,00 DM/m² veräußert. Dieses Grundstück befindet sich in der Nähe des zu bewertenden Flurstücks Nr. . Im Juli 1997 wurden für eine Ackerfläche von 1,491 ha, südöstlich von L., 7,75 DM/m² bezahlt. Dieses Flurstück liegt nicht weit von der Flur.-Nr. entfernt. Diese Verkäufe aus 1997 nach dem Stichtag werden nicht zur Auswertung herangezogen. Sie sind informativ aufgeführt.

Mündliche Auskunft der Berufsvertretung

Laut mündlicher Auskunft der Berufsvertretung, Geschäftsstelle N., ist für mittlere landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Kiesvorkommen und ohne Ortsnähe eine Wertspanne zwischen ca. 6,50 und 7,50 DM/m² zum Wertstichtag marktgerecht.

Statistik

Um einen realistischen Wertansatz für die Gemarkung L. ermitteln zu können, wird die Statistik[46] mit zur Ableitung herangezogen.

Landkreis : N. Kaufwerte für LF ohne Gebäude und ohne Inventar				*1 Euro (€) =* 1,95583 DM
Jahr	Kaufwert lt. Statistik DM/m²	Änderung zum Vorjahr DM/m²	Änderung zum Vorjahr %	Kaufwert umgerechnet €/m²
1994	4,81	----	----	2,46
1995	4,09	-0,72	-14,97	2,09
1996	4,34	0,25	6,11	2,22
1997	4,73	0,39	8,99	2,42

46 Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in DM/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar. Siehe auch Kapitel 1.

Die durchschnittlichen Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne weiteres auf die Gemarkung L. übertragen werden, da sie auf Landkreisebene ermittelt wurden. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Zunächst sinkt der Kaufwert von 4,81 DM/m² (1994) um 0,72 DM/m² (= - 14,97 %) auf 4,09 DM/m² (1995). Das entspricht dem niedrigsten Stand im Betrachtungszeitraum. In 1996 steigt der Kaufwert wieder um 0,25 DM/m² (= 6,11 %) geringfügig an, erreicht aber nicht das Niveau von 1994.

Im Kaufwert aus dem Jahr 1997 sind auch Preise nach dem Wertstichtag enthalten. Er ist daher nur informativ aufgeführt. Es ist zu 1996 eine weitere Steigerung um 0,39 DM/m² (= 8,99 %) auf 4,73 DM/m² (1997) zu verzeichnen.

Auch dieser Kaufwert bleibt geringfügig unter dem Niveau von 1994.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Kaufwerte auf Landkreisebene von 4,09 bis 4,81 DM/m² (1994 bis 1996) unter den Vergleichspreisen zwischen 6,64 und 7,50 DM/m² (lfd. Nr. 4, 9 und 11) liegen. Auch der Kaufwert aus 1997 erreicht das Niveau dieser Vergleichspreise nicht.

Zusammenfassung

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt in L. und Umgebung ist nicht sehr ergiebig. Er ist beeinflusst durch die umfangreichen Kiesvorkommen und den Kauf von landwirtschaftlichen Ersatzlandflächen. Diese beiden Faktoren be-

wirken, dass das landwirtschaftliche Preisniveau in der Gemarkung L. deutlich über den Kaufwerten auf Landkreisebene liegt.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren und der Marktlage hält der Unterzeichner einen Basiswert für landwirtschaftliche Flächen mit durchschnittlicher natürlicher Ertragsfähigkeit und überwiegend mittleren Wertfaktoren[47] von 7,00 DM/m² für angemessen und marktgerecht.

Die individuellen Eigenschaften und wertbestimmenden Merkmale der zu bewertenden Grundstücke werden durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

Basiswert: 7,00 DM/m² *3,58 €/m²*

Waldboden

Unter lfd. Nr. 1 wurde für eine Waldfläche ein Bodenwert von 0,98 DM/m² bezahlt. Weitere Vergleichspreise liegen nicht vor.

Der Bodenwert der Waldflächen wird aufgrund fehlender Vergleichswerte in Anlehnung an die WaldR 2000 Kapitel 5 ermittelt. Dem Gutachterausschuss liegen auch keine Preisrelationen von Waldbodenpreisen zu landwirtschaftlichen Kaufpreisen vor. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner einen Bodenwertansatz von ca. 30 % des unteren Bereichs der landwirtschaftlichen Wertspanne von ca. 3,00 bis 4,00 DM/m² für angemessen und marktgerecht.
3,00 bis 4,00 DM/m² x 30 % = 0,90 bis 1,20 DM/m²

---

47 Wertfaktoren sind z. B. Lage, Größe, Ausformung, Oberfläche, Zuwegung, Nutzungsmöglichkeit.

Der Unterzeichner hält unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse einen Basiswert von 1,00 DM/m² für angemessen und marktgerecht.

Basiswert: 1,00 DM/m² *0,51 €/m²*

Kiesflächen

Dem Gutachterausschuss liegen keine Grundstückspreise für Kiesabbauland vor.

Mündliche Auskunft der Berufsvertretung

Laut mündlicher Auskunft der Berufsvertretung, Geschäftsstelle N., werden Grundstücke mit Kiesvorkommen zwischen ca. 12,00 und 20,00 DM/m² verkauft. Es ist aber davon auszugehen, dass sich diese Wertspanne auf den Kauf von Kiesflächen bezieht, die in absehbarer Zeit ausgebeutet werden sollen.

Aus der zum Thema "Abbauland" ergangenen Rechtsprechung haben sich folgende Grundlagen, die einen werterhöhenden Umstand[48] darstellen, ergeben:

1. Tatsächliches Vorhandensein eines Kiesvorkommens

   Ist im vorliegenden Fall gegeben.
2. Rechtliche Voraussetzungen

   Zum Qualitätsstichtag liegt eine Abbaugenehmigung vor.
3. Wirtschaftliche Voraussetzungen
4. Zeitliche Voraussetzungen

---

48 BGH vom 3.6.1982 - III ZR 98-79, AgrarR 1982 S. 301, BGH vom 1.7.1982 - III ZR 10/81, AgrarR 1982 S. 306 und BGH vom 3.6.1982 - III ZR 107/78, AgrarR 1982 S. 300.

Zu 3.

Die folgenden wirtschaftlichen Voraussetzungen spricht der BGH in seinem Urteil vom 3.6.1982[49] an.

- Größe des Grundstückes (des wirtschaft-
- Mächtigkeit des Vorkommens lich verwert-
- Kiesqualität baren Teiles)
- Grundwasserstand
- Abraumüberdeckung
- Verkehrsverhältnisse, Anbindung an Verkehrswege
- Marktverhältnisse
- Bedarf an Kies in absehbarer Zeit

Zu 4.

Mit der Ausbeute muss in absehbarer Zeit gerechnet werden können[50]. Hier geht es um die Frage, ob der "gesunde Grundstücksverkehr" dem Vorhandensein von Kies bereits zum Stichtag Bedeutung beigemessen hat. Dem Vorhandensein von Kies wird auf dem gesunden Grundstücksmarkt in der Regel dann keine Bedeutung beigemessen werden, wenn nicht in absehbarer Zeit mit einer Ausbeute gerechnet werden kann bzw. wenn in der näheren Umgebung das Angebot an Grundstücken mit der gleichen Nutzungsmöglichkeit sehr hoch ist.

Beim Flurstück Nr. ist laut Schreiben der D. vom 30.1.2001 mit einem Ankauf und der Ausbeute erst ab ca. 2015 zu rechnen. Angaben über die zu erwar-

---

49 A.a.O.
50 BGH vom 3.6.1982 a.a.O.

tende Nettoauskiesung sind derzeit nicht möglich, da noch keine Probebohrungen aus dem Bereich des zu bewertenden Grundstücks vorliegen. Die Kiesmächtigkeit im "O." liegt laut o. g. Schreiben erfahrungsgemäß zwischen ca. 4,00 und 7,00 m. Zu berücksichtigen sind ferner Verluste durch einzuhaltende Abstandsflächen (10,00 m zu Nachbargrundstücken) und im Böschungsbereich. Die zu erwartende Auskiesungsdauer wird von der D. auf ca. 1 bis 2 Jahre geschätzt. Vergleichbare Grundstücke wurden zum Wertstichtag nicht von der D. angekauft[51]. Konkrete Aussagen über die wirtschaftlichen Voraussetzungen sind derzeit nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wartezeit vom Wertstichtag bis zur Auskiesung (ca. 17,5 Jahre) ist davon auszugehen, dass der untere Bereich der Wertspanne für Kiesflächen (mit absehbarer Dauer bis zur Auskiesung) von ca. 12,00 DM/m² die Obergrenze zur Verkehrswertableitung bildet[52].

Wird der obere Wert für Kiesflächen von 20,00 DM/m² auf die Dauer von 17,50 Jahren abgezinst, ergibt sich folgender Basiswert für Kiesflächen:

---

51 Die D. kauft die Kiesflächen an. Auskünfte über Pachtpreise (Förderzins in DM/m³ oder DM/t) können daher laut Schreiben vom 30.1.2001 nicht erteilt werden.

52 Die relativ lange Wartezeit deutet darauf hin, dass in der Umgebung das Angebot an Grundstücken mit der gleichen Nutzungsmöglichkeit hoch ist.

Abzinsungsfaktor bei p = 6 % und 17,5 Jahren[53]: 0,3607

20,00 DM/m² x 0,3607 = 7,21 DM/m² *3,69 €/m²*

Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wartezeit bis zur Auskiesung ist im vorliegenden Fall ein Zuschlag wegen Kiesvorkommen zum landwirtschaftlichen Basispreis von 7,00 DM/m² nicht oder nur in geringem Umfang gerechtfertigt.

Baulandpreise

Beim Verkauf unter lfd. Nr. 12 mit 250,00 DM/m² handelt es sich um einen Verwandtschaftskauf. Er ist daher nicht zum Vergleich geeignet.

Die beiden anderen Verkäufe zu 215,00 und 180,00 DM/m² wurden im Wohnbaugebiet K. erzielt, das aus 9 Parzellen besteht. Für Wohnbauflächen wurde zum Wertstichtag eine Richtwertspanne von 160,00 bis 200,00 DM/m² inkl. Erschließungskosten (Straße, Wasser, Kanal) von ca. 50,00 DM/m² veröffentlicht.

---

53 Da der Abbauunternehmer i. d. R. der alleinige Kaufinteressent für Kiesflächen ist, wäre aus dieser Sicht auch der Ansatz eines höheren Zinssatzes (z.B. 8 bis 10 %) sachgerecht. Dadurch würde sich der Kapitalisator weiter verringern. Selbst bei einem höheren Grundstückspreis als 20,00 DM/m² wäre dann kein oder nur ein geringer Zuschlag für das Kiesvorkommen gerechtfertigt.
25,00 DM/m² x 0,2601 = 6,50 DM/m² bei p = 8 %
30,00 DM/m² x 0,2601 = 7,80 DM/m² bei p = 8 %.
Siehe dazu auch Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Parey Buchverlag, Berlin, Wien, 2000, S. 324 ff., S. 329.

Diese Preise und die Richtwertspanne für Wohnbauflächen sind nicht ohne weiteres auf den Bereich westlich und östlich der H., mit überwiegend landwirtschaftlich geprägter Bebauung, übertragbar. Für diese gemischten Bauflächen im Dorfgebiet liegen dem Gutachterausschuss keine Kaufpreise vor.

Die Richtwertspanne für das Dorfgebiet beträgt zum Wertstichtag 140,00 bis 170,00 DM/m². Darin enthalten sind Erschließungskosten (Straße, Wasser, Kanal) von ca. 50,00 DM/m². Nach Abzug der Erschließungskosten ergibt sich eine abgeleitete Wertspanne von 90,00 bis 120,00 DM/m² ohne Erschließung (Ø 105,00 DM/m² bzw. 53,69 €/m²). Das Flurstück Nr. (Hofstelle) ist, wie die angrenzenden Flächen im Westen, von der H. aus über ein Gemeindegrundstück zugänglich und im Osten über einen Kiesschotterweg.

6.5 Grundstücksbeschreibung und Werteinstufung

6.5.1 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	2.799 m², dazu Miteigentumsanteil an Flur-Nr. (siehe Kapitel 1)[54]
Lage:	H. in L.
Nutzung:	Hofstelle mit Wohnhaus, Anbau Küche, Garage, Schuppen mit Garage, Scheune, Stall, Holzlager und Jauchegrube, Grünfläche
Ausformung:	nahezu regelmäßig
Zuwegung:	von der H. aus über das Gemeindegrundstück Flur-Nr.

[54] Der wirtschaftliche Nutzen aus dem Miteigentumsanteil (Holznutzungsrecht) ist laut Angaben der Gemeinde zu vernachlässigen. Er bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Oberfläche:	eben
Erschließung:	Kanal, Strom und Wasser sind vorhanden. Laut Schreiben der Gemeinde W. vom 25.9.2000 wurden Erschließungskosten nach BauGB nicht abgerechnet. Zu berücksichtigen ist aber die Alterschließung (Strom, Wasser und Kanal).
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kapitel 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Innerortsbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	westlicher Bereich mit ca. 1.449 m² = baureifes Land im Ortsbereich L. gemäß § 4 (4) WertV, Hofstelle, baulich nutzbar nach § 34 BauGB, Alterschließung vorhanden (Anlage 4.1) östlicher Bereich mit ca. 1.350 m² = Hinterland (erweiterter Hofbereich, Garten)[55]

Bodenwert

westliche Teilfläche	
Basiswert gemischte Bauflächen o. E.	105,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen	
Alterschließung (Strom, Wasser, Kanal)	5,00 DM/m²
Bodenwert inkl. Alterschließung	110,00 DM/m²

[55] Das Flurstück Nr. weist eine Übertiefe auf. Der Bereich östlich der bestehenden Bebauung ist laut Auskunft der Gemeinde vom 19.2.2001 und des LRA N. vom 20.2.2001 nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Kleiber/Simon Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1998, S. 797 ff., Rn. 99 ff.

östliche Teilfläche		
Basiswert gemischte Bauflächen o. E.		105,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen		
Hinterland (erw. Hofbereich, Garten)	- 50 %[56]	- 52,50 DM/m²
Bodenwert inkl. Alterschließung		52,50 DM/m²
1.449 m² x 110,00 DM/m² =		159.390,00 DM
1.350 m² x 52,50 DM/m² =		70.875,00 DM
Summe Bodenwert		230.265,00 DM
		82,27 DM/m²

6.5.1.1 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibung

Bauteil	**Wohnhaus mit Küchenanbau**
Baujahr:	1904
Bauweise:	massiv, Teilkeller
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Nutzung:	Das Wohnhaus konnte im Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Die Rollläden waren heruntergelassen. Die Bewertung wird daher nach dem äußeren Eindruck und den Auskünften der Parteien im Ortstermin vorgenommen.
Ausstattung:	Laut einvernehmlicher Auskunft im Ortstermin war das Wohnhaus zum Stichtag mit einfachster Ausstattung versehen.
Zustand:	Laut einvernehmlicher Auskunft im Ortstermin befand sich das Wohnhaus zum maßgeblichen Stichtag bereits in einem schlechten baulichen Zustand und hatte nur eine geringe Restnutzungsdauer.

[56] In Anlehnung an Kleiber/Simon Weyers: a.a.O., S. 797 ff., Rn. 99 ff. und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten in L.

	Unter Berücksichtigung des Alters und der geringen Restnutzungsdauer, des Zustands und der Ausstattung bleibt das Wohnhaus ohne Wertansatz.
Bauteil	**Garage**
Baujahr:	laut Angaben vor 1960
Bauweise:	massiv
Fundamente:	Beton
Dach:	Pultdach, Wellasbesteindeckung
Boden:	Rohbeton
Wände:	Betonstein, unverputzt
Decke:	Pultdach
Fenster, Tore:	Glasbausteine, Holzflügeltor
Einrichtungen:	Schmiergrube vorhanden
Zustand:	mittel bis schlecht
Bauteil	**Schuppen mit Garage**
Baujahr:	nicht bekannt
Nutzung:	Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird daher nach dem äußeren Eindruck bewertet.
Bauweise:	massiv
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Wände:	Ziegel, verputzt und gestrichen
Ausstattung:	einfachste Ausstattung
Einrichtungen:	Garageneinbau
Fenster, Tore:	ein Fenster, Holztür, Garagenschwingtor
Zustand:	Laut einvernehmlicher Auskunft der Parteien im Ortstermin auch zum Qualitätsstichtag schlechter baulicher Zustand. Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer bleibt das Gebäude ohne Wertansatz.

Bauteil	**Scheune**
Baujahr:	nicht bekannt
Bauweise:	massiv
Fundamente:	Beton
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Wände:	Betonstein, gemauert, unverputzt
Boden:	teilweise Beton, zum Teil Lehmboden
Decken:	teilweise Holzbalkendecke
Fenster, Tore:	3 Holzschiebetore, 1 Holzflügeltor
Einrichtungen:	keine
Zustand:	mittel

Bauteil	**Stalleinbau**
Baujahr:	nicht bekannt
Bauweise:	massiv
Nutzung:	wird seit längerer Zeit nicht mehr als Stall genutzt
Fundamente:	Beton
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung
Boden:	Beton
Wände:	Mischmauerwerk, innen verputzt
Decken:	Decke mit Hohlblocksteinen
Fenster, Tore:	Fenster mit Einfachverglasung, Holzflügel- und -schiebetüren
Einrichtungen:	Kurzstand mit Anbindehaltung, alt, schlechter Zustand
Zustand:	mittel bis schlecht

Bauteil	**Holzlager**
Bauweise:	massiv
Dach:	Pultdach, Wellasbesteindeckung
Wände:	Betonstein, unverputzt
Boden:	Lehmboden
Zustand:	Laut einvernehmlicher Auskunft der Parteien zum Qualitätsstichtag in schlechtem baulichen Zustand.

Bauteil	**Jauchegrube**
Baujahr:	nicht bekannt
Bauweise:	massiver unterirdischer Behälter mit Decke (nicht befahrbar), ca. 6 m x 5 m x 2,00 m
Nutzung:	seit mehreren Jahren keine wirtschaftliche Nutzung mehr, schlechter Zustand, undicht, Abbruch

Bauwertberechnungen

Siehe nachfolgende Berechnungsblätter.

Bauteil: Garage

Wertstichtag: Monat: 5 Jahr: 1997

Grunddaten Berechnung DIN 277/1950:	1	< Gebäudeteil >	2
Breite(b):	4,53		NA
Länge(L):	6,00		NA
Höhe(h):	3,23	gesamte Höhe	NA
Grundfläche(gf):	27,18	< = b x l >	0,00
Grundkörper:			
Traufenhöhe(th):	2,40		NA
umbauter Grundkörper:	65,23	< = gf x th >	0,00
Dach:			
Giebelhöhe(gh):	0,83	< = h - th >	0,00
umbauter Dachraum:	11,28	< = gf x gh / 2 >	0,00
Dachnutzung in m²:	11,28	z.B. Ausbau	NA
anrechenbarer Dachraum:	11,28		0,00
Keller:			
Breite(kb):	NA		NA
Länge(kL):	NA		NA
Grundfläche(kf):	0,00	< = kb x kl >	0,00
Höhe(kh):	NA		NA
umbauter Kellerraum:	0,00	< = kf x kh >	0,00
umbauter Raum:	76,51		0,00
	⟶		⟵
Umbauter Raum gesamt m³		76,51	

1	Basisjahr 1913=100					
2	Qualitätsstichtag Monat	7		Jahr	1990	
3	Baupreisindex zum Wertstichtag	2.089,50	M/J	2/1997		
4	Umbauter Raum in m³	76,51				
5	Baujahr fiktiv ca.	1950	Alter	47		
6	Restnutzungsdauer in Jahre	8				
7	Gesamtnutzungsdauer in Jahre	55				
8	Raummeterpreis (RMP1913) in M	9,00		Raummeterpreis in DM zum Wertstichtag		188,06
9	Baunebenkosten %	10				
10	Alterswertminderung in %	79,24				

11	RMP1913 M/m³	9,00	x	76,51 m³	M =	688,61
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13				0,00 M		
14				0,00 M		
15				0,00 M		
16				0,00 M		
					= +	0,00
17	Zwischensumme				=	688,61
18	Baunebenkosten			10 % aus Z 17	+	68,86
19	Normalherstellungskosten 1913				M =	757,47
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 19				DM =	15.827,25
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	79,24	% aus Z20=	12.541,46 DM		
23	- Baumängel			0,00 DM		
24	- Bauschäden			0,00 DM		
25	- Reparaturstau			0,00 DM		
					= ./.	12.541,46
26	Zwischensumme				=	3.285,79
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen		0	% aus Z 26	/.	0,00
28	Zwischensumme				=	3.285,79
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30				0,00 DM		
31				0,00 DM		
32				0,00 DM		
					= +	0,00
33	Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag, gerundet				DM =	3.300,00

© Dr. Roland Fischer 1988/96, Wohnhaus.wks

1 Euro = 1,95583 DM € = *1.687,26*

Bauteil: Scheune

Wertstichtag: Monat: 5 Jahr: 1997

	1	< Gebäudeteil >	2	Stalleinbau
Grunddaten Berechnung DIN 277/1950:				
Breite(b):	12,14		12,14	8,04
Länge(L):	23,37		4,70	12,14
Höhe(h):	11,15	gesamte Höhe	11,15	2,80
Grundfläche(gf):	283,71	< = b x l >	57,06	97,61
Grundkörper:				
Traufenhöhe(th):	5,87		5,87	2,80
umbauter Grundkörper:	1.665,39	< = gf x th >	334,93	253,77
Dach:				
Giebelhöhe(gh):	5,28	< = h - th >	5,28	0,00
umbauter Dachraum:	749,00	< = gf x gh / 2 >	150,63	0,00
Dachnutzung in m²:	749,00	z.B. Ausbau	150,63	0,00
anrechenbarer Dachraum:	749,00		150,63	0,00
Keller:				
Breite(kb):	NA		12,14	NA
Länge(kL):	NA		4,70	NA
Grundfläche(kf):	0,00	< = kb x kl >	57,06	0,00
Höhe(kh):	NA		0,55	NA
umbauter Kellerraum:	0,00	< = kf x kh >	31,38	0,00
umbauter Raum:	2.414,39		516,95	-253,77
	|—>		<—|

Umbauter Raum gesamt m³ 2.677,56

1	Basisjahr 1913=100					
2	Qualitätsstichtag Monat	7	Jahr	1990		
3	Baupreisindex zum Wertstichtag	2.089,50	MJ	2/1997		
4	Umbauter Raum in m³	2.677,56				
5	Baujahr fiktiv ca.	1950	Alter	47		
6	Restnutzungsdauer in Jahre	20				
7	Gesamtnutzungsdauer in Jahre	67				
8	Raummeterpreis (RMP1913) in M	4,80		Raummeterpreis in DM zum Wertstichtag		100,30
9	Baunebenkosten %	10				
10	Alterswertminderung in %	59,68				
11	RMP1913 M/m³	4,80	x	2677,56 m³	M =	12.852,28
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13	Vordach			130,00 M		
14				0,00 M		
15				0,00 M		
16				0,00 M		
					= +	130,00
17	Zwischensumme				=	12.982,28
18	Baunebenkosten			10 % aus Z 17	+	1.298,23
19	Normalherstellungskosten 1913				M =	14.280,51
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 19				DM =	298.391,22
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	59,68 % aus Z20=		178.077,54 DM		
23	- Baumängel: Fehlender Außenputz			17.500,00 DM		
24	- Bauschäden			0,00 DM		
25	- Reparaturstau			0,00 DM		
					= ./.	195.577,54
26	Zwischensumme				=	102.813,68
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit		20	% aus Z 26	./.	20.562,74
28	Zwischensumme				=	82.250,94
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30				0,00 DM		
31				0,00 DM		
32				0,00 DM		
					= +	0,00
33	**Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag, gerundet**				DM =	82.300,00
			1 Euro =	1,95583 DM	€ =	42.079,32

© Dr. Roland Fischer 1995/96, Wohnhaus.wks

Bauteil: Stalleinbau und Anbau

Wertstichtag: Monat: 5 Jahr: 1997

Grunddaten Berechnung DIN 277/1950:	Stalleinbau	< Gebäudeteil >	Anbau
Breite(b):	8,04		4,99
Länge(L):	12,14		8,04
Höhe(h):	2,60	gesamte Höhe	6,47
Grundfläche(gf):	97,61	< = b x l >	40,12
Grundkörper:			
Traufenhöhe(th):	2,60		3,32
umbauter Grundkörper:	253,77	< = gf x th >	133,20
Dach:			
Giebelhöhe(gh):	0,00	< = h - th >	3,15
umbauter Dachraum:	0,00	< = gf x gh / 2 >	63,19
Dachnutzung in m²:	0,00	z.B. Ausbau	63,19
anrechenbarer Dachraum:	0,00		63,19
Keller:			
Breite(kb):	NA		4,99
Länge(kL):	NA		8,04
Grundfläche(kf):	0,00	< = kb x kl >	40,12
Höhe(kh):	NA		0,55
umbauter Kellerraum:	0,00	< = kf x kh >	22,07
umbauter Raum:	253,77		218,45
	|--->	<---|
Umbauter Raum gesamt m³		**472,23**	

1	Basisjahr 1913=100						
2	Qualitätsstichtag Monat	7		Jahr	1990		
3	Baupreisindex zum Wertstichtag	2.089,50	M/J		2/1997		
4	Umbauter Raum in m³	472,23					
5	Baujahr fiktiv ca.	1950	Alter		47		
6	Restnutzungsdauer in Jahre	20					
7	Gesamtnutzungsdauer in Jahre	67					
8	Raummeterpreis (RMP1913) in M	8,50			Raummeterpreis in DM zum Wertstichtag		177,61
9	Baunebenkosten %	10					
10	Alterswertminderung in %	59,68					
11	RMP1913 M/m³	8,50	x	472,23 m³		M =	4.013,92
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13				0,00 M			
14				0,00 M			
15				0,00 M			
16				0,00 M			
						= +	0,00
17	Zwischensumme					=	4.013,92
18	Baunebenkosten			10 % aus Z 17		+	401,39
19	Normalherstellungskosten 1913					M =	4.415,31
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 19					DM =	92.257,92
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	59,68 % aus Z20=		55.058,81 DM			
23	- Baumängel: fehlender Außenputz			3.000,00 DM			
24	- Bauschäden			0,00 DM			
25	- Reparaturstau			0,00 DM			
						= /.	58.058,81
26	Zwischensumme					=	34.199,12
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit		30	% aus Z 26		/.	10.259,74
28	Zwischensumme					=	23.939,38
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30				0,00 DM			
31				0,00 DM			
32				0,00 DM			
						= +	0,00
33	Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag, gerundet					DM =	23.900,00
	© Dr. Roland Fischer 1988/98, Wohnhaus.wks		*1 Euro =*	1,95583 DM		*€ =*	*12.219,88*

Bauteil Wohnhaus und Küchenanbau

Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag in DM = 0,00

Bauteil Schuppen mit Garage

Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag in DM = 0,00

Bauteil Holzlager

Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag in DM = 0,00

Bauteil Jauchegrube

Kubatur: ca. 60 m³

Laut Auskunft zweier örtlicher Abbruchunternehmen sind für die Jauchegrube ortsübliche Abbruchkosten von ca. 25,00 DM/m³ anzusetzen.

Freilegungskosten gesamt in DM = 1.500,00

766,94 €

6.5.1.2 Sachwert und Verkehrswert

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe der Bauwerte und des Bodenwertes.

Er beträgt:

Sachwertermittlung		Wert	€
		1 Euro (€) =	1,95583 DM
Wohnhaus und Küchenanbau		0,00 DM	*0,00*
Garage		3.300,00 DM	*1.687,26*
Schuppen mit Garage		0,00 DM	*0,00*
Scheune		82.300,00 DM	*42.079,32*
Stalleinbau und Anbau		23.900,00 DM	*12.219,88*
Holzlager		0,00 DM	*0,00*
Jauchegrube		0,00 DM	*0,00*
Zwischensumme Bauwerte Gebäude		109.500,00 DM	*55.986,46*
+ Zeitwert der Außenanlagen gerundet	2,00%	2.190,00 DM	*1.119,73*
Bauwerte gesamt		111.690,00 DM	*57.106,19*
+ Bodenwert der Hofstelle		230.265,00 DM	*117.732,63*
Sachwert der Hofstelle		341.955,00 DM	*174.838,82*

Anpassung an die Marktlage

Nach § 7 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren[57] abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation. Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, den Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen.

---

57 Hier Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 25 WertV.

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren errechnete Ergebnis ist durch eine Marktanpassung zum Verkehrswert zu korrigieren.

Ein potentieller Käufer ist nicht bereit, den vollen Sachwert der Hofstelle zu bezahlen. Der Stall wurde nicht mehr als solcher genutzt; die Einrichtung war veraltet. Der Stalleinbau und die Scheune sind nur eingeschränkt für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung geeignet. Insgesamt ist die Anordnung der vorhandenen Gebäude ungünstig. Zur Haltung von Tieren (z.B. Pferde) fehlen ausreichend arrondierte Eigentumsflächen. Östlich der Hofstelle befinden sich mehrere Pferdekoppeln, die von einem benachbarten Betrieb mit Pferdehaltung als Eigentumsflächen intensiv genutzt werden.

Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude, der Gebäudeanordnung auf dem Grundstück und der allgemeinen Marktlage[58] einen Abschlag von ca. 15 % vom Sachwert für angemessen und marktgerecht.

Der Verkehrswert der Hofstelle errechnet sich wie folgt:

Verkehrswertermittlung		Wert	€
		1 Euro (€) =	1,95583 DM
./. Abschlag zur Anpassung an die Marktlage gerundet	-15,00%	-51.293,00 DM	*-26.225,82*
./. Abbruchkosten der Jauchegrube		-1.500,00 DM	*-766,94*
Verkehrswert		289.162,00 DM	*147.846,06*
Verkehrswert je Quadratmeter Fläche	2.799	103,31	*52,82*

Der Verkehrswert der Hofstelle je Quadratmeter Grundstücksfläche ist unter Berücksichtigung der Lage und der vorhandenen Bebauung realistisch und marktgerecht.

---

58 Z. B. regionale Nachfrage nach Hofstellen in dieser Lage, Größe und Ausstattung.

6.5.2 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	5.200 m²
Lage:	südlich von L., östlich der St 2048, nördlich des L.- Kanals, "K."
Nutzung:	Acker
Ausformung:	nahezu rechteckig
Zuwegung:	von der St aus und Weg im Osten
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	sL4D, 50 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kapitel 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Acker, ortsnahe Lage

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität (50 BP)	0 %	0,00 DM/m²
Lagevorteil	12,5 %	0,88 DM/m²
Verkehrswert		7,88 DM/m²
gerundet		7,90 DM/m²

5.200 m² x 7,90 DM/m² = 41.080,00 DM

21.003,87 €

6.5.3 Flurstücke Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	16.790 m² + 22.110 m² = 38.900 m²
Lage:	südöstlich von L., nördlich des M.-kanals, "U."
Nutzung:	Acker, Wirtschaftseinheit
Ausformung:	im Südwesten unregelmäßiger Grenzverlauf
Zuwegung:	Weg im Norden und Osten
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	sL4D/sL5D, 47 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kapitel 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Acker

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität (47 BP)	0 %	0,00 DM/m²
Ausformung	- 10 %	-0,70 DM/m²
Verkehrswert		6,30 DM/m²

38.900 m² x 6,30 DM/m² = 245.070,00 DM

125.302,30 €

6.5.4 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	6.430 m²
Lage:	östlich von L., östlich der Hofstelle, "U."
Nutzung:	Grünland, Pferdekoppel
Ausformung:	rechteckig
Zuwegung:	Kiesschotterweg im Westen
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	sL4D/sL5D, 50 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kapitel 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Grünland (ackerfähig), Ortsrandlage

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität (50 BP)	0 %	0,00 DM/m²
Lagevorteil	30 %	2,10 DM/m²
Verkehrswert		9,10 DM/m²

6.430 m² x 9,10 DM/m² = 58.513,00 DM

29.917,22 €

6.5.5 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	23.667 m²
Lage:	östlich von L., südlich des W. Weges, "U."
Nutzung:	Acker
Ausformung:	nahezu rechteckig
Zuwegung:	Straße im Norden
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	sL4D/SL5D, 49 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kapitel 8), Leitungsrecht (Anlage 5)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Acker

Verkehrswert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen Bonität (49 BP)	0 %	0,00 DM/m²
Verkehrswert ohne Leitungsrecht		7,00 DM/m²

Leitungsrecht

5.130 m² x 7,00 DM/m² x 15 % =	5.386,50 DM

Verkehrswert mit Leitungsrecht

23.667 m² x 7,00 DM/m² =	165.669,00 DM
./. Leitungsrecht	- 5.386,50 DM
Verkehrswert mit Leitungsrecht	160.282,50 DM
	81.951,14 €

6.5.6 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	3.580 m²
Lage:	westlich von L., "L"
Nutzung:	Wald
Ausformung:	lang und schmal
Zuwegung:	Weg im nördlichen Bereich
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Forstwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Wald

Bodenwert
Waldboden = 1,00 DM/m²

Aufwuchs
überwiegend Jungholz, Naturverjüngung mit Birken, Erlen, Eichen, Fichten, Kiefern und Buchen, ca. 20 - 40 Jahre, schwach bestockt, schlechter Bestand
Bestandswert[59] = 0,90 DM/m²

Verkehrswert

3.580 m² x 1,00 DM/m² =	3.580,00 DM
3.580 m² x 0,90 DM/m² =	3.222,00 DM
Verkehrswert	6.802,00 DM
	3.477,81 €

[59] In Anlehnung an WaldR 2000.

6.5.7 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	11.800 m²
Lage:	südwestlich von L., nördlich des L.- kanals, südlich des Sportplatzes "O."
Nutzung:	Acker
Ausformung:	nahezu rechteckig
Zuwegung:	Straße im Norden
Oberfläche:	eben bis leicht gewellt
Klassen, Bonität:	sL5D, 45 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8), Leitungsrecht (Anlage 6)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Acker, Ortsrandlage

Verkehrswert		
Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität (45 BP)	0 %	0,00 DM/m²
Lagevorteil	30 %	2,10 DM/m²
Verkehrswert ohne Leitungsrecht		9,10 DM/m²
Leitungsrecht		
1.915 m² x 9,10 DM/m² x 15 % =		2.613,98 DM
Verkehrswert mit Leitungsrecht		
11.800 m² x 9,10 DM/m² =		107.380,00 DM
./. Leitungsrecht		- 2.613,98 DM
Verkehrswert mit Leitungsrecht		104.766,02 DM
		53.566,02 €

6.5.8 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	37.920 m²
Lage:	südwestlich von L., nördlich des M.-kanals, "O."
Nutzung:	anmooriger Acker, schlechte Bonität
Ausformung:	rechteckig
Zuwegung:	Weg
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	Mo/S und Mo3, 29 BP
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Acker, Kiesabbauland[60]

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen Bonität (29 BP), anmoorig	- 20 %	- 1,40 DM/m²
Zuschlag Kies[61]	5 %	0,35 DM/m²
Verkehrswert		5,95 DM/m²

37.920 m² x 5,95 DM/m² = 225.624,00 DM

115.359,72 €

60 Es liegt eine Kiesabbaugenehmigung für die D. vor.

61 Unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Wartezeit (ca. 17,5 Jahre) bis zur Auskiesung (ca. im Jahr 2015).

6.5.9 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	3.480 m²
Lage:	südöstlich von L., nördlich des M.-grabens, "M."
Nutzung:	Wald
Ausformung:	leicht unregelmäßig
Zuwegung:	keine eigene Zuwegung, über Fremdgrundstücke
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Forstwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Forstwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, Wald

Bodenwert

Waldboden = 1,00 DM/m²

Aufwuchs

ca. 1.000 m² eingezäunter Bereich mit Naturverjüngung, Rest Kiefern- und Fichtenbestand[62], ca. 40 Jahre = 0,30 DM/m² bzw. 1,50 DM/m²

Verkehrswert

3.480 m² x 1,00 DM/m² =	3.480,00 DM
1.000 m² x 0,30 DM/m² =	300,00 DM
2.480 m² x 1,50 DM/m² =	3.720,00 DM
Verkehrswert	7.500,00 DM
	3.834,69 €

62 In Anlehnung an WaldR 2000.

6.5.10 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	1.060 m²
Lage:	südöstlich von L., zwischen M.-graben und M.-kanal, "W.", sehr abgelegen
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	nahezu rechteckig
Zuwegung:	Weg im Südwesten
Oberfläche:	eben
Klassen, Bonität:	LIIb3/LIIIb3, 41 BP (ungünstige Bodenzustandsstufe, feuchte Lage)
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, (absolutes) Grünland

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen Bonität (41 BP) und absolutes Grünland	- 20 %	- 1,40 DM/m²
eigenständig wirtschaftlich nur bedingt nutzbar, sehr abgelegen	- 40 %	-2,80 DM/m²
Verkehrswert		2,80 DM/m²

1.060 m² x 2,80 DM/m² = 2.968,00 DM

1.517,51 €

6.5.11 Flurstück Nr.

Gemarkung:	L.
Größe:	580 m²
Lage:	südöstlich von L., an der Südseite des M.-kanals, "W.", sehr abgelegen
Nutzung:	Grünland
Ausformung:	nahezu dreieckig, ungünstig
Zuwegung:	Weg im Südosten
Oberfläche:	nahezu eben
Klassen, Bonität:	LIIIb3, 39 BP (ungünstige Bodenzustandsstufe, feuchte Lage)
Wertmindernde Belastungen:	Leibgeding (siehe Kap. 8)
Planerische Darstellung:	kein Flächennutzungsplan, es ist planerisch von Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich auszugehen
Zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich gemäß § 4 (1) WertV, (absolutes) Grünland, eigenständig wirtschaftlich nicht nutzbar

Bodenwert

Basiswert Landwirtschaft		7,00 DM/m²
Zu-/Abschläge wegen Bonität (39 BP) und absolutes Grünland, sehr abgelegen	- 20 %	- 1,40 DM/m²
eigenständig wirtschaftlich nur bedingt nutzbar, dreieckig	- 60 %	-4,20 DM/m²
Verkehrswert		1,40 DM/m²

580 m² x 1,40 DM/m² = 812,00 DM

415,17 €

6.6 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Aus der Addition der Verkehrswerte der Wirtschaftsgüter (-gruppen) nach der Zerlegungstaxe ergibt sich der Verkehrswert bei Einzelbewertung bzw. -verwertung:

Flurst. Nr.	Lage/Bemerkung	Nutzung laut LK-Auszug	Größe m²	Verkehrswert gerundet DM	*1 Euro (€) = 1,95583 DM* DM
	K.	A	5.200	41.080,00	*21.003,87*
	U.	A (WE)	38.900	245.070,00	*125.302,30*
	U.	A	6.430	58.513,00	*29.917,22*
	U.	A	23.667	160.282,50	*81.951,14*
	L.	H	3.580	6.802,00	*3.477,81*
	O.	A	11.800	104.766,02	*53.566,02*
	O.	A	37.920	225.624,00	*115.359,72*
	M.	H	3.480	7.500,00	*3.834,69*
	W.	Gr	1.060	2.968,00	*1.517,51*
	W.	Gr	580	812,00	*415,17*
Zwischensu. land- und forstwirtschaftl. genutzte			132.617	853.417,52	*436.345,45*
	H.	GFL	2.799	289.162,00	*147.846,18*
			135.416		
Verkehrswert gesamt (Zerlegungstaxe)				1.142.579,52	*584.191,63*

7 Verkehrswert des Gesamt- oder Splitterbetriebes

Der Verkehrswert des Anwesens läßt sich nicht allein durch die Addition der Verkehrswerte der einzelnen Wirtschaftsgüter oder Wirtschaftsgütergruppen, ermittelt über die Zerlegungstaxe, ableiten. Die Zerlegungstaxe wurde als Hilfsmethode herangezogen, da die Gesamttaxe aufgrund fehlender vergleichbarer Daten nicht angewendet werden konnte[63]. Ist die Einzelverwertung der Wirtschaftsgüter (-gruppen) nicht angedacht oder rechtlich nicht möglich (§ 9 GrdStVG), so ist bei Gesamtverwertung des Anwesens folgendes zu berücksichtigen.

In der Regel werden auf dem Grundstücksmarkt bei der Veräußerung von Teilflächen höhere Preise erzielt als bei der Veräußerung ganzer Betriebe. Die Nachfrage nach ganzen Betrieben oder Splitterbetrieben ist wesentlich geringer als nach einzelnen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Die ortsnahe Lage wurde, soweit erforderlich, bereits bei der Bodenwertermittlung berücksichtigt, ebenso die Nutzung von Eigentumsflächen als Wirtschaftseinheiten (Flurst. Nr. und).

Im vorliegenden Fall gehören zum Gesamtbetrieb auch die abgelegenen, wirtschaftlich nicht oder nur bedingt nutzbaren Flächen. Die Grundstücke liegen insgesamt in weiter Streulage um den Ort L.

---

63 Siehe Ausführungen in Kapitel 4.3.

Laut Auskunft ortskundiger Immobilenmakler ist die Nachfrage in L. und Umgebung nach vergleichbaren Anwesen mit Grundstücken in Streulage verhalten.

Der Unterzeichner hält, unter Berücksichtigung der Lage des Anwesens, der Nutzungsmöglichkeiten und der allgemeinen Marktlage in L. und Umgebung einen Abschlag von ca. 3,0 % vom Verkehrswert nach der Zerlegungstaxe für angemessen und marktgerecht. Das Ergebnis ist der Verkehrswert des Anwesens bei Gesamtverwertung.

Vergleichsfaktoren:

Der festgestellte Verkehrswert (Bodenwert) der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt durchschnittlich 6,24 DM/m².

Der Verkehrswert des Anwesens beträgt, umgerechnet auf die Gesamtfläche, einschließlich Hofstelle 8,18 DM/m².

Diese Größenordnungen sind realistisch und marktgerecht.

Position			Wert in DM	*Wert in €*
Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlich genutzen Flächen ohne Hofstelle nach der Zerlegungstaxe			853.417,52	*436.345,45*
./. Abschlag zur Anpassung an die Marktlage gerundet		-3,00%	-25.603,00	*-13.090,36*
Verkehrswert der land- u. forstwirtschaftl. genutzten Flächen			827.814,52	*423.255,09*
je Quadratmeter	Fläche m² =	132.617	6,24	*3,19*
Verkehrswert nach der Zerlegungstaxe gesamt			1.142.579,52	*584.191,63*
./. Abschlag zur Anpassung an die Marktlage gerundet		-3,00%	-34.277,00	*-17.525,75*
Verkehrswert des Anwesens einschl. Hofstelle			**1.108.302,52**	***566.665,88***
je Quadratmeter	Fläche m² =	135.416	8,18	*4,18*

8 Leibgeding und sonstige Leistungen

Im Übergabevertrag vom 10.7.1990 wurde unter Ziffer B. I. 1. a) und b) ein Leibgeding (siehe auch Kap. 2) zugunsten der Übergeberin vereinbart.

In Kapitel 1 wurde aufgrund der Überprüfung der Wertverhältnisse festgestellt, dass als Wertstichtag der Zeitpunkt des Erbfalls anzusetzen ist.

Zum Zeitpunkt des Erbfalls kommt das Leibgeding aufgrund des Todes der Erblasserin (Leibgedingsbegünstigten) nicht mehr zum Tragen. Es bleibt daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt[64]. Ein anteiliges Leibgeding für einen längerüberlebenden Begünstigten besteht zum maßgeblichen Stichtag nicht.

Wert des Leibgedings	0,00 DM
	0,00 €

64 Palandt: BGB, 60. Auflage, 2000, § 2325, S. 2228. Das Leibgeding wurde am 25.6.1997 gelöscht.

9 Ergebnis

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlung beträgt der Verkehrswert des zu bewertenden Anwesens bei Gesamtverwertung zum Wertstichtag insgesamt gerundet

1.108.000,00 DM

566.511,40 €

Aufgestellt:

84079 Gündlkofen, den 6.11.2001

Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck

Dipl.-Ing. Dr. Roland Fischer

Literaturverzeichnis

1. **Schwarzkopf v., B.:** Vorschläge für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden bei Verkauf bzw. Kauf sowie Enteignung, Pflug und Feder Verlag, Bonn, 1979

2. **Köhne, M.:** Landwirtschaftliche Taxationslehre, Pareys Studientexte 59, Paul Parey Verlag, Hamburg/Berlin, 1986

3. **Köhne, M.:** Landwirtschaftliche Taxationslehre, Paul Parey Verlag, Hamburg/Berlin, 1987

4. **Köhne, M.:** Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2. Auflage, Paul Parey Verlag, Hamburg/Berlin, 1993

5. **Köhne, M.:** Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Parey Buchverlag, Berlin, Wien, 2000

6. **Rössler/Langner/Simon:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied und Darmstadt, 1981

7. **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech, 1998

8. **Vogels M.:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 2. Auflage, Bauverlag, Wiesbaden und Berlin, 1982

9. **HLBS (Hrsg.):** Grundlagensammlung für Sachverständige, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin, 1991

10. **Ross/Brachmann:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 24. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode, 1983

11. **Kleiber, W.:** WertR 76/96, Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung von Grundstücken unter Berücksichtigung der WertV98, BauGB 98 und Normalherstellungskosten 95 (NHK 95), Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1997

12. **ALB Hessen (Hrsg.):** Richtpreise für Neu- und Umbauten landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude, verschiedene Jahrgänge

13. **Brandes W./Woermann E.:** Landwirtschaftliche Betriebslehre, Bd. 2, Paul Parey Verlag, Hamburg und Berlin, 1971

14. **Fischer, R.:** Wertermittlungen bei einer Erbauseinandersetzung, HLBS (Hrsg.), Heft B 67, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin, 1985

15. **HLBS (Hrsg.):** Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung, 7. Auflage, Heft 14, Verlag Pflug und Feder, St. Augustin, 1996

16. **Ruhr-Stickstoff (Hrsg.):** Faustzahlen für Landwirtschaft und Gartenbau, Hydro Agri Dülmen, 12. Auflage, Landwirtschaftsverlag Münster-Hiltrup, 1993

17. **KTBL (Hrsg.):** Betriebsplanung 1997/98, Datensammlung, 15. Auflage, Landwirtschaftsverlag, Münster Hiltrup, 1997

18. **Kronthaler L.:** Landgut, Ertragswert und Bewertung im bürgerlichen Recht, Schriftenreihe des Instituts für Landwirtschaftsrecht der Universität Göttingen, Carl Heymanns Verlag, Köln, Berlin, Bonn, München, 1991

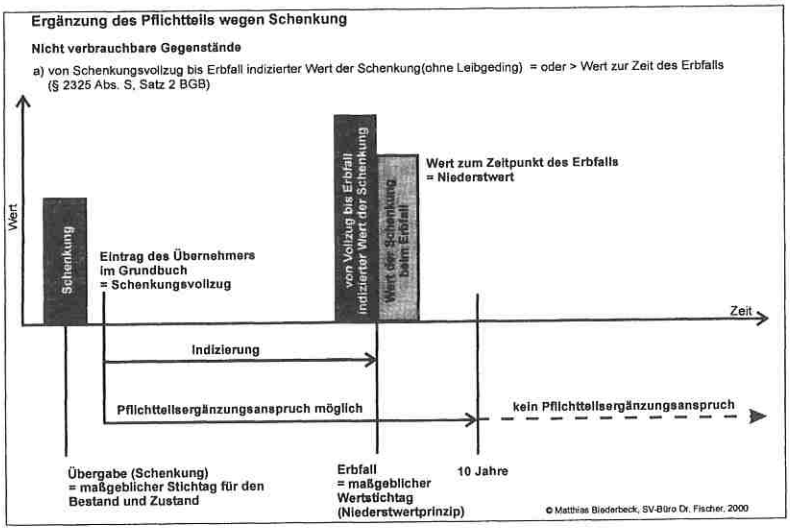
19. **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1998

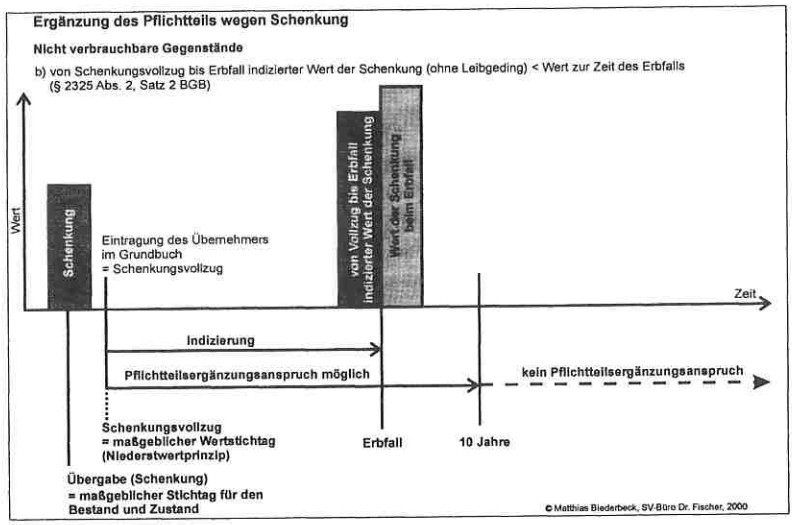
20. **Kleiber/Simon/Weyers:** Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 1998

21. **Kleiber/Simon/Weyers:** WertV 88 Wertermittlungsverordnung 1988, 2. geänd. Auflage, Rehm Verlag, München, 1990

Anlage

Grafische Darstellung zu § 2325 (2) S. 2 BGB





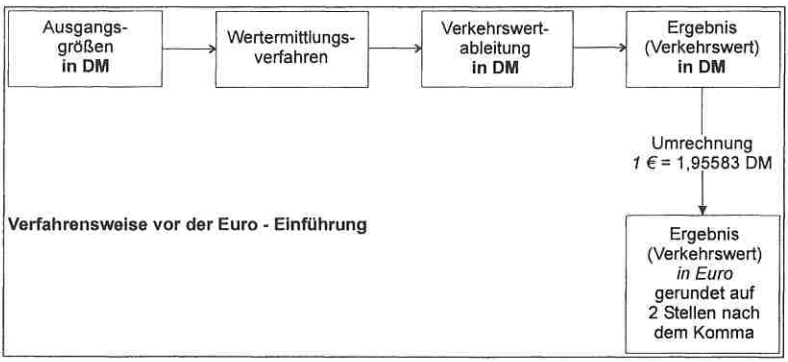
Anmerkungen zur Euroumrechnung

Im vorliegenden Fall sollten die festgestellten Werte auftragsgemäß auch in Euro (€) angegeben werden. Dazu wurden die in DM ermittelten Ergebnisse in Euro umgerechnet.

Die Umrechnung erfolgte auf der Basis: *1,00 Euro* = 1,95583 DM
bzw. 1,00 DM = *0,51129 Euro*

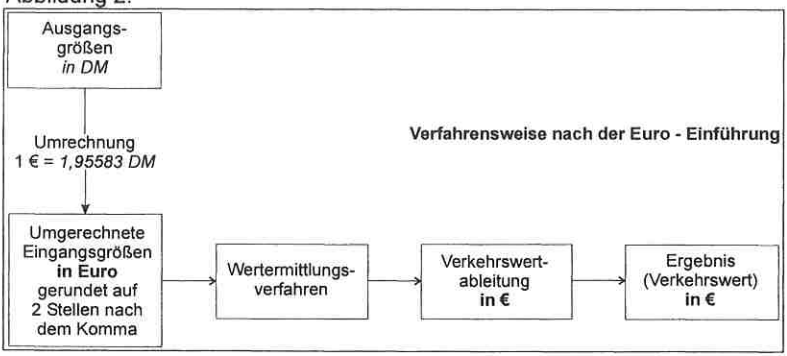
Die in Euro umgerechneten Ergebnisse wurden auf 2 Stellen hinter dem Komma gerundet. Die Vorgehensweise zeigt Abbildung 1:

Abbildung 1:



Ab dem 1.1. 2002 (nach der Euro - Einführung) ist wie folgt vorzugehen:

Abbildung 2:



Die von DM in Euro umgerechneten Eingangsgrößen dürfen nicht weiter als auf 2 Stellen nach dem Komma gerundet werden, um Folgefehler bei der Wertermittlung zu vermeiden.

Soweit die Ausgangsgrößen bereits in Euro vorliegen, können diese direkt verwendet werden. Wenn vom Auftraggeber gewünscht, können die in Euro festgestellten Ergebnisse während einer gewissen Übergangszeit zusätzlich nachrichtlich in DM angegeben werden (Rundung auf 2 Stellen nach dem Komma).

Indizes
In der angefügten Anlage 1 wird die Gebäudewertermittlung in Euro auf der Basis 1913 beispielhaft aufgezeigt. Die Wertermittlung in Euro erfolgt nicht durch Umrechnung des Raummeterpreises 1913 von Mark (M) in Euro, sondern systemgerecht durch Umrechnung des Baupreisindexes. Analog ist auch die Vorgehensweise bei der Gebäudewertermittlung auf der Basis der Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95). Hier werden nicht die DM-Eingangsgrößen, sondern ebenfalls der Baupreisindex auf Euro-Basis umgerechnet.

Bsp. **NHK 95**, EFH freistehend, Index Bundesgebiet 8/2001[65]
1.310 DM/m² BGF x *0,9850* = *1.290,35 DM/m²*
1.310 DM/m² BGF x 0,5036 = 659,72 €/m²

Liegen zukünftig bei der Gebäudewertermittlung Eingangsgrößen in Euro vor (z.B. NHK 2000), können diese direkt übernommen werden. Allerdings darf dann folgerichtig der entsprechende Baupreisindex nicht mehr umgerechnet werden[66].

Bsp.: **NHK 2000**, Milchviehstall, voraussichtl. Index Bundesgebiet 8/2001[67]
280 €/m² BGF x 0,9980 = 279,44 €/m²

---

65 Basis: 1995 = 100

66 Anmerkung: Gleiches gilt für die Berechnung von An-/Durchschneideentschädigung und Umwegentschädigung. Werden Eingangsgrößen in Euro verwendet dürfen Maschinenkosten- und Arbeitskostenfaktor nicht auch auf Euro-Basis umgerechnet werden.
Bsp.: Arbeitskosten derzeit 28,68 DM/AKh bzw. 14,66 €/AKh
----> Arbeitskostenfaktor 2,868
Maschinenkosten (100 PS-Klasse) 43,32 DM/h bzw. 22,15 €/h
----> Maschinenkostenfaktor derzeit 1,50

67 Basis: 2000 = 100

Bauteil: Garage

Wertstichtag: Monat: 5 Jahr: 1997

	1	< Gebäudeteil >	2
Grunddaten Berechnung DIN 277/1950:			
Breite(b) m:	4,53		0,00
Länge(l) m:	6,00		0,00
Höhe(h) m:	3,23	gesamte Höhe	0,00
Grundfläche(gf) m²:	27,18	< = b x l >	0,00
Grundkörper:			
Traufenhöhe(th) m:	2,40		0,00
umbauter Grundkörper m³:	65,23	< = gf x th >	0,00
Dach:			
Giebelhöhe(gh) m:	0,83	< = h - th >	0,00
umbauter Dachraum m³:	11,28	< = gf x gh / 2 >	0,00
voll anrechenbarer Dachraum m³:	11,28	z.B. Ausbau	0,00
anteilig anrechenbarer Dachraum m³:	0,00	zu 1/3	0,00
Keller:			
Breite(kb) m:	0,00		0,00
Länge(kl) m:	0,00		0,00
Grundfläche(kf) m²:	0,00	< = kb x kl >	0,00
Höhe(kh) m:	0,00		0,00
umbauter Kellerraum m³:	0,00	< = kf x kh >	0,00
umbauter Raum m³:	76,51		0,00
	|-->	<--|
Umbauter Raum gesamt m³		**76,51**	

1	Basisjahr 1913=100					
2	Wertstichtag Monat	5		Jahr	1997	
3	Baupreisindex	2.089,50	M/J		Feb 97	
3a	umgerechneter Index auf Euro - Basis	1.068,34			0,51129	Umrechnungsfaktor
4	Umbauter Raum in m³	76,51				
5	Baujahr (fiktiv n. Restnutzungsdauer)	1950	Alter		47	
6	Restnutzungsdauer in Jahre	8				
7	Gesamtnutzungsdauer in Jahre	55				
8	Raummeterpreis (RMP1913) in M	9,00			Raummeterpreis in € zum Wertstichtag	188,06
9	Baunebenkosten %	10				
10	Alterswertminderung in %	79,24				

11	RMP1913 M/m³	9,00	x	76,51 m³	M =	688,61
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13				0,00 M		
14				0,00 M		
15				0,00 M		
16				0,00 M		
					= +	0,00
17	Zwischensumme				=	688,61
18	Baunebenkosten		10 % aus Z 17		+	68,86
19	Normalherstellungskosten	1913			M =	757,47
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 19 x Z 3a		757,47 M	x 1.068,34	€ =	8.092,34
21	Technische Wertminderung					
22	=- Alterswertminderung	79,24 % aus Z 20 =		6.412,34 €		
23	- Baumängel			0,00 €		
24	- Bauschäden			0,00 €		
25	- Reparaturstau			0,00 €		
					= /.	6.412,34
26	Zwischensumme				=	1.680,00
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen		0 % aus Z 26		/.	0,00
28	Zwischensumme			3.285,79 DM	=	1.680,00
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30				0,00 €		
31				0,00 €		
32				0,00 €		
					= +	0,00
33	**Wert der baulichen Anlage zum Wertstichtag, gerundet**				**€ =**	**1.700,00**
					gerundet DM =	3.300,00

© SV-Büro Dr. Fischer 1988/2002