

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e. V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 78

Roland Fischer
Klaus-Dieter Stock

**Wertermittlung bei einer
Ehescheidung**

— Gütergemeinschaft —



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 78

Wertermittlung bei einer Ehescheidung
— Gütergemeinschaft —

Sachverständigen-Gutachten

Wertermittlung bei einer Ehescheidung

— Gütergemeinschaft —

Roland Fischer

Klaus-Dieter Stock



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-363-8

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2
Telefon (0 22 41) 20 40 85

4 - 1989

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 zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Falle 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, Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Sankt Augustin, im März 1989

Der Herausgeber

Inhaltsübersicht

	Seite
1 Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	11
2 Bewertungsgrundlagen	13
2.1 Bewertung von Grund und Boden Verkehrswert	13
2.2 Gebäudewertermittlung	14
2.3 Bewertung von lebendem und totem Inventar	15
2.4 Bewertung der Waldflächen	15
2.5 Ertragswertermittlung	15
2.5.1 Die Ermittlung des Reinertrages und des Ertragswertes Allgemeine Ausführungen	17
2.5.2 Allgemeine Ausführungen zur Berechnungsmethode	19
2.5.3 Kapitalisierung des Reinertrages zum Ertragswert	20
2.6 Indizierung des Anfangsvermögens auf den Endzeitpunkt	24
3 Ermittlung des Verkehrswertes des Betriebes zum 9. 3. 1968	26
3.1 Betriebsbeschreibung	26
3.1.1 Hofstelle	26
3.1.2 Flächenausstattung	26
3.1.3 Betriebsorganisation	30
3.2 Ermittlung der Gebäudesachwerte	32
3.2.1 Gebäudebeschreibung	32
3.2.2 Ermittlung des umbauten Raumes	38
3.2.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte	40
3.2.4 Zusammenfassung der Gebäudesachwerte	51
3.3 Bewertung von Grund und Boden	51
3.3.1 Planungsqualität	51
3.3.2 Vergleichspreise und Ableitung des Verkehrswertes	51
3.4 Waldbewertung	55
3.5 Bewertung des toten und lebenden Inventars	55
3.5.1 Bewertung der Maschinen und Geräte	56
3.5.2 Bewertung des Viehs Bestand 28. 2. 1968	57
3.6 Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren	58
3.7 Ermittlung des Ertragswertes	58
3.7.1 Betriebsorganisation	58
3.7.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge	60

	Seite	
3.7.3	Ermittlung des Roheinkommens, des Reinertrages und des Ertragswertes	62
3.8	Wertmindernde Belastungen	64
3.9	Ableitung des Verkehrswertes	66
4	Ermittlung des Verkehrswertes des Betriebes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	68
4.1	Betriebsbeschreibung	68
4.1.1	Hofstelle	68
4.1.2	Flächenausstattung	68
4.1.3	Betriebsorganisation	69
4.2	Gebäudebewertung	70
4.2.1	Gebäudebeschreibung	70
4.2.2	Ermittlung des umbauten Raumes	80
4.2.3	Ermittlung der Gebäudesachwerte	71
4.2.4	Zusammenfassung der Gebäudesachwerte	80
4.3	Bewertung von Grund und Boden	81
4.3.1	Planungsqualität	81
4.3.2	Vergleichspreise und Ableitung des Verkehrswertes	81
4.4	Waldbewertung	84
4.5	Bewertung des toten und lebenden Inventars	84
4.5.1	Maschinen und Geräte	84
4.5.2	Bewertung des Viehs	86
4.6	Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren	88
4.7	Ermittlung des Ertragswertes	88
4.7.1	Betriebsorganisation	88
4.7.2	Ermittlung der Deckungsbeiträge	88
4.7.3	Ermittlung des Roheinkommens, des Reinertrages und des Ertragswertes	89
4.8	Wertmindernde Belastungen	91
4.9	Ableitung des Verkehrswertes	93
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	95
5.1	Indizierung des Anfangsvermögens und Ermittlung des Vermögenszuwachses	95
	Literaturverzeichnis	97

Gutachten

in Sachen Aufhebung der Gütergemeinschaft Frau ...

gegen

Herrn ...

Auftraggeber:

Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. ...

als Rechtsvertreter von

Frau ...

für beide Parteien

Unter Bezugnahme auf den geleisteten Sachverständigeneid erstattet der Unterzeichner nachstehendes

Gutachten

1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Eheleute

leben in Gütergemeinschaft und beabsichtigen, sich scheiden zu lassen. Im Zusammenhang mit der Scheidung ist eine Auseinandersetzung über das gemeinschaftliche Vermögen erforderlich. Zu dem Vermögen gehört der im Grundbuch von verzeichnete Grundbesitz in einer Gesamtgröße von 674 809 qm.

Die Gütergemeinschaft wurde begründet durch notariellen Vertrag des Notars. Ebenfalls am 9. 3. 1968 war der vorbenannte Grundbesitz durch notariellen Vertrag (Nr. 11 UrkR für 1968 des vorbezeichneten Notars) an Frau . . . übertragen worden.

Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte am 13. 8. 1969.

Zur Ermittlung der Höhe des an den Ehemann auszuzahlenden Wertausgleiches wurde der Unterzeichner durch Auftrag der Rechtsanwälte Dr. . . . vom 23. 10. 1987 beauftragt, ein Gutachten über die Höhe des Verkehrswertes des Grundbesitzes zu folgenden Stichtagen zu erstellen:

- zum 9. 3. 1968 (Übertragung des Grundbesitzes)
- zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Auseinandersetzung über die Gütergemeinschaft)

Weiterhin sind gutachtlich festzustellen und durchzuführen:

- wertmindernde Belastungen
- Indizierung des Anfangsvermögens auf den Endzeitpunkt der Gutachtenerstellung
- die Höhe des Vermögenszuwachses.

Zur Bearbeitung des Auftrages hat der Unterzeichner auf dem zu bewertenden Anwesen eingehende Orts- und Erörterungstermine, an denen die Parteien teilgenommen haben, durchgeführt.

Außerdem wurden Behördentermine wahrgenommen bei:

- der Gemeindeverwaltung (Planungsamt)
- der Kreisverwaltung (Gutachterausschuß für Grundstückswerte, Katasteramt)

- der Landwirtschaftskammer Kreisgeschäftsstelle
 - dem Grundbuchamt beim Amtsgericht zur Einsicht in das Grundbuch
- Zur Gutachtenerstellung wurden dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt bzw. von ihm verwendet:
- Lagepläne in verschiedenen Maßstäben
 - Übertragungsvertrag vom 9. 3. 1968
 - Vertrag über die Bildung der Gütergemeinschaft vom 9. 3. 1968
 - Ergänzungsvertrag vom 14. 4. 1969
 - Beschluß des Landwirtschaftsgerichtes in der Höfesache vom 2. 9. 1968
 - Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
 - Jahresabschlüsse zum landwirtschaftlichen Betrieb für die Wirtschaftsjahre 1965/66 bis 1967/68 und 1984/85 bis 1986/87
 - Abfindungsnachweise des Landesamtes für Agrarordnung zum Flurbereinigungsverfahren
 - mit einer Zusammenstellung über die Beiträge, die für Drainagen gezahlt wurden
 - Ergebnisse der Milchkontrollprüfungen des Landeskontrollverbandes für die Milchkühe
 - Vermögensaufstellungen über lebendes und totes Inventar
 - Unterlagen über bauliche Anlagen (Baupläne und Genehmigungsunterlagen)
 - Forstliches Betriebsgutachten vom 1. 10. 1958
- Auf das eingangs dem Gutachten beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen.

2 Bewertungsgrundlagen

2.1 Bewertung von Grund und Boden Verkehrswert

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 (§ 194 BauGB).

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 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. Eine Begrenzung solcher Vergleiche ist nicht gegeben.

In § 2 der Wertermittlungsverordnung heißt es: „Grundlage der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, insbesondere der Gebäude und des Zubehörs, soweit dieses den Verkehrswert des Grundstückes beeinflusst. Maßgebend ist der Zustand des Grundstückes in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), es sei denn, daß nach dem Wertermittlungstichtag oder aus rechtlichen Gründen ein anderer Zustand zugrundelegen ist. Der Zustand bestimmt sich nach der Gesamtheit der wertbildenden Faktoren, insbesondere nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes.“

Bei der Wertermittlung sind alle den Verkehrswert des Grundstückes beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen.

Aufwendungen, die aus Anlaß der Veräußerung des Grundstückes entstehen, wie bei Abstandszahlungen, Ersatzleistungen und Steuern oder Gebühren sowie sonstiger Umstände, die nur den Preis im Einzelfall beeinflussen, namentlich besondere Zahlungsbedingungen, bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.“

Der Verkehrswert eines Grundstückes wird im wesentlichen von seiner Qualität bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Zeitpunkt der Wertermittlung mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst. Weiterhin müssen die Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und die

ohne hin zu einer Verschlechterung bzw. Verbesserung der Sache geführt hätten, entsprechend berücksichtigt werden.

Bei der Wertbeurteilung ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzuwenden.

2.2 Gebäudewertermittlung

Die Gebäudewertermittlung erfolgt nach dem Sachwertverfahren in Anlehnung an DIN 276. Der Sachwert ergibt sich aus dem Boden- und Bauwert. 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), da diese für die Wertermittlung besonders geeignet ist.

Der so ermittelte umbaute Raum wird mit den entsprechenden Raummetern (Basis 1913) multipliziert.

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 Basis 1913 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 wirtschaftliche Wertminderung beinhaltet Abschläge über zeitbedingte Baugestaltung, überdimensionierte Raumgrößen und Raumhöhen, unorganische Aufbauung 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.

Dabei muß allerdings auch die Struktur des Betriebes mitberücksichtigt werden. Schließlich ist zu prüfen, ob durch Wertverbesserungen, die über das Maß der allgemeinen Unterhaltung hinausgehen, Zu- oder Abschläge für anstehende Reparaturen vorzunehmen sind.

2.3 Bewertung von lebendem und totem Inventar

Die Bewertung des Inventars des Betriebes erfolgt unter Berücksichtigung der am Markt erzielbaren Preise für landwirtschaftliche Gebrauchsmaschinen sowie unter Berücksichtigung der Notierungen für Nutz- und Schlachtvieh für das zu bewertende Vieh.

Bei der Bewertung der Maschinen und Geräte wird deren Pflege- und Wartungszustand, Alter und Ausstattung entsprechend berücksichtigt. Die Bewertung der Maschinen und Geräte erfolgt unter Wahrung des Vorsichtsprinzipes.

Bei der Bewertung des Viehs sind vor allem Leistung, Ausformung und Futter- und Gesundheitszustand der Tiere ausschlaggebend.

2.4 Bewertung der Waldflächen

Bei Waldflächen ist neben dem Verkehrswert für den Grund und Boden (Waldbodenwert) auch der Wert des Aufwuchses in die Wertermittlung einzubeziehen.

Die Waldbestandsermittlung wurde durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen M, vorgenommen, dessen Gutachten Bestandteil dieses Gutachtens wird.

2.5 Ertragswertermittlung

Im Urteil vom 7.5. 1986 Az. IV b ZR 42/85 nimmt der Bundesgerichtshof zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, in Fällen wie dem vorliegenden, unter dem Leitsatz wie folgt Stellung:

a) „Bei der Bewertung von Gegenständen, die ein Ehegatte nach der Beendigung der Gütergemeinschaft gem. § 1477 Abs. 2 BGB übernimmt oder deren Wert er gemäß § 1478 erstattet verlangt, ist § 1376 Abs. 4 BGB nicht entsprechend anwendbar.

b) Zur Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes in diesem Rahmen“

Zur anzuwendenden Bewertungsmethodik im Falle eines landwirtschaftlichen Betriebes wird in den Gründen zu diesem Urteil ausgeführt:

„Als maßgebend für die Bemessung der Wertersatzpflicht nach § 1477 Abs. 2 BGB und des Werterstattungsanspruches nach § 1478 BGB wird allgemein der Verkehrswert des eingebrachten bzw. übernommenen Vermögens angesehen ... (Literaturhinweise).

Auf eine dahingehende Bewertung kommt es grundsätzlich auch im vorliegenden Fall an. Da § 1376 Abs. 4 BGB keine Anwendung findet, gelten insoweit für das landwirtschaftliche Anwesen die allgemeinen Grundsätze für die Bewertung von Betrieben ... (Literaturhinweise)

Dabei muß es das Ziel der Wertermittlung sein, das Unternehmen mit seinem „vollen, wirklichen Wert“ anzusetzen ... (Literaturhinweise)

Grundsätze darüber, nach welcher Methode das im einzelnen zu geschehen hat, enthält das Gesetz nicht. Sie sachverhaltsspezifisch auszuwählen und anzuwenden, ist Sache des -sachverständig beratenden- Tatrichters. Die von diesem vorgenommene Unternehmensbewertung kann vom Revisionsgericht nur darauf überprüft werden, ob sie gegen Denkgesetze oder Erfahrungsgesetze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht. Ein derartiger Bewertungsfehler liegt dem angefochtenen Urteil jedoch zugrunde.

Ob der Sachverständige, auf dessen Gutachten das Gericht seine Bewertung stützt, den Substanz- oder Reproduktionswert des landwirtschaftlichen Anwesens oder, wie die Revision meint, seinen Liquidationswert ermittelt hat ... (Literaturhinweise) läßt sich seinen Ausführungen nicht sicher entnehmen.

Vor allem ergeben das Gutachten und das Urteil keinen Aufschluß darüber, ob es sich bei den im Gutachten aufgeführten Werte, der einzelnen Vermögensstände um die Einzelveräußerungspreise handelt, die sie — bei Betriebsauflösung — zu den jeweiligen Bewertungsstichtagen erbracht hätten, oder um die Werte, die sich bei einer Veräußerung des lebenden landwirtschaftlichen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für die einzelnen Vermögensgegenstände ergeben würden...

Vielmehr hat er (der BGH) etwa im Falle der Bewertung eines ertraglosen Unternehmens, zum Zwecke der Pflichtteilsberechnung, nach § 2311 BGB ausgeführt, es sei für die Feststellung des Unternehmenswertes nicht sinnvoll, den Liquidationswert mit dem Substanzwert zu vergleichen, statt mit dem wahren, die Ertragslage mitberücksichtigenden Gesamtwert des lebenden Unternehmens. Ob der Unternehmer den Liquidationswert realisieren wolle, obliege seiner unternehmerischen Entscheidung. Führe er den Betrieb fort, obwohl der Gesamtwert unter den Liquidationswert abgesunken sei, so werde die Liquidationsbewertung nicht wirksam ...

Demgemäß hat der Bundesgerichtshof in jenem Fall, in dem das Unternehmen fortgeführt werden sollte und tatsächlich fortgeführt wurde, entschieden, daß nicht der Liquidationswert angesetzt werden dürfe; vielmehr der Berechnung des Pflichtteils, der nach allgemeinen Grundsätzen zu ermittelnde Gesamtwert des Unternehmens zugrunde zu legen sei ... (Literaturhinweise)...

Nach den Darlegungen ist eine Bewertung des Betriebes nicht nur beim Ansatz des Liquidationswertes, sondern auch dann bedenklich, wenn sie allein nach dem Substanzwert erfolgt. Dieser muß vielmehr unter

Berücksichtigung der Ertragslage und der zukünftigen Ertragserwartung berichtigt werden ... (Literaturhinweise).

Dabei sind jedoch die Grundsätze, nach denen sich die Ertragswertfeststellung in den Fällen der §§ 1515, 2049 und 2312 BGB bestimmt, nicht maßgeblich ...“

Als Konsequenz aus den Ausführungen und Forderungen dieses BGH-Urteils ergibt sich für die Bewertung eines landwirtschaftlichen Betriebes für die Zwecke des § 1477 Abs. 2 BGB folgendes:

1. Die Bewertung des landwirtschaftlichen Betriebes muß unter dem Gesichtspunkt der „Betriebsfortführung“ erfolgen, wenn eine Liquidation des Betriebes bzw. dessen Aufgabe nicht vorgesehen ist.
2. Die Verkehrswertermittlung kann nicht ausschließlich durch eine Ableitung von dem Substanzwert in ihren verschiedenen Formen (Herstellungskostenwert, Liquidationswert, Zerschlagungswert) erfolgen.
3. Die Ableitung des Verkehrswertes als „voller, wirklicher Wert“ muß unter Berücksichtigung der Ertragslage des fortgeführten Betriebes erfolgen (Ertragswert).
4. Bei der Ermittlung des Ertragswertes sind nicht die Grundsätze gem. der §§ 1515, 2049 und 2312 BGB maßgeblich, vielmehr ist insbesondere die Kapitalisierung des ermittelten jährlichen Reinertrages sachverhaltspezifisch und marktgerecht durchzuführen, d. h., daß der ausgewählte Kapitalisator die langfristig geltenden Marktgegebenheiten und Ertragslage des zu bewertenden Betriebes berücksichtigen muß.
5. Wird bei der Ermittlung der Ausgleichszahlung der Liquidationswert zugrunde zu legen sein, so ist die durch die Auflösung des Betriebes ausgelöste Steuerbelastung zu berücksichtigen. Da Frau ... den Betrieb fortführen wird, kommt der Liquidationswert nicht in Betracht.

Unter den gegebenen Gesichtspunkten wendet der Unterzeichner neben der unter den Ziff. 2.1 bis 2.4 skizzierten Bewertungsmethoden auch die Ertragswertmethode zur Ableitung des Verkehrswertes an.

2.5.1 Die Ermittlung des Reinertrages und des Ertragswertes Allgemeine Ausführungen

Rechtliche Grundlage für die Ermittlung des Ertragswertes eines landwirtschaftlichen Betriebes sind die §§ 2312 bzw. 2049 BGB. In diesem Zusammenhang geht es um den Begriff des „Landgutes“. Hierzu bedarf es im vorliegenden Fall keiner weiteren Erläuterungen, da es außer Frage steht, daß es sich bei dem landwirtschaftlichen Betrieb der Eheleute um ein Landgut im Sinne dieser Bestimmungen handelt.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen unter Berücksichtigung der Gegebenheiten ist davon auszugehen, daß zumindest hinsichtlich

der Ermittlung des Reinertrages unter anerkannten betriebswirtschaftlichen Methoden auch des § 2049 Abs. 2 Geltung hat. Hier heißt es: „Der Ertragswert bestimmt sich nach dem Reinertrage, den das Landgut nach seiner bisherigen wirtschaftlichen Bestimmung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig gewähren kann.“

Aus dieser Bestimmung ergibt sich, daß der Ertragswert unter den Kriterien der Betriebsfortführung bei ordnungsgemäßer, ortsüblicher Bewirtschaftung zu ermitteln ist.

— Reinertrag

Der Reinertrag errechnet sich aus einer Gegenüberstellung der Erträge und des Aufwandes des landwirtschaftlichen Betriebes während eines Wirtschaftsjahres, ohne die Berücksichtigung von Zins und Pachtaufwendungen.

Der Reinertrag ist der Erfolgsanteil des im Betrieb eingesetzten Kapitals (Grund und Boden, Gebäude, Vieh und Vorräte sowie *alle* Betriebseinrichtungen, Maschinen und Geräte).

Die Berechnung erfolgt über das Roheinkommen, von dem der Lohnansatz für den Betriebsleiter und seiner mitarbeitenden, nicht entlohnten Familienangehörigen in Abzug zu bringen sind.

Die Analyse des Betriebserfolges hat nach § 2049 Abs. 2 BGB bei Beachtung folgender Kriterien zu erfolgen:

— Nach der wirtschaftlichen Bestimmung

Es sind die im Betrieb vorgefundenen Kultur- und Nutzflächenverhältnisse sowie die Gebäudekapazitäten einzuhalten. Sie können nicht willkürlich abgeändert werden.

— Nach der bisherigen Bestimmung

Im Wege der Reinertragsermittlung ist keine Optimierung der Nutzung der Flächen und Gebäude (Betriebskapazitäten) vorzunehmen. Grobe Fehler in der bisherigen Nutzung sind aber zu korrigieren, wenn durch sie gegen das Gebot einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsweise verstoßen wird.

— Nach ordnungsgemäßer Wirtschaftsweise

Schlechte Bewirtschaftung sowie überdurchschnittlich gute Ergebnisse dürfen sich nicht auswirken, da es sich nicht um die Bewertung der Qualitäten des Betriebsleiters handelt, sondern um die natürliche Ertragsfähigkeit des Landgutes.

— Nach der Nachhaltigkeit

Bei der Ermittlung des Reinertrages sind konjunkturabhängige Ertragspitzen und Nachteile aus ungewöhnlichen Risiken auszuschalten und zu neutralisieren. Die Abgrenzung des Reinertrages ist betriebsindividuell hinsichtlich der Ausstattung mit Gebäuden und Grund und Boden und der sich daraus ergebenden Betriebsorganisation vorzunehmen. Das bedeutet auch, daß es nicht um den durchschnittlichen Reinertrag der landwirtschaftlichen Betriebe einer Gegend geht, sondern um den betriebsindividuellen Reinertrag des zu bewertenden Betriebes, unter Berücksichtigung der ordnungsgemäßen, ortsüblichen Bewirtschaftung und der vorhandenen Betriebskapazitäten.

Diese Bewirtschaftung ist hinsichtlich des Erfolges zu objektivieren. Sie ist statisch, weil der zukünftige Erfolg des Betriebes mit den bisherigen gleichgesetzt wird. Der ermittelte Reinertrag ist zu kapitalisieren.

2.5.2 Allgemeine Ausführungen zur Berechnungsmethode

Die Ermittlung des Reinertrages erfolgt unter Anwendung der Deckungsbeitragmethode in modifizierter Form. Hierbei wird als Deckungsbeitrag (DB) der Betrag bezeichnet, den die einzelnen Produktionsverfahren des Ackerbaues und der Viehhaltung zur Abdeckung der festen Kosten einerseits und der Einkommens- und Gewinndeckung andererseits aus der Bewirtschaftung des Betriebes beitragen.

Für die Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Daten werden die Buchführungsergebnisse des Betriebes jeweils in 3 Wirtschaftsjahren vor den Bewertungsstichtagen zugrunde gelegt, wobei eine Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit und Ortsüblichkeit der Wirtschaftsweise im Vergleich zu den Betrieben der gleichen Größen- und Organisationsklasse des Wirtschaftsgebietes „Münsterländische Tiefebene“ erfolgt.

Der DB ermittelt sich aus der Marktleistung der Produktionseinheiten abzüglich der veränderlichen (variablen) Spezialkosten, also denjenigen Kosten, die durch die Produktion unmittelbar veranlaßt werden und bei Einstellung der Produktion entfallen.

Bei der Ermittlung der Deckungsbeiträge des Betriebes wird mit allen Erzeugnissen so verfahren, als wenn sie eine Marktleistung erbringen, also verkauft würden. Dies gilt auch, wenn innerbetrieblicher Verbrauch vorliegt, wenn also beispielsweise das erzeugte Getreide im Betrieb verfüttert wird.

Selbstverständlich bedingt diese Vorgehensweise, daß andererseits alle innerbetrieblich verbrauchten Produkte denjenigen Produktionsaktivitäten, in denen sie verbraucht werden, als „variable Kosten“ zugerechnet werden.

Diese Vorgehensweise hat den Vorteil, daß Erträge und Kosten jeweils im Rahmen der Produktionsaktivität erfaßt werden können, der sie unmittelbar zuzurechnen sind.

Die Addition der Deckungsbeiträge der einzelnen Produktionsverfahren ergibt nach Abzug der variablen Kosten derjenigen Produktionseinheiten, die keine Marktleistung erbringen (Futterbau), den Gesamtdeckungsbeitrag des Betriebes.

Diesem sind die sonstigen Leistungen des Betriebes hinzuzurechnen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (vor allem Jagdpacht) und überbetrieblichem Maschineneinsatz sowie dem Mietwert der eigengenutzten Wohnung.

Vom Gesamtdeckungsbeitrag verbleibt nach Abzug der festen Kosten (also denjenigen Kosten, die durch die Bereithaltung der Betriebskapazitäten entstehen und die unveränderlich und unabhängig von der Betriebsgröße sind) das Roheinkommen.

Zur Ermittlung des Reinertrages ist von dem so ermittelten Roheinkommen der Lohnanspruch des Betriebsleiters und seiner im Betrieb mitarbeitenden, nicht entlohnten Familienangehörigen abzuziehen. Hier ist darauf zu verweisen, daß der Lohnanspruch eine kalkulatorische Größe darstellt.

Der Reinertrag ist die Verzinsung des im Betrieb eingesetzten Kapitals, dabei wird von der Fiktion des schulden- und pachtfrei gedachten Betriebes ausgegangen. Pachten und Zinsen für Fremdkapital verringern den dem Eigentümer des Betriebes verbleibenden Reinertrag, weil sie die Verzinsung des Fremdvermögens darstellen.

2.5.3 Kapitalisierung des Reinertrages zum Ertragswert

Für die Kapitalisierung des Reinertrages ist jedoch für die Zwecke der Verkehrswertermittlung gem. § 1477 Abs. 2 BGB und der Forderungen aus dem Urteil des BGH vom 7.5. 1986, VI b ZR 42/85 ein sachverhaltsspezifischer, marktgerechter Zinssatz anzuwenden.

Für die Zwecke des § 2049 BGB (Übernahme eines Landgutes im Erbfall) beträgt für Nordrhein-Westfalen der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Betriebes das 25fache des jährlichen Reinertrages. Dies entspricht einer 4%igen Verzinsung.

Diese Verzinsung ist weder als sachgerecht, noch als den Marktverhältnissen entsprechend anzusehen. Seit langem ist bekannt, daß der nach diesen Kriterien ermittelte Ertragswert weit unter den Marktwerten landwirtschaftlicher Betriebe liegt. So wird in dem o. g. Urteil des BGH vom 7.5. 86 auch ausgeführt: „Dabei sind jedoch die Grundsätze, nach denen sich die Ertragswertfeststellung in den Fällen der §§ 1515, 2049 und 2312 BGB bestimmt (§ 137 EGBGB), nicht maßgeblich.“

Für die Kapitalisierung des zu ermittelnden Reinertrages aus dem landwirtschaftlichen Betrieb, ist daher ein Kapitalisator zu suchen, dem ein Zinssatz zugrunde liegt, der sachverhaltsspezifisch und marktge-

recht ist. Außerdem muß er die speziellen Bedingungen der Landwirtschaft und die Vorgaben des regionalen Einzelortes beinhalten. Dies bedeutet, daß der Zinssatz der tatsächlichen Verzinsung des in einem landwirtschaftlichen Betrieb eingesetzten Vermögens (Kapitals) entsprechen muß und gleichzeitig die langfristigen Marktgegebenheiten berücksichtigt, um so den Bewertungszeitraum zu erfassen. Für die Ableitung eines derartigen Zinssatzes sind unterschiedliche Ansätze denkbar.

1. Ableitung aus der Verpachtung

Wird ein landwirtschaftlicher Betrieb einschließlich des vorhandenen lebenden und toten Inventars verpachtet, so stellt die Nettopacht den Zinsertrag aus dem im Betrieb investierten Kapital (Vermögen) dar. Allgemein kann man unter diesen Voraussetzungen davon ausgehen, daß sich aus der Verpachtung eine Verzinsung zwischen 0,5 % und 1,5 % ergibt.

Die Betriebsergebnisse buchführender Betriebe, die jährlich von der Landwirtschaftskammer veröffentlicht werden, weisen in den Jahren 1984/85 bis 1986/87 für Flächenanpachtungen für das Wirtschaftsgebiet „Tiefebene“, dem der zu bewertende Betrieb zuzuordnen ist, Pachtpreise zwischen 782,00 DM/ha und 336,00 DM/ha landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Schwerpunkt liegt bei 550,00 DM/ha.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es sich in der Regel um Pachtpreise ausschließlich für landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, die also Pachtpreisannteile für Gebäude, Maschinen und Geräte nicht enthalten. Unter diesen Voraussetzungen ist ein gewisser Zuschlag zu dem durchschnittlichen Pachtpreis von 550,00 DM/ha zu machen. Diesen Zuschlag bemißt der Unterzeichner mit 30 %, so daß sich eine Nettopacht von durchschnittlich 715,00 DM/ha, gerundet 700,00 DM/ha bei Betriebsverpachtungen ergeben würde.

Setzt man diese Nettopacht als Zinsertrag des Verkehrswertes des landwirtschaftlichen Betriebes ins Verhältnis zu diesem Verkehrswert, der für dieses Gebiet mit max. 50 000,00 DM/ha aus Betriebsverkäufen zu ermitteln ist, so ergibt sich eine durchschnittliche Verzinsung in Höhe von

$50\,000,00 \text{ DM/ha} : 700,00 \text{ DM/ha} : 100 \% = 0,7142 \% \text{ gerundet } 0,7100 \%.$

Hieraus ergibt sich der Kapitalisator

$100 : 0,7100 = 140,84.$

2. Verzinsung des Vermögens

Die von der Landwirtschaftskammer veröffentlichten Betriebsergebnisse buchführender Betriebe veröffentlichen auch eine Verzinsung des Vermögens, wobei der erzielte Reinertrag, der unter den zuvor skizzier-

ten Voraussetzungen ermittelt wurde, ins Verhältnis zu dem für diese Zwecke ermittelten Vermögen gesetzt wird.

Dabei werden folgende Wertermittlungsgrundsätze zugrunde gelegt:

a) Grund und Boden

Vor dem 1. 7. 1970 angeschaffter Grund und Boden, 2fache Ertragsmeßzahl bzw. 1/4 des steuerlichen Wertes

b) Ab dem 1. 7. 1970 angeschaffter Grund und Boden, tatsächliche Anschaffungskosten zuzüglich Neben- sowie Erschließungskosten.

Diese Wertansätze bleiben im allgemeinen jedoch weit hinter den Marktwerten zurück. Bei der Vermögensbewertung des Grund und Boden für steuerliche Zwecke wird bei Pauschalierung von einem 8-fachen Ansatz der Ertragsmeßzahl ausgegangen.

c) Gebäude

Die Wohn- und Wirtschaftsgebäude der landwirtschaftlichen Betriebe, die vor dem 21. 6. 1948 hergestellt wurden, sind mit Werten der DM Eröffnungsbilanz angesetzt.

cc) Nach dem 21. 6. 1948 hergestellte Gebäude mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen (linearen) betriebswirtschaftlichen Abschreibungen.

Auch in diesem Punkt ist davon auszugehen, daß diese Wertansätze nicht den marktmäßigen entsprechen.

d) Maschinen und Geräte werden unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten abzüglich betriebswirtschaftlicher Abschreibungen, entsprechend der Nutzungsdauer bewertet.

e) Vieh

Die Bewertung des Viehs erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen (zumeist Wiederbeschaffungskosten)

Für das Wirtschaftsgebiet „M“ ergeben sich unter diesen, für eine Verzinsung als günstig anzusehenden Voraussetzungen, Verzinsung in den landwirtschaftlichen Betrieben, die bei

- den ertragreichen Betrieben zwischen 7,2 % und 5,5 % liegt,
- den Betrieben der mittleren Ertragsgruppe zwischen 3,8 % und 0,6 % und
- bei den ertragsschwächeren Betrieben zwischen ./. 11,2 % und ./. 2,1 % liegt.

Für die Betrachtungen, die hier anzustellen sind, können nach Überzeugung des Unterzeichners lediglich die Betriebe der mittleren Ertragsklasse als für dieses Gebiet repräsentativ zugrunde gelegt werden. Bei diesen kann unter Berücksichtigung der zuvor skizzierten, für die Verzinsung im Ansatz sehr günstigen Vermögenswerte, von einer

durchschnittlichen Verzinsung von ca. 1,75% ausgegangen werden. Hieraus würde sich ein Kapitalisator in Höhe von

$$100 : 1,75 = 57,1 \text{ ergeben.}$$

3. Verzinsung aus außerlandwirtschaftlicher Kapitalanlage

Weiterhin bietet sich an, die Ermittlung des Kapitalisators von der Verzinsung des Kapitals in außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlagen abzuleiten, da ein evtl. Erwerber eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Sicherheit auch derartige Überlegungen anstellt und dabei überprüft, wie sich ein anzulegendes Kapital in außerlandwirtschaftlichem Vermögen verzinsen würde.

Geht man dabei von Anlagen am Kapitalmarkt aus, so ist unter den gegebenen Umständen von einer langfristigen Verzinsung von nicht mehr als etwa 5% bis 6% für Wertpapiere mit geringem Kursrisiko auszugehen.

Von diesem Nominalzins wird, unter langfristiger Sicht, ein Teil des Kapitalertrages (Verzinsung) durch die Teuerungsrate (Geldwertentwertung) aufgezehrt. Auf langfristige Sicht kann hier von einer durchschnittlichen Teuerungsrate von ca. 2,0% ausgegangen werden.

Demgegenüber ergibt sich aus der Anlage eines Kapitals in einem landwirtschaftlichen Betrieb zumeist eine Wertsteigerung, da, abgesehen von einer zeitlichen Erscheinung der letzten 3 Jahre, die Grund- und Bodenpreise über einen langen Zeitraum hinweg konstant gestiegen sind. Unterstellt man eine 1%ige Wertsteigerung, so relativiert sich der Nominalzins aus Kapitalanlagen dann wie folgt:

Durchschnittlicher Nominalzins ca.	5,5%
./.. langfristig anzusetzender Teuerungsrate	2,0%
./.. Wertsteigerung von Grund und Boden	1,0%
Es verbleibt eine durchschnittliche Rendite von	2,5%

Bei der Beurteilung dieser Rendite ist zu beachten, daß ein Anleger von Kapital in Grund und Boden auch über die Rendite hinaus die hohe Wertsicherheit und Wertbeständigkeit von Grund und Boden zu berücksichtigen bereit ist und sich mit einer weit unter dem Durchschnitt liegenden Rendite zufrieden gibt.

Aus einer 2,5%igen Verzinsung des Kapitals ergäbe sich der Kapitalisator von

$$100 : 2,5 = 40,00$$

Aus der Ableitung der unterschiedlichen Verzinsung des im Betrieb eingesetzten Kapitals zeigt sich, daß marktübliche und sachgerechte Verzinsungen zwischen 0,71% und 2,5% als Ertrag aus der Anlage eines Vermögens in einem landwirtschaftlichen Betrieb entsprechen, wobei

insbesondere die Anlage in außerlandwirtschaftlichem Vermögen zu einem erheblich höheren Wertansatz führt.

Die Betrachtungen zeigen jedoch auch, daß die Verzinsungserwartung aus landwirtschaftlichen Betrieben weit unter der vergleichbarer gewerblicher Betriebe liegt. Diese Tatsache findet auch in der landwirtschaftlichen betriebswirtschaftlichen Literatur ihren Niederschlag.

Das Mittel der drei angeführten Zinssätze errechnet sich wie folgt:

— aus Verpachtung	0,71 %
— Verzinsung des Vermögensland wirtschaftlicher Betriebe nach Buchführungsergebnissen	1,75 %
— Zinsertrag aus außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlagen (Nettoverzinsung)	2,50 %
— insgesamt	4,96 %
4,96 % : 3 =	1,65 %

Da insbesondere bei der Verzinsung des Vermögens aus landwirtschaftlichen Betrieben von wenig marktgerechten Wertansätzen ausgegangen wurde und auch die Kapitalanlage in außerlandwirtschaftlichen Vermögen als weit über dem Durchschnitt der Verzinsung in landwirtschaftlichen Betrieben liegend anzusehen ist, hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, für die hier anstehenden Zwecke von einem Kapitalisator auszugehen, dem eine 1,5%ige Verzinsung des Vermögens zugrunde liegt.

Hieraus ergibt sich der Kapitalisator $100 : 1,5 =$	66,66
abgerundet	66,00

Entsprechend der Forderungen aus dem Urteil des BGH vom 7.5. 1986 ist der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes in seiner Gesamtheit von den ermittelten Substanz- und Ertragswerten abzuleiten. Da die Ermittlung dieses Kapitalisators auf der Basis langfristiger Daten und Marktgegebenheiten beruht, und der Fortführung des Betriebes Rechnung trägt, ist er zu beiden Stichtagen anzusetzen.

2.6 Indizierung des Anfangsvermögens auf den Endzeitpunkt

Die durch den Kaufkraftschwund des Geldes eingetretene, nur nominale Wertsteigerung des Anfangsvermögens, ist nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 14. 11. 1973 Az. IV ZR 147/72 kein Zugewinn im Sinne des 1373 BGB.

Aus diesem Grunde ist bei der Zugewinnermittlung das Anfangsvermögen auf den Endzeitpunkt zu indizieren. Nach der Rechtsprechung des BGH ist hierfür der vom statistischen Bundesamt in Wiesbaden veröffentlichte Index für die Lebenshaltungskosten zugrunde zu legen. Für die hier infrage kommenden Bewertungsstichtage ergeben sich folgende Indexansätze

— zum Bewertungsstichtag im Jahre 1968	58,6
— zum Bewertungsstichtag zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	121,5

Die Indexzahlen entsprechen 1980 = 100 und geben die Durchschnittswerte für 1968 und den Monat März 1988 wieder.

3 Ermittlung des Verkehrswertes des Betriebes zum 9. 3. 1968

3.1 Betriebsbeschreibung

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb der Eheleute ... handelt es sich um einen mittelbäuerlichen Betrieb mit einer Gesamtbetriebsfläche von 67,4809 ha.

3.1.1 Hofstelle

Die Hofstelle liegt in Alleinlage außerhalb der Ortschaft ... an der W ... straße. Die Hofstelle umfaßt zu diesem Bewertungsstichtag

- 1 Wohnhaus, 2-geschossig, massive Bauweise, errichtet 1930
- 1 Holzschuppen
- 1 Backhaus
den ehemaligen Kälber- und Schweinestall mit angebauter Remise, Garage und Kunstdüngerlager
- 1 Hofscheune
- 1 Kuhstall, Jungviehstall u. sogen. Pferdestall
- 1 Melkstall an der W ...

Die Hofstelle ist reichlich bemessen. Der Umfang der Gebäude entspricht der Größe des Betriebes; die Ausstattung der Gebäude und ihre Anordnung läßt eine arbeitswirtschaftlich günstige Wirtschaftsweise zu. Die Gebäude sind zumeist aus massivem Ziegelmauerwerk (bis auf Melkstand und Feldscheune) bzw. Ziegelfachwerk errichtet.

Nach den erhaltenen Angaben ist der Zustand des Gebäudebestandes als durchschnittlich gut zu unterstellen.

Im Zusammenhang mit der Feststellung des Gebäudesachwertes wird auch eine eingehende Beschreibung erfolgen.

3.1.2 Flächenausstattung

Zu beiden Bewertungsstichtagen ist von einer Gesamtbetriebsgröße von 67,4809 ha Betriebsfläche auszugehen. Diese Betriebsfläche wurde dem Auszug aus dem Liegenschaftsbuch entnommen. Dieser beruht auf den Ergebnissen des bis 1968 durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens.

Im vom Unterzeichner durchgeführten Orts- und Erörterungstermin bestand zwischen den Parteien Einigkeit darüber, daß zu beiden Bewertungsstichtagen von dem Ergebnis der Flurbereinigung auszugehen sei, da die Zuteilung unmittelbar nach dem 9. 3. 1968 erfolgte und rechtskräftig wurde.

Nachträglich sind lediglich Korrekturen der Angaben bezüglich der Nutzungsarten erfolgt. Der Unterzeichner hat bei der Erstellung des nachfolgenden Grundstücksverzeichnisses die Aufteilung der einzel-

nen Nutzungsarten entsprechend dem Liegenschaftsbuch vorgenommen, da diese nach Auskunft des Liegenschafts- und Katasteramtes nach den letzten Änderungen und Korrekturen den tatsächlichen Stand wiedergibt.

Danach ist von folgendem Nutzflächenverhältnis auszugehen:

Gesamtbetriebsfläche (BF)	674 809 qm = 100 % d. BF
Hof- und Gebäudefläche	9 063 qm = 1,3 % d. BF
Waldflächen	117 282 qm = 17,4 % d. BF
Sonstige (Wasser, Wege)	3 320 qm = 0,5 % d. BF
landwirtschaftliche Nutzfläche (LF) insges.	545 144 qm = 80,0 % d. BF = 100 % d. LF
Ackerfläche	320 805 qm = 58,8 % d. LF
Grünland	224 339 qm = 41,2 % d. LF

In der tatsächlichen Nutzung können sich geringe Abweichungen ergeben, die durch die Wirtschaftsweise bedingt sind. (siehe Tabelle Seite 28)

Nach der Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens liegen die Flächen des Betriebes in zwei großen Blöcken südlich und nördlich einer Kreisstraße in guter Arrondierung. Die Arrondierungsqualität des Betriebes wird durch verschiedene Grenzvorsprünge und in dem nördlich gelegenen Teil durch eine Fremdparzelle beeinträchtigt.

Vorherrschende Bodenarten sind Lehme, überwiegend der 5. Zustandsstufe diluvialer Entstehung. Die durchschnittlichen Ertragsmeßzahlen für die landwirtschaftlichen Nutzflächen wurden bei der Reichsbodenschätzung mit 49 festgestellt. Die Boden- und Ackerzahlen weisen nur geringe Differenzen auf und schwanken um 50 (untere Grenze 40, obere Grenze 54).

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wurden im großen Umfang Flächen drainiert. Seit 1968 wurden hierfür insgesamt 30 230,06 DM aufgewendet. Die Gesamtaufwendungen betragen gemäß einer vorliegenden Aufstellung insgesamt 45 140,03 DM.

Durch den guten Zuschnitt der Flächen und aufgrund dessen, daß sie überwiegend eben und nur leicht bis mäßig hängig sind, können Schläge eingerichtet werden, die auch mit modernen großen Maschinen und Geräten zu bewirtschaften sind.

Die Grünlandflächen sind teilweise ackerfähig und liegen unmittelbar bei den Betriebsgebäuden und dem Wirtschaftshof. Die Weideflächen nördlich der Kreisstraße können durch einen Durchlaß unterhalb der Kreisstraße im Viehtrieb gefahrlos erreicht werden.

Die Waldflächen befinden sich am südlichen bzw. nordöstlichen Rand des Gesamtbesitzes und sind in die arrondierten Flächen integriert.

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb:

Stichtag: 9.3.1968 und Gutachterstellung

Nutzung nach dem Abfindungsnachweis der Flurbereinigungsbehörde und Auszug aus dem Liegenschaftsbuch

Bemerkung: Wadersloh Grundb. Band - Blatt

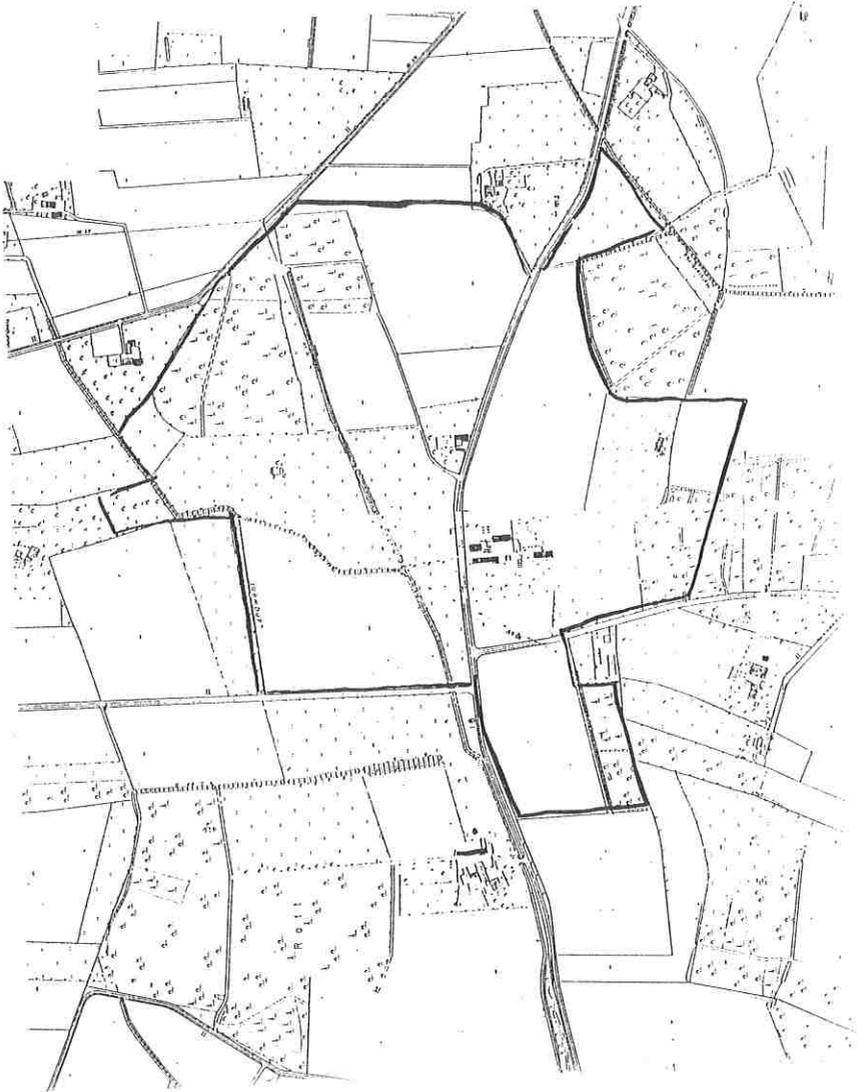
		Ertragsmehrzahlen:										Bemerkungen
		Nutzung:										
1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	10	11	12
Flur	Flurstück	Ges.-größe qm	Acker qm	Grünl. qm	LF *ar	Hoffl. qm	Wald qm	Sonst. qm	insges.	Mittel		
48	1	8.968					8.968					,00 Hofstelle
48	2	194,751	104,118	67,875	1,719,93		21,689	1,059	85,085	49,47		sonstige Fl. :Weg
48	3	199						199				,00 Wasser
48	7	19,766	13,895	5,871	197,66				9,580	48,47		
49	12	26,272	19,435		194,35		6,837		9,967	51,28		
49	15	39,663	32,177		321,77		7,486		16,259	50,53		
50	34	10,466		10,466	104,86				4,879	46,52		
50	40	165,795	96,890	43,851	1,407,41	95	22,907	2,052	69,226	49,19		sonstige Fl.: Weg
50	44	123,563		68,052	680,52		55,531		31,387	46,12		
50	45	75,189	54,290	18,067	723,57		2,832		36,542	50,50		
50	47	6,785		6,785	67,85				3,189	47,00		
50	69	3,352		3,352	33,52				1,508	44,99		

674,809 320,805 224,339 5,451,44 9,063 117,282 3,320 267,621 49,09

* LF = Landwirtschaftl. Nutzfläche

Näheres hierzu ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Gutachten des Forstsachverständigen.

Die Lage des Grundbesitzes ist in der nachfolgenden Grundkarte — Maßstab 1 : 5 000 — dargestellt.



3.1.3 Betriebsorganisation

— Anbauverhältnis

Das in dem Betrieb zu diesem Bewertungsstichtag eingehaltene Anbauverhältnis auf den Ackerflächen ist durch eine seinerzeit allgemein übliche Vielseitigkeit gekennzeichnet. Im einzelnen wurden nach den vorliegenden Unterlagen vor der Übergabe angebaut:

— Winterweizen ca.	20 % d. AF
— Winterroggen ca.	15 % d. AF
— Wintergerste ca.	25 % d. AF
— Hafer ca.	10 % d. AF
— Gemenggetreide ca.	10 % d. AF
— Kartoffeln ca.	5 % d. AF
— Rüben ca.	10 % d. AF
— Gemüse ca.	2,5 % d. AF
— Feldfutterbau ca.	2,5 % d. AF

*AF = Ackerfläche

Die Erzeugnisse des Ackerbaus wurden überwiegend in der Viehhaltung veredelt. Es erfolgte nur ein geringer Verkauf von Getreide.

— Viehhaltung

Zu diesem Bewertungsstichtag umfaßt die umfangreiche Rindviehherde folgende Bestände

- Milchkühe, zwischen 14 und 18 Stück
- Jungvieh (weiblich), 2—3 Jahre, 1—5 Stück
- Jungvieh (weiblich), 1—2 Jahre, 6—10 Stück
- Jungvieh (männlich), 1—3 Jahre, 8—13 Stück
- Kälber, bis zu 1 Jahr, 18—20 Stück
- Zuchtbullen, 1 Stück

Der Gesamtrindviehbestand wurde für März 1968 mit 69 Tieren angegeben.

Bei der Rindviehherde handelt es sich um eine Herdbuchherde, deren Leistung durch den Milchkontrollverband Westfalen-Lippe überprüft wurde. Dem Unterzeichner haben die Daten der Leistungsprüfungen ab 1969 vorgelegen. Im Jahr 1969 betrug die Durchschnittsleistung bei 18,7 gehaltenen durchschnittlichen Kühen 5 070 kg Milch mit einem Fettgehalt von 3,55 %, was einer Fettmenge von 180 kg entspricht.

Mit diesem Ergebnis liegt der Betrieb über dem Kreisdurchschnitt, während der Fettgehalt dem Kreisdurchschnitt entspricht.

Neben der Rindviehhaltung wurde auch Schweinezucht und Schweinemast betrieben. Es wurden gehalten

- Zuchteber, durchschnittlich 1 Stück
- Zuchtsauen, zwischen 9 und 15 Stück

- Mastschweine, zwischen 30 und 50 ständig gehaltenen Tieren, was einer durchschnittlichen Jahresproduktion von 75—120 Tieren entspricht.

Außerdem wurden seinerzeit durchschnittlich 60 Legehennen gehalten.

- Mechanisierung und Arbeitsverfassung

Ausweislich der vorgelegten Vermögensverzeichnisse (Inventurbücher) waren seinerzeit die für die Bewirtschaftung des Betriebes erforderlichen Maschinen und Geräte vorhanden. Zu erwähnen sind im einzelnen

- Anbaupflug
- Düngerstreuer, Bj. 1960/61
- Rübenziehmaschine 1/4 Anteil, angeschafft 1966/67
- Vielfachgerät, angeschafft 1951
- Miststreuer, angeschafft 1957
- Kartoffelroder, angeschafft 1948
- Geräte für die Heuwerbung
- Geräte für die Milchgewinnung und -kühlung
- Ackerwagen
- Körnergebläse, Flachwagen
- Deutz-Schlepper, 40 PS, angeschafft 1963
- Lanz-Bulldog, angeschafft 1967

Hieraus ergibt sich, daß der Betrieb zu diesem Zeitpunkt, den damaligen Verhältnissen entsprechend, durchschnittlich bis gut mechanisiert war.

Die Bewirtschaftung erfolgte durch die Eigentümerfamilie und eine Fremdarbeitskraft.

Der verhältnismäßig hohe, aber übliche Arbeitskräftebestand war durch die Vielseitigkeit in der Betriebsorganisation und die intensive Viehhaltung bestimmt.

Unter Berücksichtigung dieser Betriebsorganisation wird im späteren Ablauf des Gutachtens der Wertermittlungen der Ertragswert des Betriebes ermittelt.

3.2 Ermittlung der Gebäudesachwerte

3.2.1 Gebäudebeschreibung

1. Bauteil	Wohnhaus
Nutzung	als Wohnhaus
Baujahr	ursprünglich 1930 errichtet
Umbauten/Erweiterungen	
Geschoßzahl	2-geschossig
Dachgeschoß	nicht ausgebaut, Nutzung als Speicher
Keller	Wohnhaus voll unterkellert, mit Ausnahme des Anbaus
Fundamente	Streifenfundamente gemauert
Kelleraußenwände	Ziegelmauerwerk, Bruchsteinmauerwerk, Anröchter Sandstein
Kellerinnenwände	Ziegelmauerwerk (Rapputz) verputzt, gestrichen
Fußboden	Betonfußboden mit Feinabzug
Kellertreppe	innenliegende Treppe aus Beton, außenliegende Treppe vorhanden Kellerhöhe 2,08 m
aufgeh. Außenwände	Ziegelmauerwerk innen verputzt
Fassadenausführung	Sichtziegelmauerwerk
Isolierung	doppelschaliges Mauerwerk mit Hohl-schicht
Innenmauerwerk	beidseitig verputzt
Geschoßdecken	Kellerdecke Beton, EG-Decke Beton, OG-Decke Beton, im Zwischenbau Holzbalkendecke, Geschoßhöhe EG 3,15 m OG 2,84 m
Dachform	Satteldach, teilw. mit Versprünge u. Walme,
Dachkonstruktion	in Holz,
Dacheindeckung	Ziegel
Ausbauten	Dachausstiege
Isolierung	keine
Entwässerung	Zinkrinnen und Zinkfallrohre
Zustand der Dachfläche	in Ordnung
Innenausbau	
Wandbehandlung	Tapeten, überwiegend Rauhfaser gestrichen
Deckenbehandlung	teilweise Tapeten, teilweise gestrichen
Fußbodenbeläge	in der Eingangsdiele Fliesenboden sonst Parkett
Fenster	1968 Holzfenster, Einfachverglasung, 1987 im EG, Wohnzimmer und Küche ALU-Fenster mit Isolierverglasung, ebenso im OG 1 Fenster
Rolläden	ursprüngl. vorhanden, nach der Änderung

Haustüre Innentüren Treppen	der Fenster teilw. entfernt, jedoch nur im Wohnzimmer Holz (Eiche), verglast Holz, teilweise alte Kassettentüren in Holz mit Holzhandlauf, Teppichbelag Im OG Holzdielenfußboden, in der Diele u. in allen Räumen, Badezimmer im OG Einrichtung: ca. 1,50 m hoch gefliest, 1 Waschbecken, 1 eingeb. Badewanne, 1 eingebaute Dusche
Installationen Elektroinstallation Sanit. Installation Heizung	im üblichen Umfang im üblichen Umfang Zentralheizung in allen Räumen, 1968 mit Koksöfen 1987 Ölheizung, Erneuerung des Kessels in 1986
Warmwasserversorgung	ursprünglich 1968 von der Herd- und Koksheizung, heute über Wärmerückgewinnung aus der Milchkühlung, jedoch nicht mehr über die Heizung
Anschlüsse Wasser	Hauswasserversorgung 1968 war lediglich nur 1 Bohrbrunnen vorhanden, der für die Wasserversorgung nicht ausreichte. Im Zuge der Flurbereinigung im Jahre 1969/70 wurden 2 Rohrbrunnen mit je 40 m Tiefe hergestellt. Strom Licht und Starkstrom Telefon
Entwässerung	1968 Klärgrube für die Abwässer des Hauses, 1978 Entwässerung grundlegend geändert, die Abwässer des Wohnhauses wurden unter der Kellerdecke abgefangen und zu einer neu hergestellten 2-Kammer-Kläranlage geleitet, Verrieselungsanlage 2 Stränge, ca. 30 m insgesamt, also aus beiden Strängen, mit Abfluß zur Vorflut
Besondere Einrichtungen Einbauten, Wandschränke udgl. Raumaufteilung	keine Insgesamt im Wohnhaus 3 Treppenhäuser. OG: 5 Schlafräume, 1 Bad u. WC, Waschbecken m. Warmwasserbereitung, 1 Toilette, Die Abtrennung der Dusche wurde nachträglich eingebaut, nach 1968, EG: 2 Wohnzimmer — Durchbruch —, 1 Büro, 1 Gästewc, Wände teilw. gefliest, 1 WC, 1 Handwaschbecken

Raumaufteilung	Küche, 1 Diele, 1 Hauswirtschaftsraum 1 Vorratsraum Im OG im Anbau: 4 Räume, teilw. nicht ausgebaut, nicht genutzt
Baumängel	Setzriß in der linken Wand an der Diele, in dem letzten Zimmer auf der linken Seite sichtbare Setzrisse. Im Anbau teilw. erhebliche Feuchtigkeitsschäden an den Decken. Der Anbau an das Wohnhaus wurde seit 1963/64 nicht mehr genutzt.
2. Bauteil	Kuhstall, Nutzung als Kuhstall Baujahr 1930
Umbauten/ Erweiterungen	1974, hofseitig erfolgte Anbau
Geschoßzahl	1-geschossig
Dachgeschoß	wird als Speicher genutzt
Geschoßhöhe	2,89 m
Unterkellerung	keine
aufgeh. Außenwände	Ziegelmauerwerk, außen als Sichtziegel, Giebelwand (teilw.) u. Anbau sind mit farb. Eternit verkleidet, innen Rappputz
Isolierung	Hohlschicht
Innenmauerwerk	ohne
Geschoßdecke	Fertigteildecke (Hammdecke) mit oberseitiger Betonauflage
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	in Holz
Dacheindeckung	in Ziegel
Isolierung	keine
Entwässerung	Zinkrinnen und -fallrohre
Zustand der Dachfläche	in Ordnung
Fenster	Gußeisenfenster Einfachverglasung teilw. Betonfertigfenster, Einfachverglasung
Türen/Tore	in Holz, roh gezimmert, gestrichen
Anschlüsse	Licht- / Starkstrom, Wasser
Einrichtung	53 Kurzstände mit Halsbügelanbindung, Absauganlage für alle Anbindeplätze, Ket- tenzugentmischung befahrbarer, mittig lie- gender (zwischen den beiden Aufstellungs- reihen) Futtertisch, Tontrogsschalen, Selbst- tränken
ursprüngl. Einrichtung 1968	20 Anbindestände, Queraufstallung, keine Absauganlage, Eimermelkanl., Entmistung von Hand, halbhohe Tröge. Im hinteren Teil des Gebäudes Laufstalleinrichtungen für Jungvieh im sog. Pferdestall mit separa-

	tem Jauchekeller. Zwischen sogen. Pferdestall und der Hofscheune befand sich eine Mistplatte (15 m breit) aus Beton mit einseitiger Abmauerung. Neben dem Laufstall außerdem Anbindestände f. 4—7 Tiere Außerdem wurden im ehem. Pferdestall, im Anschluß an den Kuhstall, weiteres Jungvieh gehalten, ca. bis zu 15—18 Tieren Für die Heulagerung 1968 als besondere Einrichtung ein Heuaufzug 1974/75 erfolgte der Einbau eines Ballenförderbandes auf nahezu der Gesamtlänge des Giebels Entlüftung durch isolierte Entlüftungsschächte bis zum Dach
Milchkammer	ca. 2 m hoch gefliest, 6 Melkzeuge Milchkühlung 2 100 l mit Wärmerückgewinnung
Aufgang nach oben	Holzterasse, mäßiger Zustand
Allgem. Zustand des Gebäudes	Auf dem Speicher unterschiedliche Höhen durchschnittlich gut, die Sparren des Daches teilweise durch Feuchtigkeit stärker in Mitleidenschaft gezogen
3. Bauteil	Schweinestall heutiger Kälberstall als Kälberstall
Nutzung	1930
Baujahr	1930
Umbauten/ Erweiterungen	ca. 1971 Abänderung der Nutzung von Schweinestall in Kälberstall
Geschoßzahl	1-geschossig
Dachgeschoß	nicht ausgebaut, genutzt als Speicher
aufgeh. Außenwände	Ziegelmauerwerk
Fassade	Sichtziegel
Innenwände	Rapputz
Innenmauerwerk	Gitterziegelsteine
Geschoßdecke	Holzbalkendecke
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	in Holz
Dacheindeckung	in Ziegel
Isolierung	keine
Dachentwässerung	Zinkrinnen- und -fallrohre
Zustand des Daches	durchschnittlich gut
Innenausbau	
Wände	innen teilweise verputzt, überwiegend Rapputz
Fenster	Gußisenfenster mit Einfachverglasung
Türen/Tore	in Holz, gestrichen

Anschlüsse Einrichtungen	Wasser, Licht / Starkstrom 1968 Schweinebuchten f. insges. 15—18 Sauen, Ferkelaufzucht und 10—15 Mast- schweine 1987 3 Tieflaufställe f. Jungtiere, Fußboden in Beton, hochstehende Tröge, Selbst tränken, Entmistung mit Frontlader möglich
Im hinteren Teil des Gebäudes ist eine Autogarage eingebaut.	
4. Bauteil	Remise
Baujahr	hofseitig offen, Rückseite Ziegelmauerwerk mit Hohlschicht (Lagerung v. Runkelrüben)
Dachkonstruktion	ca. 1916 s. Plan Holzständerwerk
Dacheindeckung	Pulldach in Holz
Fußboden	in Ziegel
	in Beton
	Schleppergaragebaugleich, im wesentli- chen mit Remise
aufgeh. Mauerwerk	Ziegelmauerwerk außen Sichtziegel
Türen/Tore	Holzschiebetore daran angebaut Kunstdü- ngelager
	ca. 1950 in gleicher Bauweise erstellt
5. Bauteil	Scheune
Baujahr	vor 1900
Nutzung	heute als Rinderstall, über dem Zwischen- geschoß, Strohlager, teilweise im hinteren Bereich auch als Strohlager
Umbauten/ Erweiterungen	Umbau zum Rinderstall ca. 1969/70
Geschoßzahl	DG wird als Strohlager 1-geschossig, genutzt
aufgeh. Außenwände	Fachwerk mit Ziegelausfachung
Fundamente	Streifenfundament gemauert
Innenwände	keine
tragende Konstruktion	in Holz
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	in Holz
Dacheindeckung	in Ziegel
Zustand des Daches	unterdurchschnittlich
Fassade	giebelseitige Verkleidung mit Onduline, gefärbt
Fußboden	Beton
Fenster	einfach Holzfenster
Türen/Tore	in Holz, roh gezimmert, gestrichen
Fußboden	in Beton
besond. Einrichtungen	3 Laufställe m. einfachen Holztrögen,

Anschlüsse
Jauchekeller

2 Selbsttränken, Ballenförderband ca. 15 m
Wasser, Licht/Kraftstrom
liegt am Kuhstall 35—40 cbm zusätzl.
Sickersaftbehälter 2 Brunnenringe tief,
Durchmesser ca. 1,20 m, wurde mit den
Fahrsilos errichtet

6. Bauteil

Backhaus
Baujahr 1826, alter Gebäudebestand
Nutzung 1-geschossig
Dachgeschoß ohne Nutzung
Keller keiner
aufgeh. Außenwände Fachwerk mit Ziegelausfachung
Fassade Fachwerk gestrichen
Isolierung keine
Innenmauerwerk unbedeutend
Geschoßdecke Holzbalkendecke
Dachform Satteldach
Dachkonstruktion in Holz
Dacheindeckung in Ziegel
Zustand d. Dachfläche mäßig
Türen/Tore in Holz, roh gezimmert, gestrichen
Fenster einf. Holzfenster m. Einfachverglasung
Installationen keine wesentlichen
besond. Einrichtungen keine
allgem. baul. Zustand sehr mäßig

7. Bauteil

Feldscheune
Baujahr ca. 1953
Bauart Holzkonstruktion äußere Verschalung i.
Holz
Dachkonstruktion versetzter Sattel, mehr Pult in Holz
Dacheindeckung in Ziegel
Fundamente Einzelfundamente f. tragende Konstruktion
Fußboden festgefahrener Lehm

Im hinteren Teil mehrere Laufställe für Bullen mit Freßgittern eingerichtet

hier Betonboden
Rückwand 1986 erneuert
allgem. baul. Zustand durchschnittlich gut

8. Bauteil

Melkstandstall i. d. Weide
Nutzung heute als Abstellraum für Maschinen und
Geräte, Holzlager
Baujahr ca. 1950
Konstruktion in Holz, teilweise verbrettert

Fundamente	Einzelfundamente
Dachkonstruktion	Satteldach mit Holzkonstruktion
Dacheindeckung	in Ziegel
9. Bauteil	Holzschuppen
Baujahr	1900
Fundamente	Streifenfundamente
aufgeh. Außenwände	Mauerwerk
Dachkonstruktion	in Holz
Dacheindeckung	Hohlpfannen
Dachform	versetztes Pultdach mit Vordach. Das Gebäude wurde ca. 1973 abgebrochen. Die Beschreibung erfolgte nach Angaben.

3.2.2 Ermittlung des umbauten Raumes

1. Wohnhaus

12,86 x 14,96 x 2,10 m	403,99 cbm
14,85 x 12,70 x 6,55 m	1 235,26 cbm
14,85 x 12,70 x 6,70 m x 0,5	
$\therefore 9,25 \times 9,25 \times 4,95/3 = 490,60$	
1/3 (neuer Ausbau)	163,53 cbm
Anbau	
7,15 x 10,00 x 6,25 m	446,87 cbm
7,15 x 10,00 x 4,60 m x 0,33 x 0,5	54,26 cbm
	<hr/>
2 303,91 cbm	
gerundet	2 300,00 cbm

2. Kuhstall 1968

25,50 x 12,50 x 5,60 m	1 785,00 cbm
25,50 x 12,50 x 6,40 m x 0,5	1 020,00 cbm
	<hr/>
	2 805,00 cbm

3. sogenannte Pferdestall

10,40 x 9,15 x 4,50 m	428,22 cbm
9,15 x 3,90 m x 0,5 x 10,40 m	185,53 cbm
	<hr/>
	613,75 cbm

1988 (Neubau) Kuhstall

10,50 x 12,50 x 5,60 m	
10,50 x 12,50 x 6,40 m x 0,5	1 155,00 cbm
	<hr/>
insgesamt Kuhstall 1988	3 960,00 cbm

4. Schweinestall

21,90 x 9,00 x 4,00 m	788,40 cbm
21,90 x 9,00 x 5,00 m x 0,5	492,75 cbm
	<hr/>
	1 281,15 cbm
gerundet	1 280,00 cbm

5. Remise, Schleppergarage, Kunstdüngerlager

22,00 x 5,50 x 2,85 m	
22,00 x 2,60 x 4,00 m x 0,5	
22,00 x 1,50 x 1,85 m	
22,00 x 1,50 x 0,75 m x 0,5	532,67 cbm
gerundet	530,00 cbm

6. Hofscheune

19,50 x 13,20 x 4,25 m	
19,50 x 13,20 x 7,75 m x 0,5	1 091,37 cbm
gerundet	1 090,00 cbm

7. Backhaus

10,40 x 5,75 x 4,40 m	
10,40 x 5,75 x 4,40 m x 0,5	394,68 cbm
gerundet	395,00 cbm

8. Feldscheune

32,40 x 11,15 x 4,20 m	
32,40 x 7,15 x 3,00 m x 0,5	
32,40 x (0,50 + 3,00)/2 x 4,00	2 092,26 cbm
gerundet	2 090,00 cbm

9. Melkstall

12,05 x 8,10 x 2,40 m	
12,05 x 8,10 x 3,60 m x 0,5	409,92 cbm
gerundet	410,00 cbm

10. Holzlagerschuppen (aus 1968)

9,00 x 4,50 x 2,85 m	
9,00 x 4,50 x 1,15 m x 0,5	138,70 cbm
gerundet	140,00 cbm

3.2.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte

Ermittlung des Preises für den oben umbauten Raum für Wohngebäude

Basis 1913

Bau u. Gebäudeteil (Gewerke)	Ausstattung					Wertstichtag	
	1 Einfache	2 Mittlere	3 Gute	4 Sehr gute	5 Aufwendige	DM 19 66	DM 19
Außenwände Innenwände Fassadenverkleid.	Nadelholzfachwerk Blockst. ohne Schwemmsteine m. einf. Putz	Nadelholzfachwerk m. Klinker, Ziegel- mauerwerk gefügt o. einfacher Putz m. Fenster-u. Türfassg.	Eichenfachwerk m. Putz, Massiv- mauerwerk m. Ver- blendung o. bess. Putz	massiv mit Werk- steinverkleidung o. Eichenfachwerk m. allseitiger Schieferverkleid.	Massivmauerwerk Naturstein, Schie- fer-Mosaik- Metallverkleidung		
Mark	6,5	8,2	9,2	10,2	11,3		8,50
Deckenausf. Deckenbehandl.	Holzbalkendecken m. einf. Verkleid.	Holzbalkendecken m. glätten o. ge- fülltem Putz Massivdecken	Holzbalken-o. Massivdecken m. Schallschutz- platten teilw. Holzvertäfelung	bessere Stückd. in mehreren Räu- men Vertäfelung	Stückdecken wer- volle Edelholzver- täfelungen		
Mark	2,3	2,8	3,4	4,0	4,5		2,80
Dachausführung	Einf. Papp- o. Ziegeldach	Giebel- o. Walmdach m. Dachaus- bauten o. Massiv- flachdach m. Papp- eindeckung	Giebel- o. Walmdach m. Schiefer- deck. o. Ziegel- deck. m. glätten Ausbauten o. schw. Mass. Flachdach	schwere Massiv- dächer m. Wärme- isolierung o. dto. m. Schiefereind. natur	wie vor auch Kupferedeckung		
Mark	2,0	2,5	2,8	3,2	3,4		2,80
Wandbehandlung	einf. Kalk- o. Binderfarbe	Ölfarbe o. einf. Tapeten	gute Tapeten einf. Holzvertäfelung Feneele	alwaschb. Tapeten Vertäfelung und Heizkörperverkl. aus Edelholz, Stoffbespannung Natursteinplatte	beste Tapeten Seiden-, Leder- Tapeten, Edel- holzverkleid. Wandbemalungen		
Mark	0,5	0,8	1,0	1,7	1,6		1,00
Fußböden	einf. Dielen o. Estrichbelag	Linoleum o. einf. PVC Dielen natur einf. Parkett	besserer PVC-Bel. teilw. Naturstein- platten teilweise Textilbelag	Parkett in guter Ausf. Velourbe- spannungen in mehreren Räumen	Parkett in bester Ausf. Textilbelag in bester Ausf. Natursteinbelag		
Mark	1,0	1,4	1,6	1,9	2,1		1,40
Treppen	einf. Holztreppe	Eichentreppen o. Massivtr. m. Belag	Massivtreppen mit m. bess. Kunststein o. Naturstein Belag bess. Gel.	Treppen m. Natur- steinauflage schmiedeis. oder geschnitzte Gel.	Marmortreppen o. ä. m. künstler. gestal- tetem Geländer		
Mark	0,4	0,5	0,7	0,8	1,1		0,50
Fenster	einf. Holzfenst. m. einf. Verglas.	einf. Fenster m. Rollläden o. F.-	Doppelfenster Blumenfenster bessere Beschläge, Rollläden bess. Fensterbänke	Verludfenster m. Iso-o. Spiegelglas Schiebefenster Blumenf. m. Blei- verglasung Rolllä- den Markisen F. Bänke m. Marmor	wie vor versenkbar eingeb. Markisen		
Mark	0,9	1,2	1,4	1,5	1,7		1,20
Türen	einf. glatte o. Pulttüren	glatte Füllungs- türen m. bess. Beschlag Schiebetüren	Edelholztüren m. guten Beschlägen Glasfüllungen Eingangstür in Eiche o. ä.	Edelholz- o. Schleiflaktüren m. besten Beschl. Doppeltüren Metalleing. Tür	wie vor in künstl- erischer Form Metall- eingangstüren Bronze		
Mark	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5		1,00
Sanitär- und Elektroin- stallation	wenige sanit. Objekte einf. Schaltungen	mehrere sanit. Objekte mehrere Brennstellen u. Steckdosen	reichhaltigere san. Installationen in Bad, WC u. Küchen reichhaltige Elektroinstallation	beste Ausf. in Bädern WC u. Küchen sowie i. a. Räumen reichh. Elektroinstallat.	besonders reichh. Ausführung bester Qualität		
Mark	1,8	1,9	2,1	2,5	2,8		1,90
Fliesen	geringfügig	in mehreren Räumen	in Bad u. WC u. Küche Wand- und Bodenfliesen i. W.	i. mehreren Räumen Mosaikboden und Wandfliesen Naturstein Platten	Mosaik u. Marmor- verkleidungen		
Mark	0,7	1,0	1,1	1,2	1,3		1,00
Heizung	Ofenheizung	einf. Zentral- oder Luftheizung	Warmwasserheizung m. teilw. Warmwas- serversorgung	Warmwasser- heizung m. Warm- wasserversorgung Thermostaten Fernheizung	Klimaanlage		
Mark	0	1,5	1,7	2,2	3,4		1,50

23,60

B a u w e r t

Wohnhaus

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400			1968		
4	Umbauter Raum in cbm	2.300,00					
5	Baujahr/Alter	1930	38				
6	Nutzungsdauer in Jahren	100					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	62					
8	Raummeterpreis 1913 in M	23,60					
9	Baunebenkosten	%	12				
10	Alterswertminderung in %		26,20				
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	23,60	x	2300,00 cbm	M =	54.280,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13	außenliegender Hauseingang				200,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
						= +	200,00
17	Zwischensumme						= 54.480,00
18	Baunebenkosten			12% aus Z 17		+ 6.537,60	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	61.017,60
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	337.061,22
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		26,20% aus Z20=		88.310,04	DM	
23	- Baumängel				,00	DM	
24	- Bauschäden				,00	DM	
25	- Reparaturstau				,00	DM	
						= ./.	88.310,04
26	Zwischensumme						= 248.751,18
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme						= 248.751,18
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
						= +	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	248.751,18
<hr/>							

Bauwert

Kuhstall

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400			1968		
4	Umbauter Raum in cbm	2.805,00					
5	Baujahr/Alter	1930	38				
6	Nutzungsdauer in Jahren	100					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	62					
8	Raummeterpreis 1913 in M	9,00					
9	Baunebenkosten	%	10				
10	Alterswertminderung in %	26,20					
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	9,00	x	2805,00 cbm	M =	25.245,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	25.245,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+	2.524,50
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	27.769,50
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	153.398,72
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	26,20% aus Z20=	40.190,46			DM	
23	- Baumängel		,00			DM	
24	- Bauschäden		,00			DM	
25	- Reparaturstau		,00			DM	
						=./.	40.190,46
26	Zwischensumme					=	113.208,25
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	113.208,25
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
						= +	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	113.208,25
<hr/>							

B a u w e r t

sogen. "Pferdestall

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400			1968		
4	Umbauter Raum in cbm	615,00					
5	Baujahr/Alter						
6	Nutzungsdauer in Jahren						
7	Restnutzungsdauer in Jahren	10					
8	Raummeterpreis 1913 in M	6,00					
9	Baunebenkosten	%	10				
10	Alterswertminderung in %	75,00	wegen	Baufälligkeit			
11	Bauwert 1913	M/cbm	6,00	x	615,00 cbm	M =	3.690,00
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13						,00 M	
14						,00 M	
15						,00 M	
16						,00 M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	3.690,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+ 369,00	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	4.059,00
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	22.421,92
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	75,00%	aus Z20=	16.816,44		DM	
23	- Baumängel			,00		DM	
24	- Bauschäden			,00		DM	
25	- Reparaturstau			,00		DM	
						=./.	16.816,44
26	Zwischensumme					=	5.605,48
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	5.605,48
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30						,00 DM	
31						,00 DM	
32						,00 DM	
						= +	,00
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	5.605,48

B a u w e r t

Schweinestall

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400		1968			
4	Umbauter Raum in cbm	1.280,00					
5	Baujahr/Alter	1930		38			
6	Nutzungsdauer in Jahren	100					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	62					
8	Raummeterpreis 1913 in M	8,00					
9	Baunebenkosten	‰	10				
10	Alterswertminderung in ‰	26,20					
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	8,00	x	1280,00 cbm	M =	10.240,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
					=	+	,00
17	Zwischensumme					=	10.240,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+	1.024,00
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	11.264,00
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	62.222,34
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	26,20% aus Z20=	16.302,25	DM			
23	- Baumängel		,00	DM			
24	- Bauschäden		,00	DM			
25	- Reparaturstau		,00	DM			
					=./.		16.302,25
26	Zwischensumme					=	45.920,08
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	45.920,08
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
					=	+	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	45.920,08
<hr/>							

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400		1968			
4	Umbauter Raum in cbm	530,00					
5	Baujahr/Alter	1950		18			
6	Nutzungsdauer in Jahren	100					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	82					
8	Raummeterpreis 1913 in M	6,00					
9	Baunebenkosten %	10					
10	Alterswertminderung in %	10,60					
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	6,00	x	530,00 cbm	M =	3.180,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13						,00 M	
14						,00 M	
15						,00 M	
16						,00 M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	3.180,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+	318,00
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	3.498,00
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	19.322,95
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		10,60% aus Z20=		2.048,23	DM	
23	- Baumängel				,00	DM	
24	- Bauschäden				,00	DM	
25	- Reparaturstau				,00	DM	
						=./.	2.048,23
26	Zwischensumme					=	17.274,72
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	17.274,72
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30						,00 DM	
31						,00 DM	
32						,00 DM	
						= +	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	17.274,72
<hr/>							

Bauwert

Hofscheune

1	Basisjahr 1913=100							
2	Wertstichtag		9.3.1968					
3	Baupreisindex		552,400		1968			
4	Umbauter Raum in cbm		2.090,00					
5	Baujahr/Alter		vor 1900	ca. 70				
6	Nutzungsdauer in Jahren		-					
7	Restnutzungsdauer in Jahren		40					
8	Raummeterpreis 1913 in M		4,00					
9	Baunebenkosten	%	8					
10	Alterswertminderung in %		48,00					
<hr/>								
11	Bauwert 1913	M/cbm	4,00	x	2090,00 cbm	M =	8.360,00	
<hr/>								
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen							
13						,00 M		
14						,00 M		
15						,00 M		
16						,00 M		
						= +	,00	
17	Zwischensumme					=	8.360,00	
18	Baunebenkosten			8% aus Z 17		+ 668,80		
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	9.028,80	
<hr/>								
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18						DM =	49.875,09
<hr/>								
21	Technische Wertminderung							
22	- Alterswertminderung		48,00% aus Z20=	23.940,04	DM			
23	- Baumängel			,00	DM			
24	- Bauschäden			,00	DM			
25	- Reparaturstau			,00	DM			
						=./.	23.940,04	
26	Zwischensumme					=	25.935,05	
27	Wirtschaftliche Wertminderung							
	wegen			0% aus Z 20		./.	,00	
28	Zwischensumme					=	25.935,05	
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen							
30						,00 DM		
31						,00 DM		
32						,00 DM		
						= +	,00	
<hr/>								
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag						DM =	25.935,05
<hr/>								

B a u w e r t

Backhaus

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400		1968			
4	Umbauter Raum in cbm	395,00					
5	Baujahr/Alter	1826		142			
6	Nutzungsdauer in Jahren	-					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	40					
8	Raummeterpreis 1913 in M	10,00					
9	Baunebenkosten	%		10			
10	Alterswertminderung in %	48,00					
11	Bauwert 1913	M/cbm	10,00	x	395,00 cbm	M =	3.950,00
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	3.950,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+ 395,00	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	4.345,00
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag	Z 3 x Z 18				DM =	24.001,78
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	48,00% aus Z20=	11.520,85	DM			
23	- Baumängel		,00	DM			
24	- Bauschäden		,00	DM			
25	- Reparaturstau		,00	DM			
						=./.	11.520,85
26	Zwischensumme					=	12.480,93
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	12.480,93
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
						= +	,00
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	12.480,93

B a u w e r t

Feldscheune

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag		9. J. 1968				
3	Baupreisindex		552,400		1968		
4	Umbauter Raum in cbm		2.090,00				
5	Baujahr/Alter		1953		35		
6	Nutzungsdauer in Jahren		50				
7	Restnutzungsdauer in Jahren		15				
8	Raummeterpreis 1913 in M		2,50				
9	Baunebenkosten	%	8				
10	Alterswertminderung in %		59,50				
11	Bauwert 1913	M/cbm	2,50	x	2090,00	cbm M =	5.225,00
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
					=	+	,00
17	Zwischensumme				=		5.225,00
18	Baunebenkosten			8% aus Z 17	+		418,00
19	Normalherstellungskosten	1913			M =		5.643,00
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18				DM =		31.171,93
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		59,50% aus Z 20 =	18.547,30	DM		
23	- Baumängel				,00	DM	
24	- Bauschäden				,00	DM	
25	- Reparaturstau				,00	DM	
					= ./.		18.547,30
26	Zwischensumme				=		12.624,63
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20	./.		,00
28	Zwischensumme				=		12.624,63
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
					=	+	,00
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag				DM =		12.624,63

Bauwert

Melkstell

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag		9.3.1968				
3	Baupreisindex		552,400		1968		
4	Umbauter Raum in cbm		410,00				
5	Baujahr/Alter		1950		18		
6	Nutzungsdauer in Jahren		50				
7	Restnutzungsdauer in Jahren		32				
8	Raummeterpreis 1913 in M		3,50				
9	Baunebenkosten		%		8		
10	Alterswertminderung in %		24,50				
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	3,50	x	410,00 cbm	M =	1.435,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13						,00 M	
14						,00 M	
15						,00 M	
16						,00 M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	1.435,00
18	Baunebenkosten			8% aus Z 17		+ 114,80	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	1.549,80
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag	Z 3 x Z 18				DM =	8.561,10
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		24,50% aus Z20=	2.097,47	DM		
23	- Baumängel			,00	DM		
24	- Bauschäden			,00	DM		
25	- Reparaturstau			,00	DM		
						=./.	2.097,47
26	Zwischensumme					=	6.463,63
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	6.463,63
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30						,00 DM	
31						,00 DM	
32						,00 DM	
						= +	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	6.463,63
<hr/>							

Bauwert

Holzlagerschuppen

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	9.3.1968					
3	Baupreisindex	552,400		1968			
4	Umbauter Raum in cbm	140,00					
5	Baujahr/Alter	1900		68			
6	Nutzungsdauer in Jahren	-					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	7					
8	Raummeterpreis 1913 in M	3,00					
9	Baunebenkosten	%	8				
10	Alterswertminderung in %		87,50				
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	3,00	x	140,00 cbm	M =	420,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
					=	+	,00
17	Zwischensumme				=		420,00
18	Baunebenkosten			8% aus Z 17	+		33,60
19	Normalherstellungskosten	1913			M =		453,60
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18				DM =		2.505,69
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		87,50% aus Z20=		2.192,48	DM	
23	- Baumängel				,00	DM	
24	- Bauschäden				,00	DM	
25	- Reparaturstau				,00	DM	
					=./.		2.192,48
26	Zwischensumme				=		313,21
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20	./.		,00
28	Zwischensumme				=		313,21
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
					=	+	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag				DM =		313,21

3.2.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte (siehe Seite 40 bis 50)

3.2.4 Zusammenfassung der Bauwerke

Den vorstehend ermittelten Gebäudesachwerten für die einzelnen Gebäude sind die Zeitwerte für die Außenanlagen und sonstigen Baulichkeiten hinzu zurechnen. Es errechnet sich zum Bewertungsstichtag 9. 3. 1968 folgender Gebäudesachwert:

1. Wohnhaus	248 751,18 DM
2. Kuhstall	113 208,25 DM
3. sogenannter Pferdestall	5 605,48 DM
4. Schweinestall	45 920,08 DM
5. Remise, Düngerschuppen, Schleppergarage	17 274,72 DM
6. Hofscheune	25 935,05 DM
7. Backhaus	12 480,93 DM
8. Feldscheune	12 624,63 DM
9. Melkstall	6 463,63 DM
10. Holzlagerschuppen	313,21 DM
<hr/>	
Zeit-/Sachwerte der Gebäude	
Bauwerk insgesamt	488 577,16 DM
+ Hofbefestigungen einschließl. Entwässerungen	15 000,00 DM
+ Jauchekeller am Kuhstall ca. 65 cbm mit befahrbarer Decke	11 000,00 DM
+ Abwassergrube und sonstige Außenanlagen, Einfriedigungen udgl.	27 500,00 DM
<hr/>	
Gebäudezeit-/Sachwerte zum 9. 3. 1968 insgesamt	542 077,16 DM

3.3 Bewertung von Grund und Boden

3.3.1 Planungsqualität

Nach der Einsichtnahme in den Flächennutzungsplan der Gemeinde . . . ist davon auszugehen, daß für die zu bewertenden Flächen zu keiner Zeit eine Erwartung auf eine Höherwertigkeit bestanden hat; sie sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das gilt sowohl für den seit 1980 gültigen Flächennutzungsplan, wie auch für dessen Vorläufer. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

3.3.2 Vergleichspreise und Ableitung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert der in Rede stehenden Grundstücke ist im Vergleich zu denjenigen Preisen, die für gleichgelagerte oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, zu ermitteln. Dabei ist die zuvor beschriebene Planungsqualität von ausschlaggebender Bedeutung.

Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen sind selbst verständlich auch die Bodenqualität, ausgedrückt durch die durchschnittliche Ertragsmeßzahl bzw. Ackerzahlen, Grünlandzahlen, Bodenklimazahlen, sowie die Möglichkeiten und Besonderheiten bei der Bewirtschaftung der Grundstücke zu berücksichtigen. Letztere werden besonders durch

- die Zuwegung,
- die Hangneigung,
- die Form und Größe der einzurichtenden Schläge und
- die Furchenlänge

beeinflußt.

Aufgrund des großen Zeitraumes, der seit 1968 vergangen ist und auch wegen kommunaler Neugliederung, war es schwierig, Vergleichspreise aus diesem Zeitraum in ausreichender Anzahl zu erhalten. Der Unterzeichner ist daher darauf angewiesen, auch auf angrenzende, vergleichbare Gemarkungen auszuweichen. Die nachfolgenden Vergleichspreise beziehen sich auf einen Zeitraum von vor 1970 bis 1973.

Folgende Vergleichspreise konnten ermittelt werden:

Gemarkung ...	erzielter Preis DM/qm
1. Verkauf von 3 728 qm Ackerland	2,00
2. Verkauf von 1 160 qm Ackerland	2,50
Gemarkung ...	
3. Verkauf von 5 000 qm Ackerland	2,00
Gemarkung ...	
4. Verkauf von 12 940 qm Ackerland	1,85
Gemarkung ...	
5. Verkauf von 40 000 qm Ackerland	2,57
6. Verkauf von 80 400 qm Ackerland	1,29
Gemarkung ...	
7. Verkauf von 11 600 qm Ackerland	1,60

Ein weiterer Vergleichspreis bezieht sich auf den Verkauf einer 44 780 qm großen Waldfläche. Hier wurde ein Preis von 0,45 DM/qm für den Waldboden erzielt.

Zur weiteren Absicherung dieser Vergleichspreise greift der Unterzeichner außerdem auf eine umfangreiche Untersuchung über Bodenpreise zurück, die in der Schriftenreihe „Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie“ unter dem Titel „Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft“ von Herrn Dr. Wilhelm Pook veröffentlicht wurde.

Hiernach wurden für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen im Regierungsbezirk M für Ackerland im 2. Halbjahr 1968 je ha 22 437,00

DM gezahlt. Bei Ackerzahlen zwischen 40 und 59 betrug der durchschnittliche Preis 21 982,00 DM.

Diese Werte stützen die von dem Unterzeichner aufgeführten Vergleichspreise und zeigen, daß das Vergleichspreisniveau zu dieser Zeit konstant war; dies ergibt sich auch aus dem Vergleich der Preise für den weiteren Zeitraum. Auch hier sind nur geringe Preissteigerungen feststellbar, so daß die angegebenen Vergleichspreise das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zutreffend wiedergeben.

Bei der Ableitung der Verkehrswerte für die Grundstücke ist allerdings zu berücksichtigen, daß Grünlandflächen zu geringeren Preisen gehandelt wurden als Ackerlandflächen. Unter diesen Voraussetzungen geht der Unterzeichner von folgenden Wertansätzen aus:

1. Für Ackerland

Die preisbildenden Faktoren sind im vorliegenden Fall als positiv zu bewerten. Sowohl die Möglichkeit der Einteilung der Schläge in wirtschaftlich sinnvolle Einheiten, als auch sonst vorteilhafte Bewirtschaftungsfaktoren, sind gegeben. Die Bodenqualität liegt bei einer durchschnittlichen Ertragsmeßzahl von nahezu 50 für die Ackerflächen über dem Durchschnitt, die Flächen sind nahezu absolut eben und auch sonst hinsichtlich ihrer Nutzung keinen Einschränkungen unterworfen.

Daraus ergibt sich, daß der Wert der Ackerflächen mit einem über dem Durchschnitt liegenden Wertansatz zu ermitteln ist. Der Unterzeichner ermittelt einen Verkehrswert für die Ackerflächen in Höhe von 2,25 DM/qm.

2. Für Grünlandflächen

Gegenüber den Ackerflächen ist bei den Grünlandflächen zu berücksichtigen, daß diese zu Preisen gehandelt werden, die unter den Ackerlandpreisen liegen, insbesondere dann, wenn sie durch eine Straße vom Hof getrennt werden, so daß ein ungehinderter Viehtrieb nicht möglich ist, wie dies bei einigen Teilflächen im vorliegenden Fall anzutreffen ist.

Dies wird im vorliegenden Fall dadurch abgemindert, daß unter der Kreisstraße der Ausbau eines Viehtriebes erfolgte und, daß die Wasserversorgung der Flächen durch entsprechende Zuleitungen sichergestellt wurde.

Der Unterzeichner ermittelt unter Abwägung aller wertbestimmenden Faktoren für die Grünlandflächen einen Verkehrswert von 2,00 DM/qm.

3. Für Waldflächen

Für die Waldflächen liegen nur im geringen Umfang Vergleichspreise vor. Der vorliegende Vergleichspreis von 0,45 DM/qm ist aber, nach den von der Forstverwaltung bei der Landwirtschaftskammer W ... erhaltenen Auskünften, als durchaus für Waldbodenflächen dieser Qualität und Lage als angemessen zu betrachten, zumal zu unterstellen ist, daß ein Teil der Flächen „fehlbestanden“ sind, was bedeutet, daß Bestände angepflanzt wurden, die der Bodenart und der Lage der Flächen nicht in vollem Umfang entsprechen.

Unter diesen Voraussetzungen ermittelt der Unterzeichner für die Waldflächen einen Verkehrswert von 0,50 DM/qm.

4. Für Hof- und Gebäudefläche

Die Hof- und Gebäudefläche beinhaltet für einen Landwirt keinen besonderen Wert; sie sind auch nicht als Baulandfläche zu bewerten, da auf derartigen Grundstücken nur sogen. privilegierte Bauvorhaben gem. § 35 Baugesetzbuch (früher Bundesbaugesetz) zulässig sind. Das bedeutet, daß ein Landwirt einen entsprechenden Hof auf Ackerflächen in der freien Feldflur errichten kann. Die Höherwertigkeit wird durch das Baurecht bzw. durch die Erschließungsmaßnahmen bedingt. Im Rahmen der Bewertung der Gebäude wurden diese jedoch entsprechend berücksichtigt. Der Unterzeichner setzt die Hoffläche mit 3,00 DM/qm an; dieser Betrag beinhaltet einen Zuschlag für die Tatsache, daß Hofflächen im Außenbereich höher gehandelt werden als Ackerlandflächen.

Die sonstigen Flächen (Wege und Gewässer) werden mit 1,00 DM/qm bewertet.

Dementsprechend ergibt sich folgende Bewertung für den Grund und Boden

1. Ackerflächen	
320 805 qm x 2,25 DM/qm	721 811,25 DM
2. Grünlandflächen	
224 339 qm x 2,00 DM/qm	448 678,00 DM
3. Hof- u. Gebäudefläche	
9 063 qm x 3,00 DM/qm	27 189,00 DM
4. Waldflächen	
117 282 qm x 0,50 DM/qm	58 641,00 DM
5. Sonstige Flächen	
3 320 qm x 1,00 DM/qm	3 320,00 DM
Wert des Grund und Bodens insgesamt	<hr/> 1 259 639,25 DM <hr/>

3.4 Waldbewertung

Dem Verkehrswert der Forstgrundstücke ist der Aufwuchs des Holzbestandes hinzuzurechnen. Im als Anlage 1 beigefügten Gutachten des Forstsachverständigen ergibt sich zum 9. 3. 1968 ein Holzbestandswert in Höhe von 56 720,00 DM

Die Bewertung der Bestände im Gutachten R bezieht sich nur auf bestockte Flächen. Die Flächengrößen ergeben sich teilweise aus dem vorgelegten forstlichen Betriebsgutachten in dem mit Anteilsflächen gerechnet wurden (z. B. 1 ha mit Bestockungsgrad 0,7 = 0,7 ha mit Bestockungsgrad 1,0). Diese Anteilsflächen wurden in das Bewertungsgutachten übernommen. Aus diesem Grunde sind die aufgelisteten Flächengrößen nicht identisch mit der im Kataster ausgewiesenen Waldfläche.

Bei dem unter „A“ aufgeführten Eichenbestand wurde die während des Bewertungszeitraumes durchgeführte Vornutzung berücksichtigt.

3.5 Bewertung des toten und lebenden Inventars

Die Bewertung des toten und lebenden Inventars erfolgt unter Berücksichtigung der überlassenen „Vermögensverzeichnisse“. Hierbei wird von den Angaben zum 1. 7. 1968 ausgegangen, da davon auszugehen ist, daß sich zwischen dem Bewertungsstichtag 9. 3. 1968 und 1. 7. 1968 keine wesentlichen Abänderungen ergeben haben. Bei Vieh erfolgt der Ansatz gemäß dem Viehrückbericht zum 28. 2. 1968.

Da weder Maschinen und Geräte noch das Vieh vom Unterzeichner besichtigt werden, noch das nähere Angaben dazu gemacht werden konnten, erfolgt die Bewertung nach Durchschnittssätzen unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten sowie der Buchwerte, wobei bei den Buchwerten insoweit Einschränkungen vorzunehmen sind, als hier häufig steuerlich zulässige Sonderabschreibungen berücksichtigt waren, die jedoch den Marktwert von Maschinen und Geräten nicht beeinflussen.

Bei den Buchwerten für das Vieh handelt es sich um steuerliche Pauschalwerte, die ebenfalls nur geringe Aussagekraft über den tatsächlichen Marktwert haben.

Die Bewertung erfolgt unter Wahrung des Vorsichtsprinzipes.

3.5.1 Bewertung der Maschinen und Geräte

lfd. Nr.	Bezeichnung	Jahr	Anschaffungs- betrag DM	Buch- wert DM	Markt- wert DM
1	Schlepper Deutz 40 PS	9/63	20255	3 798*	10 500
2	Schlepper Lanz 32 PS	8/67	13 862	12 476	15 500
3	Anbaupflug	57/58		1	20
4	Anbaupflug	66/67		1 200	2 500
5	Pendeldüngerstreuer	60/61	800	80	200
6	Rübenziehgerät 1/4 Anteil	66/67	400	320	500
7	Vielfachgerät	1951		1	100
8	Hack- u. Häufelpflug			1	100
9	2 Eggen			2 x 1	400
10	Glattwalze			1	300
11	Ringelwalze			1	400
12	Getreidemäher/ Selbstbinder			1	300
13	Grasmäher			1	100
14	Miststreuer	57/58		1	800
15	Kartoffelroder	1948	1	200	
16	3 Ackerwagen schlechter Zustand			3 x 1	1 500
17	Jauchefaß und Pumpe			2 x 1	250
18	Heugeräte für Pferdebetrieb				400
19	Schwadwender	5/66	1 746	436*	1 200
20	Flachwagen	9/64	1 080	236	800
21	Viehanhänger	5/65	750	193*	500
22	Melkmaschine	59/60	2 079	1	200
23	Schrotmühle	46/47		344	400
24	Sonst. Geräte u. Maschinen, Kleingeräte u. Zubehör				4 000
25	Pkw Opel Rekord Bj. ca. 1965 ca. 400 000 km Zeitwert der Maschinen und Geräte zum Bewertungs- stichtag insgesamt				4 500 <hr/> 45 670

* nach Sonderabschreibung

3.5.2 Bewertung des Viehs — Bestand 28. 2. 1968

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Anschaf- fungspreis DM	Buch- wert DM	Marktwert	
				je Stück DM	insgesamt DM
1	Zuchtbulle schwarz-bunt Herdbuch	2 186	1 989	2 000	2 000
2	18 Milchkühe schwarz-bunt, Herdbuch, gute Milchlei- stung		1 000	1 400	25 200
3	4 Stck. Jungvieh weibl. schwarz-bunt, Herdbuch über 2 Jahre		800	1 000	4 000
4	9 Stck. Jungvieh weibl. 1—2 Jh., Herdbuch, schwarz- bunt		600	750	6 750
5	12 Stck. Jungvieh männl. Jungbullen z. Zucht oder Mast, 1—2 Jh., schwarz- bunt		600	800	9 600
6	9 Kälber 1/2—1 Jh. alt			500	4 500
7	18 Kälber bis 1/2 Jh.			300	5 400
	Rindvieh insgesamt				57 450
1	1 Zuchteber, dt. vered. Land- schwein		591	750	750
2	15 Zuchtsauen, dt. verd. Landschwein		350	400	6 000
3	71 Ferkel		35	50	3 550
	Wert der Schweine insgesamt				10 300
	Für Federvieh				350
	Wert des Viehbestandes insgesamt				68 100

3.6 Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren

Im Rahmen der Ermittlungen des Verkehrswertes des Betriebes ergibt sich nach dem Sachwertverfahren folgender Wert:

1. Wert der Gebäude	542 077,16 DM
2. Wert des Grund u. Bodens	1 259 639,25 DM
3. Waldaufwuchs	56 720,00 DM
4. Wert der Maschinen und Geräte	45 670,00 DM
5. Wert des Viehs	68 100,00 DM
Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren insgesamt	<u>1 972 206,41 DM</u>

3.7 Ermittlung des Ertragswertes

Wie bereits näher ausgeführt, ist dem so ermittelten Wert nach dem Sachwertverfahren der Ertragswert des Betriebes gegenüberzustellen, um die Ableitung des Verkehrswertes vornehmen zu können.

3.7.1 Betriebsorganisation

Grundlage der Ertragswertermittlung ist die den überlassenen Buchführungsunterlagen zu entnehmende Betriebsorganisation, die aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen ist.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß den Buchführungsunterlagen die ursprüngliche Größe des Betriebes mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 46,98 ha zugrunde liegt, da sich diese Buchführungsunterlagen noch auf einen Zeitraum vor der durchgeführten Flurbereinigung beziehen.

Bei dem Vergleich der Daten aus der Betriebsorganisation ergeben sich wesentliche Unterschiede zu den Vergleichsbetrieben nicht.

1. Hinsichtlich des Anbauverhältnisses fällt auf, daß in den Vergleichsbetrieben der Anteil an Zuckerrüben mit 13,5 % wesentlich höher ist.
2. Der Milchviehbestand ist in den Vergleichsbetrieben um ca. 5 Stück höher.
3. Der Gesamtviehbestand ist in den Vergleichsbetrieben um ca. 20 Vieheinheiten (VE) höher.

Aus diesen Abweichungen ergibt sich, daß im Betrieb ... die Bewirtschaftungsintensität geringer ist als in den Vergleichsbetrieben.

Für die naturalen Leistungen und Erträge sowie die Erlöse fehlt es zu diesem Zeitpunkt an den erforderlichen Vergleichsdaten.

Da davon auszugehen ist, daß bei der gegebenen Betriebsorganisation die tatsächlichen Verhältnisse eine volle Ausnutzung der vorhandenen Betriebskapazität erreicht ist, erübrigen sich diesbezügliche Korrekturen.

3.7.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge

Das vorliegende Datenmaterial ist sowohl bei den Vergleichsbetrieben, als auch für den Betrieb ... so aufbereitet, daß nur eine zusammengefaßte Deckungsbeitragsermittlung für die Betriebszweige der Viehhaltung und des Ackerbaues möglich ist. Eine Einzelbetriebszweigabrechnung ist nicht möglich.

Bei den Daten für den Betrieb ... ist weiterhin darauf zu achten, daß die den Jahresabschlüssen entnommenen Werte der landwirtschaftlichen Nutzfläche von 46,98 ha LF entsprechen, so daß im vorliegenden Fall eine Umrechnung auf die Einheit „DM/ha LF“ erforderlich ist. Dies ist aber auch erforderlich, um eine Vergleichbarkeit zu den Daten der Vergleichsbetriebe herzustellen.

Der Rohertrag aus den Milchverkäufen liegt mit 515,00 DM/ha LF unterhalb dem Ergebnis der Vergleichsbetriebe. Geht man von einer Anzahl von 16 Tieren aus und einer durchschnittlichen Milchleistung von 4 130 kg sowie einem Milchpreis von 0,40 DM/kg, so ergibt sich ein Rohertrag aus der Milchlieferung von

10 Kühe x 4 130 kg/Kuh x 0,40 DM/kg 26 432,00 DM

Dieser Betrag ist auf die Bezugseinheit „DM/ha LF“ zurückzurechnen.

26 432,00 DM : 46,98 ha = 562,62 DM/ha LF

Insoweit ist bei den Wertansätzen eine Korrektur um 45,00 DM/ha LF vorzunehmen.

Im übrigen entsprechen die Wertansätze bezüglich der Roherträge der abweichenden Betriebsorganisation und den Kapazitäten. Die Roherträge aus der Schweinehaltung bleiben weit hinter denen der Vergleichsbetriebe zurück. Dies ist aber auf die geringere Gebäudekapazität für Schweinehaltung zurückzuführen.

Die Ermittlung der Deckungsbeiträge bei den Betriebszweigen des Ackerbaues ergibt einen negativen Betrag, was auf folgende Ursachen zurückzuführen ist.

1. Der Zuckerrübenanbau als Verkaufsfrucht ist geringer als in den Vergleichsbetrieben.
2. Die erzeugten Produkte des Ackerbaues werden überwiegend in der Rindvieh- und Schweinehaltung verwertet (veredelt).
3. Die Ansätze bei den variablen Kosten, enthalten auch die Aufwendungen für das Grünland.

Weitere Korrekturen sind für die Deckungsbeitragsberechnung nicht erforderlich.

Die Berechnungen der Deckungsbeiträge sind der folgender Übersicht zu entnehmen.

3.7.3 Ermittlung des Roheinkommens, des Reinertrages und des Ertragswertes

Die Zusammenfassung der Deckungsbeiträge in der nachfolgenden Übersicht zeigt, daß im Betrieb ... einem Deckungsbeitrag von 885,00 DM/ha bei den Vergleichsbetrieben ein durchschnittlicher Deckungsbeitrag in Höhe von 1 656,00 DM/ha gegenübersteht. Dies ist das Ergebnis der geringeren Intensität, vor allem infolge des geringeren Zuckerrübenanbaues und der geringeren Schweinehaltung.

Bei einem Vergleich der festen Kosten zeigt sich, daß diese im zu bewertenden Betrieb ... günstiger liegen als in den Vergleichsbetrieben. Dabei ist zu beachten, daß die Daten für den zu bewertenden Betrieb so aufgearbeitet sind, daß die Kosten für Treib- und Schmierstoffe in den Gesamtkosten der Maschinen und Geräte enthalten sind. Auch die Kosten der Unterhaltung und der Abschreibung des Wohnhauses sind in einer Gesamtposition für Gebäude zusammengefaßt.

Eine Korrektur ist allerdings bei den Abschreibungen für Maschinen und Geräte vorzunehmen, da in den in den Jahresabschlüssen ausgewiesenen Wertansätzen Sonderabschreibungen, die bei einer betriebswirtschaftlichen Berechnung nicht berücksichtigt werden können, enthalten sind. Andererseits ist aber festzustellen, daß aufgrund des z. T. überalterten Maschinenbestandes die Abschreibungen ohnehin geringer sind als in den Vergleichsbetrieben.

Im übrigen ergeben sich keine Abweichungen der Festkosten, die zu korrigieren sind. In den Vergleichsbetrieben sind die Lohnaufwendungen für Fremdarbeitskräfte um ca. 240,00 DM/ha LF höher.

Eine Korrektur ist hinsichtlich des Ansatzes für den Mietwert des eigengenutzten Wohnhauses vorzunehmen. Bei den Vergleichsbetrieben beträgt der durchschnittliche Mietwert der Wohnung 29,00 DM/ha LF. Bei einer durchschnittlichen Betriebsgröße dieser Betriebe von nahezu 54 ha ergäbe sich ein jährlicher Mietansatz in Höhe von 1 566,00 DM.

Die Angaben für den Betrieb ... beruhen auf den steuerlichen Wertansätzen mit 1 000,00 DM bzw. 1.800,00 DM jährlich. Der ermittelte Durchschnittsbetrag von gerundet 27,00 DM/ha LF würde einem jährlichen Wertansatz von ca. 1 470,00 DM entsprechen.

Für das Wohnhaus dieses Betriebes ist dies nicht angemessen. Der Unterzeichner nimmt daher eine Korrektur um 150 % vor, so daß sich ein Jahresmietwert in Höhe von gerundet 3 840,00 DM ergibt.

Eine weitere Korrektur ist hinsichtlich des Lohnanspruches vorzunehmen, da, wie bereits des öfteren nachgewiesen, die Bewirtschaftungsintensität im zu bewertenden Betrieb geringer ist als in den Vergleichsbetrieben. Danach ergibt sich für den Betriebsleiter und seine im Betrieb

mitarbeitenden, nicht entlohnten Familienangehörigen, ein jährlicher Lohnanspruch von 12 560,00 DM.

Da der Ansatz des Lohnanspruches für die Vergleichsbetriebe abgeleitet wurde von den Ansätzen der „grünen Berichte“ (heute: Agrarberichte) der Bundesregierung und sich somit nach dem außerlandwirtschaftlichen Vergleichseinkommen richtet, kann auch hier von keinem anderen Wertansatz ausgegangen werden.

Dem Reinertrag aus dem landwirtschaftlichen Betrieb sind die Erträge der Forstflächen hinzuzurechnen. Hier geht der Unterzeichner von der „Netto-Bodenrente“ aus. Entsprechend der Qualität der Forstflächen, ihres Bestandes und des Pflegezustandes, ist die „Netto-Bodenrente“ mit jährlich 60,00 DM/ha in Ansatz zu bringen. Hier aus ergibt sich, bezogen auf die Gesamtfläche von 11,7282 ha ein jährlicher Ansatz in Höhe von 703,69 DM.

Aus diesen Wertansätzen ergibt sich ein Reinertrag für den Betrieb in Höhe von 21 052,49 DM jährlich. Dieser Betrag ist mit dem Kapitalisator 66 (entsprechend der allgemeinen Ausführungen zu Ziff. 2.5) zu kapitalisieren. Hieraus ergibt sich ein Ertragswert in Höhe von

1 389 464,41 DM

Die Berechnung des Ertragswertes ergibt sich aus der vorstehenden Übersicht. (siehe Seite 63)

3.8 Wertmindernde Belastungen

Als wertmindernde Belastungen sind im vorliegenden Fall insbesondere die Altanteilslasten zugunsten der Eltern von Frau ... anzusehen. Nach § 2 des Übertragungsvertrages vom 9. 3. 1968 sind folgende Leistungen zu erbringen.

1. Wohnrecht an einem Schlaf- und einem Wohnzimmer sowie Zutrittsrecht zu allen Wirtschaftsräumen
2. Instandhaltung der von den Berechtigten genutzten Räumen
3. Volle Verpflegung
4. Versorgung im Krankheitsfalle und Übernahme der Krankenversicherungskosten
5. Instandhaltung der Bekleidung
6. Mitbenutzung des vorhandenen Pkw
7. Zahlung einer Rente in Höhe von 325,00 DM für das Ehepaar und 200,00 DM für einen überlebenden Ehegatten. Die Beträge gelten jeweils für einen Monat und sind wertgesichert. Sie sollen entsprechend der Renten der Angestelltenversicherung angepaßt werden.

Es ist selbstverständlich, daß bei einer Verkehrswertermittlung für einen landwirtschaftlichen Betrieb eine derartige Altenteilslast in Abzug zu bringen ist.

Der Wert des Altenteils wird in Anlehnung an die für steuerliche Zwecke ermittelten Werte der „Sachbezugsverordnung“ ermittelt. Die Rückrechnung erfolgt unter Anwendung des Lebenshaltungskostenindex.

Es ist davon auszugehen, daß die Wertansätze in dieser Sachbezugsverordnung am unteren Spektrum der tatsächlichen Kosten liegen. Sie berücksichtigen vor allem Wohnung und Verpflegung und sonstige Sachleistungen, im Regelfall jedoch nicht gesonderte Krankenversorgungs-kosten.

Die Wertansätze werden entsprechend der Lebenserwartung gemäß der allgem. Sterbetafel differenziert ermittelt, d. h., daß für den Zeitraum der gemeinsamen Lebenserwartung der Betrag für 2 Personen zu kapitalisieren ist. Für den Zeitraum den die Lebenserwartung des Längstüberlebenden die gemeinsame Lebenserwartung übersteigt, ist der Betrag für 1 Person zu kapitalisieren.

Unter Berücksichtigung dieser Wertansätze ergibt sich folgender Wert für das Altenteil:

1. Wohnung und Verpflegung einschließlich Sachbezüge	2 Personen 2 600,00 DM	1 Person 1 700,00 DM
2. Kosten der zusätzlichen Krankenversicherung monatlich 100,00 DM monatlich 50,00 DM	1 200,00 DM	600,00 DM
3. Barrente 12 x 325,00 DM 12 x 200,00 DM	3 900,00 DM	2 400,00 DM
4. Sonst. Bezüge u. Leistungen monatlich 50,00 DM monatlich 30,00 DM	600,00 DM	360,00 DM
	<hr/>	<hr/>
jährlicher Wert des Altenteils insgesamt	8 300,00 DM	5 060,00 DM

Diese jährlichen Werte für das Altenteil sind unter Berücksichtigung einer 4%igen Verzinsung auf die Lebenserwartung der Eheleute zu kapitalisieren. Nach der „Allgemeinen Sterbetafel“ hat eine 51jährige weibliche Person eine Lebenserwartung von 26,8 gerundet 27 Jahren.

Die Lebenserwartung für eine 67jährige männliche Person beträgt nach der „Allgemeinen Sterbetafel“ 10,9 gerundet 11 Jahre.

Der Betrag für 2 Personen ist demgemäß zunächst auf 11 Jahre mit dem Faktor 8,76 zu kapitalisieren.

$$8\,300,00 \text{ DM} \times 8,76 = 72\,708,00 \text{ DM}$$

Diesem Betrag ist für 16 Jahre (übersteigende Lebenserwartung der Längstüberlebenden) der kapitalisierte jährliche Wert des Altenteils für eine Person hinzuzurechnen (Kapitalisator 11,65)

$$5\,060,00 \text{ DM} \times 11,65 = 58\,949,00 \text{ DM}$$

$$\text{Wert des Altenteils insgesamt} \quad \underline{\underline{131\,657,00 \text{ DM}}}$$

3.9 Ableitung des Verkehrswertes

Von den zuvor ermittelten Werten ist der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten abzuleiten. Dem nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wert von 1 972 206,41 DM steht ein unter Berücksichtigung marktüblicher Verzinsung ermittelter Wert nach dem Ertragswertverfahren in Höhe von 1 389 464,00 DM gegenüber.

Hieraus ergibt sich, daß der Ertragswert des landwirtschaftlichen Betriebes erheblich unter dessen Sachwert liegt. Dabei ist zu überprüfen, ob und inwieweit der Markt Werte erbringt, die näher zum Sachwert als zum Ertragswert liegen.

Im vorliegenden Fall hat der Unterzeichner im Rahmen der Zerschlagungstaxe den Wert nach dem Sachwert ermittelt. Dabei werden die einzelnen Betriebsbestandteile mit den Werten bewertet, die sie im Rahmen eines „Gesamtverkaufes“ des Betriebes erbringen würden.

Insbesondere bei der Bewertung der Gebäude, aber auch der Flächen, ist allerdings dabei nicht berücksichtigt, daß ein evtl. Käufer andere Vorstellungen verwirklichen möchte. So müßte ein Käufer ggf. neue Gebäude errichten oder in die vorhandene Gebäudesubstanz investieren.

Wie bereits im Zusammenhang mit der Betriebsorganisation näher erläutert, ist davon auszugehen, daß in den Vergleichsbetrieben die Ertragslage deshalb besser ist, weil aufgrund eines größeren Gebäudebestandes eine ausgedehnte Schweinemasthaltung neben einer etwa gleich großen Milchviehhaltung durchgeführt werden kann. Um gleiche Voraussetzungen wie in den Vergleichsbetrieben schaffen zu können, wäre hier z. B. die Errichtung neuer Schweineställe erforderlich.

Selbstverständlich wird ein evtl. Erwerber eines landwirtschaftlichen Betriebes den Kaufpreis nicht ausschließlich an den Erträgen ausrich-

ten, die der bisherige Besitzer erzielt hat. Dies gilt insbesondere dann, wenn, wie im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, daß die Reinerträge in den Vergleichsbetrieben höher sind.

Unter diesen Umständen hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, bei der Ableitung des Verkehrswertes von dem ermittelten Wert nach dem Sachwertverfahren auszugehen und Abschläge für

1. die Marktanpassung,
2. die Berücksichtigung der Ertragswertkomponente bei gegebener Betriebsorganisation, unter Berücksichtigung des Fortführungsgedanken des Betriebes

vorzunehmen, weil der Kaufpreis für landwirtschaftliche Betriebe erfahrungsgemäß eher vom Sachwert abgeleitet wird als vom Ertragswert, da dieser in stärkerem Maße individuellen Bedingungen unterliegt.

Der Unterzeichner bemißt im vorliegenden Fall den Wertabschlag mit 15%. Weiterhin ist selbstverständlich der Wert der Altenteilslast in Abzug zu bringen.

Dementsprechend ergibt sich folgender Verkehrswert für den landwirtschaftlichen Betrieb:

1. Wert nach dem Sachwertverfahren	1 972 206,41 DM
./.. 15% Marktanpassung	295 830,96 DM
./.. Wert der Altenteilslast	131 657,00 DM
	<hr/>
Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes zum 9. 3. 1968	1 544 718,45 DM
gerundet	<hr/> 1 545 000,00 DM

Der Unterzeichner ermittelt für den landwirtschaftlichen Betrieb zum Bewertungsstichtag 9. 3. 1968 einen Verkehrswert in Höhe von 1 545 000,00 DM.

i. W.: Einemillionfünfhundertfünfundvierzigtausend Deutsche Mark

4 Ermittlung des Verkehrswertes des Betriebes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

4.1 Betriebsbeschreibung

Zu diesem Stichtag ist von einer unveränderten Gesamtbetriebsfläche von 67,4809 ha auszugehen.

4.1.1 Hofstelle

Wesentliche Veränderungen an der Hofstelle haben sich nicht ergeben. Es sind zu berücksichtigen:

1. der Holzlagerschuppen wurde abgebrochen,
2. der ehemalige Kälber- und Schweinestall wird nunmehr insgesamt als Jungviehstall für Rindvieh genutzt,
3. der Kuhstall wurde erweitert,
4. der sogenannte Pferdestall wurde abgebrochen,
5. am Kuhstall wurde eine neue Mistplatte hergestellt,
6. es wurden Fahrsilos mit einem Sickersaftauffangbecken errichtet.

Soweit sich innerhalb der Gebäude wertrelevante Veränderungen ergeben haben, so wird hierauf im Zusammenhang mit der Gebäudebeschreibung näher eingegangen.

4.1.2 Flächenausstattung

Die Flächenausstattung des Betriebes ist ebenfalls unverändert; das gleiche gilt bezüglich der Nutzflächenverhältnisse.

In den Buchführungsunterlagen ergeben sich bezüglich des Nutzflächenverhältnisses geringfügige Abweichungen, die sich wie folgt darstellen:

— Gesamtbetriebsfläche	67,5 ha
— Ackerfläche	32,5 ha
— Grünlandfläche	20,7 ha
— landwirtschaftliche Nutzfläche	53,2 ha
— forstwirtschaftliche Nutzfläche	13,25 ha
— Wege, Hof- und Gebäudefläche	1,05 ha

Insbesondere die Angabe für die Wege, Hof- und Gebäudefläche mit 1,05 ha läßt darauf schließen, daß es sich hierbei noch um die ursprünglichen Nutzungsangaben aus dem Liegenschaftskataster bzw. Grundbuch nach der Flurbereinigung handelt und, daß die nachträglich vorgenommenen Korrekturen im Nutzflächenverhältnis nicht berücksichtigt sind. Aus diesen Gründen hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, von dem Nutzflächenverhältnis, entsprechend dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster, auszugehen.

4.1.3 Betriebsorganisation

Gegenüber dem ersten Bewertungsstichtag ist nunmehr von einem wesentlich geänderten Anbauverhältnis auf dem Ackerland auszugehen.

Es werden angebaut:

— Weizen	9,0 ha bis 11,25 ha = bis zu ca. 35 % d. AF
— Wintergerste	7,0 ha bis 11,75 ha = bis zu ca. 35 % d. AF
— Hafer	1,0 ha bis 3,75 ha = bis zu 11,5 % d. AF
— Futterrüben/Feldfutterbau	1,0 ha bis 6,75 ha = bis zu 20,7 % d. AF
— Silomais	5,0 ha bis 6,0 ha = bis zu 18,5 % d. AF

Große Teile des Getreides werden veräußert. Die übrigen Produkte werden nach wie vor im Betrieb veredelt.

— Viehhaltung

Im Betrieb wird nur noch eine ausgedehnte Rindviehhaltung betrieben. Sie besteht aus:

- 35 Milchkühen
- 4 Rindern über 2 Jahre
- 27 Rindern im Alter von 1—2 Jahren
- 4 Jungtiere im Alter bis zu 1 Jahr
- 19 Kälbern
- 1 Zuchtbullen

Der Gesamtviehbestand liegt somit bei 89 Tieren.

Nach den vorgelegten Unterlagen des Milchkontrollverbandes Westfalen-Lippe e. V. liegt die Herdendurchschnittsleistung bei 7 238 kg Milch mit 4,1 % Fett = 297 kg Fett und 3,43 % Eiweiß = 248 kg Eiweiß. Damit liegt der Herdendurchschnitt erheblich über dem vergleichbarer Betriebe. Das Milchlieferkontingent beträgt 251 991 kg.

Bei der durchgeführten Ortsbesichtigung wurde der Unterzeichner auf einige Krankheiten bei dem Kuhbestand hingewiesen. Viele Tiere hatten Euter und Gelenkentzündungen. Der Zuchtbulle war am 5. 8. 1987 auf einer Versteigerung in Hamm erworben worden; Anschaffungspreis 2 300,00 DM.

— Mechanisierung und Arbeitsverfassung

Der Betrieb ist den heutigen Anforderungen und seiner Organisation entsprechend mechanisiert und mit Maschinen und Geräten ausgestattet. Nahezu alle anfallenden Arbeiten können mit betriebseigenen Maschinen ausgeführt werden. Dort wo erforderlich oder wirtschaftlich notwendig, werden Lohnunternehmen bzw. Maschinenring eingesetzt. Dies gilt insbesondere für die Getreideernte und die Bergung des Silomais.

Aufgrund der guten Mechanisierung des Betriebes kann der Arbeitskräftebestand gering gehalten werden. Der Betrieb wird von der Familie ..., ohne wesentlichen Einsatz von Fremdarbeitskräften, bewirtschaftet.

4.2 Gebäudebewertung

4.2.1 Gebäudebeschreibung

Nachstehend werden nur die wesentlichen Änderungen an den Gebäuden, die während des Bewertungszeitraumes vorgenommen wurden, angeführt:

1. Wohnhaus

- Einbau von großen Fenstern im Erdgeschoß mit ALU-Rahmen und Isolierverglasung
- Einbau einer Ölheizung, Erneuerung des Kessels 1986
- Abänderung der Entwässerung
- Einbau einer Abtrennung an der Dusche im Badezimmer im Obergeschoß

2. Kuhstall

- hofseitiger Anbau, Abänderung der Inneneinrichtung, Einbau des Ballenförderbandes,
- Einbau einer Entlüftung,
- Abänderung der Milchkühlung und
- Einbau der Wärmerückgewinnung,
- Herstellung einer Mistplatte mit Abgrenzung,
- Herstellung von Fahrsilos und Sickersaftbehälter

3. Schweinestall/heutiger Jungviehstall

- Abänderung der Nutzung und der Inneneinrichtung beim Umbau des Schweinestalls in einen Kälberstall

4. Scheune

- Umbau des Erdgeschosses als Rinderstall
- Einbau von 3 Laufställen
- Herstellung von teilweise Betonfußboden

4.2.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte

Ermittlung des Preises für den oben umbauten Raum für Wohngebäude

Basis 1913

Bau u. Gebäudeteil (Gewerke)	Einfache Ausstattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung	Wertstichtag	
						DM 19 88	DM 19
Außenvände Innenvände Fassadenverkleid.	Nadelholzfachwerk Blockst. ohne Schwemmsteine m. einf. Putz	Nadelholzfachwerk m. Klinker, Ziegel- mauerwerk gefügt o. einfacher Putz m. Fenster-u.Türfassg.	Eichenfachwerk m. Putz, Massiv- mauerwerk m. Ver- blendung o. bess. Putz	massiv mit Werk- steinverkleidung o. Eichenfachwerk m. Allseitiger Schieferverkleid.	Massivmauerwerk Naturstein, Schie- fer-Mosaik, Metallverkleidung		8,50
Mark	6,5	8,2	9,2	10,2	11,3		
Deckenausf. Deckenbehandl.	Holzbalkendecken m. einf. Verkleid.	Holzbalkendecken m. glatten o. ge- filzten Putz Massivdecken	Holzbalken-o. Massivdecken m. Schallschutz- platten teilw. Holzvertäfelung	bessere Stuckd. in mehreren Räu- men Vertäfelung	Stuckdecken ver- vollste Edelholzver- klüfungen		2,80
Mark	7,3	2,8	3,4	4,0	4,5		
Dachausführung	Einf. Papp- o. Ziegeldach	Giebel o. Walm- dach m. Dachaus- bauten o. Massiv- flachdach m. Papp- eindeckung	Giebel-o. Walm- dach m. Schiefer- deck o. Ziegel- deck m. glatten Ausbauten o. schw. Mass. Flachdach	schwere Massiv- dächer m. Wärme- isolierung o. dto. m. Schiefereind. natur	wie vor auch Kupfereindeckung		2,80
Mark	2,0	2,5	2,8	3,2	3,4		
Wandbehandlung	einf. Kalk- o. Binderfarbe	Ölfarbe o. einf. Tapeten	gute Tapeten einf. Holzvertäfelung Penele	abwaschb. Tapeten Vertäfelung und Heißkörperverkl. aus Edelholz, Stoffbespannung Natursteinplatte	beste Tapeten Seiden-, Leder- tapeten, Edel- holzverkleid. Wandbemalungen		1,00
Mark	0,5	0,8	1,0	1,2	1,6		
Fußböden	einf. Dielen o. Estrichbelag	Linoleum o. einf. PVC Dielen natur einf. Parkett	besserer PVC-Bel. teilw. Naturstein- platten teilweise Textilbelag	Parkett in guter Ausf. Velourbe- spannungen in mehreren Räumen	Parkett in bester Ausf. Textilbelag in bester Ausf. Natursteinbelag		1,40
Mark	1,0	1,4	1,6	1,9	2,1		
Treppen	einf. Holztreppe	Eichentreppen o. Massivtr. m. Belag	Massivtreppen mit m. bess. Kunststein o. Naturstein Belag bess. Gel.	Treppen m. Natur- steinauflage schmiedeis. oder geschnitzte Gel.	Marmortreppen o. a. m. künstl. gestal- tetem Geländer		0,50
Mark	0,4	0,5	0,7	0,8	1,1		
Fenster	einf. Holzfenst. m. einf. Verglas.	einf. Fenster m. Rolläden o. F.-	Doppelfenster Blumenfester bessere Beschläge, Rolläden bess. Fensterbänke	Verbundfenster m. Iso-o. Spiegelglas Schiebefenster Blumen m. Blei- verglasung Rollä- den Markisen F. Bänke a. Marmor	wie vor versenkbar eingeb. Markisen		1,50
Mark	0,9	1,2	1,4	1,5	1,7		
Türen	einf. glatte o. Fülltüren	glatte Füllungs- türen m. bess. Beschl. Schiebetüren	Edelholztüren m. guten Beschlägen Glasfüllungen Eingangstür in Eiche o. ä.	Edelholz- o. Schleiflaktüren m. besten Beschl. Doppeltüren Metalleing. Tür	wie vor in künstl. rischer Form Metall- eingangstüren Bronze		1,00
Mark	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5		
Sanitär- und Elektroin- stallation	wenige sanit. Objekte einf. Schaltungen	mehrere sanit. Objekte mehrere Brennstellen u. Steckdosen	reichhaltigere san- Installationen in Bad, WC u. Küchen reichhaltige Elektroinstallation	beste Ausf. in Bädern WC u. Küchen sowie i. a. Räumen reichh. Elektroinstallat.	besonders reichh. Ausführung bester Qualität		1,90
Mark	1,8	1,9	2,1	2,5	2,8		
Fliesen	geringfügig	in mehreren Räumen	in Bad u. WC u. Küche Wand- und Bodenfliesen I. W.	1. mehreren Räumen Mosaikboden und Wandfliesen Naturstein Platten	Mosaik u. Marmor- verkleidungen		1,00
Mark	0,7	1,0	1,1	1,2	1,3		
Heizung	Ofenheizung	einf. Zentral- oder Luftheizung	Warmwasserheizung m. teilw. Warmwas- serversorgung	Warmwasser- heizung m. Warm- wasserversorgung Thermostaten Fernheizung	Klimaanlage		1,70
Mark	0	1,5	1,7	2,2	3,4		
							24,10

1	Basisjahr 1913=100					
2	Wertstichtag		Gutachtenerstellung			
3	Baupreisindex		1.561,100		11/1987	
4	Umbauter Raum in cbm		2.300,00			
5	Baujahr/Alter		1930		58	
6	Nutzungsdauer in Jahren		100			
7	Restnutzungsdauer in Jahren		42			
8	Raummeterpreis 1913 in M		24,10			
9	Baunebenkosten		‰		12	
10	Alterswertminderung in ‰		45,80			
<hr/>						
11	Bauwert 1913	M/cbm	24,10	x	2300,00 cbm M	= 55.430,00
<hr/>						
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13	außenliegender Hauseingang				200,00 M	
14					,00 M	
15					,00 M	
16					,00 M	
					= +	200,00
17	Zwischensumme					= 55.630,00
18	Baunebenkosten			12‰ aus Z 17		+ 6.675,60
19	Normalherstellungskosten	1913			M	= 62.305,60
<hr/>						
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag	Z 3 x Z 18			DM	= 972.652,72
<hr/>						
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung		45,80‰ aus Z20=		445.474,95 DM	
23	- Baumängel				,00 DM	
24	- Bauschäden Risse, Nässeschäden				15.000,00 DM	
25	- Reparaturstau				,00 DM	
					=./.	460.474,95
26	Zwischensumme					= 512.177,78
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen unwirtschaftlicher Größe			10‰ aus Z 20		./.
						97.265,27
28	Zwischensumme					= 414.912,50
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30					,00 DM	
31					,00 DM	
32					,00 DM	
					= +	,00
<hr/>						
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag				DM	= 414.912,50

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag						
3	Baupreisindex		1.561,100		11/87		
4	Umbauter Raum in cbm		3.960,00				
5	Baujahr/Alter		1930		58		
6	Nutzungsdauer in Jahren		100				
7	Restnutzungsdauer in Jahren		42				
8	Raummeterpreis 1913 in M		10,00				
9	Baunebenkosten	‰	10				
10	Alterswertminderung in ‰		45,80				
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	10,00	x	3960,00 cbm	M =	39.600,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13						,00 M	
14						,00 M	
15						,00 M	
16						,00 M	
						= +	,00
17	Zwischensumme					=	39.600,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+ 3.960,00	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	43.560,00
20	Neubauwert zum Bewertungstichtag Z 3 x Z 18					DM =	680.015,16
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		45,80% aus Z20=	311.446,94		DM	
23	- Baumängel			,00		DM	
24	- Bauschäden			,00		DM	
25	- Reparaturstau			,00		DM	
						=./.	311.446,94
26	Zwischensumme					=	368.568,22
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	368.568,22
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30						,00 DM	
31						,00 DM	
32						,00 DM	
						= +	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	368.568,22

B a u w e r t

Schweinestall

1	Basisjahr 1913=100					
2	Wertstichtag		Gutachtenerstellung			
3	Baupreisindex		1.561,100		11/87	
4	Umbauter Raum in cbm		1.280,00			
5	Baujahr/Alter		1930		58	
6	Nutzungsdauer in Jahren		100			
7	Restnutzungsdauer in Jahren		42			
8	Raummeterpreis 1913 in M		8,00			
9	Baunebenkosten		%		10	
10	Alterswertminderung in %		45,80			
<hr/>						
11	Bauwert 1913	M/cbm	8,00	x	1280,00 cbm	M = 10.240,00
<hr/>						
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13					,00 M	
14					,00 M	
15					,00 M	
16					,00 M	
					= +	,00
17	Zwischensumme					= 10.240,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+ 1.024,00
19	Normalherstellungskosten	1913				M = 11.264,00
<hr/>						
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM = 175.842,30
<hr/>						
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung		45,80% aus Z20=		80.535,78	DM
23	- Baumängel				,00	DM
24	- Bauschäden				,00	DM
25	- Reparaturstau				,00	DM
					=./.	80.535,78
26	Zwischensumme					= 95.306,53
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.
						,00
28	Zwischensumme					= 95.306,53
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30					,00	DM
31					,00	DM
32					,00	DM
					= +	,00
<hr/>						
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM = 95.306,53

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	Gutachtenerstellung					
3	Baupreisindex	1.561,100		11/87			
4	Umbauter Raum in cbm	530,00					
5	Baujahr/Alter	1950		38			
6	Nutzungsdauer in Jahren	100					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	6262					
8	Raummeterpreis 1913 in M	6,00					
9	Baunebenkosten	‰	10				
10	Alterswertminderung in ‰		26,20				
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	6,00	x	530,00 cbm	M =	3.180,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
					=	+	,00
17	Zwischensumme					=	3.180,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+	318,00
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	3.498,00
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	54.607,28
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung		26,20% aus Z20=	14.307,11	DM		
23	- Baumängel			,00	DM		
24	- Bauschäden			,00	DM		
25	- Reparaturstau			,00	DM		
					=./.		14.307,11
26	Zwischensumme					=	40.300,17
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	40.300,17
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
					=	+	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	40.300,17

Bauwert	Hofscheune	
1	Basisjahr 1913=100	
2	Wertstichtag	Gutachtenerstellung
3	Baupreisindex	1.561,100 11/87
4	Umbauter Raum in cbm	2.090,00
5	Baujahr/Alter	vor 1900 ca. 70
6	Nutzungsdauer in Jahren	-
7	Restnutzungsdauer in Jahren	20
8	Raummeterpreis 1913 in M	4,50
9	Baunebenkosten %	8
10	Alterswertminderung in %	72,00
11	Bauwert 1913	M/cbm 4,50 x 2090,00 cbm M = 9.405,00
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen	
13		,00 M
14		,00 M
15		,00 M
16		,00 M
		= + ,00
17	Zwischensumme	= 9.405,00
18	Baunebenkosten	8% aus Z 17 + 752,40
19	Normalherstellungskosten 1913	M = 10.157,40
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18	DM = 158.567,17
21	Technische Wertminderung	
22	- Alterswertminderung	72,00% aus Z 20= 114.168,36 DM
23	- Baumängel	,00 DM
24	- Bauschäden	,00 DM
25	- Reparaturstau	,00 DM
		=./ 114.168,36
26	Zwischensumme	= 44.398,81
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen	0% aus Z 20 ./ ,00
28	Zwischensumme	= 44.398,81
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen	
30		,00 DM
31		,00 DM
32		,00 DM
		= + ,00
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag	DM = 44.398,81

1	Basisjahr 1913=100							
2	Wertstichtag			Gutachtenerstellung				
3	Baupreisindex		1.561,100			11/87		
4	Umbauter Raum in cbm		2.090,00					
5	Baujahr/Alter		1953		15			
6	Nutzungsdauer in Jahren		50					
7	Restnutzungsdauer in Jahren		35					
8	Raummeterpreis 1913 in M		2,00					
9	Baunebenkosten	‰	8					
10	Alterswertminderung in ‰		19,50					
<hr/>								
11	Bauwert 1913	M/cbm	2,00	x	2090,00	cbm	M = 4.180,00	
<hr/>								
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen							
13						,00	M	
14						,00	M	
15						,00	M	
16						,00	M	
						= +	,00	
							<hr/>	
17	Zwischensumme					=	4.180,00	
18	Baunebenkosten			8‰ aus Z 17		+	334,40	
							<hr/>	
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	4.514,40	
<hr/>								
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	70.474,30	
<hr/>								
21	Technische Wertminderung							
22	- Alterswertminderung		19,50% aus Z20=	13.742,49		DM		
23	- Baumängel					,00	DM	
24	- Bauschäden					,00	DM	
25	- Reparaturstau					,00	DM	
							= ./.	13.742,49
							<hr/>	
26	Zwischensumme					=	56.731,81	
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00	
							<hr/>	
28	Zwischensumme					=	56.731,81	
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen							
30						,00	DM	
31						,00	DM	
32						,00	DM	
							= +	,00
<hr/>								
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	56.731,81	

Bauwert

Backhaus

1	Basisjahr 1913=100					
2	Wertstichtag					
3	Baupreisindex		Gutachtenerstellung			
		1.561,100		11/87		
4	Umbauter Raum in cbm	395,00				
5	Baujahr/Alter	1826		162		
6	Nutzungsdauer in Jahren	-				
7	Restnutzungsdauer in Jahren	20				
8	Raummeterpreis 1913 in M	10,00				
9	Baunebenkosten %	10				
10	Alterswertminderung in %	72,00				
11	Bauwert 1913	M/cbm	10,00	x	395,00 cbm M	= 3.950,00
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13					,00 M	
14					,00 M	
15					,00 M	
16					,00 M	
					= +	,00
17	Zwischensumme					= 3.950,00
18	Baunebenkosten			10% aus Z 17		+ 395,00
19	Normalherstellungskosten 1913				M	= 4.345,00
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18				DM	= 67.829,80
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung		72,00% aus Z20=	48.837,45	DM	
23	- Baumängel			,00	DM	
24	- Bauschäden			,00	DM	
25	- Reparaturstau			,00	DM	
					=./.	48.837,45
26	Zwischensumme					= 18.992,34
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.
						,00
28	Zwischensumme					= 18.992,34
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen					
30					,00 DM	
31					,00 DM	
32					,00 DM	
					= +	,00
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag				DM	= 18.992,34

Bauwert

Melkstell

1	Basisjahr 1913=100						
2	Wertstichtag	Gutachtenerstellung					
3	Baupreisindex	1.561,100		11/87			
4	Umbauter Raum in cbm	410,00					
5	Baujahr/Alter	1950		38			
6	Nutzungsdauer in Jahren	50					
7	Restnutzungsdauer in Jahren	12					
8	Raummeterpreis 1913 in M	3,50					
9	Baunebenkosten	%	8				
10	Alterswertminderung in %	66,90					
<hr/>							
11	Bauwert 1913	M/cbm	3,50	x	410,00 cbm	M =	1.435,00
<hr/>							
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13					,00	M	
14					,00	M	
15					,00	M	
16					,00	M	
					=	+	,00
17	Zwischensumme					=	1.435,00
18	Baunebenkosten			8% aus Z 17		+	114,80
19	Normalherstellungskosten	1913				M =	1.549,80
<hr/>							
20	Neubauwert zum Bewertungsstichtag Z 3 x Z 18					DM =	24.193,93
<hr/>							
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	66,90% aus Z20=	16.185,74		DM		
23	- Baumängel				,00	DM	
24	- Bauschäden				,00	DM	
25	- Reparaturstau				,00	DM	
					=./.		16.185,74
26	Zwischensumme					=	8.008,19
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen			0% aus Z 20		./.	,00
28	Zwischensumme					=	8.008,19
29	Zuschläge wegen Wertverbesserungen						
30					,00	DM	
31					,00	DM	
32					,00	DM	
					=	+	,00
<hr/>							
33	Bauwert (Zeitwert) zum Wertstichtag					DM =	8.008,19

5. Feldscheune

— Herstellung von Betonfußboden

4.2.2 Ermittlung des umbauten Raumes

Soweit sich Abänderungen in der Ermittlung des umbauten Raumes ergeben, wurden diese bereits unter Ziff. 3.2.2 ermittelt und werden bei der nachfolgenden Gebäudebewertung entsprechend berücksichtigt.

4.2.3 Ermittlung der Gebäudewerte (siehe Seite 71 bis 79)

4.2.4 Zusammenfassung der Gebäudesachwerte

Den vorstehend ermittelten Gebäudesachwerte für die einzelnen Gebäude sind die Zeitwerte für die Außenanlagen und den sonstigen Baulichkeiten hinzuzurechnen. Es errechnet sich folgender Gebäudesachwert:

1. Wohnhaus	414 912,50 DM
2. Kuhstall	368 568,22 DM
3. Schweinestall	96 306,53 DM
4. Remise, Düngerschuppen, Schleppergarage	40 300,17 DM
5. Hofscheune	44 398,81 DM
6. Feldscheune	56 731,81 DM
7. Backhaus	18 992,34 DM
8. Melkstall	8 008,19 DM

Bauwert insgesamt	1 048 218,57 DM
+ für Hofbefestigung	
einschließlich Entwässerungen udgl.	13 000,00 DM
Jauchekeller am Kuhstall 65 cbm, Zeitwert 200,00 DM/cbm	13 000,00 DM
+ Fahrsilo mit Sickersaftauffangbecken	
Betonplatte 25,7 m x 9,60 m x 60,00 DM/qm	14 800,00 DM
3 Wände aus Stahlbeton 3 x 25,70 x 1,93 m x 0,20 = 29,76 cbm ger. 30 cbm Stahlbeton in beidseit. Schalung herst. à 660,00 DM	19 800,00 DM
Herst.-Kosten ins.	34 600,00 DM
./ 15 % Alterswertminderung	5 190,00 DM
Zeitwert	29 410,00 DM

Grube an der Mistplatte
3,6 x 5,5 x 2,1 m = 41,58 cbm
Herst.-Kosten (Neupreis) einschl.

Aushub u. befahrbar. Betondecke	
Zeitwert 240,00 DM/cbm	
42 cbm x 240,00 DM/cbm	10 080,00 DM
Mistplatte 24,4 x 25,5 m	
x 60,00 DM/qm	37 322,00 DM
./. 20% Alterswertminderung	7 466,40 DM
Zeitwert	<u>29 865,60 DM</u>
Abwasserverrieselungsanlage, sonst.	
Außenanlagen, Einfriedigungen udgl.	35 000,00 DM
Gebäudezeit-/ Sachwerte insgesamt	<u>1 178 574,17 DM</u>

4.3 Bewertung von Grund und Boden

4.3.1 Planungsqualität

Es ist auch zu diesem Bewertungsstichtag von der gleichen Planungsqualität wie 1968 auszugehen. Für die Flächen besteht keine Erwartung auf eine höherwertige Nutzung. Nach wie vor liegen die Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; sie sind im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

4.3.2 Vergleichspreise und Ableitung des Verkehrswertes

Folgende Vergleichspreise konnte der Unterzeichner aus dem Jahr 1987 feststellen:

lfd. Nr.	Lage/Nutzung	erzielter Preis DM/qm
Gemarkung ... und angrenzende Gemeinden		
1.	23.9. 1.733 qm LN	1,73
2.	17.9. 10 132 qm LN	2,48
3.	29.7. 22 900 qm LN	1,74
4.	17.7. 36 726 qm LN	2,72
5.	3.8. 10 218 qm LN	4,40
6.	25.5. 5 700 qm LN	5,00
7.	25.5. 14 800 qm LN	2,70
8.	2.4. 25 000 qm LN	4,60
9.	13.3. 13 646 qm LN	4,80
10.	13.3. 17 000 qm LN	3,60
11.	10.3. 33 371 qm LN	3,76
12.	10.3. 63 234 qm LN	2,50
13.	3.3. 10 700 qm LN	4,00
Gemarkung ...		
14.	10/87 2 090 qm AF	5,00

15.	11/87	793 qm AF	2,80
16.	12/87	10 000 qm AF	3,80
17.	4/87	11 576 qm AF	4,20
18.	4/87	27 500 qm AF	4,00
19.	5/87	12 500 qm AF	3,60
20.	6/87	45 000 qm AF	4,00

Gemarkung ...

21.	8/87	47 500 qm AF	4,00
22.	8/87	26 000 qm AF	4,20

Gemarkung ...

23.	3/87	70 000 qm AF	4,14
24.	3/87	87 500 qm AF	4,00

Gemarkung ...

25.	3/87	30 000 qm AF	4,00
26.	7/87	1 000 qm AF	5,00

*LN = landwirtschaftl. Nutzflächen

*AF = Ackerflächen

Die insgesamt 26 genannten Vergleichspreise geben das Preisniveau für landwirtschaftliche Nutzflächen, hier insbesondere für Ackerflächen, in zutreffendem Maße wieder und lassen eine zuverlässige Ableitung des Verkehrswertes der zu bewertenden Flächen zu.

Dabei ist beachtlich, daß die Unterschiede zwischen den Vergleichspreisen verhältnismäßig gering sind bzw., daß die Vergleichspreise eine sehr hohe Dichte aufweisen. Eine Analyse ergibt:

1. 2 Vergleichspreise liegen im Bereich bis zu 2,00 DM/qm
2. 5 Vergleichspreise liegen im Bereich zwischen 2,01 DM/qm und 3,00 DM/qm
3. 9 Vergleichspreise liegen zwischen 3,01 DM/qm und 4,00 DM/qm
4. 10 Vergleichspreise liegen zwischen 4,01 DM/qm und 5,00 DM/qm

Bei einer stichtagsbezogenen Grundstücksbewertung ist selbstverständlich auch die zeitabhängige Preisentwicklung von Bedeutung. Eine diesbezügliche Untersuchung der 26 Vergleichspreise ergibt, daß

15 Vergleichspreise aus dem Zeitraum von März 1987 bis Juni 1987 stammen und

11 Vergleichspreise aus den Monaten Juli bis Dezember 1987.

Dabei ist bedeutend, daß von den Vergleichspreisen der 1. Jahreshälfte insgesamt ca. 86 % aller Preise im Bereich zwischen 3,00 DM/qm und 5,00 DM/qm liegen, während in der 2. Jahreshälfte der Anteil dieser Vergleichspreise nur noch 54,5 % ausmacht.

Dies gibt eine Bestätigung für die allgemeine Entwicklung am Grundstücksmarkt, insbesondere aber für landwirtschaftliche Nutzflächen, der auch im Jahr 1987 bis 1988 von sinkenden Preisen gekennzeichnet ist.

Weiterhin ist hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke, die zu den Vergleichspreisen gehandelt wurden zu erkennen, daß wesentliche Unterschiede zwischen Ackerland und Grünland nicht mehr bestehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn Grünlandflächen mit einem Milchkontingent verbunden sind, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Grünlandflächen ohne Milchkontingent sind z. Z. in ihrem Wert erheblich gemindert. Für derartige Flächen werden Preise erzielt, die um bis zu 50 % und 60 % geringer sind als für Ackerlandflächen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vergleichspreise und dem eindeutigen Schwergewicht der Vergleichspreise um 4,00 DM/qm und der allgemeinen Markttendenz, die von sinkenden Preisen gekennzeichnet ist, ermittelt der Unterzeichner auf den Zeitpunkt der Gutachterstellung für die landwirtschaftliche Nutzfläche einen Verkehrswert in Höhe von 3,75 DM/qm. Eine Differenzierung zwischen Ackerland und Grünland wird nicht vorgenommen, da die Grünlandflächen zum größten Teil ackerfähig und mit dem Milchkontingent verbunden sind. Eine gesonderte Bewertung des Milchkontingentes kommt daher nicht in Betracht.

Für die Waldflächen lagen lediglich 2 Vergleichspreise vor, da bekanntermaßen Waldgrundstücke wegen der geringen Ertragsaussichten nur in seltenen Fällen gehandelt werden.

Die benannten Vergleichspreise für Waldflächen betragen:

1. Gemarkung ...
Juli 1987, 22 900 qm, teilweise
mit Aufwuchs, erzielter Preis 1,74 DM/qm
2. Gemarkung ...
Januar 1987, 58 000 qm Holzung,
geringe Aufwuchswerte, erzielter Preis 1,00 DM/qm

Nach Auskunft des Vertreters des Forstamtes bei der Landwirtschaftskammer in ... ist davon auszugehen, daß die Waldbodenpreise zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit 1,00 DM/qm bis max. 1,20 DM/qm in Ansatz zu bringen sind. Die staatlichen Forstverwaltungen kaufen, nach den erhaltenen Auskünften, Forstflächen nur mit einem Waldbodenwert bis zu 1,00 DM/qm an.

Bei der Bewertung der Waldflächen kommt der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestände, die nicht in allen Fällen standortentsprechend sind, zu einem Verkehrswert von 0,80 DM/qm.

Für die Hof- und Gebäudeflächen gilt das in Kapitel 3.3 gesagte sinngemäß. Unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Be-

bauung wird hier von einem Verkehrswert in Höhe von 5,00 DM/qm ausgegangen.

Die sonstigen Flächen werden mit 1,00 DM/qm bewertet.

Dementsprechend ergibt sich folgende Bewertung für den Grund und Boden zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung:

1. Ackerflächen		
320 805 qm x 3,75 DM/qm		1 203 018,75 DM
2. Grünlandflächen		
224 339 qm x 3,75 DM/qm		841 271,25 DM
3. Hof- u. Gebäudefläche		
9 063 qm x 5,00 DM/qm		45 315,00 DM
4. Waldflächen		
117 282 qm x 0,80 DM/qm		93 825,60 DM
5. Sonstige Flächen		
3 320 qm x 1,00 DM/qm		3 320,00 DM
		<hr/>
Wert des Grund und Bodens insgesamt		2 186 750,60 DM

4.4 Waldbewertung

Dem Waldbodenwert für die Forstgrundstücke ist selbstverständlich der Wert des Aufwuchses und des Holzbestandes hinzuzurechnen. Nach dem in Anlage 1 beigefügten Waldwertgutachten ergibt sich ein Holzbestandswert in Höhe von

174 773,00 DM

4.5 Bewertung des toten und lebenden Inventars

4.5.1 Maschinen und Geräte

Die Maschinen und Geräte werden unter den gleichen Voraussetzungen wie zum Bewertungsstichtag 1968 bewertet.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs- jahr	betrag DM	Buch- wert DM	Markt- wert DM
1	Schälpflug	1968	—	2	400
2	3-Schar-Volldrehpflug Lemken	1980	6 991	1 134	3 400
3	leichte Saategge	—	—	2	150
4	Federzinkengrubber 3 m Arbeitsbreite	1970	—	1	500
5	Kreiselegge, 3 m Arbeitsbreite	1980	8 230	698	4 200
6	Cambrigde-Walze 2m alt	alt	—	—	300

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs- jahr	betrag DM	Buch- wert DM	Markt- wert DM
7	Starrzinkengrubber m. Scheibenegge 1/2 Anteil	1981	2 220	252	1 000
8	Sämaschine Saxonia 3 m, gebr. angesch. Baujahr 1982	1986	1 200	—	1 200
9	Düngerstreuer Kuxmann, 3 m Baujahr 1969	1969	703	1	400
10	Miststreuer 4 t 1-Achser	1976	5 405	1	700
11	Güllefaß, Eisele 1976 gebr. angesch.	—	2 555	931	2 000
12	Rübenschneider	1977	7 000	1	200
13	Güllepumpe, nicht funktionsfähig	1981	1 150	136	150
14	Kreiselheuer Fahr, 4 Kreisel	1969	760	1	350
15	Kreismäher Feller, 2 Kreisel, 1,80 m 1982 gebr. angesch. schlechter Zustand	—	2 566	387	400
16	Siloentnahmegerat Strautmann	1981	4 919	556	1 800
17	Gebläse f. Getreide Tornado, 10 PS, 30 m Rohr, Motor defekt	—	—	1	500
18	Dampfstrahlreiniger	1983	840	463	500
19	Schlepper John Deere, 33 PS	1967	—	—	1 400
20	Schlepper John Deere, 2140, 82 PS, Verdeck ca. 3 600 h	1980	28 318	2 406	14 500
21	Schlepper John Deere, 50 PS, Frontlader, Verdeck u. sonstiges Zubehör, ca. 1 309 h	1984	26 855	5 835	15 500
22	Anhänger, hydraul. 3-Seiten-Kipper, 8 t Ges. Gew., 5,5 t Zu- ladung	1977	6 442	1	3 000

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaffungs- jahr	Anschaffungs- betrag DM	Buch- wert DM	Markt- wert DM
23	Anhänger 2-Achs, 3,5 t, Aufbau 1980 erneuert	1965	—	1	800
24	Viehanhänger für 2 Tiere, Bj. ca. 1965	—	—	1	400
25	Anhänger, Flachwagen, Auflaufbremse	—	—	1	300
26	Pkw-Audi 100, Benzin, 110 000 km, Bj. 1981	1986	8 947	6 264	5 500
27	Pkw-Audi 80, Benzin, 105 000 km, Bj. 1980	1986	5 563	4 450	4 500
28	Sonstige Geräte, Maschinen u. Werkzeuge einschl. Wärmerückge- winnung u. Milchkühlung				9 500
	Wert der Maschinen und Geräte insgesamt				<u>73 550</u>

Sonstige Maschinen und Geräte, wie Förderanlagen und dergleichen, die üblicherweise fest mit den Gebäuden verbunden sind, wurden als Gebäudebestandteile bei der Bewertung erfaßt.

4.5.2 Bewertung des Viehs

Bei der Bewertung des Viehs zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wird von den zuletzt festgestellten Beständen ausgegangen, ggfs. muß bei erheblich abweichenden Stückzahlen in den einzelnen Altersgruppen eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse vorgenommen werden. Bei der Wertermittlung werden auch die nach den Buchführungsunterlagen tatsächlich erzielten Preise berücksichtigt.

lfd. Nr.	Bezeichnung	Anschaf- funfspreis DM	Buchwert DM	Stück DM	Marktwert insgesamt DM
1	1 Zuchtbulle	2 300	—	2 000	2 000
2	35 Milchkühe		1 150	2 100	73 500
3	4 Zuchtrinder üb. 2 Jahre hochtragend		800	2 000	8.000
4	27 Zuchtrinder 1—2 Jahre		600	1 400	37 800
5	4 Jungtiere bis 1 Jahr		300	1 000	4 000
6	19 Kälber		150	600	11 400
	Wert des Viehs insgesamt				<u>136 700</u>

Betriebsorganisation zum Betrieb: Bartels, Waderloh
 Vergleichsbetriebe: Futterbaubetriebe 50-100 ha/LF
 Bewertungssichtang: Gutschenherstellung

Kapazität	Vergleichsbetriebe		Betrieb		Korrektur		wegen	Betrieb		
	1984/85	1985/86	1986/87	Mittel	1984/85	1985/86			1986/87	Mittel
Betriebsgröße ha LF	62,88	63,36	62,25	62,83	54,50	54,50	54,50	54,50	tats. Verhältnisse	54,50
Grünland ha	22,32	25,79	27,83	25,31	22,50	22,50	22,50	22,50	tats. Verhältnisse	22,50
Grünland % der LF	35,50	40,70	44,70	40,30	41,28	41,28	41,28	41,28	tats. Verhältnisse	41,28
Ackerland ha	40,49	37,51	34,36	37,46	32,00	32,00	32,00	32,00	tats. Verhältnisse	32,00
Ackerland % der LF	64,40	59,20	55,20	59,60	58,72	58,72	58,72	58,72	tats. Verhältnisse	58,72
Getreide ha	22,07	18,49	18,01	19,52	21,75	19,25	23,75	21,59	tats. Verhältnisse	21,59
Getreide % der AF	54,50	49,30	52,40	52,07	67,97	60,15	74,22	67,45	tats. Verhältnisse	67,45
Zuckerrüben ha	153	130	127	137						
Zuckerrüben % d. AF	1,30	0,80	0,80	0,97						
Kartoffeln ha	0,08	0,04	0,03	0,05						
Kartoffeln % der AF	0,20	0,10	0,10	0,13						
Silomais ha	14,82	14,59	12,65	14,02	6,00	6,00	5,00	5,67	tats. Verhältnisse	5,67
Silomais % d. AF	36,60	36,90	36,60	37,43	18,75	18,75	15,63	17,71	tats. Verhältnisse	17,71
Feldgemüse ha										
Feldgemüse % der AF										
Feldfutter ha	1,74	1,58	1,79	1,70	4,25	6,75	2,25	4,42	tats. Verhältnisse	4,42
Feldfutter % der AF	4,30	4,20	5,20	4,57	13,28	21,09	7,03	13,80	tats. Verhältnisse	13,80
Milchkühe Stück	36,40	37,70	40,50	38,20	43,00	43,00	38,00	41,33	tats. Verhältnisse	41,33
Jung- u. Mastvieh (VE*)	70,00	75,00	67,00	70,67	24,90	36,20	30,30	30,47	tats. Verhältnisse	30,47
Schweine VE/100 ha LF	47,60	47,70	41,40	45,57						
Viehsein. 100 ha LF ins.	202,00	236,00	215,40	217,80	126,00	154,00	131,00	137,00	tats. Verhältnisse	137,00
Erträge/Eröse										
W.-Weizen dt/ha	54,90	54,90	62,20	57,33	48,60	50,00	52,64	50,41	tats. Verhältnisse	50,41
Roggen dt/ha	46,10	42,10	39,70	42,63	58,20	k.A.	k.A.	19,40	tats. Verhältnisse	19,40
Gerste dt/ha	49,90	47,60	49,80	49,10	k.A.	46,00	50,13	32,04	tats. Verhältnisse	32,04
Hafer dt/ha	k.A.	k.A.	k.A.		44,00	44,00	41,10	43,03	tats. Verhältnisse	43,03
W.-Weizen DM/dt					50,57	47,14	44,15	47,29	tats. Verhältnisse	47,29
Roggen DM/dt					47,46	k.A.	k.A.	15,82	tats. Verhältnisse	15,82
Gerste DM/dt					44,42	k.A.	41,20	28,42	tats. Verhältnisse	28,42
Hafer DM/dt					44,42	k.A.	36,74	27,05	tats. Verhältnisse	27,05
Getreide DM/dt										
Aufzuchtst. Ferkel/Sau	50,60	48,02	46,74	48,45						
Erlös DM/Ferkel										
Erlös DM/Mastschwein										
Milchleistung kg/Kuh	5,460,00	5,683,00	5,830,00	5,657,67	6,801,00	6,906,00	7,238,00	6,981,67	tats. Verhältnisse	6,981,67
Milchpreis DM/kg	,69	,71	,72	,71	,73	,75	,76	,75	tats. Verhältnisse	,75

4.6 Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren

Im Rahmen der Ermittlungen des Verkehrswertes des Betriebes ergibt sich nach dem Sachwertverfahren folgender Wert:

1. Wert der Gebäude	1 178 574,17 DM
2. Wert des Grund und Boden	2 186 750,60 DM
3. Waldaufwuchs	174 773,00 DM
4. Wert der Maschinen und Geräte	73 550,00 DM
5. Wert des Viehs	136 700,00 DM
	<hr/>
Wert des Betriebes nach dem Sachwertverfahren insgesamt	3 750 347,77 DM

4.7 Ermittlung des Ertragswertes

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt unter den gleichen Voraussetzungen wie unter Ziffer 3.7.

4.7.1 Betriebsorganisation

Die in der nachfolgenden Übersicht dargestellte Betriebsorganisation entspricht den tatsächlichen Verhältnissen zum Bewertungszeitpunkt.

Korrekturen brauchen nicht vorgenommen werden, da sowohl das Nutzflächen- als auch das Ackerflächenverhältnis auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Betriebes rückschließen lassen. Das gleiche gilt für den Viehbestand, der zwar aufgrund der fehlenden Schweinehaltung wesentlich geringer ist. Auch bei den Erträgen und Erlösen ergeben sich wesentliche Abweichungen gegenüber den Vergleichsbetrieben nicht. Hinsichtlich der Milchleistungen ist festzustellen, daß der Betrieb ... zu den Spitzenbetrieben des Gebietes zu zählen ist. (siehe Tabelle Seite 87)

4.7.2 Ermittlung der Deckungsbeiträge

Auch die Deckungsbeiträge werden unter den gleichen Voraussetzungen wie unter 3.7.2 ermittelt. Da die Leistungen der Viehhaltung, aber auch des Ackerbaues denen der Vergleichsbetriebe entsprechen, sind Korrekturen nicht vorzunehmen.

Bei den Roherträgen der Betriebszweige der Viehhaltung ergibt sich eine Differenz von ca. 1 500,00 DM, die vor allem auf das Fehlen der Schweinehaltung zurückzuführen ist. Da dies nicht unbedingt zu einem Mehrergebnis in Vergleichsbetrieben führt, ergibt sich aus dem Vergleich der Deckungsbeiträge, die geringfügig voneinander abweichen.

Bei der Ermittlung der Deckungsbeiträge für die Betriebszweige des Ackerbaues gilt, daß die Daten nur eine beschränkte Aussagekraft besitzen, da sich die Roherträge lediglich aus den Verkäufen des Getreides ergeben, der innerbetriebliche Verbrauch (Veredlung) nicht

erfaßt und bei den variablen Kosten die Aufwendungen für den Feldfutterbau und die Grünlandflächen enthalten sind. (siehe Tabelle Seite 90)

4.7.3 Ermittlung des Roheinkommens, des Reinertrages und des Ertragswertes

Auch bei der Berechnung des Roheinkommens wird von den Daten des Betriebes ... ausgegangen. Es erfolgt eine Umrechnung auf die landwirtschaftliche Nutzfläche von 54,5 ha, die bewirtschaftet wurde.

Auffällig ist, daß die durchschnittlichen festen Kosten mit 1 966,00 DM ca. 400,00 DM über denen der Vergleichsbetriebe liegen. Diese Mehrbelastungen ergeben sich in erster Linie aus

- den Kosten für Maschinenmiete (Lohnunternehmen udgl.), die mehr als doppelt so hoch sind als in den Vergleichsbetrieben. Demgegenüber stehen verhältnismäßig geringe Kosten für die Abschreibung von Maschinen und Geräten, was auf einen teilweise überalterten Bestand zurückzuführen ist.

Der Unterzeichner hat daher in diesem Bereich eine Korrektur von 25% vorgenommen, um eine der Ortsüblichkeit entsprechende Wertung vorzunehmen.

- In den Kosten nicht enthalten waren Ansätze für die Abschreibungen des Wohnhauses. Da dieses mit den Kosten für die Unterhaltung erfaßt ist und ein Mietwertansatz erfolgt, wird ein Ansatz in Höhe von 3 270,00 DM jährlich vorgenommen.
- Auffällig ist, daß die sonstigen allgemeinen Betriebskosten wesentlich über denen der Vergleichsbetriebe liegen (mehr als das 3fache). Der Unterzeichner hält eine 25%ige Anpassung für angemessen.

Bei der Ermittlung des Reinertrages wurde bei den Vergleichsbetrieben von der Fiktion des schulden und pachtfrei gedachten Betriebes abgewichen. Da im vorliegenden Fall der Wert des Betriebes in seiner Gesamtheit zu ermitteln ist, muß bei der Berechnung des Reinertrages nach wie vor von dieser Fiktion ausgegangen werden.

Insoweit können Zinszahlungen nicht berücksichtigt werden, da sie lediglich die Verzinsung für Fremdkapital, das im Betrieb investiert ist, darstellen, also dem im Betrieb investierten Vermögen zuzurechnen sind.

Der in der Buchführung enthaltene steuerliche Ansatz für den Mietwert der Wohnung von 5 600,00 DM wird für die Größe und Ausstattung des Wohnhauses als nicht angemessen angesehen, da die jährlichen Kosten des Wohngebäudes diesen Betrag bei weitem überschreiten. Der Unterzeichner hält eine Anpassung um 50% für angemessen, so daß sich ein Jahresmietwert von 7 700,00 DM ergibt.

Ermittlung der Deckungsbeiträge Bewertungsstichtag: Betriebszweige der Viehhaltung										
Gutachtenstellung										
Vergleichsbetriebe DM/ha LF										
	1984/85	1985/86	1986/87	Mittel	Betrieben	1984/85	1985/86	1986/87	Mittel	
Reinerträge aus										
Milch	2.139,00	2.350,00	2.566,00	2.385,00	3.287,74	3.591,60	3.871,63	3.583,66	3.583,66	tats. Verhältnis
Rindviehverkäufe	2.692,00	2.410,00	1.974,00	2.358,67	826,06	659,05	1.184,29	889,80	889,80	tats. Verhältnis
Schweinehaltung	1.393,00	1.141,00	844,00	1.126,00						
Sonstige Viehhaltung	172,00	96,00	40,00	103,33						
Insges.	6.396,00	5.999,00	5.524,00	5.973,00	4.113,80	4.250,64	5.055,93	4.473,46	4.473,46	tats. Verhältnis
./. variable Kosten										
Futtermittel	1.667,00	1.460,00	1.206,00	1.444,33	990,53	962,72	1.137,10	1.030,12	1.030,12	tats. Verhältnis
Viehkäufürfe	1.387,00	1.173,00	906,00	1.155,33	74,07	65,41	10,88	50,12	50,12	tats. Verhältnis
sonst. Spezialkosten DM/ha	186,00	200,00	195,00	193,67	184,07	220,22	300,28	234,86	234,86	tats. Verhältnis
variable Kosten ins. DM/ha	3.240,00	2.833,00	2.307,00	2.793,33	1.248,68	1.248,35	1.448,26	1.315,09	1.315,09	tats. Verhältnis
Deckungsbeitrag DM/ha	3.156,00	3.166,00	3.217,00	3.179,67	2.865,12	3.002,29	3.607,67	3.158,36	3.158,36	tats. Verhältnis
Ermittlung der Deckungsbeiträge Bewertungsstichtag: Betriebszweige des Ackerbaues										
Gutachtenstellung										
Vergleichsbetriebe DM/ha LF										
	1984/85	1986/87	1986/87	Mittel	Betrieb Bartels	1984/85	1985/86	1986/87	Mittel	
Reinerträge aus					944,70	539,49	922,73	802,31		
Getreide										
Zuckerrüben										
sonst. Ackerbau										
Ackerbau insges.	631,00	405,00	457,00	497,67	944,70	539,49	922,73	802,31	802,31	
./. variable Kosten										
Saatgut DM/ha	143,00	124,00	107,00	124,67	123,27	93,74	118,97	111,99	111,99	
Pflanzenschutz DM/ha	72,00	79,00	77,00	76,00	50,31	63,67	31,56	58,51	58,51	
Düngung DM/ha	407,00	370,00	350,00	375,67	432,07	525,32	374,83	450,74	450,74	
sonst. Spezialkosten DM/ha	27,00	26,00	29,00	28,00	10,42	40,64	26,39	25,82	25,82	
Maschinenmietz/Lohnverl. DM/ha										
variable Kosten ins. DM/ha	649,00	601,00	563,00	604,33	636,07	753,38	551,74	647,06	647,06	
Deckungsbeitrag DM/ha	-18,00	-196,00	-106,00	-106,67	308,62	-213,89	370,99	155,24	155,24	

Korrektur um DM/ha wegen

Korrektur um DM/ha wegen

tats. Verhältnis

Bei einem durchschnittlichen Ansatz von 722,00 DM/ha für den Lohnanspruch, ergibt sich ein solcher für den Betrieb von 39 359,00 DM. Dieser Betrag entspricht der Intensität und den sich daraus ergebenden erforderlichen Arbeitskräftebesatz.

Die jährliche Netto-Bodenrente aus der Forstwirtschaft ist mit 90,00 DM/ha Waldbodenfläche in Ansatz zu bringen.

Nach Abzug der festen Kosten von den Deckungsbeiträgen und unter Hinzurechnung der sonstigen Leistungen sowie des Mietwertes der Wohnung, verbleibt im Mittel ein Reinertrag in Höhe von 51 937,48 DM.

Dieses gegenüber den Vergleichsbetrieben günstig erscheinende Ergebnis ist darauf zurückzuführen, daß diese mit durchschnittlich 425,00 DM jährlichen Pacht- und Zinskosten belastet sind.

Aus dem ermittelten Reinertrag errechnet sich in der Kapitalisierung ein Ertragswert in Höhe von 3 427 873,58 DM

(siehe Tabelle Seite 92)

4.8 Wertmindernde Belastungen

Bei den wertmindernden Belastungen ist zum Zeitpunkt der Gutachterstellung nur ein Altenteil zu Gunsten der Mutter von Frau ... zu berücksichtigen. Die Altenteilslast errechnet sich wie folgt:

1. Wohnung und Verpflegung für 1 Person, einschließlich der Sachbezüge	2 400,00 DM
2. Kosten der zusätzlichen Krankenversicherung monatlich 100,00 DM	1 200,00 DM
3. Barrente, angepaßt ab 1. Juli 1987 auf 684,41 DM monatlich (nach Angaben von Frau ...)	8 212,92 DM
4. Sonstige Bezüge und Leistungen 75,00 DM monatlich	900,00 DM

Wert des Altenteils jährlich insgesamt 12 712,92 DM

Nach der „Allgemeinen Sterbetafel“ hat eine 71jährige weibliche Person, eine Lebenserwartung von 11 Jahren. Hieraus ergibt sich der Kapitalisator 8,76 bei einer 4%igen Verzinsung. Es errechnet sich folgender Kapitalwert der Altenteilslast

11 712,92 DM x 8,76 111 365,17 DM

4.9 Ableitung des Verkehrswertes

Dem mit 3 750 347,77 DM ermittelten Wert nach dem Sachwertverfahren für den landwirtschaftlichen Betrieb, steht ein Ertragswert in Höhe von 3 427 873,58 DM gegenüber. Auch in diesem Fall liegt der Ertragswert eindeutig unter dem Sachwert. Das die Differenz wesentlich geringer geworden ist, ist auf die Ausdehnung ertragsstarker Betriebszweige (Rindviehhaltung) zurückzuführen. Diese Tatsache muß sich auch auf die Höhe des Ackerlandwertes auswirken.

Im übrigen gelten für die Ableitung des Verkehrswertes die gleichen Voraussetzungen wie zu Ziffer 3.9 bei der Ableitung des Verkehrswertes zum Stichtag 9. 3. 1968 angeführt. Dies gilt umso mehr, als beispielsweise der Kuhstall, unter arbeitswirtschaftlichen Aspekten, nicht den neuesten Erkenntnissen entspricht. Für Herden in dieser Größenordnung werden heute zumeist Boxenlaufställe errichtet, die als arbeitswirtschaftlich günstiger gelten.

Außerdem ist zu beobachten, daß zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung, durch ein großes Angebot, die landwirtschaftlichen Betriebe unter einem Preisdruck stehen. Soweit dies den Grund und Boden betrifft, wurde dies bei der Wertfindung im Rahmen des Sachwertverfahrens berücksichtigt, nicht aber bei der Bewertung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Unter diesen Voraussetzungen hält der Unterzeichner es für erforderlich und gerechtfertigt, die Ermittlung des Verkehrswertes um eine Anpassung des ermittelten Sachwertes an die

- Marktgegebenheiten,
- Ertragslage des Betriebes
- und wegen des arbeitswirtschaftlich ungünstigen Gebäudebestandes

vorzunehmen und einen Abschlag vom ermittelten Sachwert zu machen.

Bei einem Ansatz von nur 10 % würde im vorliegenden Fall dann der Verkehrswert des Betriebes unter den Ertragswert sinken. Dieser stellt bei der Verkehrswertbemessung die Untergrenze dar.

Andererseits kann wegen der geschilderten Gebäudesituation nicht der Sachwert als Verkehrswert gelten. Bei einer Abwertung der Gebäude um ca. 20 % würde sich ein Abzug von ca. 200 000,00 DM ergeben, um den der ermittelte Sachwert des Betriebes zu mindern wäre.

Unter Abwägung aller wertbildenden Faktoren und unter Berücksichtigung des Ertragswertes ermittelt der Unterzeichner einen Verkehrswert zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung von 3 500 000,00 DM; von diesem Wert ist der kapitalisierte Wert des Altteils abzuziehen. Es errechnet sich:

Wert des Betriebes vor Abzug der Altenteilslast	3 500 000,00 DM
./. Wert der Altenteilslast	./. 111 365,17 DM

Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	3 388 634,83 DM
aufgerundet	<u>3 400 000,00 DM</u>

Der Unterzeichner ermittelt für den landwirtschaftlichen Betrieb zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung einen Verkehrswert in Höhe von 3 400 000,00 DM.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

5.1 Indizierung des Anfangsvermögens und Ermittlung des Vermögenszuwachses

Der unter Ziffer 3 ermittelte Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes ist entsprechend der Ausführungen zu Kapitel 2.6 auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung (Auseinandersetzung über das Vermögen) zu indizieren.

Hierfür ist, wie bereits ausgeführt, der Lebenshaltungskostenindex, der vom statistischen Bundesamt für den 4-Personen Arbeitnehmer — Haushalt festgestellt wird, zu berücksichtigen. Dieser betrug im Jahresdurchschnitt

1968	58,6
und zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung	121,5

Für die Indizierung des zum 9. 3. 1968 festgestellten Verkehrswertes des landwirtschaftlichen Betriebes ergibt sich dann

1 545 000,00 DM : 58,6 x 121,5 =	3 203 369,37 DM
----------------------------------	-----------------

Demnach beträgt der auf den Zeitpunkt der Vermögensauseinandersetzung indizierte Wert des landwirtschaftlichen Betriebes zum 9. 3. 1968

	3 203 369,37 DM
--	-----------------

Hieraus ergibt sich vor Hinzurechnung der Anteile an Genossenschaften u. ä. und Abzug der Schulden, die jeweils mit ihrem Nominalbetrag anzusetzen sind (Währungsgesetz) und somit nicht der Indizierung unterliegen, folgender Zugewinn

Wert des Betriebes im Endvermögen	3 400 000,00 DM
Wert des Betriebes im Anfangsvermögen	3 203 369,37 DM

Vermögenszuwachs vor Abzug der Schulden	196.630,63 DM
---	---------------

Die Unterzeichner ermittelten einen Vermögenszuwachs in Höhe von einhundertsechszwanzigtausend sechshundertdreißig Deutsche Mark.

Aufgestellt:

5060 Paffrath, den 22. 5. 1988

Dipl.-Ing. agr. Roland Fischer
Dipl.-Ing. agr. Klaus-Dieter Stock

Literaturverzeichnis

- M. Köhne: Landwirtschaftliche Bewertungslehre
M. Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre
Ruhr-Stickstoff AG: Faustzahlen für die Landwirtschaft und den Gartenbau
- HLBS: Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
KTBL: Datensammlung für die Betriebsplanung der Landwirtschaft Standarddeckungsbeiträge 1985
- Arbeitsgemeinschaft Landtechnik und Bauwesen: Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- Gerardy: Praxis der Grundstücksbewertung
HLBS: Grundlagensammlung für Sachverständige
Schönhofer-Reinisch: Haus- und Grundbesitz
Thiel-Gelzer: Baurechtsammlung
Zeitschriften: Agrarrecht, Recht der Landwirtschaft, Landwirtschaftliche Fachzeitschriften
- HLBS: Schriftenreihe „Agrare Taxation“
Palandt: Bürgerliches Gesetzbuch, 38. Auflage
W. Hoffmann: Hofübergabe
Fölkersamb: Das Landwirtschaftsrecht
Wöhrmann: Allgemeine landwirtschaftliche Betriebslehre
Blohms: Angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre
Blohms: Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei Zugewinnausgleich
Kroeschell: Die Unternehmensbewertung in der Rechtsprechung
- Piltz: Was ist mein Unternehmen wert?
Wagner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Ross/Brachmann: Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-
werten
Rössler/Langner: Waldbewertung Pook Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft
Mantel: