

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 79**

Theodor Behr

**Wertermittlung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 79

Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

**Sachverständigen-Gutachten**

**Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren**

Dipl.-Ing. Theodor Behr

VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-364-6

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 5205 St. Augustin 2  
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

8 - 1992

## 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 wohl in 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.

St. Augustin, im August 1992

Der Herausgeber

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.0	Allgemeine Angaben über den Grundbesitz	11
1.1	Anlaß und Auftrag	11
1.2	Beschreibung des Grundbesitzes	12
1.3	Angaben zur Örtlichkeit	16
1.4	Bewertungsgegenstände	17
1.5	Einweisung und Unterlagen in und für das Bewertungsverfahren	17
1.6	Bewertungsstichtag	19
2.0	Bewertungsverfahren	19
2.1	Grundbesitz	19
2.2	Gebäude mit Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse	22
2.3	Maschinen, Geräte und sonstige Betriebseinrichtungen	23
2.4	Vieh	23
2.5	Gaststättenmobilar	23
2.6	Gaststättenvorräte	23
3.0	Bewertung des Grundbesitzes mit Zubehör	23
3.1	Grundstücke	23
3.2	Gebäudebewertung	31
3.3	Bewertung der Maschinen, Geräte und sonstigen Betriebseinrichtungen	57
3.4	Bewertung des Viehs	57
3.5	Bewertung des Gaststättenmobilers	57
3.6	Bewertung der Gaststättenvorräte	57
3.7	Zusammenstellung aller Wertungen ./.. Verkehrswert des Grundbesitzes mit allen Betriebseinrichtungen	58
3.8	Zuordnung der Wertung nach Bestandsverzeichnis mit den lfd. Nrn. 7 und 8	58
4.0	Stellungnahme und Wertung zu den Fragen gem. Schreiben des Amtsgerichtes Z vom 20.10.1988 in der anhängigen Zwangsversteigerungssache zu den Buchstaben a) - e) an den Unterzeichner	60
5.0	Anschließende Stellungnahme zu dem Wertungsergebnis	62

## GUTACHTEN

ÜBER

DEN GRUNDBESITZ VON

FRAU A,  
GEB. B,  
IN X ,

mit den im Grundbuch von X Band 4 Blatt 69 eingetragenen Grundstücken lfd. Nr. 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses mit einer Gesamtgröße von 10.31.90 ha.

### Zweck des Gutachten:

Wertermittlung in der Zwangsversteigerungssache vor dem Amtsgericht Z.

## *1.0 Allgemeine Angaben über den Grundbesitz*

### *Flächengröße des Grundbesitzes:*

Ackerland:	7.16.57 ha
Grünland:	0.75.74 ha
	-----
L.F.:	7.92.31 ha
Gebäudefläche:	0.34.34 ha
Gebäudefläche:	0.07.64 ha
Straßen:	0.00.58 ha
Weg:	0.00.34 ha
Unland:	0.14.01 ha
Wald:	1.82.65 ha
	-----
Gesamtgröße:	10.31.90 ha

### *Verpachtung:*

Ackerland:	7.16.57 ha
Grünland:	0.75.74 ha
	-----
Gesamt:	7.92.31 ha

## *1.1 Anlaß und Auftrag*

Gemäß Beschluß des Amtsgerichtes Z in der Zwangsvollstreckungssache der Volksbank e.G., gegen Frau A, soll der Verkehrswert des im Grundbuch von X Band 4 Blatt 69 eingetragenen Grundbesitzes mit den laufenden Nummern 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses und ebenso der Wert des Zubehörs, des Viehs, der Vorräte, der Maschinen, der Geräte, der Anlagen, des Baumbestandes und des Gaststättenmobiliars und -vorräte ermittelt werden.

Der Unterzeichner wurde am 20.10.1988, mit Eingang am 25.10.1988, mit der gutachterlichen Ermittlung von dem vorbezeichneten Gericht beauftragt.

## *1.2 Beschreibung des Grundbesitzes*

Die Hofstelle liegt an der Landstraße am nordöstlichen Ortsausgang von X. X ist ein Ortsteil von Y mit 70 - 80 Einwohnern. Y gehört zur Stadt Z.

Die Hofstelle ist im vorderen Teil mit dem Wohnhaus, der Gastwirtschaft und verschiedenen Wirtschaftsgebäuden bebaut. Auf der der Hofstelle gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich zwei weitere Wirtschaftsgebäude. Seitlich des Wohnhauses/der Gastwirtschaft ist eine straßenseitige Gartenanlage mit verschiedenen Koniferen, Blumenrabatten und eine Rasenfläche. Die Gartenanlage ist teilweise mit Zäunen eingefriedigt.

Die Entfernung nach Y beträgt ca. 2,5 km, nach Z ca. 12 km.

Die Hofstelle umfaßt eine Gesamtfläche von 2.433 qm und auf der der Hofstelle gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine weitere von 1.004 qm.

Nach Angaben der Stadt Z ist das Flurstück 38 mit 764 qm nach § 34 Baugesetzbuch Bauland und ein Teil des Flurstückes 64/7 - nach dem Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 726 Z/X - mit ca. 4.000 qm Bauland. Das zuletzt genannte Gelände liegt an der Straße "Zum B-berg".

Der Grundbesitz ist ausschließlich in der Gemarkung X gelegen. Der Grundbesitz setzt sich aus Streubesitz zusammen.

Das auf der Folgeseite eingefügte Kartenblatt gibt einen Überblick über den Grundbesitz.

Die innere Verkehrslage des Grundbesitzes mit der Bausubstanz ist durch die parzellierte Lage und durch die von der L 193 durchschnittenen Hofparzelle nicht ideal - relativ hoher Aufwand für die Bewirtschaftung der Flächen und erhöhtes Verkehrsrisiko für die Nutzung der Wirtschaftsgebäude für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Fläche - . Wegeverhältnisse zu den Flächen sind befriedigend bis gut - eben und meistens ausgebaut - .

Die durchschnittliche Hof-/Feldentfernung beträgt 200 - 800 m.

Die äußere Verkehrslage ist durch die Orte Y als nächstgrößerer Ort ca. 2,5 km und Z ca. 12 km als Einkaufszentrum mit ca. 15.000 Einwohnern im wesentlichen gekennzeichnet. Öffentliche Verkehrsanbindung wird durch Linien- und Schulbusse geregelt. Bahnanschluß hat Z. nach Hannover und Nienburg.

Der Grundbesitz hat eine Flächengröße von 10.31.90 ha.

Hierzu die Flächenaufteilung nach ihrer Nutzung:

zur Zeit rd.	7.17 ha Acker
und	<u>0.75 ha Grünland</u>
somit landwirtschaftliche Nutzfläche	7.92 ha = 76,74 der Gesamtfläche
Hof- und Gebäudefläche	0.42 ha
Wald	1.83 ha
Sonstige Flächen	<u>0.15 ha</u>
Betriebsfläche rd.	10.32 ha.

Kartenausschnitt mit Kennzeichnung des Grundbesitzes



Der Grundbesitz mit seinen landwirtschaftlich genutzten Flächen umfaßt rd. 76,74 % der Flächen. Davon können ackerbaulich rd. 90,0 % = 7.17 ha genutzt werden und 10,0 % sind natürliches Grünland.

Die landwirtschaftliche Nutzung erstreckt sich auf 3 Parzellen.

Die Lage, der Parzellenzuschnitt, die Boden- und Entwässerungsverhältnisse bestimmen jeweils die Nutzung der Flächen. Bei dem Grünland handelt es sich um eine Fläche, die unweit der Leineniederung (Marsch) gelegen ist. Die Bodenwertung schwankt zwischen 50 - 60 Punkte. Bei den Ackerflächen sind Sandböden von den leichteren Sanden - in der Bodengüte mit Einstufungen von 18 - 36 Bodenpunkten -, 2 Parzellen vorhanden.

Alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind eben bzw. überwiegend eben. Die landwirtschaftlichen Flächen sind nicht drainiert, soweit sie ackerbaulich genutzt werden, Probleme in der Oberflächenentwässerung sind nicht vorhanden.

Die forstwirtschaftlich genutzten Flächen liegen teilweise auf sehr leichten Sandböden und teilweise dazu auf kopiertem Gelände, welches sich aus diesen Gegebenheiten für die landwirtschaftliche Nutzung nicht eignet. Der Baumbestand (Aufwuchs) ist von den Baumarten unterschiedlich, auf den trockenen Standorten meist Kiefer, vereinzelt Eiche, auf den feuchteren Standorten Birke. Der Pflegezustand des Baumbestandes ist nicht auf dem Laufenden, die Holzqualität entspricht teilweise nur den Durchschnittsnormen oder sogar darunter.

Der Gebäudebestand auf der Hofstelle im einzelnen:

1 Wohnhaus mit Gastwirtschaft und ausgebautem Dachgeschoß,  
Massivbauweise, Hartbedachung,

1 Viehstall, Massivbauweise, Hartbedachung,

1 Viehstall, Massivbauweise, Hartbedachung,

1 Viehstall, Steinfachwerk, Pultdach, Asbestzementbedachung,

1 Scheune mit Wagenremise, Steinfachwerk, teilweise  
überkragender Schirm, Hartbedachung.

Bemerkenswert ist, daß die Scheune unter Denkmalschutz steht. Ob die Wagenremise auch unter Denkmalschutz steht, konnte von dem Unterzeichner nicht eindeutig geklärt werden. Für die Bausubstanzbewertung geht der Unterzeichner davon aus, daß hier keine diesbezügliche Schutzauflage besteht.

Der Grundbesitz ist, soweit es sich um die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen handelt, verpachtet. Die Wirtschaftsgebäude werden nicht bzw. nur im Einzelfall noch genutzt. Viehwirtschaft wird nicht mehr betrieben. Die Gastwirtschaft ist noch im Betrieb.

### *1.3 Angaben zur Örtlichkeit*

X mit seiner ländlich, landwirtschaftlichen Struktur hat 70 - 80 Einwohner. Es gehört verwaltungsmäßig zu Y/Z.

In Y befindet sich die Grundschule für die ersten vier Schuljahre, die weiterführenden in Z mit der Haupt-, Realschule und dem Gymnasium. Die Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch Linien- und Schulbusse geregelt.

Die Haupteinkaufsmöglichkeiten sind Z und Hannover.

Der nachfolgende Kartenausschnitt gibt einen Überblick über die Örtlichkeiten.

#### *1.4 Bewertungsgegenstände*

Hierzu gehören im einzelnen:

- 1.) Grundbesitz
- 2.) Gebäude mit Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- 3.) Maschinen, Geräte und sonstige Betriebseinrichtungen
- 4.) Vieh
- 5.) Zubehör des Gaststättenbetriebes

Weiterhin geht es um die Beantwortung nachfolgender Fragen:

- a.) "welche Mieter und Pächter vorhanden sind, die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben",
- b.) "ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)",
- c.) "ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)",
- d.) "ob Verdacht auf Hausschwamm besteht",
- e.) "ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen".

#### *1.5 Einweisung und Unterlagen in und für das Bewertungsverfahren*

Einweisung und örtliche Erfassung erfolgten am 07.12.1988.

Die Eigentümerin und deren Sohn gaben zu dem Verfahren Auskünfte.

Die Stadt Z wurde zu dem aktuellen Preisstand von Bauland in dieser Region (X) eingeschaltet. Es liegen teilweise Bebauungsmöglichkeiten für Teilflächen nach § 34 Baugesetzbuch und nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 726 in X vor.

Für die Wertung haben außerdem nachstehende Unterlagen und Auskünfte Bedeutung:

- 1.) Liegenschaftsauszüge von dem Grundbesitz mit dem aktuellen Stand vom 15.11.1988,
- 2.) Kartenausschnitte über die Liegenschaften in einem Maßstab 1 : 1000 und 3.200,
- 3.) topographische Karte mit Grundbesitzmarkierung im Maßstab 1 : 25.000,
- 4.) Feuerversicherungsunterlagen
- 5.) Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Nutzflächen, Stichtag: 31.12.1987, Bodenrichtwert-Übersichtskarte über Bauland, Stichtag: 31.12.1987,
- 6.) Auskünfte über Baulandpreisentwicklung und Erschließungskosten im Einzugsgebiet,
- 7.) Bewertung des forstwirtschaftlichen Baumbestandes nach den Wertermittlungen der forstwirtschaftlichen Abteilung der Landwirtschaftskammer Hannover in vergleichbaren Bewertungsfällen, die vom Unterzeichner vorgenommen wurden,
- 8.) Fotoaufnahmen von den Gebäuden, die zum anhängigen Grundbesitz gehören,
- 9.) Ermittlung der Bauwerte von Gebäuden nach F.W. Ross und R. Brachmann, 23. Auflage,
- 10.) Ermittlung der Bauwerte nach Ziff. 9) und der darauf aufgebauten modifizierten Sachwertmethode für Wirtschaftsgebäude,
- 11.) Richtpreise für Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wohnhäuser und landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude der ALB Hessen, Ausgabe 1987/1988.

## *1.6 Bewertungsstichtag*

Stichtag für die Bestandsdaten ist der 07.12.1988. An diesem Tage erfolgte die örtliche Aufnahme/Abwicklung des Grundbesitzes.

## *2.0 Bewertungsverfahren*

### *2.1 Grundbesitz*

Zur Ableitung des Hofeswertes sind im folgenden die Verkehrswerte der landwirtschaftlich genutzten Flächen, der Hofstelle, des Baulandes, der Forstflächen mit dem aufstehenden Holz, der sonstigen Flächen, der Werte gegebenenfalls aus Lieferrechten für Milch, der Gebäude und des Zubehörs unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse zu ermitteln.

Als Bewertungsmethode für die Bestimmung des Verkehrswertes des Hofes ist methodisch das vergleichende Verfahren anzuwenden. Diesbezüglich bestehen 2 Möglichkeiten, und zwar

- der Preisvergleich mit ähnlich veräußerten Betrieben  
(Vergleichswertverfahren)

und

- die Zerlegungstaxe, bei der eine Einzelveräußerung aller Betriebsteile unterstellt wird.

Bei der Grundstückswertermittlung wird ein Preis zugrundegelegt, der für Grundstücke gleicher Art, Lage, Zuschnitt und wirtschaftlichem Nutzen in letzter Zeit erzielt wurde. Hierbei bezieht sich der Unterzeichner auf die Kaufpreissammlung von landwirtschaftlichen Grundstücken und für zu bebauende Grundstücke (Baulandqualität oder Übergangswerte zu höherwertigem Land als landwirtschaftlich genutzte Flächen).

Hierbei wird auf den letzten Stand der Bodenrichtwertkarte für landwirtschaftliche Flächen und für bebaute Grundstücke, datiert vom 31.12.1987, Bezug genommen.

Bei der Kaufpreissammlung handelt es sich um Durchschnittswerte in der jeweils zugeordneten Region unter Berücksichtigung der Bodengüte (Bodenbonitur).

Das Ergebnis hieraus sind Orientierungswerte des Bodenmarktes oder auch Vergleichswerte. Sonderwerte sind aus diesen Werten nicht meßbar oder erkennbar.

Die wesentlichen Einflußmerkmale sind die

- wirtschaftliche Lage der Region,
- Ortsentfernung, Hof-/Feldentfernung,
- Bebauungserwartung,
- Bodenart/Bonität,
- Oberflächengestaltung, Formung,
- Schlag-, Betriebsgröße,
- Wegeverhältnisse.

Größere Abweichungen vom durchschnittlichen Preisniveau, und zwar nach unten, durch

- besondere Bindungen zwischen Vertragsparteien,
- Zwangslage,

und nach oben, durch

- besonderes Interesse des Käufers,
- Kaufdruck wegen steuerlicher Wiederanlage,
- Kauf von öffentlicher Hand,
- Eigenjagd,
- arrondierter oder fast arrondierter Besitz,
- Erzeugungslieferrechte für Milch, Zuckerrüben und Kartoffeln.

Die Durchschnittswerte für landwirtschaftliche Nutzflächen weisen für Grünland je qm 1,50 DM auf der Basis von 35 - 40 Bodenpunkte und für Ackerland je qm 2,20 DM, Basis : 40 Bodenpunkte aus. Die Werte für Bauland mit einer Berechnungsgröße je Bauplatz von bis zu 750 qm je qm 60,- DM. Hofnahe landwirtschaftliche Nutzflächen rechtfertigen einen Aufschlag zu dem jeweiligen Durchschnittspreis je qm von 0,50 DM.

Die Frage, ob auf dem Grundbesitz eine Milchquote ruht, konnte der Unterzeichner bei der Aufnahme klären. Danach liegt auf dem Grundbesitz keine Milchquote.

Bedeutung hat die Frage bei der Wertung der landwirtschaftlichen Flächen, ob die Erlöse von 1987 unverändert als Grundlage der Grundstücksbewertung übernommen werden können oder ob Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden müssen zur Anpassung an die jetzigen Marktverhältnisse.

Unter Berücksichtigung aller Umstände ist gegenüber dem Vorjahr auf die landwirtschaftliche Nutzfläche eine Preisminderung von rd. 10 % gerechtfertigt und angemessen. Die Bodenpreise haben immer noch fallende Tendenz.

Die forstwirtschaftlichen Flächen sind je nach Bodengüte je qm mit 0,40 DM - 0,60 DM einzuschätzen.

Geringstflächen wie Wasser, Unland sind mit dem symbolischen Wert von 0,20 DM/qm einzustufen.

Die Holzbestandsbewertung erfolgte nach Vergleichswertbeständen, die der Unterzeichner ermittelte in Zusammenarbeit mit der forstwirtschaftlichen Abteilung der Landwirtschaftskammer Hannover in vergleichbaren Bewertungsverfahren.

## 2.2 Gebäude, Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Es erfolgt zunächst die Sachwertermittlung über die Erfassung des umbauten Raumes nach cbm, entsprechend der DIN 277 in der heutigen Fassung. Das Ergebnis dieser Berechnung wird mit dem Kostenwert von 1913/1914 multipliziert. Der Index 1913/14 wird gleich 100 gesetzt. Der heutige Bauindex beträgt zur Zeit für Wohngebäude 14,6 (Faktor) und für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude 14,5.

Werterhöhend sind die Bauneben- und Zinskosten bis zur Fertigstellung des Gebäudes, außerdem wertverbessernde Maßnahmen, wertmindernde und altersbedingte Abnutzung, Bau- und Instandhaltungsmängel, so wie die wirtschaftliche Wertminderung. Das Ergebnis aus dieser Ermittlung ist der Sachzeitwert oder modifizierte Sachzeitwert.

Das ausschließliche Sachwertverfahren ist für die Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude nicht geeignet. Der wichtigste Einwand ist der, daß es nicht ausdrücklich Bezug nimmt auf die Funktion des jeweiligen Gebäudes. Der Wert eines Gebäudes für einen landwirtschaftlichen Betrieb muß also nicht in erster Linie von der vorhandenen Bausubstanz, sondern von der Funktionserzielung her gesehen werden.

Nicht die Vergangenheit eines Gebäudes ist interessant, sondern die Nutzungsmöglichkeit in Zukunft. Zur Erfüllung ist hier in die Bewertung bei unzureichender Funktionsmöglichkeit ein modifiziertes Sachwertverfahren anzuwenden.

Die Verkehrswerteinschätzung erfolgt durch Zu- und Abschläge vom Sachzeitwert bzw. modifizierten Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse.

Die Bewertung der alten Fachwerkscheune, die unter Denkmalschutz steht, erfolgt unter besonderer Würdigung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Hier wird Bezug genommen auf § 7 "Grenzen der Erhaltungspflicht".

Bei der Verkehrswertfindung werden in der Regel Abschläge für die Marktanpassung in unterschiedlicher Höhe vorgenommen, im allgemeinen 20 % mit Abweichung nach unten und oben.

### **2.3    *Maschinen, Geräte und sonstige Betriebseinrichtungen***

Alle aufgeführten Bewertungspositionen werden nach dem Marktwert ermittelt. Offensichtliche Mängel gehen mit den Schätzkosten ihrer Mängelbeseitigung in die Wertung ein.

#### **2.4    *Vieh***

Nach den derzeitigen Marktpreisen.

#### **2.5    *Gaststättenmobiliar***

Nach den derzeitigen Marktpreisen.

#### **2.6    *Gaststättenvorräte***

Nach den derzeitigen Marktpreisen.

### **3.0    *Bewertung des Grundbesitzes mit Zubehör***

#### **3.1    *Grundstücke***

# Tabellarische Zusammenstellung der Grundstücksbewertung

Nr.	Lfd.Nr. des Bestandsverzeichnisses	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche, ha. a, qm	Bonität/ Bodenart	Wert, DM/qm	Abschlag ./- Zuschlag + DM/qm	Wert, DM Grundbesitz	Wert, DM Baumbestand
1a	8	X	1	22/1	Weg	00.00.34	---	1,50	---	51,00	---
1	8	X	1	22/3	Grünland	00.75.74	57/II	2,14	---	16.208,00	---
1b	8	X	1	22/4	Graben	00.00.58	---	0,20	---	12,00	---
2b	8	X	1	38	Gartenland (Bauland)*	00.07.64	---	45,00	---	34.380,00	---
2a	8	X	1	39/3	Gebäude- Freifläche (Bauland)**	00.10.04	---	15,00	---	15.060,00	---
3	8	X	1	40	Hoffläche davon	00.24.33 00.07.50*** 00.16.83	---	50,00 9,00	---	37.500,00 15.147,00	---
2	7	X	1	64/7	Nadelwald davon ca. Bauland	00.78.23	---	50,00	---	200.000,00	3.600,00
4	8	X	1	73	+ Nadelwald Ackerland Gewässer	00.38.23 4.16.65 00.49.55	30/S	0,60 1,65 0,20	---	2.300,00 68.750,00 991,00	---
5a	8	X	1	81	Unland	00.05.01	---	0,20	---	100,00	---
5	8	X	1	82	Ackerland Nadelwald Mischwald Unland	2.50.37 00.58.22 00.46.20 00.09.00	26/S	1,43 0,60 0,40 0,20	---	35.803,00 3.493,00 1.848,00 180,00	4.250,00 150,00
										431.823,00	8.000,00

\*nach § 34 Baugesetzbuch, mit Preisabschlägen von 25 % des Baulandes von 1987

\*\*Bauland nach Abgang der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude,

ca. 75 % Abschlag für spätere Bebauung - 20 Jahre mit Zins u. Zinseszins 6 % p.a.

= 18,70 DM ./- Risiko = 15,00 DM/qm

Abschlag vom ermittelten Wert der landw. Nutzfläche zur Anpassung an die Marktverhältnisse ./- 10 %

auf 120.000,00 DM =

\*\*\*Bauland, Abschlag 20 %

12.000,00
410.823,00
8.000,00

Tabellarische Zusammenstellung der Grundstücksbewertung

Übertrag:	Fläche, <u>ha. a.qm</u>	Wert, DM <u>Grundbesitz</u>	Wert, DM <u>Baumbest.</u>
	10.31.90	419.823,00	8.000,0
Ergebnis der Wertung aus Grundbesitz u. Baumbestand, gerundet:		420.000,00	8.000,0
Zusammenstellung der Grundstücksbewertung:			
	Grundstücksbewertung:	420.000,00	
	Baumbestandsbewertung:	8.000,00	
<hr/>			
Ergebnis der Grundbesitzbewertung:		428.000,00	
<hr/> <hr/>			

Fächenbeschreibung der einzelnen Parzellen:

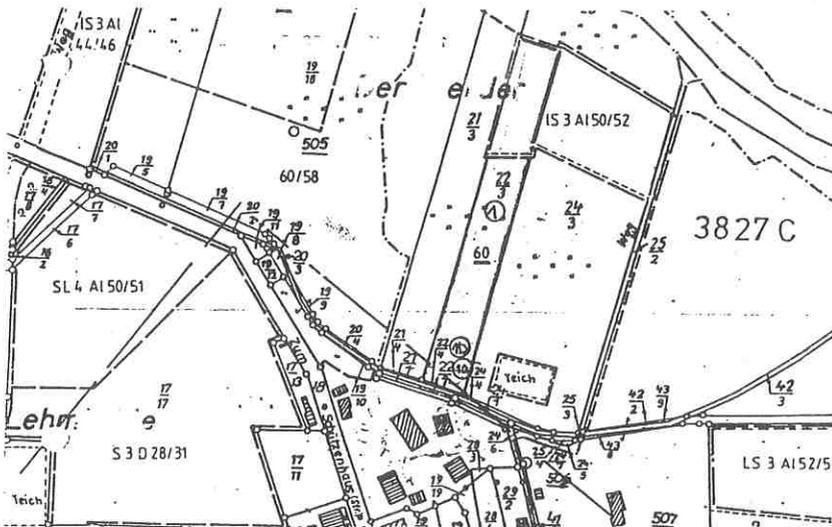
Kartenausschnitt 1 b, 1 a und 1

bilden eine Parzelle, gelegen in der Flur 1, Flurstück 22/1, 22/3 und 22/4,

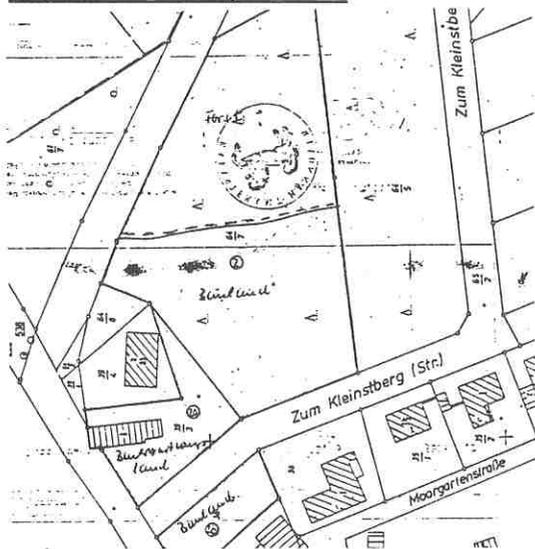
Gesamtgröße: 7.660 qm,  
davon im einzelnen 34 qm Weg,  
58 qm Graben  
und 7.574 qm Grünland.

Die Parzelle liegt am nördlichen Ortsrand in der Leineniederung. Die Fläche ist fast eben, von der Lage natürliches Grünland - Lehmboden - Durchschnittsbö-  
nitur: 57.

Die Hofentfernung beträgt ca. 200 m.



### Kartenausschnitt 2 a, 2 b und 2



Hier handelt es sich um die Flurstücke 39/3, 64/7 und 38. Die Flächengrößen im einzelnen:

2 a	Flurstück 39/3	1.004 qm,
2	Flurstück 64/7	7.823 qm,
2 b	Flurstück 38	764 qm.

Alle Flächen liegen der Hofstelle gegenüber. Sie sind durch die L 193 getrennt.

Auf dem Flurstück 39/3 befindet sich eine alte Steinfachwerkscheune und eine Wagenremise. Die Scheune steht unter Denkmalschutz. Das Flurstücksgebäude ist eben. Der Wert dieses Geländes hat Baulanderwartungswert. Ihre Nutzung als Bauland kann jedoch vorläufig nicht verwirklicht werden, weil die vorhandene und vorbezeichnete Bausubstanz aus denkmalschutzrechtlichen Auflagen nicht entfernt werden kann, daher Erwartungswert, schätzweise in 15 - 20 Jahren. Ihr Bodenwert beträgt schätzweise 15,00 DM je qm.

Das Flurstück 64/7 ist eine Nadelwaldparzelle mit überwiegend 70 - 80-jährigem Kieferbestand. Ca. 4.000 qm sind nach dem Bebauungsplan der Stadt Z Nr. 726 Bauland. Ihr Bodenwert ist mit 50,- DM je qm eingeschätzt. Die verbleibende Restfläche bleibt Wald. Ihr Bodenwert je qm 0,60 DM. Der Baumbestand auf der Restfläche von 3.823 qm hat einen Wert von 3.600,00 DM.

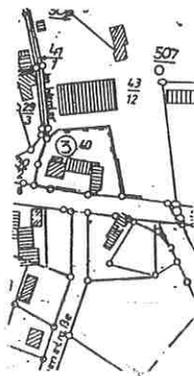
Das Flurstück 38 mit 764 qm ist nach dem Baugesetzbuch, § 34 als Bauland zu werten. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden vorbezeichneten Flurstücken, Ihr Wert ist mit 45,- DM je qm eingeschätzt.

Alle 3 Parzellen haben bereits Erschließungsanlagen.

### Kartenausschnitt 3

Hier handelt es sich um das Flurstück 40, zur Größe von 2.433 qm, Hof- und Gebäudefläche, in X Nr. 11.

Hier befindet sich das Wohnhaus/Gaststätte und mehrere Wirtschaftsgebäude. Die Parzelle liegt an der L 193. 750 qm sind als Bauland für Wohnbebauung mit 50,- DM je qm eingeschätzt, die Resthoffläche mit dem 4-fachen Wert guten Ackerlandes in dieser Region, entsprechend 9,- DM je qm.



### Kartenausschnitt 4

Hier handelt es sich um das Flurstück 73,

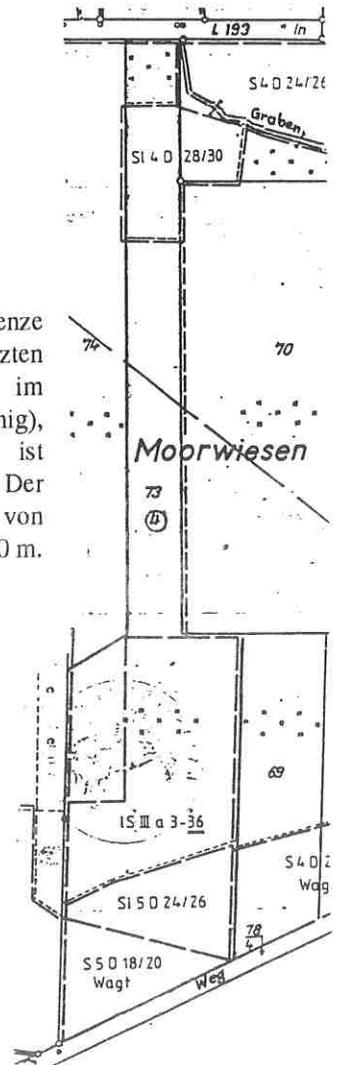
Größe: 4.66.20 ha,  
davon

Ackerland: 4.16.65 ha,

Gewässer III.

Ordnung: 0.49.55 ha.

Die Fläche ist an der nordöstlichen Parzellengrenze gelegen, eben, flach und schmal, am entgegengesetzten Ende leicht kopiert und breiter. Der Boden ist im Durchschnitt mit 30 Bodenpunkte eingestuft (ackerfähig), Sand mit verschiedenen Übergängen. Ihr Wert ist eingeschätzt auf 1,65 DM je qm. Der Gewässerflächenanteil hat einen symbolischen Wert von 0,20 DM je qm. Die Entfernung zum Hof beträgt ca. 300 m.



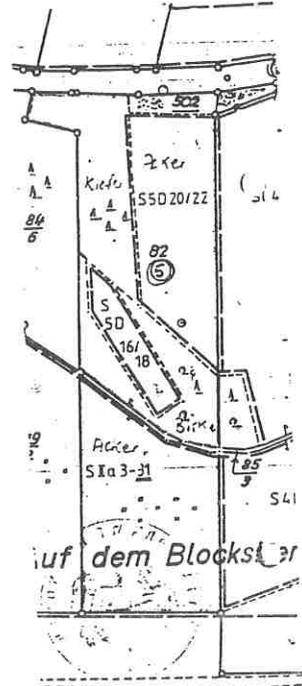
Kartenausschnitt 5 und 5 a

Hierbei handelt es sich um das Flurstück 81, Größe: 501 qm Unland, und das Flurstück 82,

Größe: 3.63.79 ha,  
davon 2.50.37 ha Ackerland,  
0.58.22 ha Kiefernbestand,  
0.46.20 ha teilweise Birke,  
0.09.00 ha Unland.

Die Parzelle liegt an der L 193, in Richtung V., ca. 800 m vom Hof entfernt.

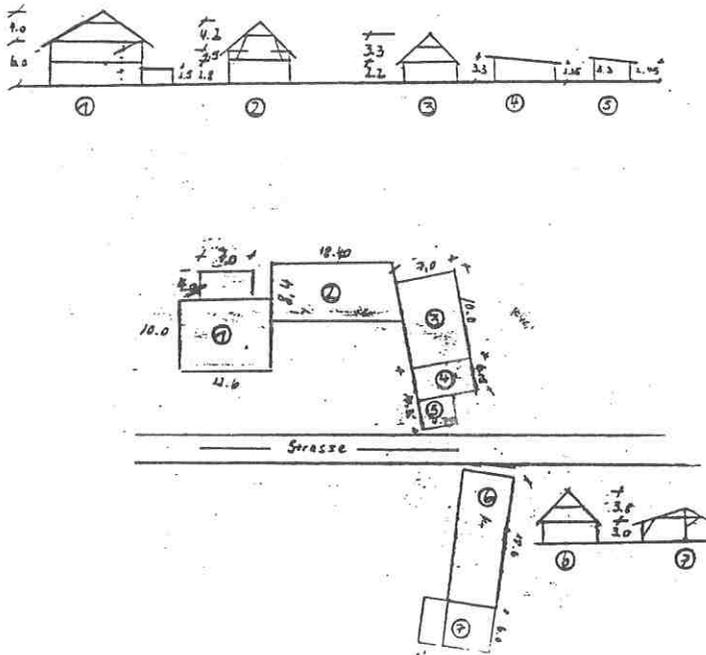
Von dem Gesamtkomplex ist das Ackerland mit 1,43 DM je qm, der Kiefernbestand mit 0,60 DM je qm, der Baumbestand mit 4.250,- DM, der Birkenbestand mit 0,40 DM je qm, der Baumbestand mit 150,- DM einzuschätzen. Die Unlandfläche ist mit 0,20 DM je qm einzustufen.



### 3.2 Gebäudebewertung

#### 3.2.1 Wohnhaus - Gebäude Nr. 1

Das Wohnhaus mit Gaststätte ist in der Lageskizze unter der Ziff. 1 ausgezeichnet.



Baujahr 1930, Massivbauweise mit rotbrauner Verklinkerung, Verfugung, Walmdachkonstruktion, Tonziegelbedachung mit Zementunterstrich auf Lattung, Rinnen und Fallrohre. 2 ausgebaute Vollgeschosse, lichte Raumhöhe 2,95 m Erdgeschoß und 2,67 m 1. Stock. Das Gebäude gründet auf Streifenfundamente, teilweise Unterkellerung.

Fenster im Erdgeschoß und 1. Stock überwiegend 2- und 3-teilige Sprossenfenster, Holz, Farbanstrich, Einfachverglasung, Holzfensterbänke; 2-flügelige Holzeingangstür, einfache Ausfertigung. Eingangstreppe mit Podest. Wohnraumtüren Holzzargen, Massivholztürenblätter.

Räumlichkeiten im Erdgeschoss:

- 1 Wohnraum mit Holzfußboden,
- 1 Küche und Gastzimmer,
- 1 Treppenhaus mit Flur.

In der Küche und im Gastzimmer: Estrich mit PVC und Stragulabelag, im Treppenhaus, Flur befinden sich Bodenfliesen, einfach.

Treppenaufgang zum 1. Stock: einfache Holzterre, Handläufer einseitig, 6 Wohn- und Schlafräume, Holzfußboden, Türen und Türzargen Holz; einfachste Ausstattung der Räumlichkeiten. Die Wohnung und Gaststätte ist mit Ofenheizung ausgestattet, 2 Schornsteine.

Zugang zum Dachboden: Holzterre einfach, Handläufer, Holzdielenbelag mit Zementbodenabschluß.

Kellerterre: Holz einfach, 3-fache Raumunterteilung, Treppenraum, Bierkeller und Vorratsspeiseraum.

Gesamtgröße - Nettonutzfläche - rd. 35 qm, lichte Raumhöhe 1,90 m.

Gaststätte ist mit einem Tresen, einem Bufett, Tische und Stühle ausgestattet.

Der Gesamteindruck bezüglich der laufenden Unterhaltung des Wohnhauses mit Gaststätte ist unbefriedigend. Die Tapeten und/oder Farbanstrich sind abgenutzt.

Der Außenfenster- und Haustüranstrich ist ebenfalls unbefriedigend. Die Holzdielen im Wohn- und Schlafzimmer sind ebenfalls renovierungsbedürftig.

Im Außenbereich weist das Wohnhaus einen ca. 1,50 m langen Diagonalriß im Mauerwerk auf. Teilweise fehlt ein ca. 2 m langes Fallrohr.

Das Dach ist in einem beanstandungsfreien Zustand.

Wohnhaus - Anbau - Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen für den Gaststättenbetrieb und für den privaten Wohnteil. Baujahr 1962.

Außenwände massive, konventionelle Bauweise mit rot-braunen Verblendern, Flachdach, Bitumenbedachung, Kaldach.

In dem Anbau sind ein Mittelflur, 1 Herren- und 1 Damentoilette, jeweils ausgestattet mit Handwaschbecken, Wandspiegel, Pissoir mit 3-facher Unterteilung, 1 Toilette (Herren) und 2 Toiletten (Damen) vorhanden.

Fußboden: Estrich, Boden- und Wandfliesen. Sanitäre Ausstattung einfach.

Privatbad mit Bade- und Duschwanne, Toilette, Handwaschbecken, Wandspiegel. Estrichfußboden mit Boden- und Wandfliesen, einfache Ausführung.

In dem Wohnhaus sind nachstehende Räumlichkeiten:

Keller:	1 Vorratsraum, 1 Bierkeller, 1 Treppenraum,
Erdgeschoß:	1 Gastzimmer, 1 Treppenflur, 1 Wohnzimmer, 1 Küche,
Erdgeschoß-Anbau:	1 Bad/WC für den Wohnbereich, 1 Herren- u. 2 Damentoiletten, 1 Mittelflur,
1. Stock:	1 Treppenflur, 6 Wohn- und Schlafzimmer,
Dachboden:	1 Dachboden ohne Unterteilung.

Das Wohnhaus mit dem Gaststättenbetrieb hat ca. 220 qm Wohn-/ bzw. Gewerbefläche.

Lebensdauer des Wohnhauses: 125 Jahre und für den Anbau 100 Jahre.

Alter des Wohnhauses: 58 Jahre.

Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung: 33 %.

Wertermittlung:

Wohnhaus/Gaststätte, Nr. 1 der Lageskizze  
Umbauter Raum (nach DIN 277)

Keller:	2,60 m x 2,20 m =	5,72 qm
	2,60 m x 5,50 m =	14,30 qm
	4,00 m x 3,80 m =	15,20 qm
		<u>35,22 qm</u>

Kellergeschoßhöhe: 2,15 m 75,72 cbm

Erdgeschoß:  
12,60 m x 10,00 m = 126,00 qm

Erdgeschoßhöhe 3,25 m 409,50 cbm

1. Stockwerk:  
12,60 m x 10,00 m = 126,00 qm

Geschoßhöhe: 2,95 m 371,70 cbm

unausgebauter Dachboden:  
6,40 m x 10,00 m = 64,00 qm

Dachbodenhöhe: 4,00 m : 2 128,00 cbm  
+ 3,10 m x 10,00 m x 4,00 m : 2 =  
62,00 cbm x 2 : 2 62,00 cbm

Sachzeitwertrechnung

Keller:	75,72 cbm x 12,00 M/cbm	908,64 M
Erdgeschoß:	409,50 cbm x 18,00 M/cbm	7.371,00 M
1. Geschoß:	371,70 cbm x 15,00 M/cbm	5.575,50 M
Dachboden:	190,00 cbm x 7,00 M/cbm	1.330,00 M
Baukosten 1914	=	<u>15.185,14 M</u>

Indexfaktor 1988/89	14,6 =	221.703,04 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	15,0 %=	254.958,50 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	5,0 %=	267.706,43 DM

Herstellungskosten 1989 rd. 267.700,00 DM

Nutzungsdauer: 125 Jahre, Baujahr 1930, Alter: 58 Jahre,

Wertminderung durch allgemeiner Abnutzung:	33 % ./.	88.341,00 DM
Bau- und Instandhaltungskosten:	./.	20.000,00 DM

Sachzeitwert 1989	159.359,00 DM
<u>Sachzeitwert 1989 rd.</u>	<u>160.000,00 DM</u>

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse:	20,0 % ./.	32.000,00 DM
--	------------	--------------

Verkehrswert des Wohnhauses mit Gaststätte ohne Anbau mit dem Sanitärbereich	=	<u>128.000,00 DM</u>
---	---	----------------------

+ Anbau

Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdgeschoß:	4,00 m x 7,00 m =28,00 qm	
Geschoßhöhe:	3,00 m	84,00 cbm

Sachzeitwertrechnung:

Erdgeschoß:	84,00 cbm x 22,50 M/cbm	1.890,00 M
<u>Baukosten 1914</u>	<u>=</u>	<u>1.890,00 M</u>

Indexfaktor 1988/89	14,6 =	27.594,00 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	15,0 %=	31.733,10 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	5,0 %=	33.319,75 DM
<u>Herstellungskosten 1989 rd.</u>		<u>33.300,00 DM</u>

Nutzungsdauer: 100 Jahre, Baujahr 1962, Alter: 26 Jahre,

Wertminderung durch allgemeine Abnutzung:	25 % ./.	8.325,00 DM
Bau- u. Instandhaltungskosten, pauschal./.		675,00 DM

Sachzeitwert 1989 24.300,00 DM

Verkehrswertschätzung:

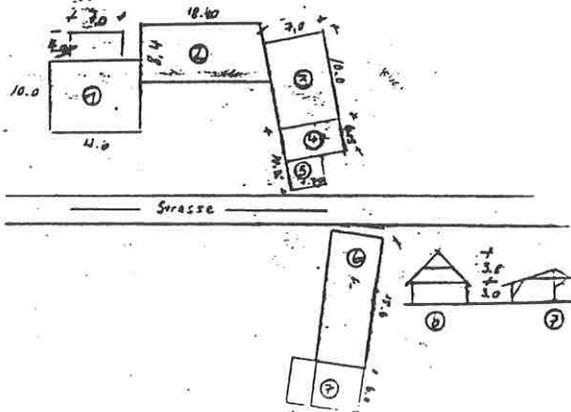
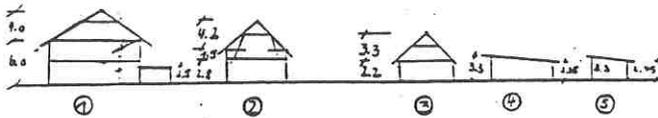
Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse:	20,0 %./.	4.860,00 DM
--	-----------	-------------

Verkehrswert	=	19.440,00 DM
<u>Verkehrswert, gerundet</u>	=	<u>19.500,00 DM</u>

Zusammenstellung: Verkehrswert Wohnhaus	128.000,00 DM
Verkehrswert Anbau	19.500,00 DM
Verkehrswert, gesamt=	147.500,00 DM

### 3.2.2 Viehstall - Gebäude Nr. 2

Der Viehstall ist in der Lageskizze unter der Ziff. 2 ausgezeichnet.



Baujahr 1930.

Massivbauweise mit rotbrauner Verklinkerung, Verflügung, Satteldachholzkonstruktion, Tonziegelbedachung ohne Zementunterstrich, Dachboden mit Kniestock und Dachbodenraum. Das Gebäude gründet auf Streifenfundamente, diverse Stallfenster und Stalltüren.

Die Raumnutzung im Erdgestock erfolgte durch Sauenhaltung. Im Längstverlauf des Gebäudes ein mittlerer Futter-Kontrollgang, Betonfußboden, einseitig (links) 8 Abferkelbuchten mit Bügel und Selbsttränke, einseitig rechts z. Zt. keine Nutzungseinrichtung für vergleichbare Tierhaltung.

Tennenraum am nordöstlichen Giebel des Gebäudes.

Die lichte Raumhöhe im Erdstock: 2,80 m, der Kniestock: 1,50 m, die Höhe des Dachraumes: 5,70 m. Der Bodenraum ist mit Holzdielen ausgelegt.

Das Gebäude wird z. Zt. nicht mehr für die vorbezeichneten Viehhaltung und überhaupt genutzt. Es liegt somit ungenutzt. Das Gebäude war unaufgeräumt und mit unverwertbarem Unrat belastet.

Der Tennenraum diente als Futterzentrale für die vormalig betriebene Sauenhaltung. Hier befand sich ein aufgeständeter Futtersilo mit rationeller Futterwagenübernahme des Futters (2,5 t Fassungsvermögen).

Das Gebäude hat gerundet eine Nutzfläche von 120 - 124 qm.

Im Erdstock könnten insgesamt 16 Abferkelbuchten für Sauen - wovon 8 Stück vorhanden sind - eingerichtet werden. Hier stellt sich jedoch die Frage, ob bei der hier relativ niedrigen Bestandsgröße und einem angespannten Wettbewerb noch eine Wirtschaftlichkeit in diesem Tierhaltungsbereich erreichbar ist. Ein Problem besteht bei der ausbaufähigen Tierhaltung durch die Immissionen auch im Hinblick auf das betriebene Gaststättengewerbe.

Bei den Wertungsabwägungen hält der Unterzeichner eine Tierhaltungsnutzung in Zukunft aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr für geboten. Diese Tatsache

ist bei der Wertung des Gebäudes entsprechend gewürdigt worden. Hier muß nach der modifizierten Sachwertmethode verfahren werden.

Lebensdauer des Viehstalles: 100 Jahre,  
Alter des Viehstalles: 58 Jahre.

Wertermittlung:

Viehstall, Nr. 2 der Lageskizze  
Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdgeschoß:	18,40 m x 8,40 m	= 154,56 qm	
Erdstockhöhe:	3,10 m		479,14 cbm
Kniestock:	154,56 qm x 1,50 m		231,84 cbm
Dachraum:	154,56 x 4,20 m : 2		324,58 cbm
		=	1.035,56 cbm

Sachzeitwertrechnung:

Erdstock:	479,14 cbm x 10,00 M/cbm	4.791,40 M
Dachboden:	556,42 cbm x 6,00 M/cbm	1.890,00 M
Baukosten 1914	=	<u>8.129,92 M</u>
Indexfaktor 1989	14,5 =	117.883,84 DM
Bauplanung, -leitung, -regie	12,0 % =	132.029,90 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	3,0 % =	135.990,80 DM
<u>Herstellungskosten 1989 rd.</u>		<u>136.000,00 DM</u>

Nutzungsdauer: 100 Jahre, Alter: 58 Jahre,  
Wertminderung durch Abnutzung: 44,0 %

Die ermittelten Herstellungskosten auf den heutigen Zeitraum mit rd. 136.000,00 DM müssen bereinigt werden. Diese Bereinigung erfolgt deshalb, weil nach Ansicht des Unterzeichners zukünftig das Gebäude nicht mehr für Viehhaltungszwecke aus den vorbezeichneten Gründen genutzt werden kann. Eine weitere Nutzung mit gewissen Umbau- und Anpassungsmaßnahmen muß zu einer Wertberichtigung der Herstellungskosten zum heutigen Zeitpunkt führen. Es müssen nämlich Alternativ/Zweckbauten mit ihren wesentlich kostengünstigeren Herstellungskosten anstelle der Herstellungskosten des vorbezeichneten Wertes treten. Dieser beträgt

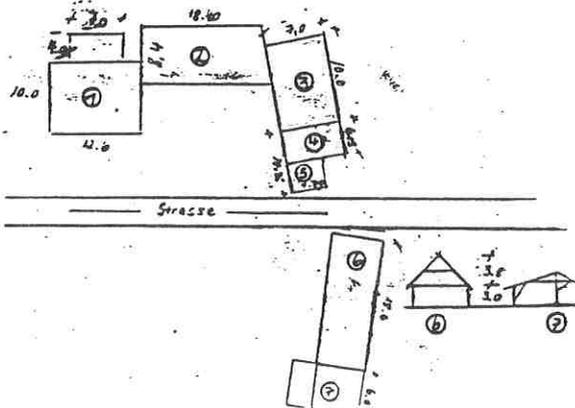
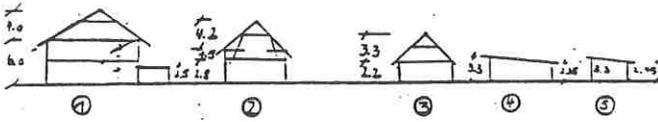
		76.000,00 DM,
davon ./. 44 % Wertminderung durch Afa.		33.440,00 DM.
Umbaukosten	./.	19.000,00 DM
Bau- und Instandhaltungsmängel	./.	1.000,00 DM
<u>modifizierter Sachzeitwert 1989</u>		<u>22.560,00 DM</u>

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse: 20,0 %	./.	4.512,00 DM
Verkehrswert	=	18.048,00 DM
<u>Verkehrswert, gerundet</u>	=	<u>18.000,00 DM</u>

### 3.2.3. Viehstall - Gebäude Nr. 3

Der Viehstall ist in der Lageskizze unter der Ziff. 3 ausgezeichnet.



Baujahr: 1910.

Massivbauweise mit braunen Tonziegeln, Verfüguug, Gründung auf Streifenfundamente, Satteldachholzkonstruktion, Dachung Tonziegel, Giebel einmal massiv, einmal Schalung (Holz), Holzbalkendecke mit Bodenraum, ohne Rinnen und Fallrohre. Lichte Erdstockhöhe: 2,00 m.

Der Erdstock ist eingerichtet und wurde bisher genutzt als Futterküche - Raum für Futtevvorräte - und abgetrennte Einzelboxen für Sauen in der "niedertragenden Zeit". Die Anlagen für die Tierhaltung sind in einem abgängigen Zustand. Im Längstverlauf des Gebäudes befand sich ein mittiger Futter- und Kontrollgang. Beidseitig des Ganges die Haltungsanlagen der Tiere mit Selbsttränkevorrichtungen.

Die Fußböden aus Beton. Die Mistung bei den Tieren mußte von Hand erfolgen. Eine Nutzung über die vorbezeichnete Tierhaltung schließt der Unterzeichner unter den Ziff. 3.2.2. genannten Gründen aus.

Eine alternative Nutzung scheint aus der jetzigen Sicht eigentlich nur als Abstellraum mit geringerem Wirtschaftswert möglich zu sein. Diese Annahme wird bei der Verkehrswertfindung durch Abschläge gewürdigt.

### Wertermittlung

#### Viehstall, Nr. 3 der Lageskizze

#### Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdstock:	10,00 m x 7,00 m =70,00 qm	
Geschoßhöhe:	2,20 m	154,00 cbm
Dachboden:	70,00 qm x 3,30 m : 2	115,50 cbm
	=	269,50 cbm

### Sachzeitwertrechnung

Erdstock:	154,00 cbm x 7,00 M/cbm	1.078,00 M
Dachraum:	115,50 cbm x 5,00 M/cbm	577,50 M
Baukosten 1914	=	1.655,50 M

Indexfaktor 1989	14,5=	24.004,75 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	12,0 %=	26.885,32 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	3,0 %=	27.691,88 DM

Herstellungskosten 1989 rd. 28.000,00 DM

Nutzungsdauer: 100 Jahre, Baujahr 1910, Alter: 78 Jahre,  
Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung: 67,0 %

Die Herstellungskosten auf den heutigen Zeitpunkt sind zu modifizieren. Eine Nutzung dieses Gebäudes ist nämlich nur möglich, wenn eine gewisse Umgestaltung für vorbezeichnete Zwecke unterstellt wird. Dabei müssen Zweckbauformen und Normen ermittelt werden, dazu

Umbauter Raum	210,00 cbm x 7,00 M/cbm =	1.470,00 M
Indexfaktor	11,5 x 1.470,00 =	21.315,00 DM
Nebenkosten	12,0 %	23.872,00 DM
Finanzierungskosten 3,0 %	=	24.588,00 DM
Herstellungskosten 1989, modifiziert	=	24.600,00 DM

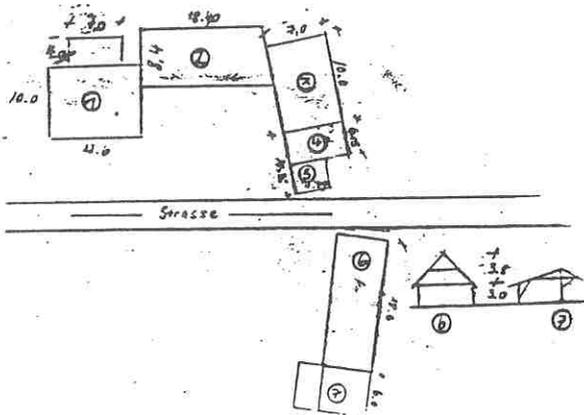
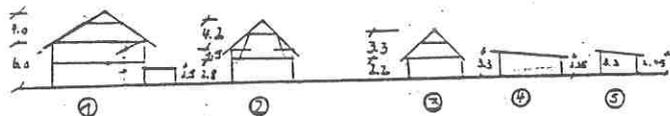
./. 67 % Afa.		16.474,00 DM
Umbaumaßnahmen ca.	./.	1.000,00 DM
modifizierter Sachzeitwert 1989		7.126,00 DM
<u>modifizierter Sachzeitwert 1989, gerundet</u>		<u>7.200,00 DM</u>

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse : 20,0 %	./.	1.425,00 DM
<u>Verkehrswert rd.</u>		<u>5.700,00 DM</u>

### 3.2.4. Viehstall - Gebäude Nr. 4

Der Viehstall ist in der Lageskizze unter der Ziff. 4 ausgezeichnet.



Baujahr: 1870, wahrscheinlich ursprünglich Satteldach, später im Rahmen einer Dachreparatur auf Pultdach umgebaut (Flachbauweise).

Umfassungswände teilweise (bis 2,00 m Höhe) Steinfachwerk und teilweise Holzschalung, Gründung auf Streifenfundamente, Pultdach mit geringer Dachneigung. Holzbalkendecke, Asbestzementdach ohne Rinnen und Fallrohre.

Die Nutzung erfolgte über die unter Ziff. 3 dargestellte Sauenhaltung. Die Anlageneinrichtung wurde bereits zu Ziff. 3 definitiv dargelegt.

Lebensdauer des Viehstalls: 150 Jahre, Alter: 118 Jahre, Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung: 64,0 %.

### Wertermittlung:

#### Viehstall, Nr. 4 der Lageskizze

#### Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdstock:	6,15 m x 7,00 m=43,05 qm	
Erdstockhöhe:	2,83 m	121,83 cbm

#### Sachzeitwertrechnung

umbauter Raum	121,83 cbm x 7,00 M/cbm	852,81 M
---------------	-------------------------	----------

Indexfaktor 1989	14,5 =	12.365,75 DM
Bauplanungs-, -leitung, -regie 12,0 %	=	13.849,36 DM
Finanzierung durch Fertigstellung 3,0	=	14.265,12 DM
Herstellungskosten 1989 rd.		14.300,00 DM

Nutzungsdauer: 150 Jahre, Alter: 118 Jahre, Bauj. 1870

Wertminderung durch allgemeine Abnutzung: 64 % ./ 9.152,00 DM

Umbaumaßnahmen ./ 2.000,00 DM

Sachzeitwert 1989 3.148,00 DM

Sachzeitwert 1989, gerundet 3.200,00 DM

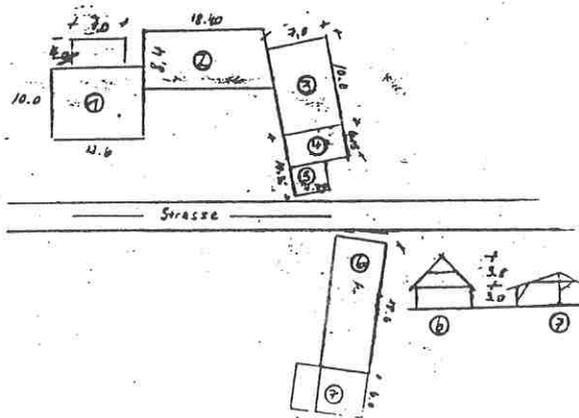
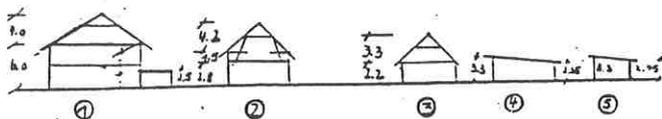
#### Verkehrswertschätzung

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse: entfällt

Verkehrswert, gerundet = 3.200,00 DM

### 3.2.5. Viehstall - Gebäude Nr. 5

Der Viehstall ist in der Lageskizze unter der Ziff. 5 ausgezeichnet



Baujahr: 1870, Dach später erneuert und wahrscheinlich auf Pultdachkonstruktion umgebaut.

Umfassungswände teilweise Steinfachwerk und teilweise Holzschalung. Gründung auf Streifenfundamente - Darstellung s. Ziff. 4 der Planskizze -, Pultdachkonstruktion, Asbestzementdachung auf Lattung, ohne Rinnen und Fallrohre.

Das Gebäude ist mit denen unter Ziff. 3 und 4 integriert und somit Teil des dargestellten Viehstalles unter den Ziffern 3 und 4.

Lebensdauer: 150 Jahre, Alter: 118 Jahre,  
Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung: 37,0 %.

Wertermittlung:

Viehstall, Nr. 5 der Lageskizze  
Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdstock:	4,70 m x 4,20 m =	19,74 qm	
Erdstockhöhe:	i.Durchschnitt	2,88 m	56,85 cbm

Sachwertberechnung:

<u>Erdstock:</u>	<u>56,85 cbm x 7,00 M/cbm</u>		<u>397,95 M</u>
Indexfaktor 1989	14,5	=	5.770,28 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	12,0 %	=	6.462,71 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	3,0 %	=	6.656,59 DM
<u>Herstellungskosten 1989 rd</u>			<u>6.700,00 DM</u>

Nutzungsdauer: 150 Jahre, Baujahr 1870, Alter 118 Jahre,

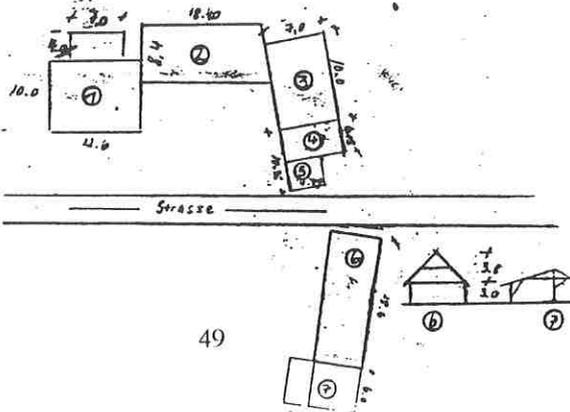
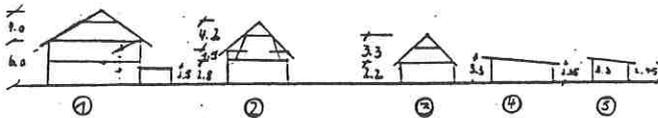
Wertminderung wg. allgemeiner Abnutzung: 67,0 %	./.	4.489,00 DM
Baumängel	./.	500,00 DM
Sachzeitwert 1989		1.711,00 DM
Sachzeitwert 1989, gerundet		1.700,00 DM
Übertrag:		1.700,00 DM

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse: rd. 15,0 %	./.	255,00 DM
Verkehrswert	=	1.445,00 DM
Verkehrswert, gerundet	=	1.500,00 DM

3.2.6. Scheune - Gebäude Nr. 6

Die Scheune ist in der Lageskizze unter der Ziff. 6 ausgezeichnet.



Alter: schätzweise 185 - 190 Jahre.

Umfassungswände Eichensteinfachwerk, Gründung auf gewachsenem Boden, teilweise auf Felssockel. Satteldachholzkonstruktion mit Knüppelwalm an beiden Giebelseiten. Dachung Tonziegel ohne Verfugung auf Lattung, ohne Rinnen, Fallrohre. Holzbalken, Dielenboden, innere Aufständering, diverse 2-flügelige Scheunentore/Holz, im Rauminneren gewachsener Boden, Bodendielen defekt, teilweise die Holzständer im Rauminneren abgefaut. Das Gebäude wird nicht mehr bzw. nur noch im äußeren Bedarfsfall für Unterstellgerätschaften genutzt.

In dem jetzigen Zustand ist es als "fast baufällig" einzustufen.

Ein Teil der Firstabdeckplatten sind defekt oder nicht mehr vorhanden.

Die Scheune steht unter Denkmalschutz - s. Anlage, Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Hannover vom 17.08.1988, Verzeichnis über das vorbezeichnete Gebäude, es wird farblich markiert - .

Eine Weiternutzung setzt Bauerhaltungsaufwand voraus. Die Bauaufwandserhaltung muß nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom Eigentümer dann in Kauf genommen werden, wenn die Erhaltungskosten betriebswirtschaftlich vertretbar sind. In dem vorbezeichneten Gesetz heißt der Wortlaut dazu in § 7 - Grenzen und Erhaltungspflicht - :

- 1.) Erhaltungsmaßnahmen können nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belasten.
- 2.) Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Kann der Verpflichtete Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, so sind diese anzurechnen. Der Verpflichtete kann sich nicht auf die Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht wurden, daß Erhaltungsmaßnahmen dieses Gesetzes oder sonstigen öffentlichen Rechts zuwider unterblieben sind.

Hier sind die Erhaltungskosten (Kapitalkosten) dem zu erwartenden Ertrag gegenüberstellen.

Wertermittlung:

Scheune, Nr. 6 der Lageskizze  
Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdstock:	18,60 m x durchschn. 6,5 m		
	=	120,90qm	
Erdstockhöhe:		3,00 m	362,70 cbm

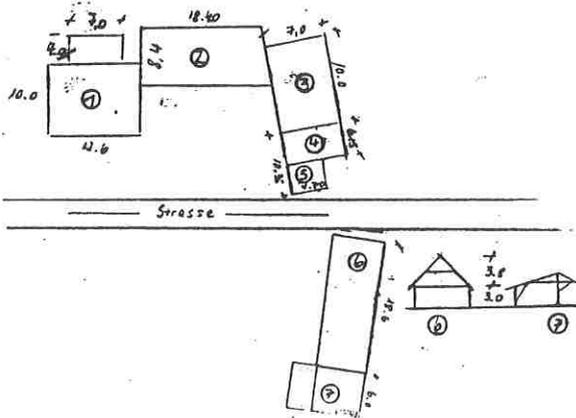
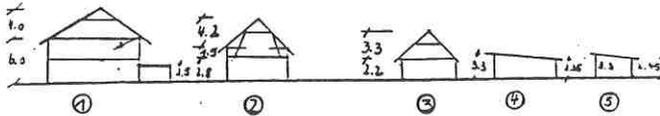
Sachzeitwertrechnung

umbauter Raum	362,70 cbm x 4,00 M/cbm		<u>1.450,80 M</u>
Indexfaktor 1989	14,5	=	21.036,60 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	12,0 %	=	23.560,99 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	3,0 %	=	24.267,82 DM
Herstellungskosten 1989 rd.			<u>25.000,00 DM</u>
Nutzungsdauer: 200 - 250 Jahre, Alter: 185 - 190 Jahre			
Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung: 90,0 %		./.	22.500,00DM
Reparaturen:			
a.) Dachung Tonziegel u. Lattung			4.500,00 DM
b.) Firstreparatur			1.500,00 DM
c.) Reparatur der Tore			2.000,00 DM
d.) Holzreparaturen an den Ständern, Fachwerk, Fundamente			3.000,00 DM
		= ./.	<u>11.000,00 DM</u>
Zwischenwert:		./.	33.500,00 DM
Werterhöhung: 40 %		+	10.000,00 DM
Bereinigungswert:			<u>1.500,00 DM</u>
Kapitalkosten 11.000,00 DM	=	rd. 1.000,00 DM	
Nutzungsertrag, schätzweise		1.000,00 DM	
somit Ertrag + / ./ 0.			
<u>Verkehrswert</u>		=	<u>1.500,00 DM</u>

Nach den vorbezeichneten Auflagen unter Ziff. 1, Seite 46 und Ziff. 3, Seite 47 des Gutachtens ist das Gebäude vorläufig erhaltungswürdig.

### 3.2.7. Wagenremise mit Schirm - Gebäude Nr. 7

Die Wagenremise ist in der Lageskizze unter der Ziff. 7 ausgezeichnet



Umfassungswände teilweise Tonziegelmauerwerk, teilweise offen mit überkragendem Schirm. Satteldachholzkonstruktion mit überkragendem Schirm, ohne Zwischendecke. Tonziegeldachung ohne Verstrich auf Lattung, ohne Rinnen und Fallrohre. Gründung auf Streifenfundamente, teilweise auf Sockelfundamente. 1 Giebel bis Traufenhöhe Tonziegelmauerwerk, danach Holzschalung, gewachsener Boden im Bereich des umbauten Raumes.

Alter der Wagenremise: schätzungsweise 140 Jahre. Zustand/Erhaltungszustand notdürftig, kein Erhaltungsaufwand in den letzten Jahren/Jahrzehnten vorgenommen.

Lebenserwartung: 150 Jahre.

Der Unterzeichner ist der Annahme, daß dieses Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, weil es keine denkmalschutzerhaltende Bausubstanz enthält. Hier wird auf das Verzeichnis über unter Denkmalschutz stehende Gebäude (s. Anlage) verwiesen. Hier ist lediglich die Scheune, Nr. 6 der Lageskizze, aufgeführt.

### Wertermittlung

#### Wagenremise, Nr. 7 der Lageskizze

#### Umbauter Raum (nach DIN 277)

Erdstock:	6,00 m X 9,80 m =	58,80 qm	
Erdstockhöhe:	3,00 m		176,40 cbm
Dachraum:	6,20 m x 3,80 m : 2 x	6,00 m	70,68 cbm
	+	3,60 m x 3,80 m : 2 x	6,00 m
			41,04 cbm
	=		288,12 cbm

#### Sachzeitwertrechnung:

<u>umbauter Raum</u>	288,12 cbm x 3,00 M/cbm	<u>864,36 M</u>
----------------------	-------------------------	-----------------

Indexfaktor 1989	14,5 =	12.533,22 DM
Bauplanung,-leitung,-regie	12,0 % =	14.037,21 DM
Finanzierung bis Fertigstellung	3,0 % =	14.458,32 DM
<u>Herstellungskosten 1989 rd.</u>		<u>14.500,00 DM</u>

Nutzungsdauer: 150 Jahre, Alter: schätzweise 140 Jahre

Wertminderung wegen allgemeiner Abnutzung	72,0 % ./.	10.440,00 DM
Baumängelkostenbeseitigung	./.	2.000,00 DM
<u>Sachzeitwert 1989</u>		<u>2.060,00 DM</u>

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung an die Marktverhältnisse:	25,0 % ./.	515,00 DM
Verkehrswert	=	1.545,00 DM
<u>Verkehrswert, gerundet</u>	=	<u>1.500,00 DM</u>

8. Außenanlagen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Hofbefestigung, ca. 70,00 qm x 40,00 DM/qm		2.800,00 DM
Trink- und Abwasserleitung, jeweils ca. 15 lfdm x 135,00 DM/lfdm		4.050,00 DM
Stromanschluß		2.000,00 DM
Gartenanlage, ungepflegt, teilweise Einfriedung defekt		-----
<u>Ergebnis der Außenanlagen, Ver- und Ent- sorgungsanschlüsse 1989</u>	=	<u>8.850,00 DM</u>

Sachzeitwert:

50 % Abschlag von den Herstellungskosten 4.425,00 DM

Sachzeitwert 4.425,00 DM

Verkehrswertschätzung:

Abschlag vom Sachzeitwert zur Anpassung  
an die Marktverhältnisse: 35,0 % rd. ./.

1.550,00 DM

Verkehrswert = 2.875,00 DM

Verkehrswert gerundet = 3.000,00 DM

*Zusammenstellung der Sachzeit- und Verkehrswerte über die Gebäude, Außenanlagen, Ver- u. Entsorgungsanschlüsse*

Nr.	Art	Lebensdauer Jahre	Alter Jahre	Wert minderung Afa %	Umbaukosten Baumängel DM	Wertver- besserung DM	Sachzeit- wert DM	Markt- schläge % v. Sachzeit- wert	Verkehrswert DM
Wertabzug									
1	Wohnhaus/ Gaststätte	125	58	33,0	20.000,00	---	160.000,00	20,0	128.000,00
	Anbau	100	36	25,0	675,00	---	24.300,00	20,0	19.500,00
2	Viehstall	100	58	44,0	20.000,00	---	22.560,00	20,0	18.000,00
3	Viehstall	100	78	67,0	1.000,00	---	7.200,00	20,0	5.700,00
4	Viehstall	150	118	64,0	2.000,00	---	3.200,00	---	3.200,00
5	Viehstall	150	118	67,0	500,00	---	1.700,00	15,0	1.500,00
6	Scheune	200	185/	90,0	10.000,00	9.000,00	1.500,00	---	1.500,00
7	Wagen- remise	150	140	72,0	2.000,00	---	2.060,00	25,0	1.500,00
8	Außenan- lagen, Ver- u. entsorgungs- anschlüsse	---	---	50,0	---	---	4.425,00	35,0	3.000,00
Verkehrswert der Gebäude, Außenanlagen, Ver- u. Entsorgungsanschlüsse							226.945,00		181.900,00
Verkehrswert der Gebäude, Außenanlagen, Ver- u. Entsorgungsanlagen, gerundet:							227.000,00		182.000,00

### 3.3 *Bewertung der Maschinen, Geräte und sonstigen Betriebseinrichtungen:*

1	Futtermaterialsilos, Zinkblechbehälter mit Futterschneckenauslauf, Fassungsvermögen ca. 2,5 t, aufgeständert, Fabrikat: unbekannt, Alter: ca. 20 Jahre	400,00 DM
1	Rübenschneider mit Vorreinigung, E.-Motor, Fabrikat: unbekannt, Alter: ca. 30 Jahre	<u>200,00 DM</u>
Ergebnis:		<u><u>600,00 DM</u></u>

### 3.4 *Bewertung des Viehs:*

#### 3.4.1 *Schweine*

1	Sau, 2-jährig, ca. 2,0 dz. Lebendgewicht	<u>450,00 DM</u>
---	--	------------------

### 3.5 *Bewertung des Gaststättenmobiliars:*

1	Tresen	800,00 DM
1	Bufett	700,00 DM
10	Tische á 50,00 DM	500,00 DM
40	Stühle á 12,50 DM	500,00 DM
1	Garderobe	<u>50,00 DM</u>
Ergebnis:		<u><u>2.550,00 DM</u></u>

### 3.6 *Bewertung der Gaststättenvorräte:*

Flaschenbier	2 Kisten á 24 Stck., 0,3 l	20,00 DM
Limonade	1 Kiste á 12 Stck., 0,7 l	12,00 DM
Coca-Cola	1 Kiste á 12 Stck., 1,0 l	<u>18,00 DM</u>
		<u><u>50,00 DM</u></u>

3.7 Zusammenstellung aller Wertungen ./. Verkehrswert des Grundbesitzes mit allen Betriebseinrichtungen:

Ziff. 3.1	Grundbesitz	420.000,00 DM
	Baumbestand	8.000,00 DM
Ziff. 3.2	Gebäudebewertung, Außenanlagen, Ver- u. Entsorgungsanschlüsse	182.000,00 DM
Ziff. 3.3	Maschinen, Geräte und sonstige Betriebseinrichtungen	600,00 DM
Ziff. 3.4	Vieh	450,00 DM
Ziff. 3.5	Mobilar Gaststätte	2.550,00 DM
Ziff. 3.6	Vorräte Gaststätte	50,00 DM

Ergebnis: 613.650,00 DM

3.8 Zusammenstellung der Verkehrswerte des Grundbesitzes mit der Bausubstanz nach den lfd. Nrn. 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses Band 4 Blatt 69 des Grundbuches von X.

3.8.1 Wertung lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Gemarkung	Größe ha. a.qm	Wert,DM Grundbesitz	Wert,DM Baumbestand	Wert,DM Bausubstanz
2	1	64/7	X	0.78.23			
			davon ca.				
			Bauland	0.40.00	200.000,00		
			Nadelwald	0.38.23	2.300,00	3.600,00	
Ergebnis,		Wert lfd.Nr. 7		0.78.23	202.300,00	3.600,00	
		Wert des Grundbesitzes			202.300,00		
		Wert des Baumbestandes:			3.600,00		
Gesamtwert		lfd.Nr. 7 des Bestandsverz.			205.900,00		

### 3.8.2 Wertung lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Gemarkung	Größe ha. a.qm	Wert,DM Grundbesitz	Wert,DM Baumbestand	Wert,DM Bausubstanz	
1a	1	22/1	X	00.00.34	51,00	---	--	
1	1	22/3	X	00.75.74	16.208,00	---	--	
1b	1	22/4	X	00.00.58	12,00	---	--	
2b	1	38	X	00.07.64	15.060,00	---	--	
2a	1	39/3	X	00.10.64	---	---	3.000,00	
3	1	40	X	00.24.33	---	---	---	
			davon	00.07.50	37.500,00	---	178.900	
				00.16.83	15.147,00	---	---	
4	1	73	X	04.16.65	68.750,00	---	--	
					99,00	---	--	
5a	1	81	X	00.05.01	100,00	---	--	
5	1	82	X	02.50.37	35.803,00	---	--	
			Nadelwald	00.58.22	3.493,00	4.250,00	--	
			Mischwald	00.46.20	1.848,00	150,00	--	
			Unland	00.09.00	180,00	---	---	
				9.53.67	229.523,00	4400,00	181.900	
./ 10 % Abschlag auf den Grundbesitzwert der landwirtschaftlichen Nutzflächen					12.000,00	---	---	
				9.53.67	217.523,00	4400,00	181.900	
Abrundungen der Wertergebnisse, Ergebnis, Wert lfd. 8 =					9.53.67	217.700,00	4.400,00	182.000
Wert des Grundbesitzes:					217.700,00	---	---	
Wert des Baumbestandes:					4.400,00	---	---	
Wert der Bausubstanz:					182.000,00	---	---	
Gesamtwert lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses =					404.100,00	---	---	

**4.0 Stellungnahme zu den Fragen des Gerichtes vom 20.10.1988 unter den Buchstaben a) - e) an den Unterzeichner:**

zu a.): "welche Mieter und Pächter vorhanden sind, die Beiträge im Sinne des § 57 c ZVG geleistet haben"

Es sind keine Mieter und Pächter, die die vorbezeichneten Beiträge geleistet haben, vorhanden.

zu b.): "ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art u. Inhaber)"

Landgaststätte, Inhaberin ist die Grundbesitzerin.

zu c.): "ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die vom Unterzeichner nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)"

Nachfolgende Maschinen wurden nicht mitgeschätzt, weil sie nach Aussage des Sohnes der Grundstückseigentümerin nicht im Eigentum der Grundstücksbesitzerin stehen:

- 1 Düngestreuer, einachsiger, älteres Baujahr,
- 1 gummiereifter 2-achsiger Brückenwagen,  
Tragkraft: unbekannt, alt,
- 1 Schlepper, Fabrikat "DEUTZ", schätzweise 15 PS,  
Alter: schätzweise 30 Jahre,
- 1 Zweischaranbaubeetpflug, Fabrikat: unbekannt.

zu d.): "ob Verdacht auf Hausschwamm besteht"

Nein, nicht festgestellt.

zu e.): "ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen"  
Baubehördliche Beschränkungen sind der Grundstückseigentümerin nicht bekannt. Der Unterzeichner holte bei der örtlichen Verwaltung keine diesbezüglichen Auskünfte ein. Die Beschränkung wird sich insofern auf das Flurstück 39/3 der Flur 1 der Gemarkung X erstrecken. Hier steht eine alte Fachwerkscheune, etwa 200 - 250 Jahre alt, die neuerdings unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Hier ist beispielsweise ein Abriß des Gebäudes nicht ohne vorhergehende Genehmigung möglich. Ohne diese abrißbeschränkende Maßnahme könnte dieses Flurstück nach § 34 Baugesetzbuch als Bauland für Wohnbebauung genutzt werden.

## 5.0 *Abschließende Stellungnahme zu dem Wertungsergebnis:*

In dem anhängigen Bewertungsverfahren handelt es sich um einen land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz, einer Hofstelle mit Wohnhaus, einer Landgaststätte und mehreren landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden. Der Grundbesitz hat eine Gesamtgröße von 10.31.90 ha. Die landwirtschaftliche Nutzfläche beträgt rd. 8.00 ha. Hiervon sind ca. 0.75.00 ha Grünland, der Rest Acker. Beim Grundbesitz handelt es sich um Streubesitz innerhalb der Gemarkung X gelegen. Die Hof-/Feldentfernung ist relativ gering und beträgt 200 - 800 m. Die Straßen/Wegeverhältnisse zu den Flächen sind gut/normal. Die Feldschlaggrößen sind relativ klein. Der Zuschnitt ist normal/gut. Die Ackerflächen liegen auf Sandböden. Entwässerungsprobleme liegen nicht vor. Die Grünlandfläche liegt in der Leineniederung.

Die Gebäudesubstanz ist unterschiedlich alt, Wohnhaus und Viehstall 58 Jahre, ein Wohnhausanbau - hier sind die sanitären Anlagen u.a. für den Gaststättenbetrieb eingerichtet - ist 26 Jahre, weitere landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude 78 Jahre, 118 Jahre und eine Eichensteinfachwerkscheune über 150 - 250 Jahre. Letztere steht unter Denkmalschutz.

Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude sind von ihrem Ausmaß und von ihrer Funktion meist unwirtschaftlich, in ihrer Erhaltung teilweise auffällig vernachlässigt.

Alle vorhandenen Viehstallungen waren auf die Haltung von Schweine - Sauenhaltung - ein- und ausgerichtet. Von dem Bauvolumen können ca. 25 - 30 Sauen gehalten werden.

Die Ställe und ihre Anlagen präsentieren sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Ställe wurden am Stichtag der Bewertungsaufnahme nicht mehr genutzt.

Scheune und Wagenremise sind - wie bereits erwähnt - sehr alte Bausubstanz. Ihre weitere Erhaltung fordert erheblichen Erhaltungsaufwand. Die vorbezeichneten Viehstallungen haben durch Umbauten und Umgestaltungen mit einem entsprechenden Aufwand danach weiterhin Wirtschaftswert.

In den Bewertungen der Wirtschaftsgebäude sind die erforderlichen Erhaltungs- und Umgestaltungskosten in die Wertung eingeschlossen.

Das Wohnhaus mit Gaststätte hat eine Bausubstanz mit einer einfachen Ausstattung. Ihr Erhaltungsstand ist mangelhaft. Alle Räume sind renovierungsbedürftig. Das Haus hat keine Zentralwasserheizung und keine Thermofenster.

Die Gaststättenräumlichkeit und ihre Einrichtung sind einfach und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Die Gesamtwohn-/Nutzfläche umfaßt 200 - 220 qm. Die Wohnräume im ersten Stock sind vollgeschossig.

In Hofnähe befinden sich 4.750 qm Bauland. Ca. 4.000 qm liegen in dem mehrfach zitierten rechtskräftigen Bebauungsplan, ca. 750 qm sind nach § 34 Baugesetzbuch bebaubar. Eine weitere ca. 1.000 qm große Parzelle - hier befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Fachwerkscheune - hat Baulanderwartungswert nach § 34 Baugesetzbuch. Die Realisierung ist abhängig von der Abbruchgenehmigung der alten Scheune.

Das Hofgrundstück hat mit ca. 750 qm Baulandwert, die übrige Hofgrundfläche etwa das 4-fache guten Ackerlandes in dieser Gegend.

Die forstwirtschaftlichen Flächen sind meist ca. 60 - 80-jährige Kiefernbestände ohne große Pflege. Ihr Wert ist relativ gering. Ein weiterer kleinerer Bestand ist Birke mit Brennholzwert.

Die Wertung mit all ihren Abwägungen ist mit der gebotenen Sorgfaltspflicht eines vereidigten Sachverständigen vorgenommen worden.

Das Ergebnis dieser Wertung aus Grundbesitz mit dem Baumbestand und der Bausubstanz hat einen Gesamtwert von

610.000,00 DM

(in Worten: Sechshundertzehntausend Deutsche Mark).

und das der Maschinen, Geräte und sonstigen Betriebseinrichtungen	<u>600,00 DM,</u>
des Viehs	<u>450,00 DM,</u>
des Gaststättenmobiliars	<u>2.550,00 DM,</u>
der Gaststättenvorräte	<u>50,00 DM.</u>

Auf die laufenden Nummern 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses entfallen im einzelnen:

lfd.Nr.des Bestandsverzeichnisses	Größe ha. a.qm	Grundstückswert, gerundet DM	Baumbestandswert, gerundet DM	Bausubstanzwert, gerundet DM	Gesamtwert, rd. DM
7	00.78.23	202.300,00	3.600,00	-----	205.900,00
8	9.53.67	217.700,00	4.400,00	182.000,00	404.100,00
<u>Ergebnis:</u>					<u>610.000,00</u>

Der Unterzeichner versichert an Eides Statt, daß das vorstehende Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, objektiv und unbeeinflußt von Dritten erstellt wurde.

4. Januar 1989

Sachverständiger