

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 87

Klaus-Dieter Stock

**Wertveränderungen an einem
Anwesen sowie Feststellung des
Verkehrswertes von
Grundstücksflächen**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 87

Wertveränderungen an einem Anwesen sowie Feststellung
des Verkehrswertes von Grundstücksflächen

Sachverständigen-Gutachten

Wertveränderungen an einem Anwesen sowie Feststellung des Verkehrswertes von Grundstücksflächen

Klaus-Dieter Stock



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-372-7

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

Verlag Pflug und Feder GmbH · Kölnstraße 202 · 53757 St. Augustin
Telefon (0 22 41) 20 40 85 · Telefax (0 22 41) 2 70 14

5 - 1995

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 Mai 1995

Der Herausgeber

Inhaltsübersicht

	Seite
1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung	15
2. Allgemeine Bewertungsgrundlagen	18
2.1. Allgemeines	18
3. Allgemeine Bewertungsgrundsätze	20
3.1. Bodenwertermittlung	20
3.2. Gebäudewertermittlung	21
3.2.1. Bauwertermittlung nach dem Sachwertverfahren	21
3.3. Ertragswertverfahren	23
4. Objektbeschreibung	25
4.1. Hofstelle	25
4.1.2. Wohnhaus	26
4.1.3. Ehemaliger Kuhstall	28
4.1.4. Auszugshaus (Altenteilerhaus)	30
4.1.5. Scheune	32
4.1.6. Stall- und Schuppengebäude (Anbau an Auszugshaus)	33
4.1.7. Außenanlagen	33
5. Ermittlung der Mehr- und Minderwerte	34
5.1. Vorgehensweise	34
6. Ermittlung des umbauten Raumes	36
7. Ermittlung des Anspruchswertes nach dem Sachwertverfahren	37

	Seite
7.1. Feststellung des Sachwertes des Objektes zum Zeitpunkt der Rückgabe	38
7.2. Kosten der Instandhaltung	38
7.2.1. Wohnhaus	39
7.2.2. Umbau Kuhstall	39
7.2.3. Auszugshaus	40
7.3. Gegenüberstellung der Werte nach dem Sachwertverfahren "im Anspruch" und der "Werte der Rückgewährung"	40
7.3.1. Bauwerte	40
7.3.2. Zusammenfassung	50
7.4. Ermittlung sonstiger Mehrwerte	51
7.4.1. Abmauerung einer Garage	52
7.5. Ermittlung sonstiger Minderwerte	52
7.5.1. Anbau an Auszugshaus	52
7.5.2. Scheune	52
7.5.3. Außenanlagen	53
7.5.4. Zusammenfassung	55
8. Ermittlung der Minderwerte nach dem Ertragswertverfahren	55
8.1. Ertragswerte "im Anspruch"	56
8.1.1. Wohnhaus	56
8.1.2. Ehemaliger Kuhstall	57
8.1.3. Auszugshaus	58
8.2. Ertragswerte bei Rückübereignung	58
8.2.1. Wohnhaus	59
8.2.2. Ehemaliger Kuhstall	59
8.2.3. Auszugshaus	59

8.3.	Gegenüberstellung der Werte nach dem Ertragswertverfahren "im Anspruch" und der "Werte in der Rückgabe"	60
8.4.	Ableitung des Mehrwertes der Hofstelle	68
9.	Bewertung der Grundstücksteilflächen aus dem Grundstück Gemarkung ... Flurstücke ... und ...	69
9.1.	Planungsqualität	69
9.2.	Ableitung des Bodenwertes von Vergleichspreisen bzw. Richtwerten	69
9.3.	Ableitung des Verkehrswertes nach der "Arbeitsrichtlinie"	70
9.4.	Ableitung des Verkehrswertes im Vergleich zu Werten aus vergleichbaren Gebieten in den "alten" Bundesländern	72
10.	Zusammenfassung	76

Literaturverzeichnis

1. v. Schwarzkopf - Vorschläge zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gebäuden
HLBS Heft 90
Verlag Pflug und Feder GmbH
2. Köhne - Landwirtschaftliche Bewertungslehre
Verlag Paul Parey 1978
3. Köhne - Landwirtschaftliche Taxationslehre
Pareys Studentexte 59
4. Rössler,
Langer, Simon - Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten
4. Auflage 1980, Luchterhand Verlag
5. Gerardy - Praxis der Grundstücksbewertung
3. Auflage 1980, Verlag Moderne Industrie
6. HLBS - Grundlagensammlung für Sachverständige
Verlag Pflug und Feder GmbH
Schriftenreihe des HLBS und Sonderreihe zur
Schriftenreihe des HLBS "Beispiele der
agraren Taxation"
Empfehlungen des HLBS-Ausschusses Sachverständigenwesen zur Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude in den neuen Bundesländern
7. Ross/Brachmann - Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und
des Verkehrswertes von Grundstücken
22. und 24. Auflage, Oppermann Verlag
8. Kleiber - Amtliche Texte zur Wertermittlung von
Grundstücken in den alten und den neuen
Bundesländern
4. Auflage, Verlag Bundesanzeiger
9. ALB Hessen - Richtpreise für Neu- und Umbauten landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 10. Kindler | - Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in den östlichen Bundesländern
Verlag Pflug und Feder GmbH 1991 |
| 11. Kleiber/Simon/
Weyers | - Recht- u. Praxis der Verkehrswertermittlung
Bundesanzeigerverlag |
| 12. Vogels | - Grundstücks- und Gebäudebewertung
marktgerecht
3. Auflage Bauverlag |
| 13. Rath/Rath | - Wertermittlungspraxis, Arbeitshilfen für
Bewertungssachverständige
Werner Verlag, Düsseldorf |
| 14. Simon/Cors/Troll | - Handbuch der Grundstückswertermittlung
3. Auflage Franz Vahlen-Verlag, München |
| 15. Troll/Simon | - Wertermittlung bei Geschäfts- und Fabrik-
grundstücken,
Handbuch 2. Auflage Verlag Franz Vahlen |
| 16. Piltz | - Unternehmensbewertung in der Rechtspre-
chung
IDW-Verlag |
| 17. Rädler/Raupach/
Betzenberger | - Vermögen in der ehemaligen DDR
Verlag für die Rechts- u. Anwaltspraxis
Herne/Berlin |
| 18. | - Rechtshandbuch - Vermögen und Investitio-
nen in der ehemaligen DDR
C.H. Beck Verlag, München |
| 19. Zeitschriften | - Agrarrecht, Wertermittlungsforum, Grund-
stücksmarkt und Grundstückswert |
| 20. Schönhofer/Reinisch | - Haus- und Grundbesitz
Haufe Verlag |
| 21. Thiel/Gelzer | - Baurechtssammlung
Werner Verlag, Düsseldorf |
| 22. MW-Information | - Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung
von Grund und Boden (Arbeitsrichtlinie) |

GUTACHTEN

zur Feststellung von Wertveränderungen an dem Anwesen

...

Krs. ..., Land Sachsen

und

zur Feststellung des Verkehrswertes von Grundstücksflächen

Eigentümerin:

...

Auftraggeber:

Rechtsanwälte ..., .., Dr. ...

als Rechtsvertreter der Eigentümerin

Auftrag von Herrn Rechtsanwalt ..., vom 28.10.1992

Unter Bezugnahme auf den vor der Landwirtschaftskammer Rheinland in Bonn geleisteten Sachverständigenbericht erstatte ich nachstehendes

Gutachten

1. Erläuterungen zum Sachverhalt und Aufgabenstellung

Frau ..., ..., ist Eigentümerin eines landwirtschaftlichen Betriebes in ... Kreis ..., Land Sachsen.

Der landwirtschaftliche Grundbesitz einschließlich der Hofstelle in ... wurde durch Bescheid vom 6.2.1992 des Landratsamtes ... - Amt für offene Vermögensfragen - an die Eigentümerin rückübertragen. Die Übertragung erfolgte am 27.1.1992. Über die Übertragung wurde ein Übergabeprotokoll gefertigt.

Die Eintragung von Frau ... als Eigentümerin in Abtlg. I des Grundbuches erfolgte am 18.5.1993 auf der Grundlage des § 34 Abs. 2 VermG.

Die Vermögensverwaltungsgesellschaft ... macht im Hinblick auf den rückübertragenen Grundbesitz Wertausgleichsansprüche gem. § 7 VermG geltend und fordert eine Ausgleichszahlung, die zuletzt mit Schreiben vom 9.9.1992 auf rd. 300.000,00 DM beziffert wurde.

Dem gegenüber macht die Eigentümerin verschiedene Minderwerte an dem Gesamtobjekt geltend.

Außerdem beabsichtigt die Vermögensgesellschaft ... GbR mit beschränkter Haftung, Teilflächen aus den Grundstücken Flur ... Flurstücke ... und ... zu erwerben.

Während der Zeit der Nutzung des Objektes durch die ehemalige LPG "... " sind diese Grundstücke im vorderen Teil (zur Erschließungsstraße hin gelegen) mit Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bebaut worden.

Zwischenzeitlich erfolgte bei einem Teil der Gebäude eine Nutzungsänderung; sie wurden vermietet und werden z.Zt. im Rahmen eines Einzelhandelsbetriebes gewerblich genutzt.

Die Eigentümerin und die Vermögensverwaltung ... GbR mbH beabsichtigen, über die bebauten Flächen in Verkaufsverhandlungen zu treten.

Der Unterzeichner wurde beauftragt, gutachtlich

- die Höhe der Wertveränderungen an der rückübertragenen Hofstelle ... in ...,
- den Verkehrswert der Grundstücke Gemarkung ..., Flurstücke ... und ...

zu ermitteln.

Hinsichtlich der Bewertung der Hofstelle in ... ist der Zeitpunkt der Übertragung des Objektes am 27.1.1992 als Wertstichtag sowohl hinsichtlich der Qualität (bzw. des Zustandes) des Objektes, als auch im Hinblick auf die Wert- und Preisverhältnisse zugrunde zu legen.

Für die Bewertung der Grundstücke gilt der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung als Bemessungsstichtag. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Qualität und des Zustandes der Grundstücke als auch für die Wert- und Preisverhältnisse.

Zur Durchführung des Auftrages hat der Unterzeichner eine eingehende Ortsbesichtigung vorgenommen und das Objekt besichtigt.

Behördentermine wurden wahrgenommen bei

- dem Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Kreis ...
- der Gemeindeverwaltung ... wurden die Auskünfte bezüglich der Planungsqualität der zu bewertenden Grundstücke eingeholt.

Zur Gutachtenerstellung wurden dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- beglaubigte Abschrift aus dem Grundbuch
- Lageplan M 1 : 2.000
- Lageplan M 1 : 5.000
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch
- Landpachtvertrag über die Verpachtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Bescheid des Landratsamtes ...
Amt für offene Vermögensfragen vom 6.2.1992
- Übergabeprotokoll nebst Anlage vom 27.1.1992
- Wohnraum-Mietverträge
- Kostenrechnung über nach der Übertragung durchgeführte Instandsetzungsarbeiten
- Gutachten des Herrn ... über den Mehrwert der Hofstelle
- Schriftverkehr

Auf das eingangs dem Gutachten beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen.

Die Berechnungen erfolgen teilweise mit einem Tabellenkalkulationsprogramm ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so daß sich bei den errechneten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können.

2. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

2.1. Allgemeines

Im Hinblick auf die rückübertragene Hofstelle sind die Ansprüche auf Ausgleich von Mehr- und Minderwerten gem. §§ 6 + 7 VermG in aktueller Fassung zu ermitteln.

Dies bedeutet, daß zunächst der Anspruch auf Rückübertragung der Qualität und der Höhe des Wertes nach festzustellen ist. Es muß also zunächst ermittelt werden, welchen wertmäßigen Anspruch der Eigentümer zum Zeitpunkt der Rückübertragung des Objektes gegenüber demjenigen hat, der das Objekt an den Eigentümer rücküberträgt.

Diesem Anspruch ist der tatsächliche Wert zum Zeitpunkt der Rückübertragung auf der Grundlage der tatsächlichen Qualität (des tatsächlichen Zustandes) gegenüber zu stellen.

Die sich aus dieser Gegenüberstellung von Anspruch und tatsächlichem Wert ergebende Differenz ist als Mehr- oder Minderwert auszugleichen.

Besondere Schwierigkeiten in diesem Wertermittlungsverfahren bereitet die Festlegung und Ermittlung des Anspruchs, weil dieser ggfs. in fiktiver Form besteht und weder durch Gesetze noch Rechtsprechung bisher eindeutig definiert wurde.

Bei der Ermittlung des Wertes im Rahmen des Anspruchs auf Rücküber-
eignung sind zu berücksichtigen bzw. zu definieren:

1. Der Umfang der Gebäude im ursprünglichen Zustand, ihrer Anzahl und ihrer Größe nach.
2. Der ursprüngliche Zustand der Gebäude bei Besitzübergang an die rückübereignende Stelle bzw. den rückübereignenden Betrieb oder deren Rechtsvorgänger.
3. Der Zustand des Objektes, den der Eigentümer zum Zeitpunkt der Rückübertragung geltend machen kann.

In dieser Position ist u.U. von einer Fiktion auszugehen nämlich dann, wenn durch Nutzung oder Nutzungsänderungen, Abbruch oder sonstige Maßnahmen, die den Wert des Objektes nachhaltig ändern, das Objekt zum Zeitpunkt der Rückgewährung einen Zustand aufweist, der erheblich vom ursprünglichen Zustand und dem Zustand, auf den der Eigentümer bei Rückübereignung einen Anspruch hat, abweicht.

Das bedeutet, daß zur Ermittlung des geldlichen Anspruches ein Zustand des Objektes festgelegt werden muß, der für die Wertbemessungen zugrunde zu legen ist. Allgemein wird man davon ausgehen müssen, daß im Zusammenhang mit der Rückübertragung der Eigentümer keinen Anspruch darauf hat, das Objekt in einem Zustand zu erhalten, der "westdeutschem Standard" entspricht. Vielmehr wird man davon ausgehen müssen, daß sich das Objekt in einem für Verhältnisse der "ehemaligen DDR" durchschnittlich unterhaltenen Zustand befindet und daß seine Funktionen und Nutzungsmöglichkeiten erhalten sind.

4. Auf der Grundlage des nach Ziff. 1-3 beschriebenen Umfangs und Zustand des Objektes ist dann dessen Bewertung zum Stichtag der Rückübertragung nach allgemeinen Bewertungsgrundsätzen vorzunehmen.

3. *Allgemeine Bewertungsgrundsätze*

3.1. *Bodenwertermittlung*

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den 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 Abs. 2 BauGB).

Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, der 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.

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 Qualitätsbemessung mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

Der Zustand eines Grundstückes wird durch die Gesamtheit seiner wertbildenden Faktoren bestimmt.

Die Datengrundlage aus den Kaufpreissammlungen ist in den neuen Bundesländern in den meisten Fällen für eine Verkehrswertermittlung nicht ausreichend, weil entweder die vorliegenden Preise von Besonderheiten beeinflußt sind oder nicht genügend Preise vorliegen. Die Verkehrswertermittlung muß daher auch mittels anderer Verfahren erfolgen.

1. Ein Orientierungsrahmen für die Bewertung von Bauland, Bauerwartungsland und Rohbauland wird mit der "Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden in DM-Eröffnungsbilanzen" gegeben.
2. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den Verkehrswert von Werten vergleichbarer Gebiete in den "alten Bundesländern" abzuleiten.

3.2. *Gebäudewertermittlung*

3.2.1. *Bauwertermittlung nach dem Sachwertverfahren*

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 Raummeterpreisen¹ (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 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 Bauwertes zu tun.

Dabei muß allerdings auch die Struktur des Betriebes mitberücksichtigt werden. Schließlich ist zu prüfen, ob durch Wertverbesserungen, die über

1 Ross/Brachmann: Die Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 25. Aufl., S. 85 ff.

das Maß der allgemeinen Unterhaltung hinausgehen, Zu- oder Abschläge für anstehende Reparaturen vorzunehmen sind.

Bei baulichen Anlagen, wie Grundstücksbefestigungen, Einzäunungen etc. wird die Wertermittlung auf der Grundlage der Herstellungskosten und unter Berücksichtigung der altersbedingten und technischen Wertminderung vorgenommen.

3.3. Ertragswertverfahren

Für die Verkehrswertermittlung ist neben dem Sachwert auch der Ertragswert des Objektes von Bedeutung (obwohl es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um eine Immobilie handelt, bei der die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht).

Die Ermittlung des Ertragswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung² sowie der Wertermittlungsrichtlinien³ und deren Ergänzung für die neuen Bundesländer.

Hiernach ist zunächst die Jahresrohmiete bzw. der Rohertrag aus der Vermietung des jeweiligen Objektes zu ermitteln. Dies erfolgt im vorliegenden Fall auf der Grundlage der ortsüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Mieteinnahmen, wie sie dem Unterzeichner mitgeteilt wurden.

Vom Rohertrag sind die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Da weitere Aufzeichnungen dem Unterzeichner nicht zur Verfügung gestellt werden konnten, erfolgt der Ansatz der Bewirtschaftungskosten in pauschaler Form in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien.

2 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung (WertV)) vom 6.12.1988

3 Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 (WertR)) vom 11.6.1991

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

1. den Verwaltungskosten,
2. den Betriebskosten,
Betriebskosten werden nur soweit in Abzug gebracht, als sie nicht auf die Mieter umlagefähig sind (Versicherungen, Grundsteuer etc.),
3. den Instandhaltungskosten in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien,
4. dem Mietausfallwagnis.

Soweit diese Kosten der Höhe nach bekannt sind, erfolgt der Ansatz entsprechend der tatsächlichen Höhe; sonst werden die Kosten in Anlehnung an die Vergleichszahlen bzw. die WertR geschätzt.

Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten von der Jahresrohmiete verbleibt der Reinertrag des Gesamtobjektes. Hiervon ist der Anteil des Grund und Bodens am Reinertrag in Abzug zu bringen. Dieser wird nach den WertR entsprechend der baulichen Nutzung des Grundstückes angesetzt.

Nach Abzug des Anteils des Grund und Bodens am Reinertrag des Objektes verbleibt der Reinertragsanteil des Gebäudebestandes. Dieser ist mit dem auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezogenen Kapitalisator bei einer 5%-igen Verzinsung zum Ertragswert des Gebäudes zu kapitalisieren.

Dem Ertragswert des Gebäudes ist der nach dem Vergleichswertverfahren abgeleitete Grundstückswert hinzuzurechnen. Auf diese Weise ergibt sich der Wert des Grundstückes nach dem Ertragswertverfahren.

4. Objektbeschreibung

4.1. Hofstelle

Die Hofstelle wird gebildet aus den Grundstücken

Gemarkung ...		
Flurstück 27	Größe	3.950 qm
Flurstück 32	Größe	900 qm
Flurstück 33	Größe	1.750 qm
Gesamtgröße der Hofstelle		6.600 qm
Hof- u. Gebäudefläche hiervon in Flurstück 27		2.000 qm

Die Hofstelle liegt in der Ortsmitte der Ortschaft ..., die zur Gemeinde ... im Kreis ... gehört.

Die Gebäude bilden im vorderen (zur Ortsdurchgangsstraße hin gelegenen) Teil einen "Viereckhof". Der Gebäudezustand umfaßt

- ein Wohnhaus
- einen ehem. Kuhstall, an das Wohnhaus angebaut
- eine Scheune mit rückwärtigem Anbau
- ein sogen. "Auszugshaus" (Altenteilerhaus, Lohnarbeiterhaus)
- an das Auszugshaus angebaut ein Stall- und Schuppengebäude (s. nachfolgende Gebäude-Lageskizze)

Dieser Umfang des Gebäudebestandes ist zum Zeitpunkt der Rückgewährung an die Eigentümerin unverändert.

Der bauliche Zustand und der Pflegezustand der Gebäude war zu dem Zeitpunkt, als die Eigentümer das Objekt verließen (Anfang der 50-er Jahre) einwandfrei. Die Dächer waren teilweise erneuert und instandge-

setzt. Die Holzteile (Türen und Fenster) gestrichen. Auch die Anlagen befanden sich in einem guten Zustand. Der Unterzeichner konnte sich anhand von Aufnahmen, die ihm seitens der Eigentümerin vorgelegt wurden, von diesem Zustand überzeugen.

Während der Umfang der vorhandenen Gebäudesubstanz weitgehend unverändert blieb, wurde ihre Funktion und Art der Nutzung und Unterhaltung teilweise erheblich geändert.

4.1.2. *Wohnhaus*

Während das Wohnhaus ursprünglich eine einheitliche Wohnung für eine Familie darstellte, wurden nunmehr insgesamt 3 Wohneinheiten (unter Hinzuziehung von Räumen, die oberhalb des ehem. Kuhstalles gelegen haben) eingerichtet. Die Ausstattung der Wohneinheiten entspricht im wesentlichen "DDR-Standard" und umfaßt

- **Beschreibung**

Wandbehandlung	Wände verputzt, teilweise gestrichen
Deckenbehandlung	teilw. Anstrich, teilw. Tapeten
Fußboden	Holzdielenböden mit unterschiedlichen Belägen
Fenster	Holz, Isolierverglasung
Fensterbänke	Holz
Rolläden/Fensterläden	keine
Haustüre	Holz
Innentüren	Holz, glatt
Treppe	Holz mit Holzhandlauf

Badezimmer	in jeder WE 1 Bad, eingerichtet mit Wanne, Kohlebadeofen, Toilette, Wände gestrichen, Fußboden PVC, Armaturen in einf. Ausführung
Installationen	Elektro u. Sanitär in übl. Umfang unter Putz
Heizung	Kohle-Schwerkraftheizung

- Wohnungsaufteilung, -Größe und Mieteinnahmen

Erdgeschoß	90,42 qm	Grundmiete	313,99 DM
Obergeschoß	69,95 qm	Grundmiete	226,75 DM
Obergeschoß (teilw. in Stallgebäude	<u>77,11 qm</u>	Grundmiete	<u>279,81 DM</u>
Wohnfläche insgesamt	237,48 qm		
Mieteinnahmen insgesamt			820,55 DM
das entspricht einer monatlichen Durchschnittsmiete in Höhe von			3,45 DM/qm

Bei den angegebenen Mieten handelt es sich um die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellen Mietbeträge, die aufgrund des Ausbaus und des Zustandes der Wohnungen auf absehbare Zeit kaum weiter angepaßt werden können.

- Festlegung des Zustandes für die Rückübertragung

Für die Ermittlung des Rückübertragungsanspruches bei der Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren geht der Unterzeichner von einer Gesamtwohnfläche von 200 qm im ursprünglichen Zustand des Gebäudes aus. Bei der Ermittlung der Mehr- bzw. Minderwerte wird dann von der gleichen Funktion des Gebäudes als Wohnhaus ausgegangen.

- **Festgestellte Mängel und Schäden**

1. Auf dem Dachspeicher über dem Wohnhaus ist die Dielung durch Feuchtigkeitsschäden beeinträchtigt; geschädigte Fläche ca. 100 qm.
2. Auf dem Speicher müssen 2 Fenster erneuert werden.
3. Im Kellergeschoß wurden Abwasserleitungen unfachmännisch verlegt; eine Abwasserleitung liegt an einem offenen Kellerfenster.
4. An der Rückseite des Wohnhauses fehlen 3 Kellerfenster.
5. Das Bruchstein (Feldstein-) -mauerwerk der Fundamente bzw. des Mauersockels und des Kelleraußenmauerwerks muß verfugt werden.

Im übrigen ist zusammenfassend festzustellen, daß sich das Wohnhaus in einem für die neuen Bundesländer guten bis sehr guten Unterhaltungs- und Pflegezustand befindet.

4.1.3. Ehemaliger Kuhstall

- **Veränderungen**

Der ehem. Kuhstall mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 280 qm war ursprünglich eingerichtet zur Haltung von ca. 10 - 15 Milchkühen und entsprechender Nachzucht sowie mit Räumen für die Fut-
teraufbereitung.

Für landwirtschaftliche Betriebe moderner Prägung wäre dieses Stallgebäude wesentlich zu gering bemessen, außerdem hätte sich die Lage des Stallgebäudes in der Ortsmitte nachteilig ausgewirkt.

Bei einer Rückübereignung des Kuhstalles im ursprünglichen Zustand und in ursprünglicher Funktion wäre im Rahmen einer wirtschaftlichen Nutzung eine landwirtschaftliche Nutzung nicht oder nur bedingt möglich. Eine Nutzungsänderung für Wohn- oder

Gewerbebezwecke wäre eine sinnvolle Alternative, wobei aufgrund der massiven Geschoßdecke die Möglichkeit bestanden hätte, im Untergeschoß Lagerräume, Werkstätten etc. einzurichten und das Obergeschoß als Lager- und Büroraum zu nutzen.

Eine wirtschaftlich sinnvolle Alternative wäre also auch eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken im Erd- und Obergeschoß. Auch ein Ausbau des Dachgeschosses wäre bei sinnvoller Raumaufteilung und bei Anlage eines Treppenhauses möglich.

Tatsächlich wurden 1989 aber nur im Obergeschoß des Gebäudes zwei Wohneinheiten eingerichtet, während im Untergeschoß 3 Garagen sowie Keller- und Lagerräume eingerichtet wurden. Das Dachgeschoß wurde nicht ausgebaut und wird nicht genutzt. Ein späterer Ausbau des Dachgeschosses würde sich jetzt, aufgrund der Treppenhausverhältnisse, schwierig gestalten und erhebliche Umbaumaßnahmen im Obergeschoß erfordern. Insoweit ist festzustellen, daß bei dem Ausbau wertvoller umbauter Raum nicht optimal genutzt werden kann.

Der Innenausbau der in diesem Gebäude ausgebauten Wohnungen entspricht im wesentlichen demjenigen des Wohnhauses. Auf eine eingehende Beschreibung kann daher verzichtet werden.

Wohnfläche/Mieten

Wohneinheit 1	59,94 qm	Grundmiete	246,91 DM
Wohneinheit 2	<u>71,70 qm</u>	Grundmiete	<u>289,05 DM</u>
insgesamt Wohnfläche	131,64 qm		
insgesamt Grundmiete			535,96 DM

Dies entspricht einer monatlichen Durchschnittsmiete von 4,07 DM/qm.

Auch diese Monatsmiete bezieht sich auf den derzeitigen Stand und ist z.Zt. kaum anpassungsfähig.

- **Festgestellte Mängel**

In den Wohnungen sind deutliche Setz- und Kantenrisse an der Decke bzw. an den Anstößen zwischen Wand und Decke.

Auf dem Speicherboden fehlt über der eingezogenen Decke über dem Obergeschoß die Dielung.

Im Bereich der Futterküche ist das verbliebene Fenster stark schadhafte.

Ein Betonblock von 1 m x 1 m x 1 m im Erdgeschoß muß beseitigt werden.

Das Ziegelmauerwerk der Garagen ist teilweise nicht verputzt.

Zusammenfassend ist hinsichtlich dieses Gebäudeteils ein Zustand zu unterstellen, der erheblich über dem Standard in den neuen Bundesländern liegt.

Nachteilig wirkt sich aus, daß eine optimale Ausnutzung des umbauten Raumes für Wohnflächen nicht mehr möglich ist. Das gleiche gilt für den Einbau von 3 Garagen im Erdgeschoß, die an anderer Stelle hätten billiger errichtet werden können, sowie einem teilweise einem schlechten Wohnungszuschnitt (gefangene Räume).

4.1.4. Auszugshaus (Altenteilerhaus)

Das Altenteilerhaus wurde auch ursprünglich schon als Wohnhaus genutzt; allerdings wurde das Gebäude nach 1953 modernisiert und im Obergeschoß erweitert. Im Erdgeschoß wurden ein Bad mit Duschaum, WC und ein Abstellraum eingerichtet. Im Obergeschoß befinden sich Küche und zusätzliche Wohnräume. Außerdem wurde zusätzlicher Wohnraum in dem angebauten Stall- und Schuppengebäude ausgebaut

(2 Wohnräume). Hierfür war die Einrichtung von Trenn- und Brandgiebelwänden erforderlich.

Im übrigen entspricht die Einrichtung der Wohnung und der Innenausbau des Gebäudes demjenigen in dem ursprünglichen Wohnhaus bzw. dem Kuhstallausbau.

Wohnfläche/Mieteinnahmen

Wohnfläche insgesamt 101,74 qm Grundmiete 391,82 DM

Dies entspricht einer Miete von 3,85 DM/qm Wohnfläche monatlich.

Auch diese Miete ist z.Zt. nicht anpassungsfähig.

- **Festgestellte Mängel**

In den Innenräumen Schäden an der Decke. Im Bad und in der Waschküche im Erdgeschoß Feuchtigkeitsschäden durch mangelhafte waagerechte Isolierung. Der Einbau des Bades erscheint teilweise unfachmännisch.

Fußboden (Dielung) auf dem Speicherboden stark schadhaft.

Neu eingebaute Fenster nicht gestrichen.

Das Dach ist nicht isoliert.

Schäden an der Treppe; Kanten an den Auftrittsflächen sind abgebrochen.

Vor dem Wohnhaus wurde eine Überdachung, bestehend aus einer Holzkonstruktion, einer Holzschale und einer Pappeindeckung in einer Größe von ca. 30 qm beseitigt.

Zusammenfassend ist hinsichtlich dieses Gebäudeteils festzustellen, daß es sich zwar in einem guten Zustand befindet, insgesamt aber sowohl in Ausstattung als auch im Erhaltungs- und Pflegezustand hinter dem des Wohnhauses und des umgebauten Kuhstalles zurückbleibt.

4.1.5. Scheune

Die Scheune ist weitestgehend in Umfang und Funktion unverändert ; allerdings wurde im rechten Teil des Gebäudes eine zusätzliche Garage eingebaut. Die ehemaligen Torbögen wurden durch Stahlbetonstürze ersetzt. Holzzwischenwände wurden entfernt. Die Rückseite des Gebäudes mußte neu verputzt werden. Diese Arbeiten hat die Eigentümerin zwischenzeitlich ausführen lassen.

An der Rückseite der Scheune befindet sich ein Anbau mit einem Pultdach. Dieses Dach wurde zwischenzeitlich mit Wellasbestzementplatten eingedeckt; früher bestand die Eindeckung aus Ziegeln.

An weiteren Schäden wurden festgestellt:

Insgesamt 10 Balken in den Ausmaßen von ca. 0,20 m x 0,30 m müssen auf einer Länge von ca. 6 m erneuert werden.

Es handelt sich um die waagerechten Balken (Zangen) der Dachkonstruktion, die teilweise stark angefault und durchfeuchtet sind.

Ca. 200 qm Dielung des Oberbodens müssen erneuert werden.

An der Dachkonstruktion im Bereich des Dachanstoßes des Seitengebäudes ist eine Stütze gebrochen und muß erneuert werden.

Die Scheunentore sind am unteren Ende schadhaft; hier müssen Reparaturen vorgenommen werden.

In dem Anbau an die Scheune ist die Dielung der Zwischendecke schadhaft und muß erneuert werden. Das Holzständerwerk ist ebenfalls teilweise schadhaft und muß ausgebessert werden.

4.1.6. Stall- und Schuppengebäude (Anbau an Auszugshaus)

An diesem Gebäude wurden Umfang und Funktionen nicht geändert; es ist überwiegend ohne Nutzung. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau, z.B. an den Treppen etc. Außerdem ist die Dielung auf dem Oberboden so schadhaft, daß sie erneuert werden muß.

4.1.7. Außenanlagen

Bei den Außenanlagen wurden insbesondere die Einfriedungen nicht mehr unterhalten bzw. beseitigt. Es sind zu ersetzen:

1. Toranlage (Staketenzauntor) rechts vom Wohnhaus ca. 5 m breit 2-flügelig.
Der linke Pfeiler (am Wohnhaus) wurde beseitigt, der rechte Pfeiler ist stark schadhaft und muß saniert werden.
2. Das Begrenzungsmauerwerk an der Ortsdurchgangsstraße muß auf einer Länge von 26 m saniert bzw. erneuert werden. Es handelt sich um eine Bruchstein- (Feldstein-) mauer ca. 1,50 m hoch mit einer Betonabdeckung.
3. Im weiteren Verlauf dieser Grenze fehlt zur Straße hin auf einer Länge von ca. 45 m die Einfriedung. Hier war ursprünglich ein Staketenzaun an Betonpfählen in Einzelfundamenten stehend vorhanden.
4. An der Straße fehlt das Einfahrtstor an der hinteren Einfahrt, ca. 5 m 2-flügel. Staketenzauntor.
5. Es fehlt eine Einzäunung auf einer Länge von ca. 45 m an der Grünlandfläche hinter dem Hof und eine Einzäunung entlang des Grabens auf einer Länge von 60 m. Auch hierbei handelt es sich um einen Staketenzaun ca. 1,50 m hoch an Betonpfählen in Einzelfundamenten.

6. Beseitigt wurde das 2-flügel. Holztor an der hinteren Hofausfahrt, zwischen Scheune und ehem. Kuhstall, ca. 3,50 m breit, 3 m hoch.
7. Das Hoftor mit Schlupftor an der Haupteinfahrt wurde ebenfalls beseitigt.
8. Zu beseitigen ist die ehem. Mistplatte im Anschluß an den ehem. Kuhstall in einer Größe von ca. 110 qm. Hier ist die ursprüngliche Oberfläche mit Mutterboden wieder herzustellen.
Außerdem befindet sich an der Rückseite des Wohnhauses im Bereich der Mistplatte ein Betonklotz von 4 m x 1,50 m x 1,50 m, der beseitigt werden muß.

5. *Ermittlung der Mehr- und Minderwerte*

5.1. *Vorgehensweise*

Wie bereits in den allgemeinen Ausführungen in diesem Gutachten erläutert, ist zunächst der Wert des Objektes zu ermitteln, auf den die Eigentümerin bei Rückgabe einen Anspruch gehabt hätte. Diesem Wert wird der tatsächliche Wert gegenübergestellt.

Die Wertermittlungen erfolgen zum einen nach dem

- **Sachwertverfahren,**

dabei werden ermittelt:

- a) der Sachwert des Objektes entsprechend dem Zustand, auf den die Eigentümerin bei Rückübertragung einen Anspruch gehabt hätte.
- b) der tatsächliche Sachwert, wobei ausstehende Reparaturen bzw. Restarbeiten entsprechend zu berücksichtigen sind.
- c) Investitionen die an Gebäuden getätigt wurden, für die kein Sachwert ermittelt wird (im vorliegenden Fall Scheune und das an das Auszugshaus angebaute Stall- und Schuppengebäude). Ausstehende Instandsetzungskosten an diesen Gebäuden und den Außenanlagen werden gesondert ermittelt.

Bei der Durchführung des **Ertragswertverfahrens** wird ebenso vorgegangen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß die kalkulierten Roherträge bzw. Rohmieten dem Zustand des Gebäudes entsprechen. Auf diese Weise sind nur noch ausstehende Ausbaukosten bzw. Reparaturkosten gesondert zu ermitteln. Für Gebäude, für die das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt wird, gilt das hinsichtlich der Durchführung des Sachwertverfahrens Ausgeführte gleichermaßen.

6. Ermittlung des umbauten Raumes

Zu Grunde gelegt wird der vom Unterzeichner überschlägig ermittelte umbaute Raum, der sowohl für die Gebäude "im Anspruch" als auch "bei der Rückgabe" ermittelt wird.

Ermittlung des umbauten Raumes								
Bauteil: Wohnhs. i.A.								
KG	12,10	m	10,20	m x	2,15	m x 1,00	265,35	cbm
EG, OG	12,10	m	10,20	m x	5,80	m x 1,00	715,84	cbm
DG	12,10	m	10,20	m x	4,20	m x 0,17	85,53	cbm
							1.066,72	cbm
Bauteil: Wohnhs. b.R.								
KG	12,10	m	10,20	m x	2,15	m x 1,00	265,35	cbm
EG, OG	12,10	m	10,20	m x	5,80	m x 1,00	715,84	cbm
DG	12,10	m	10,20	m x	4,20	m x 0,17	85,53	cbm
							1.066,72	cbm
Bauteil: ehem. Kuhstall i.A.								
EG, OG	29,50	m	10,20	m x	5,80	m x 1,00	1.745,22	cbm
DG	29,50	m	10,20	m x	4,20	m x 0,50	631,89	cbm
							2.377,11	cbm
Bauteil: ehem. Kuhstall b. R.								
EG	29,50	m	10,20	m x	2,55	m x 1,00	767,30	cbm
OG	29,50	m	10,20	m x	3,25	m x 1,00	977,93	cbm
DG	29,50	m	10,20	m x	4,20	m x 0,17	208,52	cbm
							1.953,74	cbm
Bauteil: Auszugshs. i.A.								
EG, OG	6,50	m	6,65	m x	5,75	m x 1,00	248,54	cbm
DG	6,50	m	6,65	m x	3,20	m x 0,17	22,82	cbm
							271,37	cbm
Bauteil: Auszugshs. b.R.								
EG, OG	14,40	m	6,65	m x	5,75	m x 1,00	550,62	cbm
DG	14,40	m	6,65	m x	3,20	m x 0,17	50,56	cbm
							601,18	cbm

Beim Wohnhaus werden die zur 2. Wohnung im Obergeschoß liegenden Räume innerhalb des Stallgebäudes nicht dem umbauten Raum des Wohnhauses zugerechnet. Diese Räume werden bei der Bewertung des ehemaligen Kuhstalles erfaßt.

7. Ermittlung des Anspruchwertes nach dem Sachwertverfahren

Die Ermittlung der Sachwerte erfolgt für die Gebäude

- Wohnhaus
- ehemaliger Kuhstall
- Auszugshaus

Bei der Bewertung des ehemaligen Kuhstalles wird für die Feststellung des Wertanspruches von einem Stallgebäude ausgegangen, dessen Funktion in vollem Umfang erhalten ist.

Für das Auszugshaus wird bei der Bemessung des Wertanspruches von einem entsprechend dem Ausbau üblichen Wertansatz ausgegangen.

Bei allen Gebäuden werden die erforderlichen Wertabschläge wegen wirtschaftlicher Wertminderung vorgenommen. Diese betreffen beim Wohnhaus die ungünstige Raumaufteilung; bei der Bewertung des ehemaligen Kuhstalles vor allen Dingen die ungünstigen arbeitswirtschaftlichen Verhältnisse und beim Auszugshaus die ungünstige Raumaufteilung.

Abschläge zur Marktanpassung werden nicht vorgenommen; dies gilt auch für die Feststellung des tatsächlichen Wertes bei Rückgabe.

Für alle Gebäude wird bei der Ermittlung des Wertanspruches eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt.

7.1. Feststellung des Sachwertes des Objektes zum Zeitpunkt der Rückgabe

Die Sachwertermittlung wird durchgeführt für

- das Wohnhaus
- den umgebauten Kuhstall
- das Auszugshaus

Die Kubatur der zu bewertenden Gebäude ist gegenüber dem "Anspruch" unverändert. Bei der Ermittlung des Wertes je cbm umbauten Raum werden die Werterhöhungen durch die im Jahre 1989 vorgenommenen Instandsetzungen, Erweiterungen und Modernisierungen berücksichtigt.

Durch diese Umbaumaßnahmen ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf max. 40 Jahre. Eine darüber hinausgehende Verlängerung der Restnutzungsdauer hält der Unterzeichner nicht für gerechtfertigt, da insbesondere die vorgenommenen Einbauten und technischen Anlagen in den Gebäuden nicht dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und mit Sicherheit in kürzeren Zeiträumen als 40 Jahren ausgetauscht werden müssen.

7.2. Kosten der Instandhaltung

Die festgestellten Baumängel-/schäden werden für die einzelnen Gebäude wie folgt bei der Wertermittlung berücksichtigt:

7.2.1. Wohnhaus

1.	3 Kellerfenster ersetzen insges.	1.500,00 DM
2.	Sockelmauerwerk (Bruchstein) neu verfugen und sanieren Arbeitskosten einschließl. Material	3.500,00 DM
3.	Abänderung der Abwasserleitungen im Keller, Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes	500,00 DM
4.	Sanierung bzw. Erneuerung der Dielung auf dem Speicher ca. insges. 160 qm á 30,00 DM/qm (Arbeitskosten u. Material)	4.800,00 DM
5.	Erneuerung von 2 Fenstern im DG	1.500,00 DM
6.	Aufräumungs-/Reinigungsarbeiten u. Beseiti- gung d. allgem. Reparaturstau, pauschal	<u>500,00 DM</u>
	insgesamt	<u>12.300,00 DM</u>

7.2.2. Umbau Kuhstall

1.	fehlende Dielung auf Speicherboden ca. 250 qm x 30,00 DM	7.500,00 DM
2.	Beseitigung von Putz- u. Mauerrissen im Wohnbereich	5.000,00 DM
3.	Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden	5.000,00 DM
4.	Erneuerung Fenster i.d. Futterküche	1.000,00 DM
5.	Beseitigung Betonklotz i.d. ehem. Futterküche	<u>1.000,00 DM</u>
	insgesamt	<u>19.500,00 DM</u>

7.2.3. Auszugshaus

1. Sanierung Bad	2.000,00 DM
2. Sanierung Fußboden auf dem Speicher	1.000,00 DM
3. Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden im EG	2.000,00 DM
4. Anstrich Fenster	100,00 DM
5. Ausbesserung Treppenaufgang	<u>200,00 DM</u>
insgesamt	<u>5.300,00 DM</u>

Die zuvor ermittelten Beträge werden bei der Ermittlung der tatsächlichen Werte der Gebäude als Baumängel, Bauschäden oder Reparaturstau vom Sachwert in Abzug gebracht. Der Wert dieser Sanierungskosten ist gerechtfertigt, weil bei dem Ansatz des umbauten Raumes von einem ordnungsgemäßen Zustand und Ausbau des Objektes ausgegangen wurde.

Die Berechnungen für die Sachwerte ergeben sich aus den nachfolgenden Übersichten Seite 41 bis Seite 50.

7.3. Gegenüberstellung der Werte nach dem Sachwertverfahren "im Anspruch" und der "Werte der Rückgewährung"

7.3.1. Bauwerte

Die Ermittlung der Bauwerte ergibt sich aus den nachfolgenden Berechnungsübersichten.

Wertstichtag: 27.01.1992		Auszugshaus						
Beu-u.Gebäude- teil (Gewerke)	Einfache Aus- stattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung	i.A. M/cbm	i. R. M/cbm	
1	2	3	4	5	6	7	7	
Außenwände Innenwände Fassadenver- kleidung	Nadelholzfach- werk,Blockst. o. Schwemmstein m. einf. Putz	Nadelholzfachwerk m.Klinker, Ziegel- mauerw. gefugt o. einf. Putz m. Fenst u. Türfassung	Eichenfachwerk m.Putz,Massiv- mauerwerk mit Verblendung o. bess. Putz	massiv m. Werk- steinverkleidung o. Eichenfachw. m. Schieferverkleidung	Massivmauerw. Naturst., Schiefer- verkleidung			
Mark/cbm	6,5	8,2	9,2	10,2	11,3	7,50	7,50	
Deckenaus- führung Deckenbehandl.	Holzbalken- decken m. einf. Verkleidung	Holzbalkendecken m. glattem o. gefüt- tem Putz, Massivd. gefiltem Putz	Holzbalken- o. Massivdecken Schallschutz, tlw. Holzvertäfel.	bessere Stuck- decken in mehr. Räumen Vertäfelung 4,0	Stuckdecken wertvolle Edel- holzvertäfel.			
Mark	2,3	2,8	3,4	4,0	4,5	2,30	2,30	
Dechsausführung	Einf.Papp-o. Ziegeldach	Giebel- oder Walmdach mit Dachhausbauten od.Messivflach- dach m. Papp- eindeckung	Giebel- o. Walmd- dach m. Schiefer- d. Ziegelddeckung m. einf. Ausbauten m. Flachdach	schwere Massiv- dächer m.Wärme- isolierung od. dto.m.Schiefer- eindeckg.natur	wie vor auch Kupfereindeckung			
Mark	2,0	2,5	2,8	3,2	3,4	2,50	2,50	
Wandbehandlung	einf.Kalk- od. Binderfarbe	Ölfarbe oder einf. Tapeten	gute Tapeten einf.Holzver- täfelung Paneele	abwaschb. Tapeten Vertäfelung u. Heizkörperver- kleidung aus Edelholz.Stoff- bespannung Naturst.-platten	beste Tapeten Seiden-, Leder- tapeten, Edel- holzverkleidg. Wandbemalungen			
Mark	0,5	0,8	1,0	1,2	1,6	0,70	0,70	
Fußböden	einf.Dielen od.Estrich- belag	Linoleum od. einf. PVC Dielen natur einf. Parkett	bess.PVC-Belag teilw.Naturstein- platten, tlw. Textil- belag	Parkett in gut. Ausführung in mehr. Räumen Velourbespanng. 1,9	Parkett o. Textil- belag in bester Ausführung Naturst.Belag 2,1			
Mark	1,0	1,4	1,6	1,9	2,1	1,00	1,00	
Treppen	einf. Holz- treppen	Eichentreppen od. Massivtr. mit Belag	Massivtreppen mit besserem Kunst- od. Natur- steinbelag, bess. Geländer	Treppen mit Natursteinaufl. schmiedeeis.o. geschmiedete Geländer	Marmortreppen o.ä.mit künstl. gestaltetem Geländer			
Mark	0,4	0,5	0,7	0,8	1,1	0,40	0,40	
Fenster	einf.Holzfenst. m.Einfachvergl.	einf.Fenster m.Rolläden od. Fensterläden	Doppelfenster Blumenfenster bess.Beschläge Rolläden bess. Fensterbänke	Verbundfenster m. Iso- o. Spiegelglas Schiebef., Blumenf. m. Bleiverglasung Rolläden Markisen, Fenst. Bänke a.Marmor	wie vor versenkbar eingebaute Markisen			
Mark	0,9	1,2	1,4	1,5	1,7	0,90	1,20	
Türen	einf.glatte o. Fülltüren	gl.Füllungst. m.bess.Beschl. Schiebetüren	Edelholztüren m.gut.Beschl. Glasfüllungen Eingangstür in Eiche o.ä.	Edelholz- oder Schleiflackt. m.best.Beschl. Doppeltüren Metallhaustür	wie vor in künstl. Form Metallhaustür Bronze			
Mark	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5	1,00	1,00	
Sanitär- und Elektroinstall.	wenige sanit. Objekte,einf. Schaltungen	mehrere sanit. Objekte, mehr. Brennstellen u. Steckdosen	reichhalt.san. Install.in Bad WC u. Küchen reichh.Elektro- installation	beste Ausfhrg. in Bad WC und Küchen sowie i.and.Räumen reichh.Elektroinst. 2,5	besond.reich- haltige Aus- führung bester Qualität			
Mark	1,8	1,9	2,1	2,5	2,8	1,80	1,90	
Fliesen	geringfügig	in mehreren Räumen	in Bad u. WC u. Küche Wand- u. Bodenfliesen l.W.	in mehreren Räumen Mosaik- boden u. Wand- fliesen,Natur- steinplatten	Mosaik u. Marmorverkleid.			
Mark	0,7	1,0	1,1	1,2	1,3	0,70	0,90	
Heizung	Ofenheizung	einf.Zentral- od.Luftheizung	Wärmwasser- heizung mit teilw. Wärm- wasserversorg.	Wärmwasserhztg. m.Wärmwasser- versorg., Thermost. Fernheizung	wie vor, jedoch mit Klimaanlage			
Mark	0	1,5	1,7	2,2	3,4		1,00	
Mark insges.						18,80	20,40	

Wertstichtag:	27.01.1992		Ausbau ehem. Kuhstall			M/cbm
Bau-u. Gebäude- teil (Gewerke)	Einfache Aus- stattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung	7
	2	3	4	5	6	
Außenwände Innenwände Fassadenver- kleidung	Nadelholzfech- werk,Blockst. o. .Schwemmstein m. einf. Putz	Nadelholzfechwerk m.Klinker, Ziegel- mauerw. gefugt o. einf. Putz m. Fenst u. Türfassung	Eichenfachwerk m.Putz,Massiv- mauerwerk mit Verblendung o. bess. Putz	massiv m. Werk- steinverkleidung o. Eichenfachw. m. Schieferverkleidung	Massivmauerw. Naturst., Schiefer- Mosaik- o. Metall- verkleidung	7,50
Mark/cbm	6,5	8,2	9,2	10,2	11,3	
Deckenaus- führung Deckenbehandl.	Holzbalken- decken m. einf. Verkleidung	Holzbalkendecken m. glattem o. gefit- tem Putz, Massivd. gefilztem Putz	Holzbalken- o. Massivdecken Schellschutz, tlw. Holzvertäfel.	bessere Stuck- decken in mehr. Räumen Vertäfelung	Stuckdecken wertvolle Edel- holzvertäfel.	2,50
Mark	2,3	2,8	3,4	4,0	4,5	
Dacheusführung	Einf.Papp-o. Ziegeldach	Giebel- oder Walmdach mit Dachausbauten od.Massivflach- dach m. Papp- eindeckung	Giebel- o. Waln- dach m. Schiefer- o. Ziegeldeckung m. einf. Ausbauten massiv. Flachdach	schwere Massiv- dächer m.Wärme- isolierung od. dto.m.Schiefer- eindeckg.natur	wie vor auch Kupferindeckung	2,50
Mark	2,0	2,5	2,8	3,2	3,4	
Wandbehandlung	einf.Kalk- od. Binderfarbe	Ölfarbe oder einf. Tapeten	gute Tapeten einf.Holzver- täfelung Panele	abwaschb. Tapeten Vertäfelung u. Heizkörperver- kleidung aus Edelholz.Stoff- bespannung Naturst.-platten	beste Tapeten Seiden-,Leder- tapeten,Edel- holzverkleidg. Wandbemalungen	0,70
Mark	0,5	0,8	1,0	1,2	1,6	
Fußböden	einf.Dielen od.Estrich- belag	Linoleum od. einf. PVC Dielen natur einf. Parkett	bess.PVC-Belag teilw.Naturstein- platten, tlw. Textil- belag	Parkett in gut. Ausführung in mehr. Räumen Velourbespanng. 1,9	Parkett o. Textil- belag in bester Ausführung Naturst.Belag 2,1	1,20
Mark	1,0	1,4	1,6	1,9	2,1	
Treppen	einf. Holz- treppen	Eichentreppen od. Massivfr. mit Belag	Massivtreppen mit besserem Kunst- od. Natur- steinbelag, bess. Geländer	Treppen mit Natursteinaufl. schmiedeeis.o. geschnittze Geländer	Marmortreppen o.ä.mit künstl. gestaltetem Geländer	0,50
Mark	0,4	0,5	0,7	0,8	1,1	
Fenster	einf.Holzfenst. m.Einfachvergl.	einf.Fenster m.Rolläden od. Fensterläden	Doppelfenster Blumenfenster bess.Beschläge Rolläden bess. Fensterbänke	Verbundfenster m. Iso- o. Spiegelgläs Schiebef., Blumenf. m. Bleiverglasung Rolläden Markisen,Fenst. Bänke a.Marmor	wie vor versenkar eingebaute Markisen	1,20
Mark	0,9	1,2	1,4	1,5	1,7	
Türen	einf.glatte o. Fülltüren	gl.Füllungst. m.bess.Beschl. Schiebetüren	Edelholztüren m.gut.Beschl. Glasfüllungen Eingangstür in Eiche o.ä.	Edelholz- oder Schleiflackt. m.best.Beschl. Doppeltüren Metallhaustür	wie vor in künstl. Form Metallhaustür Bronze	1,00
Mark	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5	
Sanitär- und Elektroinstall.	wenige sanit. Objekte,einf. Schaltungen	mehrere sanit. Objekte, mehr. Brennstellen u. Steckdosen	reichhelt,son. instöll.in Bad WC u. Küchen reichh.Elektro- installation	beste Ausfhrg. in Bad WC und Küchen sowie i.and.Räumen reichh.Elektroinst. 2,5	besond,reich- haltige Aus- führung 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- u.Bodenfliesen l.W.	in mehreren Räumen Mosaik- boden u. Wand- fliesen,Natur- steinplatten	Mosaik u. Marmorverkleid.	0,90
Mark	0,7	1,0	1,1	1,2	1,3	
Heizung	Ofenheizung	einf.Zentral- od.Luftheizung	Warmwasser- heizung mit teilw. Warm- wasserversorg.	Warmwasserhzbz. m.Warmwasser- versorg.,Thermost. Fernheizung	wie vor, jedoch mit Klimaanlage	1,00
Mark	0	1,5	1,7	2,2	3,4	
Mark insges.						20,90

Wertstichtag:	27.01.1992		Wohnhaus					
Bau-u. Gebäude- teil (Gewerke)	Einfache Aus- stattung	Mittlere Ausstattung	Gute Ausstattung	Sehr gute Ausstattung	Aufwendige Ausstattung	i.A. M/cbm	i.R. M/cbm	
1	2	3	4	5	6	7	7	
Außenwände	Nadelholzfachwerk, Blockst. o. Schwemmstein m. einf. Putz	Nadelholzfachwerk m. Klinker, Ziegelmauerw. gefugt o. einf. Putz m. Fenst u. Türfassung	Eichenfachwerk m. Putz, Massivmauerwerk mit Verblendung o. bess. Putz	massiv m. Werksteinverkleidung o. Eichenfachw. m. Schieferverkleidung	Massivmauerw. Naturst., Schiefer- o. Metallverkleidung			
Innenwände								
Fassadenverkleidung								
Mark/cbm	6,5	8,2	9,2	10,2	11,3	7,50	7,50	
Deckeneusführung	Holzbalkendecken m. einf. Verkleidung	Holzbalkendecken m. glattem o. gefl. Putz, Massiv- geflitztem Putz	Holzbalken- o. Messivdecken Schallschutz, tw. Holzvertäfelung	bessere Stuckdecken in mehr. Räumen	Stuckdecken wertvolle Edelholzvertäfel.			
Deckenbehandl.								
Mark	2,3	2,8	3,4	4,0	4,5	2,50	2,50	
Dacheusführung	Einf. Pepp- o. Ziegeldach	Giebel- oder Walmdach mit Dechausbauten od. Massivflachdach m. Pepp- eindeckung	Giebel- o. Walmdach m. Schiefer- o. Ziegeldeckung m. einf. Ausbauten massiv. Flechdach	schwere Massivdächer m. Wärmeisolierung od. dto. m. Schiefer- eindeckg. natur	wie vor auch Kupfereindeckung			
Mark	2,0	2,5	2,8	3,2	3,4	2,50	2,50	
Wandbehandlung	einf. Kalk- od. Binderfarbe	Ölfarbe oder einf. Tapeten	gute Tapeten einf. Holzvertäfelung Paneele	abwsschb. Tapeten Vertäfelung u. Heizkörperverkleidung aus Edelholz. Stoff- bespannung Naturst.-platten	beste Tapeten Seiden-, Leder- tapeten, Edelholzverkleidg. Wandbemaalungen			
Mark	0,5	0,8	1,0	1,2	1,6	0,70	0,70	
Fußböden	einf. Dielen od. Estrich- beleg	Linoleum od. einf. PVC Dielen natur einf. Parkett	bess. PVC-Beleg teilw. Natursteinplatten, tw. Textil- beleg	Parkett in gut. Ausführung in mehr. Räumen Velourbesponng.	Parkett o. Textil- beleg in bester Ausführung Naturst. Beleg			
Mark	1,0	1,4	1,6	1,9	2,1	1,00	1,20	
Treppen	einf. Holz- treppen	Eichentreppen od. Massivtr. mit Beleg	Massivtreppen mit besserem Kunst- od. Natursteinbeleg, bess. Geländer	Treppen mit Natursteinaufl. schmiedeeis. o. geschnitzte Geländer	Marmortreppen o. ä. mit künstl. gestaltetem Geländer			
Mark	0,4	0,5	0,7	0,8	1,1	0,50	0,50	
Fenster	einf. Holzfenst. m. Einfachvergl.	einf. Fenster m. Rolläden od. Fensterläden	Doppelfenster Blumenfenster bess. Beschläge Rolläden bess. Fensterbänke	Verbundfenster m. Iso- o. Spiegelglas Schiebef., Blumenf. m. Bleiverglasung Rolläden Markisen, Fenst. Bänke a. Marmor	wie vor versenkbar eingebaute Markisen			
Mark	0,9	1,2	1,4	1,5	1,7	0,90	1,20	
Türen	einf. glatte o. Fülltüren	gl. Füllungst. m. bess. Beschl. Schiebetüren	Edelholztüren m. gut. Beschl. Glasfüllungen Eingangstür in Eiche o. ä.	Edelholz- oder Schleiflackt. m. best. Beschl. Doppeltüren Metallhaustür	wie vor in künstl. Form Metallhaustür Bronze			
Mark	0,8	1,0	1,1	1,3	1,5	1,00	1,00	
Sanitär- und Elektroinstall.	wenige sanit. Objekte, einf. Schaltungen	mehrere sanit. Objekte, mehr. Brennstellen u. Steckdosen	reichhalt. san. Install. in Bad WC u. Küchen reichh. Elektro- installation	beste Ausfhrg. in Bad WC und Küchen sowie Land. Räumen reichh. Elektroinst.	besond. reich- haltige Aus- führung bester Qualität			
Mark	1,8	1,9	2,1	2,5	2,8	1,80	1,90	
Fliessen	geringfügig	in mehreren Räumen	in Bad u. WC u. Küche Wand- u. Bodenfliesen l. W.	in mehreren Räumen Mosaik- boden u. Wand- fliesen, Natur- steinplatten	Mosaik u. Marmorverkleid.			
Mark	0,7	1,0	1,1	1,2	1,3	0,70	0,90	
Heizung	Ofenheizung	einf. Zentral- od. Luftheizung	Warmwasser- heizung mit teilw. Warm- wasserversorg.	Warmwasserhitzg. m. Warmwasser- versorg. ,Thermost. Fernheizung	wie vor, jedoch mit Klimaanlage			
Mark	0	1,5	1,7	2,2	3,4		1,00	
Mark insges.						19,10	20,90	

Bauwert		Wohnhaus, i m Anspruch				
1	Basisjahr 1913 = 100					
2	Wertstichtag	27.01. 1992				
3	Baupreisindex	1.895,90	Nov-91			
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	1.066,72				
5	Baujahr/Alter	1900	92			
6	Restnutzungsdauer Jahre	20				
7	Nutzungsdauer in Jahren	112				
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	19,10				
9	Baunebenkosten %	12,00				
10	Alterswertminderung in %	74,81				
11	Bauwert 1913	M/cbm	19,10	x	1066,72 cbm M	20.374,33
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13					M	
14					M	
15					M	
16					M	
					=	
17	Zwischensumme				=	20.374,33
18	Baunebenkosten			12 % aus Z 17	+	2.444,92
19	Normalherstellungskosten	1913			M	22.819,25
20	Neubauwert Bewertungsstichtag		Z. 3 x Z19		DM	432.630,24
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	74,81	% aus Z20	323.644,94	DM	
23	- Baumängel				DM	
24	- Bauschäden				DM	
25	- Reparaturstau				DM	
					= ./.	323.644,94
26	Zwischensumme				=	108.985,30
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen: ungünstiger Raumaufteilung					
			20 % aus Z 26		./.	21.797,06
28	Zwischensumme				=	87.188,24
	Zuschläge für Wertverbesserungen					
29					DM	
30					DM	
31					DM	
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)				DM	87.188,24
33	Abschlag zur Marktanpassung					
			% aus Z 32		./.	
34	Verkehrswert d. Gebäudes				DM	87.188,24

Bauwert		Wohnhaus, bei Rückgabe						
1	Basisjahr 1913 = 100							
2	Wertstichtag	27.01.	1992					
3	Baupreisindex	1.895,90	Nov-91					
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	1.066,72						
5	Baujahr/Alter	1900	92					
6	Restnutzungsdauer Jahre	40						
7	Nutzungsdauer in Jahren	132						
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	20,90						
9	Baunebenkosten	12,00						
10	Alterswertminderung in %	59,14						
11	Bauwert 1913	M/cbm	20,90	x	1066,72	cbm M	22.294,43	
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen							
13						M		
14						M		
15						M		
16						M		
						=		
17	Zwischensumme					=	22.294,43	
18	Baunebenkosten			12 % aus Z 17		+	2.675,33	
19	Normalherstellungskosten	1913				M	24.969,76	
20	Neubauwert	Bewertungsstichtag	Z. 3 x Z19			DM	473.401,68	
21	Technische Wertminderung							
22	- Alterswertminderung	59,14 % aus Z20	279.954,71			DM		
23	- Baumängel	s. ges. Ermittlung	12.300,00			DM		
24	- Bauschäden					DM		
25	- Reparaturstau					DM		
						= ./.	292.254,71	
26	Zwischensumme					=	181.146,97	
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen: ungünstiger Raumaufteilung, Verwendung Materialien							
			20 % aus Z 26			./.	36.229,39	
28	Zwischensumme					=	144.917,57	
	Zuschläge für Wertverbesserungen							
29						DM		
30						DM		
31						DM		
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)					DM	144.917,57	
33	Abschlag zur Marktanpassung							
				% aus Z 32		./.		
34	Verkehrswert d. Gebäudes						DM	144.917,57

Bauwert		ehem. Kuhstall, im Anspruch				
1	Basisjahr 1913 = 100					
2	Wertstichtag	27.01.	1992			
3	Baupreisindex	1.895,90	Nov-91			
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	2.377,11				
5	Baujahr/Alter	1900	92			
6	Restnutzungsdauer Jahre	20				
7	Nutzungsdauer in Jahren	112				
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	12,00				
9	Baunebenkosten %	10,00				
10	Alterswertminderung in %	74,81				
11	Bauwert 1913	M/cbm	12,00	x	2377,11 cbm M	28.525,32
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13					M	
14					M	
15					M	
16					M	
					=	
17	Zwischensumme				=	28.525,32
18	Baunebenkosten		10 % aus Z 17		+	2.852,53
19	Normalherstellungskosten	1913			M	31.377,85
20	Neubauwert Bewertungsstichtag		Z. 3 x Z19		DM	594.892,70
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	74,81	% aus Z20	445.031,33	DM	
23	- Baumängel				DM	
24	- Bauschäden				DM	
25	- Reparaturstau				DM	
					= ./.	445.031,33
26	Zwischensumme				=	149.861,36
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen: ungünstiger arbeitswirt. Verhältnisse					
			20 % aus Z 26		./.	29.972,27
28	Zwischensumme				=	119.889,09
	Zuschläge für Wertverbesserungen					
29					DM	
30					DM	
31					DM	
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)				DM	119.889,09
33	Abschlag zur Marktanpassung					
			% aus Z 32		./.	
34	Verkehrswert d. Gebäudes				DM	119.889,09

Bauwert		ehem. Kuhstall bei Rückgabe				
1	Basisjahr 1913 = 100					
2	Wertstichtag	27.01.	1992			
3	Baupreisindex	1.895,90	Nov-91			
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	1.953,74				
5	Baujahr/Alter	1900	92			
6	Restnutzungsdauer Jahre	40				
7	Nutzungsdauer in Jahren	132				
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	20,90				
9	Baunebenkosten %	12,00				
10	Alterswertminderung in %	59,14				
11	Bauwert 1913	M/cbm	20,90	x	1953,74 cbm M	40.833,24
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13	./. geringerer Ausbau im EG	767,30	cbm		M	
14	Abzug je cbm	10,00	M	-7.672,95	M	
15					M	
16					M	
					=	-7.672,95
17	Zwischensumme				=	33.160,29
18	Baunebenkosten			12 % aus Z 17	+	3.979,24
19	Normalherstellungskosten	1913			M	37.139,53
20	Neubauwert Bewertungsstichtag		Z. 3 x Z19		DM	704.128,32
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	59,14	% aus Z20	416.399,12	DM	
23	- Baumängel	s. ges. Ermittlung		7.500,00	DM	
24	- Bauschäden	s. ges. Ermittlung		12.000,00	DM	
25	- Reparaturstau				DM	
					= ./.	435.899,12
26	Zwischensumme				=	268.229,20
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen: ungünstige Raumaufteilung		20 % aus Z 26		./.	53.645,84
28	Zwischensumme				=	214.583,36
	Zuschläge für Wertverbesserungen					
29					DM	
30					DM	
31					DM	
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)				DM	214.583,36
33	Abschlag zur Marktanpassung			% aus Z 32	./.	
34	Verkehrswert d. Gebäudes				DM	214.583,36

Bauwert		Auszugshaus, im Anspruch					
1	Basisjahr 1913 = 100						
2	Wertstichtag		27.01.	1992			
3	Baupreisindex	1.895,90		Nov-91			
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	271,37					
5	Baujahr/Alter	1900		92			
6	Restnutzungsdauer Jahre	20					
7	Nutzungsdauer in Jahren	112					
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	18,80					
9	Baunebenkosten %	10,00					
10	Alterswertminderung in %	74,81					
11	Bauwert 1913	M/cbm	18,80	x	271,37	cbm M	5.101,69
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen						
13						M	
14						M	
15						M	
16						M	
						=	
17	Zwischensumme					=	5.101,69
18	Baunebenkosten			10 % aus Z 17		+	510,17
19	Normalherstellungskosten	1913				M	5.611,86
20	Neubauwert Bewertungsstichtag		Z. 3 x Z 19			DM	106.395,26
21	Technische Wertminderung						
22	- Alterswertminderung	74,81	% aus Z 20	79.592,88		DM	
23	- Baumängel					DM	
24	- Bauschäden					DM	
25	- Reparaturstau					DM	
						= ./.	79.592,88
26	Zwischensumme					=	26.802,38
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen:						
			20 % aus Z 26			./.	5.360,48
28	Zwischensumme					=	21.441,90
	Zuschläge für Wertverbesserungen						
29						DM	
30						DM	
31						DM	
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)					DM	21.441,90
33	Abschlag zur Marktanpassung						
				% aus Z 32		./.	
34	Verkehrswert d. Gebäudes					DM	21.441,90

Bauwert		Auszugshaus, bei Rückgabe				
1	Basisjahr 1913 = 100					
2	Wertstichtag	27.01.	1992			
3	Baupreisindex	1.895,90	Nov-91			
4	umb. Raum cbm/Nutzfl. qm	601,18				
5	Baujahr/Alter	1900	92			
6	Restnutzungsdauer Jahre	30				
7	Nutzungsdauer in Jahren	122				
8	M/cbm umb. R./qm Nutzfl.	20,40				
9	Baunebenkosten %	10,00				
10	Alterswertminderung in %	66,14				
11	Bauwert 1913	M/cbm	20,40	x	601,18 cbm M	12.264,10
12	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
13	./. geringerer Ausbau im EG	144,47	cbm		M	
14	Abzug je cbm	10,00	M	-1.444,71	M	
15					M	
16					M	
					=	-1.444,71
17	Zwischensumme				=	10.819,39
18	Baunebenkosten		10 % aus Z 17		+	1.081,94
19	Normalherstellungskosten	1913			M	11.901,32
20	Neubauwert Bewertungsstichtag	Z. 3 x Z19			DM	225.637,20
21	Technische Wertminderung					
22	- Alterswertminderung	66,14 % aus Z20	149.232,24		DM	
23	- Baumängel	s. besond. Ermittlung	3.000,00		DM	
24	- Bauschäden	s. besond. Ermittlung	2.300,00		DM	
25	- Reparaturstau				DM	
					= ./.	154.532,24
26	Zwischensumme				=	71.104,97
27	Wirtschaftliche Wertminderung wegen:					
			20 % aus Z 26		./.	14.220,99
28	Zwischensumme				=	56.883,97
	Zuschläge für Wertverbesserungen					
29					DM	
30					DM	
31					DM	
32	Bauwert (Zeit-/sachwert)				DM	56.883,97
33	Abschlag zur Marktanpassung					
			% aus Z 32		./.	
34	Verkehrswert d. Gebäudes				DM	56.883,97

7.3.2. Zusammenfassung

Zusammengefaßt stellen sich die Sachwerte "im Anspruch" und der "tatsächliche Wert bei Rückgewährung" wie folgt dar:

Zusammenstellung der Gebäudewerte		
Gebäude	b.d.R DM	i.A. DM
Wohnhaus, im Anspruch		87.188,24
Wohnhaus, bei Rückgabe	144.917,57	
ehem. Kuhstall, im Anspruch		119.889,09
ehem. Kuhstall bei Rückgabe	214.583,36	
Auszugshaus, im Anspruch		21.441,90
Auszugshaus, bei Rückgabe	56.883,97	
insgesamt	416.384,91	228.519,23
Differenz	187.865,68	-187.865,68

Aus der Gegenüberstellung der Gebäudesachwerte ergibt sich ein Mehrwert der tatsächlichen Rückgabe in Höhe von 187.865,68 DM gegenüber dem Anspruchswert.

Der nach dem Sachwertverfahren ermittelte Mehrwert ist daraufhin zu überprüfen, ob er auch dem Mehrwert im Hinblick auf den Verkehrswert entspricht.

Allgemein muß man davon ausgehen, daß der Sachwert von Gebäuden nicht ihrem Verkehrswert entspricht. Dies gilt insbesondere dann, wenn es sich um Objekte handelt die wirtschaftlich genutzt werden. Die wirtschaftliche Nutzung kann einerseits im Rahmen eines landwirtschaftlichen

oder Gewerbebetriebes erfolgen, andererseits ist eine Vermietung oder Verpachtung der Gebäude als wirtschaftliche Nutzung denkbar.

Ein evtl. Käufer eines derartigen Objektes wird seinen Kaufpreis an dem wirtschaftlichen Nutzen ausrichten, den das Objekt ergibt. Er wird also seine Kaufentscheidungen in erster Linie nach dem Ertragswert ausrichten.

Daher sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines Objektes nach dem Sachwertverfahren auch erhebliche Wertabschläge zur Marktanpassung vorzunehmen. Diese sind nach Ermittlungen von Gerardy mit bis zu 40% anzunehmen⁴.

Des Weiteren sind bei der ermittelten Sachwertdifferenz

- die Mehrwerte der in die Scheune eingebauten Garage sowie
- die noch nicht in Ansatz gebrachten Instandsetzungskosten in Anrechnung zu bringen.

7.4. Ermittlung sonstiger Mehrwerte

Da die Eigentümerin bei der Rückgewährung keinen Anspruch auf neuwertige Bauteile hat, sondern nur einen Anspruch auf instandgehaltene funktionsgerechte Gebäude, wird von den nachstehend ermittelten Neubaupreisen jeweils eine Alterswertminderung in Höhe von 35 % in Abzug gebracht. Im einzelnen errechnen sich diese Kosten wie folgt:

⁴ Gerardy/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung 4. Auflage IV Di 1 ff

7.4.1. Abmauerung einer Garage

aus dem Scheunengebäude mit einf. Ziegelmauerwerk u. Zwischendecke,
Holztor 2-flügelig.

Neubaukosten insges.	8.000,00 DM
/ . 35 % Alterswertminderung	<u>2.800,00 DM</u>
Mehrwert insgesamt	<u>5.200,00 DM</u>

7.5. Ermittlung sonstiger Minderwerte

Die ausstehenden Instandsetzungskosten betragen im einzelnen:

7.5.1. Anbau an Auszugshaus

Kosten der Instandsetzung der Treppe, Lohn- u. Material- kosten insgesamt	800,00 DM
120 qm Dielung á 30,00 DM	<u>3.600,00 DM</u>
	<u>4.400,00 DM</u>

7.5.2. Scheune

Verputzen der Rückwand entsprechend vorgelegter Rechnung	
Baubetrieb ... insges.	10.876,70 DM
Reparatur Traufdeckung lt. Rechg. ... v. 24.7.93	980,44 DM
Dachrinnenmontage lt. Rechg. ... v. 11.7.93	1.886,38 DM

Herstellen von 5 Blitzableitern je Stck. 800,00 DM	4.000,00 DM
Erneuerung von 10 Balken auf jeweils 6 m Länge, Material- kosten	
10 x 6 m = 60 m x 100,00 DM/lfm	6.000,00 DM
Arbeitskosten 40 Std. á 45,00 DM	1.800,00 DM
ca. 200 qm Dielung herstellen aus einf. Holz á 25,00 DM (Material- und Arbeitskosten)	5.000,00 DM
Erforderl. Reparaturen am Dachstuhl	1.000,00 DM
Reparatur Scheunentore	1.000,00 DM
Reparatur Holzwerk am Anbau	500,00 DM
Entsorgungskosten für Wellasbest- zementplatten, die auf dem Anbau als Dacheindeckung angebracht wurden, unter Berücksichti- gung einer Restnutzungsdauer für diese Dacheindeckung von ca. 30 Jahren, abgezinster Betrag ca.	<u>500,00 DM</u>
Scheune insgesamt	<u>33.543,52 DM</u>

7.5.3. Außenanlagen

Toranlage 5 m, rechts vom Wohnhaus	
Herstellen eines Bruchsteinpfeilers	600,00 DM
2-flügel. Einfahrtstor, 5 m aus Holz- staketenzaun einschl. Beschläge	400,00 DM

ca. 26 m Begrenzungsmauer aus Bruchsteinmauerwerk sanieren, ausfugen, teilw. erneuern je lfm. 75,00 DM	1.950,00 DM
45 m Einfriedung aus Staketenzaun an Betonpfählen in Einzelfun- damenten herstellen, je lfm 60,00 DM	2.700,00 DM
1 Toranlage 5 m an Betonpfeilern aus Staketenzaun herstellen	400,00 DM
45 m Zaun wie vor á 60,00 DM herstellen	2.700,00 DM
Einzäunung entlang des Grabens 60 lfm wie vor	3.600,00 DM
Erneuerung der Hoftoranlage lt. vorlieg. Rechg. einschließl. MWSt.	5.031,25 DM
Toranlage zwischen Scheune und Kuhstall	3.500,00 DM
Beseitigen der Betonplatte und des Betonklotzes am hinteren Ende des Kuhstalles	<u>4.000,00 DM</u>
Außenanlagen insgesamt	<u>26.881,25 DM</u>
Instandsetzungs- u. Reparaturkosten insgesamt	
Anbau an Auszugshaus	4.400,00 DM
Scheune	33.543,52 DM
Außenanlagen	<u>26.881,25 DM</u>
	64.824,77 DM
./ 50 % Alterswertminderung	32.412,38 DM
Als Minderwert insgesamt in Ansatz zu bringen	<u>32.412,38 DM</u>

7.5.4. Zusammenfassung

Unter diesen Voraussetzungen errechnet sich der Mehrwert der Hofstelle wie folgt:

Mehrwert der Gebäude nach dem Sachwertverfahren insges.	187.865,68 DM
zzgl. Mehrwert Garage i.d. Scheune	5.200,00 DM
./. Minderwerte infolge rückständiger Instandsetzungsarbeiten	<u>./. 32.412,38 DM</u>
Mehrwert nach Sachwertverfahren insgesamt	<u>160.653,30 DM</u>

Nach dem Sachwertverfahren ergibt sich somit eine

Gesamtwertveränderung in Höhe von 160.653,30 DM

8. *Ermittlung der Minderwerte nach dem Ertragswertverfahren*

Nachfolgend werden die Ertragswerte für die Gebäude

- Wohnhaus
- Umbau Kuhstall
- Auszugshaus

sowohl für den "Wert im Anspruch" als auch den "tatsächlichen Wert bei Rückgabe" durchgeführt.

Bei allen Gebäuden wird eine verlängerte Restnutzungsdauer von 40 Jahren unterstellt. Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend des besseren Unterhaltungszustandes und der besseren Nutzungsmöglichkeiten den gegebenen Verhältnissen angepaßt.

8.1. Ertragswerte "im Anspruch"

8.1.1. Wohnhaus

Für das Wohnhaus wird bei der Ermittlung des Anspruchs auf Rückgewährung von einer Wohnfläche von ca. 200 qm und einer monatlichen Miete von 2,00 DM/qm ausgegangen, so daß sich entsprechend dem Zustand des Gebäudes, auf den die Eigentümerin bei Rückgabe des Gebäudes einen Anspruch hatte, eine Monatsmiete von 400,00 DM und eine Jahresmiete von insgesamt 4.800,00 DM ergibt.

Von der so ermittelten Jahresrohmiere werden die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die in Einzelpositionen eingeschätzt werden.

Zur Ermittlung des Anteiles des Grundstückes am Reinertrag des Objektes wird von einem Bodenwert in Höhe von 11.250,00 DM ausgegangen. Diesem Bodenwert liegt eine Fläche zugrunde, die wie folgt ermittelt wurde:

Überbaute Fläche

12,10 m x 10,20 m = 123,42 qm, gerundet 125,00 qm

Bei einer 20%-igen Ausnutzung des Baugrundstückes (Grundflächenzahl 0,2) ergibt sich eine Baugrundstücksgröße von

125 qm x 5 = 625,00 qm

Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Kreis ... veröffentlichten Richtwerte ist für die Ortslage von von einem Bodenwert von bis zu 18,00 DM/qm auszugehen.

Der Unterzeichner legt 18,00 DM/qm zugrunde, so daß sich ein Grundstückswert in Höhe von

625 qm x 18,00 DM/qm = 11.250,00 DM
ergibt.

Beim Wohnhaus wird also von einer einheitlichen Gesamtvermietung ausgegangen, ohne daß eine Unterteilung in verschiedene Wohneinheiten berücksichtigt wird.

8.1.2. Ehemaliger Kuhstall

Für den ehemaligen Kuhstall wird von einer gewerblichen Nutzung als Büro- und Lagerfläche ausgegangen. Auszugehen ist von einer Nutzfläche für Lagerung bzw. nicht emittierendes Gewerbe in einer Größenordnung von ca. 250 qm. Dem ist hinzuzurechnen eine Nutzung im Obergeschoß, ebenfalls als Büro- oder Lagerfläche, ebenfalls von einer Gesamtgröße von ca. 130 qm und eine Freifläche von ca. 500 qm. Die erzielbaren Mietansätze betragen 5,00 DM/qm für die Büroflächen, 4,00 DM/qm für Gewerbefläche im Untergeschoß und 0,50 DM/qm für Freiflächen.

Um diese Nutzung in diesem Gebäude ausüben zu können, sind Investitionen erforderlich, da die Eigentümerin einen Anspruch auf Rückgewährung eines Kuhstalles hat. Diese Investitionen werden wie folgt in die Kalkulation einbezogen:

Abbruch bzw. Ausbau der Einrichtungen des Kuhstalls	15.000,00 DM
Herstellen einer ebenen Bodenfläche in Beton 250 qm x 50,00 DM/qm =	12.500,00 DM
Ausbau von Büro- u. Lagerräumen im OG einschließl. des Einbaus einer Treppe, Fenster etc.	60.000,00 DM

Sonstiges	<u>5.000,00 DM</u>
insgesamt	<u>92.500,00 DM</u>

Bei der Ermittlung des Ertragswertes des Gebäudes werden Investitionen in Abzug gebracht.

Dem Gebäude wird eine Gesamtfläche von 1.500 qm aus dem Grundstück als Grundstücksfläche in einem Wert von 18,00 DM/qm zugerechnet.

Da für diese Fläche gewerbliche Nutzung unterstellt wird, wird von einem Liegenschaftszins in Höhe von 6,5 % des Bodenwertes ausgegangen, während für die den Wohnhäusern zuzurechnenden Flächen ein Wertansatz von 5 % erfolgt.

8.1.3. Auszugshaus

Für das Auszugshaus wird im ursprünglichen Zustand von einer erzielbaren Monatsmiete von 175,00 DM ausgegangen. Dem Gebäude wird eine Grundfläche von 500 qm im Wert von 9.000,00 DM zugerechnet.

8.2. Ertragswerte bei Rückübereignung

Für die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren für die angegebenen Objekte werden die Bodenwerte in gleicher Höhe übernommen wie bei der Ermittlung der Werte im Anspruch. Allerdings wird von den tatsächlichen Nutzungen und den tatsächlich erzielbaren Erträgen ausgegangen.

8.2.1. Wohnhaus

Für das Wohnhaus wird von den geschaffenen 3 Wohneinheiten mit jeweils einer durchschnittlichen Miete von 3,50 DM/qm, entsprechend der derzeit tatsächlich erzielbaren Miete, ausgegangen.

8.2.2. Ehemaliger Kuhstall

Für den ehemaligen Kuhstall wird auch von den tatsächlichen Verhältnissen mit einer Gesamtwohnfläche von 131 qm und einer erzielbaren Miete von 4,00 DM/qm monatlich ausgegangen.

Dem Gebäudeertragswert des ehem. Kuhstalls werden die eingerichteten Garagen (einschließl. der in der Scheune) hinzugerechnet. Es wird von einer monatlichen Garagenmiete im Durchschnitt von 50,00 DM ausgegangen.

Hinsichtlich des Bodenwertes ist eine Korrektur dahingehend vorzunehmen, daß entsprechend der reinen Wohnbaunutzung von einer Gesamtfläche von 1.500 qm, jedoch mit einem Wert von nur 12,00 DM/qm auszugehen ist, da die bauliche Ausnutzung des Grundstückes bei der Mietwohnnutzung aufgrund des schlechten Geschoßflächenverhältnisses der Grundstücksgröße nicht angepaßt ist.

8.2.3. Auszugshaus

Für das Auszugshaus wird von den tatsächlichen Mieterträgen, wie sie nach Erweiterung und Umbau jetzt erzielt werden, ausgegangen.

8.3. *Gegenüberstellung der Werte nach dem Ertragswertverfahren "im Anspruch" und der "Werte in der Rückgabe"*

Insgesamt stellen sich die Werte wie folgt dar:

Zusammenstellung der Werte nach dem Ertragswertverfahren		
Ertragswerte	i.A.	i.d.R.
Wohnhaus, im Anspruch	46.113,03	
Wohnhaus, bei Rückgabe		128.247,14
ehem. Kuhstall, im Anspruch	92.575,27	
ehem. Kuhstall bei Rückgabe		114.543,13
Auszugshaus, im Anspruch	14.619,21	
Auszugshaus, bei Rückgabe		57.611,27
insgesamt	153.307,52	300.401,55
Differenz	147.094,03	-147.094,03

Die Berechnungen der Ertragswerte für die einzelnen Objekte ergeben sich aus den nachfolgenden Übersichten.

Ermittlung des Ertragswertes					
Bewertungsobjekt Wohnhaus, i m Anspruch					
Bewertungsstichtag	27.01. 1992				
Baujahr/Alter	1900	92	Jahre		
Nutzungsdauer	112	Jahre			
Restnutzungsdauer	20	Jahre			
Bodenwert	11.250,00 DM				
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM					
Wohn- und/oder Nutzfläche					
200,00	qm x	2,00	DM/qm x 12	4.800,00	DM
	qm x		DM/qm x 12		DM
	qm x		DM/qm x 12		DM
Freifläche					
	qm x		DM/qm x 12		DM
Jahresrohmiete insges.				4.800,00	DM
./.. Bewirtschaftungskosten					
Betriebskosten	3,00	% d. Jahresm.	144,00		
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	144,00		
Instandsetzungsk.	18,00	% d. Jahresm.	864,00		
Mietausfallwagnis	6,00	% d. Jahresm.	288,00		
insges.	30,00	% d. Jahresm.	1.440,00	1.440,00	DM
Reinertrag d. Objektes insges.				3.360,00	DM
./.. Anteil d. Grundstückes					
am Reinertrag %	5,00	v. Bodenwert	11.250,00	562,50	DM
Reinertrag des Gebäudes				2.797,50	DM
Ermittlung des Ertragswertes					
2.797,50	DM x	12,4622	Zinssatz % (Kapitalis.)	5,00	
zzgl. Wert d. Grund und Boden				11.250,00	DM
Wert n. d. Ertragswertverfahren				46.113,03	DM

Ermittlung des Ertragswertes				
Bewertungsobjekt Wohnhaus, bei Rückgabe				
Bewertungsstichtag	27.01. 1992			
Baujahr/Alter	1900	92	Jahre	
Nutzungsdauer	132	Jahre		
Restnutzungsdauer	40	Jahre		
Bodenwert	11.250,00 DM			
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM				
Wohn- und/oder Nutzfläche				
90,42	qm x	3,50	DM/qm x 12	3.797,64 DM
69,95	qm x	3,50	DM/qm x 12	2.937,90 DM
77,11	qm x	3,50	DM/qm x 12	3.238,62 DM
Freifläche				
	qm x		DM/qm x 12	DM
Jahresrohmiete insges.				9.974,16 DM
./. Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	5,00	% d. Jahresm.	498,71	
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	299,22	
Instandsetzungsk.	15,00	% d. Jahresm.	1.496,12	
Mietausfallwagnis	3,00	% d. Jahresm.	299,22	
insges.	26,00	% d. Jahresm.	2.593,28	2.593,28 DM
Reinertrag d. Objektes insges.				7.380,88 DM
./. Anteil d. Grundstückes				
am Reinertrag %	5,00	v. Bodenwert	11.250,00	562,50 DM
Reinertrag des Gebäudes				6.818,38 DM
Ermittlung des Ertragswertes				
6.818,38	DM x	17,1591	Zinssatz % (Kapitalis.)	5,00
zzgl. Wert d. Grund und Boden				116.997,14 DM
				11.250,00 DM
Wert n. d. Ertragswertverfahren				128.247,14 DM

Ermittlung des Ertragswertes				
Bewertungsobjekt ehem. Kuhstall, im Anspruch				
Bewertungsstichtag	27.01. 1992			
Baujahr/Alter	1900	92 Jahre		
Nutzungsdauer	122	Jahre		
Restnutzungsdauer	30	Jahre		
Bodenwert	27.000,00 DM			
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM				
Büro-/Lagerfläche im OG				
130,00 qm x	5,00	DM/qm x 12	7.800,00 DM	
Gewerbeflächen				
250,00 qm x	3,00	DM/qm x 12	9.000,00 DM	
Freifläche				
500,00 qm x	0,50	DM/qm x 12	3.000,00 DM	
Jahresrohmiete insges.			19.800,00 DM	
./. Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	3,00	% d. Jahresm.	594,00	
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	594,00	
Instandsetzungsk.	18,00	% d. Jahresm.	3.564,00	
Mietausfallwagnis	6,00	% d. Jahresm.	1.188,00	
insges.	30,00	% d. Jahresm.	5.940,00	5.940,00 DM
Reinertrag d. Objektes insges.			13.860,00 DM	
./. Anteil d. Grundstückes				
am Reinertrag %	6,50	v. Bodenwert	27.000,00	1.755,00 DM
Reinertrag des Gebäudes			12.105,00 DM	
Ermittlung des Ertragswertes Zinssatz % 6,50				
12.105,00 DM x	13,0587	(Kapitalis.)	158.075,27 DM	
zzgl. Wert d. Grund und Boden			27.000,00 DM	
Wert n. d. Ertragswertverfahren			185.075,27 DM	
abzügl. Umbaukosten nach ges. Berechnung			-92.500,00 DM	
korr. Wert n. d. Ertragswertverfahren			92.575,27 DM	

Ermittlung des Ertragswertes			
Bewertungsobjekt ehem. Kuhstall bei Rückgabe			
Bewertungsstichtag 27.01.		1992	
Baujahr/Alter	1900	92 Jahre	
Nutzungsdauer	132 Jahre		
Restnutzungsdauer	40 Jahre		
Bodenwert	27.000,00 DM		
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM			
Wohn- und/oder Nutzfläche			
131,64 qm x	4,00 DM/qm x 12		6.318,72 DM
Gewerbeflächen			
qm x	DM/qm x 12		DM
Garagen			
4,00 Stck.	50,00 DM monatl. x12		2.400,00 DM
Jahresrohmiete insges.			8.718,72 DM
./.. Bewirtschaftungskosten			
Betriebskosten	5,00 % d. Jahresm.	435,94	
Verwaltungskosten	3,00 % d. Jahresm.	261,56	
Instandsetzungsk.	15,00 % d. Jahresm.	1.307,81	
Mietausfallwagnis	3,00 % d. Jahresm.	261,56	
insges.	26,00 % d. Jahresm.	2.266,87	2.266,87 DM
Reinertrag d. Objektes insges.			6.451,85 DM
./.. Anteil d. Grundstückes			
am Reinertrag %	5,00 v. Bodenwert	27.000,00	1.350,00 DM
Reinertrag des Gebäudes			5.101,85 DM
Ermittlung des Ertragswertes Zinssatz % 5,00			
5.101,85 DM x	17,1591 (Kapitalis.)		87.543,13 DM
zzgl. Wert d. Grund und Boden			27.000,00 DM
Wert n. d. Ertragswertverfahren			114.543,13 DM

Ermittlung des Ertragswertes				
Bewertungsobjekt	Auszugshaus, im Anspruch			
Bewertungsstichtag	27.01. 1992			
Baujahr/Alter	1900	92	Jahre	
Nutzungsdauer	112	Jahre		
Restnutzungsdauer	20	Jahre		
Bodenwert				9.000,00 DM
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM				
Wohn- und/oder Nutzfläche				
65,00	qm x	1,75	DM/qm x 12	1.365,00 DM
Gewerbeflächen				
	qm x		DM/qm x 12	DM
Freifläche				
	qm x		DM/qm x 12	DM
Jahresrohmiete insges.				1.365,00 DM
./. Bewirtschaftungskosten				
Betriebskosten	5,00	% d. Jahresm.	68,25	
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	40,95	
Instandsetzungsk.	20,00	% d. Jahresm.	273,00	
Mietausfallwagnis	6,00	% d. Jahresm.	81,90	
insges.	34,00	% d. Jahresm.	464,10	464,10 DM
Reinertrag d. Objektes insges.				900,90 DM
./. Anteil d. Grundstückes				
am Reinertrag %	5,00	v. Bodenwert	9.000,00	450,00 DM
Reinertrag des Gebäudes				450,90 DM
Ermittlung des Ertragswertes				
450,90	DM x	12,4622	Zinssatz % (Kapitalis.)	5,00
zzgl. Wert d. Grund und Boden				9.000,00 DM
Wert n. d. Ertragswertverfahren				14.619,21 DM

Ermittlung des Ertragswertes			
Bewertungsobjekt Auszugshaus, bei Rückgabe			
Bewertungsstichtag	27.01.	1992	
Baujahr/Alter	1900	92	Jahre
Nutzungsdauer	122	Jahre	
Restnutzungsdauer	30	Jahre	
Bodenwert		9.000,00	DM
Ermittlung der Jahresrohmiete in DM			
Wohn- und/oder Nutzfläche			
101,74	qm x	3,50	DM/qm x 12
			4.273,08 DM
Gewerbeflächen			
	qm x		DM/qm x 12
			DM
Garagen			
2,00	Stck.	50,00	DM monatl. x12
			1.200,00 DM
Jahresrohmiete insges.			5.473,08 DM
./. Bewirtschaftungskosten			
Betriebskosten	5,00	% d. Jahresm.	273,65
Verwaltungskosten	3,00	% d. Jahresm.	164,19
Instandsetzungsk.	20,00	% d. Jahresm.	1.094,62
Mietausfallwagnis	6,00	% d. Jahresm.	328,38
insges.	34,00	% d. Jahresm.	1.860,85
			1.860,85 DM
Reinertrag d. Objektes insges.			3.612,23 DM
./. Anteil d. Grundstückes			
am Reinertrag %	5,00	v. Bodenwert	9.000,00
			450,00 DM
Reinertrag des Gebäudes			3.162,23 DM
Ermittlung des Ertragswertes Zinssatz %			
			5,00
3.162,23 DM x 15,3725 (Kapitalis.)			48.611,27 DM
zzgl. Wert d. Grund und Boden			9.000,00 DM
Wert n. d. Ertragswertverfahren			57.611,27 DM

Insgesamt ergibt sich aus der Gegenüberstellung der "Werte im Anspruch" (nach dem Ertragswertverfahren) zu den tatsächlichen Werten bei Rückgewährung des Objektes ein Mehrwert von 147.968,87 DM. Da dieser Betrag von den erzielbaren Erträgen im derzeitigen Stand ausgeht, sind die im Rahmen der Sachwertermittlung festgestellten Instandsetzungskosten in Abzug zu bringen.

Allerdings sind von der Gesamtsumme die Instandsetzungskosten für die nicht nach dem Ertragswertverfahren bewerteten Gebäude sowie die Außenanlagen in Abzug zu bringen. Die Berechnungen werden entsprechend des Sachwertverfahrens übernommen. Hier wurde einschließlich der Außenanlagen, ein Betrag in Höhe von 32.412,38 DM ermittelt. Nicht zu berücksichtigen ist die in die Scheune eingebaute Garage, da sie mit ihren Mieterträgen in die Ertragswertberechnungen eingeflossen ist.

Somit ergibt sich ein Mehrwert des Objektes bei Rückgabe gegenüber dem Anspruch der Eigentümerin in Höhe von

Mehrwert nach dem	
Ertragswertverfahren	147.094,03 DM
./.. erforderliche Instandsetzungsarbeiten	<u>32.412,38 DM</u>
Mehrwert insgesamt	<u>114.681,65 DM</u>

Damit wird nach dem Ertragswertverfahren ein Mehrwert ermittelt, der nur geringfügig unterhalb demjenigen liegt, der nach dem Sachwertverfahren festgestellt wurde.

8.4. *Ableitung des Mehrwertes der Hofstelle*

Die Differenz zwischen beiden Wertermittlungsverfahren ist gering, obgleich die absoluten Werte wesentlich stärker voneinander abweichen.

Dem nach dem Sachwertverfahren ermittelten Mehrwert in Höhe von 160.653,30 DM steht ein Wert nach dem Ertragswertverfahren in Höhe von 114.681,65 DM gegenüber.

Dies ist in erster Linie dadurch begründet, daß die Sachwerte allgemein bei derartigen Objekten wesentlich höher als deren Ertragswerte sind. Im vorliegenden Fall kommt hinzu, daß insbesondere der Sachwert des umgebauten Kuhstalls im Verhältnis zu seiner wirtschaftlichen Nutzung sehr hoch ist.

Dieses Mißverhältnis ergibt sich durch die schlechte Ausnutzung des umbauten Raumes bei der Umwandlung in Wohnfläche, insbesondere durch den Verzicht auf den Ausbau des Erdgeschosses, in das ausschließlich wirtschaftlich nicht nutzbare Nebenräume eingerichtet wurden. Nach der Art des Objektes ist davon auszugehen, daß der Verkehrswert näher am Ertragswert als am Sachwert anzusiedeln ist.

Zusammengefaßt ermittelt der Unterzeichner aufgrund der durchgeführten Berechnungen nach dem Ertragswertverfahren und unter Berücksichtigung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens für die rückgewährte Hofstelle

**einen Mehrwert in Höhe von
aufgerundet**

125.000,00 DM

i.W.: Einhundertfünfundzwanzigtausend Deutsche Mark

9. Bewertung der Grundstücksteilflächen aus dem Grundstück Gemarkung ... Flurstück ... und ...

9.1. Planungsqualität

Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde ..., der sich z.Zt. im Aufstellungsverfahren befindet, ist vorgesehen, die Grundstücke im vorderen Bereich als gemischt genutzte Grundstücke im Dorfgebiet (MD-Gebiet) darzustellen. Z.Zt. ist nicht beabsichtigt, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der hintere Teil der Grundstücke soll im FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt werden.

Die Qualität der Grundstücke ergibt sich auch aus deren derzeitigen Nutzung als bebaute Grundstücke im Außenbereich. Ihre besondere Wertigkeit erhalten die Grundstücke durch ihre Lage unmittelbar im Anschluß an die Ortslage.

9.2. Ableitung des Bodenwertes von Vergleichspreisen bzw. Richtwerten

Der Bodenwert ist im Vergleich zu denjenigen Preisen zu ermitteln, der für gleichartige Grundstücke gezahlt wurde (Vergleichswertverfahren).

Veräußerungen vergleichbarer Grundstücke konnten im Bereich der Gemeinde ..., insbesondere auch für die Ortschaft ..., nicht festgestellt werden. Vorliegende Verkaufspreise sind durch andere Qualitätsmerkmale oder aber Gesamtpreise gekennzeichnet, die neben dem Bodenwert auch Werte für aufstehende Gebäude enthalten. Insoweit ist der Unterzeichner darauf angewiesen, den Wert des Grund und Bodens anderweitig abzuleiten.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte beim Kreis ... hat zum 31.12.1992 für die Ortslage ... einen Richtwert in Höhe von 18,00 DM/qm bei ortsüblicher Erschließung festgesetzt.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sogen. Richtwertgrundstück).

Da dieser Richtwert in der Regel von geringeren Grundstücksgrößen (dadurch ergibt sich eine bessere bauliche Ausnutzung) und einer höherwertigen Wohnbebauung ausgeht, hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, von diesem Richtwert einen Wertabschlag in Höhe von 50 % vorzunehmen, so daß sich ein Verkehrswert für den Grund und Boden in Höhe von 9,00 DM/qm ergibt.

9.3. *Ableitung des Verkehrswertes nach der "Arbeitsrichtlinie"*

Da die Vergleichspreise und Richtwerte in den neuen Bundesländern z.Zt. noch auf verhältnismäßig geringem Ausgangsdatenmaterial beruhen, hält der Unterzeichner es für gerechtfertigt, den Wert der zu bewertenden Flächen, auch in Anlehnung an die vom Ministerium für Wirtschaft der ehemaligen DDR herausgegebenen "Arbeitsrichtlinien"⁵, abzuleiten.

Nach dieser Richtlinie wird für ein Baugrundstück in den neuen Bundesländern von einem Grundbetrag von 85,00 DM/qm ausgegangen. Zur Ableitung bzw. Ermittlung des spezifischen Verkehrswertes des in Rede stehenden Grundstückes sind im Einzelfall Koeffizienten für die Anpas-

5 MW-Information, Arbeitsrichtlinie zur vorläufigen Bewertung von Grund und Boden in der DM-Eröffnungsbilanz

sung vorgegeben. Koeffizienten sind vorgegeben für

- das jeweilige Bundesland
- die Baulandart
- die Gemeinde- bzw. Stadtgrößenklasse
- die Lage der Fläche innerhalb des Stadtgebietes
- Infrastruktur/Erschließung
- spezielle Wertmerkmale

Für die Ableitung des Wertes von Grund und Boden für das betroffene Grundstück ist der Ausgangswert nacheinander mit den einzelnen Koeffizienten zu multiplizieren.

Zur Ableitung des Verkehrswertes von bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken im Gebiet der Gemeinde ... ist demnach von folgendem auszugehen:

Anwendung der Richtlinie			
Ausgangswert		85,00	
Koeffizient			
1 Bundesland	Sachsen	1,30	110,50
2 Baulandart	gem. Baul.	0,80	88,40
3 Gemeindegrößenklasse	< 2000	0,40	35,36
4 Lage im Stadtgebiet	mittel	0,60	21,22
5 Erschließung/Infrastruk.	ortsüblich	0,50	10,61
6 spezielle Wertmerkmale	keine	0,90	9,55

Bei einer Multiplikation des Ausgangsbetrages mit den Koeffizienten ergibt sich für die zu bewertende Fläche nach dieser Methode ein Verkehrswert für die Baulandfläche in Höhe von 9,55 DM/qm.

9.4. *Ableitung des Verkehrswertes im Vergleich zu Werten aus vergleichbaren Gebieten in den "alten" Bundesländern*

Zusätzlich ist eine Ableitung des Verkehrswertes von Vergleichsgemeinden in den "alten" Bundesländern für die Wertermittlung von Grundstücken in den neuen Bundesländern möglich, um die Ergebnisse der vorstehenden Ermittlungen abzusichern.

Als vergleichbares Gebiet betrachtet der Unterzeichner den Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen, der von der Struktur und Erschließung dem Gebiet, in dem die Gemeinde ... liegt, vergleichbar ist.

Das auszuwählende Vergleichsgebiet in den "alten Bundesländern" muß die Struktur und die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage ... widerspiegeln. Diese ist gekennzeichnet durch die Randlage zu den Wohn- und Industriegebieten, der Städte ... und ... und den Unterzentren ... und ... (Kreisstädte).

Als vergleichbar bzw. gleichwertig werden nach erfolgter sachgerechter Auswahl des Vergleichsgrundstücks angenommen

- Ortsgröße
- wirtschaftliche und soziale Struktur des Vergleichsgebietes
- Siedlungscharakter des Vergleichsgrundstückes
- baurechtliche Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes
- Bodenbeschaffenheit und Gestalt des zu bewertenden Grundstückes

Das nachfolgende Berechnungsmodell unterscheidet vier Hauptkriterien:

1. die regionale Lage
2. die Infrastruktur
3. die subjektive Beurteilung
4. die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes

Grundlage ist das aufgrund der Kenntnisse des Unterzeichners ausgewählte Vergleichsgrundstück im Kreis Düren, dessen einzelne Wertzahlen jeweils für alle Werteinheiten als normal und somit als 100 % anzunehmen sind.

Das Vergleichsgrundstück unterscheidet sich von den Bewertungsgrundstücken im wesentlichen nur durch die unterschiedlichen Zuordnungen von Faktoren, die im nachfolgenden aufgelistet und vergleichend gewichtet werden.

Bodenwertermittlung für ein bebautes bzw. bebaubares Grundstück in der Gemeinde Luppia		
Vergleichsgrundstück im Kreis Düren Bodenwert gerundet		60,00 DM/qm
Bewertungsverfahren: Zielbaummethode nach Vogel, R.R. (für bebaute Grundstücke) vgl. Gerardy, Bd. 1, S.4.4.2/4		
Wertfaktorenvergleich	Vgl.Ort	Luppia
Regionale Lage		
Anteil am Gesamtwert	35,0%	
Verkehrsverbindungen	3	1
Umgebung	3	1
Freiheit von Umweltbelastungen	3	2
		gewichtet: 15,5%
Infrastruktur		
Anteil am Gesamtwert	30,0%	
grundstücksbezogen	3	2
gemeindebezogen	3	2
überregional	3	1
		gewichtet: 16,6%
subjektive Beurteilung der Entwicklungserwartung		
Anteil am Gesamtwert	25,0%	
bis 2 Jahre	3	1
bis 15 Jahre	3	2
Beleihungsmöglichkeit	3	1
		gewichtet: 11,1%
Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks		
Anteil am Gesamtwert	10,0%	
Rechte und Belastungen	3	1
tatsächliche u. zulässige GFZ	3	2
Grundstücksgestalt, Größe	3	2
		gewichtet: 5,5%
Summe Wertverhältnis:		48,7%

- Ableitung des Bodenwertes

Bodenwert des Vergleichsgrundstücks:	60,00 DM/qm	
Abschlag wg. abweichender Gemeindegrößenverhältn. 50%	<u>30,00 DM/qm</u>	
korrigierter Ausgangswert:	30,00 DM/qm	x 48,7
ermittelter Bodenpreis:		14,61 DM/qm
Abschlag wg. geringerer Erschließung	20,00%	<u>2,92 DM/qm</u>
Wertverhältnis Rohbauland: anzusetzender Bodenpreis:		11,69 DM/qm

Nach diesem Verfahren ergibt sich somit ein Wert von 11,69 DM/qm, der den Werten in Höhe von 9,00 DM/qm in Ableitung vom Richtwert und 9,55 DM/qm in Ableitung nach der Arbeitsrichtlinie gegenübersteht.

Unter Berücksichtigung dieser Werte ermittelt der Unterzeichner für die zu bewertende Grundstücksteilfläche aus den Flurstücken ... und ... einen Wert in Höhe von 10,00 DM/qm.

Beabsichtigt ist der Erwerb einer z.Zt. noch unvermessenen Teilfläche. Bei der Bildung des neuen Grundstückes ist bei dieser Bewertung folgendes zu beachten:

1. Die der Erschließungsstraße gegenüberliegende Grenze muß einen waagerechten Verlauf haben.
2. Muß durch die Bildung eines Wirtschaftsweges die Erschließung der verbleibenden Teilflächen sichergestellt sein. Außerdem muß die Gesamtgrundstücksgröße der vorhandenen Bebauung in etwa angepaßt werden.

In der nachfolgenden Lageskizze hat der Unterzeichner die Lage der zu vermessenden und zu bewertenden Teilfläche eingezeichnet. Vorbehaltlich einer tatsächlichen Vermessung in der Örtlichkeit hat dieses Grundstück eine Gesamtgröße von
110 m x 150 m = 16.500 qm

Somit ergibt sich für den zu bewertenden **Grundstücksteil**

ein Verkehrswert in Höhe von

16.500 qm x 10,00 DM/qm = 165.000,00 DM

i.W.: Einhundertfünfundsechzigtausend Deutsche Mark

10. Zusammenfassung

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlungen und Berechnungen ermittelt der Unterzeichner:

1. Einen **Mehrwert**, bezogen auf die rückübertragene Hofstelle in ... in Höhe von **125.000,00 DM**
2. Der **Verkehrswert einer ca. 16.500 qm großen Grundstücksteilfläche** aus den Grundstücken Gemarkung ... Flurstücke ... und ... beträgt **165.000,00 DM**

Es wird versichert, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

K.-D. Stock
Dipl. Ing. agr.