

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 89

Eberhard Schultze

**Wertermittlung von Gebäuden
unter Denkmalschutz**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 89
Wertermittlung von Gebäuden unter Denkmalschutz

Sachverständigen-Gutachten

Wertermittlung von Gebäuden unter Denkmalschutz

Eberhard Schultze



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-374-3

Alle Rechte vorbehalten!

Zu beziehen durch:

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

1 - 1998

Vorwort

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

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben und andere Sachfragen zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind wohl in jedem 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.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlaß der Wertermittlung	10
2. Beschreibung der Lage	10
2.1. Allgemeines	10
2.2. Kartenausschnitt	11
2.3. Beschreibung der Lage des Hofes	12
3. Rechtliche Gegebenheiten	12
3.1. Öffentlich-rechtliche Bindungen	12
3.2. Privatrechtliche Bindungen	13
4. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	14
4.1. Allgemeine Grundstücksbeschreibung	14
4.2. Beschreibung der Gebäude	15
5. Wertermittlung	19
5.1. Vergleichswerte	21
5.2. Wertermittlung des Grund und Bodens	21
5.3. Wertermittlung der Gebäude	23
6. Verkehrswert der Hofstelle	33
Literaturverzeichnis	35

GUTACHTEN

Der Landwirt Gerd Meier
Bodestraße 1
00398 Groß Meiersleben

hat den Unterzeichner beauftragt,

ein Gutachten zum Verkehrswert des Grund und Bodens und der Gebäude der
Hofstelle des Gutes Meiersleben, Bodestraße 1-2 in Groß Meiersleben

anzufertigen.

Stichtag der Wertermittlung: 13.02.1997

Ortstermin: 13.02.1997

Auskünfte: Herr Gerd Meier
Gutachterausschuß beim Katasteramt Wanzleben

Unterlagen: Grundbuch von Groß Meiersleben, Blatt 252
Katasterkarte von Groß Meiersleben
Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege, Bördekreis,
der Landrat vom 29.01.1997

1. Anlaß der Wertermittlung

Herr Gerd Meier ist seit mehreren Jahren Pächter des Gutes in Groß Meiersleben. Als Alteigentümer fühlt er sich der Hofstelle und dem dazugehörenden Land sehr verbunden. Da der Grundstückseigentümer die Hofstelle gern an den Pächter verkaufen möchte, ist der Pächter auch bereit, die Hofstelle käuflich zu erwerben. Aus Anlaß des Verkaufes der Hofstelle soll diese bewertet werden.

2. Beschreibung der Lage

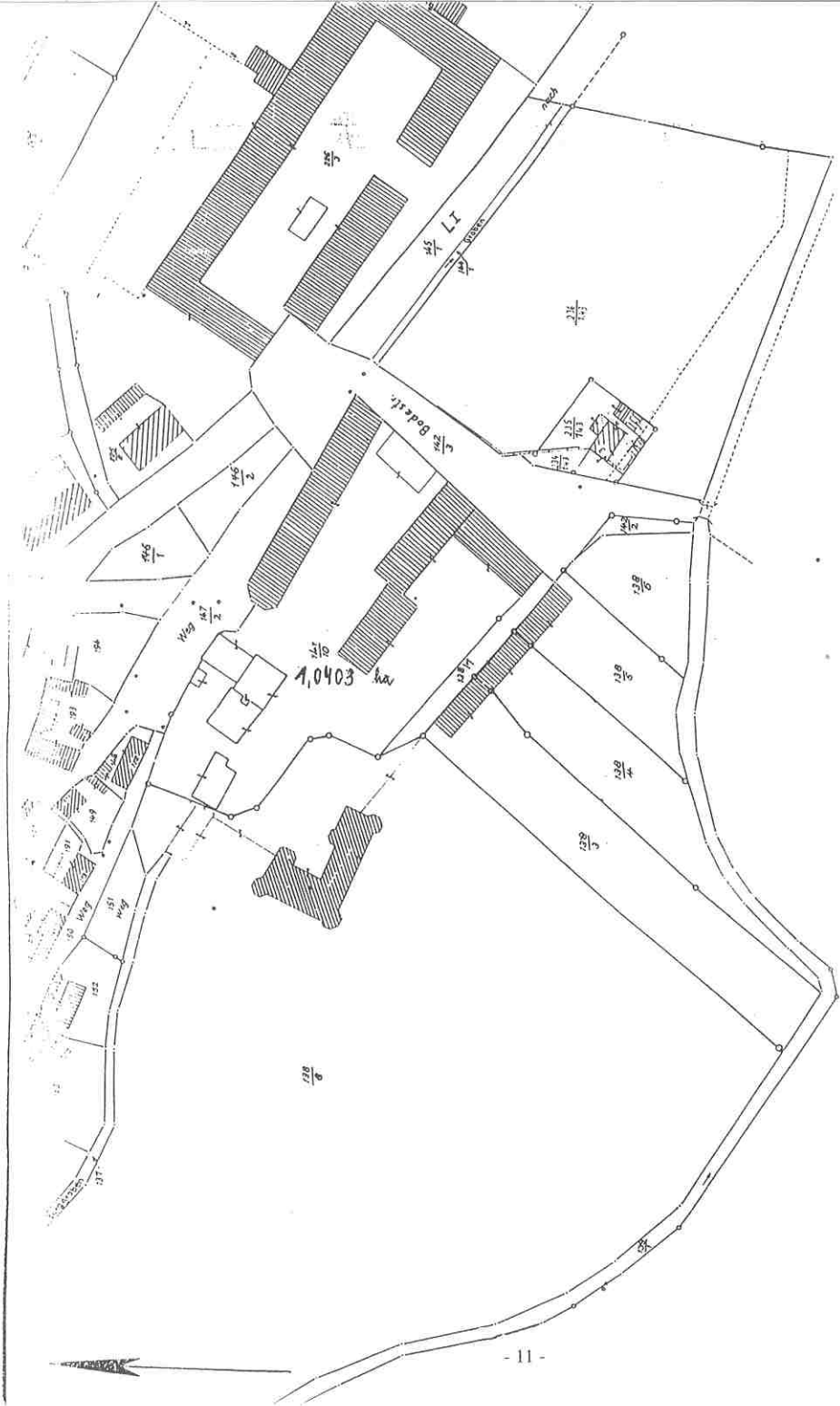
2.1. Allgemeines

Die in diesem Gutachten zu bewertenden Flurstücke haben folgende Lage und Bezeichnung:

Land: Sachsen-Anhalt
Landkreis: Wanzleben
Gemeinde: Groß Meiersleben
Gemarkung: Groß Meiersleben

Flur:	Flurstück:	Größe:	Nutzung:
10	138/3/1	1.360 qm	Park
10	138/4/1	1.270 qm	Park
10	138/5/1	1.990 qm	Park
10	138/6/1	1.440 qm	Park
10	138/7	565 qm	Gebäudefläche
10	141/10/1	10.403 qm	Gebäudefläche
10	142/2/1	186 qm	Grünland
Summe		17.214 qm	

Auf der nächsten Seite folgt eine Katasterkarte, auf der die zu bewertenden Flurstücke gelb eingezeichnet sind.



2.3. Beschreibung der Lage des Hofes

Groß Meiersleben liegt etwa 25 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Über eine Nebenstraße, die schlecht ausgebaut ist, ist die Bundesstraße 180 zu erreichen. Der Fluß die Bode führt direkt am Ort vorbei. Groß Meiersleben hat etwa 500 Einwohner.

3. Rechtliche Gegebenheiten

Unter rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindungen des Grundstückes an das private und öffentliche Recht.

3.1. Öffentlich-rechtliche Bindungen

Dienstbarkeit: Wegerecht zwischen dem alten Sportplatz Gebäude und der Brennerei als Zuwegung zum Schloß

Denkmalschutz:

Der Landrat des Bördekreises in Oschersleben teilt durch das Hochbauamt Herrn Gerd Meier am 29.01.1997 folgendes mit:

Mitteilung über die Eintragung in das beim Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt geführte Verzeichnis der Kulturdenkmale, Teil 1 - Baudenkmale

*Bodestraße 1-2: **Brennerei und Wirtschaftsgebäude** (ehemals zum Schloß gehörend)*

***Brennerei** : **3-geschossiger Bruchsteinbau** mit 4 extra hervorgehobenen Eckpfeilern, das Satteldach hervorragender Brennereiturm mit Kuppeldach,*

Erdgeschoß mit rundbogigem Fenster und Türöffnungen,

über dem Eingang Familienwappen, Obergeschoß mit rundbogigem Drillingsfenster, 19. Jahrhundert

straßenseitiger Bruchsteinall: ehemals Kutscher- und Verwalterhaus mit Sandsteinfenstergewänden, Sonnenuhr und Wappen, 18. - 19. Jahrhundert

***mittlerer Stall**: Bruchstein mit verändertem vorderen Teil, Sandsteinwappen*

***3. Stall**: langgezogener Bruchsteinbau, 19. Jahrhundert*

Gemäß §§ 2 und 18 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 in der Fassung vom 18.08.1993 (Gesetz- und Verordnungsblatt LSA 1993 Seite 412) wird mitgeteilt, daß das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt die o.g. bauliche Anlage als Kulturdenkmal (Baudenkmal) gewürdigt hat und daraufhin die Eintragung in das Denkmalverzeichnis erfolgt ist.

Gemäß § 18 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes ist der Landrat verpflichtet, dem Eigentümer, Besitzer oder Verfügungsberechtigten die Eintragung in das Denkmalverzeichnis mitzuteilen.

Die Eintragung löst keine weiteren Rechtsfolgen aus, da das Denkmalverzeichnis nur nachrichtlichen Charakter hat. Das bedeutet, daß die Denkmaleigenschaft bereits mit dem Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes bestanden hat und jetzt lediglich die Benachrichtigung erfolgt.

Ein Widerspruch gegen die Aufnahme in das Verzeichnis ist unzulässig.

Alle Gebäude des Hofes in Groß Meiersleben stehen somit unter Denkmalschutz.

Nicht nur die Hoffläche, sondern auch der dahinterliegende verwilderte Park steht unter Schutz.

Ein Schild der Gemeindeverwaltung am Eingang des Parkes besagt:

„Das Befahren des denkmalgeschützten Objektes sowie der Parkanlage ist verboten. Zuwiderhandlungen werden strafrechtlich verfolgt. Gemeindeverwaltung“

Bei Hochwasser und Überschwemmungen des Flusses Bode wird auch regelmäßig der Park überschwemmt.

Somit gehört der Park zum natürlichen Überschwemmungsgebiet der Bode.

Eine Veränderung ist auch aus dieser Hinsicht nicht erlaubt.

3.2. Privatrechtliche Bindungen

Mit der Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes in Groß Meiersleben am 14.08.1992 ist Herr Gerd Meier Pächter des Gutes Groß Meiersleben. Verpächter des Gutes war damals die Treuhandanstalt Berlin, Abteilung volkseigene Güter. Heute ist es die BVVG.

Der Pachtvertrag beinhaltet eine Ackerfläche von 177,87 ha und Grünland in der Größe von 23,3143 ha.

Die Gesamtfläche beträgt 205,2701 ha. Hierzu gehört auch die in diesem Gutachten zu bewertende Hof- und Gebäudefläche.

Der Pachtvertrag endet am 30.06.2004.

Die Familie Meier bewohnt die wesentlichen Teile des Verwalterhauses.

Frau Zille als Vertreterin der ehemaligen Gutsverwaltung hat auch heute noch Verfügung über einige Büroräume im Verwalterhaus im Erdgeschoß.

4. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

4.1. Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Bei der nachfolgenden Beschreibung des Grund und Bodens wird das gesamte Grundstück angesehen, wie es zuvor mit den 7 genannten Flurstücken 1 Grundstück und eine Einheit bildet.

Damit setzt sich das Grundstück im wesentlichen aus der Hof- und Gebäudefläche und dem direkt angrenzenden Park zusammen.

Grundstücksschnitt: mehreckig ungleichmäßig, hammerförmig

Oberflächengestaltung: abfallendes Gelände von Nord nach Süd, bebaut mit landwirtschaftl. Wirtschaftsgebäuden, Verwalterhaus, alte Brennerei, Hofstelle zu wesentlichen Teilen mit Kopfsteinpflaster gepflastert, verwilderte Parkanlage

Verkehrerschließung: Lage am Rande des Ortskernes mit Anschluß an befestigte Dorfstraße

Ver- u. Entsorgung: zentrale Wasserversorgung, Abwasseranschluß seit 7/96, Strom, Telefon

Baugrundverhältnisse: dem Anschein nach fest, keine Setzrisse im Mauerwerk

Altlasten: nicht erkennbar

Nutzung: landwirtschaftliche Hofstelle, Park, gesamte Anlage unter Denkmalschutz

Nachbarn: Schloß, landwirtschaftl. Betriebe, Einzelwohnhäuser, offene Felder, der Fluß Bode und der Bach Sarre

4.2. Beschreibung der Gebäude

Schuppen des ehemaligen Sportlerheims Baujahr ca. 1880:

Breite 10 m, Länge 17 m, Höhe bis zur Traufe 2,75 m

Streifenfundament,

massives Mauerwerk,

Holzschiebetore und -flügeltore,

Fußboden betoniert,

Torhöhe und Einfahrthöhe 2 m

flaches Satteldach mit Teerpappenauflage,

einfache Stallfenster mit Einfachverglasung,

Dach undicht, muß neu geteert werden,

Setzrisse im Mauerwerk

alte Türen unten angegammelt

Rückseite herausbrechendes Mauerwerk,

Fugen waschen aus, teilweise Fenster erneuern,

auf der Rückseite keine Dachrinne

Alte Brennerei, Baujahr Ende 17., Anfang 18. Jahrhundert

teilunterkellert, Erdgeschoß, Obergeschoß, flaches Satteldach mit Wellasbestauflage,
Streifenfundament,

Kalksteinmauerwerk, Außenmauern 50 cm stark,

Deckenhöhe Erdgeschoß 3,60 m, eingezogene Massivdecke, Hohlsteine,

an mehreren Stellen brüchig,

Flügeltore,

einfache Stallfenster,

Hofseite Außenmauern verputzt

das Gebäude ist wirtschaftlich nicht nutzbar,

die Fenster sind abgängig, die Türen und Tore sind zum größten Teil abgängig, sonst müssen
sie gestrichen werden,

die Tritte zu den Türen auf der Hofseite müssen erneuert werden,

Länge 15,80 m Höhe bis zur Traufe 7 m

Wohnhaus, Baujahr ca. Ende 18. Jahrhundert

16 m lang, 15,60 m breit,

Höhe Außenniveau unten bis zur Traufe 8 m

teilunterkellert, Erdgeschoß, Obergeschoß, 2. Obergeschoß, Dachboden

Streifenfundament,

innen Holzbalkendecken,

Mauerstärke außen 60 cm, einfache

Sprossenfenster mit Einfachverglasung, Flügel

45 o Satteldach mit Betonziegelauflage,

Schwerkraftheizung, teilweise Kachelöfen,

Sanitär und Elektrik abgängig,
Fenster erneuern, 2 Schornsteinköpfe erneuern,

Anbau , gleiche Bauart wie Wohnhaus

17 m lang, 13 m breit, 5,50 m hoch bis zur Traufe,
darauf flaches Satteldach mit Tonziegelaufgabe
unten ehemaliger Stall und Garage,
Obergeschoß bewohnt,
Ofenheizung, einfache Flügelfenster in Holzrahmen, alle Fenster abgängig,
Dach teilweise abgängig,
keine Dachrinnen,
einfachste Wohnverhältnisse, Miete 200,-- DM/qm für 100 qm Wohnfläche.

Kuhstall, Baujahr Ende 18. Jahrhundert

gleiches Baujahr, gleiche Bauweise
vom Boden bis zur Traufe 5,50 m
darauf 65 o Dach, Tonziegelaufgabe, Ochsenaugen,
Wandstärke der Außenmauern 1 m,
Deckenhöhe 2,62 m,
Innenwände 50 cm Stärke,
Fenster mit Sandsteinen eingefast,
Kuhstall Deckenhöhe 3,30 m, Massivgewölbedecke, auf gemauerten Säulen mit
Sandsteinstützen,
Aufstallung 70 Kühe, 2 Arbeitskräfte beschäftigt, Rohrmelkanlage,
Kante zu lang, viel Handarbeit,
für das Gebäude werden 5.000,-- DM Pacht, Miete bezahlt.
Fußboden betoniert

Kornboden über dem Kuhstall mit eingezogener Zwischendecke,
1,90 m hoch Holzbalkendecke,
Dach an mehreren Stellen undicht,
Boden unter dem Dach mit Holzbalken und Brettern, nicht an allen Stellen betretbar, Boden
nicht nutzbar
der Kuhstall steht mit seiner Nordgrenze direkt auf der Grundstücksgrenze

Werkstatt, eingerichtet ca. 1960 auf den Mauern aus dem 18. Jahrhundert:

Streifenfundament,
massive Außenwände,
flaches Pultdach mit Wellasbestauflage,
Holzschiebetore und Türen,
Nordseite Traufe 4 m hoch, Südseite 6 m hoch,
Südwand alte Wand wie bei den anderen Gebäuden auch,
Fußboden betoniert,

alte Stallfenster, Einfachverglasung, Nordseite Holzrahmen mit Einfachverglasung,

rückwärtiger Teil der Werkstatt **alter Kälberstall**,

Deckenhöhe 3,50 m,

Torbreite 2 m, Torhöhe 2,97 m

Vordach 30 m lang, 8 m tief, Holzständerkonstruktion mit Wellasbestauflage

Große Scheune, Baujahr 1734

bis zur Traufe 7 m, Mauerstärke 60 cm, Toreinfahrten 4,50 m hoch,
innen Fächer,

60 o Satteldach mit Tonziegelaufage, das Ziegeldach wurde erneuert

Fußboden nicht befestigt,

innen Ständerwerk, 2-reihig, darauf das Dach ruhend

die Außenwand der Nordseite steht 1,50 m in der Erde wegen ansteigendes Geländes,
dort dringt Feuchtigkeit ein und zerstört Mauerwerk und Fugen

Garagenteil, Baujahr Anfang 19. Jahrhundert

Streifenfundament,

Außenwände teilweise Ziegelmauerwerk, größtenteils Kalkbruchsteinmauerwerk,

Höhe bis zur Traufe 5 m

Außenwandstärke 60 cm,

innen Gewölbedecke auf T-Träger und Gußeisensäulen,

Fußboden nicht befestigt,

6 Einfahrten mit Holzflügeltore, 2 offene Einfahrten

flaches Satteldach mit Wellasbestauflage

Auf der Ostseite des Pferdestalles an der Hofausfahrt ist eine **Misteplatte**, die Jauche und das Oberflächenwasser vom Hof laufen aufgrund des Gefälles am Osttor heraus,
gleich neben der Ostaufahrt ist die Jauchegrube für den Kuhstall.

Alter Pferdestall, Baujahr ca. Ende 18. Jahrhundert,

gleiche Bauart wie die anderen Gebäude,

Höhe bis zur Traufe 5,50 m

Streifenfundament,

Außenwandstärke 60 cm, Kalkbruchstein, teilweise ausgebrochen,

zum großen Teil ausgewaschen,

Holzschiebetore aus der Jahrhundertwende

Innenwandstärke 60 cm,

Deckenhöhe 2,70 m, Kreuzgewölbe auf Gußeisentragern,

Fußboden betonierte,

innen alte Aufstallung für Rinder und Schweine,
alte Aufstellung vorhanden,
Fenster herausgebrochen, einfache Stallfenster,
50 o Satteldach mit Tonziegelaufgabe
Aufgang zum Dachboden Holzterre,
auf Boden ein 2. Boden eingezogen, Holzdecke in 1,90 m Höhe,
2. Boden nicht betretbar,
das Gebäude ist wirtschaftlich nicht nutzbar.

Am Westrand des Pferdestalles eine Sammelgrube für Fäkalien aus dem Kuhstall

5. Wertermittlung

Der Grund und Boden wird nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.
Hierzu werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses herangezogen.

Die Gebäude stehen alle in einem Ensemble unter Denkmalschutz, ebenso der angrenzende verwilderte Park.

Somit hat die gesamte Anlage landeskulturelle Bedeutung.

Dieses bedingt, daß die Gebäude erhalten bleiben müssen.

Der Modernisierungssatz der Inneneinrichtung ist erheblich, so daß die Gebäude in ihrer jetzigen Form kaum oder nur mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit alternativ genutzt oder vermietet werden können.

Das bedeutet aber auch, daß aus der zu erwartenden geringen Miete keine grundlegend verbessernde Bauunterhaltung bei den Gebäuden getätigt werden kann.

Zum Gut Groß Meiersleben gehörten früher einmal 600 ha, von denen die Gebäudeunterhaltung bestritten werden konnte.

Heute stehen der Familie Meier lediglich 200 ha Ackerland zur Bewirtschaftung zur Verfügung, die aber als Fläche zu klein sind, die gesamte Bauunterhaltung des Gutes zu bestreiten.

Die Gebäude sind unter dem Zwang des Denkmalschutzes zu erhalten, sei es wie es wolle.

Nach der RB Bau (Richtlinie des Bundes für Bauten der öffentlichen Hand) legt das Bundesministerium der Finanzen die jährliche Bauunterhaltung für Gebäude, die sich in der öffentlichen Hand befinden, fest.

Für das Jahr 1996 ist die jährliche Bauunterhaltung mit 8,5 % vom Friedensneubauwert 1936 bestimmt worden.

Dieser Wert ist auch von den Länderfinanzministerien übernommen worden.

Bei der staatlichen Domänenverwaltung und der Klosterkammer Hannover wird die Bauunterhaltung nach dieser Richtlinie für die Pächter berechnet und jährlich kontrolliert.

Da die zu bewertenden Gebäude des Gutes Groß Meiersleben nicht abgerissen werden dürfen, ist die Anwendung dieser o.g. Richtlinie sachgerecht.

Die BVVG als Bestandteil des Bundesfinanzministeriums hat ebenfalls diese Richtlinie anzuwenden.

Somit wird die jährliche Bauunterhaltung als Last für die Restlebensdauer des Gebäudes berechnet und eine Nutzung mit einem üblichen Zinsfuß auf die Restnutzungsdauer als Ertrag kapitalisiert.

Der Saldo aus den beiden Größen ergibt den Wert des Gebäudes.

Es ist nicht zulässig, diese Gebäude mit Abbruchkosten zu bewerten, denn in § 34 des Denkmalschutzgesetzes sind Straftaten und Ordnungswidrigkeiten geregelt.

§ 34, Zerstörung eines Kulturdenkmals:

(1) Wer ohne die nach § 10 erforderliche Genehmigung und ohne Vorliegen der Voraussetzung des § 7 ein Kulturdenkmal oder einen wesentlichen Teil eines Kulturdenkmales zerstört, wird mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

(2) Reste eines Kulturdenkmales, das durch eine Tat nach Absatz 1 zerstört worden ist, können eingezogen werden.

Eine Gebäudeplatte auf dem Gut in Groß Meiersleben sagt aus, daß dieses Gebäude 1734 errichtet worden ist.

Der Baustil aller Gebäude ist ähnlich.

Die Denkmalschutzbehörde datiert die Errichtung der Gebäude auf das 19. Jahrhundert, es ist aber auch der Gebäudeplatte mit dem Datum 1734 als Erbauerdatum Rechnung zu tragen.

Die Berechnung des kubikmeterumbauten Raumes für den Kuhstall kann nicht nach heutigen Baukosten bemessen werden, da der alte Kuhstall eine Wandstärke von 1 m hat.

Die Decke ist auch nicht mit einer gewöhnlichen Spannbetondecke zu vergleichen, sondern es handelt sich um Kreuzgewölbe mit gemauerten Säulen.

Ebenso sind im Pferdestall Kreuzgewölbe vorhanden, die erhalten werden müssen.

Die Klosterkammer hat mit der VGH Hannover zur sachgerechten Versicherung von denkmalgeschützten Gebäuden gegen Feuer und Zerstörung eine Berechnung des kubikmeterumbauten Raumes vorgenommen.

Dabei sind die denkmalgeschützten Gebäude mit bis zu 1.000 DM je kubikmeterumbauten Raum angesetzt worden.

Neue Wohnhäuser werden mit 400 DM je kubikmeterumbauten Raum berechnet.

Der somit höhere Wert für die denkmalgeschützten Gebäude ist darin begründet, daß nach einem Feuer die Gebäude wieder in den alten Denkmalszustand versetzt werden müssen.

Die Beschaffung von denkmalgerechtem Ersatzmaterial ist sehr kostenaufwendig.

Die Gebäude des Gutes Groß Meiersleben können also nicht nach modernem Ersatz, sondern sie müssen unter der Forderung des Denkmalschutzgesetzes bewertet werden.

5.1. Vergleichswerte

Bei der Bewertung des Grund und Bodens der Hof- und Gebäudefläche des Gutes Groß Meiersleben wird auf die Bodenrichtwertkarte verwiesen.

Der Gutachterausschuß beim Katasteramt Halberstadt gibt für den Ort Groß Meiersleben folgenden Bodenrichtwert bekannt:

Bebaute Flächen im Ort Groß Meiersleben:

25,-- DM/qm einschl. ortsüblicher Erschließung.

Ackerland 1,60 DM/qm

5.2. Wertermittlung des Grund und Bodens

Der Grund und Boden hat mehrere Nutzungen:

Wohnen
landwirtschaftliche Hofstelle ohne Wohnhaus
Park

Der Wohnteil umfaßt den Grund und Boden mit Wohnhaus und Anbau. Diese Fläche wird mit Umfassung auf 1.200 qm berechnet.

Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen lag im Jahr 1995 bei 20,-- DM je qm.

Die Wertsteigerung auf 25,-- DM je qm ist auf die Verlegung und den Anschluß der Kanalisation zurückzuführen.

Das Gut ist bisher nicht angeschlossen worden. Es stehen Erschließungskosten zwischen 25.000,- und 30.000,- DM an. Weiterhin ist diese Fläche nicht parzelliert.

Somit wird der Grund und Boden der mit Gebäuden für das Wohnen genutzten Flächen mit 20,-- DM je qm bewertet.

$$1.200 \text{ qm} \times 20,-- \text{ DM/qm} = 24.000,-- \text{ DM}$$

Die übrige Hoffläche hat eine Größe von 9.203 qm des Flurstückes 141/10/1 und 595 qm des Flurstückes 138/7. Auf ihr stehen die Wirtschaftsgebäude, zwischen den Gebäuden befinden sich Freiflächen.

Diese Wirtschaftsflächen sind ähnlich wie Gewerbeflächen anzusehen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr haben sie den halben Bodenwert wie Flächen für die Wohnbebauung. Diese Tatsache ergibt sich aus folgenden Gründen.

Wohnbauland voll erschlossen	25,-- DM/qm
Wohnbauland ohne Kanalisation	- 5,-- DM/qm
geringere Erschließung der Hoffläche	- 5,-- DM/qm
keine Parzellierung	- 3,-- DM/qm

Verkehrswert des Grund und Bodens der Hoffläche 12,-- DM/qm

$$9.768 \text{ qm} \times 12,-- \text{ DM/qm} = 117.216,-- \text{ DM}$$

Der Park setzt sich aus den Flurstücken	138/3 = 1.360 qm	
	138/4 = 1.270 qm	
	138/5 = 1.990 qm	und
	138/6 = 1.440 qm	

Summe	6.060 qm	zusammen.
-------	----------	-----------

Der Park ist nicht umzäunt, ist verwildert, hat einen gemischten Baumbestand und ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Weiterhin steht er unter öffentlichem Schutz.

Gartenland wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit 25 % des Rohbaulandpreises bewertet.

Baulandwert	25,-- DM/qm
Erschließung	15,-- DM/qm
Rohbaulandwert	10,-- DM/qm
25 %	= 4,-- DM/qm

Der Baumbestand muß noch extra bewertet werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um einen verwilderten Park mit teilweiser Schuttablagerung, ohne Umzäunung, öffentlichen Zugang und Schutzauflage. Es kann also keine Holznutzung erfolgen.

Somit wird der Baumbestand nicht bewertet und hebt sich gegen die anderen Nachteile auf.

$$6.060 \text{ qm} \times 4,-- \text{ DM/qm} = 24.240,-- \text{ DM}$$

5.3. Wertermittlung der Gebäude

Die Wertermittlung der Gebäude ist nach den Grundsätzen
des Denkmalschutzgesetzes,
den Richtlinien Bau des Bundes- und der Länderfinanzministerien und
den Richtlinien des ML zur Erstellung von Pachtwertgutachten
erfolgt.

Die Lebensdauer ist auf 30 Jahre gemäß Kommentar zur WertVO angesetzt worden.
Der Zinssatz entspricht üblichen Liegenschaftszinsen.

Da die Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert stammen und nicht verändert werden
dürfen, haben sie heute nur einen sehr geringen wirtschaftlichen Nutzen.
Deshalb spricht die WertVO auch von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
Der wirtschaftliche Restnutzen ist den nach RB Bau geforderten Unterhaltungskosten der
Gebäude entgegengesetzt worden.

Nicht mehr wirtschaftlich oder nur sehr gering wirtschaftlich nutzbare Gebäude haben somit
einen negativen Ertragswert. Gleiche Verhältnisse findet man bei den staatlichen Domänen-
verwaltungen und Stiftungen vor, die mit denkmalgeschützten Gebäuden belastet sind.

Folgende Werte wurden ermittelt:

Schuppen	- 1.077,-- DM
Alte Brennerei	- 22.669,-- DM
Wohnhaus	67.663,-- DM
Kuhstall	- 93.768,-- DM
Werkstatt	13.065,-- DM
Große Scheune	36.298,-- DM
Garagen	12.234,-- DM
Pferdestall	- 73.794,-- DM
Anbau Wohnhaus	1.232,-- DM

Auf den nächsten Seiten folgen die Einzelbewertungen der Gebäude.

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal -1076,62
Gebäude:	Schuppen	Ursprüngliche Nutzung:	Unterstellung
Baujahr:	1880	Heutige Nutzung:	Sportverein
Länge:	17,00 m	Grundfläche:	170,00 qm
Breite:	10,00 m	Umb. Raum:	637,50 cbm
Höhe:	3,75 m		
Grund und Boden Fläche:		187,00 qm	
Grund und Boden Wert:		12,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		2244,00 DM	

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	637,50 cbm	FNW 1914	8,00 M/cbm
FNW 1936	6630,00 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	563,55 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	8661,76 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	85,00 qm		
Monatliche Miete:	1,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	1020,00 DM		
Spezielle Kosten:	102,00 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	918,00 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	14109,66		

		Reparaturstau:	4800,00
Nettomiete:	918,00 DM p.a.	Dach	1200,00
Gebäudeunterhaltung:	563,55 DM p.a.	Dachrinnen	800,00
Verzinsung Boden:	112,20 DM p.a.	Fenster	1200,00
Ertrag:	242,25 DM p.a.	Fugen	1000,00
Faktor wie oben	15,37	Türen	600,00
notwendige Reparaturen	4800,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	-1076,62 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal -22669,36
Gebäude:	Alte Brennerei	Ursprüngliche Nutzung:	Brennerei
Baujahr:	1800	Heutige Nutzung:	Lager, Garage
Länge:	15,80 m	Grundfläche:	221,20 qm
Breite:	14,00 m	Umb. Raum:	1990,80 cbm
Höhe:	9,00 m		

Grund und Boden Fläche:	243,32 qm
Grund und Boden Wert:	12,00 DM/qm
Verkehrswert Grund und Boden:	2919,84 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	1990,80 cbm	FNW 1914	14,00 M/cbm
FNW 1936	36232,56 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	3079,77 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	47336,03 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	110,60 qm		
Monatliche Miete:	1,70 DM/qm		
Jährliche Miete:	2256,24 DM		
Spezielle Kosten:	225,62 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	2030,62 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	31210,57		

		Reparaturstau:	4300,00
Nettomiete:	2030,62 DM p.a.	Dach	2000,00
Gebäudeunterhaltung:	3079,77 DM p.a.	Dachrinnen	500,00
Verzinsung Boden:	145,99 DM p.a.	Fenster	300,00
Ertrag:	-1195,14 DM p.a.	Fugen	1000,00
Faktor wie oben	15,37	Türen	500,00
notwendige Reparaturen	4300,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	-22669,36 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal
			67663,17
Gebäude:	Wohnhaus	Ursprüngliche Nutzung:	Verwalterhaus
Baujahr:	1800	Heutige Nutzung:	Wohnhaus
Länge:	16,00 m	Grundfläche:	249,60 qm
Breite:	15,60 m	Umb. Raum:	2620,80 cbm
Höhe:	10,50 m		

Grund und Boden Fläche:	274,56 qm
Grund und Boden Wert:	20,00 DM/qm
Verkehrswert Grund und Boden:	5491,20 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	2620,80 cbm	FNW 1914	18,00 M/cbm
FNW 1936	61326,72 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	5212,77 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	80120,29 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	274,56 qm		
Monatliche Miete:	4,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	13178,88 DM		
Spezielle Kosten:	1317,89 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	11860,99 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	182303,45		

Nettomiete:	11860,99 DM p.a.	Reparaturstau:	30300,00
Gebäudeunterhaltung:	5212,77 DM p.a.	Dach	8000,00
Verzinsung Boden:	274,56 DM p.a.	Dachrinnen	600,00
Ertrag:	6373,66 DM p.a.	Fenster	18000,00
Faktor wie oben	15,37	Fugen	2500,00
notwendige Reparaturen	30300,00 DM	Türen	1200,00
Ertragswert des Altgebäudes:	67663,17 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal -93768,02
Gebäude:	Kuhstall	Ursprüngliche Nutzung:	Kuhstall
Baujahr:	1750	Heutige Nutzung:	Kuhstall
Länge:	87,00 m	Grundfläche:	1252,80 qm
Breite:	14,40 m	Umb. Raum:	10648,80 cbm
Höhe:	8,50 m		
Grund und Boden Fläche:		1378,08 qm	
Grund und Boden Wert:		12,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		16536,96 DM	

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	10648,80 cbm	FNW 1914	8,00 M/cbm
FNW 1936	110747,52 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	9413,54 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	144686,10 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	1378,08 qm		
Monatliche Miete:	0,30 DM/qm		
Jährliche Miete:	4961,09 DM		
Spezielle Kosten:	496,11 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	4464,98 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	68626,73		

Nettomiete:	4464,98 DM p.a.	Reparaturstau:	5000,00
Gebäudeunterhaltung:	9413,54 DM p.a.	Dach	0,00
Verzinsung Boden:	826,85 DM p.a.	Dachrinnen	3000,00
Ertrag:	-5775,41 DM p.a.	Fenster	0,00
Faktor wie oben	15,37	Fugen	0,00
notwendige Reparaturen	5000,00 DM	Türen	2000,00
Ertragswert des Altgebäudes:	-93768,02 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal
			13064,79
Gebäude:	Werkstatt	Ursprüngliche Nutzung:	Kälberstall, Werkstatt
Baujahr:	1800 u. 1960	Heutige Nutzung:	teilw. Werkstatt
Länge:	33,00 m	Grundfläche:	462,00 qm
Breite:	14,00 m	Umb. Raum:	2772,00 cbm
Höhe:	6,00 m		
Grund und Boden Fläche:		231,00 qm	
Grund und Boden Wert:		12,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		2772,00 DM	

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	2772,00 cbm	FNW 1914	12,00 M/cbm
FNW 1936	43243,20 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	3675,67 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	56495,08 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	231,00 qm		
Monatliche Miete:	2,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	5544,00 DM		
Spezielle Kosten:	554,40 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	4989,60 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	76690,15		

Nettomiete:	4989,60 DM p.a.	Reparaturstau:	5000,00
Gebäudeunterhaltung:	3675,67 DM p.a.	Dach	0,00
Verzinsung Boden:	138,60 DM p.a.	Dachrinnen	3000,00
Ertrag:	1175,33 DM p.a.	Fenster	0,00
Faktor wie oben	15,37	Fugen	0,00
notwendige Reparaturen	5000,00 DM	Türen	2000,00
Ertragswert des Altgebäudes:	13064,79 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal
			36298,09
Gebäude:	Große Scheune	Ursprüngliche Nutzung:	Scheune
Baujahr:	1734	Heutige Nutzung:	Scheune
Länge:	43,50 m	Grundfläche:	635,10 qm
Breite:	14,60 m	Umb. Raum:	6668,55 cbm
Höhe:	10,50 m		
Grund und Boden Fläche:		698,61 qm	
Grund und Boden Wert:		12,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		8383,32 DM	

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	6668,55 cbm	FNW 1914	6,00 M/cbm
FNW 1936	52014,69 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	4421,25 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	67954,59 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	444,57 qm		
Monatliche Miete:	1,50 DM/qm		
Jährliche Miete:	8002,26 DM		
Spezielle Kosten:	800,23 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	7202,03 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	110695,26		

		Reparaturstau:	0,00
Nettomiete:	7202,03 DM p.a.	Dach	0,00
Gebäudeunterhaltung:	4421,25 DM p.a.	Dachrinnen	0,00
Verzinsung Boden:	419,17 DM p.a.	Fenster	0,00
Ertrag:	2361,62 DM p.a.	Fugen	0,00
Faktor wie oben	15,37	Türen	0,00
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	36298,09 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal
			12233,83
Gebäude:	Garagen	Ursprüngliche Nutzung:	Remise
Baujahr:	1800	Heutige Nutzung:	teilw. Garagen
Länge:	37,70 m	Grundfläche:	486,33 qm
Breite:	12,90 m	Umb. Raum:	2674,82 cbm
Höhe:	5,50 m		

Grund und Boden Fläche:	534,96 qm
Grund und Boden Wert:	12,00 DM/qm
Verkehrswert Grund und Boden:	6419,56 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	2674,82 cbm	FNW 1914	8,00 M/cbm
FNW 1936	27818,08 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	2364,54 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	36342,93 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	340,43 qm		
Monatliche Miete:	1,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	4085,17 DM		
Spezielle Kosten:	408,52 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	3676,65 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	56510,18		

		Reparaturstau:	3000,00
Nettomiete:	3676,65 DM p.a.	Dach	0,00
Gebäudeunterhaltung:	2364,54 DM p.a.	Dachrinnen	1000,00
Verzinsung Boden:	320,98 DM p.a.	Fenster	0,00
Ertrag:	991,14 DM p.a.	Fugen	0,00
Faktor wie oben	15,37	Türen	2000,00
notwendige Reparaturen	3000,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	12233,83 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal -73794,35
Gebäude:	Pferdestall	Ursprüngliche Nutzung:	Schweinestall
Baujahr:	1800	Heutige Nutzung:	keine
Länge:	71,20 m	Grundfläche:	658,60 qm
Breite:	9,25 m	Umb. Raum:	4939,50 cbm
Höhe:	7,50 m		

Grund und Boden Fläche:	724,46 qm
Grund und Boden Wert:	12,00 DM/qm
Verkehrswert Grund und Boden:	8693,52 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	4939,50 cbm	FNW 1914	8,00 M/cbm
FNW 1936	51370,80 M	= FNW 1914 X 130 =	
8,50 %	4366,52 DM	jährliche Unterhaltung	
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	67113,38 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	0,00 qm		
Monatliche Miete:	0,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	0,00 DM		
Spezielle Kosten:	0,00 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	0,00 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	0,00		

		Reparaturstau:	0,00
Nettomiete:	0,00 DM p.a.	Dach	0,00
Gebäudeunterhaltung:	4366,52 DM p.a.	Tore	0,00
Verzinsung Boden:	434,68 DM p.a.	Fenster	0,00
Ertrag:	-4801,19 DM p.a.	Fugen	0,00
Faktor wie oben	15,37	Türen	0,00
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	-73794,35 DM.		

Wertermittlung älterer landwirtschaftlicher Gebäude

Betrieb:	Gut Gr. Meiersleben	Landwirtsch. Betrieb	
Ort:	Gr. Meiersleben		
Stichtag der Wertermittlung		13.02.1997	Denkmal
			1232,18
Gebäude:	Anbau Wohnhaus	Ursprüngliche Nutzung:	Wohnung, Stall
Baujahr:	1734	Heutige Nutzung:	teilw. Wohnung
Länge:	17,00 m	Grundfläche:	221,00 qm
Breite:	13,00 m	Umb. Raum:	1436,50 cbm
Höhe:	6,50 m		
Grund und Boden Fläche:		243,10 qm	
Grund und Boden Wert:		20,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		4862,00 DM	

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	1436,50 cbm	FNW 1914	13,00 M/cbm
FNW 1936	24276,85 M = FNW 1914 X 130 =		
8,50 %	2063,53 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	31716,49 DM		

Alternative Nutzung:

Mietfläche:	110,50 qm		
Monatliche Miete:	2,00 DM/qm		
Jährliche Miete:	2652,00 DM		
Spezielle Kosten:	265,20 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	2386,80 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	36685,12		

		Reparaturstau:	0,00
Nettomiete:	2386,80 DM p.a.	Dach	0,00
Gebäudeunterhaltung:	2063,53 DM p.a.	Dachrinnen	0,00
Verzinsung Boden:	243,10 DM p.a.	Fenster	0,00
Ertrag:	80,17 DM p.a.	Fugen	0,00
Faktor wie oben:	15,37	Türen	0,00
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	1232,18 DM.		

6. Verkehrswert der Hofstelle

Die Aufgabe dieses Gutachtens bestand in der Ermittlung des Verkehrswertes der Hof- und gebäudefläche des Gutes Gr. Meiersleben mit dazugehörigem Park.

Der Grund und Boden wurde auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für Gr. Meiersleben ermittelt.

Die Gebäude stehen alle unter Denkmalschutz und sind somit unter der Forderung der Erhaltung nach den RB Bau als dauernde Last mit den dagegen saldierten Erträgen bewertet worden.

Die Flächenausstattung des Gutes Gr. Meiersleben steht im Mißverhältnis zu den Gebäuden und der Belastung ihrer Unterhaltung.

Die Gebäude stammen aus dem 18. und 19. Jahrhundert und sind zum größten Teil wirtschaftlich nicht mehr zu nutzen.

Grund und Boden	165.456,-- DM
Kapitalisierte Bauunterhaltung	- 510.426,-- DM
Kapitalisierte Erträge der Gebäude	449.610,-- DM
Verkehrswert der Hofstelle mit Park	104.640,-- DM

Das Gutachten wurde selbständig nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.



(Schultze)

Literatur:

Gerardy und Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung, 24. Nachlieferung,
Hannover 1996

Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten,
7. Auflage 1996

Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
2. Auflage 1995