

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

**HLBS**

**SONDERREIHE**  
Beispiele der agraren Taxation

**HEFT B 90**

Dr. Hans-Werner Uherek

**Relevante Werte nach dem  
Sachenrechtsbereinigungsgesetz**



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH



Sachverständigen-Gutachten

**Relevante Werte nach dem  
Sachenrechtsbereinigungsgesetz**

Dr. Hans-Werner Uherek



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-375-1

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.

Sankt Augustin, im Januar 1998

Der Herausgeber

**Gutachten**

**zu**

**relevanten Werten nach  
Sachenrechtsbereinigungsgesetz - SachenRBERG,  
betreffend  
die Flurstücke 120, 121 und 122, Gemarkung D.  
Landkreis Leipziger Land**

## GLIEDERUNG

1. VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG
2. FESTLEGUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDES
3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG
  - 3.1 Allgemeine Angaben zu den Bewertungsobjekten
  - 3.2 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen und Nutzung
  - 3.3 Regionale Lage, Infrastruktur und Sonstiges
    - 3.3.1 Größe des Ortes
    - 3.3.2 Verkehrslage
    - 3.3.3 Infrastruktur (D.)
  - 3.4 Ökologische Altlasten
  - 3.5 Gegenwärtige Grundstücksnachfrage
  - 3.6 Strukturentwicklung und Arbeitsmarktsituation
4. ERMITTLUNG DER RELEVANTEN WERTE NACH SACHENRECHTS-  
BEREINIGUNGSGESETZ
  - 4.1 Übersicht
  - 4.2 Flurstück 120 (berührte Teilfläche), Gemarkung D.
    - 4.2.1 Wohnbaulandteil
      - 4.2.1.1 Verkehrswert

- 4.2.1.2 Bodenwert
- 4.2.1.3 Regelmäßiger Preis
- 4.2.1.4 Regelmäßiger Zins
- 4.2.2 Bauerwartungslandteil

4.3 Flurstücke 121 und 122 (berührte Teilflächen)

- 4.3.1 Restnutzungsdauer der Gebäude
  - 4.3.1.1 Grundsätzliches
  - 4.3.1.2 Restnutzungsdauer des Schweinestalls
  - 4.3.1.2 Restnutzungsdauer des Rinderstalls
- 4.3.2 Verkehrswert
- 4.3.2 Bodenwert
- 4.3.3 Regelmäßiger Preis
- 4.3.4 Regelmäßiger Zins
- 4.3.5 Mietzins

5. ZUSAMMENFASSUNG VON RELEVANTEN WERTEN NACH  
SachenRBerG AUF DEN BERÜHRTEN TEILFLÄCHEN DER  
FLURSTÜCKE 120, 121 und 122, GEMARKUNG D.

6. LITERATURVERZEICHNIS

Anlagen

## 1. VORGANG, ANLASS UND AUFTRAG

In seiner Eigenschaft als vom Regierungspräsidenten öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, bei besonderer Spezialisierung auf die Bewertung von Grundstücken, wurde der Unterzeichnete durch Frau Rechtsanwältin I., in Vertretung der Erbengemeinschaft F., und dem Landwirtschaftsbetrieb A.-Ö., vertreten durch Frau R., beauftragt relevante Werte nach SachenRBERG für die Flurstücke 120, 121 und 122, Gemarkung D. zu ermitteln.

Der Auftrag steht im Zusammenhang mit der Absicht der Genannten, daß auf diesen Flächen bestehende getrennte Eigentum von Boden (Erbengemeinschaft F.) und Gebäuden (Landwirtschaftsbetrieb A.-Ö.) einvernehmlich zusammen zu führen. Das Gutachten soll dabei aus der Sicht der Wertfindung als Orientierung dienen und ist nur für diesen angegebenen Zweck zu verwenden.

Als Bewertungsstichtag wird der Tag Auftragserteilung und gleichzeitig der ersten Ortsbesichtigung - 7.10.1996 - festgelegt.

## 2. FESTLEGUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDES

Gegenstand der Bewertung sind Teilflächen der Flurstücke 120, 121 und 122 Gemarkung D. . Anlage 1 zeigt einen Flurkartenauszug für den berührten Bereich der Flurstücke, Anlage 2 die von der Rechtsvertreterin der Bodeneigentümer übergebenen Grundbuchinformation und Anlage 3 die Auszüge aus dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB).

Tabelle 1 gibt einen Vergleich der ALB-Angaben mit den vor Ort vorgefundenen Nutzungsangaben wider.

Tabelle 1: Vergleich der ALB-Angaben mit den vorgefundenen Nutzungsangaben (Gemarkung D.)

Flurstück	Nutzung laut ALB		Nutzung aktuell		Flurstücksge- samtgröße, m <sup>2</sup>
	Nutzungsart	m <sup>2</sup>	Nutzungsart	m <sup>2</sup> (1)	
120	COA	59.455	GF (L)	1.008	62.590
	COG	3.135	G (L)	1.044	
			WO	1.138	
			A	59.400	
121	COA	89.750	A	90.840	99.580
	COGF	9.530	GF (L)	8.740	
	COVS	300			
122	COA	54.560	A	55.170	60.490
	COGF	5.930	GF (L)	5.320	

(1) - Schätzung bzw. ca.-Werte; CO - aus COLIDO (DDR-Nutzungsartenverzeichnis); A - Ackerland; G - Gartenland; VS - Straßenverkehrsfläche; GF - Gebäude- und Freifläche; WO - Wochenendgelände; L - genutzt durch Landwirtschaftsbetrieb A.-Ö.

Die vor Ort festgestellten Nutzungsarten und berührten Flurstücksbereiche sind der Anlage 4 an Hand eines Flurkartenausuges schematisch zu entnehmen.

Die festgestellten Nutzungsarten sind in ihrem Umfang dabei nur als Schätzung anzusehen. Endgültige Aussagen dazu kann erst eine Trennvermessung bringen.

Festzustellen ist, daß auf Flurstück 120, Gemarkung D. eine Fläche von ca. 1.138 m<sup>2</sup> im westlichen Teil des Flurstücks beginnend an der „Hauptstraße“ als Freizeitfläche (offizielle Bezeichnung - Wochenendgelände) außerhalb der im Gutachten zu behandelnden Verhältnisse genutzt wird.

An Gebäuden und baulichen Anlagen befinden sich in den hier betroffenen Flurstücksbereichen im wesentlichen

Flurstück 120 - im Bereich der Gebäude- und Freifläche 2 Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden

im Gartenbereich eine größere und mehrere andere Garten- bzw. Freizeitbaulichkeiten

Flurstück 121 und 122 - ein Schweinestall mit Futterhaus  
ein Rinderstall mit Bergeraumanbau  
Mistlagerflächen  
Jauchelagerbehälter

Bei den Baulichkeiten im berührten Bereich des Flurstück 120, Gemarkung D. ist bei den über die 2 Einfamilienhäuser hinausgehenden Gebäuden und baulichen Anlagen eine genaue Eigentümerfeststellung noch durchzuführen.

Für die Festlegung des Bewertungsgegenstandes ist neben den Nutzungsarten insbesondere die Grundstücksqualität im Sinne der Wertermittlungsverordnung (WertV) von Bedeutung.

Diese sind nach § 4 Wert V folgende:

- „(1) Flächen der Land und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte und nutzbare Flächen,
  1. von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
  2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.
  
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets gründen.
  
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
  
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.“

Zur Ermittlung der Grundstücksqualitäten wurde neben der Ortsbesichtigung mit der für die Planung verantwortlichen Gemeindeverwaltung R. (Bauamtsleiter Herr C. , 10.10.1996) Kontakt aufgenommen und der Flächennutzungsplanentwurf (Anlage 5) herangezogen.

Laut Flächennutzungsplanentwurf ist der gesamte berührte Bereich des Flurstücks 120, Gemarkung D. in die Wohnbauflächen eingeordnet. Dabei ist festzustellen, daß die laut Tabelle 1 als Gebäude- und Freifläche ausgewiesene Teilfläche (1.008 m<sup>2</sup>) von der „Hauptstraße“ aus als ortsüblich erschlossen einzuschätzen ist. Es ist demnach „Baureifes Land“ im Sinne des Absatz 4, § 4, WertV.

Der sich nördlich anschließende Teilbereich (1.044 m<sup>2</sup> Gartenland nach Tabelle 1) liegt zwar in dem laut FNP-Entwurf als Wohnbauflächen ausgewiesenen Bereich, ist allerdings nicht erschlossen. Auch eine Bebauung nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“) ist auszuschließen, so daß nicht bzw. noch nicht die Grundstücksqualität Rohbauland-WertV, § 4, Abs. 3 - vorliegt. Die Einordnung in den FNP-Entwurf und die potentielle Möglichkeit der Erschließung dieser Flächen in Verbindung mit dem unmittelbar angrenzend ausgewiesenen Mischgebiet, rechtfertigt die Einstufung des nördlichen Teilbereichs des durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzten Teils des Flurstücks 120 (1.044 m<sup>2</sup>) in die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland im Sinne der WertV, § 4, Absatz 2.

Die von der Fremdbebauung berührten Bereiche der Flurstücke 121 und 122, Gemarkung D. sind im Flächennutzungsplanentwurf völlig analog den „Landwirtschaftlichen Flächen“ dargestellt. Nur in Verbindung mit dem Zusatzzeichen in Form eines Rinderkopfes wird deutlich, daß es sich um einen „Vorhandenen Landwirtschaftlichen Betrieb“ handelt. Allerdings ist das Zeichen „Landwirtschaftlicher Betrieb“ völlig wahllos und unverständlich über die „Landwirtschaftlichen Flächen“ auf dem Flächennutzungsplanentwurf verteilt.

Aus der Sicht des Unterzeichneten gehört der auf den Flurstücken 121 und 122, Gemarkung D. durch landwirtschaftliche Fremdbebauung berührte Bereich zum Dorfgebiet.

Dafür spricht

- die unmittelbare Lage an der diesen Ortsbereich erschließenden Straße;
- die angrenzende und gegenüberliegende Wohnbebauung auch zum Teil älteren Bestandes  
und
- die der Definition des Dorfgebietes entsprechende Nutzung.

Das Dorfgebiet ist laut Bau NVO, § 5 auszugsweise wie folgt definiert:

(1.) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2.) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe, ...

Die Erschließung der berührten Flurstücksteile in Form der Straße, Strom- und Wasserzuführung entspricht dem noch überwiegend ortsüblichen Zustand. Eine Vollkanali-

sation liegt in der Hauptstraße allgemein noch nicht an und ist selbst bei den an dieser Straße entstandenen Wohngebieten nicht vorhanden.

Die ausgedehnte Größe der landwirtschaftlichen Wirtschaftsstelle auf Flurstück 121 und 122, Gemarkung D., die mit den beim Entstehen der Baunutzungsverordnung (1977) üblichen Dorfgebieten kaum übereinstimmt, macht allerdings eine qualitative Abstufung zum durchschnittlichen Dorfgebiet deutlich.

Die auf den Flurstücken 121 und 122, Gemarkung D. in Anspruch genommenen 14.060 m<sup>2</sup> werden als ortsüblich erschlossenes „Baureifes Land“ (WertV, § 4, Absatz 4) im Dorfgebiet, mit qualitativer Abstufung, eingeschätzt.

Zusammenfassend bilden den Bewertungsgegenstand

auf Flurstück 120 1.008 m<sup>2</sup> baureifes Land, Wohnbebauung, ortsüblich erschlossen  
(WertV, § 4, Absatz 4)

1.044 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland, Wohnbauflächen  
(WertV § 4, Absatz 2)

auf Flurstück 121 8.740 m<sup>2</sup> baureifes Land, Dorfgebiet, ortsüblich erschlossen  
(WertV, § 4, Absatz 4)

und

auf Flurstück 122 5.320 m<sup>2</sup> baureifes Land, Dorfgebiet, ortsüblich erschlossen,  
(WertV, § 4, Absatz 4)

(Qualitätseinteilung auf den Flurstücken siehe schematisch Anlage 6)

und für die Ermittlung der Restnutzungszeit

die auf den Flurstücken 121 und 122 befindlichen

Gebäude Schweinemaststall (beschrieben in Anlage 7)

und

Rinderstall (beschrieben in Anlage 8).

### 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 Allgemeine Angaben zu den Bewertungsobjekten

Kreis:	Landkreis Leipziger Land
Gemeinde:	R.
Ort/PLZ:	D., 044..
Straße:	Hauptstraße Einfamilienhäuser Nr. 4 (westlich anschließend an Flst. 121) und Nr. 6 (westlich anschließend an Nr. 4) Stallanlage ohne Nr.
Gemarkung:	D.
Flurstücke (Teilflächen):	120, 121, 122
Eigentümer:	Boden - Erbgemeinschaft F. Gebäude - Landwirtschaftsbetrieb A. -Ö. (bei Gartenbebauung noch ungeklärt)
Großräumige Einordnung:	Anlage 9
Regionale Einordnung:	Anlage 10
Flurkarte (Auszug):	Anlage 1
Fotoansichten der Gebäude und des Geländes:	berührter Teil Flurstück 120 - Anlage 11 berührte Teile Flurstücke 121 und 122 - Anlage 12

### 3.2 Grundstücksbezogene Rechte, Belastungen und Nutzung

Über etwaige Belastungen in der Abteilung II und der Abteilung III des Grundbuchblattes 20061 von Ö. kann der Unterzeichnete keine Aussagen machen, da ihm diese nicht übergeben wurden.

Die im Gutachten behandelten Teile der Flurstücke betreffend liegt ein Nutzungsrecht im Sinne des SachenRBERG bezüglich im Eigentum des Landwirtschaftsbetrieb A. - Ö. stehender Gebäude vor.

Die Wohngebäude werden durch den Gebäudeeigentümer vermietet und die Stallgebäude landwirtschaftlich genutzt.

### 3.3 Regionale Lage, Infrastruktur, Sonstiges

#### 3.3.1 Größe des Ortes

Ortsteil D. ca. 300 Einwohner  
368 ha

#### 3.3.2 Verkehrslage

zur nächsten Großstadt:	Leipzig	Zentrum	8 km
		Stadtrand	4 km
zur Kreisstadt:	Leipzig		
zur Autobahnanschlusßstelle:	A 14		15 km
zur Fernverkehrsstraße:	B 2		7 km
zur Ortsmitte:	ca.		300 m
zum Bus:			an den Objekten

#### 3.3.3 Infrastruktur (D.)

Schulen/Kindereinrichtungen:	-
ärztliche Betreuung:	-

Krankenhaus:	S.
Dienstleistungseinrichtungen:	Tischler, Kfz-Werkstatt, Kosmetik
Einkaufsmöglichkeiten:	Bäcker, Getränkeladen
Gastronomie, Kultur, Sport:	1 Gaststätte
Kirchen:	evangelische Kirche
Wasserversorgung:	zentral
Abwasserentsorgung:	überwiegend noch Kleinkläranlage, Überlauf oberirdisch und z.T. kanalisiert zur Vorflut; z.T. Einleitung in Vollkanalisation möglich,
Gasversorgung:	Erdgas
Telefonanschlüsse:	gut ausgebaut
Fernsehverkabelung:	-
Heizungsart im Ort	überwiegend modern

#### 3.4 Ökologische Altlasten

Zur Ermittlung von ökologischen Altlasten im Bewertungsterritorium und auf den Bewertungsobjekten wurde mit dem Landratsamt Leipziger Land (Frau G. , 22.11.1996) Kontakt aufgenommen.

Anlage 13 zeigt in zwei Blättern einen Auszug aus dem Altlastenkataster. Darin ist mit Ordnungszahl 1093 der Bereich der Stallanlagen auf Flurstück 121 und 122, Gemarkung D. enthalten. Das Objekt wurde ohne bestimmten Verdacht ausschließlich aus der Tatsache der dort erfolgten Tierhaltung in dieses Kataster aufgenommen. Allerdings wird es ohne eine Altlastenfeststellung bzw. -untersuchung vor Ort auch nicht wieder aus diesem Verzeichnis entfernt. Weitere Auskünfte zur Belastung konnten nicht gegeben werden.

### 3.5 Gegenwärtige Grundstücksnachfrage

Wohnbauland: stark  
Gewerbebauland: gut, da Gewerbegebiet preislich günstig

### 3.6 Strukturentwicklung und Arbeitsmarktsituation

In der Gemarkung ist ein 25 ha großes Gewerbegebiet schon weitgehend belegt. Der Flächennutzungsplanentwurf sieht weitere Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Sondergebiete vor, wovon die an der Hauptstraße ausgewiesenen Mischbauflächen z.T. schon erschlossen und bebaut sind.

Die Gewerbeansiedlung im Gewerbegebiet hat sich günstig auf die Arbeitslosenquote, insbesondere für ehemalige Beschäftigte in der Landwirtschaft, ausgewirkt.

Informationen zu 3.3. bis 3.6.: durch Bauamtsleiter Herrn C. , am  
10.10.1996  
durch eigene Erfassung am 7.10., 10.10.,  
21.11. und 22.11.1996



#### 4.2.1.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert als Ausgangspunkt aller weiteren Berechnungen nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist im Sinne des § 194 Baugesetzbuch - BauGB definiert. Dort heißt es:

*"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

Zur Bestimmung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke und des Bodenwertes bebauter Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren zu nutzen. Dazu heißt es in § 13, Absatz 1 der Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6.12.1988:

*"Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden."*

Zur Ermittlung der Vergleichsobjekte und Vergleichspreise hat der Unterzeichnete mit dem Gutachterausschuß des Landkreises Leipziger Land am 08.10.1996 Kontakt aufgenommen und jedes Vergleichsobjekt vor Ort erfaßt. Dabei wurden die Wohnbauflächen in D. einbezogen die in den Jahren 1994 bis 1996 gehandelt und beim Gutachterausschuß erfaßt wurden.

Der Erfassungszeitraum wurde ab 1994 gewählt, da die vorliegenden Preise belegen, daß es ab diesem Zeitraum eine sprungartige Veränderung des Bodenwertes in D., entsprechend dem aktuellen Niveau, kam. So wird dies besonders an, identischen Objekten deutlich die sowohl vor 1994 als dann auch ab 1994 gehandelt wurden und ohne erschließungsseitige Veränderungen völlig andere Preise auswiesen.

Es konnten die in Tabelle 1 ausgewiesenen Vergleichsobjekte erfaßt werden.

Die über die übliche Größe von 500m<sup>2</sup> hinausgehenden Wohnbauflächen wurden dann nicht angepaßt, wenn ihre Größe und Gestaltung eine bauliche Ausnutzung durch mehrere Einfamilienhäuser zuließ.

Die 1996 gehandelten Grundstücke im Baugebiet an der Hauptstraße wurden nicht einbezogen, da sie nicht genügend mit den Wohnflächen in der Ortslage vergleichbar sind. Dafür spricht auch die aus dem FNP-Entwurf zu entnehmende Einteilung (Anlage 5).

Tabelle 1: Vergleichsobjekte an Wohnbauflächen im Ort D. ; 1994 bis 1996

lfd.Nr.	Zeitraum	Größe m <sup>2</sup>	Kaupreis DM/m <sup>2</sup>	Vergleichspreis DM/m <sup>2</sup>	Bemerkung
1	1994	ca. 800	104,00	104,00	
2	1994	ca. 2.200	20,00	20,00	
3	1994	ca. 700	15,00	-	nicht verwendbar, da Bebaubarkeit gefährdet
4	1994	ca. 500	83,00	83,00	
5	1995	ca. 1.000	100,00	100,00	
6	1995	ca. 950	100,00	100,00	
7	1995	1.180	115,00	115,00	
8	1996	400	60,00	60,00	
9	1996	650	45,00	58,50	+ 20 %, da schlecht geformt + 10 % Größe

lfd. Nr. 1 bis 2 und 4 bis 9 zusammen      640,50 : 8

=      80,06

ohne ein Min- und ein Max-Wert      =      505,50 : 6

84,25 rund 85,- DM / m<sup>2</sup>

Als Verkehrswert für den Wohnbaulandteil des Flurstücks 120, Gemarkung D. ergibt sich nach Korrektur um einen Maximal- und einen Minimalwert

85,- DM / m<sup>2</sup>

#### 4.2.1.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes ist der Verkehrswert zu vermindern, um einen Betrag für Erschließung, Vermessung und andere Kosten zur Baureifmachung des Grundstückes (§ 19 Absatz 2 Punkt 1), der bei Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern laut Gesetz mit 10,00 DM / m<sup>2</sup> angesetzt wird (§ 19 Absatz 3 Satz 1, Punkt 3).

Allerdings schreibt das Gesetz vor, daß dieser Abzug den verbleibenden Bodenwert nicht unter den Wert des Grundstückes im Entwicklungszustand des Rohbaulandes führen darf (§ 19 Absatz 3, Satz 2).

Diese Regelung trifft insbesondere bei den niedrigen Verkehrswerten im ländlichen Bereich zu. Liegen keine Vergleichswerte für Rohbauland vor, so kann auf die Empfehlung von

ROSS / BRACHMANN

Rohbauland 50 - 75 % von baureifen Land

oder

SEELE

Rohbauland 50 - 80 % von baureifen Land

zurückgegriffen werden, wobei sich der Unterzeichnete für 80 % entscheidet, da eine sonst übliche Wartezeit bei Rohbauland bis zur Bebauung hier nicht vorliegt.

Die Verminderung des Verkehrswertes (85,00 DM / m<sup>2</sup>) um 10,00 DM / m<sup>2</sup> ergibt einen Bodenwert des Wohnbaulandteils von 75,00 DM / m<sup>2</sup>.

Zur Überprüfung hat der Unterzeichnete sich auch um die Ermittlung von Rohbaulandvergleichspreisen in D. bemüht. Solche liegen aus dem Bereich des mittleren Mischgebietes an der Hauptstraße in Höhe von 70,00 DM / m<sup>2</sup> vor.

Dieser Wert wird vom ermittelten Bodenwert (75,00 DM / m<sup>2</sup>) überschritten und auch der prozentual ermittelte Bodenwert (85,00 DM / m<sup>2</sup> x 80 % = 68,00 DM / m<sup>2</sup>) liegt unter 75,00 DM / m<sup>2</sup>.

Somit ist 75,00 DM / m<sup>2</sup> der maßgebende Bodenwert der Wohnbauflächen auf Flurstück 120, Gemarkung D..

#### 4.2.1.3 Regelmäßiger Preis

Der Bodenwert stellt den Ausgangspunkt für die Ermittlung des Kaufpreises bzw. regelmäßigen Preises dar. Dieser vom Gebäudeeigentümer an den Grundstückseigentümer zu zahlende Kaufpreis beträgt laut Gesetz bei Wohnbauland ohne weitere Anpassungen die Hälfte des Bodenwertes (§ 68 Absatz 1).

Somit ergibt sich ein regelmäßiger Preis von

$$\underline{37,50 \text{ DM / m}^2} (75,00 : 2)$$

und bezogen auf die geschätzte Wohnbaufläche von 1.008 m<sup>2</sup> auf Flst. 120, Gemarkung D. ein Gesamtpreis von 37.800,00 DM.

#### 4.2.1.4 Regelmäßiger Zins

Der regelmäßige Zins bei Wahl des Erbbaurechtes für die Wohnbauflächen beträgt gemäß § 43 SachenRBerG 2 v.H. des Bodenwertes was bei 75,00 DM Bodenwert / m<sup>2</sup> 1,50 DM / m<sup>2</sup> und Jahr oder bei den geschätzten 1.008 m<sup>2</sup> insgesamt 1.512 DM / Jahr entspricht.

Zu beachten ist allerdings § 51 SachenRBerG der eine Eingangsphase bestimmt. Die Eingangsphase beginnt ab Eintritt der Zahlungspflicht nach §44, spätestens am 01. Januar 1995. Danach wäre der Erbbauzins auf Verlangen des Erbbauberechtigten im vorliegenden Falle

in den Jahren 1996<sup>1)</sup> und 1997 auf 25% bzw. 0,38 DM / m<sup>2</sup> und insgesamt 383 DM / Jahr, in den Jahren 1998 bis 2000 auf 50% bzw. 0,75 DM / m<sup>2</sup> und insgesamt 756 DM / Jahr und

in den Jahren 2001 bis 2003 auf 75% bzw 1,12 DM / m<sup>2</sup> und insgesamt 1.129 DM / Jahr reduziert.

---

<sup>1)</sup> nur anteilig anzusetzen

Der Unterzeichnete hat die vorstehenden Werte zum regelmäßigen Zins erarbeitet, um den Auftraggebern alle für ihre Entscheidung relevanten Werte vorzustellen. Dies heißt auch solche die auf Bestreben einer Partei entfallen würden.

Als Grenze für eine Forderung des Grundstückseigentümers auf Abkauf, stellt das Gesetz nämlich auf einen Bodenwert des Grundstücks von 30.000,00 DM bei Bebauung mit einem Eigenheim ab. Diese Grenze ist, da die Wohnbaufläche auf Flurstück 120, Gemarkung D. mit 2 Eigenheimen bebaut ist, nicht erreicht.

Der Bodeneigentümer kann also ein Erbbaurechtsverlangen des Gebäudeeigentümers ablehnen und Ankauf fordern.

#### *4.2.2 Bauerwartungslandteil*

Laut § 26 SachenRBerG sind Flächen über 500 m<sup>2</sup> je Eigenheim auf Verlangen einer Partei abzutrennen, wenn

„eine über die Regelgröße von 500 Quadratmetern hinausgehende Fläche abtrennbar und selbständig baulich nutzbar ist“.

Ausgehend vom Flächennutzungsplanentwurf, der den gesamten Bereich als Wohnbauland einstuft scheint eine selbständige bauliche Nutzung der zur Zeit als Hausgarten genutzten Flächen des Flurstück 120, Gemarkung D. möglich. Diese Flächen sind, falls sie beim Gebäudeeigentümer verbleiben sollten, mit dem Verkehrswert anzukaufen.

Wie unter Punkt 2. erläutert, sind diese 1.044 m<sup>2</sup> der Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ zugeordnet. Vergleichspreise für Bauerwartungsland - Wohnbebauung sind in der Gemarkung D. nicht festzustellen.

Die Verkehrswertableitung soll deshalb durch Relativierung zum ermittelten Rohbaulandwert in dem neu beplanten Mischgebiet des Ortes von 70,00 DM / m<sup>2</sup> erfolgen.

Unter Punkt 4.1.2.2. wurden Literatúraussagen für den Rohbaulandwert in Relation zum Wert von baureifen Land genannt, die im Mittel 65 % betragen.

Die gleichen Autoren nennen für den Wert des Bauerwartungslandes zum baureifen Land das Verhältnis 25 - 60 % (SEELE) bzw. 25 - 50 % (ROSS / BRACHMANN), was im Mittel 40 % ergibt.

Die Umrechnung des bekannten Rohbaulandwertes im Bauerwartungsland ergibt

$$\begin{aligned} & 70,00 \text{ DM / m}^2 \times 40 \\ = & \frac{\quad\quad\quad}{65} \\ = & 43,07 \text{ DM rund } \underline{43,-- \text{ DM / m}^2}. \end{aligned}$$

Bezogen auf die zur Zeit über das Wohnbauland hinaus als Gartenland genutzte Teilfläche (1.044 m<sup>2</sup>) des Flurstücks 120, Gemarkung D. beträgt der Gesamtwert 44.892 rund 44.900 DM.

Sollte es, diese Fläche betreffend, zu keinem Ankauf durch den Gebäudebesitzer kommen, sind eventuelle Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen im Gartenbereich zu entschädigen.

### 4.3 Flurstücke 121 und 122 (berührte Teilflächen)

#### 4.3.1 Restnutzungsdauer der Gebäude

##### 4.3.1.1 Grundsätzliches

Nach § 31 SachenRBERG kann ein Grundstückseigentümer den Abkauf oder die Erbbaurechtsgewährung verweigern, wenn bei landwirtschaftlicher Nutzung „... die Restnutzungsdauer des Gebäudes oder der baulichen Anlage zu dem Zeitpunkt, in dem der Nutzer Ansprüche nach diesem Kapitel geltend macht, weniger als 25 Jahre beträgt“.

Als Kriterium wird damit die RESTNUTZUNGSDAUER bestimmt.

Es ist zwischen den oft verwendeten Begriffen Lebensdauer und Restlebensdauer bzw. Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer zu unterscheiden.

Die Lebensdauer / Restlebensdauer von Gebäuden wird im wesentlichen von technischen Faktoren bestimmt (ROSS / BRACHMANN) und entspricht der noch zu erwartenden bautechnischen Standdauer.

Diese Faktoren sind vor allem

- Dauerhaftigkeit des Rohbaues (Materialeinsatz);
- Qualität der Ausführung (Arbeitsausführung);
- Unterhaltung und
- äußere Einflüsse.

Die Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer ist laut WertV §16, Absatz 4 „...die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.“

Somit ist, ausgehend vom vorhandenen Zustand, die voraussichtliche Dauer ihrer wirtschaftlichen Verwendbarkeit entscheidend, wobei es nicht um die einfache Verwendung der Baulichkeit in der Wirtschaft, sondern um die Nutzung mit Ertragserzielungsabsichten geht.

Ein Gebrauch, des Gebrauches wegen würde nämlich an „Liebhaberei“ grenzen und derartige Verwendung ist deshalb als „ungewöhnlich“ auszuklammern bzw. nicht zu beachten.

Die technische Lebensdauer ist die oberste Grenze der Nutzungsdauer und wird von dieser i.d.R. deutlich unterschritten.

Im Einkommenssteuergesetz (§ 7) wird für Wirtschaftsgebäude im Betriebsvermögen bei Bauantragstellung nach dem 31. März 1985 eine Nutzungszeit von 25 Jahren und bei Fertigstellung vor diesem Termin und nach dem 31. Dezember 1924, 50 Jahre unterstellt.

In seinem Buch „Landwirtschaftliche Taxationslehre“ schreibt KÖHNE:

*„Für die Einschätzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Neubauten können die in der betriebswirtschaftlichen Buchführung (wie auch in der Investitionsrechnung) zu fordernden Abschreibungszeiten - je nach der Art der Gebäude und der darin betriebenen Produktion 15 bis 25 Jahre - eine Orientierungshilfe sein.“*

Für die Festlegung der Restnutzungsdauer eines Altgebäudes fordert er in diesem Standardwerk vor allem die Beachtung des Modernitätsgrades. Dabei versteht der Unterzeichnete unter Modernitätsgrad insbesondere den Wirtschaftlichkeitsgrad der vorhandenen Produktionsverfahren.

Auch in seinem Beitrag zur „Wirtschaftlichen Restnutzungsdauer baulicher Anlagen und landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude im Rahmen der Wertermittlung“ (Göttingen 14.11.1996) bekräftigt KÖHNE, daß 25 bis 30 Jahre die Obergrenze der Nutzungsdauer neuer landwirtschaftlicher Gebäude ist und sieht für Schweine- und Geflügelställe diesen Wert bei 25 Jahren.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gebrauchter landwirtschaftlicher Gebäude, kann also nur unter diesen Werten liegen und muß vor allem an Kriterien der Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Daß die Einhaltung der Regeln des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zwingende Voraussetzung für eine weitere Nutzung ist, soll hier nicht weiter erörtert werden, da dies insbesondere durch die geringe Größe des vorhandenen Tierbestandes nicht weiter betrachtet werden muß.

#### 4.3.1.2 Restnutzungsdauer des Schweinestalls

Der Schweinestall, in Anlage 7 dargestellt, wurde 1986 errichtet. Sein baulicher Zustand, also im Sinne der technischen Lebensdauer, ist als gut einzuschätzen.

Völlig anders fällt diese Einschätzung allerdings aus wirtschaftlicher Sicht aus.

Die Faktoren, die im Vergleich zu einem dem aktuellen technischen Niveau entsprechenden Schweinemaststall wirken, sind

- Strohaufstallung statt Güllehaltung (Entmistung, Einstreu);
- Dänische Aufstallung mit Aufwand für Tierumtrieb im Vergleich zur Vollspaltenbucht;
- mobile Futterverteilung statt stationärer Futterverteilereinrichtung für trocken oder pumpfähiges Futter;
- eine zur Auslastung einer AK zu geringe Tierkonzentration am Standort.

Diese Nachteile wirken sich insbesondere im Arbeitszeitbedarf aus, da die Wirkung auf einen erhöhten Stallflächenbedarf durch das Vorhandensein der Hülle weitgehend ausgeschaltet ist.

Darstellung 1: Arbeitszeitbedarfsvergleich bei ausgewählten Arbeitsgängen zwischen einem modernen Schweinemaststall und dem Bewertungsobjekt

nach KTBL - Taschenbuch Landwirtschaft

<u>moderner Stall</u>		<u>Bewertungsobjekt</u>	
Vollspaltenboden reinigen	0,10 AK min/ 10 T. u. Tag	Entmisten mit Seilzuganlage <sup>1)</sup>	0,65 AK min/ 10 T. u. Tag
Güllearbeiten	0,06 AK min/ 10 T. u. Tag	Stroh holen und einstreuen <sup>1)</sup>	0,47 AK min/ 10 T. u. Tag
Füttern mit Futtermittel- anlage	0,26 AK min/ 10 T. u. Tag	Füttern mit Muldenwagen <sup>1)</sup>	1,53 AK min/ 10 T. u. Tag

Differenz je Mastschwein (132 Tage)

AK min / Akh 29,5 / 0,49

monetär<sup>2)</sup> DM 12,25

nach SCHLEITZER

<u>moderner Stall</u>		<u>Bewertungsobjekt</u>	
Vollspaltenboden kon- trollieren und reinigen	0,21 AK min/ 10 T. u. Tag	Frontlader (bei Dänischer Auf- stallung) entmisten	2,50 AK min/ 10 T. u. Tag
Güllelager kontrollieren	0,06 AK min/ 10 T. u. Tag	Frontlader einstreuen	0,60 AK min/ 10 T. u. Tag

Trockenfütterungsanlage	0,09 AK min/ 10 T. u. Tag	Trockenfutter ver- teilen mit Multicar und Verteilsystem Bauch	0,50 AK min/ 10 T. u. Tag
	<hr/>		
	0,36 AK min/ 10 T. u. Tag		3,60 AK min/ 10 T. u. Tag

Differenz je Mastschwein (132 Tage)

AK min / Akh 42,8 / 0,71

monetär<sup>2)</sup> DM 17,75

<sup>1)</sup> Wert für Frontlader nicht enthalten

<sup>2)</sup> 25 DM Kosten /Akh

Darstellung 1 zeigt eine Kalkulation der Arbeitszeitdifferenz, bezogen auf die zu vergleichenden Arbeitsgänge zwischen einem modernen Stall und dem Bewertungsobjekt. Dabei ist es dem Unterzeichneten bewußt, daß die Übereinstimmung der Richtwerte mit dem Bewertungsobjekt nicht vollständig ist. So bringt z.B. bei den KTBL-Werten der Ansatz der Seilzuganlage zu niedrige Werte bei Entmistung und Einstreuen, der Muldenwagen hingegen zu hohe bei Fütterung.

Mittelt man die beiden Kalkulationswege, so ergibt sich ein Mehrarbeitsaufwand im Bewertungsobjekt gegenüber einem modernen Stall von 0,6 Akh / Mastschwein bzw. monetär 15 DM / Mastschwein.

Ausgehend von der Information, daß auch in modernen Schweinemastanlagen der Gewinn langfristig nur bei 6 bis 8 DM je Mastschwein liegt, wird das anstehende Problem deutlich. Eine effektive Nutzung des Gebäudes ist ausgehend von der bauseitig fehlenden Gülleaufstallung sowie von seinem technischen Stand auf Dauer nicht möglich und die Restnutzungsdauer damit stark beschränkt. Die Kalkulation und der Vergleich mit dem Richtwert (6 - 8 DM Gewinn / Mastschwein) zeigt, daß langfristig keine Gewinnerwirtschaftung stattfindet.

Ausgehend vom Vorhandensein des Objektes und einer gewissen Restnutzungszeit der Ausrüstung kann für diese Zeit, gepaart mit anderen betrieblichen Überlegungen

eine Restnutzung noch möglich sein. Steht aber die Erneuerung der Ausrüstung an, ist eine weitere wirtschaftliche Nutzung auszuschließen.

Die zur Zeit eingebaute Ausrüstung begrenzt demnach die Restnutzungsdauer. Für solche Ausrüstungen wird gewöhnlich eine Nutzungszeit von 10 bis maximal 15 Jahren unterstellt. Angesichts möglicher Instandsetzungsarbeiten an der Ausrüstung und eventuell noch vorhandener Ersatzteile wählt der Unterzeichnete deshalb den oberen Wert (15 Jahre).

Da die Ausrüstung bereits 10 Jahre in Nutzung ist, bleibt eine Restnutzungsdauer der Ausrüstung und davon abgeleitet, wie oben begründet, des Gebäudes von 5 Jahren.

Der Grundstückseigentümer kann, da die Restnutzungsdauer unter 25 Jahren liegt, den Abschluß eines Erbbaurechtsvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages verweigern. Für die Zeit der Restnutzungsdauer ist nach § 31 Abs. 2 SachenRBERG aber ein Mietvertrag für die Funktionsfläche zu gewähren..

Wie sich eine etwaige Beräumung des Geländes nach Ablauf der Restnutzungsdauer gestaltet, steht eventuell mit § 82 SachenRBERG in Verbindung. Dabei ist der vorliegende Fall dann, nach den Feststellungen des Unterzeichneten, § 82 SachenRBERG, Absatz 2 zuzordnen.

Da laut Gutachterauftrag aber alle sachenrechtlich relevanten Werte erarbeitet werden sollen, werden nachfolgend auch die Werte genannt, die bei Verkaufsinteresse des Grundstückseigentümers oder Erbbaurechtsgewährung von Bedeutung sind sowie der bei Mietvertragsabschluß notwendige Mietzins.

#### 4.3.1.2 Restnutzungsdauer des Rinderstalls

Der Rinderstall, in Anlage 8 dargestellt, wurde 1964 errichtet. Die Innenausrüstung des Stalls ist stark verbraucht.

Der Nutzungszweck Quarantänestall begrenzt sich, ausgehend von einem Kuhbestand des Betriebes von ca. 450 Stück und 4wöchiger Quarantäne der zugekauften Färsen, auf einen Tierbestand von 15 Stück.

Die Bewirtschaftung des Stalles an einem völlig separaten Standort ist arbeitswirtschaftlich und organisatorisch nicht vertretbar. Die Restnutzungsdauer des Rinderstalles ist also absolut an die Bewirtschaftung des Schweinemaststalles (Anlage 7) gebunden und begrenzt sich somit auch auf 5 Jahre.

#### 4.3.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist für die berührten Teile der Flurstücke 121 und 122 Gemarkung D., die unter Punkt 2 als ortsüblich erschlossenes baureifes Land im Dorfgebiet (qualitativ abgestuft) eingestuft wurden, zu ermitteln.

Für vergleichbare Dorfgebietsflächen liegen in D., bezogen auf Kaufpreise für Boden ohne Fremdbebauung keine Kaufpreise vor. Der Dorfgebietswert des gültigen Bodenrichtwertes beträgt in D. 45,00 DM / m<sup>2</sup> bei ortsüblicher Erschließung (Anlage 14).

Die qualitative Abstufung der Bewertungsfläche in Form der Ortsrandlage und der schwachen Grundstücksausnutzung soll mit einem Abschlag von 10 % beachtet werden.

Der Verkehrswert der Bewertungsflächen auf den Flurstücken 121 und 122, Gemarkung D. beträgt demnach 40,50 DM / m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes nach SachenRBerG trifft vom Grundsatz her auch hier das unter 4.2.1.2. Ausgeführte zu.

Vermindert man 40,50 DM / m<sup>2</sup> um 10,00 DM / m<sup>2</sup> für Erschließung usw. ergäbe sich ein Bodenwert von 30,50 DM / m<sup>2</sup>. Da aber der Rohbaulandwert die untere Grenze darstellen soll, ist zu prüfen, ob 80 % vom Verkehrswert höher liegt als die eben ermittelte Größe. Dieser prozentuale Wert ergibt sich mit 32,40 DM / m<sup>2</sup>, liegt damit über dem durch Abzug ermittelten Wert von 30,50 DM / m<sup>2</sup> und ist damit der Maßgebende.

Der unter 4.2.1.2. genannte Vergleichspreis von 70,00 DM / m<sup>2</sup> für Rohbauland ist im späteren Neubau-Mischgebiet aufgetreten und kann somit nicht auf unsere hier landwirtschaftlich geprägte Dorfgebietsfläche übertragen werden.

Als Rohbaulandwert nach SachenRBERG auf den berührten Teilen der Flurstücke 121 und 122 wird somit 32,40 DM / m<sup>2</sup> angesetzt.

#### 4.3.3 Regelmäßiger Preis

Der regelmäßige Preis ergibt sich bei einfachem Vorgehen nach SachenRBERG (§ 68 Absatz 1) durch Halbierung des Bodenwertes. Daraus würde ein Wert von 16,20 DM / m<sup>2</sup> resultieren. Diese Ermittlung ist jedoch relativ theoretisch und kann ausgehend von § 19 SachenRBERG Abs. 5 auch abgeändert werden.

Hierzu verwendet der Unterzeichnete Untersuchungsergebnisse, die aus einer Analyse, gemeinsam mit PANSÄ und WEISSBACH erstellt, stammen.

Danach erreichen im freien Markt Flächen mit Landwirtschaftsgebäuden im fremden Eigentum, bei Standorten im Innenbereich, den 10,3fachen Wert von reinem Agrarland und bei örtlichen Baulandpreisen von über 30 DM / m<sup>2</sup>, 25 % dieser Vergleichswerte.

Auf den Bewertungsfall angewendet resultiert daraus folgende Rechnung:

– Relation zu reinem Agrarland

$$1,50 \text{ DM / m}^2 \text{ (laut Bodenrichtwert)} \times 10,3 = 15,45 \text{ DM / m}^2$$

– Relation zu Bauland

$$85,00 \text{ DM / m}^2 \text{ (laut Vergleichspreisen 4.2.1.1.)} \times 0,25 = 21,25 \text{ DM / m}^2$$

Aus diesen beiden Berechnungswegen ergibt sich ein Mittelwert von 18,35 DM / m<sup>2</sup>.

Dabei ist allerdings zu beachten, daß nach § 69 SachenRBERG bei kurzer Restnutzungsdauer eine Erhöhung des regelmäßigen Preises gefordert werden kann, da sich der Bodenwertanteil des Gebäudeeigentümers verringert.

Für die dazu notwendige Rechnung wird unterstellt, daß die zur Ermittlung der oben genannten Relationen untersuchten Gebäude eine mittlere Restnutzungsdauer von 15

Jahren hatten und es ist die Restnutzungsdauer der Bewertungsobjekte (Ställe) mit 5 Jahren bekannt.

Somit ergibt sich folgende Rechnung zur Ermittlung des Basiswertes:

(KF = Kapitalisator)

Kaufpreis laut Vergleich = Basiswert - Bodenwertanteil des Gebäudeeigentümers

18,35 DM / m<sup>2</sup> = Basiswert -  $\frac{1}{2}$  Basiswert x  $\frac{\text{KF 15 Jahre, 7 \%}}{\text{KF 50 Jahre, 7 \%}}$

18,35 DM / m<sup>2</sup> = Basiswert -  $\frac{1}{2}$  Basiswert x  $\frac{9,11}{13,80}$

18,35 DM / m<sup>2</sup> = Basiswert - 0,33 Basiswert

18,35 DM / m<sup>2</sup> = 0,67 Basiswert

Basiswert = 27,39 DM / m<sup>2</sup>

Vom Basiswert ausgehend ist nun der Kaufpreis bei 5 Jahren Restnutzungszeit zu ermitteln:

Kaufpreis = Basiswert -  $\frac{1}{2}$  Basiswert x  $\frac{\text{KF 5 Jahre, 7 \%}}{\text{KF 50 Jahr, 7 \%}}$

Kaufpreis = 27,39 DM / m<sup>2</sup> -  $\frac{1}{2}$  x 27,393 DM / m<sup>2</sup> x  $\frac{4,1}{13,80}$

Kaufpreis = 27,39 DM / m<sup>2</sup> - 4,07 DM / m<sup>2</sup>

Kaufpreis = 23,32 DM rund 23,30 DM / m<sup>2</sup>

Der regelmäßige Preis (Kaufpreis) bei Veräußerung der berührten Teile der Flurstücke 121 und 122 Gemarkung D. beträgt 23,30 DM / m<sup>2</sup> bzw. ausgehend von der geschätzten Gesamtfläche auf diesen Flurstücken von

8.740 m <sup>2</sup> Flst. 121	=	203.642 DM
5.320 m <sup>2</sup> Flst. 122	=	123.956 DM
		<hr/>
zusammen		<u>327.598 DM.</u>

#### 4.3.4 Regelmäßiger Zins

Der regelmäßige Zins bei Wahl des Erbbaurechts für die landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt gemäß § 43 Sachen RberG 3,5 v.H. des Bodenwertes was bei 32,40 DM Bodenwert / m<sup>2</sup> (Punkt 4.3.2.) 1,13 DM / m<sup>2</sup> und Jahr oder bei einer geschätzten Fläche von

Flst. 121	8.740 m <sup>2</sup>	=	9.876 DM / Jahr
Flst. 122	5.320 m <sup>2</sup>	=	6.012 DM / Jahr

---

insgesamt	15.888 DM / Jahr
-----------	------------------

entspricht.

Auf Verlangen des Nutzers kann auch hier nach § 51 Sachen RBERG der Erbbauzins in der Eingangsphase verkürzt werden.

Der Erbbauzins würde dann

in den Jahren 1996<sup>1)</sup> und 1997 auf 0,28 DM / m<sup>2</sup> bzw.

Flurstücksteil 121	2.447 DM / Jahr
Flurstücksteil 122	1.490 DM / Jahr
	<hr/>
insgesamt	3.937 DM / Jahr

---

<sup>1)</sup> nur anteilig anzusetzen

in den Jahren 1998 bis 2000 auf 0,57 DM / m<sup>2</sup> bzw.

Flurstücksteil 121	4.982 DM / Jahr
Flurstücksteil 122	3.032 DM / Jahr
<hr/>	
insgesamt	8.014 DM / Jahr

in den Jahren 2001 bis 2003 0,85 DM / m<sup>2</sup> bzw.

Flurstücksteil 121	7.429 DM / Jahr
Flurstücksteil 122	4.522 DM / Jahr
<hr/>	
insgesamt	11.951 DM / Jahr

reduziert.

#### 4.3.5 Mietzins

Sollte der Grundstückseigentümer für die Restnutzungsdauer nur Miete gewähren, bemisst sich deren Höhe völlig analog am Erbbauzins bzw. auf Verlangen des Gebäudeeigentümers am verminderten Erbbauzins.

5. ZUSAMMENFASSUNG VON RELEVANTEN WERTEN NACH SACHENRANG AUF DEN BERÜHRTEN TEILFLÄCHEN  
 DER FLURSTÜCKE 120, 121 UND 122, GEMARKUNG D.

Flurstück betroffene Fläche m <sup>2</sup>	Restnutzungsdauer der Gebäude Jahre	Verkehrswert		Bodenwert DM / m <sup>2</sup>	regelmäßiger		ermäßigter Zinns		
		DM / m <sup>2</sup>	(DM absolut)		Preis DM / m <sup>2</sup>	Zins DM / m <sup>2</sup> u.a.	1996 u. 1997 DM / m <sup>2</sup> u.a.	1998-2000 DM / m <sup>2</sup> u.a.	
		§ 31	§ 19	§ 19	§ 68	§ 43	§ 51	§ 51	§ 51
<b>120</b>									
Wohnbaulandteil									
1.008	-		85,00	75,00	37,50	1,50	0,38	0,75	1,12
Bauwartungs- landteil					37.800	1.512	383	756	1.129
1.044	-		43,00 (44.900)	-	-	-	-	-	-
<b>121</b>	5		40,50	32,40	23,30	1,13	0,28	0,57	0,85
8.740					203.642	9.876	2.447	4.982	7.429
<b>122</b>	5		40,50	32,40	23,30	1,13	0,28	0,57	0,85
5.320					123.956	6.012	1.490	3.032	4.522

Nach besten Wissen und Gewissen !

Leipzig, 2. 12. 1996

Dr. H.-W. Uhrek



## 6. LITERATURVERZEICHNIS

Sachenrechtsbereinigungsgesetz - Sachen RBERG als Artikel 1 des  
Sachenrechtsänderungsgesetz-Sachen RÄndG  
vom 21. September 1994

Baugesetz (BauGB)  
vom 8. Dezember 1996

KÖHNE, M.  
Landwirtschaftliche Taxationslehre  
Verlag Paul Parey, Hamburg und Berlin 1993

RÖSSLER, LANGER, SIMON, KLEIBER:  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
Luchterhand Verlag, Neuwied und Frankfurt 1990

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von  
Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV)  
vom 6. Dezember 1988

THÖNE, K.-F., KNAUBER, R.  
Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern  
Verlag Kommunikationsforum GmbH - Köln, 1996

ROSS, F. W.; BRACHMANN, R.  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von  
Grundstücken. Verlag Th. Oppermann, Hannover, 1989

Seele  
zitiert aus Kleiber/Simon/Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Bundesanzeiger 1994

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)  
vom 15. September 1977

KÖHNE, M.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer baulicher Anlagen und landwirtschaftlicher  
Wirtschaftsgebäude im Rahmen der Wertermittlung  
Vortrag, HLBS, Göttingen 14.11.1996

PANSA, F; UHEREK, H.-W.; WEISSBACH, J.

Spezielle Fragen zur Bewertung nach dem Sachenrechtsänderungsgesetz  
Vortrag, HLBS, Göttingen 14.11.1996

KTBL-Taschenbuch Landwirtschaft

KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag, Münster-Hiltrup, 1990

SCHLEITZER, G. u.a.

Methodische Anleitung und Richtwerte zur Arbeitszeitnormung in der Rinder-  
und Schweineproduktion  
VEB Deutscher Landwirtschaftsverlag Berlin, 1980

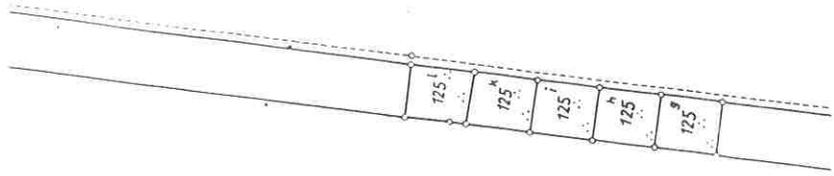
WAGNER, HORST

Aussagen zur Schweinehaltung; Serie Großbetrieb-Teil 16  
Bauernzeitung 1996

---

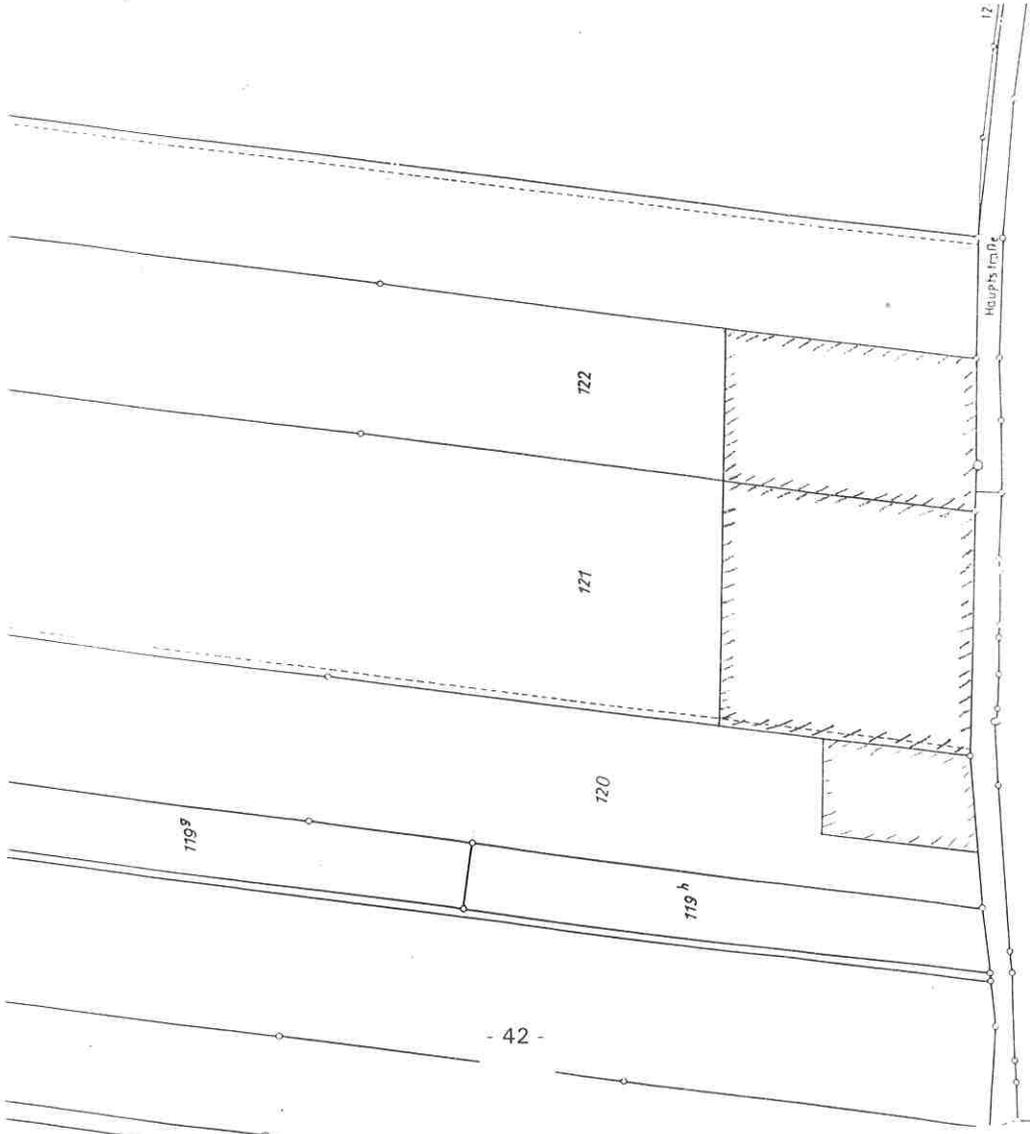
HINWEIS :

Aus Datenschutzgründen entfällt nachfolgend die Wiedergabe der im Text  
genannten Anlagen 2, 3, 11, 12, 13 und 14 !

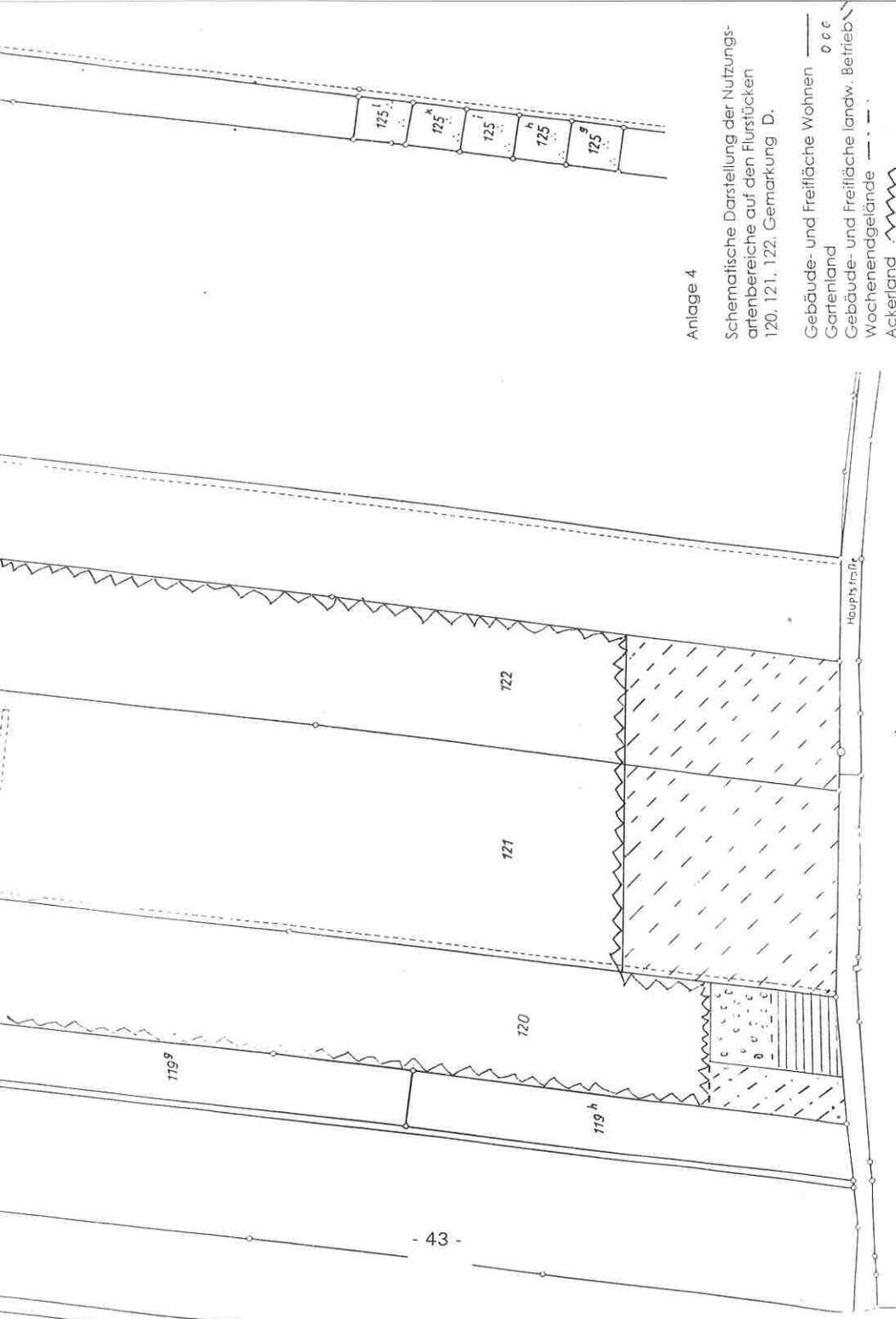


Anlage 1  
 Auszug aus der Flurkarte  
 von D.  
 1 : 2.000

berührte Teile der Flurstücke 120, 121, 122



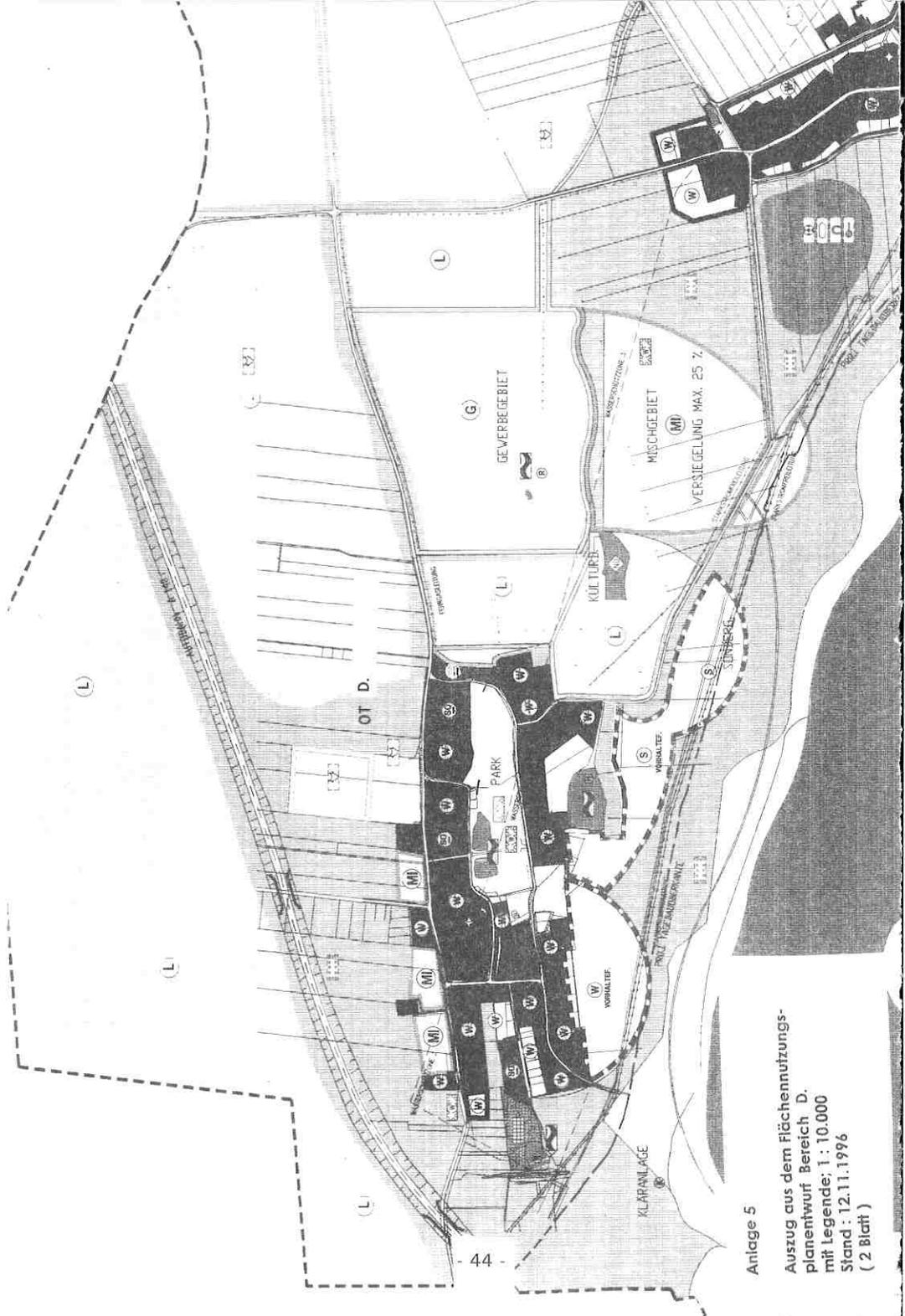
Blatt 6



Anlage 4

Schematische Darstellung der Nutzungsartenbereiche auf den Flurstücken 120, 121, 122, Gemarkung D.

- Gebäude- und Freifläche Wohnen ———
- Gartenland 0 0 0
- Gebäude- und Freifläche landw. Betrieb
- Wochenengelande - - -
- Ackerland ~~~~~



Anlage 5  
 Auszug aus dem Flächennutzungs-  
 planentwurf Bereich D.  
 mit Legende; 1: 10.000  
 Stand: 12.11.1996  
 ( 2 Blatt )

### 1. ART DER NUTZUNG

 	WOHNAUFLAECHE	 	GEWERBLICHE BAUFLAECHE
 	GEMISCHTE BAUFL. KERNGEBIET	 	SONDERGEBIETE
 		 	INDUSTRIEGEBIETE
		 	WOCHENENDHAEUER
		 	VORHALTEFLAECHE W
		 	VORHALTEFLAECHE S

### 2. GEMEINDEBEDARF

 	VERWALTUNG	 	POST
 	SCHULE	 	FEUERWEHR
 	KINDERGARTEN	 	POUZEI
 	KIRCHE / GEM. ZENTRUM	 	HALLENBAD
 	JUGENDHERBERGE		
 	FREIZEITHEIM / MEHRZWECKHALLE		

### 3. VERKEHR

 	ORTLICH UND UEBEROERTLICHE HAUPTVERKEHRSLAECHE
 	GRENZE DER ORTSDURCHFABRT
 	PARKPLATZ / PARKHAUS
 	VERKNUEPFUNG

### 4. VER. U. ENTSORGUNGSANLAGEN

 	UMSPANNWERK
 	BAUHOF
 	PUMPWERK
 	REGENRUECKHALTEBECKEN
 	ABFALLESEITIGUNGSANLAGE

### 5. WASSERFLAECHE

 	TEICH
 	HAFEN
 	REGENWASSERRUECKHALTEBECKEN

### 6. GRUENFLAECHE

 	PARKANLAGE	 	BOLZPLATZ
 	DAUERKLEINDAERTEN	 	SPIELPLATZ
 	FRIEDHOF	 	RETTANLAGE
 	KLEINTIERZUECHTER	 	TENNISANLAGE
 	SPORTPLATZ	 	BADEPLATZ

### 7. FLAECHE FUER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 	PFLANZFLAECHE
 	ENTWICKLUNGSFLAECHE SCHILF
 	ENTWICKLUNGSFLAECHE FEUCHTWASSER
 	ENTWICKLUNGSFLAECHE BIOTOP

### 8. AUFSCHUETTUNGEN

 	AUFSCHUETTUNGEN	 	ABGRABUNGEN
--	-----------------	---	-------------

### 9. LAND U. FORSTWIRTSCHAFT

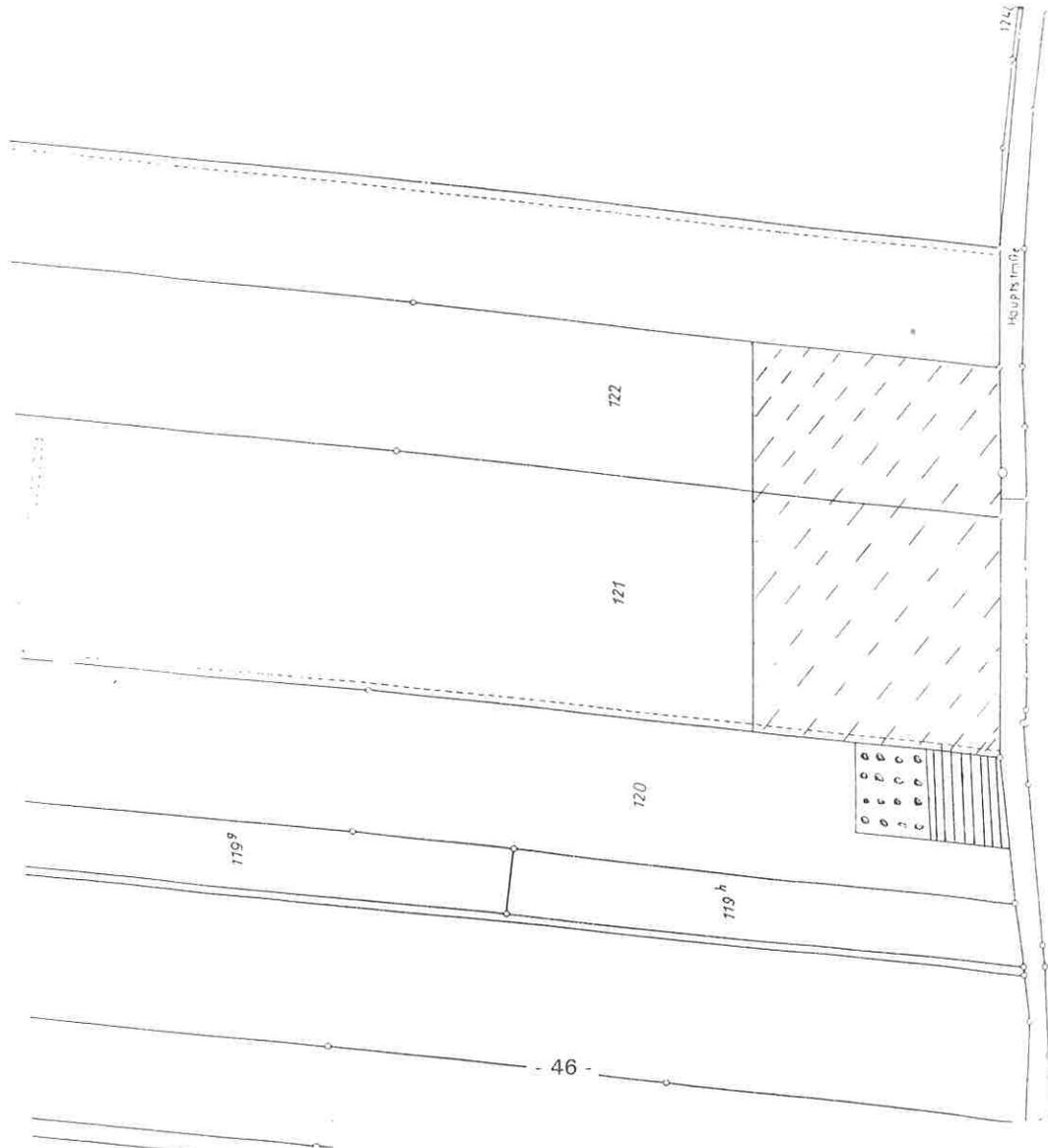
 	LANDWIRTSCHAFTL. FLAECHE	 	FORSTWIRTSCHAFT
 		 	LANDWIRTSCHAFTL. BETRIEB

### 10. VERSORGUNGSLEITUNGEN

 	STARKSTROMFREILEITUNG	 	WASSERLEITUNG
 	HAUPTSAMMLUNGSLEITUNG	 	FERNGASLEITUNG

### 11. NACHRICHTLICHE UEBERNAHMEN

 	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
 	NATURDENKMAL
 	GRENZE DES FLAECHEENNUTZUNGSPLANS
 	TAGEBAUOBERKANTE
 	WASSERSCHUTZGEBIET
 	ALTLAGEN



Anlage 6

Schematische Einteilung der berührten Bereiche der Flst. 120, 121, 122, Gemarkung D, in Grundstücksqualitäten

- baureifes Land, Wohnbebauung
- Bauerwartungsland
- baureifes Land, Dorfgebiet

Blatt 6

Anlage 7

Beschreibung landwirtschaftlicher Gebäude/Einrichtungen

Anlaß: Zusammenführung von Boden und Gebäude

Betrieb: Landwirtschaftsbetrieb A.-Ö.

Ort: D. Datum: 07.10.1996

Inventar-Nr. 51315 Bezeichnung: Schweinemaststall

Baujahr (Aktivierung): 1986 Nutzung: Schweinemast  
(ca. 660 Mastplätze),  
Strohhaltung, dänische  
Aufstallung

Neuwert (M): 947.720

Zeitwert 30.06.90 (M): 880.920

Zeitwert 01.07.90 (DM): 458.600

Zeitwert 31.12.95 (DM): 378.380

Länge (m): ca. 60 Grundfläche (qm): ca. 1.080

Breite (m): ca. 18 Umbauter Raum (cbm): ca. 5.778

Höhe (m), Traufe: ca. 3,50 Anbauten/zugehörige Anlagen:  
First: ca. 7,20 - Futterhaus (23 x 15 m)  
- 2 Mischfutterhochsilos

Fundament: Streifenfundament Geschoßdecke (n): ohne

Wände: Stahlbetonfertigteile, Keller: ohne  
innen Mauerwerk,  
geputzt Treppe(n): ohne

noch Anlage 7

Dachkonstruktion: flaches Satteldach, Holzbinder; Aluminiumplatten mit Isolierung

Dachentwässerung: verzinkte Rinne

Tore, Türen: Holztore, Holztüren; Futterhaus Stahltüren

Fenster: Betonrahmenfenster

Bodenbeläge: Beton

Heizung: ohne

Elektroinstallation: 220/380 V

Sanitäre Installation: Wasserzuführung und -verteilung, Jaucheabfluß

Besondere Bauteile/Einbauten: ohne

Reparaturstau: gering

Verfahren:	Fütterung -	Mischfutter mobil mit Frontladerverteilschaufel
	Wasserversorgung -	Nippeltränken
	Einstreuversorgung -	mobil mit Frontlader und Handarbeit
	Entmistung -	von Hand aus Freßbuchten, mobil vom Kotgang

## Anlage 8

### Beschreibung landwirtschaftlicher Gebäude/Einrichtungen

Anlaß: Zusammenführung von Boden und Gebäude

Betrieb: Landwirtschaftsbetrieb A.-Ö.

Ort: D. Datum: 07.10.1996

Inventar-Nr. 51316 Bezeichnung: Rinderstall

Baujahr (Aktivierung): 1964 Nutzung: Quarantänestall für MVA  
ca. 95 Plätze

Neuwert (M): 490.010  
Zeitwert 30.06.90 (M): 250.400  
Zeitwert 01.07.90 (DM): 65.650

Länge (m): ca. 60 Grundfläche (qm): ca. 840  
Breite (m): ca. 14 Umbauter Raum (cbm): ca. 6.860

Höhe (m), Traufe: ca. 8 Anbauten/zugehörige Anlagen:  
First: ca. 9 - Scheunenanbau (ca. 30 x 14 m)  
- ehemaliges Milchhaus  
- 2 Traktorengaragen

Fundament: Streifenfundament Geschoßdecke (n): Stallteil Massiv-  
decke, deckenlastiges Lager

Wände: Mischmauerwerk Keller: ohne  
Rauhputz Treppe (n): Stahltreppe außen

Dachkonstruktion: Satteldach, Holzbinder; Stall - Wellasbest,  
Scheune - Schalung und Dachpappe

Dachentwässerung: verzinkte Rinne

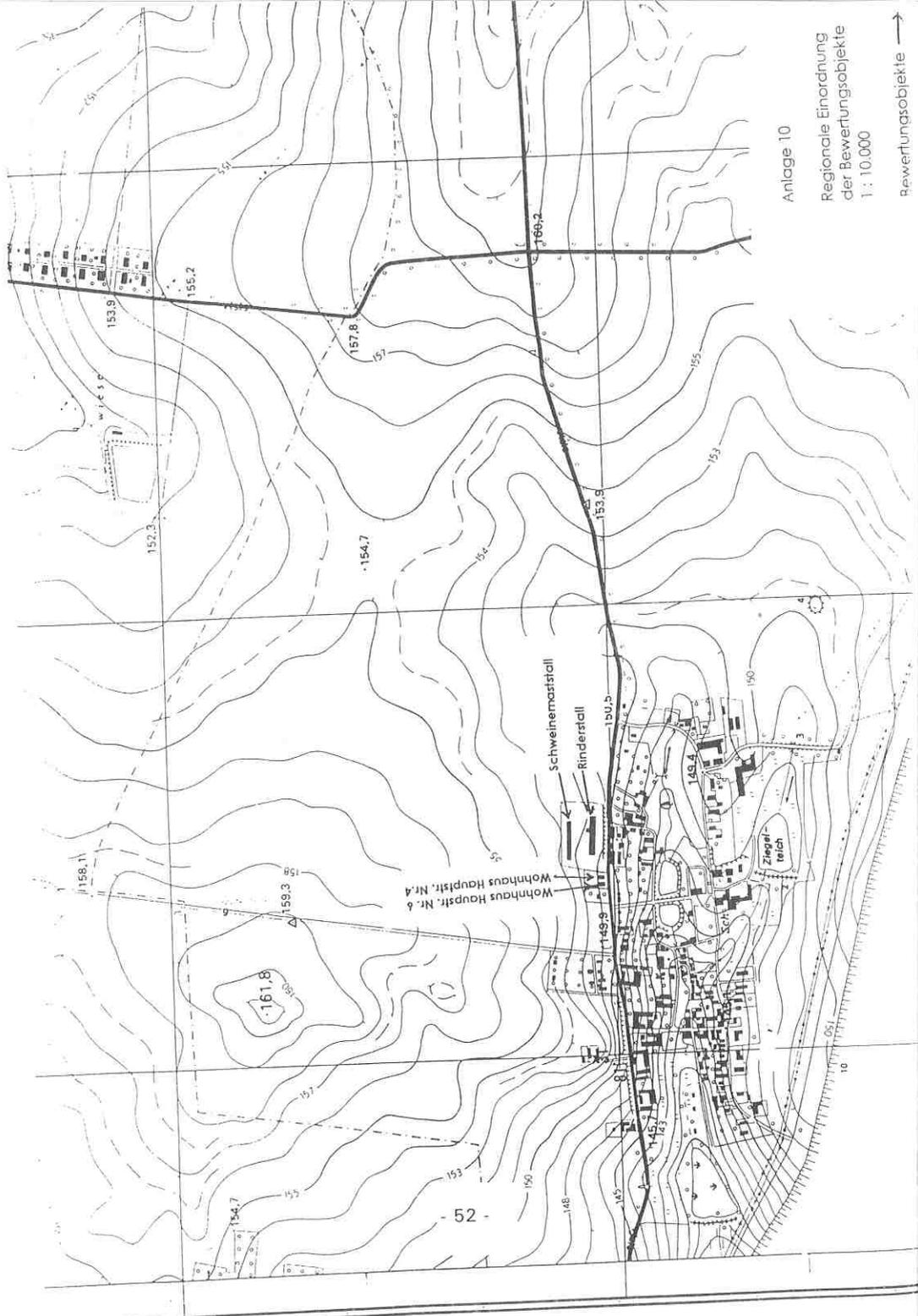
noch Anlage 8

Blitzschutz:		ohne
Tore, Türen:		Holz
Fenster:		Betonrahmenfenster
Bodenbeläge:		Beton
Heizung:		ehemals im Milchhaus
Elektroinstallation:		220/380 V
Sanitäre Installation:		Wasserzufluß, Jaucheabfluß, Waschbecken, IWC, Dusche
Besondere Bauteile/Einbauten:		ohne
Reparaturstau:		Innenausrüstung stark verbraucht
Verfahren:	Fütterung -	mobil mit Frontlader, Halsfangrahmen und Ketten, Mittellangstand
	Wasserversorgung -	Schalentränken
	Einstreuversorgung -	mobil mit Frontlader und Handarbeit, ehemals deckenlastig
	Entmistung -	von Hand von Liegeflächen, mobil vom Kotgang



**Anlage 9**

Großräumige Einordnung  
 des Bewertungsterritoriums  
 - aus Datenschutzgründen verändert -  
 Das Bewertungsterritorium be-  
 findet sich innerhalb des weiß  
 abgegrenzten Kreises.



Anlage 10

Regionale Einordnung  
der Bewertungsobjekte  
1 : 10.000

Bewertungsobjekte →