

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 92

Eberhard Schultze

Wertermittlung einer Hofstelle



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

Heft B 92
Wertermittlung einer Hofstelle

Sachverständigen-Gutachten

Wertermittlung einer Hofstelle

Ermittlung des Wertes einer Hofstelle
für den käuflichen Erwerb durch den Pächter

Eberhard Schultze



VERLAG PFLUG UND FEDER GMBH

ISBN 3-89187-377-8

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

eMail: verlag@hlbs.de · Internet: <http://www.hlbs.de>

10 - 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 Oktober 1998

Der Herausgeber

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlaß der Wertermittlung	11
2. Beschreibung der Lage	11
3. Allgemeines	11
3.1. Pachtvertrag	11
3.2. Liegenschaftsangaben	12
4. Kartenausschnitt	12
5. Beschreibung der Lage des Hofes	14
5.1. Geographische Lage	14
5.2. Gebäudebesatz	14
5.3. Allgemeine Verhältnisse des Umfeldes, Infrastruktur	14
6. Rechtliche Gegebenheiten	17
6.1. Öffentlich-rechtliche Bindungen	17
6.2. Privatrechtliche Bindungen	17
7. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit	20
7.1. Allgemeine Grundstücksbeschreibung	20
7.2. Beschreibung der Gebäude und baulichen Anlagen	21
7.3. Ertragskraft des landwirtschaftlichen Betriebes	29
8. Wertermittlung	37
8.1. Vergleichswerte	37
8.2. Wertermittlung des Grund und Bodens	39
8.3. Wertermittlung der Gebäude	40
9. Verkehrswert des alten Gutshofes in Neustadt	56
Literaturverzeichnis	59

GUTACHTEN

**Der Landwirt Agricola Bauer
Kirchplatz 5
01234 Neustadt**

hat den Unterzeichner beauftragt,

ein Gutachten zum Verkehrswert des alten Gutshofes in Neustadt
anzufertigen.

Ortstermin: 04.06.1998

Stichtag der Wertermittlung: 04.06.1998

Auskünfte: Herr Agricola Bauer
Gutachterausschuß beim Katasteramt Reichstadt

Unterlagen: Flurkarte der Gemarkung Neustadt
Spezieller Pachtvertrag vom 18.01.1995
mehrere Zeitungsausschnitte

1. Anlaß der Wertermittlung

Der Landwirt Agricola Bauer ist als Alteigentümer Pächter des alten Gutes in Neustadt. Er hat dieses von der Verpächterin gepachtet.

Zur Wiedererlangung des Altbesitzes möchte er die Hofstelle von der Verpächterin kaufen.

2. Beschreibung der Lage

Das alte Gut Neustadt liegt im Vogelkreis des Freistaats.

3. Allgemeines

3.1. Pachtvertrag

Mit Unterschrift vom 18.01.1995 durch die Verpächterin, die Gut Agrarproduktion und Handels GmbH Neustadt, vertreten durch die Liquidatorin, die ICE Erste Bewirtschaftungsgesellschaft mbH und mit der Zustimmung der TGV als alleiniger Gesellschafterin, ist mit Herrn Agricola Bauer ein Pachtvertrag geschlossen worden. Die Pacht hat am 01.04.1994 begonnen und endet am 30.06.2006.

Der Pächter hatte die zum Gut gehörenden Gebäude mit zu übernehmen.

Diese sind in einer Gebäudebeschreibung aufgeführt. Hierfür trägt er allein die Gebäudeunterhaltung.

Der Pachtvertrag erstreckt sich auf eine Fläche von

119,9711 ha Ackerland

57,9697 ha Grünland

4,9331 ha sonstige Fläche

Gesamtfläche 182,8739 ha

Die durchschnittliche Ackerzahl und Grünlandzahl beträgt 39.

Von privaten Verpächtern sind weitere 163 ha zugepachtet.

3.2. Liegenschaftsangaben

Das zu bewertende Flurstück hat folgende Angaben:

Eigentümer: Verpächterin

Katasteramt: Reichstadt

Gemarkung: Neustadt

Flur 4

Flurstück 340/12 teilweise

Nutzung: Hof- und Gebäudefläche

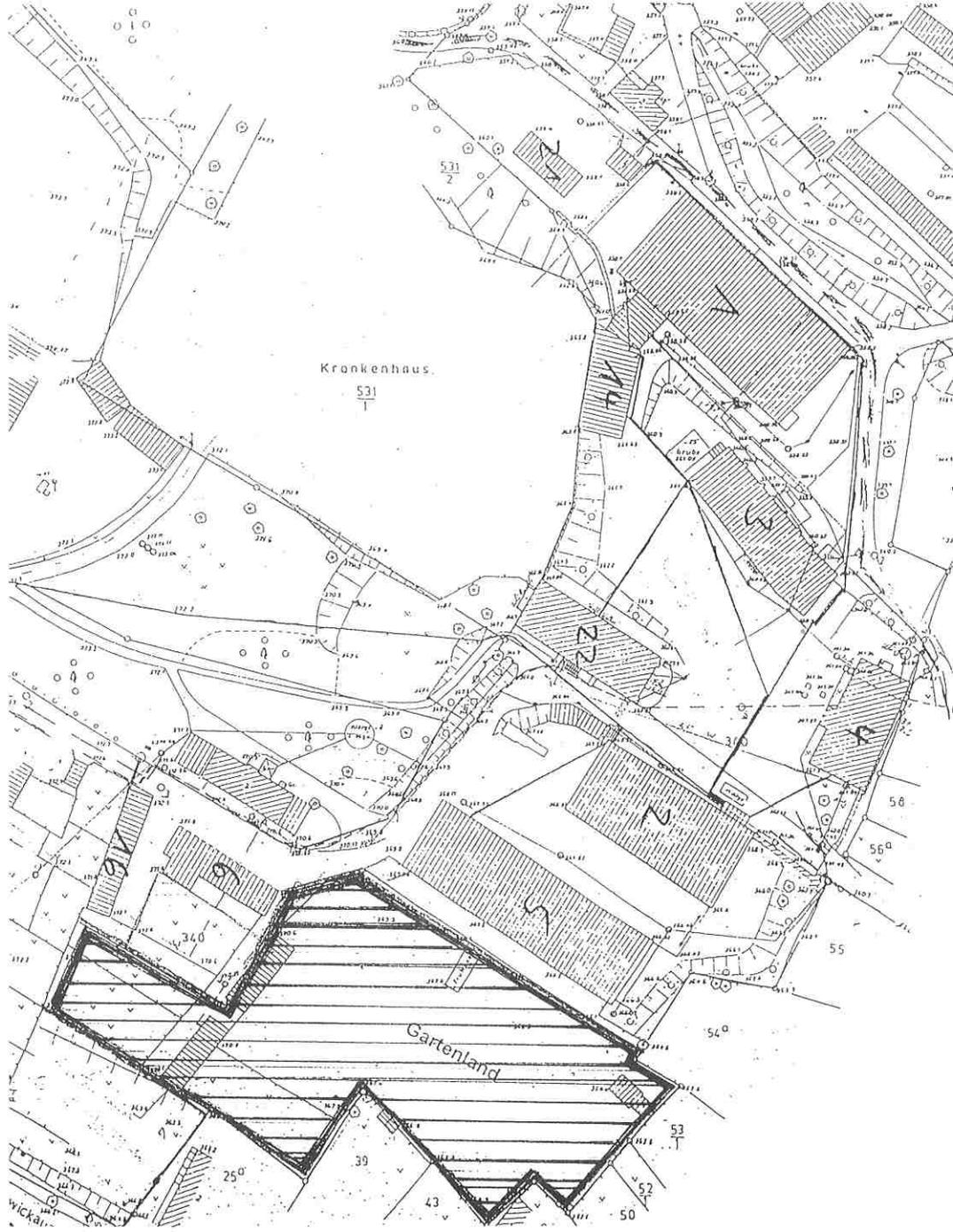
Größe 20.500 qm Teilfläche

Die unbebauten Flächen sind vor der Wende als Gartenland der Mitarbeiter des Betriebes genutzt worden.

Nach der Wende wurden sie sukzessive zurückgegeben.

4. Kartenausschnitt

Auf der nächsten Seite folgt eine Flurkarte im Maßstab 1 : 2.730, auf der die zu bewertende Hoffläche gelb eingezeichnet ist.



Krankenhaus.

531

Gartenland

5. Beschreibung der Lage des Hofes

5.1. Geographische Lage

Neustadt liegt an der Bundesstraße 100 zwischen Reichstadt und Z-Stadt. Z-Stadt ist 13 km entfernt, die nächste Autobahnabfahrt ist etwa 10 km entfernt. Der Ort Neustadt hat 1.800 Einwohner. Im Ort befinden sich 4 Gewerbebetriebe. Das Gelände ist eben bis hügelig.

Die von Herrn Agricola Bauer bewirtschaftete Hofstelle unterteilt sich in eine alte Hofstelle und eine neue Hofstelle.

5.2. Gebäudebesatz

Die alte Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden liegt gleich neben der Kirche des Dorfes. Gleichzeitig stellt sie eine Lage in der Nähe des Dorfrandes dar. Die Schafhaltung und die Getreidelagerung befinden sich auf der alten Hofstelle. Die neue Hofstelle mit ausschließlich Wirtschaftsgebäuden für die Technik liegt ca. 100 m entfernt am Ortsrand Richtung Westen. Von der neuen Hofstelle kann man direkt ins Feld fahren.

5.3. Allgemeine Verhältnisse des Umfeldes, Infrastruktur

Die Beschreibung der Infrastruktur und der allgemeinen Verhältnisse ist von wesentlicher Bedeutung bei der Bestimmung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Nutzung und einer möglichen alternativen Nutzung der Gebäude.

Die Region Reichstadt war ein traditionell bedeutender Wirtschaftsstandort des produzierenden Gewerbes.

In den Branchen haben sich in den letzten Jahren, das heißt mit dem Übergang zur sozialen Marktwirtschaft und deren Ausprägung, tiefgreifende Veränderungen vollzogen.

Dominierten vor der Wende Großbetriebe, so haben sich durch den Strukturwandel vor allem Klein- und Mittelbetriebe herausgebildet.

Diese Betriebsumwandlungen vollzogen sich einerseits auf dem Weg der Neugründung von Unternehmen, andererseits kam es zur Ausgliederung von Betrieben beziehungsweise zur Auslagerungen von Teilleistungen in eigenständige Unternehmen.

Dieser Prozeß spiegelt sich auch in der Reduzierung der absoluten Beschäftigungszahlen wieder.

Die Arbeitslosigkeit im Vogelland ist sehr hoch und in Reichstadt am höchsten.

Nach Auskunft der Ämter beträgt sie weit über 20 %.

Das liegt daran, daß hier eine Textilindustrie tätig war, die heute total zusammengebrochen ist.

Zur Textilindustrie gehörte auch die Produktion von Textilmaschinen.

Hier ist ebenfalls ein totaler Zusammenbruch erfolgt.

Auf der nächsten Seite folgt eine Tabelle zur Arbeitslosigkeit in Reichstadt.

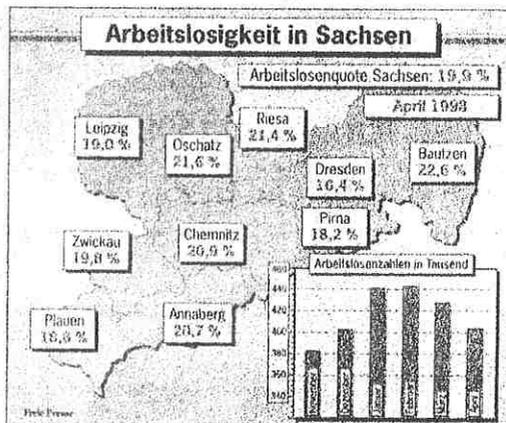
Bewegung auf Arbeitsmarkt

Saisonale Belebung im April – Aber höchster Stand im Frühjahrsmonat seit Wende

CHEMNITZ (MQU). Der sächsische Arbeitsmarkt hat sich im April deutlich belebt. Die Zahl der Arbeitslosen hat sich im Vergleich zum Vormonat um 24.290 beziehungsweise um 5,7 Prozent auf 104.105 verringert, teilte gestern das sächsische Landesarbeitsamt in Chemnitz mit. Die Arbeitslosenquote belief sich Ende des vergangenen Monats auf 19,9 Prozent, immerhin 1,1 Prozentpunkte weniger als vor Monatsfrist aber immer noch 2,0 Prozentpunkte mehr als vor einem Jahr. Die Arbeitslosigkeit hat damit im Freistaat den höchsten Stand in einem April seit der Wende erreicht.

Dennoch sprach gestern der Präsident des Landesarbeitsamtes, Alois Strich, von einem positiven Charakter der Entwicklung des Arbeitsmarktes in Sachsen. So hätten 6099 Arbeitslose in Bauberufen wieder eine Beschäftigung finden können. Der saisonale Abbau der Winterarbeitslosigkeit sei noch in vollem Gange. Die Amtsbezirke, die besonders von der Winterarbeitslosigkeit betroffen waren, haben im April den mit Abstand größten Rückgang der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Annaberg, noch im März mit der höchsten Arbeitslosenquote in Sachsen, befindet sich Ende des vergangenen Monats im Mittelfeld der sächsischen Ämter.

Auch die Zahl der offenen Stellen widerspiegelt die Belebung des Marktes. Laut Strich konnten die Arbeitsämter das bisher höchste



Stellenangebot, sei es für den ersten oder zweiten Arbeitsmarkt, in einem Monat registrieren. Obwohl die Arbeitsämter auf 27.582 (plus 7,7 Prozent) Vermittlungen in neue Beschäftigungsverhältnisse, davon 13.000 in den geförderten Arbeitsmarkt, verweisen kann, waren Ende April 27.335 offene Stellen noch nicht besetzt. Das seien doppelt so viele wie sonst üblich. Auffallend sei auch, daß seit einigen Monaten die Jugend-

beitslosigkeit überdurchschnittlich zurückgehe. So habe sich die Zahl jugendlicher Arbeitsloser binnen Monatsfrist um 1140 auf 6170 verringert.

Zunehmend Sorge macht dem Landesarbeitsamt dagegen die Langzeitarbeitslosigkeit. Die Zahl jener Menschen, die länger als ein Jahr ohne Job sind, stieg gegenüber März um 102 auf nunmehr 133.753. Damit ist jeder dritte Arbeitslose in Sachsen länger als ein Jahr ohne ein Beschäftigungsverhältnis.

Die Nähe zu Polen bewirkt, daß die Menschen aus Reichstadt dort einkaufen, weil es erheblich billiger ist als auf ihren heimischen Märkten.
Polen ist nur 50 km entfernt.

Der Ort Neustadt hat 1.800 Einwohner und ist von der allgemeinen Entwicklung hart betroffen.

Nachfolgend werden die zur Zeit im Ort Neustadt herrschenden Verhältnisse beschrieben.

Im Ort gibt es ein Postumschlagzentrum,
ein Transformatorenwerk und
ein Kesselbauwerk.

In diesen Werken werden Arbeitskräfte aus der gesamten Region beschäftigt.

Das Neubaugebiet von Neustadt *An der alten Mühle* ist seit 3 Jahren zur Bebauung freigegeben.

10 Bauplätze stehen zur Verfügung, aber keiner ist bisher in Anspruch genommen worden.
Ein weiteres Baugebiet *Am Junkenberg* kann mit 22 Einfamilienhäusern, 10 Doppelhäusern, 6 Reihenhäusern und 39 Eigentumswohnungen seit 1994 bebaut werden.
Bisher sind 7 Häuser gebaut worden.

Seit einem $\frac{3}{4}$ Jahr steht ein Haus mit 8 Eigentumswohnungen, die 60 und 70 qm Größe haben und voll saniert sind, leer.

Fährt man durch den Ort, so stehen weiterhin ein ganzes Wohnhaus und ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen zum Verkauf.

Der ehemalige Gasthof „Grünes Tal“ hat 2 vollständige Etagen und eine Mansardenwohnung leerstehend.

Daneben steht ein voll saniertes Wohnhaus mit 8 Maisonettenwohnungen hinter dem Altenheim. Hiervon sind wiederum 5 Wohnungen leerstehend.

Im Gewerbegebiet ist eine Halle mit 30 x 10 qm, voll saniert und provisionsfrei zu vermieten.

Im ehemaligen Textilwerk stehen mehrere Hallen leer und können angemietet werden.

Die ehemalige Gaststätte im Dorf sollte umgebaut werden, zum Hotel „Deutsches Haus“.

Der Bauträger ist in Konkurs gegangen, es ist eine leerstehende Bauruine übrig geblieben.

Die Gaststätte liegt in der Mitte des Ortes an der Hauptverkehrsstraße.

In der Einkaufspassage stehen 9 Verkaufsläden, davon sind 7 leer.

Das Angebot an der Schaufensterscheibe besagt:

*10 DM/qm Miete im Monat, die ersten 6 Monate mietfrei;
Sonderkündigungsrecht nach 18 Monaten.*

Der Leerstand besteht seit 1995.

Gleich hinter dem Gutshof steht ein Haus mit ca. 7 Wohnungen leer. Das Wohnhaus ist noch nicht modernen Verhältnissen angepaßt.

An der Hauptstraße steht ein anderes kleines Häuschen mit 2 Wohnungen leer.

Im Ort Neustadt mit seinen 1.800 Einwohnern stehen mehr als 30 Wohnungen leer und mehr als 60 Bauplätze sind nicht belegt, obwohl seit 1994 die Bebauungsmöglichkeit vorhanden ist. Es soll damit gesagt werden, daß die wirtschaftliche Lage nahezu desolat ist. Es sind genügend Wohnungen und wesentlich besser erschlossene Gewerbehallen als der Gutshof in günstiger Lage und zu günstigen Preisen anzumieten oder auch zu kaufen.

Bei der Wertermittlung des Verwaltungsgebäudes des alten Gutes ist zu berücksichtigen, daß das Erdgeschoß und das Obergeschoß ebenfalls nicht vermietet sind. Hier sind weitere 4 Wohnungen frei.

Reichstädter Zeitung, Freie Presse vom 3.06.1998: *Besorgt zeigten sich die sächsischen Wohnungsgesellschaften über den steigenden Leerstand von Wohnungen vor allem in Teilen des Goldgebirges und im Osten des Freistaates.... Besonders schwierig werde die Sanierung der vielen Altbauten, warnte Genossenschafts-Verbandsdirektor Dieterl*

6. Rechtliche Gegebenheiten

Unter rechtlichen Gegebenheiten versteht man die Bindungen der Grundstücke an das öffentliche und private Recht.

6.1. Öffentlich-rechtliche Bindungen

Es ist bisher nicht bekannt, daß die zu bewertenden Gebäude unter Schutzauflagen stehen. Es ist aber durchaus denkbar, daß das Wohnhaus von 1850, das Verwaltungsgebäude von 1850, das Lehrlingsheim von 1850 und die Hofscheune von 1912 unter Denkmalschutz gestellt werden können.

In anderen Bundesländern stehen solche Anlagen bereits unter Denkmalschutz.

Ein Zeitungsartikel in der FREIE PRESSE vom 07.07.1998 weist darauf hin, daß der unter Denkmalschutz gestellte Gebäudebestand bereits 75 % erreicht hat und im Vogelland erst 25 % inventarisiert worden sind.

Ein Flächennutzungsplan ist für Neustadt zwar aufgestellt, aber noch nicht genehmigt worden.

Der Gutshof liegt im Innenbereich gleich neben der Kirche.

Die Gebäudeflächen sind als Mischgebiet ausgewiesen, die Freiflächen als Flächen der Landwirtschaft.

Der alte Gutshof liegt im historischen Stadtkern und ist im FN-Plan als archäologisches Denkmalschutzgebiet ausgewiesen.

6.2. Privatrechtliche Bindungen

Die privatrechtlichen Bindungen bestehen durch den Pachtvertrag mit der Verpächterin.

Herr Agricola Bauer wohnt im Dachgeschoß des Verwaltungsgebäudes.

Seine Eltern sind ebenfalls die meiste Zeit dort.

Herr Agricola Bauer hat keine Gebäude aus dem Pachtvertrag untervermietet.

Der im Übermaß freistehende Wohnraum und Lagerraum in Neustadt be- und verhindert eine bessere Ausnutzung der eigenen Gebäude durch Untervermietung.

Die Hofstelle des alten Gutshofes kann auch nicht von dem starken Durchgangsverkehr profitieren, da keine direkte Anbindung zur Dorfstraße besteht.

Auf der nächsten Seite folgt ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan Neustadt. Dort ist die Hofstelle gelb eingezeichnet.

7. Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

7.1. Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Bei dem Flurstück 340/12 in der Flur 4 in der Gemarkung Neustadt handelt es sich um eine unvermessene Teilfläche, die dem alten Gut Neustadt zuzuordnen ist.

Der Wirtschaftshof der alten Hofstelle dient einem landwirtschaftlichen Betrieb mit ca. 345 ha gepachteter landwirtschaftlicher Nutzfläche und einer angeschlossenen Schafhaltung.

Der Grenzverlauf des Flurstückes ist auf der Karte in der Anlage zu ersehen.

Die Größe wurde vorbehaltlich einer amtlichen Nachmessung auf 20.500 qm geschätzt.

Folgende Nutzungen sind zu unterscheiden:

Gebäude und Freifläche mit Wegen	15.500 qm
Gartenland	5.000 qm

Von der Hauptstraße am Dorfrand führt ein Schotter- und Asphaltweg in schlechtem Zustand und mit Verengung, scharfer Kurve und Gefälle zum Hof.

Das Grundstück hat nur eine einfache Erschließung mit Strom, Wasser und Telefon. *

Ein neuer Stromanschluß muß für die beiden Häuser gelegt werden und kostet ca. 25.000,- DM.

Die gesamte Hofstelle hängt an einem Trafo, es sind keine Zwischenzähler und keine getrennten Anschlüsse vorhanden.

Der Wasseranschluß des Wohnhauses 22 von 1850 und des Verwaltungsgebäudes sind ebenfalls nicht getrennt; für das gesamte Grundstück gibt es nur einen Wasserzähler.

Für jedes Wohnhaus ist eine Abwassergrube vorhanden.

Der Abwasserverband Z-Stadt hat eine Kläranlage in W-Stadt in Planung und teilweise im Ausbau.

Der Anschluß liegt bereits am Ortsrand von Neustadt.

Es gibt bisher keine Vorstellungen über Anschlußkosten.

In anderen Ortschaften kostet der Anschluß eines Wohnhauses ca. 35.000,- DM.

Die Baugrundverhältnisse scheinen allgemein fest zu sein, es sind nur Setzrisse auf der nördlichen Stirnseite des Verwalterhauses zu erkennen.

Die Aufschüttung im Bereich der Hofscheune ist nicht tragfähig.

Vor dem Verwalterhaus liegt ein Erdtank einer ehemaligen Tankstelle im Untergrund.

Eine Verunreinigung mit ausgelaufenem Kraftstoff ist möglich.

Eine Untersuchung auf Kontaminierung des Erdreiches ist nicht erfolgt.

Am Westrand des Grundstückes zieht sich eine Kalksteinmauerwand auf der Länge von ca. 50 m an der Grundstücksgrenze entlang.

Sie hält einen 10 m hohen Hang, auf dem das alte Schloß steht.

Die Mauer ist an einigen Stellen brüchig und hat sich durch die Last von einer Schräglage in eine Senkrechtlage geneigt.

7.2. Beschreibung der Gebäude

1. Wohnhaus, Baujahr 1850, Nr. 22

Länge 30 m, Breite 11 m, Höhe bis zur Traufe 6,75 m, Dachhöhe 5,20/6 m

EG, OG, DG

ehemaliger Pferdestall

Bruchsteinfundament

Erdgeschoß Außenwände Bruchstein,

Kreuzgewölbe mit freistehenden Sandsteinsäulen

innen Glattputz, Tapete, Anstrich, Feinputz

Fußboden Beton, Lehm Boden

1 gemauerte Treppe zum Obergeschoß, einfache Holztreppe zum Dachboden

einfache Holzfüllungstüren mit Glaseinsatz und einfache Brettertüren

kleine Fenster in Metallrahmen und Metallgitter,

Obergeschoß Außenwände Ziegelstein, Holzbalkendecke

innen Bruchstein und Ziegelstein

Fußboden Estrichbelag,

Holzfenster isolierverglast

Satteldach mit Krüppelwalm und Tonziegelaufgabe, Metallrinnen,

4 Schornsteine

1 gemauerte Außentreppe

Klärgrube an N-Giebel mit Bohlenabdeckung, Stahlbrücke zum Bodenaufgang mit Geländer und Holzbohlenbelag.

220 V, einfach , 3 einfache Bäder mit freistehenden Wannen, Kohleboiler, Waschbecken, WC,

1 erneuertes Bad (vom Mieter erneuert), Kohle-Einzelöfen.

2. Verwaltungsgebäude Nr. 04

Länge 20,40 m, Breite 12,50 m, Höhe bis zur Traufe 7,50 m, Dach 2,00 + 3,00/6 m

EG, OG, Kniestock, DG, Boden

Bruchsteinfundament

Keller, Bruchstein, Decke preußische Kappe, Fußboden massiv

Erdgeschoß Außenwände Bruchstein, Sichtmauerwerk

innen Bruchstein und Ziegelstein

Fußboden Estrich, Flur Terrazzo, Sanitär und Küche gefliest, Eßsaal Diele auf Lagerhölzern über gewachsenem Boden

Obergeschoß und Anbau , Außenwände Ziegelstein

innen Holzfachwerk, Lehm- und Steinfächer, Holzbalkendecken

Giebelwände und Dacherker über Dachfläche mit Zinnen in treppenförmigen Abschluß

Fenster Ost-, Süd- und Nordseite in Sandsteinrahmen

innen, Tapeten, Anstrich , teilweise Holzvertäfelung, in Küche und Sanitärbereich Fliesen

Fußboden Dielen und Fischgrätparkett

3 Holzfüllungstüren mit einfachen Glaseinsatz

Holzfenster mit Isolier- und Einfachverglasung

Satteldach, 2 Dacherker, 4 Schlepsschrauben, Anbau Pultdach, Preolithschindeln auf

Schalung

Zinkrinnen

4 Schornsteine

Eingangsvorbau in Sandstein, 2 Rundbögen mit Sandsteinsäule, Balkon ohne Balustrade,
Hofseite Außentreppe 4stufig Granit
8 abgängige Nachtspeicheröfen, Kachelofen, stillgelegte Gasöfen
OG abgängige WC, Sanitäreinbauten durch Pächter
Das EG und das OG sind nur mit 2 Zimmern als Büro genutzt, Rest leerstehend,
DG von Pächter notdürftig ausgebaut, keine Isolierung, provisorische Wohnbarkeit

3. Lehrlingsheim, Baujahr 1850, Nr. 03

Länge: 29 m, Breite: 10,70 m, Höhe bis zur Traufe: 4,80 m, Dachgeschoß: 3,50/2 m
und 7,00 m x 10,70 x 4,00 m, DG 1,50/2

ehemaliger Kuhstall

Bruchsteinfundament,

Erdgeschoß, Obergeschoß:

Außenwände Bruchstein, Holzfachwerk mit Ziegelsteinausfachung, Sichtmauerwerk teilweise verputzt

Innenwände: Ziegelstein, Geschoßdecke Ziegelstein massive Zwischendecke,
Treppe Beton

Satteldach aus Kantholz, Betonfallziegelaufgabe 1990 neu, Zinkrinnen neu
kleine Fenster und alte Stallfenster

einfache Füllungstüren

Fußboden Betonsohle

keine Leitungen verlegt

Futterhaus

Betonstreifen

Außenwände Ziegelstein, Gasbeton

Planasbest

Brettbinder

Teerpappe

Kunststoffdachrinnen

Betonrahmenfenster

Holzflügeltore

Fußboden Beton

4. Hofscheune, Baujahr 1912, Nr. 02

Länge 35 m, Breite 17,30 m, Höhe bis zur Traufe 8,80 m, Dachhöhe 5,70/2 m
EG und OG

Bruchstein- und Ziegelsteinfundament

Erdgeschoß, Obergeschoß Bruchsteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk, Rauputz

innen Sichtmauerwerk, Rauputz

massive Abtrennung, im Bereich des Getreidelagers

Holzstützenkonstruktion bis Giebel, Betonziegel

Metallrinnen, teilweise PVC - Fallrohre

4 Holzschiebetore

Holzluken

Fußboden gewachsener Boden, Durchfahrt im Obergeschoß mit Holzbohlen
Stromanschluß 220/380 V

In die Außenwände sind Belüftungsgebläse zur Strohbeltüftung eingebaut.

Wiegeraum: Ziegelmauerwerk verputzt, Pultdach mit Biberschwanzeindeckung.
Durch die Hanglage bedingt, ist die Hofscheune auf der langen Südseite mit Erde aufgeschüttet.

Da keine Durchlüftung des Mauerwerks möglich ist, bleibt die Südwand immer feucht und es tritt Salpeter aus.

5. Schafstall, Baujahr 1970, Nr. 01

Länge 46 m, Breite 22 m, Höhe EG 4,80 m, Höhe DG 2,20/6 m
Betonstreifenfundament

Außenwand Stahlbetonstützen mit Gasbetonplatten,

Geschoßdecke Faserzementplatten,

Satteldach aus Brettbinder, faserverstärkte Wellkunststoffplatten

Metallrinnen

Fußboden gewachsener Boden

Betonrahmenfenster, Lichtband mit Drahtglas

Wasseranschluß

Ausläufe an den Giebelseiten mit Beton befestigt und mit Stahlgattern eingefriedet.

Holzflügelstore

6. Getreidehalle, Baujahr 1982, Nr. 05

Länge 53 m, Breite 16 m, Höhe bis zur Traufe 5,50 m, Dachhöhe 2,00/2 m
EG und OG

ehemaliger Schafstall

Betonfundament

Außenwände Betonstützen- und -platten

Giebeldreiecke mit Planasbestplattenverkleidung

Innenwände Betonstützen und -platten

Satteldach aus Brettbindern, faserverstärkte Wellkunststoffplatten, eine Seite 3 Felder mit
Wellbitumenplatten erneuert, gesamtes Dach abgängig

Kunststoffrinnen

Fußboden Betonplatten, lose verlegt, uneben,

3 Holzflügelstore an der Westseite, 1 Holzschiebetor an der Ostseite

Fenster doppeltes Fensterband an Süd-, West- und Ostseite, 2/3 durch Planasbest ersetzt
220/380 V

Getreidetrocknung und Annahme

Das Gebäude ist nutzbar, das halbe Dach ist abgängig, die Seitenwände dürfen nicht belastet werden, es ist keine Belüftung vorhanden.

7. Garage, Baujahr 1980, Nr. 06

Länge 24,5 m, Breite 6,0 m, Höhe 3 m

Betonfundament

Außenwände Ziegelstein, Hohlblockstein, Gasbetonplatten, unverputzt

Innenwände Ziegelstein, Hohlblockstein, Gasbetonplatten unverputzt

Dach, Kantholz, Wellasbestauflage

Metallrinnen

Fußboden gewachsener Boden

Türen keine

schlechter Zustand

8. Lager und Futterhaus, Baujahr ca. 1900, Nr. 14

Länge 20 m, Breite 9,50 m, Höhe bis zur Traufe 5,60 m

Zwischenbau und Sozialbau: Länge 3 m, Breite 7 m,

Sandstein- u. Ziegelfundament

Außenwände Bruchstein, Ziegelstein, Hohlblockstein, Rauputz, Sichtmauerwerk

innen Ziegelstein, Sichtmauerwerk, Glattputz

Gewölbedecke, Hohlsteindecke mit Stahl- und Betonunterzügen

Außentreppe Stahl

Pultdach aus Brettbindern und Kantholz, Aluminium teerbeschichtet, Schalung

Metallrinnen

Betonrahmenfenster

Holzflügeltür am Durchgang zum Schafstall

Fußboden Beton, Ostteil im Keller gewachsener Boden

Elektrik einfach

Das Gebäude ist wirtschaftlich nicht nutzbar und sehr reparaturbedürftig

9. Garagen, Baujahr, Nr. 16

Länge 24,50 m, Breite 6 m, Höhe bis zur Traufe 3 m

Betonstreifenfundamente

Außenwände Leichtbauwände mit Planasbestplattenverkleidung

Pultdach aus Eisenrohren, Wellasbestzementplattenauflage

Metallrinnen

Holzflügeltore

Fußboden Beton

zu 50 % vermietet, schlechter baulicher Zustand

10. Bockstall, Nr. 21

Länge 14 m, Breite 6 m, Höhe bis zur Traufe 3 m

Betonstreifenfundament

Außenwände Ziegelstein, Glattputz

Pultdach, Kantholz und Wellasbestauflage

Fußboden Beton vom Pächter eingebaut

Fenster Betonrahmen

Holzflügeltore

11. Bauliche Anlagen, Kleingebäude

Ergänzend zur Beschreibung der Gebäude werden alle auf der alten Hofstelle befindlichen baulichen Anlagen aufgeführt, die nicht einem Gebäude zugeordnet sind.

1. Kleingebäude und Fundamente auf der Obstwiese östlich der Getreidehalle:
 - Kleinviehstall
 - Gewächshaus
 - Barackenfundament
 - Jauchegrube
2. Mauern:
 - Trockenmauer südlich des Schafstalles 01
 - Trockenmauer nördlich der Hofscheune 02 (siehe Hofscheune)
 - Trockenmauer östlich der Verwaltung 04
 - Mauer mit Zaun zwischen dem Lager 14 und dem Wohnhaus 22
3. Erdtanks vor der Verwaltung:
 - 2 x 5.000 l-Tanks einer ehemaligen Tankstelle
4. Hofbefestigung
5. Zäune und Toreinfahrten, Seuchenwanne
6. Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Klärgrube
7. Kleingebäude und Müll innerhalb der ehemaligen Kleingärten südöstlich der Garage 6 und Garagen 16
8. Kohlenschuppen an Hofscheune

Rohbau

1 a. Kleinviehstall

Südtteil:

Länge 6 m, Breite 4 m, Höhe bis zur Traufe 2 m

Betonstreifenfundament

Holzskellettkonstruktion mit massiven Giebelwänden,

Seitenwände mit Planasbestbekleidung,

Dach Wellasbestauflage

Nordteil:

Länge 3 m, Breite 3,50 m, Höhe 2 m

Betonstreifenfundament

Holzskellettkonstruktion mit massiven Giebelwänden,

fehlende Dacheindeckung

1 b. Gewächshaus

Länge 7 m, Breite 2 m, Höhe 2 m
Betonstreifenfundament
Stahlprofilskelett,
fehlende Verglasung

1 c. Barackenfundament

Länge 18 m, Breite 5 m
umlaufendes Betonstreifenfundament mit Ziegelboden

1 d. Baracke

Länge 18 m, Breite 5 m, Höhe 2,20 m
Betonstreifenfundament
Ziegelboden
Holzskelettkonstruktion mit Bretterbekleidung
Wände teilweise massiv
3 massive Zwischenwände
Brettbinder mit Teerpappe auf Schalung
Geschoßdecke verbrettert

1 e. Jauchegrube

Länge 3 m, Breite 3 m
Massivwände, Bretterabdeckung,
Absperrung nicht ausreichend
voll Wasser, Gefahr für spielende Kinder

2 a. Trockenmauer südlich vom Schafstall, 01

Länge ca. 25 m, Breite ca. 0,50 m, Höhe 2 m
Trockenmauerwerk aus geschichteten Bruchsteinen zur Abstützung des Berghanges
nordwestlich des Schlosses, in Teilen eingestürzt
im westlichen Teil, teileingestürzter Erdkeller
Gem. Gebäudeplan in der Anlage, liegt die Mauer eindeutig auf dem Grundstück.

2 b. Trockenmauer nördlich der Hofscheune, 02

2 c. Trockenmauer östlich der Verwaltung, 04

Trockenmauerwerk und Ziegelmauerwerk,
Bekrönung aus Betonpfannen
ohne Schäden

2 d. Mauer mit Zaun zwischen Lager 14 und Wohnhaus 22

Länge 32 m, Breite ca. 0,50 m, Höhe ca. 1 m
Trockenmauerwerk aus geschichteten Bruchsteinen, darüberliegend ca. 0,50 m aus
Ziegelsteinen gemauert, als Sockel für den Zaun.
Zerstörung des Mauerwerks durch Baumbewuchs (vom Pächter entfernt) und Witterung.

Abgängiger Lattenzaun an Eisenpfählen, Höhe ca. 1 m

Gem. Gebäudeplan in der Anlage liegt die Mauer eindeutig auf dem Hofgrundstück.

3. Erdtanks vor der Verwaltung

Laut Angaben des Pächters handelt es sich um 2 x 5.000 l-Tanks einer ehemaligen Tankstelle.

Zapfsäulen und oberirdische Sockel wurden abgebaut. In den Gruben steht ölverschmutztes Wasser.

Zustand der Erdtanks und des Erdreiches unbekannt.

4. Hofbefestigung

Unterhof einschließlich Zufahrten mit Teerdecke, Oberfläche in Teilbereichen stark schadhaft, besonders im Bereich der abschüssigen Zufahrt südlich von der Getreidehalle 05 und der Hofscheune 02, zwischen der Hofscheune 02 und dem Wohnhaus 22, insgesamt ausreichend. Im Bereich des Schafstalles 01 gegossener Beton, schadhafte Stellen, Zustand ausreichend.

Im Bereich der Hofscheune 02 und der Getreidehalle 05 verlegte Betonplatten, Platten sacken an Ostseite der Hofscheune 02 ab, dadurch uneben, Zustand ausreichend bis schlecht.

5. Zäune und Toreinfahrten

Unterhof:

östliches Tor: Lattenzaun, Seuchenwanne

zwischen der Verwaltung 04 und dem Lehrlingsheim 03:

Lattenzaun an Stahlpfosten, Lattenzauntor,

Zustand befriedigend.

6. Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Entflechtung des Strom- und Wasserleitungsnetzes ist noch nicht erfolgt.

Das Regenwassersammelsystem ist z. T. verstopft.

Klärgruben:

stillgelegte Sammelgruben vor Verwaltung

2-Kammergruben westlich der Verwaltung

Sammelgruben nördlich des Wohnhauses 22

7. Kleingebäude und Müll in den Kleingärten

Südöstlich der Garagen 6 und 16 befinden sich 7 Kleingärten, von denen 6 bereits aufgegeben sind. In den Gärten befinden sich div. Holzschuppen und Müll. Alle Gärten sind von Zäunen umgeben (über 150 m lfdm. Lattenzaun).

8. Kohleschuppen an Hofscheune

Ziegelmauerwerk, Pultdach mit Pappeindeckung

Auf den nächsten Seiten folgen Fotos der hier beschriebenen Gebäude.
(sind nicht abgedruckt)

7.3. Die Ertragskraft des landwirtschaftlichen Betriebes

Die Ertragskraft des landwirtschaftlichen Pachtbetriebes Agricola Bauer hängt in erster Linie von der Leistungsfähigkeit der Felder ab.

Weiterhin wird der Gewinn wesentlich von der Gebäudeunterhaltung bestimmt, d.h. wieviele betriebsnotwendige und nicht betriebsnotwendige Gebäude zum Pachtbetrieb gehören und ob es alte oder neue Gebäude sind, die unterhalten werden müssen.

Der Verpächter verlangt in seinen APB, daß die Gebäude in ordnungsgemäßem Zustand erhalten bleiben.

Der Pächter muß die jährliche Unterhaltung der Gebäude aufbringen.

Im vorliegenden Fall des alten Gutshofes Agricola Bauer ist ein erheblicher Überbesatz an Gebäuden vorhanden.

Der Überbesatz wäre für den Betrieb keine Belastung, wenn eine Unterverpachtung möglich wäre. Aufgrund der unter 5.3. dieses Gutachtens geschilderten Verhältnisse ist eine Unterverpachtung aber nicht möglich.

Die Gebäudeunterhaltung wird bei allen Pachtbetrieben des Staates jedes Jahr neu bestimmt. Die Domänenverwaltung, die Klosterkammer und die Finanzministerien erhalten zur Planung der jährlichen Bauunterhaltung im Haushalt für die ihnen unterstehenden Gebäude eine Anweisung des Staatshochbauamtes.

Hiernach sind 1998 durchschnittlich 9,5 % des Friedensneubauwertes 1936 für die jährliche Bauunterhaltung anzusetzen.

Mit dieser Angabe haben die landwirtschaftlichen Pachtbetriebe der Domänenverwaltung und der Klosterkammer über Jahre Erfahrung und bestätigen im langjährigen Durchschnitt die Richtigkeit dieser Größenordnung.

Die Pachtwertgutachten zur Bestimmung der Pacht haben ebenfalls in ihren Festkosten diesen Wertansatz.

Bei Pachtbetrieben mit großem Gebäudebesatz ist die Bauunterhaltung sehr groß, damit ist die Nettopacht gering.

Bei Pachtbetrieben mit geringem Gebäudebesatz ist die Gebäudeunterhaltung gering, damit ist die Nettopacht höher und in der Nähe von Parzellenpachten anzusiedeln.

Bei Parzellenpachten werden ja keine Gebäude übernommen, somit entsteht auch keine Gebäudeunterhaltung.

Das zuständige Finanzministerium hat noch keine Neuwertberechnung der staatseigenen Gebäude vorliegen und deshalb auch noch keinen Haushaltsansatz für die Gebäudeunterhaltung.

Nach Auskunft des für den Staatshaushalt zuständigen Beamten im Finanzministerium ist der gleiche Haushaltsansatz wie in Niedersachsen mit 9,5 % des FNBW 1936 richtig, da dieser Wert eine aktualisierte Weiterentwicklung nach den auch für den Freistaat geltenden RBBau ist.

Auf der nächsten Seite sind die Gebäude beider Hofstellen einzeln mit folgenden Angaben aufgeführt:

Bezeichnung
Geschosse
Länge, Breite, Höhe
Mark je cbm 1913
Mark je cbm 1936
Bauunterhaltung in DM pro Jahr

Die jährliche Bauunterhaltung für die Gebäude beträgt nach der oben genannten Berechnung 34.825,49 DM.

Tabelle 1

ALTES HOFGUT NEUSTADT

Gebäudebestand		L	B	H	M/cbm		Bauunterhaltung DM
					1913	1936	
Schafstall	EG	46	22	4,8	4,20	26.522,50	2.519,64
	DG	46	22	0,37	4,20	2.026,02	192,47
Hofscheune	EG	35	17,3	8,8	5,00	34.634,60	3.290,29
	DG	35	17,3	2,85	5,00	11.216,89	1.065,60
Waagehaus		6	2	2,5	12,00	468,00	44,46
Lehrlingsheim	EG	29	10,7	4	12,00	19.362,72	1.839,46
	DG	29	10,7	1,5	12,00	7.261,02	689,80
Garage	EG	7	10,7	4	8,00	3.115,84	296,00
	DG	7	10,7	0,75	8,00	584,22	55,50
Kadaverhaus		3	2	2,5	12,00	234,00	22,23
Verwaltung	EG	20,4	12,5	3,5	20,00	23.205,00	2.204,48
	OG	20,4	12,5	3,5	20,00	23.205,00	2.204,48
	Kniest	20,4	12,5	0,5	20,00	3.315,00	314,93
	DG	20,4	10	2	20,00	10.608,00	1.007,76
	Boden	20,4	7,5	0,5	20,00	1.989,00	188,96
Anbau		4	12,5	4	0,00	0,00	0,00
Getreidehalle	EG	53	16	5,5	3,00	18.189,60	1.728,01
	DG	53	16	1	3,00	3.307,20	314,18
Garage		24,5	6	3	5,50	3.153,15	299,55
Lager/Futterhaus		20	9,5	5,6		0,00	0,00
Zwischenraum		3	7	3,5	9,00	859,95	81,70
Sozialraum		7	7	5	10,00	3.185,00	302,58
Garagen		25,5	5	2,2	8,00	2.917,20	277,13
Bockstall		14	6	3	10,00	3.276,00	311,22
Wohnhaus	EG	30	11	4	13,00	22.308,00	2.119,26
	OG	30	11	2,75	13,00	15.336,75	1.456,99
	DG	30	11	2,6	13,00	14.500,20	1.377,52
<u>Neue Hofstelle</u>							
Werkstatt	EG 1	28,5	10,2	4,35	8,00	13.151,27	1.249,37
	EG 2	18,5	15,6	4,35	8,00	13.056,26	1.240,35
Mehrzweckhalle	EG	50	13	3,25	5,00	13.731,25	1.304,47
2 Unterstellhallen	EG	38	27	5,75	3,00	23.008,05	2.185,76
Lagerhalle	EG	53,5	10	3,95	5,00	13.736,13	1.304,93
4 Fertigteilgaragen	EG	11	6,1	3	5,50	1.439,30	136,73
5 PKW Garagen	EG	14	6	3,5	5,50	2.102,10	199,70
<u>Bauliche Anlagen</u>							
Bruchsteinmauer		27	0,5	2,4			
		21	0,5	6,3			
		4	0,5	2,5			
sonstige	geschätzt				13,00	5.083,00	3.000,00
Bauunterhaltung							34.825,49

Die Unwägbarkeit der Gebäudeunterhaltung liegt in der Bruchsteinmauer.

Sie hat eine Gesamtlänge von 52 m, ist mindestens 50 cm stark und zwischen 2,4 und 6,3 m hoch.

Hinter der Mauer geht das Gelände fast senkrecht ansteigend bergauf und in etwa 10 m Höhe befindet sich das alte Schloß des Gutshofes.

Die Mauer stand nach Erinnerung von Mitarbeitern des Betriebes vor mehreren Jahren schräg positiv zum Hang, jetzt steht sie an vielen Stellen senkrecht.

Die Klosterkammer Hannover hat durch den Umgang mit ihren historischen Gebäuden Erfahrungen bei der Unterhaltung von solchen Bruchsteinmauern.

Die Erneuerung einer Bruchsteinmauer wird mit 2.500,-- DM/cbm berechnet.

Die Reparatur wird mit ca. 1.000,-- DM/qm laufende Mauer veranschlagt.

Die Bruchsteinmauer auf dem Gut Neustadt hat ca. 103,55 cbm.

Zur Berechnung der jährlichen Unterhaltung der Mauer wird 1 % ihres Neubauwertes = 2.588,-- DM angesetzt.

Für die Unterhaltung der anderen baulichen Anlagen wird ein Betrag von 400,-- DM angesetzt, so daß schätzungsweise die Unterhaltung der baulichen Anlage auf 3.000,-- DM p.a. veranschlagt wird.

Die Unsicherheit der Höhe der zu erwartenden Bauunterhaltung wird wesentlich von der Mauer bestimmt.

Sollte hier ein Erdabrutsch kommen, wird ein Streit um die Zuständigkeit der Unterhaltung der Mauer entstehen, auch um eventuelle Schäden und Folgekosten.

Die Mauer steht noch innerhalb der Grenze des Hofes, stützt aber den dahinter sich befindenden Berg mit dem Schloß ab, das von der Gemeinde als Kindergarten genutzt wird. Nun steht die Stützmauer aber auf dem Grundstück des Gutes, stützt aber den Berg des sich dahinter befindenden Grundstückes.

Dieses Tatsache ist durch die Teilung des alten Gutsgrundstückes in 2 verschiedene Flurstücke erst zu einem Problem geworden.

Als das alte Schloß und der Wirtschaftshof noch eine Eigentümerinheit waren, war dieses kein Problem, weil keine unterschiedlichen Flurstücke oder Eigentümer vorhanden waren.

Dem Käufer des Wirtschaftshofes muß dieses Problem bewußt sein.

Auf der nächsten Seite ist nach den Richtlinien des niedersächsischen Landwirtschaftsministeriums eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gut Neustadt auf der Grundlage eines Pachtwertgutachtens angestellt worden.

Die Zahlen über Einnahmen und Ausgaben des Betriebes sind der Buchführung des Pächters entnommen worden.

Sie stimmen mit den Normdaten überein.

Der Pächter bewirtschaftet 345,62 ha bei durchschnittlich 42 Bodenpunkten in etwa 300 m über NN.

Es werden Erbsen, Weizen, Triticale, Raps und Sommergerste angebaut.

Das Grünland dient der Schafhaltung.

Es sind somit die Deckungsbeiträge der einzelnen Feldfrüchte und der Schafhaltung berechnet worden.

Die Festkosten sind ebenfalls der betrieblichen Buchführung entnommen worden.

Die Gebäudeunterhaltung wurde auf der zuvor dargelegten Berechnungsgrundlage mit 34.825 DM p.a. ermittelt.

Der Gewinn des Betriebes beträgt danach 62.456,--DM abzüglich Zinsen = 51.456,-- DM. Dem steht eine Bruttopacht in Höhe von 112.924,-- DM gegenüber.

Würde man die Pacht auf der Grundlage eines Pachtwertgutachtens ermitteln und den Reinertrag gleichmäßig auf Pächter und Verpächter verteilen, so würden folgende Kennzahlen gelten:

Lohnanspruch des Betriebsleiters nach BML RL	72.503 DM
Nettopacht	41.499 DM
Bruttopacht	90.059 DM
Gebäudeunterhaltung	34.825 DM

Tatsächlich liegt der Gewinn des Betriebsleiters aber bei	51.456 DM
Läßt man die Zinsen außer acht, beträgt der Gewinn	62.456 DM
Die allgemeinen Betriebsausgaben sind beim Pächter mit zu hoch und müssen reduziert werden	43.719 DM

Die Pacht könnte im Pachtwertgutachten höher ausfallen, wenn die Gebäudeunterhaltung niedriger wäre.

Wenn man dem Pächter einen Gewinn in Höhe des Lohnanspruchs nach der Richtlinie des BML zuzüglich 50 % des Reinertrages zubilligt, so muß die Rechnung folgendermaßen aussehen:

Berechnung des Lohnanspruchs:

Grundlohn	41.170 DM
Betriebsleiterzuschlag 625 DM/10.000 DM Wirt. Wert	31.333 DM

Lohnanspruch	72.503 DM
zuzüglich 50 % des Reinertrages	41.499 DM

angemessenes Einkommen des Pächters	114.002 DM
-------------------------------------	------------

Zwischen dem angemessenen Einkommen und dem Gewinn besteht eine Lücke von	-51.546 DM
---	------------

Diese Differenz kann nur durch die Kürzung der überhöhten allgemeinen Betriebsausgaben entsprechend	26.469 DM
und die Kürzung der Gebäudeunterhaltung um ausgeglichen werden,	25.077 DM
wenn die vertraglich vereinbarte Pacht von gehalten werden soll.	64.364 DM

Der Überbesatz der Gebäude auf dem alten Gut Neustadt findet seinen Niederschlag in einem unzureichenden und nicht angemessenen Einkommen des Pächters.

Will man das Pachtpreisniveau auf Seiten des Verpächters halten, so beträgt die zumutbare jährliche Gebäudeunterhaltung nicht 34.825 DM, sondern lediglich 9.748 DM.

Unter gewöhnlichen Umständen müßte entweder der Verpächter die unzumutbare Gebäudeunterhaltung selbst übernehmen oder den Pachtzins um 25.077 DM kürzen.

Auf den nächsten Seiten folgen die Berechnung der angemessenen Nettopacht und die Berechnung des tatsächlichen Gewinn ohne Berücksichtigung der Zinsen.

Pachtpreisberechnung		Neustadt				optierender Betrieb				DM	DM/ha	DB Tierproduktion	
DB Pflanzl. Produktion	Erbsen	Weizen	Triticale	Raps	SGerste	Grünh.	Shilleg.						
Ertrag d/ha	40,00	63,00	60,00	33,00	48,00	45,00							
Preis DM/dt	27,00	22,00	20,50	42,00	26,00	20,00					Ackerl.	Erlöse Schlachtschafe 23.468,81	
Prämie DM/ha	836,00	660,00	660,00	953,00	660,00	0,00		836,00				Erlöse Mutterschaft 2.880,50	
ROHERTRAG DM/ha	1.916,00	2.046,00	1.690,00	2.339,00	1.908,00	900,00		836,00				Erlöse Wolle 3.085,98	
Saatgut	320,00	170,00	128,00	62,00	128,00	0,00				39.399,02	133,56	Prämien, Beihilfen 40.012,22	
Dünger	100,00	220,00	180,00	260,00	90,00	100,00				47.322,30	160,41	sonstige Einnahmen 664,50	
PSM	135,00	220,00	170,00	240,00	160,00	30,00				53.196,95	180,33	Rehertrag 70.112,01	
Var. Masch.K.	15,00	16,00	15,00	16,00	15,00	10,00		5,00				Bestandsergänzung 18.146,77	
Lohnunternehmer	220,00	200,00	200,00	220,00	200,00							Futter 3.415,80	
Versicherungen	22,00	24,00	20,00	28,00	20,00					6.112,18		Tierarzt, Pflege 2.577,61	
Trocknung	40,00	32,00	30,00	20,00	24,00							Beiträge 1.014,00	
sonstiges	0,00											Löhne 0,00	
Zinsanspruch	34,08	35,28	29,72	33,84	25,48	5,80		0,20				anteilige Maschinenkosten 2.747,90	
SUMME Var.Kosten	886,08	917,28	772,72	879,84	662,48	145,60		5,20		164.954,72	477,27	sonstiges	
DECKUNGSBEITRAG	1.029,92	1.128,72	1.117,28	1.459,16	1.245,52	754,40		830,80				SUMME var. Kosten 27.902,08	
Anbaufläche in ha	17,33	78,47	70,12	35,08	73,15	51,68		19,79			345,62	ha	Deckungsbeitrag 42.209,93
DB Prod Verfahren	17.848,51	88.570,86	78.343,67	51.187,33	91.109,79	38.987,39		16.441,53		382.488,89			
Zinsanspruch	590,61	2.768,42	2.083,97	1.187,11	1.863,86	289,41		3,96		8.787,33			
SUMME DB Pfl Prod	382488,89												
	DM	DM/ha				DM							
FESTKOSTEN	371030	855		GESAMT DB Betrieb		433.486,15							
Lohnkosten	98200	284		DB Bodenproduktion		382.488,89							
FK Maschinen + PKW	99700	288		DB Tierproduktion		42.209,93							
Unterhaltung Gebäude	34825	101		Zinsanspruch Umlaufkapital		8.787,33							
AIA pächtereig. Geba.	0	0		Einnahmen Mieten 75 %		0,00							
Unterh. Grundverbess.	1300	4		Mietwert der Wohnung		0,00							
Betriebssteuern+Lasten	9255	27											
Beiträge Realverband	0	0											
Berufsgenossenschaft	9100	26											
Sachversicherungen	5767	17											
Allgem. Betriebsausg.	43719	126		Ackerfläche		295 ha							
Lohnarbeit	-7000	-20		ZR-Quote A+B		0 dt							
Strom, Heizung, Wasser	800	2		Ackerzahlen		1180000							
Afa pächtereig. Bodenv.	0	0		Grünlandzahlen		195384							
Pacht	64364	186											
Zinsen	11000												
				Pacht		64.364,00							
Gesamt DB Betrieb	433.486,15	1254,23		Unterhaltung Gebäude		34.825,00							
- Festkosten Betrieb	371.030,00	1073,52		Unterhaltung Grundverbesserung		1.300,00							
- Lohnanspruch Betr. L.	72.503,00	209,78		Betriebssteuern+Lasten		9.255,00							
Reinertrag d Betriebes	-10.046,85	-29,07		Beiträge Realverband		0,00							
				Feuerversicherung Gebäude		3.180,00							
Reinertrag DM/ha	-29,07			Aufgeld Nachtragsvertrag		0,00							
				Bruttopacht des Betriebes		112.924,00							
				Bruttopacht in DM/ha		326,73							
Nettopacht						64.364,00							

Pachtpreisberechnung	Neustadt				optmierender Betrieb				DM	DM/ha	DB Tierproduktion	
	DB Pflanzl. Produktion	Erbsen	Weizen	Triticale	Raps	SGerste	Grünh.	Stilleg				
Ertrag dt/ha	40.00	63.00	60.00	33.00	48.00	45.00					Erlöse Schlachtschafe	23.468,81
Preis DM/dt	27.00	22.00	20.50	42.00	26.00	20.00					Erlöse Mutterschaf	2.880,50
Prämie DM/ha	836.00	660.00	660.00	953.00	660.00	0.00		836.00			Erlöse Wolle	3.085,98
ROHERTRAG DM/ha	1.916.00	2.046.00	1.890.00	2.339.00	1.908.00	900.00		836.00			Prämien, Beihilfen	40.012,22
Saatgut	320.00	170.00	128.00	62.00	128.00	0.00			39.399,02	133,56	sonstige Einnahmen	664,50
Dünger	100.00	220.00	180.00	260.00	90.00	100.00			47.322,30	160,41	Rohertrag	70.112,01
PSM	135.00	220.00	170.00	240.00	160.00	30.00			53.196,95	180,33	Bestandsergänzung	18.146,77
Var. Masch.K.	15.00	16.00	15.00	16.00	15.00	10.00		5,00			Futter	3.415,80
Lohnunternehmer	220.00	200.00	200.00	220.00	200.00						Tierarzt, Pflege	2.577,61
Versicherungen	22.00	24.00	20.00	28.00	20.00				6.112,18		Beiträge	1.014,00
Trocknung	40.00	32.00	30.00	20.00	24.00						Löhne	0,00
sonstiges	0.00										antilige Maschinenkosten	2.747,90
Zinsanspruch	34.08	35,28	29,72	33,84	25,48	5,60		0,20			sonstiges	
SUMME Var. Kosten	886.08	917,28	772,72	879,84	662,48	145,60		5,20	164.954,72	477,27	Summe var. Kosten	27.902,08
DECKUNGSBEITRAG	1.029,92	1.128,72	1.117,28	1.459,16	1.245,52	754,40		830,80			Deckungsbeitrag	42.209,93
Anbaufläche in ha	17,33	78,47	70,12	35,08	73,15	51,68		19,79	345,62	ha		
DB Prod. Verlehen	17.848,51	88.570,66	78.343,67	51.187,33	91.109,79	38.987,39		16.441,53	382.488,89			
Zinsanspruch	590,61	2.768,42	2.083,97	1.167,11	1.863,86	289,41		3,96	8.787,33			
SUMME DB Pfl. Prod.	382488,89											
	DM	DM/ha						DM				
FESTKOSTEN	269197	779	GESAMT DB Betrieb			424.698,82						
Lohnkosten	98200	284	DB Bodenproduktion			382.488,89						
FK Maschinen + PKW	99700	288	DB Tierproduktion			42.209,93						
Unterhaltung Gebäude	34625	101	Zinsanspruch Umlaufkapital									
ATA pächtereig. Gebä.	0	0	Einnahmen Mieten 75 %			0,00						
Unterh. Grundverbess.	1300	4	Mietwert der Wohnung			0,00						
Betriebssteuern+Lasten	9255	27										
Beiträge Realverbänd	0	0										
Berufsgenossenschaft	9100	26										
Sachversicherungen	5767	17										
Allgem. Betriebsausg.	17250	50	Ackerfläche			295 ha						
Lohnarbeit	-7000	-20	ZR-Quote A+B			0 dt						
Strom, Heizung Wasser	800	2	Ackerzahlen			1180000						
ATA pächtereig. Bodenv	0	0	Grünlandzahlen			198384						
Pacht	0	0										
Zinsen	0											
			Pacht			41.499,41						
Gesamt DB Betrieb	424.698,82	1228,80	Unterhaltung Gebäude			34.825,00						
- Festkosten Betrieb	269.197,00	778,88	Unterhaltung Grundverbesserung			1.300,00						
- Lohnanspruch Betr. L.	72.503,00	209,78	Betriebssteuern+Lasten			9.255,00						
Reinertrag d. Betriebes	82.998,82	240,14	Beiträge Realverband			0,00						
			Feuerversicherung Gebäude			3.180,00						
Reinertrag DM/ha	240,14		Aufgeld Nachtragsvertrag			0,00						
			Bruttopacht das Betriebes			90.059,41						
			Bruttopacht in DM/ha			280,57						
Nettopacht						41.499,41						

8. Wertermittlung

Der Grund und Boden wird nach dem Vergleichswertverfahren bewertet.

Die Gebäude werden nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Das Ertragswertverfahren für Wirtschaftsgebäude steht voll und ganz im Einklang mit der Wertermittlungsverordnung, Kommentar von Kleiber, 3. Auflage 1998.

Nach Kleiber werden nur Einfamilienhäuser nach dem Sachwertverfahren bewertet.

Die desolante wirtschaftliche Lage mit einhergehender Arbeitslosigkeit im Raum Neustadt zwingt einfach dazu, die Gebäude nach dem Ertragswert zu bewerten.

Bei einem Überbesatz an Gebäuden muß aber auch die Ertragskraft des landwirtschaftlichen Betriebes Berücksichtigung finden.

Hierbei ist wesentlich von Bedeutung, welche Dauer der Pachtvertrag hat.

Die Wirtschaftsgebäude des alten Gutes in Neustadt sind rein landwirtschaftlich ausgerichtet und deshalb fest mit der Produktionsgrundlage Ackerland und Grünland verbunden .

Hat der Pächter kein Pachtland mehr, sind die Gebäude auch nicht mehr von Nutzen.

8.1. Vergleichswerte

Der Gutachterausschuß für die Ermittlung von Grundstückswerten im Vogelkreis hat die Bodenrichtwerte zum 31.12.1996 für die Region Reichstadt-L-Stadt zusammengestellt.

Neustadt Zone 1Va - Oberneustadt - 30,-- DM/qm ortsüblicher Erschließung für
Bauland im Mischgebiet, offene
Bauweise 1 bis 2geschossig,
Grundflächenzahl 1,2.

Bei diesem Gebiet handelt es sich um die zentrale Ortsrandlage, also das Gebiet hinter der Kirche und dem Markt.

Dazu gehört auch das alte Gut, das hier zu bewerten ist.

Auf der nächsten Seite folgt ein Auszug der Zusammenstellung des Gutachterausschusses.

Für landwirtschaftliche Nutzflächen gibt der Gutachterausschuß folgende Orientierungswerte bekannt:

landwirtschaftliche Nutzfläche	0,60 bis 0,75 DM/qm
unbebaute Gartengrundstücke	5,-- DM/qm
landwirtschaftliche Wirtschaftshöfe und Tieranlagen im Außenbereich	4,-- bis 8,-- DM/qm

Zone I z. T. SAN Zentr. Ortslage; das Geb. wird umfaßt v. Zwick. Str. bis Einmündung Dr.-W.-Külz-Str., Werdauer Str. bis Gelände der DB AG, Tal- str. im Abzweigungsbereich von Werdauer Str., Gebiet um die Kirche und Markt, Ober- neumarker Str. im Abzweigungsber. von Reichenb. Str., Reichenb. Str. bis Mühlenweg	<hr/> 50 B - MI - o - II/III - 1,2
Zone II Wohngebiet zwischen Dr.-Külz-Str. und Zechenstraße	<hr/> 45 B - WA - o - II - 0,3
Zone III Plangebiet am Sportplatz (Mühlenweg, Birkenweg, Auenstr., Badsteig)	<hr/> 80 B - WA - o - I/II - 0,2
Zone IV a Oberneumark	<hr/> 30 B - MD - o - I/II
Zone IV b Unterneumark	<hr/> 30 B - MD - o - I/II
Zone V Plangebiet am Junkenberg	<hr/> 145 ebf B - WR - o - I/II - 0,2
Zone VI a Gewerbeflächen am Bahngelände	<hr/> 30 B - GE
Zone VI b Industriegebiet an der Werdauer Str.	<hr/> 40 ebf * B - GI / * fördermittelbeeinfl. Wert
OT: (A) Reuth	<hr/> 45 B - MD - o
OT: (B) Schönbach	<hr/> 40 B - MD - o

8.2. Wertermittlung des Grund und Bodens

Der Gutachterausschuß gibt den Bodenrichtwert für baureifes Land am Rand des Kerngebietes von Neustadt mit ortsüblicher Erschließung mit 30,-- DM/qm an.
Der Anteil für die Erschließung liegt in den überwiegenden Fällen bei 10,-- DM/qm.
Damit verbleibt ein reiner Bodenwert von 20,-- DM/qm.

Der Grund und Boden des Wohnhauses mit einem Umfeld von 600 qm wird mit 30,-- DM/qm bewertet, da er ortsüblich erschlossen ist und Zugang zu einer öffentlichen Straße hat.

Die Hofstelle hat damit eine verbleibende Größe von 14.600 qm.
Sie hat keinen direkten Zugang zur öffentlichen Straße, sondern es muß bergauf zum Dorfende erst in das Feld gefahren werden.
Der gesamte Wirtschaftsverkehr bewegt sich dort.
Von einer Erschließung kann somit nur in einem geringen Umfang gesprochen werden.
Hier können nicht 10,-- DM für die Erschließung, sondern lediglich 2,-- DM für die Erschließung angesetzt werden.

Bei übergroßen Grundstücken, die wirtschaftlich genutzt werden, wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der halbe Bodenwert von Grundstücken, die mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind, angesetzt.
Ein weiterer Abzug ist für die Hanglage vorzunehmen.

Danach hat der Grund und Boden der Hofstelle folgenden Wert:

Grund und Boden	8,-- DM/qm
Erschließung	2,-- DM/qm
Verkehrswert	10,-- DM/qm x 14.600,-- DM/qm = 146.000,-- DM.

Der sich anschließende Garten liegt in Ortsrandlage.
Er wird nicht als Ziergarten genutzt, sondern ähnelt Ackerland.
In einem solchen Fall ist der 3fache Ackerlandwert gerechtfertigt.

Ackerlandwert:	0,75 DM/qm
3facher Ackerlandwert	2,25 DM/qm
2,25 DM/qm x 5.000 qm	= 11.250,-- DM.

Verkehrswert des Grund und Boden 175.250 DM.

8.3. Wertermittlung der Gebäude

Im vorliegenden Fall handelt es sich um landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Davon dienen 2 Wirtschaftsgebäude der Schafhaltung und die übrigen Wirtschaftsgebäude dem Ackerbau und der Technik.

Die Wirtschaftsgebäude sind somit fest verbunden mit der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die dem Betrieb durch Pacht zur Verfügung gestellt worden ist.

Fällt dieses Pachtland weg, haben die Wirtschaftsgebäude keinen Wert mehr.

Die Schafhaltung wird auf Grünland betrieben, ohne Grünland muß die Schafhaltung aufgegeben werden.

Damit haben die diesem Produktionszweig zugeordneten Wirtschaftsgebäude keinen Wert mehr.

Die anderen Wirtschaftsgebäude dienen der Lagerung von Getreide und Dünger und der Unterbringung von Maschinen.

Fällt auch hier die Produktionsgrundlage auf den Feldern weg, haben diese Gebäude keinen Nutzen mehr.

Sie haben nur dann einen anderen Nutzen, wenn die Gebäude zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken wirtschaftlich genutzt werden können.

Nachfolgend werden die Gebäude so bewertet, als ob sie voll für den Rest ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer genutzt werden können, also ohne Berücksichtigung des Pachtvertrages, der im Jahr 2006 endet.

An späterer Stelle wird dann dieser Nutzen in Verbindung mit der Pachtdauer gebracht.

Wertermittlung der Gebäude auf der Grundlage ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Schafstall

Der Schafstall dient ausschließlich der Schafhaltung, er hat nur gewachsenen Boden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Schafhaltung hat einen Deckungsbeitrag von 42.209,93 DM ergeben.

Hiervon müssen noch die Löhne und die Unterhaltung des Gebäudes bezahlt werden. Ebenso kommen anteilige Grundsteuer, Gebäudefeuerversicherung und Haftpflichtversicherung hinzu.

Der Schafstall hat damit den Wert von 0,00 DM.

Allein die Lohnkosten des Schäfers bewegen sich in Höhe des Deckungsbeitrages.

Mit der Schafhaltung kann man also keinen Ertrag erzielen, wenn ein Gebäude dafür unterhalten werden muß.

Aufgrund der wirtschaftlichen Lage ist eine andere Nutzung des Schafstalles nicht möglich. Um die jährliche Unterhaltung von ca. 2.800,- DM decken zu können, muß eine jährliche Miete von mindestens 4.200,- DM dem Schafstall zugeordnet werden.

Diese Miete ist einfach nicht zu erwirtschaften. Sie würde einem Quadratmeterpreis von 0,39 DM entsprechen.

Somit hat der Schafstall den Wert **0,00 DM**. Es ist auch keine andere Nutzung möglich, da kein befestigter Fußboden vorhanden ist und im Ort genügend andere Lagerhallen in besserem Zustand und mit einer besseren Anbindung in eine öffentliche Straße vorhanden sind.

Hofscheune

Die Hofscheune ist zur Unterstellung von Maschinen zu gebrauchen.

Der herabfallende Putz, die Feuchtigkeit an den Wänden, die defekten Dachrinnen und die Abstützung der Wand sind mit Kosten von 78.120,- DM in einem kürzlich erstellten Gutachten berechnet worden.

Setzt man diese 78.120,- DM nur als Verkehrswert ein, so müssen 1,71 DM/qm im Monat an Miete zugeordnet werden, um die Scheune erhalten zu können.

Damit würde die Scheune ein jährliche Miete von 11.182,- DM beanspruchen.

Bei einem Gewinn von 60.000,- DM im Jahr für den Gesamtbetrieb, in dem die Nutzung dieser Scheune schon enthalten ist, ist diese Scheune in der Unterhaltung absolut zu teuer und hat somit den Verkehrswert **0,00 DM**.

Lehrlingsheim

Das Lehrlingsheim ist 1850 als Kuhstall gebaut worden.

Er wurde umfunktioniert zu einem Lehrlingsheim. Dieses befindet sich in einem desolaten Zustand. Es kann in keiner Weise genutzt werden.

Es ist aber das erste Gebäude, das auf dem Hof unter Denkmalschutz gestellt werden könnte.

Die gewöhnliche laufende Unterhaltung mit notdürftiger Abdeckung der großen Schäden führt zu einem **negativen Wert von 49.651,- DM**.

Es ist auch in der absehbaren Zukunft kein Nutzen zu erwarten.

Verwaltung

Das Verwaltungsgebäude ist das frühere Verwaltergebäude des Gutes.

Das Erdgeschoß und das Obergeschoß stehen bis auf 2 Räume, die als Büro genutzt werden, leer.

Mehrere jahrzehntelang ist keine Unterhaltung in diesem Gebäude betrieben worden.

Es ist eine grundsätzliche Sanierung vorzunehmen.

Die Sanierung des Gebäudes steht aber auf sehr tönernen Füßen, da im Ort bei 1.800 Einwohnern bereits 30 Wohnungen leer stehen. Zum anderen wohnen fremde Leute nicht gern auf einem landwirtschaftlichen Wirtschaftshof.

Eigene landwirtschaftliche Arbeitskräfte können aber nicht beschäftigt werden, die im Verwalterhaus mit wohnen würden, da die Betriebsfläche zu gering ist.

Es ist anzunehmen, daß das Verwaltungsgebäude nicht an Fremde vermietet werden kann. Die Familie Agricola Bauer, die bisher im Dachgeschoß wohnt, kann sich eine Etage ausbauen.

Somit kann man bei der Ermittlung des Ertragswertes bei diesem Gebäude nur von der Hälfte der Nutzung des Gebäudes oder der Vermietung ausgehen. In einem anderen Gutachten sind die Renovierungskosten auf 110.000,-- DM geschätzt worden. Bei einer Mietfläche von 200 qm entsprechen die Umbauten 550,-- DM/qm.

Diese Summe entspricht der unteren Grenze der notwendigen Umbaumaßnahmen.

Diese Reparatur lohnt sich nur, wenn man eine Monatsmiete von 9,-- DM/qm ansetzt.

Die Berechnung folgt auf den nächsten Seiten.

Damit hat das Verwaltungsgebäude einen Wert von **87.787,-- DM**.

Getreidelagerhalle

Die Getreidelagerhalle ist 1982 erbaut worden.

Sie ist zur Lagerung von Getreide und zur Unterstellung von Maschinen gut zu nutzen. In der Halle können ca. 1.200 t Getreide gelagert werden, was der gesamten Ernte ohne Raps entspricht.

Damit kann der Verkauf des Getreides zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Nimmt man eine monatliche Miete von 1,-- DM/qm an, so muß das Getreide in der Menge von 1.200 t 9.158, -- DM mehr beim späteren Verkauf als in der Ernte erbringen.

Dieses entspricht einem Mehrwert von 7,63 DM/t oder einer Lagerzeit von 4 Monaten.

Dieser Wert ist in gewöhnlichen Jahren realistisch. Im Erntejahr 1997 gab es keine Getreidepreissteigerung nach der Ernte.

Somit wird die Getreidelagerhalle mit 1,-- DM/qm und Monat Miete entsprechend einem Ertragswert von **54.447,-- DM** bewertet.

Garage

Das Gebäude befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und kann kaum noch genutzt werden.

Es entsteht ein negativer Wert, entweder für die Unterhaltung oder für den Abriß.

Die Garagen werden mit **minus 3.700,-- DM** bewertet.

Bockstall

Der Bockstall wird nur für die Schafhaltung genutzt, ist aber in einem sehr schlechten Zustand.

Die Schafhaltung hat keinen Ertrag, somit hat der Bockstall auch keinen Ertrag.

Eine alternative Nutzung ist nicht möglich.

Die dauernde Unterhaltung für 20 Jahre ergibt einen Negativwert von **2.986,-- DM**.

Wohnungen, Wohnhaus Nr. 22

Das Gebäude befindet sich auf dem Hof.

Es handelt sich um einen ehemaligen Pferdestall und Ochsenstall.

Heute wird das Erdgeschoß nicht, oder nur sehr gering, zur Ablagerung von alten Gegenständen genutzt.

Das Obergeschoß ist vor vielen Jahren zu Wohnungen umgebaut worden.

Im Obergeschoß stehen 2 Wohnungen leer, sie werden mit Kohle und Holz geheizt.

Der Zustand der Wohnungen ist sehr schlecht.

Solche Wohnungen sind heute in Neumark nicht mehr zu vermieten.

Zum einen befindet sich dieses Gebäude auf einem Wirtschaftshof, zum anderen macht es durch seine ursprüngliche Nutzung zur Erbauerzeit als Stall einen so wenig attraktiven Eindruck, so daß eine Vermietung nicht möglich ist.

Wollte man diesen Stall zu attraktiven Wohnungen umbauen, so müßte man

ca. 1.500,- DM/qm Wohnfläche investieren.

Bei einer 30jährigen Nutzungsdauer würde diese Investition eine Abschreibung von 4,17 DM/qm pro Monat bedeuten.

Bei 5 % Zinsen beträgt die Mietbelastung 3,13 DM/qm und Monat. Hinzu kommen Unterhaltungskosten von 1 % des Neubauwertes, so daß man mindestens eine Miete von 10,- DM erzielen müßte, um die Kosten zu decken.

Diese Kosten sind mit dem hier zu bewertenden Gebäude nicht zu erwirtschaften.

Somit hat das Gebäude den Wert **0,00 DM**.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in einem schlechten Zustand und können damit keinen Wert erhalten.

Die Kleinviehställe müssen abgebrochen werden, ebenso das Gewächshaus und die Barackenfundamente.

Der Kohleschuppen ist auch abgängig.

In einem anderen Gutachten wurden die Abbruchkosten mit 13.500,- DM ermittelt und werden in diesem Gutachten auch so übernommen.

Ehemalige Tankstelle

Die vorschriftsmäßige Entsorgung des Erdtanks mit Umweltüberwachung und anderen Kosten wird auf 25.000,- DM geschätzt.

Für die Wertermittlung liegt ein gesondertes Gutachten vor.

Weitere Kosten:

In den nächsten Jahren wird das gesamte Hofgelände an die Kanalisation angeschlossen.

Ein Wohnhaus wird gewöhnlich mit 35.000,- DM Anschlußgebühren belastet.

Da es sich hier um einen größeren Hof handelt mit 2 Wohnhäusern, werden Kosten von 70.000,- DM hierfür geschätzt.

Diese Kosten sind nicht in der ortsüblichen Erschließung enthalten, da sie sich nur auf die Leitungen auf dem Hof beziehen. Die öffentliche Erschließung geht nur von der Straße bis zum Hoftor.

Wasseranschluß und Trennung

Die Wasseranschlüsse für die unterschiedlichen Gebäude müssen getrennt und mit einzelnen Wasseruhren ausgerüstet werden.

Hierfür werden 10.000,-- DM veranschlagt.

Neuer Stromanschluß und Trennung

Alle Gebäude hängen an einem einzigen Stromzähler mit überalterten Leitungen.

Die Leitungen müssen neu verlegt und Stromzähler in den einzelnen Gebäuden angebracht werden.

Hierfür werden die Kosten auf 25.000,-- DM geschätzt.

Die Mauer

Die Mauer stellt das größte hier nicht zu kalkulierende Problem dar.

Mit einer Länge von 50 m und der Erfahrung für Reparaturen von 1.000,-- DM je laufende Meter ist nur eine grobe Schätzung möglich.

Bei anderen Objekten wird für die ordnungsgemäße Wiederherstellung der Mauer als Stützmauer ein Betrag von mindestens 25.000,-- DM eingesetzt.

Dieser Betrag kann erheblich überschritten werden, wenn sich die zuvor geschilderte Entwicklung der Neigung der Mauer weiter fortsetzt.

Aus Vorsichtsgründen wird ein Wert von 25.000,-- DM für die Unterhaltung der Mauer in den nächsten 20 Jahren eingesetzt.

Zusammenstellung:

Schafstall	0,-- DM
Hofscheune	0,-- DM
Lehrlingsheim	-49.651,-- DM
Verwaltung	87.787,-- DM
Getreidelager	54.447,-- DM
Garage	-3.963,-- DM
Lager/Futterhaus	0,-- DM
Garage	-3.698,-- DM
Bockstall	-2.986,-- DM
Wohnung	0,-- DM
Außenanlage	0,-- DM
Abbruch Außenanlage	-13.500,-- DM
Abbruch Tankstelle	-25.000,-- DM
Summe Gebäude	43.436,-- DM

Bodenwert	<u>175.250,-- DM</u>
Summe	218.686,-- DM

Weitere Kosten:

Kanalisationsanschluß	70.000,-- DM
Wassertrennung	10.000,-- DM
Stromanschluß und Trennung	25.000,-- DM
Mauerwiederherstellung	25.000,-- DM

Verkehrswert	<u>88.686,-- DM</u>
---------------------	----------------------------

Auf den nächsten Seiten folgen die Berechnungen der einzelnen Gebäude.

Eberhard Schultze

Dipl.-Ing. agr.

Landw. Sachverständiger

Im Winkel 7

31185 Hoheneggelsen

den

24.06.1998

Tel: 05129 - 96123

Fax: 05129 - 96125

Wertermittlung älterer Gebäude

0,00 DM

Stichtag der Wertermittlung 05.06.1998

Gebäude:	Wohnhaus	Ursprüngliche Nutzung:	Pferde-, Ochsenstall
Baujahr:	1850	Heutige Nutzung:	Wohnhaus

Länge:	30,00 m	Grundfläche:	330,00 qm
Breite:	11,00 m	Umb. Raum:	3085,50 cbm
Höhe Traufe:	6,75 m		
Höhe Dach:	5,20 m		

Grund und Boden Fläche:	660,00 qm
Grund und Boden Wert:	10,00 DM/qm
Verkehrswert Grund und Boden:	6600,00 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum	3085,50 cbm	FNW 1914	13,00 M/cbm
FNW 1936	52144,95 M = FNW 19	4 X 130 =	
9,50 %	4953,77 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	30,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	15,37		
Dauernde Unterhaltungslast:	76139,45 DM		

Alternative Nutzung: 0,00

Mietfläche:	231,00 qm		
Monatliche Miete:	11,16 DM/qm		
Jährliche Miete:	30921,66 DM		
Spezielle Kosten:	3092,17 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	27829,49 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	15,37		
Ertragswert:	427739,32		

Nettomiete:	27829,49 DM p.a.
Gebäudeunterhaltung:	4953,77 DM p.a.
Verzinsung Boden:	330,00 DM p.a.
Ertrag:	22545,72 DM p.a.
Faktor wie oben	15,37
notwendige Reparaturen	346500,00 DM

Kontrollrechnung:Abriß und Deponie:

3085,50 cbm

20,00 DM/cbm

61710,00 DM

Ertragswert des Altgebäudes: 0,00 DM.

Eberhard Schultze			
Dipl.-Ing. agr.			
Landw. Sachverständiger			
Im Winkel 7			
31185 Hoheneggelsen		den	24.06.1998
Tel: 05129 - 96123			
Fax: 05129 - 96125			
<u>Wertermittlung älterer Gebäude</u>			
-2.985,54 DM			
Stichtag der Wertermittlung		05.06.1998	
Gebäude:	Bockstall	Ursprüngliche Nutzung:	Bockstall
Baujahr:	1970	Heutige Nutzung:	Bockstall
Länge:	14,00 m	Grundfläche:	84,00 qm
Breite:	6,00 m	Umb. Raum:	126,00 cbm
Höhe Traufe:	3,00 m		
Höhe Dach:	1,00 m		
Grund und Boden Fläche:		168,00 qm	
Grund und Boden Wert:		10,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		1680,00 DM	
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer			
Umbauter Raum	126,00 cbm	FNW 1914	10,00 M/cbm
FNW 1936	1638,00 M = FNW 19 4 X 130 =		
9,50 %	155,61 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	20,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	12,46		
Dauernde Unterhaltungslast:	1938,90 DM		
Alternative Nutzung:			-2985,54
Mietfläche:	75,60 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:	12,46		
Ertragswert:	0,00		
Nettomiete:	0,00 DM p.a.		
Gebäudeunterhaltung:	155,61 DM p.a.		
Verzinsung Boden:	84,00 DM p.a.		
Ertrag:	-239,61 DM p.a.		
Faktor wie oben	12,46		
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	-2985,54 DM.		
		Kontrollrechnung:	
		Abriß und Deponie:	
		126,00 cbm	
		20,00 DM/cbm	
		2520,00 DM	

Eberhard Schultze								
Dipl.-Ing. agr.								
Landw. Sachverständiger								
Im Winkel 7								
31185 Hoheneggelsen		den	24.06.1998					
Tel: 05129 - 96123								
Fax: 05129 - 96125								
<u>Wertermittlung älterer Gebäude</u>								
			-3.697,81 DM					
Stichtag der Wertermittlung:		05.06.1998						
Gebäude:	Garagen	Ursprüngliche Nutzung:	Garagen					
Baujahr:	1967	Heutige Nutzung:	Garagen					
Länge:	24,50 m	Grundfläche:	147,00 qm					
Breite:	6,00 m	Umb. Raum:	220,50 cbm					
Höhe Traufe:	3,00 m							
Höhe Dach:	1,00 m							
Grund und Boden Fläche:		294,00 qm						
Grund und Boden Wert:		10,00 DM/qm						
Verkehrswert Grund und Boden:		2940,00 DM						
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer								
Umbauter Raum	220,50 cbm	FNW 1914	5,50 M/cbm					
FNW 1936	1576,58 M = FNW 19 4 X 130 =							
9,50 %	149,77 DM jährliche Unterhaltung							
Restlebensdauer	20,00 Jahre							
Zinssatz	5,00 %							
Faktor	12,46							
Dauernde Unterhaltungslast:	1866,19 DM							
Alternative Nutzung:			-3697,81					
Mietfläche:	132,30 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:	12,46							
Ertragswert:	0,00							
Nettomiete:	0,00 DM p.a.	<table border="1"> <tr> <td><u>Kontrollrechnung:</u></td> </tr> <tr> <td><u>Abriss und Deponie:</u></td> </tr> <tr> <td>220,50 cbm</td> </tr> <tr> <td>20,00 DM/cbm</td> </tr> <tr> <td>4410,00 DM</td> </tr> </table>		<u>Kontrollrechnung:</u>	<u>Abriss und Deponie:</u>	220,50 cbm	20,00 DM/cbm	4410,00 DM
<u>Kontrollrechnung:</u>								
<u>Abriss und Deponie:</u>								
220,50 cbm								
20,00 DM/cbm								
4410,00 DM								
Gebäudeunterhaltung:	149,77 DM p.a.							
Verzinsung Boden:	147,00 DM p.a.							
Ertrag:	-296,77 DM p.a.							
Faktor wie oben	12,46							
notwendige Reparaturen	0,00 DM							
Ertragswert des Altgebäudes:	-3697,81 DM.							

Eberhard Schultze
 Dipl.-Ing. agr.
 Landw. Sachverständiger
 Im Winkel 7
 31185 Hoheneggelsen den 24.06.1998

Tel: 05129 - 96123
 Fax: 05129 - 96125

Wertermittlung älterer Gebäude

54.447,41 DM

Stichtag der Wertermittlung 05.06.1998

Gebäude: Getreidehalle Ursprüngliche Nutzung: Getreidehalle
 Baujahr: 1982 Heutige Nutzung: Getreidehalle

Länge: 53,00 m Grundfläche: 848,00 qm
 Breite: 16,00 m Umb. Raum: 5936,00 cbm
 Höhe Traufe: 6,50 m
 Höhe Dach: 1,00 m

Grund und Boden Fläche: 1696,00 qm
 Grund und Boden Wert: 10,00 DM/qm
 Verkehrswert Grund und Boden: 16960,00 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum 5936,00 cbm FNW 1914 4,20 M/cbm
 FNW 1936 32410,56 M = FNW 19 4 X 130 =
 9,50 % 3079,00 DM jährliche Unterhaltung
 Restlebensdauer 20,00 Jahre
 Zinssatz 5,00 %
 Faktor 12,46
 Dauernde Unterhaltungslast: 38364,38 DM

Alternative Nutzung: 54447,41

Mietfläche: 763,20 qm
 Monatliche Miete: 1,25 DM/qm
 Jährliche Miete: 11448,00 DM
 Spezielle Kosten: 1144,80 DM p.a. Bewirtsch.K. 10,00 %
 Nettomiete: 10303,20 DM ohne Instandhaltung
 Faktor wie oben: 12,46
 Ertragswert: 128377,87

Nettomiete: 10303,20 DM p.a.
 Gebäudeunterhaltung: 3079,00 DM p.a.
 Verzinsung Boden: 848,00 DM p.a.
 Ertrag: 6376,20 DM p.a.
 Faktor wie oben 12,46
 notwendige Reparaturen 25000,00 DM

Kontrollrechnung:
 Abriß und Deponie: 5936,00 cbm
 20,00 DM/cbm
 118720,00 DM

Ertragswert des Altgebäudes: 54447,41 DM.

Eberhard Schultze				
Dipl.-Ing. agr.				
Landw. Sachverständiger				
Im Winkel 7				
31185 Hoheneggelsen			den	24.06.1998
Tel: 05129 - 96123				
Fax: 05129 - 96125				
Wertermittlung älterer Gebäude				
87.787 DM				
Stichtag der Wertermittlung		05.06.1998		
Gebäude:	Verwaltung	Ursprüngliche Nutzung:	Verwaltung	
Baujahr:	1850	Heutige Nutzung:	Verwaltung	
Länge:	20,40 m	Grundfläche:	255,00 qm	
Breite:	12,50 m	Umb. Raum:	2295,00 cbm	
Höhe Traufe:	7,50 m			
Höhe Dach:	3,00 m			
Grund und Boden Fläche:	510,00 qm			
Grund und Boden Wert:	30,00 DM/qm			
Verkehrswert Grund und Boden:	15300,00 DM			
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer				
Umbauter Raum	2295,00 cbm	FNW 1914	20,00 M/cbm	
FNW 1936	59670,00 M = FNW 19 4 X 130 =			
9,50 %	5668,65 DM jährliche Unterhaltung			
Restlebensdauer	20,00 Jahre			
Zinssatz	5,00 %			
Faktor	15,37			
Dauernde Unterhaltungslast:	87127,15 DM			
Alternative Nutzung:	87786,93			
Mietfläche:	229,50 qm			
Monatliche Miete:	9,00 DM/qm			
Jährliche Miete:	24786,00 DM			
Spezielle Kosten:	2478,60 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %	
Nettomiete:	22307,40 DM ohne Instandhaltung			
Faktor wie oben:	12,46			
Ertragswert:	277950,20			
Nettomiete:	22307,40 DM p.a.		Kontrollrechnung:	
Gebäudeunterhaltung:	5668,65 DM p.a.		Abriß und Deponie:	
Verzinsung Boden:	765,00 DM p.a.		2295,00 cbm	
Ertrag:	15873,75 DM p.a.		20,00 DM/cbm	
Faktor wie oben	12,46		45900,00 DM	
notwendige Reparaturen	110000,00 DM			
Ertragswert des Altgebäudes:	87786,93 DM.			

Eberhard Schultze
 Dipl.-Ing. agr.
 Landw. Sachverständiger
 Im Winkel 7
 31185 Hoheneggelsen den 24.06.1998
 Tel.: 05129 - 96123
 Fax: 05129 - 96125

Wertermittlung älterer Gebäude

-49.650,95 DM

Stichtag der Wertermittlung 05.06.1998

Gebäude: **Lehrlingsheim** Ursprüngliche Nutzung: Lehrlingsheim, davor Kuhstall
 Baujahr: 1850 Heutige Nutzung: keine

Länge: 29,00 m Grundfläche: 310,30 qm
 Breite: 10,70 m Umb. Raum: 1396,35 cbm
 Höhe Traufe: 4,80 m
 Höhe Dach: 3,00 m

Grund und Boden Fläche: 620,60 qm
 Grund und Boden Wert: 10,00 DM/qm
 Verkehrswert Grund und Boden: 6206,00 DM

Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer

Umbauter Raum 1396,35 cbm FNW 1914 12,00 M/cbm
 FNW 1936 21783,06 M = FNW 19 4 X 130 =
 9,50 % 2069,39 DM jährliche Unterhaltung

Restlebensdauer 20,00 Jahre
 Zinssatz 5,00 %
 Faktor 12,46
 Dauernde Unterhaltungslast: 25784,61 DM

Alternative Nutzung: -49650,95

Mietfläche: 93,09 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: 12,46
 Ertragswert: 0,00

Nettomiete: 0,00 DM p.a.
 Gebäudeunterhaltung: 2069,39 DM p.a.
 Verzinsung Boden: 310,30 DM p.a.
 Ertrag: -2379,69 DM p.a.
 Faktor wie oben 12,46
 notwendige Reparaturen 20000,00 DM

Kontrollrechnung:
Abriss und Deponie:
1396,35 cbm
35,00 DM/cbm
48872,25 DM

Ertragswert des Altgebäudes: -49650,95 DM.

Eberhard Schultze				
Dipl.-Ing. agr.				
Landw. Sachverständiger				
Im Winkel 7				
31185 Hoheneggelsen		den		24.06.1998
Tel: 05129 - 96123				
Fax: 05129 - 96125				
Wertermittlung älterer Gebäude				
				25.151,58 DM
Stichtag der Wertermittlung		05.06.1998		
Gebäude:	Hofscheune	Ursprüngliche Nutzung:	Hofscheune	
Baujahr:	1912	Heutige Nutzung:	Hofscheune	
Länge:	35,00 m	Grundfläche:	605,50 qm	
Breite:	17,30 m	Umb. Raum:	908,25 cbm	
Höhe Traufe:	11,65 m			
Höhe Dach:	1,00 m			
Grund und Boden Fläche:		726,60 qm		
Grund und Boden Wert:		10,00 DM/qm		
Verkehrswert Grund und Boden:		7266,00 DM		
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer				
Umbauter Raum:	908,25 cbm	FNW 1914	5,00 M/cbm	
FNW 1936	5903,63 M = FNW 19 4 X 130 =			
9,50 %	560,84 DM jährliche Unterhaltung			
Restlebensdauer	20,00 Jahre			
Zinssatz	5,00 %			
Faktor	12,46			
Dauernde Unterhaltungslast:	6988,12 DM			
Alternative Nutzung:				25151,58
Mietfläche:	544,95 qm			
Monatliche Miete:	0,50 DM/qm			
Jährliche Miete:	3269,70 DM			
Spezielle Kosten:	326,97 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %	
Nettomiete:	2942,73 DM	ohne Instandhaltung		
Faktor wie oben:	12,46			
Ertragswert:	36666,42			
Nettomiete:	2942,73 DM p.a.			
Gebäudeunterhaltung:	560,84 DM p.a.			
Verzinsung Boden:	363,30 DM p.a.			
Ertrag:	2018,59 DM p.a.			
Faktor wie oben	12,46			
notwendige Reparaturen	0,00 DM			
Ertragswert des Altgebäudes:	25151,58 DM.			
		Kontrollrechnung:		
		Abriß und Deponie:		
		908,25 cbm		
		20,00 DM/cbm		
		18165,00 DM		

Eberhard Schultze			
Dipl.-Ing. agr.			
Landw. Sachverständiger			
Im Winkel 7			
31185 Hoheneggelsen		den	24.06.1998
Tel: 05129 - 96123			
Fax: 05129 - 96125			
Wertermittlung älterer Gebäude			
			35,43 DM
Stichtag der Wertermittlung	05.06.1998		
Gebäude:	Schafstall	Ursprüngliche Nutzung:	Schafstall
Baujahr:	1970	Heutige Nutzung:	Schafstall
Länge:	46,00 m	Grundfläche:	1012,00 qm
Breite:	22,00 m	Umb. Raum:	5363,60 cbm
Höhe Traufe:	4,80 m		
Höhe Dach:	1,00 m		
Grund und Boden Fläche:	2024,00 qm		
Grund und Boden Wert:	10,00 DM/qm		
Verkehrswert Grund und Boden:	20240,00 DM		
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer			
Umbauter Raum	5363,60 cbm	FNW 1914	4,20 M/cbm
FNW 1936	29285,26 M = FNW 19 4 X 130 =		
9,50 %	2782,10 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	20,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	12,46		
Dauernde Unterhaltungslast:	34664,96 DM		
Alternative Nutzung:	35,43		
Mietfläche:	910,80 qm		
Monatliche Miete:	0,39 DM/qm		
Jährliche Miete:	4218,83 DM		
Spezielle Kosten:	421,88 DM p.a.	Bewirtsch.K.	10,00 %
Nettomiete:	3796,94 DM	ohne Instandhaltung	
Faktor wie oben:	12,46		
Ertragswert:	47309,91		
Nettomiete:	3796,94 DM p.a.		
Gebäudeunterhaltung:	2782,10 DM p.a.		
Verzinsung Boden:	1012,00 DM p.a.		
Ertrag:	2,84 DM p.a.		
Faktor wie oben:	12,46		
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	35,43 DM.		
		Kontrollrechnung:	
		Abriss und Deponie:	
		5363,60 cbm	
		20,00 DM/cbm	
		107272,00 DM	

Eberhard Schultze			
Dipl.-Ing. agr.			
Landw. Sachverständiger			
Im Winkel 7			
31185 Hoheneggelsen		den	24.06.1998
Tel: 05129 - 96123			
Fax: 05129 - 96125			
<u>Wertermittlung älterer Gebäude</u>			
			0,00 DM
Stichtag der Wertermittlung		05.06.1998	
Gebäude:	Lager/Futterhaus	Ursprüngliche Nutzung:	Lager/Futterhaus
Baujahr:	1900	Heutige Nutzung:	Lager/Futterhaus
Länge:	20,00 m	Grundfläche:	190,00 qm
Breite:	9,50 m	Umb. Raum:	285,00 cbm
Höhe Traufe:	5,60 m		
Höhe Dach:	1,00 m		
Grund und Boden Fläche:		228,00 qm	
Grund und Boden Wert:		10,00 DM/qm	
Verkehrswert Grund und Boden:		2280,00 DM	
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer			
Umbauter Raum	285,00 cbm	FNW 1914	5,00 M/cbm
FNW 1936	1852,50 M = FNW 19	4 X 130 =	
9,50 %	175,99 DM	jährliche Unterhaltung	
Restlebensdauer	20,00 Jahre		
Zinssatz:	5,00 %		
Faktor	12,46		
Dauernde Unterhaltungslast:		2192,80 DM	
Alternative Nutzung:			0,00
Mietfläche:	171,00 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:	12,46		
Ertragswert:	0,00		
Nettomiete:	0,00 DM p.a.		
Gebäudeunterhaltung:	175,99 DM p.a.		
Verzinsung Boden:	114,00 DM p.a.		
Ertrag:	-289,99 DM p.a.		
Faktor wie oben	12,46		
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:		0,00 DM.	
		Kontrollrechnung:	
		Abriss und Deponie:	
		285,00 cbm	
		20,00 DM/cbm	
		5700,00 DM	

Eberhard Schultze			
Dipl.-Ing. agr.			
Landw. Sachverständiger			
im Winkel 7			
31185 Hoheneggelsen		den	24.06.1998
Tel: 05129 - 96123			
Fax: 05129 - 96125			
Wertermittlung älterer Gebäude			
			-3.962,65 DM
Stichtag der Wertermittlung		05.06.1998	
Gebäude:	Garagen	Ursprüngliche Nutzung:	Garagen
Baujahr:	1967	Heutige Nutzung:	Garagen
Länge:	21,25 m	Grundfläche:	127,50 qm
Breite:	6,00 m	Umb. Raum:	280,50 cbm
Höhe Traufe:	2,00 m		
Höhe Dach:	0,40 m		
Grund und Boden Fläche:	255,00 qm		
Grund und Boden Wert:	10,00 DM/qm		
Verkehrswert Grund und Boden:	2550,00 DM		
Berechnung der Unterhaltungskosten für die Restlebensdauer			
Umbauter Raum	280,50 cbm	FNW 1914	5,50 M/cbm
FNW 1936	2005,58 M = FNW 19 4 X 130 =		
9,50 %	190,53 DM jährliche Unterhaltung		
Restlebensdauer	20,00 Jahre		
Zinssatz	5,00 %		
Faktor	12,46		
Dauernde Unterhaltungslast:	2374,00 DM		
Alternative Nutzung:	-3962,65		
Mietfläche:	114,75 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:	12,46		
Ertragswert:	0,00		
Nettomiete:	0,00 DM p.a.		
Gebäudeunterhaltung:	190,53 DM p.a.		
Verzinsung Boden:	127,50 DM p.a.		
Ertrag:	-318,03 DM p.a.		
Faktor wie oben	12,46		
notwendige Reparaturen	0,00 DM		
Ertragswert des Altgebäudes:	-3962,65 DM.		
		Kontrollrechnung:	
		Abriß und Deponie:	
		280,50 cbm	
		20,00 DM/cbm	
		5610,00 DM	

9. Verkehrswert des Alten Gutshofes in Neustadt

Ein landwirtschaftlicher Betrieb besteht aus einer landwirtschaftlichen Hofstelle und den dazugehörenden Ländereien.

Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude erfüllen erst ihre Funktion durch die Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten, die auf den eigenen Feldern erzeugt worden sind, und die Unterstellung der Maschinen, die zur Bewirtschaftung der Felder benötigt werden.

Des weiteren wird Vieh untergebracht, das von den Produkten der eigenen Felder lebt.

Es besteht also eine wechselseitige Beziehung zwischen der Hofstelle mit seinen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden und dem Ackerland und Grünland.

Im vorliegenden Fall soll die Hofstelle gekauft werden und damit auf Dauer in das Eigentum des Pächters übergehen.

Der Pachtvertrag für die landwirtschaftlichen Nutzflächen endet aber im Jahre 2006.

Hierfür gibt es keine Garantie der Weiterpacht zum heutigen Tag.

Somit stellt sich das Problem der Verkehrswertfindung folgendermaßen dar:

Wertermittlung der Hofstelle des Alten Gutes in Neustadt

A. Aus der Sicht des Pächters

Der Pachtvertrag endet im Jahre 2006, eine Weiterpacht ist reine Spekulation, da es keine verbindliche Erklärung des Verpächters gibt.

Der Kaufpreis muß mit der Wirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes für die Zeit der Restpachtdauer im Einklang stehen.

Der Pächter muß beim Kauf der Hofstelle seine Kapitaldienstgrenze einhalten; diese wird folgendermaßen berechnet:

Gewinn	52.456,-- DM
andere Einkommen	0,-- DM
Privataufwand Lebenshaltung	32.000,-- DM
private Steuern	12.000,-- DM
<u>Eigenkapitalbildung</u>	<u>8.456,-- DM</u>
Zinsaufwand	2.400,-- DM
<u>Abschreibung für Gebäude</u>	<u>0,-- DM</u>
Tilfungsgrenze	6.056,-- DM

Die Abschreibung der Maschinen kann nicht erhöhend eingerechnet werden, da die Maschinen aus den Abschreibungen ersetzt werden müssen.

Eine private Kapitalbildung ist bisher nicht möglich.

Abschreibungen aus Gebäuden gibt es auf dem Pachtbetrieb nicht.

Bei der hohen Gebäudeunterhaltung und dem Gewinn von 52.456 DM nach Zinsen ist eine jährliche Belastung in Form einer Annuität von 8.000,- DM im Jahr möglich.

Abgeleitet aus der nachfolgenden Kalkulation kann der Betrieb nur einen Kaufpreis von 50.000,- DM für die Hofstelle finanziell verkraften.

Restpachtdauer	8 Jahre
maximale jährliche Belastung, Annuität	8.000 DM p.a.
Zinsen	6 %
Faktor	6,2098
maximaler Kaufpreis	50.000 DM

B. Aus der Sicht für jedermann = Verkehrswert

Ein fremder Käufer hat bis zum Jahr 2006 keine Verfügungsmöglichkeit über den alten Gutshof, da die Pachtung vorher nicht abläuft. Ein Kauf ist auch nur dann möglich, wenn das Land mitverpachtet wird. Deshalb wird vor dem Jahr 2006 kein anderer Käufer auftreten. Für einen fremden Käufer fällt ein Kauf auch deshalb aus, weil die hohe Gebäudeunterhaltung ein angemessenes Einkommen aus der gepachteten Landwirtschaft nicht zuläßt.

C. Aus der Sicht des Verpächters

Der Verpächter hat sich durch Pachtvertrag mit dem Pächter bis zum Jahr 2006 gebunden und kann deshalb das Pachtobjekt keinem Dritten übergeben.

Bis zum Jahr 2006 ist der Pächter der einzig mögliche Käufer des alten Gutshofes.

Der Verpächter hat dem Pächter eine Gebäudeunterhaltung überlassen, die dieser nicht aufbringen kann.

Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gebäude wäre der Verpächter verpflichtet, entweder die Pacht zu senken oder 25.000,- DM p.a. selbst beizutragen.

Der Verpächter läuft Gefahr, daß aufgrund der zu hohen Gebäudeunterhaltung der augenblickliche Verkehrswert der alten Gutshofstelle sinkt, da das notwendige Geld für die Gebäudeunterhaltung vom Pächter nicht aufgebracht werden kann

D. Verlängerung des Pachtvertrages um 18 Jahre bis zum Jahr 2024

Bei einer Verlängerung des Pachtvertrages bis zum Jahr 2024 stehen dem Pächter noch 25 volle Jahre zur Tilgung des Kaufpreises der Hofstelle zur Verfügung.

Bei dem zuvor errechneten Gewinn von 52.456,- DM p.a. und einem Kapitaldienst von 8.000,- DM im Jahr sieht die Rechnung folgendermaßen aus:

Die Zinsen werden bei einem solch langfristigen Darlehen mit 7,5 % angenommen.

Faktor für Annuitätendarlehen: 11,15

Berechnung: $8.000 \text{ DM} \times 11,15 = 89.200,- \text{ DM}$.

F. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Hofstelle des alten Gutes Neustadt beträgt zum Stichtag der Wertermittlung unter Berücksichtigung aller im Gutachten genannten Einflußfaktoren
88.686,-- DM.

Der Pächter kann bei dem zur Zeit gültigen Pachtvertrag bis zum Jahr 2006 nur
50.000,-- DM
für die Hofstelle bezahlen, da er mit diesem Kaufpreis seine Kapitaldienstgrenze erreicht hat.

Wird der Pachtvertrag bis zum Jahr 2024 verlängert, kann der Pächter den vollen Kaufpreis in Höhe von
88.686,-- DM

bezahlen.

Das Gutachten wurde selbständig nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.



(Signature)

Literaturverzeichnis

Kleiber, Simon, Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998

Simon, Kleiber

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage 1996

Gerardy, Möckel

Praxis der Grundstücksbewertung, 33. Nachlieferung 1998

Köhne

Landwirtschaftliche Taxationslehre, Göttingen 1993