

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 10

HARALD LOYTVED

Teilwert
von Hofgebäuden und Einzelflächen

Verlag
„PFLUG und FEDER“
53 BONN – OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

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 anderem fachlichem Grund Interesse verdienen.

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

Der Inhalt der Hefte beschränkt sich auf jeweils nur eine Fragestellung. Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im März 1973

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die Aufteilung des Verkaufspreises in Teilwerte hat Bedeutung für die steuerliche Beurteilung.

Einen sicheren Maßstab gibt es nicht, mit dessen Hilfe man einen Hofkaufpreis in seine Teilwerte zergliedern könnte, also in die Werte für Nutzflächen, Gebäude u.a.

Das Gutachten behandelt einen Hofkauf, aus dessen Preis die Teilwerte für die Gebäude und für bestimmte Bauerwartungsflächen herauszutrennen waren.

Das Ziel wird in drei Schritten erreicht

1. Hofbewertung im ganzen, jedoch ausschließlich der Bauerwartungsfläche, anhand von Vergleichsfällen.
2. Bewertung der Gebäude: Vom gedachten Wert einer modernen Siedlung werden abgezogen die Kosten, die zur Modernisierung des fraglichen Hofes erforderlich sind und ein Abnutzungsbetrag.
3. Bewertung der Bauerwartungsfläche: Tatsächlicher Kaufpreis des Gesamtobjekts minus Hofwert ausschließlich Bauerwartungsfläche.

Beschreibende Deduktion ist das methodische Mittel dieses Gutachtens. Die Probleme mußten erwogen und abgewogen werden, ohne daß man sich auf analytische Zahlen hätte stützen können.

Bonn, im März 1973

Der Verfasser

G U T A C H T E N

in Sachen

Landwirt X ./. Finanzamt Y

Der VIII. Senat des Finanzgerichtes Z. beauftragte ... mit Schreiben vom1971 den Unterzeichneten, Ing.agr. Harald L o y t v e d , in seiner Eigenschaft als ... vereidigter Sachverständiger ein schriftliches Gutachten zu erstellen. Hierin soll gemäß Beweisbeschuß vom1971 Beweis über folgende Fragen erhoben werden:

Welcher Wert war im Zeitpunkt des Verkaufs (.....1962) des landwirtschaftlichen Hofes in A (Grundbuch von A Bd. .. Bl. ..) einem Teil des veräußerten Grund und Bodens, und zwar rd. 10 ha einerseits und den auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden beizumessen, wenn davon ausgegangen wird, daß der Erwerber den verkauften Hof - jedenfalls im folgenden Jahr - weiter bewirtschaften wollte? Kann insbesondere unter Berücksichtigung der Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs den Gebäuden ein Wert von nur 60.000 DM beigemessen werden, oder ist der Wert eher mit 135.000 DM für den Zeitpunkt der Veräußerung anzunehmen?

Am1971 wurden die Parteien sowie der Pächter des Hofes davon verständigt, daß am1971 um 9.00 Uhr auf dem Hof ein Ortstermin mit dem Unterzeichneten stattfinden soll. Hierzu waren erschienen der Steueroberinspektor M. vom Finanzamt Z sowie zeitweise der Pächter des Hofes zwecks Einweisung in die Örtlichkeit. Letzterer wurde vom Unterzeichneten nachdrücklich verpflichtet, daß er über das während des Termins Gehörte Stillschweigen zu bewahren habe.

Nach sorgfältiger Überprüfung werden die gestellten Fragen wie folgt beantwortet:

1. Der Teilwert der rd. 10 ha vorgesehen gewesenen Baugeländes wird zum1962 auf 482.000 DM geschätzt.
2. Die Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebes werden zum1962 mit einem Teilwert von 75.000 DM eingeschätzt.

Ich versichere, daß ich gemäß meinem ... Eid unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen dieses Gutachten erstattet habe. ...

Bremerhaven, den 14. April 1971

Harald-Loytved

B E S C H R E I B U N G

Kaufvorgänge

Ursache des Rechtsstreites sind die im Kaufvertrag vom ... 1962 festgelegten Teilwerte. In diesem Kaufvertrag verkaufte der Bauer X seinen Hof nach Ausnahme einiger Grundstücke mit einer Größe von rd. 57 ha einschließlich Inventar an seinen Vetter X zu einem Barkaufpreis von 875.000 DM. Der Kaufpreis wurde im Vertrag folgendermaßen aufgegliedert: 600.000 DM für 10 ha vorgesehen gewesenes Baugelände, die Gebäude 60.000 DM, das Zubehör 50.000 DM, der Resthof für 165.000 DM zuzüglich Altenteil, das mit 57.000 DM bewertet wurde. Insgesamt beträgt demnach der Kaufpreis 932.000 DM, der nach Abzug des Zubehörs von 50.000 DM die Liegenschaften wie folgt bewertet:

1. 10 ha vorgesehen gewesenes Baugelände	600.000 DM
2. Gebäude	60.000 DM
3. Resthof	<u>222.000 DM</u>
Gesamtwert der Liegenschaften	882.000 DM.

Für das Gesamtobjekt beträgt demnach der Kaufpreis rund 18.600 DM/ha und für den Resthof allein einschließlich Gebäuden 6.000 DM/ha.

Nach Auskunft von Herrn Oberinspektor M. betrug der derzeitige Einheitswert des Betriebes für 43,9 ha landwirtschaftliche Nutzfläche 54.600 DM und für 14,05 ha Holzung 3.500 DM, insgesamt 58.100 DM. Demnach liegt der Kaufpreis bei rund 1.500 % des Einheitswertes.

Diesem Kaufvertrag von 1962 war ein Kaufvertrag vom ... 1961 bzw. ... 1961 vorausgegangen, nach dem die

Firma N. rund 10 ha für 750.000 DM und die Landsiedlungsgesellschaft den Resthof mit Gebäuden ohne Inventar in einer Größe von rd. 44 ha für 250.000 DM erworben hat. Diese Verträge kamen dann nicht zum Tragen.

1968 ging nach Auskunft von Herrn M. der gesamte Betrieb mit rd. 59 ha durch Kauf an Herrn Kaufmann S. für 1.250.000 DM über. Dieser verpachtete den landwirtschaftlichen Betrieb auf 10 Jahre mit einer Größe von 50 ha an den Landwirt T. für 10.000 DM jährlich. Von der Gesamtfläche blieben rund 9 ha Holzung ausgenommen, da von den ursprünglichen 14 ha Holzung rund 5 ha nach Abholzung des Waldes zu Grünland kultiviert wurden. Der 1968 nunmehr erzielte Kaufpreis für das Gesamtobjekt liegt bei 21.000 DM/ha.

Der Betrieb

Aufgrund der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und der von Herrn T. erteilten Auskunft präsentierte sich der Hof zum Zeitpunkt des Kaufes 1962 wie folgt:

Der landwirtschaftliche Betrieb, der sogenannte Resthof, hatte eine Größe von rd. 47 ha und eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rd. 41 ha, hiervon waren 25 % Acker und 75 % Grünland. Der Hektarsatz liegt nach Auskunft von Herrn M. bei 1.247,- DM. Ferner gehörten zum Resthof 5 ha Holzung sowie 1 ha Hofraum mit Gebäuden und Sonstiges. Etwa 65 % der Ländereien liegen direkt am Hof und die übrigen Flächen in Streulage, dabei etwa 25% in Nachbargemeinden weiter weg. Demnach ist die innere Verkehrslage des Betriebes ganz günstig.

Die Ländereien des Betriebes stehen fast durchweg auf Mineralboden, wobei der Acker mit 32 bis 44 Punkten bonitiert als humoser anlehmiger bis lehmiger Sand "alle

Früchte" tragen kann. Das Grünland ist durch im Untergrund hoch anstehenden tertiären Lehm bzw. Ton mehr oder minder als absolut anzusprechen und (zu hoch) mit 39 bis 49 Punkten bonitiert. Die in der Gemeinde U liegenden kleineren Stücke haben sogar eine Bonitierung bis 63 Punkte. Die Entwässerung der am Hof liegenden Grünländereien erfolgt durch die hier nicht regulierte Aue.

Das Gelände am Hof ist leicht kupiert, jedoch ist die Bearbeitung der Ländereien mit Maschinen nirgendwo beeinträchtigt. Die zum Resthof gehörenden 5 ha Wald waren 1962 etwa zur Hälfte eine etwa 10jährige Anpflanzung mit Nadelholz und zur Hälfte eine etwa 15jährige Pappelkultur.

Die Gebäude

standen 1962 nach der Katasterkarte und einem vorgefundenen Gebäudegutachten wie folgt da: (s. Skizze)

1. Wohnhaus, 1892 erstellt, massiv, Schieferdach, ...
2. Die Stallscheune grenzt direkt südlich an das Wohnhaus ohne Geruchsschleuse an, wurde 1932 massiv erstellt ...
3. Kälber- und Hühnerstall, 1945 massiv erbaut ...
4. Der Schweinestall stand etwas nach Osten abgesetzt, ein um 1900 erstellter Massivbau mit Pfannen gedeckt. ...
5. Ein Schweinestall-Anbau schließt nach Osten an und wurde 1925 massiv erstellt. ...
6. Alte Scheune grenzte an; vor etwa 100 Jahren erstellte Fachwerkscheune. ...
7. Backhaus, ein ca. 100 Jahre altes Fachwerkgebäude. ...

Auf der Westseite der Hofstelle liegen:

8. Garagen, 1950 aus Beton erbaut. ...
9. Maschinenschuppen ...
10. Alte Scheune, die inzwischen abgebrannt ist, stand daran anschließend. ...

11. Ein Rundsilos, 42 cbm, Betonbau, 1952 erstellt. ...
12. Eine Wagenremise in der Weide. ...

Alle Gebäude waren am Besichtigungstage innen und außen gut unterhalten und sollen zur Zeit der Betriebsübernahme in mittlerem Zustand gewesen sein. Die Gebäude gehören zweifellos zum landwirtschaftlichen Betrieb, denn von den 10 ha ehemaliges Baugelände waren 1962 bestenfalls 1,5 ha Grünland landwirtschaftlich nutzbar.

Zusammenfassende Beurteilung

1962 präsentiert sich ein mittelbäuerlicher landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb von insgesamt rd. 47 ha mit 41 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche, davon 25 % Acker, der alle Früchte trägt, und 75 % fast durchweg auf Mineralboden stehendes absolutes Grünland von mittlerem Ertrag. Über den Kulturzustand 1962 kann kein Urteil abgegeben werden. Die 5 ha-Holzung war eine junge Anpflanzung, zur Hälfte mit Nadelholz und zur Hälfte mit Pappeln bestanden. Etwa 2/3 der landwirtschaftlichen Nutzfläche liegen direkt am Hof, 1/4 weiter entfernt. Demnach ist die innere Verkehrslage als recht günstig anzusprechen, wobei der Hof, vor den Toren der Stadt ... gelegen, eine gute äußere Verkehrslage hat.

Die Gebäude waren s.Z. älter, zum Teil sogar alt, doch durchschnittlich unterhalten. Wohnraum und Scheunen waren überreichlich vorhanden, jedoch Stallraum für Rindvieh und Schweine erheblich zu knapp, ebenso die Unterbringungsmöglichkeiten für Maschinen. Alle Bauten waren hinsichtlich ihrer Anlage und Einrichtungen auf dem technischen Stand der dreißiger Jahre stehen geblieben und somit die gesamte Innenwirtschaft, die nach den gegebenen Produktionsgrundlagen des Hofes die Hauptarbeit im Betrieb verursacht, arbeitswirtschaftlich außerordentlich schwierig zu verrichten.

Die 10 ha vorgesehene Baugelände zeigten 1962 folgendes Bild:

Flurstück ..., 4,6247 ha groß liegt direkt westlich, anschließend an ein bereits erschlossenes Wohngelände und ist östlich und nördlich von befestigten Wegen begrenzt. Hier liegen noch ca. 1,5 ha als Weide und ca. 3 ha sind mit Buschholz bestanden.

Aus Flst. ... und Flst. ... waren 2,0484 ha bzw. 3,3269 ha, in Summa also 5,3753 ha als Bebauungsgelände vorgesehen. Hier soll nach T. ein lichter, zum Teil auch älterer Buchenwald gestanden haben, der dann von Herrn X. abgeholzt sein soll. Diese beiden Teilstücke sind heute zu Grünland kultiviert, liegen westlich der Hofstelle und werden im Westen und Norden von festem Weg begrenzt. Ein Zusammenhang mit Parzelle ... besteht nicht, diese liegt etwa 300 m weiter ostwärts.

B E W E R T U N G

Gemäß Beweisbeschluß des ... Finanzgerichtes vom ... 1971 soll der Teilwert zum ... 1962 von 10 ha und der auf dem Hof befindlichen Gebäude eingeschätzt werden.

In diesem Gutachten wird folgendermaßen vorgegangen: Zunächst wird der echte Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes für 1962, zu dem sämtliche Gebäude gehören, ermittelt. Daraus wird dann der Teilwert der Hofgebäude eingeschätzt und schließlich ergibt sich der Teilwert für die 10 ha vorgesehene Baugelände durch Subtraktion.

Der landwirtschaftliche Betrieb:

1962 wurde der Hof wie oben beschrieben für 282.000 DM verkauft, das entspricht einem Kaufpreis von 6.000 DM/ha. 1961 hatte die Landsiedlungsgesellschaft den Hof mit rd. 44 ha einschließlich Gebäude für 250.000 DM gekauft, das sind rd. 5.600 DM/ha.

Der Kauf 1962 war ein Geschäft unter Verwandten, wobei offensichtlich der Höhe des Kaufpreises für das Gesamtobjekt eine größere Bedeutung zugemessen wurde als der des sogenannten Resthofes mit Gebäuden. Ähnlich lagen wohl auch die Verhältnisse 1961 und daher hat die Landsiedlungsgesellschaft zweifellos einen günstigen Kauf getätigt.

Man kann deshalb beide Verkaufspreise nicht als Maßstab für einen echten Verkehrswert des Resthofes ansehen und dieser muß daher zunächst eingeschätzt werden.

1962 war der Grundstücksmarkt für ganze Höfe noch intakt. Herr M. nannte von 7 Höfen Verkaufs-Durchschnittspreise im Kreis in Höhe von 10.000 DM je Hektar. Dabei konnte er keine näheren Angaben über die Größe der Betriebe, deren Zustand und Lage sowie deren Acker- und Grünlandverhältnis etc. machen.

Aus der Kenntnis des Unterzeichnenden durch seine langjährige Tätigkeit als vereidigter Sachverständiger wurden im fraglichen Raum 1962 bei Ausschalten von Liebhaberpreisen ganze Höfe dieser Größe mit 6.000 bis 12.000 DM je Hektar gehandelt. Hierbei waren folgende Gesichtspunkte preisentscheidend: die äußere Verkehrslage, die Arrondierung der Ländereien, deren Qualität und Zustand. Wesentlich ferner der Anteil an nutzbarem Acker und Grünland sowie vor allem auch das Acker- und Grünland-Verhältnis und Umfang und Zweckmäßigkeit und Zustand der vorhandenen Gebäude.

So wurden für Höfe in guter Lage zum Markt mit guter innerer Verkehrslage und Ländereien von hoher Qualität und gutem Bewirtschaftungszustand, für Höfe mit hohem Ackeranteil und geringem Anteil an Grünland, Holzung und Ödland, sowie ausreichend mit guten und zweckmäßigen Gebäuden besetzt, Spitzenpreise erzielt. Je mehr diese genannten Merkmale fehlen, um so geringer war die Nachfrage und demzufolge der Verkehrswert.

Bei dem hier zu bewertenden Hof ist positiv zu beurteilen die äußere Lage des Hofes und auch noch die recht günstige innere Verkehrslage. Qualität und Zustand der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind hier hinsichtlich Acker als gut und Grünland bestenfalls als mittel anzusprechen. Der Grünlandanteil ist aber mit 75 % der Nutzfläche sehr hoch, was bei der bekannten Lage der Futterbaubetriebe (siehe "Grüne Berichte") den Wert des Hofes stark drückt. Dafür ist der Anteil an sogenannten "Knochen" (Wald, Ödland etc.) mit etwa 11 % der Gesamtfläche verhältnismäßig gering. Die Hofgebäude waren 1962 als älter, wahrscheinlich aber als gut durchschnittlich erhalten anzusprechen. Für den hohen Grünlandanteil waren sie jedoch zu knapp bemessen und für eine rationelle Innenwirtschaft arbeitswirtschaftlich schlecht geeignet.

Aus allen diesen Gründen muß der reelle Verkehrswert des Hofes in der unteren Hälfte der genannten Durchschnittswerte zu finden sein.

Überprüft man durch eine Zerlegungstaxe den angemessenen Wert, d.h. unterstellt man den Einzelverkauf der Grundstücke, so wären 1962 nach eingeholten Informationen folgende Durchschnittswerte anzusetzen. Bei Einzelverkauf für Acker 12.000 DM/ha, für Grünland 7.000 DM/ha, für die junge Anpflanzung 4.000 DM/ha. Dann wäre aber den Hofgebäuden lediglich der Wert einer Altgehöftstelle zuzuer-

kennen, der bestenfalls mit 40.000 DM anzusetzen ist. Demnach würde eine Zerlegungstaxe zu folgendem Ergebnis führen: $10 \times 12.000 = 120.000 + 31 \times 7.000 = 217.000 + 5 \times 4.000 = 20.000$ DM zuzüglich Gebäudewert 40.000 DM gleich Summa 397.000 DM.

Der Verkehrswert 1962 des landwirtschaftlichen Betriebes mit Gebäuden und rd. 47 ha wird demnach realistisch eingeschätzt auf 400.000 DM, das sind rd. 8.500 DM/ha.

Teilwert der Gebäude

Da die Gebäude der Hofstelle zweifellos Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des sogenannten Resthofes sind, ist deren Teilwert aus dem Verkehrswert des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermitteln. Hierzu werden folgende Überlegungen angestellt:

Bei einer Ertragswertberechnung für den Hof hätten die Wirtschaftsgebäude überhaupt aus der Bewertung heraus zu bleiben. Lediglich dem Wohnhaus könnte ein Mietwert zuerkannt werden. Dieser liegt bei dem alten Wohngebäude nach Bautaxe Ende 1960 bei 1.380,- DM netto und vielleicht 1962 bei 1.500,- DM. Mit 25 kapitalisiert beträgt demnach bei einer Ertragswerttaxe der Gebäudewert 37.500 DM. Er liegt damit etwa in gleicher Höhe wie der oben genannte Altgehöftstellenpreis, denn ein potentieller Käufer der leeren Hofstelle hätte ja auch im wesentlichen nur Interesse am Wohnhaus.

Der vereidigte Bautaxator ... hat am 28.12.1960 den Zeitwert der Hofgebäude mit 178.855 DM bewertet.

Hierbei ist nach DIN 277 (neu) der umbaute Raum aller Gebäude mit großer Akribie ermittelt worden und dann nach Tabelle Ross der bauliche Zeitwert der Gebäude errechnet. Diese Art der Berechnung ergibt z.B. bei einem Brandschadensfall ein durchaus zutreffendes Ergebnis, muß jedoch

bei einer Teil- bzw. Verkehrswertermittlung zu völlig falschen Ergebnissen führen. Denn hierbei kann vor allem Lage und Wirtschaftlichkeit eines Gebäudekomplexes überhaupt nicht berücksichtigt werden. Insbesondere aber tritt die Unzulänglichkeit dieses Bewertungsverfahrens deutlich zutage, wenn landwirtschaftliche Gebäude losgelöst von der Scholle und deren Produktionsmöglichkeiten bewertet werden. Denn Gebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle sind nach heutiger Auffassung reine Betriebsmittel und beeinflussen hinsichtlich ihres Ausmaßes im Verhältnis zur landwirtschaftlichen Nutzfläche bzw. den Kulturarten, ihrer Eignung für bestimmte Produktionsverfahren, ihrer Lage zu den Ländereien und zueinander, ihrer technischen Zweckmäßigkeit, ihrer Ausbaufähigkeit und Wandlungsmöglichkeit etc., ganz abgesehen selbstverständlich auch von ihrem baulichen Zustand und Alter, maßgeblich den Verkehrswert eines Gesamtbetriebes. Man kann also unmöglich nach Kubikmetern und Zeitwert berechnet zu einer brauchbaren Teil- bzw. Verkehrswertschätzung kommen.

Diese Berechnungsart führt z.B. hier dazu, daß das alte Wohnhaus mit 385 qm viel zu großer Wohnfläche, mit Ofenheizung und schlechter Wohnraumeinteilung und weiter der gemauerte, riesige und kaum ausnutzbare hohe Bergeraum über dem Rindviehstall erheblich überbewertet wird. Dabei wird aber ganz übersehen, daß die vorhandenen Stallplätze im Rindviehstall nur die Haltung von 40 Rind-GV (1 GV = 500 kg) zulassen. Heute werden etwa 60 Rind-GV gehalten, was immer noch zu knapp ist. Man kann auch von einem Architekten diese betriebswirtschaftlichen Kenntnisse gar nicht erwarten. Auch wäre es von ihm zuviel verlangt, die arbeitswirtschaftliche Zweckmäßigkeit und das richtige Ausmaß der Gebäude für die gegebenen Produktionsgrundlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes

richtig einschätzen zu können. Bei der Schätzung des Teilwertes der Gebäude nebst baulichen Anlagen muß aber in erster Linie davon ausgegangen werden, welchen wirtschaftlichen Wert wird der potentielle bzw. tatsächliche Käufer beim Erwerb des Gesamtobjektes den Gebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes nach der eben skizzierten Gesichtspunkten zumessen. Bei einer realistischen Einschätzung des Gebäudeteilwertes wird er, von der Vorstellung eines modernen Hofes ausgehend bedenken, was Gebäude eines neuzeitlich errichteten Hofes kosten und danach den Wert der vorgefundenen Hofstelle abschätzen.

Nach eingeholter Information hat die Landsiedlungsgesellschaft von 1960 bis 1964 mehrere solcher Höfe im fraglichen Raum nach den neuzeitlichsten Erkenntnissen der Wohn- und Arbeitswirtschaft erstellt. Die Gebäude solcher Siedlungshöfe mit modernem Wohnhaus, Zwischenbau, Stall- und Bergeraum für 40 Rind-GV, davon 22 Kühen, und kleinem Schweinestall, mit Maschinenschuppen, Siloanlage und Hofbefestigungen kosteten 160.000 bis 200.000 DM je nach Ausstattung. Ein so gebauter Hof war in der Innenwirtschaft so eingerichtet, daß er mit einer Arbeitskraft weniger bewirtschaftet werden konnte wie 1962 der Betrieb in A. Im Vergleich hierzu wären die 1962 vorhandenen Hofgebäude daher etwa mit dem dritten Teil des Wertes eines neuerstellten Hofes zu bewerten, also mit etwa 60.000 DM.

Schließlich sei noch gezeigt, welche Kosten eine Modernisierung der Innenwirtschaft bei den vorhandenen Gebäuden verursacht hätte, um eine Arbeitskraft einzusparen und die Wohnverhältnisse zu modernisieren. Es wären überschläglich dafür zu investieren:

Im Wohnhaus:
 Ölheizung, Ausbau der sanitären Anlagen, Einbau einer Geruchsschleuse zum Übergang in den Viehstall 18.000 DM

Im Rinderstall:
 Entmistungsanlage bzw. strohlose Aufstallung des Rindviehs 15.000 DM
 Dunglege bzw. Güllerraum 8.000 DM
 Förderanlagen für Beschickung des deckenlastigen Bergeraumes 8.000 DM
 100 cbm zusätzlich Flachsilo 3.000 DM
 Unterdachtrocknung für Heubelüftung 6.000 DM
 Ausbau des Schweinestalles mit Teilspaltenboden für 80 Mastplätze 16.000 DM
 Erweiterung der Remise und Werkstatt 4.000 DM
 1000 qm Hofbefestigung 7.000 DM
 Summa 85.000 DM.

Setzt man diesen Betrag von dem durchschnittlichen Neupreis einer neugebauten Siedlerstelle ab, so erhält man einen Wert von 95.000 DM für Gebäude mit etwa gleichwertigen arbeitswirtschaftlichen Voraussetzungen wie eine neuzeitliche Hofstelle. Trotzdem behielte man aber alte Gebäude mit erheblich größerem Bauvolumen als eine moderne Siedlerstelle und dadurch erhöhte Unterhaltungs- und Versicherungskosten.

Nach all diesen Überlegungen liegt der Teilwert der Gebäude des Resthofes eher bei dem im Kaufvertrag vom 1962 angegebenen Wert von 60.000 DM als in Höhe der vom Finanzamt geschätzten 135.000 DM.

Bei sorgfältigem Abwägen dieser oben gezeigten Gesichtspunkte wird der Teilwert der Gebäude zum 1962 realistisch eingeschätzt auf 75.000 DM.

Teilwert der 10 Hektar

Dieses Gelände war 1961 für 750.000 DM als Baugelände an die Firma N verkauft und ist im Kaufvertrag vom ... 1962 sicherlich ebenfalls als Bauerwartungsland angesehen, mit 600.000 DM bewertet worden. Als im wesentlichen als forstwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringem Grünlandanteil angesprochen, würden sonst diese 10 ha mit 50.000 DM gut bezahlt worden sein.

Offenbar hat der heutige Grundstückseigentümer, der 1968 den gesamten Hof für 1.250.000 DM erworben hat, die gleiche Vorstellung wie die Käufer 1961 und 1962 gehabt, denn 1968, kurz nach der Rezession, waren die Preise für reine landwirtschaftliche Betriebe um mindestens 20 % gegenüber 1962 zurückgegangen. Kaufmann S. hat demnach dieses Bauerwartungsland noch höher bewertet, denn der landwirtschaftliche Betrieb hatte 1968 einen reellen Verkehrswert von bestenfalls nur 320.000 DM.

Der Fama nach soll Kaufmann S. mehrfacher Millionär sein und mit dem Erlös von nur 1 bis 1,5 ha in der Stadt ... verkauften Baulandes den Gesamtpreis für den Hof in A erlegt haben. Dennoch ist aber sicher, daß S. diese 10 ha des Hofes als Bauerwartungsland angesehen haben muß und quasi als Spekulationsobjekt erworben hat.

Es ist doch sonst schwer vorstellbar, daß ein Kaufmann einen so hohen Betrag wie hier anlegt und sich allein mit einer unwahrscheinlich niedrigen Rendite zufrieden gibt. Denn zur Zeit wirft der Gesamtbetrieb nur eine Bruttopacht von jährlich 10.000 DM ab, weil der Jungwald keinen Nutzen bringt. Von der Pachtsumme sind Grundsteuern und Lasten sowie die Versicherung der Hofgebäude, deren Unterhaltung und Abschreibung zu tragen und hierfür muß S. mindestens jährlich 5.000 DM bezahlen. Ihm

bleibt also eine Nettopacht von 5.000 DM und damit ein Kapitalertrag der hohen Kaufsumme von nur 0,4 %.

Die Spekulation auf Bauland ist auch nicht von der Hand zu weisen, mindestens aber bei dem Flst. ... mit 4,6247 ha gegeben. Unmittelbar angrenzend sowohl östlich und auch nördlich sowie sogar in das Flurstück bereits ein-springend, ist das Gelände schon bebaut und würde am Be-sichtigungstage auch noch gebaut.

Trotz des anderslautenden Bescheides des Bürgermeisters von A vom ...1971 ist doch sicher anzunehmen, daß auf erneutes Drängen des Landkreises bzw. der Kreissparkasse mindestens diese Parzelle zur Bebauung freigegeben wird.

Heute bzw. in naher Zukunft wird Herr S. bei Verkauf der Parzelle ... wohl mit einem Erlös rechnen können, der wahrscheinlich $\frac{2}{3}$ seines für das Gesamtobjekt angeleg-ten Kaufpreises decken wird.

Aus all diesen Fakten ist zu schließen, daß auch schon 1962 dem Kaufpreis dieser 10 ha der Wert von Bauerwar-tungsland zu Recht zugemessen wurde. 1962 betrug der Kauf-preis für die gesamten Liegenschaften 882.000 DM, hiervon den echten Wert des Resthofes einschl. Gebäuden in Höhe von 400.000 DM abgesetzt, ergibt für die 10 Hektar einen Teilwert von 482.000 DM, der mit 4,82 DM/qm auch als an-gemessen anzusehen ist.