

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

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT 29

DR. CLEMENS BEWER

TEILWERTE
Boden und Gebäude



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 fachlichen 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 Juni 1977

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Die Teilwertermittlung für steuerliche Zwecke hat sich der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu fügen

"... muß im Zweifel der Verkaufspreis entsprechend dem Verhältnis der je für sich zu ermittelnden Teilwerte der verkauften Wirtschaftsgüter aufgeteilt werden."

(Urteil vom 3.6.1965 - IV 351/64 U, BStBl 1965, III, S. 576)

Die Finanzämter addieren zu diesem Zweck zumeist die Parzellen-Verkehrswerte und die Gebäude-Sachwerte, sowie die Werte weiterer Objekte des Hofbesatzes.

In Heft 10 hat Harald Loytved eine Teilwertung vorgestellt, die der Praxis der Finanzverwaltung entgegenhält, daß der Hof als Einheit gewertet werden muß und daß die Sachwerte der Gebäude zu falschen Ergebnissen führen.

In der hier vorliegenden Arbeit werden die Belange der Finanzverwaltung als systematische Leitlinie eingehalten. Auf Einhaltung betriebsökonomischer Lehren muß gleichzeitig verzichtet werden. Der Verfasser hält diesen Weg für zweckmäßig, da das Gutachten unmittelbar geeignet sein muß, mit den Berechnungen des Finanzamts verglichen zu werden, und zwar in allen Teilen und im Ergebnis.

Das Sachwertverfahren der Gebäudeschätzung steht einem richtigen Ergebnis nicht im Weg, wenn man es bis hin zur Funktionsprüfung jedes Gebäudes fortsetzt und den Gebäudenutzen im Rahmen des Betriebs zur Geltung bringt. Das ist ein Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit. Ein anderer Weg mit in etwa gleichem Ergebnis wäre, den Substitutionswert der Gebäude zu ermitteln, wenn damit den systematischen Anforderungen der Finanzverwaltung entsprochen werden könnte, was zweifelhaft ist.

G U T A C H T E N

Landwirt A. hat den Hof B-Dorf Nr. 2,
Kreis C. mit Vertrag vom ... 1973 ver-
kauft
an Landwirt D. aus E.
Die verkaufte Fläche umfaßt 65,42.20 ha.
Der Kaufpreis betrug DM 3.150.000,--.

Das Finanzamt C. (St.-Nr...) errechnete
im Betriebsprüfungsbericht vom ... 1975
einen Teil des Kaufpreises als steuer-
pflichtigen Veräußerungsgewinn, und
zwar DM 845.649,--.

Um die Berechnung des Finanzamts prüfen zu können, übertrug
der Verkäufer A. dem Unterzeichner am 11.2.1976, ein Gut-
achten zu erstatten.

Die Aufgabe lautet: Ermittlung der Verkehrswerte (Teilwerte)
des Grund und Bodens sowie der Gebäude per Stichtag 30.6.73.

Die örtlichen Ermittlungen fanden statt am 11. und 25. 2.1976.
Informationen über den Hof erteilten Steuerbevollmächtigter
F. aus G. und Landwirt D., B-Dorf. Von Dienststellen der
Kommunal- und Kreisverwaltung wurden Auskünfte eingeholt.

Kartenmaterial lieferte das Katasteramt C.

Dem Unterzeichner ist die Landwirtschaft der Gegend bereits aus anderweitiger Tätigkeit bekannt.

Inhaltsübersicht

Seite

1.	Grundlagen	
1.1	Kaufvertrag	
1.2	Betriebsprüfungsbericht	
1.3	Rechtsprechung	
1.4	Verkaufter Grundbesitz	
1.	Grund und Boden	
2.1	Vergleichspreise	
2.2	Erläuterung zu den Vergleichspreisen	
2.3	Wertschätzung	
3.	Gebäude	
3.1	Lageübersicht	
3.2	Gehöft	
3.3	Feldscheune	
3.4	Landarbeiteranwesen	
3.5	Wertschätzung	
4.	Zusammenstellung	

1. Grundlagen

1.1 Kaufvertrag

Vertrag am ...1973 geschlossen vor Notar ... in H., Nr...
der Urkundenrolle für 1973.

Kaufgegenstand ist der in den Grundbüchern von B-Dorf

Band ...	Blatt ...	Eigentümer A.
" ...	" ...	" A.
" ...	" ...	" Rosa A. (Tochter)

verzeichnete Grundbesitz zur Größe von 65,42.20 ha.

Mitverkauft wurden

das tote Inventar gemäß gesonderter Liste,
zwei Anteile an der Genossenschaftsforst
B-Dorf und die aufstehende Ernte.

Von dem Kaufpreis DM 3.150.000,-- entfallen auf

den Grund und Boden	DM 2.710,000,--
die Gebäude und Hofanlagen	DM 200.000,--
die aufstehende Ernte	DM 138.000,--
das tote Inventar	DM 100.200,--
zwei Forstanteile	DM 1.800,--

Übergabe des Hofes an den Käufer am 30.6.1973.

1.2 Betriebsprüfungsbericht

Bericht vom ...1975 über die Betriebsprüfung bei Herrn A.,
Finanzamt C., Steuernummer ...

Unter Tz. 16 und 17 heißt es:

"Im vorliegenden Fall bestehen Zweifel an der von den Vertragsparteien vorgenommenen Aufteilung (des Kaufpreises; Zusatz d. u.), weil der Steuerpflichtige durch den Verkauf seines Hofes an einen stadtverdrängten Landwirt einen Preis erhalten hat, der weit über den ortsüblich erzielbaren Preis liegt und der Wert der Gebäude, baulichen Anlagen und Grundverbesserungen gar nicht (Drainage) bzw. mit einem unter den Teilwert liegenden Preis angesetzt wurde. Der steuerpflichtige Veräußerungserlös ist daher durch die Bp nach den Grundsätzen des o. a. BFH-Urteils wie folgt ermittelt worden:

a) Gesamtkaufpreis	3.150.000,-- DM
+ vom Erwerber übernommene Schuld	19.611,-- DM
./. Anteil des auf die Tochter Rosa entfallenden Kaufpreises	<u>30.000,-- DM</u>
Auf den Steuerpflichtigen entfallender VA-Erlös	3.139,611,-- DM

Durch die Bp werden die Teilwerte der veräußerten Wirtschaftsgüter wie folgt ermittelt.

b) Hofffläche	0.6248 ha x 80.000 DM/ha	49.984,-- DM	
Geringstland	0.3413 ha x 5.000 DM/ha	1.706,-- DM	
Ackerland	63.4559 ha x 20.000 DM/ha	1.269.118,-- DM	
Grund und Boden Forst		<u>2.019,-- DM</u>	
Teilwert Grund und Boden		1.322.827,-- DM	=65.735%
Gebäude		400.000,-- DM	19.877%
Drainage	13.38 ha a 2.000,-- DM	26.760,-- DM	1.330%
Drainage (vom Stpfl. hergestellt)		6.000,-- DM	0.298%
Drainage (vom Stpfl. übernommen)	20.5 ha a 400 DM ha)	8.200,-- DM	0.408%
Hofbefestigung und Feldweganlage		5.000,-- DM	0.248%
stehende Ernte		138.000,-- DM	6.858%
Maschinen		100.200,-- DM	4.979%
stehendes Holz		<u>5.372,-- DM</u>	0.267%
Teilwert der übrigen Wirtschaftsgüter		689.532,-- DM	34.365%

Teilwerte der veräußerten Wirtschaftsgüter	<u>2.012.359,-- DM 100%</u>
--	-----------------------------

c) Aufteilung des Veräußerungserlöses:

Veräußerungserlös	3.139.611,-- DM
Davon anteiliger Wert für den Grund und Boden (65.735 ‰)	2.063.823,-- DM
Anteiliger Wert für die übrigen Wirtschaftsgüter (34.265 ‰)	1.075.788,-- DM

Bei der Veräußerung des Grund und Bodens entsteht kein Veräußerungsgewinn. Die Verluste bei der Veräußerung des Grund und Bodens dürfen bei der Ermittlung des Gewinns in Höhe des Betrages nicht berücksichtigt werden, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten unter dem Buchwert von 4.339.667,-- DM liegt.

d) Der anteilige steuerpflichtige Veräußerungserlös ist um die von dem Steuerpflichtigen vorgenommenen Entnahmen zu erhöhen

...

= steuerpflichtiger Veräußerungserlös	1.102.288,-- DM
---------------------------------------	-----------------

...

h) Ermittlung des steuerpflichtigen Veräußerungsgewinns

Veräußerungserlös (Tz. 15 d)	1.102.288,-- DM
./. Buchwert (Tz. 17 e)	218.531 DM
./. Veräußerungskosten (Tz. 17 f)	37.776 DM
./. Veräußerung Forstanteile	<u>332 DM</u>
steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn	256.639,-- DM
lt. Bp	<u>== 845.649,-- DM ==</u> "

1.3 Rechtsprechung

Der Bundesfinanzhof hat mehrfach die Systematik der Teilwertbemessung klargestellt.

Aus dem Urteil des BFH vom 3. 6. 1965 - IV 351/64 U. BStBl 1965, III, S. 576:

Bei der Aufteilung des bei dem Verkauf eines landwirtschaftlichen Betriebs (Grund und Boden mit Gebäuden) erzielten Preises ist in der Regel das Verhältnis maßgebend, mit dem der Grund und Boden einerseits und die Gebäude andererseits in dem Verkaufspreis enthalten sind. Im allgemeinen entspricht das Verhältnis des Anteils dieser Wirtschaftsgüter an dem tatsächlichen Verkaufspreis dem Verhältnis ihres Anteils am gemeinen Wert (Verkehrswert) des verkauften Betriebs. Denn in der Regel kann davon ausgegangen werden, daß der erzielte Erlös den Verkehrswert darstellt. Es bestehen dann keine Bedenken dagegen, den auf die Gebäude entfallenden Teil des Erlöses in der Weise zu ermitteln, daß von dem Gesamterlös der Verkehrswert des Grund und Bodens - abzüglich der anteiligen Veräußerungskosten - abgezogen wird (vgl. Urteil des Bundesfinanzhofs IV 363/59 U vom 20. Dez. 1961, BStBl 1962, III, S. 186, Slg. Bd. 74 S. 494). Ist jedoch das Aufteilungsverhältnis streitig oder bestehen Anhaltspunkte dafür, daß der hiernach auf Gebäude entfallende Veräußerungspreis unzutreffend ist, so muß im Zweifel der Verkaufspreis entsprechend dem Verhältnis der je für sich zu ermittelnden Teilwerte der verkauften Wirtschaftsgüter aufgeteilt werden.

Aus dem Urteil des BFH vom 21.1.1971 - IV 123/65, BStBl 1971, III, S. 682:

Der erkennende Senat hat deshalb in den Urteilen IV 351/64 U, a.a.O., und IV 180/61 U vom 3.6.1965 BFH 83, 213, BStBl 1965, III, S. 579 ausgesprochen, daß der Wert der nicht in Grund und Boden bestehenden Wirtschaftsgüter nicht einfach dadurch ermittelt werden kann (wie das der RFH tat), daß man den Wert des Grund und Bodens, der meist unschwer festzustellen ist, ausscheidet und den Rest als auf die anderen Wirtschaftsgüter entfallend ansieht, daß man vielmehr in

Fällen, in denen die von den Parteien vorgenommene Aufteilung zweifelhaft ist oder eine solche Aufteilung nicht erfolgt, aber streitig ist, in der Regel den Erlös nach dem Verhältnis der Teilwerte der veräußerten Wirtschaftsgüter aufteilen muß. In dem unveröffentlichten Urteil IV 47/65 vom 3.12.1970, in dem der Verkauf eines landwirtschaftlichen Anwesens mit Gebäuden an ein Bergwerk, das an den Gebäuden angeblich kein Interesse hatte, zu beurteilen war, hat der Senat weiterhin ausgeführt, die vom Erwerber vorgesehene spätere Verwendung des gesamten Kaufobjekts könne zwar für die Bemessung des Kaufpreises im ganzen, nicht jedoch das bei der Aufteilung des Veräußerungserlöses auf die einzelnen Wirtschaftsgüter zu beachtende Verhältnis von Bedeutung sein, andernfalls hätten es die Steuerpflichtigen in der Hand, das steuerlich maßgebende Aufteilungsverhältnis willkürlich zu bestimmen. Daran hält der Senat fest. Wenn zum Betriebsvermögen gehörende Gegenstände weggeben werden, kann nicht angenommen werden, daß für einzelne ein Preis, für andere dagegen kein Preis erzielt worden sei, sondern nur, daß für das veräußerte Betriebsvermögen in seiner gegebenen Zusammensetzung insgesamt nur ein gewisser Preis erzielbar war, der dann aufzuteilen ist.

II. Es kommt mithin auf die Höhe des Veräußerungserlöses, die Höhe der Teilwerte der veräußerten Wirtschaftsgüter und gegebenenfalls die Höhe der Buchwerte der nicht in Grund und Boden bestehenden Wirtschaftsgüter an.

1.4 Verkaufter Grundbesitz

In der Verkaufsfläche war sowohl der Grundbesitz des Herrn A. wie auch der Grundbesitz seiner Tochter Rosa enthalten.

Gesamte Verkaufsfläche	65.42.20 ha
davon ehem. Eigentum Rosa A. gemäß Liegenschaftsbuch von B-Dorf, Bestand-Nr...	./.
	<u>1.00.00 ha</u>
ehem. Eigentum A.	= 64.42.20 ha

Ein Teil des Bestandes unterlag im Verkaufszeitpunkt der Flurbereinigung B-Dorf, die inzwischen abgeschlossen ist.

Die Teilnehmer waren bereits endgültig in den Besitz eingewiesen, so daß die Verkaufsfläche der Flurbereinigungs-Abfindungsfläche entsprach.

Das nach der Flurbereinigung neu angelegte Grundbuchblatt

*Grundbuch von B-Dorf, Band...

weist den Bestand wie folgt aus (Kopie von Kopie des Bestandsblatts)

Der Bestand umfaßt folgende Nutzungsgruppen:

Hof- und Gebäudefläche (Hf) einschließlich Anteil an öffentlicher Straße	0,62,48 ha
Gartenland (G)	0,28,50 ha
Ackerland (A)	62,99,86 ha
Gewässer (Wa)	0,13,77 ha
Ehemalige Sandgrube (Geringstland)	0,34,13 ha
Weg	<u>0,03,28 ha</u>
	64,42,02 ha

Das Ackerland teilt sich in zwei Bonitäten auf:

Lößboden von hoher Ertragsfähigkeit, durchschnittliche Ackerzahl 98.	49,57,87 ha
Niederungsmoor mit Ton- und Lehmanteilen vermischt, durchschnittl. Ackerzahl 42.	13,41,99 ha

Aus der Aufstellung (nächste Seite) ergeben sich die Einzelheiten zum verkauften Grundstücksbestand. Der Inhalt folgender Unterlagen wurde in die Aufstellung eingearbeitet

Bestandsblatt des Grundbuchs von
B-Dorf, Band ..., Blatt ...
Liegenschaftsbuch B-Dorf Nr...
Liegenschaftsbuch B-Dorf Nr...
Nachweis der neuen Grundstücke der
Flurbereinigung B-Dorf, Ordn.Nr...

Tabelle: Verkaufter Grundbesitz

Lfd. Nr. im Grundbuch Bd....,Bl....	Flur	Flurstück	Lage und Nutzungsart	Größe ha, a, qm	Bodenart	Ertrags- meßzah- len	Ackerzahl
1	4	8	Großes Feld	8,50.00	L-Lö	85352	100
2	1	53	Hof 38,08.97 ha: Straßenfläche vor Landarbeiteranwesen Gehöft	20.00 28,50 13.13 31.00	L-Lö L-Lö	2822 1180	99 90
	2	8	Am O-Berg	2,10.19	L-Lö	20299	97
	2	9	" , Feldscheune	12.51	L-Lö	1238	99
	2	10	"	1,34.98	L-Lö	12833	95
	2	11	"	4,01.82	L-Lö	36434	91
	2	12	"	5,79.37	L-Lö	52959	91
	2	16	"	34.13			
			Sandgrube	3.28			
	4	2	Weg	23,39.18	L-Lö	236460	101
3	8	9	Großes Feld	1,26.21	L-Lö ca.	12709	101
4	8	35	Am Hauptweg	1,24.51	L-Al	10559	85
5	9	25	Beim Bruch	7,18.65	LMO	33752	47
6	9	64	Im Bruche	6,23.34	LMO	22391	36
7	9	24	"	13.77			
8	1	54	Landarbeiteranwesen	10.60			
9	6	11	Sehlfeld	1,65.97	L-Lö	15960	96
				64,42.02			

Die*Karte zeigt die Lage der verkauften Grundstücke (Maßstab 1:25.000, nach Norden ausgerichtet)

*Karte hier nicht abgedruckt

2. Grund und Boden

Verkehrswertschätzung setzt auswertbares Vergleichsmaterial voraus. Die folgenden Vergleichsfälle für Ackerland in den Jahren 1972 bis 1975 sind bekanntgeworden.

2.1 Vergleichspreise

B-Dorf, Niederungsmoor

Zwischen dem Lößboden und dem Niederungsmoor in der Gemarkung B-Dorf bestehen erhebliche Unterschiede hinsichtlich der Ertragsfähigkeit und des Werts. Die beiden Gruppen werden gesondert gewürdigt.

<u>Datum u. Bezeichnung</u>	<u>Ackerfläche ha. a. qm</u>	<u>überwg. Boden</u>	<u>DM ges.</u>	<u>DM/qm</u>
28.7.1972 Y an Z Flur 9, Flst. 55, 56, 57, 58	A 3,53.33	LMO	56.500,--	1,60
4.2.1974 A an D Flur 9, Flst. 65 Kaufpreis nicht aus- sagekräftig	A(0,43.80)	LMO	(2.452,--)	(-.56)
5.9.1974 Vertragsparteien nicht bekannt Flur 9	A 2,89.58	LMO	45.000,--	1,55
		Ø der Fälle		1,57
		Ø der Fläche		1,58
		(beides ohne Flur 9, Flurstück 65)		

B-Dorf, Lößboden

<u>Datum u. Bezeichnung</u>	<u>Ackerfläche ha. a. qm</u>	<u>überwg. Boden</u>	<u>DM ges.</u>	<u>DM/qm</u>
27.2.1973 W an X Flur 5, Flst. 20/1	A 8,65.44	LöB	276.941,--	3,20
3.4.1973 W an X Flur 7, 4, 1, 8 (o. Gebäude)	A 55, 09.14	LöB	1.762.924,--	3,20
3.11.1973 V an X Hof mit Gebäuden	42,81.55		1.900.000,--	
davon Hf,G,Wa	0,72.41			
Wert der Hf-,G-u)	lt. Gutachten		80.225,--	
WA-Fläche	} des Sachverständigen I vom 9.3.76		232.354,--	
Wert der Gebäude)				
	A 42,09.14	LöB	1.587.421,--	3,77
11.4.1975 T an U Flur 6, Flst. 16	A 1,49.94	LöB	42.000,--	<u>2,80</u>
		Ø der Fälle		3,24
		Ø der Fläche		3,42

J-Dorf

<u>Datum</u>	<u>ha. a. qm</u>	<u>DM ges.</u>	<u>DM/qm</u>	<u>Bemerkung</u>
24. 1.72	0,27.52	2.500,--	0,91	
17. 8.72	0,31.27	6.300,--	2,01	
27. 2.73	11,20.49	224.086,--	2,--	
1.10.73	(0,25.22)	(45.000,--)	(17,84)	Hof u. Acker
19.12.73	0,73.55	11.768,--	1,60	
11. 3.74	2,13.73	42.746,--	2,--	
23. 8.74	3,77.00	101.895,--	2,70	
5. 9.74	11,20.49	182.639,--	1,63	
12. 3.75	7,17.00	113.000,--	1,58	
3. 6.75	(0,47.00)	(48.250,--)	(10,27)	Zum Sandabbau
		Ø der Fälle	1,80	
		Ø der Fläche	1,86	
		(ohne geklammerte Zahlen)		

K-Dorf

<u>Datum</u>	<u>ha. a. qm</u>	<u>DM ges.</u>	<u>DM/qm</u>	<u>Bemerkung</u>
15. 3.72	1,01.53	10.000,--	0,98	
13. 4.72	2.63.02	57.865,--	2,20	
22.11.73	0,43.57	8.714,--	2,--	
2. 1.74	1,73.97	52.539,--	3,02	
8. 1.74	0,23.83	2.383,--	1,--	
17.12.74	0,50.87	11.000,--	2,16	
20. 6.75	0,17.05	5.125,--	3,01	
18. 7.75	(1,90.25)	(19.025,--)	(1,--)	Schlammteich
1.12.75	1,02.56	19.486,--	1,90	
	Ø der Fläche		2,03	
	Ø der Fälle		2,15	
	(ohne geklammerte Zahlen)			

2.2 Erläuterung zu den Vergleichspreisen

2.21 Vergleich mit den Nachbargemarkungen

B-Dorf, J-Dorf und K-Dorf grenzen aneinander und bilden den Südwestteil des Nahbereichs G. Es lag daher nahe, die Verkehrswerte in allen drei Gemarkungen zu ermitteln und so die Vergleichsbasis zu vergrößern.

Es fällt sofort auf, daß die Verkehrswerte in J-Dorf und K-Dorf tiefer liegen als in B-Dorf. Der Grund ist die dort merklich geringere Qualität des Bodens. Die folgende Bodenübersichtskarte macht das deutlich. Die Karte ist entnommen (Ausschnitt) aus "Nahbereich G., Agrarstrukturelle Vorplanung", ausgearbeitet 1971-73 von der Gesellschaft für Landeskultur GmbH.

Bodenübersichtskarte*

Maßstab 1:50.000

Die Gemarkungen B-Dorf, J-Dorf und K-Dorf sind durch Umgrenzung hervorgehoben.

* Karte hier nicht abgedruckt

<u>Symbol des Bodentyps</u>	<u>vorherrschende Bodentypen</u>	<u>vorherrschende Bodenarten</u>	<u>Eignung als Acker</u>
T	Schwarzerde, Schwarzbraunerde	Löß	sehr gut
L	Parabraunerde	Löß	gut
D	Pelosol	schluffige Tone	schlecht
G	Gley	schluffige Lehme	bedingt
H	Niedermoor	Niedermoor mit toniger Auflage	möglich

In der Gemarkung B-Dorf herrscht die beste Bodenart Löß im Typ Schwarzbraunerde vor, während sie in den beiden anderen Gemarkungen weniger als die Hälfte der Fläche einnimmt.

Dasselbe kommt zum Ausdruck beim Vergleich der durchschnittlichen Ackerzahlen der Gemarkungen

B-Dorf	Ø	94
J-Dorf	Ø	87
K-Dorf	Ø	73

B-Dorf steht hinsichtlich seiner durchschnittlichen Ackerzahl an der Spitze der 16 Gemarkungen im Nahbereich G. Die Gemarkung verfügt außerdem über ein vorzügliches Feldwegesetz (Betonbahnen) und einwandfreie Vorflutgräben. Die Beobachtung der höheren Grundstückspreise entspricht den Gegebenheiten.

2.22 Preise per Stichtag

Die Vergleichspreise 1972 bis 1975 lassen keinen deutlichen Trend erkennen. Eindeutig ist, daß ein Preisanstieg in dieser Zeit nicht stattgefunden hat. Ob die Preise seit 1973

gefallen sind, läßt sich so eindeutig nicht beantworten. Das Material enthält für Trendrechnungen zu wenig Einzelfälle. Immerhin sieht man an den Preisen aus B-Dorf:

Niederungsmoor (zwei aussagekräftige Preise):

Der Preis aus 1974 liegt tiefer als der aus 1972.

Lößboden (vier aussagekräftige Preise):

Der Preis aus 1975 liegt deutlich tiefer als die drei Preise aus 1973.

Im Zweifel sind daher die errechneten Preisdurchschnitte für den Stichtag 30.6.1973 etwas zu tief.

2.23 Komplette Betriebseinheiten

Die Größe der Erwerbsfläche hat entscheidende wirtschaftliche Bedeutung. Ohne Erläuterung ist verständlich, daß eine komplette Wirtschaftseinheit, wie das hier zu beurteilende Objekt mit 63 ha Ackerland in bester Ertragslage, ein weitreichendes Interesse auf sich zieht.

Kleinere Verkaufsflächen, Flächen also, die keine kompletten Betriebsgrundlagen darstellen, können nur von bestehenden, ortsansässigen Betrieben hinzugekauft werden. Auf komplette Betriebe richtet sich das überregionale Interesse der stadt- und industrieverdrängten Landwirte, die alljährlich in steigender Zahl einander Konkurrenz machen.

Das Vergleichsmaterial enthält zwei betriebsfähige Verkaufseinheiten, beide in B-Dorf. Die dritte derartige Einheit ist das hier zu beurteilende Objekt, wiederum in B-Dorf.

Diese Fälle können nicht mit dem Maß der Kleinflächenverkäufe in dieser oder in anderen Gemarkungen gemessen werden.

2.3 Wertschätzung

2.31 Ackerland allgemein

Der jetzige Eigentümer des Hofes, D., möchte weitere Nutzflächen hinzukaufen. Er kann seine Maschinen und Arbeitskapazität besser ausnutzen, wenn ihm noch mehr Produktionsfläche zur Verfügung steht. Herr D. bietet DM 10.000,-- je Morgen Lössboden, also DM 4,-- je qm. Von anderen Landwirten hört man Entsprechendes.

Marktwirtschaftlich ist dieses Verhalten richtig. Dringende Nachfrage trifft auf total abgeräumten Markt und versucht, durch Erhöhung des Nachfragepreises den Markt wieder zu beleben. Man kann fast sicher sein, daß die nächsten Parzellenverkäufe in B-Dorf, sobald welche angeboten werden, zu DM 4,-- je qm abgewickelt werden (Lössboden).

Zu fragen ist, ob dieses Marktphänomen die Bewertung per 30.6.1973 beeinflussen darf. Das ist nach Ansicht des Unterzeichners nicht der Fall, weil die Vergleichspreise noch bis ins Jahr 1975 entsprechende Auswirkung nicht erkennen lassen.

Die richtigen Werte ergeben sich aus dem Vergleichsmaterial mit folgender Eingrenzung:

Nur die Preise aus B-Dorf sind verwendbar.

Der Preis aus 1975 (DM 2,80) hat auszuschneiden, um die Größenordnung per Stichtag nicht zu verfälschen.

Das Interesse an kompletten Betriebsflächen kommt in den Vergleichspreisen aus B-Dorf bereits hinreichend zum Ausdruck.

Hiernach ergeben sich die richtigen Werte wie folgt:

Niederungsmoor	DM 1,58 je qm = DM 15.800,-- je ha
Lößboden	DM 3,43 je qm = DM 34.300,-- je ha

Beide Zahlen stellen den Wertdurchschnitt je verkauften Quadratmeter der anwendbaren Vergleichsfälle dar. Dieser Durchschnitt weicht vom Wertdurchschnitt der Fallpreise nur kaum merklich ab.

Als griffige Zahl wird häufig der Preis je Ackerzahl ausgewiesen. Im vorliegenden Fall ergeben sich:

Niederungsmoor	
AZ \emptyset 42	DM 15.800,-- : 42 = DM 376,-- je AZ
Lößboden	
AZ \emptyset 98	DM 34.300,-- : 98 = DM 350,-- je AZ

2.32 Ackerland, besondere Faktoren

Zwei Flächen des Bewertungsobjektes kommt besonderer Wert zu.

Flur 2, Flurstück 8, 10, 11, 12
schließt unmittelbar an den Ortsrand an.
Lagezuschlag geschätzt DM -,57 je qm,
so daß für diese Fläche der Wert DM 4,--
je qm entsteht.

Flur 4, Flurstück 2

ist 23,39 ha groß und kann völlig einheitlich bewirtschaftet werden.

Wirtschaftlichkeitszuschlag geschätzt DM -,27 je qm, so daß ein Wert von DM 3,70 je qm entsteht.

Bei drei Flächen muß der Wert reduziert werden, da sie kleiner sind als aus arbeitswirtschaftlichen Gründen zu wünschen:

Flur 6, Flurstück 11/2

Flur 8, Flurstück 9

Flur 8, Flurstück 35

Abschlag geschätzt DM -,43 je qm,

so daß hierfür DM 3,-- je qm entstehen.

2.33 Andere Nutzungsarten

Die für andere Nutzungsarten dienenden Flächen (Hof Garten, Geringstland, Weg, Wasser) haben im Rahmen der Gesamtbeurteilung untergeordnete Bedeutung. Die Werte dafür werden kurzerhand wie folgt geschätzt:

Hof- und Gebäudefläche

Gehöft im Ortskern DM 15,-- je qm

Feldscheune, Ortsrand DM 6,-- je qm

Landarbeiteranwesen DM 12,-- je qm

Gartenland am Gehöft

von DM 15,-- nach Südwest

sinkend auf DM 10,-- \emptyset DM 12,50 je qm

Geringstland, Weg, Wasser

DM -,50 je qm

2.34 Bewertungstabelle, gegliedert nach der Flächentabelle Seite 13

Flur	Flurstück	Lage und Nutzungsart	Größe ha, a. qm	DM/qm	DM ges.
4	8	Großes Feld A	8,50.00	3,43	291.550,--
1	53	Straßenfläche -	88	-	-
1	61	Gehöft Hf	20.00	15,--	30.000,--
		G G	28.50	12,50	35.625,--
2	9	Feldscheune Hf	31.00	6,--	18.600,--
2	8,10,11,12	0-Berg A	7,72.63	4,--	309.052,--
2	16/3	Am 0-Berg A	5,79.37	3,43	198.724,--
		Sandgrube	34,13	-,50	1.707,--
		Weg	3.28	-,50	164,--
4	2	Großes Feld A	23,39.18	4,--	935.672,--
8	9	Am Hauptwege A	1,26.21	3,--	37.863,--
8	35	Beim Bruch A	1,24.51	3,--	37.353,--
9	25	Im Bruche A	7,18.65	1,58	113.547,--
9	64	Im Bruche A	6,23.34	1,58	98.488,--
9	24/2	" Wa	13.77	-,50	689,--
1	54/2	Landarb.Anw. Hf	10.60	12,--	12.720,--
6	11/2	Sehlfeld A	<u>1,65.97</u>	3,--	<u>49.791,--</u>
			64,42.02		2.171.545,--
		Saldo von Ab- und Aufrundungen (s. Nächste Seite)			<u>6.408,--</u>
					2.177.953,--
					=====

2.35 Bewertungstabelle, gegliedert gemäß Bp - Bericht

	Größe ha, a. qm	DM/ha	DM ges.	DM Summen
Hoffläche				
Straßenfläche	0,00,88	-	-	
Gehöft	0,20,00	150.000,--	30.000,--	
Garten	0,28,50	125.000,--	35.625,--	
Feldscheune	0,31,00	60.000,--	18.600,--	
Landarbeiteranwesen	0,10,60	120.000,--	12.720,--	
	0,90,98	Ø 106.556,-- abgerundet	96.945,--	
		106.000,--		96.439,--
Geringstland				
Sandgrube	0,34,13	5.000,--	1.707,--	
Weg	0,03,28	5.000,--	164,--	
Wasser	0,13,77	5.000,--	689,--	
	0,51,18	Ø 5.000,--	2.560,--	2.560,--
Ackerland	62,99,86	Ø 32.890,27 aufgerundet	2.072.041,--	
		33.000,--		2.078.954,--
	64,42,02			2.177.953,--

3. Gebäude

3.1 Lageübersicht

Der hier wiedergegebene Kartenausschnitt* zeigt die Lage der Gebäude im Ort B-Dorf.

Maßstab 1:3.000; Ausrichtung nach Norden.

Gehöft	- rot
Feldscheune	- violett
Landarbeiteranwesen	- orange

3.21 Wohnhaus

Zwei Vollgeschosse, voll unterkellert, Dachraum nicht ausgebaut, Veranda an Gartenseite angebaut.

Ausgemauertes Nadelholzfachwerk, an Südseite in Erdgeschoßhöhe durch Mauerwerk ersetzt. Keller gemauert mit gewölbter Massivdecke. Geschoßdecken Holz. Satteldach. Tonziegeleindeckung.

Kellerfußboden in Ziegelpflaster. Wohnraumfußböden aus Hobel- dielen (teils mit Teppichbelag, teils mit Linoleum bzw. PVC-Belag). Küchenfußboden gefliest, Dielenfußboden Terrazzo.

In Erd- und Obergeschoß je ein Bad mit WC. Waschküche im Keller. Öfenheizung (teils Ölöfen, teils Nachtstromspeicher- öfen). Drei Zimmerfenster an Südseite mit Thermopane-Ver- glasung. Im übrigen einfache Holzfenster.

Baujahr: 1858, der östliche Bauteil (Altenteil) soll be- reits aus dem Jahr 1803 stammen.

* Kartenausschnitt hier nicht abgedruckt.

Zustand: Gepflegtes und hinreichend modernisiertes Landhaus. Letzte Renovierung 1969. Kein Verdacht auf Schwamm oder Holzbock. Dacheindeckung in Ordnung. Durch Unterhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen ist das Haus in besserem Zustand als es seinem Alter entspricht. Kein rückständiger Reparaturbedarf.

Grundfläche	(16,5 + 5,0) x 10,3	=	221,5 qm
Höhen	2,1 + 3,1 + 3,2 + 4,2/6	=	9,1 m
Umbauter Raum	221,5 x 9,1	=	2.015,7 cbm
hinzu für Veranda und Eingang		ca.	<u>85,0 cbm</u>
			2.100,7 cbm
Neubauwert 1914	M19,--/cbm	M	39.913,--
Neubauwert 1973	Index 800	DM	319.304,--

Zeitwert

Am Stichtag 30.3.1973 war das Haus bereits 115 Jahre alt, der Ostteil (Altenteil) noch wesentlich älter. In seinem jetzigen Erhaltungs- und Modernisierungszustand ist es, wenn auch nicht für eine volle Generation, so doch wohl für weitere 20 bis 25 Nutzungsjahre gut. Auch danach wird es noch einen gewissen Wert haben: Außenwände und Dach repräsentieren einen ansehnlichen Landstil, den zu erhalten reizvoll sein dürfte.

Hiernach kann der Zeitwert auf etwa 30% des Neubauwerts 1973 geschätzt werden (vgl. Ross'sche Tabelle).

Von diesem Prozentsatz ist ein Abschlag zu machen, da das Haus für die heutigen Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Betriebs zu groß ist (ca. 360 qm Wohnfläche). Es stammt aus der Zeit der bäuerlichen Großfamilien und des zahlreich beschäftigten Gesindes. Mindestens ein Drittel der Räume ist überflüssig. Vermietung der überflüssigen Räume

kommt nicht in Betracht; denn das Haus ist für die Einrichtung getrennter Wohneinheiten nicht geeignet.

Der Abschlag wird kleiner gewählt als ein Drittel, weil auch überflüssige Wohnräume nicht gänzlich wertlos sind. Der realisierbare Zeitwert dürfte mit 23% angemessen geschätzt sein. Daß die Realisierbarkeit im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes gesehen werden muß, daß also Verkauf an außerlandwirtschaftliche Interessenten nicht in Betracht kommt, ist eindeutig.

DM 319.304,-- x 23%	DM 73.440,--
gerundet	<u>DM 73.400,--</u>

Der ältere, östliche Bauteil ist in diese Bewertung einbezogen. Seine Nutzbarkeit unterscheidet sich nicht von derjenigen des Hauptteils. Auch hinsichtlich der Nutzungsdauer bestehen keine Unterschiede. Gesonderte Bewertung wäre daher nicht gerechtfertigt.

3.22 PKW-Garage

Anbau an Westgiebel des Wohnhauses.

Massiv erbaut. Pultdach. Eindeckung Pappe. Zweiflügeliges Holztor. Zementfußboden.

Baujahr 1924.

Zustand: in Ordnung, dem Alter entsprechend.

Grundfläche	3,8 x i. M. 5,8 - 1,0	= 21,0 qm
Höhe	2,5 + i. M. 0,4	= 2,9 m
Umbauter Raum	21,0 x 2,9	= 63,5 cbm
Neubauwert 1914 M	7,--/cbm	M 445,--
Neubauwert 1973, Index 800		DM 3.560,--

Zeitwert

Die Restnutzungsdauer ist ebenso wie beim Wohnhaus, an das die Garage angebaut ist, auf 20 bis 25 Jahre zu schätzen. Länger wird die Garage keinesfalls brauchbar sein können. Sie ist bereits heute sichtbar gealtert. Alter im Jahr 1973: 49 Jahre. Abnutzung 56%.

Zeitwert 44% = DM 1.566,--
gerundet = DM 1.600,--

3.23 Wohn- und Waschhaus

Massiver Bau. Im Erdgeschoß ehemals Waschküche und Schlachtküche. Im Dachraum ehemals Schlafstätten für Saisonarbeiter.

Baujahr 1868.

Das Gebäude ist überaltert (1973: 105 Jahre) und nicht mehr erhaltungswürdig. Es ist auch seit Jahren nicht mehr unterhalten worden. Wirtschaftliches Interesse kommt dem Bauzweck nicht mehr zu. Die Waschküche befindet sich jetzt im Keller des Haupthauses. Und verschlagartige Schlafstätten unter dem Dach kann man niemanden mehr anbieten.

Der Bau ist heute und war 1973 abbruchreif.

3.24 Hühnerstall

Anbau an das Wohn- und Waschhaus.

Massive Stallung mit Pultdach und Welleindeckung.

Der Stall bietet Platz für etwa 40 Hennen und war für bäuerliche Hofhühnerhaltung geeignet, wie sie bis ins vorige Jahrzehnt hinein gebräuchlich war.

Der Stall steht seit Jahren leer. Ihm kommt keine wirtschaftliche Funktion mehr zu. Kein Wert.

Der Abbruch ist ohnehin mit dem Abbruch des Wohn- und Waschhauses fällig.

3.25 Werkstatt, Treckergarage, Kornboden

Anbau an die Hofscheune.

Der Bau ist als Pferdestall mit Futterboden gebaut. Er konnte unschwer umgestaltet werden und dient jetzt der Pflege und Unterbringung von Traktoren.

Umfassungen aus Bruchsteinmauerwerk, die im Erdstock 58 cm stark sind. Trägerdecke auf Stahlsäulen mit Kappengewölbe, darüber Druckbetonauflage. Fußboden aus bewährtem Zement. Hoher Drempel. Satteldach. Tonziegeleindeckung.

Baujahr 1924

Zustand: einwandfrei. Das Gebäude ist stabil gebaut.

Nutzungsbegrenzung aus technischer Sicht nicht abzusehen.

Grundfläche	11,2 x 10,9	=	122,1 qm
Höhen	4,2 + 2,5/3 + 5,4/6	=	5,93 m
Umbauter Raum	122,1 x 5,93	=	724,1 cbm
hinzu für Gaube und Luke			<u>4,0 cbm</u>
			728,1 cbm
Neubauwert 1914	M 11,--/cbm		M 8.009,--
Neubauwert 1973	Index 800		DM 64.072,--

Zeitwert

Alter am Stichtag 49 Jahre. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 100 Jahre. Abnutzung lt. Ross'sche Tabelle 38%. Wegen der geringen Reparaturanfälligkeit des Gebäudes kann die Abnutzung auf 30% reduziert werden. Andererseits ist das

Gebäude erheblich zu teuer gebaut und kann niemals amortisiert werden. Der Kornboden im Oberstock ist nutzlos, weil derartige Böden die Mechanisierung von Einlagerung, Belüftung und Auslagerung des Kornes nicht oder nicht hinreichend zulassen.

Der wirtschaftlich begründbare Zeitwert wird max. ein
Drittel des heutigen Neubauwerts geschätzt = DM 21.357,--
gerundet DM 21.400,--

3.26 Hofscheune

Alte Garben- und Strohscheune.

Gemauerter Sockel. Umfassungen aus ausgemauertem Nadelholzfachwerk. Tragende Ständerkonstruktion. Asphaltfußboden. Satteldach. Tonziegeleindeckung. Kleine Tore; hofseitige Traufwand zu etwa $\frac{3}{4}$ offen. Eingebaut sind Lagerräume und darüber Kornboden. Diese Einbauten samt Stellfläche davor nehmen etwa $\frac{3}{5}$ der Grundfläche ein. Die übrigen $\frac{2}{5}$ sind zu einem Wagenschauer umgestaltet: das Ständer- und Bansengebälk ist entfernt und durch eine freitragende Stuhlkonstruktion aus Holz ersetzt.

Baujahr 1862. Teilweiser Umbau zu Wagenschauer ca. 1970.

Zustand: Umfassungen noch standfest. Dachgebälk abgängig (Sparren durchgebogen). Dacheindeckung abgängig. Holzbalkendecke der eingebauten Lagerräume vermorscht und nicht betretbar; ein Schild ist angebracht mit dem Hinweis: Betreten der Böden verboten.

Zeitwert:

Das Gebäude ist überaltert (113 Jahre) und nicht durch Renovierungsmaßnahmen aufgefrischt. Sein Zustand weist auf Abbruchreife hin. Selbst bei besserem Zustand wäre das Gebäude ohne wirtschaftlichen Sinn. Für die eingebauten Lagerräume besteht kein Bedarf mehr. Ein Raum ist als Dünger-Sacklager hergerichtet. Auch dafür besteht keine Verwendung, seit Dünger ausschließlich lose eingekauft wird. Einer der Räume wird als PKW-Garage genutzt. Alle übrigen sind leer bzw. voll unbrauchbarer Sachen.

Die Umgestaltung des hinteren Scheunenteils zu einem Wagenschauer (Anhängerschuppen) ist der einzige Aktivposten. Allerdings erscheint zweifelhaft, ob die statische Richtigkeit eingehalten ist.

3.27 Schafstall, Pferdestall, Durchfahrt

Zwei Stallräume; darüber Rauhfutterlager. Über der Durchfahrt Strohboden.

Gemauerter Sockel. Umfassungen aus ausgemauertem Nadelholzfachwerk. Stalldecke: Holzbalken auf Holzständern; darauf Bretterbelag. Fußboden Ziegelpflaster, in der Durchfahrt Natursteinpflaster. Satteldach. Tonziegeleindeckung.

Baujahr: 1862

Zustand: Umfassungen, Innenwände und Decke noch haltbar, jedoch erheblich gealtert. Dachgebälk überaltert, wenn auch noch besser als in der Scheune. Dacheindeckung fast abgängig (durch häufiges Nachbessern noch brauchbar gehalten).

Gebäude

Grundfläche	14,6 x 10,5	=	153,3 qm
Höhen	3,4 + 3,5/3 + 5,2/6	=	5,44 m
Umbauter Raum	153,3 x 5,4	=	827,8 cbm
Neubauwert 1914	M 9,-- je qm	M	7.450,--
Neubauwert 1973	Index 800	DM	59.600,--

Zeitwert

Der Pferdestall steht seit langem leer. Im Schafstall werden als Hobby einige Schafe gehalten. Wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht möglich. Da das Gebäude zudem seine Nutzungszeit voll absolviert hat (113 Jahre) und sein Zustand keine Zukunft mehr rechtfertigt, hat es den Wert null. Im Verkaufsfall wird eine Wertung von 10% des Neubauwerts dennoch für möglich gehalten

DM 5.960,--
gerundet DM 6.000,--

3.28 Schweinestall

Alter Boxenstall auf unregelmäßig fünfeckigem Grundriß. Darüber Strohboden. Das Gebäude ist ein Zwischenbau zwischen Durchfahrt und Kuhstall. Ausgemauertes Nadelholzfachwerk, im Erdstock durch Rohziegelmauerwerk ersetzt. Fußboden Ziegelpflaster. Holzbalkendecke. Satteldach. Tonziegeleindeckung.

Baujahr 1862

Zustand:

Traufwände in Ordnung. Boxeneinbauten noch haltbar. Alles übrige überaltert: Holzbalken und Belag der Stalldecke vermorscht, Fußboden ungleichmäßig, Dachgebälk und Eindeckung schlecht.

Auch in wirtschaftlicher Hinsicht ist das Gebäude bedeutungslos. Es eignet sich nur für Schweinehaltung kleinen Umfangs, zudem ohne Chance der Technisierung. Arbeitswirtschaftlich idiskutabel.

3.29 Kuhstall

Queraufstellungs-Stall mit 35 Anbindeplätzen. Darüber Heu- und Strohlager. Im südlichen Teil ehemalige Kutschremise, jetzt Treckergarage.

Erdstock aus Rohziegelmauerwerk, Drempeel aus ausgemauertem Nadelholzfachwerk. Satteldach. Tonziegeleindeckung. Fußboden Ziegelpflaster. Stalldecke Holzbalken, Gipsplatten untergenagelt; Deckenbelag aus Hobeldielen.

Baujahr: 1862

Zustand: Außenansicht wie bei allen anderen Gebäuden ansehnlich. Innen gänzlich unzulänglich. Deckenbalken und Dielenbelag überaltert. Ständerwerk, Dachgebälk und Dacheindeckung zur Unbrauchbarkeit gealtert; abgängig.

Das Gebäude hat seit Jahren keine wirtschaftliche Nutzbarkeit. Die Aufstallungsart in kurzen Querreihen zwingt zu viel Handarbeit. Zur Umrüstung auf Längsaufstallung mit befahrbarem Futtertisch fehlt dem Gebäude die erforderliche Breite. Man könnte einen Boxenlaufstall daraus machen. Dafür fehlen wiederum andere Voraussetzungen, insbesondere die Auslaufmöglichkeiten ins Freie und der Freßplatz. Angesichts des Alterungszustands bleiben alle Überlegungen zur Nutzbarmachung des Stalls ohnehin ergebnislos.

Dem Stall kommt kein Wert mehr zu. Er ist abbruchreif.

3.3 Feldscheune

Hallenbau mit flachem Satteldach.

Umfassungen aus Bruchsteinmauerwerk, bis 50 cm stark, Stütz- und Sprengwerk aus Nadelholz. Dacheindeckung Teerpappe auf

Holzschalung. Drei Querdurchfahrten, Durchfahrtöffnungen 4,5 x 4,5 m. Sechs hölzerne Rollentore je 4,7 m hoch. Fußboden im Bereich der Durchfahrten aus starker Druckbetonschicht, im übrigen geringe Betonschicht auf Lehm.

Baujahr 1925

Zustand: solide erbaut und ordnungsgemäß unterhalten.

Grundfläche	50,8 x 20,0 - 5,0 x 5,0 =	991 qm
Höhen	6,7 + 2,6/2 =	8,0 m
Umbauter Raum	991 x 8,0 =	7.928 cbm
Neubauwert 1914	M 2,75 je cbm	M 21.802,--
Neubauwert 1973	Index 800	DM 174.416,--

Zeitwert

Das Gebäude ist als Lager- und Maschinenhalle brauchbar. Alter am Stichtag 48 Jahre. Nutzungsdauer 90 Jahre. Abnutzung lt. Ross'sche Tabelle 43%.

Restwert 57%		DM 99.417,--
	gerundet	<u>DM 99.400,--</u>

3.4 Landarbeiteranwesen

3.41 Landarbeiterhaus

Zweigeschossiges, schlichtes Siedlungshaus. Obergeschoß reicht in den Dachraum. Dachraum im übrigen nicht ausgebaut. Großenteils unterkellert.

Gemauerte Kellerwände, Kellerdecke Beton zwischen Stahlträgern, gemauerte und mit Außenputz versehene Geschoßumfassungen. Holzbalkendecken. Widerkehrdach. Eindeckung Tonziegel mit Verstrich.

Gebäude

Kelleraußentreppe. Zwei WC, ein Bad, Warmwasserversorgung aus Elt-Boiler, einfache Fenster, Öfenheizung.

Baujahr 1936, Umbau 1969.

Zustand: in Ordnung, allerdings fehlt die Isolierung gegen Grundwasser, daher Feuchtigkeit im Keller.

Grundfläche	9,4 x 7,1	=	66,7 qm
Höhen	2,1 + 2,5 + 2,5 + 3,0/6	=	7,6 m
Umbauter Raum	66,7 x 7,6	=	506,9 cbm
Neubauwert 1914	M 17,50/cbm	M	8.871,--
Neubauwert 1973	Index 800	DM	70.968,--

Zeitwert

Aus den Baujahren 1936 und 1969 hergeleitetes mittleres Alter beträgt etwa 20 Jahre. Nutzungsdauer 50 Jahre. Abnutzung lt. Ross'sche Tabelle 28%. Restwert 72%.

DM 60.824,-- x 72%	=	DM 51.097,--
Hiervon ab wegen fehlender Grundwasserisolierung rund 10%	./. DM	5.110,--
		DM 45.987,--
gerundet		DM 46.000,--

3.42 Stall-Scheune mit Waschküchenanbau

Fachwerkbau mit Tonziegeleindeckung.

Baujahr 1856, Waschküchenanbau 1881

Überaltert und weder von technischem noch von wirtschaftlichem Wert.

3.5 Wertschätzung3.51 Zeitwerttabelle

Die Bewertungszahlen der Abschnitte 3.2 bis 3.4 ergeben folgende Übersicht:

<u>Ziffer</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Zeitwert DM</u>
3.21	Wohnhaus	73.400,--
3.22	PKW-Garage	1.600,--
3.23	Wohn- und Waschhaus	-,--
3.24	Hühnerstall	-,--
3.25	Werkstatt, Treckergarage, Kornboden	21.400,--
3.26	Hofscheune	-,--
3.27	Schafstall, Pferdestall, Durchfahrt	6.000,--
3.28	Schweinestall	-,--
3.29	Kuhstall	-,--
3.3	Feldscheune	99.400,--
3.41	Landarbeiterhaus	46.000,--
3.42	Stall-Scheune mit Waschküchenanbau	-,--
		<u>247.800,--</u>

3.52 Vergleichsfälle

In B-Dorf wurden 1973 und 1975 drei Gehöfte ohne Nutzland verkauft, und zwar wie folgt (die Farbangaben dazu beziehen sich auf die Markierung in der beigegebenen Karte* 1:3.000, in die zunächst das Gehöft A./D.gelb eingetragen wird):

Gebäude

<u>Datum und Bezeichnung</u>	<u>qm</u>	<u>DM ges.ein- schl.Gebäude</u>	<u>Je qm DM einschl.Geb.</u>
14.2.1975 Verkäufer W.			
Flur 1, Flst. 60 (grün)	4.211	72.000,--	17,10
20.7.1973 R. an S.			
Fl. 1, Flst. 72/1 u. 72/2 (blau)	1.500	15.000,--	10,--
12.11.1973 R. an Q.			
Fl. 1, Flst. 115 (orange)	2.543	30.000,--	11,80

Nähere Einzelheiten zu diesen Transaktionen sind nicht bekanntgeworden. Die Vermutung liegt nahe, daß

bei Flurstück 60 nur das Grundstück bezahlt wurde und die Gebäude wegen fortgeschrittener Abnutzung nicht in Ansatz kamen,

bei Flurstücken 72/1 und 72/2 vom Grundstücks- wert die Abbruchkosten der aufstehenden Alt- gebäude abgezogen wurden,

bei Flurstück 115 ebenfalls die Abbruchkosten abgezogen wurden.

3.53 Veräußerungspreis

Angesichts der Vergleichsfälle, davon einer unmittelbar dem Gehöft A./D. benachbart, erscheint es fraglich, ob man die Zeitwertermittlung dieses Gutachtens mit dem erzielbaren Verkaufspreis gleichsetzen kann. Alte Gehöftgebäude haben

Gebäude

in B-Dorf offensichtlich keinen Marktpreis.

Andererseits hat man zu berücksichtigen, daß die drei genannten Gehöftverkäufe nicht mehr Teil von landwirtschaftlichen Betrieben waren und nicht mit Nutzflächen verbunden waren. Ihre Zweckbestimmung hatte aufgehört.

Anders bei dem Gehöft A./D. Es ist Teil des intakten Betriebs. Etliche Gebäude haben noch Funktionen und Wert. Und ebenso wie die Nutzflächen im Rahmen des intakten Betriebs gewertet wurden (Käuferinteresse an der kompletten Betriebseinheit), sind so auch die noch verwendbaren Gebäude zu würdigen.

In diesem Sinne kommt dem ermittelten Zeitwert Bedeutung zu für die Feststellung des Veräußerungspreises. In Abzug zu bringen ist lediglich die Belastung mit den Abbruchkosten der wertlosen Gebäude. Dieser Abzug liegt in der Natur der Sache. Seine Notwendigkeit ergibt sich auch aus den Vergleichsfällen verkaufter Gehöfte.

Die Abbruchkosten brauchen nicht mit dem vollen Betrag in Ansatz gebracht werden, denn Abbruch- oder Baufirmen kalkulieren (ca. DM 10,- je cbm). Ein Teil der Arbeiten, insbesondere die Abfuhr des Altmaterials, kann in Eigenarbeit des Landwirts erledigt werden. Daher werden hier DM 5,- je cbm in Ansatz gebracht. Die Kubikmeter sind für diese Berechnung nicht nach DIN 277, sondern ohne Umrechnung in Ansatz zu bringen.

Berechnung der Abbruchkubikmeter:

Wertlose Gebäude	Grund- fläche qm	Höhen	
		m	cbm
Wohn-u. Waschk.	43	2,8 + 4,6/2	219
Hühnerstall			25
Hofscheune	375	5,9 + 5,3/2	3.206
Schweinestall	79	5,8 + 4,3/2	628
Kuhstall	234	6,0 + 4,3/2	1.907
Stall-Scheune	196	4,4 + 3,7/2	1.225
mit Waschk.-Anbau	11	2,5 + 1,8/2	<u>37</u>
	- 37 -		<u>7.247</u>

Die ansetzbaren Abbruchkosten betragen

$$7.247 \text{ cbm} \times \text{DM } 5,-- = \text{DM } 36.235,--$$

$$\text{gerundet} \quad \text{DM } 36.200,--$$

Hiernach errechnet sich der Veräußerungspreis der Gebäude wie folgt:

Zeitwerte	DM 247.800,--
./.. Abbruchkosten	<u>DM 36.200,--</u>
	<u>DM 211.600,--</u>

4. Zusammenstellung

Die Teilwerte lauten:

	<u>ha</u>	<u>DM/ha</u>	<u>DM ges.</u>	<u>%</u>
Hofffläche	0,90.98	106.000,--	96.439,--	
Geringstland	0,51.18	5.000,--	2.560,--	
Ackerland	62,99.86	33.000,--	<u>2.078.954,--</u>	
			2.177.953	
Grund u. Boden Forst lt. Bp.			<u>2.019,--</u>	
<u>Teilwert Grund und Boden</u>			<u>2.179.972</u>	81,309
Gebäude			211.600,--	
Drainagen, Hofbefestigung, Ernte, Maschinen, stehendes Holz lt. Bp.			289.532,--	
<u>Teilwert der übrigen Wirtschaftsg.</u>			<u>501.132,--</u>	18,691
<u>Teilwerte der veräußerten Wirtschaftsgüter</u>			<u>2.681.104,--</u>	100,00

Das Gutachten ist unter Beachtung der mit dem Sachverständigen eid übernommenen Pflichten erstattet.