

16. Juni 2004
AZ Gu 2004-03

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks

Gemarkung Beispieldorf Flur 0, Flurstück 000/00



erstellt
im Auftrag der

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
Hausarbeit für die Bestellung zur landwirtschaftlichen
Sachverständigen

Ausfertigung Nr.: 3

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 43 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Bestellungsgebiete:

- Bewertung und Entschädigungsfragen des Gesamtbetriebes/
-unternehmens
- Bewertung von unbebauten Grundstücken
- Bewertung von bebauten Grundstücken

Büroanschriften:

Peter Fix Straße 31
D-53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Avenue des Ajoncs 11
B-1150 Bruxelles

Telefon:

0032 (0) 2 770 59 45
0049 (0) 151 155 234 17

Email:

info@sachverstand-
landwirtschaft.de

Internet:

www.sachverstand-
landwirtschaft.de

Bankverbindung:



INHALTSÜBERSICHT	Seite
1 VERZEICHNIS DER TABELLEN	4
2 LITERATURVERZEICHNIS	5
3 AUFTRAG, SACHVERHALT UND UNTERLAGEN	8
3.1 Auftrag	8
3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen	8
3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungsstichtag	10
3.4 Allgemeine Bemerkungen	10
4 DIE BEWERTUNG DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKS	11
4.1 Bewertungsgrundlagen der bebauten Fläche	11
4.2 Bewertungsgrundlagen für das Wirtschaftsgebäude	11
4.2.1 Bewertungsmethoden für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	13
4.2.1.1 Vergleichswertverfahren	13
4.2.1.2 Sachwertverfahren	14
4.2.1.3 Ersatzwertverfahren	15
4.2.1.4 Ertragswertverfahren	15
4.2.1.5 Abbruch- und Entsorgungskosten	16
4.3 Beschreibung des bebauten Grundstückes	16
4.3.1 Flurstücke und Lage der Gebäude	16
4.3.2 Tatsächliche Eigenschaften, Gestalt und Form	17
4.3.3 Erschließungszustand des Grundstückes	18
4.3.4 Qualitätsbestimmung des Grundstückes	19
4.4 Ermittlung der Bodenwerte	20
4.4.1 Der Preis für gemischte Bauflächen in der Ortslage	20
4.4.2 Ableitung des Verkehrswertes der bebauten Flurstücke	20



4.4.2.1	Wert des bebauten Bodens in Ableitung des Richtwertes für gemischte Bauflächen	21
4.4.2.2	Wertermittlung des Grund und Bodens	21
4.4.2.3	Kontrolle des Bodenwertes durch Ableitung vom Preis für land- und forstwirtschaftliche Flächen	23
4.4.3	Verkehrswert des bebauten Bodens	24
4.5	Beschreibung des Gebäudes	25
4.5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	25
4.5.2	Gebäudebeschreibung	26
4.6	Gebäudebewertung	26
4.6.1	Nach dem Sachwertverfahren	27
4.6.2	Nach dem Ersatzkostenwertverfahren	30
4.6.3	Nach dem Ertragswertverfahren	32
4.6.4	Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes	33
5	ZUSAMMENFASSUNG	35
6	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	36



1 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Bodenwert gemäß Ableitung aus dem Richtwert für gemischte Bauflächen.....	22
Tabelle 2: Bodenwert gemäß Ableitung aus dem Richtwert für land– und forstwirtschaftliche Flächen	24
Tabelle 3: Wert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren	28
Tabelle 4: Ersatzkostenwert des Gebäudes	31
Tabelle 5: Ertragswert des Rindviehstalles	33
Tabelle 6: Ermittelte Werte Stichtag 01. Januar 2004	34



2 Literaturverzeichnis

- Blänker, J. Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung. In: SVK-Verlag, Bonn, 1996, Diss.
- Bundesministerium für Verbraucherschutz Ernährung und Landwirtschaft Agrarbericht, verschiedene Jahrgänge
Mitteilungen, verschiedene Jahrgänge
- Gerardy, Möckel, Troff Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag moderne Industrie
- HLBS Heft 14, Betriebswirtschaftliche Begriffe für die landwirtschaftliche Buchführung und Beratung
Grundlagensammlung für Sachverständige, Schriftenreihe "Agrare Taxation"
Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 1. Aufl., Sankt Augustin 1998
- Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 1998
- Köhne Landwirtschaftliche Taxationslehre 3. Neubearb. Aufl., Verlag Paul Parey, Berlin 2000
- KTBL Datensammlung für die Betriebsplanung



der Landwirtschaft
Standarddeckungsbeiträge, mehrere Jahrgänge
Taschenbuch Landwirtschaft, mehrere Jahrgänge
Datensammlung „Spezielle Betriebszweige der Tierhaltung“

- Lossau, H. Modell zur Klärung der Preisstruktur am Bodenmarkt. In: Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 34, Münster, 1976, Diss.
- Wentrup, C. Bestimmungsgründe für Bodenpreise. In: Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, Heft 5, Verlag E. Ulmer, 1978.
- Zeitschriften Agrarrecht, Landwirtschaftliche Fachzeitschriften, Wertermittlungsforum



Als Hausarbeit im Rahmen der Prüfung zur landwirtschaftlichen Sachverständigen in dem Sachgebiet der Bewertung von bebauten Grundstücken vor der Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz in Bad Kreuznach erstattet die Unterzeichnerin nachstehendes

G U T A C H T E N



3 Auftrag, Sachverhalt und Unterlagen

3.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 05.05.2004 wurde die Unterzeichnerin durch die Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz beauftragt, für die Eheleute Carina und Thomas Muster, wohnhaft in Beispielweg 0, D–00000 Beispieldorf, ein schriftliches Gutachten zu erstellen.

Hinsichtlich des Sachgebietes Bewertung bebauten Grundstücken soll folgendes Grundstück mit dem Verkehrswert bewertet werden:

Für das Teilgebiet bebaute Grundstücke soll ein alleinstehendes Stallgebäude, das sich auf der Hofstelle des Betriebes, Beispielweg 0 in D–00000 Beispieldorf, befindet, bewertet werden.

3.2 Ortstermin, Behördentermine und verwendete Unterlagen

Die Unterzeichnerin hat das Grundstück und die Hofstelle im Beisein des Betriebsleiters, Herr Thomas Muster, am 24.05.2004 besichtigt.

Weiterhin wurden Behördentermine wahrgenommen bei:

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Beispieldorf
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen Herr x, Bebauungsplan
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Denkmalpflege, Herr y, Denkmalschutz

Telefonische Auskünfte wurden an folgenden Stellen eingeholt:



- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen, Herr Z, Baulasten
- Kreisverwaltung Beispieldorf, Abteilung Bauen, Frau A, verbindlicher Flächennutzungsplan
- Stadtverwaltung Beispieldorf, Frau B, Weiterentwicklung Flächennutzungsplan
- Struktur und Genehmigungsdirektion Nord Beispieldorf, Herr V, Atlanten

Der Betriebsleiter hat der Unterzeichnerin keine Vollmacht zur Beschaffung der zur Bewertung notwendigen Unterlagen erteilt. Grundbuchauszüge konnten somit nicht eingesehen werden.

Ebenso wurde der Unterzeichnerin die Einsicht in die Buchführung verweigert. Weder das Flächenverzeichnis für den Agrarantrag noch die Meldungen zum Tierbestandsregister wurden der Unterzeichnerin zur Verfügung gestellt. Auch wurden keine Auskünfte zur Gasölbeihilfe erteilt.

Folgende Unterlagen wurden von der Unterzeichnerin verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte M 1:1000, Lageplan
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Bestandsverzeichnis
- Auszug aus der topographischen Karte M 1:25.000
- Diverse Karten zur großräumigen Einordnung der zu bewertenden Flurstücke
- Auszug aus der Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, erstellt durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Beispieldorf.

Weitere verwendete Quellen, insbesondere die einschlägige Literatur, sind entweder im Literaturverzeichnis aufgeführt oder an den entsprechenden Stellen zitiert.



3.3 Qualitätsbemessungszeitpunkt und Wertermittlungstichtag

Bei der Bewertung der Grundstücke wird als Qualitätsbemessungszeitpunkt und als Wertermittlungstichtag laut Aufgabenstellung der 01. Januar 2004 zugrundegelegt.

3.4 Allgemeine Bemerkungen

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weiter gerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.



4 Die Bewertung des bebauten Grundstücks

4.1 Bewertungsgrundlagen der bebauten Fläche

In der Landwirtschaft sind häufig bebaute Flächen in Form landwirtschaftlicher Hofstellen mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zu bewerten, die sowohl in Ortslagen als auch im Außenbereich liegen können. Außerdem können sich auch Stallungen und landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ohne Wohngebäude im Außenbereich befinden. Wobei sich dann häufig das Wohngebäude in Dorflage befindet, so dass auch gegebenenfalls nur Wirtschaftsgebäude oder Wohngebäude mit dem zugehörigen Grund und Boden zu bewerten sind.

Auf sachlicher Ebene gilt es zunächst die Lage des Grundstücks (Außenbereich oder Dorflage, Wege- oder Straßenverhältnisse, Erschließungen) sowie Größe, Zustand, Spezialisierungsgrad und Umwandlungsmöglichkeiten der Gebäude zu berücksichtigen.

Für die alternativen Verwendungsmöglichkeiten ist insbesondere die rechtliche Qualität der Fläche (Außenbereich, bauplanerische Vorgaben) entscheidend.

Für die praktische Durchführung der Bewertung ist abzugrenzen, welche Fläche in Verbindung mit den Gebäuden in die Bewertung einbezogen wird.

Weiterhin sind in der Bewertung die Bewertungsbereiche Boden, Erschließung, Gebäude und bauliche Anlagen zu unterscheiden.

4.2 Bewertungsgrundlagen für das Wirtschaftsgebäude

Der Bewertungsanlass für das landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ist laut Aufgabenstellung der Verkauf an den Betreiber des Golfplatzes.



Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude werden jedoch nur selten am Markt gehandelt. Daher scheidet i.d.R. eine marktorientierte Bewertung aus. Das Vergleichswertverfahren kann somit nicht angewendet werden, sondern es müssen Sachwerte, Ertrags- oder Ersatzwerte als Wertansätze herangezogen werden. Diese Werte können dann auch keiner „Marktanpassung“ unterliegen, da Marktwerte ja nicht vorliegen.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss sich dabei eng am Sachverhalt orientieren.

Beim Verkauf kann die Bewertung einmal aus Sicht des Käufers oder des Verkäufers erfolgen:

Aus Sicht des **Käufers** stellt sich die Frage nach den Nutzungsmöglichkeiten und den Möglichkeiten zu baulichen Veränderungen des Wirtschaftsgebäudes. Darf eine Nutzungsänderung erfolgen? Wäre auch ein Abriss und ein Neubau rechtlich möglich? Besteht hier die Erlaubnis zur Betreibung von Einrichtungen für den Golfplatz? Bei dem bebauten Grundstück Meiert es sich aufgrund der Lage in der Nähe des Golfplatzes und der vermuteten Erweiterungsmöglichkeiten für den Golfplatz um ein besonderes Interesse des Käufers.

Aus Sicht des **Verkäufers** interessiert, welchen Ertrag das Gebäude unter der derzeitigen Nutzung abwirft. Alternativ kann der Wert des Gebäudes anhand seines Sachwertes oder des Ersatzkostenwertes, das heißt durch den Wert eines hierzu alternativen Gebäudes ermittelt werden. Auch eine anderweitige Vermietbarkeit des Gebäudes kann in Erwägung gezogen werden.

Aus Sicht des Verkäufers spielt auch eine Rolle, wie sich sein Betrieb weiter entwickelt und ob das Wirtschaftsgebäude wesentliche Produktionsgrundlage des Betriebes ist. Zusätzlich wäre zu bedenken, inwieweit der Verkauf eines Teils der Hofstelle den Wert der Hofstelle als solches beeinflusst.



Als Grundsatz stellt Köhne auf, dass sich die Bewertungsmethode nach dem Anlass, dem Sachverhalt und dem Bewertungsziel richten muss. Dabei muss eine klare Abgrenzung des Bewertungsobjektes, der wichtigen wertbestimmenden Faktoren und eine Offenlegung der Annahmen und Datenquellen erfolgen ¹.

Bebaute Grundstücke umfassen den Boden, das Gebäude, die Außenanlagen, besondere Betriebseinrichtungen und das Zubehör. Für die Bewertung muss klar abgegrenzt werden, was in diese einbezogen wird.

Für die Bewertung müssen fallspezifisch die wertbestimmenden Faktoren ermittelt werden, die sind :

1. Art, Zustand, Größe des Gebäudes
2. Aktuelle und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes innerhalb und außerhalb der Landwirtschaft
3. Lage und Umgebung
4. Rechtliche Restriktionen
5. Rentabilität der Nutzung
6. Restnutzungsdauer
7. Restwert bzw. Abbruch- und Entsorgungskosten am Ende der Nutzungsdauer

4.2.1 Bewertungsmethoden für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

Die Gebäudewertermittlung kann durch fünf verschiedene Bewertungsverfahren durchgeführt werden ²:

4.2.1.1 Vergleichswertverfahren

¹ Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre. S. 427 f.

² Vgl. zu den Ausführungen Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre. S.441-464.

Idealerweise werden Gebäude wie Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei werden zeitnahe Verkaufsvorfälle vergleichbarer Gebäude herangezogen. Anhand der unterschiedlichen individuellen Merkmale werden Zu- oder Abschläge festgestellt, um die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt vergleichbar zu machen.

Für das Vergleichswertverfahren ist es unabdingbar, dass eine ausreichende Zahl von zeitnahen vergleichbaren Verkaufsfällen vorliegt. Dieses ist allerdings besonders bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden selten der Fall. Zudem werden Gebäude eigentlich immer mit dem zugehörigen Grund und Boden veräußert, so dass hier eine weitere Korrektur erforderlich wäre.

Aufgrund der geringen Anzahl von vergleichbaren Verkaufsfällen sowie der erforderlichen Anpassung von Bewertungs- und Vergleichsobjekten ist das Vergleichswertverfahren meist nicht praktikabel.

4.2.1.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren bewertet die vorhandenen Gebäude anhand ihrer Bauform, ihres Alters und der Restnutzungsdauer.

Der Bauwert setzt sich zusammen aus den reinen Baukosten, den Außenanlagen und den Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen. Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt nach DIN 277.

Über die Ermittlung der Bruttogrundfläche und Multiplikation mit der Ausstattung entsprechenden Grundflächenpreisen und Berücksichtigung von Baunebenkosten werden die Normalherstellungskosten ermittelt. Es werden Abschläge für technische und wirtschaftliche Wertminderung sowie Bau-schäden etc. gemacht.

Schließlich ist zu prüfen, ob durch Wertverbesserungen, die über das Maß der allgemeinen Unterhaltung hinausgehen, Zu- oder Abschläge für anstehende Reparaturen vorzunehmen sind.

Das Sachwertverfahren orientiert sich an den technischen Merkmalen und ist daher vergangenheitsbezogen. Die heutigen Verwendungsmöglichkeiten, gerade bei landwirtschaftlichen Stall- und Zweckgebäuden können hierbei nicht berücksichtigt werden.

4.2.1.3 Ersatzwertverfahren

Bei großen, oftmals einem bestimmten Zweck dienenden Gebäuden orientiert sich der Wert des Objektes oder der Produktionseinheit an dem Vergleich mit einem alternativen, modernen Zweckgebäude³.

Beim Ersatzwertverfahren geht man von der Überlegung aus, dass das zu bewertende Gebäude durch ein anderes, neues Gebäude ersetzt wird. Solange das alte Gebäude seine Funktion erfüllt, ist für den gleichen Zweck ein Neubau nicht notwendig. Der Wert des vorhandenen Gebäudes leitet sich demnach daraus ab, das Kapital für den Neubau gespart wird. Demgegenüber gestellt werden eine gegebenenfalls kürzere Restnutzungsdauer, höhere Unterhaltungskosten und Funktionsnachteile des Altbaus.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Produktionsgebäuden, für die Lieferrechte zur Nutzung erforderlich sind, die Bewertung das Bestehen solcher Lieferrechte voraussetzt bzw. bei der Ertragswertberechnung und dem Ersatzwertverfahren nur Produktionseinheiten berücksichtigt werden, für die auch Lieferrechte bestehen.

4.2.1.4 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Reinertrag unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und eines am Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln. Das Ertragswertverfahren eignet sich vorwiegend für Gebäude, die zur Ertragserzielung bestimmt sind. Es findet bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, die positive Reinerträge erzielen, Anwendung und sollte immer als Vergleichsgröße herangezogen werden.

³ Gütter, Bewertung landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude

4.2.1.5 Abbruch– und Entsorgungskosten

Wenn das Gebäude im Fall nicht mehr genutzter oder baufälliger Wirtschaftsgebäude abgerissen werden soll, so müssen die Abbruch– und Entsorgungskosten ggf. unter Berücksichtigung des Verkaufswertes von Abbruchmaterial berücksichtigt werden. Der Gebäudewert ist negativ und entsprechend der Wert des Bodens um diese Kosten zu mindern (sogenannter Freilegungswert). Die Ermittlung dieses Wertes wird auch bei negativen Ertragswerten des Gebäudes nahegelegt.

4.3 Beschreibung des bebauten Grundstückes

4.3.1 Flurstücke und Lage der Gebäude

Wie aus der Liegenschaftskarte in der Anlage 3 ersichtlich und laut Angaben aus dem Liegenschaftsbuch ist das zu bewertende Stallgebäude Teil der landwirtschaftlichen Hofstelle mit dem Namen Beispiel Hof, die sich auf den Flurstücken 000/00 teilweise und 000/00 in der Gemarkung Beispieldorf Flur 0 befindet. Die Hofstelle wird durch den Beispielweg erschlossen.

Das Flurstück Beispieldorf 0 Nr. 000/00 hat laut Auszug aus dem Liegenschaftsbuch eine Größe von 798 m² und wird als Gebäude– und Freifläche Wohnen und Betrieb (Land– und Forstwirtschaft) bezeichnet. Eigentümerin ist Frau Katharina Muster, geb. Meier. Auf diesem Flurstück befindet sich ein Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, das hier nicht bewertet werden soll.

Das Flurstück Beispieldorf 0 Nr. 000/00 hat laut Auszug aus dem Liegenschaftsbuch eine Größe von 8.889 m². Von dieser Fläche sind 3.520 m² als Gebäude– und Freifläche land– und forstwirtschaftlicher Betrieb und 5.369 m² als Grünland klassifiziert. Auch dieses Flurstück befindet sich im Eigentum von Frau Katharina Muster, geb. Meier.

Auf diesem Flurstück befinden sich gemäß Lageplan teilweise direkt angebaut an die Nebengebäude auf Flurstück 000/00 das zu bewertende Stallgebäude mit der westlich anschließenden Festmistlagerstätte. Westlich hiervon befindet sich ein Fahrsilo für die Grassilage, dem südlich ein Maschinenunterstellschuppen vorgelagert ist. Die Zufahrt zum Stallgebäude erfolgt seitens des Beispielweges. Angrenzend an die Vorderseite des Stallgebäudes befindet sich nördlich ein weiterer Maschinenunterstellschuppen (vgl. Anlage 3, 4 und Fotos in Anlage 5).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Stallgebäude leer. Es dient der Winterstallhaltung der Mutterkuhherde von Herrn Muster, die sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf der Weide befand.

4.3.2 Tatsächliche Eigenschaften, Gestalt und Form

Ort und Einwohnerzahl:	Beispieldorf-Beispieldorf 28.608 Einwohner; Beispieldorf 811 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen:	Die überregionale Lage ist in den Karten der Anlage zu erkennen. Das Anwesen befindet sich zentral im Großraum A–Stadt–Beispieldorf in jeweils ca. 50 km Entfernung. Ca. 3 km zum Ortszentrum Beispieldorf Ca. 1 km zum Ortszentrum Beispieldorf
Wohn- bzw. Geschäftslage:	Einzellage im Außenbereich, Aussiedlerhof Flächen für die Landwirtschaft Sondersportgelände in ca. 110 m
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Keine Bebauung im direkten Umkreis
Immissionen:	Keine



Topographische Grundstückslage:	Im Norden im Anschluss an die Gebäude ansteigend.
Grundstücksgröße	Teilfläche aus Beispieldorf, Flur 0, Nr. 000/00 3.520 m ² Mit Stallgebäude bebaute Fläche incl. Zufahrt und Festmistplatte 1.369 m ² , entsprechend Lageplan
Straßenfront:	Unbefestigter Fahrweg
Mittlere Tiefe:	Siehe Anlage

4.3.3 Erschließungszustand des Grundstücks

Straßenart:	Weg für die Land- und Forstwirtschaft
Straßenausbau:	Fahrbahn geteert, schmale Straße
Höhenlage zur Straße:	Normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Verrieselung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Lage im Außenbereich
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund



4.3.4 Qualitätsbestimmung des Grundstückes

Das zu bewertende Grundstück ist aufgrund seiner Lage sowie der rechtlichen Festsetzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Beispieldorf als landwirtschaftliche Fläche und Aussiedlerhof zu bewerten. Großräumig um den Hof befindet sich Fläche landwirtschaftlicher Nutzung. Die Sondersportanlage (Golfplatz Beispiel) reicht östlich bis auf ca. 110 m Entfernung und südlich des Fahrweges Flurstück Nr. 00 gelegen an die Hofstelle heran. In der Flächenplanung ist hier keine Erweiterung des Sondersportgeländes vorgesehen. Das Wirtschaftsgebäude hat somit keinen direkten Anschluss an das Sondersportgelände. Wie auch die topographische Karte in Anlage 2 zeigt, ist der Golfplatz mit seinen Gebäuden um den Hof Beispiel orientiert, der sich doch in einiger Entfernung zur Hofstelle des Beispiel Hofes befindet.

Planungsrechtlich liegt die Hofstelle im Außenbereich, so dass hier Bebauung nur im Rahmen des § 35 BauGB möglich ist. Dieses ist auch in dem sich derzeit in der Weiterentwicklung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Beispieldorf erkennbar. Auf der Hofstelle können Gebäude nur im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes neu gebaut oder umgenutzt werden. Umbauten oder Neubauten durch den Träger des Golfplatzes werden an dieser Stelle mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht genehmigt. Die Vorschriften des § 35 BauGB werden streng eingehalten, selbst die Privilegierung von Landwirten wird i.d.R. genau überprüft.

Das Gebiet ist nicht Teil eines Bebauungsplanes. Eine Teilungsgenehmigung für das Flurstück ist somit nicht erforderlich. Eine Teilung kann aufgrund einer Erklärung des Eigentümers gegenüber dem Grundbuchamt erfolgen. Auf den Flurstücken sind keine Baulasten eingetragen.

Ein Verkauf des Wirtschaftsgebäudes und die Herausschneidung der erforderlichen Grundstücksfläche reißt die Hofstelle auseinander. Hierdurch kann der Wert der übrig bleibenden Restgrundstücke der Hofstelle negativ beeinflusst werden. Dieser Sachverhalt bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt und kann von der Unterzeichnerin nicht quantifiziert werden.



4.4 Ermittlung der Bodenwerte

Als Ausgangsgröße für die Bewertung des zum Wirtschaftsgebäude zugehörigen Bodens kann einmal der Richtwert für baureifes Land oder der Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen herangezogen werden. Für baureifes Land liegen Richtpreise einmal für gemischte Bauflächen in Beispieldorf vor. Als Ausgangswert könnte bei dem Wirtschaftsgebäude, das Erwerbszwecken dient, aber auch der Preis für Gewerbebauflächen herangezogen werden. Hierfür liegt in Beispieldorf kein Richtwert vor.

4.4.1 Der Preis für gemischte Bauflächen in der Ortslage

Verwertbare Vergleichspreise für Baugrundstücke liegen aus der Ortslage Beispieldorf nicht vor bzw. vorliegende Grundstückspreise sind nicht verwertbar, weil sie neben dem Wert für den verkauften Grund und Boden auch Wertansätze für aufstehende Gebäude enthalten.

Die Unterzeichnerin ist daher darauf angewiesen, auf den Richtwert für gemischte Bauflächen zurückzugreifen, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Beispieldorf für Beispieldorf zum 31.12.2003 auf 65,00 €/m² festgesetzt wurde. Die Größe des Richtwertgrundstücks beträgt 450 m².

Im letzten veröffentlichten Bericht über den Grundstücksmarkt der Jahre 2001/2002 im Landkreis Beispieldorf wird auf S. 60 ein Flächenfaktor von 0,91 für Grundstücke mit 1.200 m² ausgewiesen, der sich auf Wohnhäuser bezieht.

4.4.2 Ableitung des Verkehrswertes der bebauten Flurstücke

Der Verkehrswert für Grund und Boden ist unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale der einzelnen Grundstücke von den vorgenannten Richtwerten und Kaufpreisen abzuleiten.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung (bebautes Grundstück) und der rechtlich zulässigen Nutzung (Bauen im Außenbereich gem. § 35 BauGB) kann der Verkehrswert der zu bewertenden Fläche auf folgenden Wegen abgeleitet werden:

1. als bebautes Grundstück, über die Richtwerte für gemischte Bauflächen
2. als bebautes Grundstück, von landwirtschaftlichen Flächen unter Hinzurechnung der besonderen Werte und der Erschließungskosten.

4.4.2.1 Wert des bebauten Bodens in Ableitung des Richtwertes für gemischte Bauflächen

Als wertbildende Faktoren für die als Hof- und Gebäudefläche zu bewertende Teilfläche aus den vorgenannten Grundstücken sind zu berücksichtigen:

positiv wirken

- das durch die vorhandene Bebauung gegebene Baurecht und der damit verbundene Bestandsschutz für die vorhandene Bebauung.
- die Erschließung des Grundstücks.

negativ wirken

- die vorhandene Bebauung des Grundstücks. Ein evtl. Erwerber des Grundstücks ist nicht in der Lage, das Grundstück nach seinen besonderen Bedingungen zu bebauen.
- die Grundstücksfläche, die wesentlich größer ist als die des Richtwertgrundstückes.
- Verfall des Baurechts bei Abriss der vorhandenen Gebäude.

4.4.2.2 Wertermittlung des Grund und Bodens



Die Gesamtfläche des Flurstücks 000/00 beträgt 8.889 m². Davon entfallen 3.520 m² auf die Gebäude- und Freiflächen. Hierzu zählt neben der überbauten Fläche der Gebäude die Gebädefunktions-, Verkehrs- und sonstige Fläche.

Für die Bewertung des Grund und Bodens geht die Unterzeichnerin aus von dem Richtwert in Höhe von 65,00 €/m², der vom Gutachterausschuss des Landkreises Beispieldorf für baureifes Land, gemischte Bauflächen für den 31.12.2003 für Beispieldorf festgelegt wurde. Der Verkehrswert der zu bewertenden Flurstücke leitet sich von dem Richtwert, wie in der folgenden Tabelle aufgezeigt wird, ab:

Tabelle 1: Bodenwert gemäß Ableitung aus dem Richtwert für gemischte Bauflächen



Ausgangswert/Richtwert für die Ortslage Beispieldorf			65,00 €/m ²
abzügl. Wertabschläge wegen: größerer Fläche gegenüber Richtwert- grundstück und dadurch bedingte geringere bauliche Ausnutzung			
10,00 % von	65,00 €/m ² =	6,50 €/m ²	
vorhandener Bebauung und einge- schränkter Nutzungsmöglichkeiten nach § 35 BauGB			
30,00 % von	65,00 €/m ² =	19,50 €/m ²	
40,00 % insgesamt =		26,00 €/m ³	26,00 €/m ²
<hr/>			
verbleibt Verkehrswert von Grund und Boden			39,00 €/m ²
gerundet			39,00 €/m ²
<hr/>			
bezogen auf die mit dem Stallgebäude bebaute Fläche mit Festmistplatte und Zufahrt mithin			
1.369 m ² x	39,00 €/m ²		53.391,00 €/m ²

Betrachtet man zum Vergleich die vorliegenden Richtwerte zu Gewerbebauflächen, so beträgt dieser in Dorf B 55 €/m², wobei in Dorf B für gemischte Bauflächen ein Richtwert von 115 €/m² vorliegt. Das ist 44 % höher als der Wert in Beispieldorf, so dass ein Bodenwert unter diesem Wert plausibel ist. In Dorf C beträgt der Richtwert für Gewerbebauflächen mit Einfluss der Sanierung (Neuordnungswert) 25 €/m² und in Dorf D liegt ein Richtwert von 24 €/m² vor. Diese Werte müssen als zu niedrig angesehen werden, da das zu bewertende Grundstück im Zusammenhang mit der Hofstelle gesehen werden muss und gegebenenfalls eine Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken möglich ist.

4.4.2.3 Kontrolle des Bodenwertes durch Ableitung vom Preis für land- und forstwirtschaftliche Flächen



Im folgenden wird der Bodenwert des Bewertungsobjektes durch Ableitung aus den Preisen für Land- und forstwirtschaftliche Flächen untersucht. Dabei wird der Preis um die Kosten der Erschließung erhöht. Die Kosten der Erschließung wurden aus den Angaben der Versorgungsunternehmen und der Stadt Beispieldorf abgeleitet.

Die Ableitung des Bodenwertes aus den Kaufpreisen für Grünland bestätigt im wesentlichen das Ergebnis der Herleitung des Bodenwertes aus dem Richtwert für gemischte Bauflächen. Die Abweichung beträgt lediglich ca. 2 % des ermittelten Bodenwertes.

Tabelle 2: Bodenwert gemäß Ableitung aus dem Richtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Ausgangswert/Richtwert für Grünland		1,60 €/m ²
Erschließungskosten	50.000,00 €	
Fläche	1.369 m ²	
ergibt einen Vorteil des vorhandenen Anschlusses von		36,52 €/m ²
ergibt Verkehrswert von Grund und Boden		38,12 €/m ²
bezogen auf die mit dem Stallgebäude bebauten Fläche mit Festmistplatte und Zufahrt mithin		
1.369 m ² x	38.12 €/m ² =	52.190.40 €

4.4.3 Verkehrswert des bebauten Bodens

Zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2004 wird der Verkehrswert des zum Wirtschaftsgebäude zugehörigen Bodens auf



53.391 €

in Worten

Dreiundfünfzigtausendreihunderteinundneunzig Euro

geschätzt.

4.5 Beschreibung des Gebäudes

4.5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung beruht auf den von der Unterzeichnerin getätigten Erhebungen bei der Ortsbesichtigung und auf Angaben von Herrn Thomas Muster. Bauakten und Beschreibungen konnte die Unterzeichnerin nicht einsehen.

Die Baubeschreibung reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Es wurden aus diesem Grund keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrfraß oder ähnlichem durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und –anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wie Strom, Wasser und Tore wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine Gefährdungsabschätzung anlässlich Altlasten wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel insbesondere an nicht zugänglichen Bauteilen sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

4.5.2 Gebäudebeschreibung

Bei dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude handelt es sich um einen ehemaligen Liegeboxenlaufstall für 57 Milchkühe, der im Jahr 1979 gebaut wurde. Zurzeit dient das Gebäude der Winterstallhaltung von 25 Mutterkühen mit dem Zuchtbullen und den zugehörigen Junggrindern.

Rechts und links von dem in Längsrichtung verlaufenden durchfahrbaren Futtertisch befinden sich die Laufbereiche. Diese sind mit einem Betonfußboden für die Haltung auf Stroh im Festmistverfahren ausgestattet. Auf der südlichen Seite wurden die Liegeboxen entfernt, so dass hier, auch zur Erleichterung der Entmistung, ein einflächiger Laufbereich entstanden ist. Auf der nördlichen Seite sind die zum Mistbereich erhöhten Liegeboxen noch vorhanden. Im Westen ist die Festmistplatte für alle 3 Bereiche durch große Holzschiebetore leicht erreichbar. Die Entmistung ist jedenfalls im südlichen Bereich maschinell mit Traktor und Schiebeschild bzw. Frontlader durchführbar. Sie wird erschwert durch eine Reihe Holzständer (4 Stück), die die Dachkonstruktion tragen.

Die Wände sind aus 30 cm Bimshohlblocksteinen gebaut. Das Dach ist mit Welleternitplatten eingedeckt mit offenem Lüftungsfirst. Die Fenster an der Nord- und Ostseite sind in Betonrahmen. Das Gebäude ist außen unverputzt und insgesamt von einfacher Bauweise und Ausstattung. Es befindet sich in einem für sein Alter normalen Unterhaltungszustand ohne größere Mängel (vgl. Fotos in der Anlage 5).

4.6 Gebäudebewertung

Der Golfplatzbetreiber kommt als Käufer des Wirtschaftsgebäudes wohl kaum in Frage, da auf der Hofstelle Bauten und Umbauten nur im Rahmen des § 35 BauGB erfolgen können, das Golfgelände in 110 m Entfernung ausläuft und sich die Bauten am Hof Beispiel orientieren.

Ein Vergleichswertverfahren kann aus Mangel an Vergleichsfällen nicht durchgeführt werden.



Für die Ermittlung des Ertragswertes können die Ergebnisse aus der betrieblichen Analyse und Planung herangezogen werden. Diese weisen jedoch für die derzeit vorliegende Form der Mutterkuhhaltung bei Ansatz einer angemessenen Entlohnung der Arbeitszeit keinen positiven Ertrag für das Wirtschaftsgebäude auf.

Im folgenden werden als Bewertungsgrundlage für das Ertragswertverfahren die in der Anpassungsstrategie Mutterkuhhaltung kalkulierten Werte herangezogen. Hierzu ist anzumerken, dass für diese Planungsalternative das Gebäude nicht zwingend notwendig ist. Für eine Mutterkuhhaltung würde ein Ersatzgebäude auch nicht in dieser Form gebaut werden.

Aufgrund der Lage und Zuwegung des Gebäudes, aber auch aufgrund seiner Aufteilung kommt ohne größere Umbauten auch eine anderweitige Vermietbarkeit kaum in Frage.

Ein Freilegungswert des Grundstückes wird hier nicht kalkuliert. Zu einem Abriss des Gebäudes kann nicht geraten werden, da im Geltungsbereich des § 35 BauGB nur die vorhandene Bausubstanz Bestandsschutz genießt. Ein Erhalt des Gebäudes erscheint auch hinsichtlich eines Verkaufs der Hofstelle als Ganzes sinnvoll, um für einen Käufer möglichst viele Nutzungsoptionen für das Grundstück offen zu halten.

Aus den dargelegten Gründen wird im folgenden das Gebäude zunächst mit seinem Sachwert bewertet. Als weiteres Verfahren zur Kontrolle wird der Ersatzkostenwert herangezogen. Ein bei Umstellung der Mutterkuhhaltung gemäß der im Gutachten vollzogenen Planung erzielbarer Ertragswert wird ebenfalls aufgezeigt.

4.6.1 Nach dem Sachwertverfahren

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 30 Jahren und einer Errichtung im Jahr 1979 beträgt die Restnutzungsdauer 5 Jahre. Die Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes beträgt 444 m². Der Wert der NHK 2000 für Rinderställe einfacher Ausstattung bei einem Baujahr von 1970 bis 1984



liegt zwischen 195 und 205 €/m² BGF. In der Berechnung wurden 200 €/m² zu Grunde gelegt. Entsprechend der NHK 2000 beträgt der Anteil der Nebenkosten 12%. Bei einer BGF unter 500 m² muss eine Anpassung mit dem Faktor 1,1 erfolgen.

Regionale Korrekturfaktoren bestehen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude nicht. Unterbau für Güllekanäle und Güllelagerraum ist bei dem Gebäude nicht vorhanden.

Die Alterswertminderung wird linear angesetzt und beträgt 88,33%. Die Werte in der NHK 2000 sind auf der Basis der Preise für das Jahr 2000 ausgewiesen. Eine Indizierung auf den Wertermittlungstichtag 01.01.2004 wird mit dem Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt vorgenommen. Ein Baupreisindex für landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird nach Auskunft des statistischen Bundesamtes nicht erhoben.

Als besonderes Bauteil wird die Festmistlagerstätte westlich im Anschluss an den Rindviehstall bewertet. Hierfür sind in der NHK 2000 keine Werte enthalten. In der KTBL Datensammlung für Betriebsplanung Landwirtschaft werden die Kosten je m² auf 50,00 € veranschlagt⁴. Auch dieser Wert muss auf den Wertermittlungstichtag indiziert werden. Bei einer BGF der Festmistlagerstätte von 240,5 m² beträgt der Herstellungswert im Jahr 2004 12.073 €.

Tabelle 3: Wert des Grundstücks nach dem Sachwertverfahren

⁴ KTBL Datensammlung für die Betriebsplanung Landwirtschaft 2002/2003. Darmstadt 2002, S. 253.



Ermittlung des Gebäudesachwertes		Bauteil: Rindviehstall				
1	Basisjahr 2000=100	Art des Gebäudes:		ehemaliger Boxenlaufstall für Milchkühe		
2	Wertstichtag	01.01.04	2004			
3	Baupreisindex (2000=100)	100,20				
4	BGF qm	444,00				
5	BRI cbm					
6	Baujahr/Alter/fikt. Alter	1979	25	25		
7	Restnutzungsdauer Jahre	5				
8	Ges.-nutzungsdauer /tats./gbdetyp.	30	30	Jahre		
9	NHK 2000 je €/cbm BRI o. €/qm BGF	200,00				
10	Baunebenkosten %	12,00				
11	Alterswertminderung in %	nach Ross	76,39	nach Vogels	72,22	
		linear	83,33	Ansatz in %	83,33%	
12	Korrekturfaktoren Größe	1,10	Unterbau	1,00	Regionalfak.	1,00
13	NHK z. Wertermittlungsstichtag	444,00	BGF/BRI x	200,00	€/cbm o. qm x Ind.	88.977,60 €
14	Korrekturfaktoren	Größe	1,10			97.875,36 €
		Unterbau	1,00			97.875,36 €
		Regionalfak.	1,00			97.875,36 €
15	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen					
	Betonplatte für Festmist Index 2002 99,8	240,5	BGF	50	€/m2	12.073,20 €
						- €
16	Summe NHK ohne Baunebenkosten					109.948,56 €
17	Baunebenkosten				12,00%	13.193,83 €
18	Summe inkl. Baunebenkosten					123.142,38 €
19	Wertminderungen	wg. Alter			83,33% =	- 102.618,65 €
					Zwischensa. Zeitwert	20.523,73 €
	Baumängel, Bauschäden	lt. ges. Berechnung				
	wirtschaftliche Wertminderung	in % vom Zeitwert			=	- €
20	Gebäudezeitwert					20.523,73 €
21	zzgl. Wert der dem Gebäude zuzurechnenden Außenanlagen					
22	zzgl. der dem Gebäude zuzurechnende Wert für Grund und Boden		1.369	qm x €/qm	39,00	53.391,00 €
23	Wert des Grundstückes nach dem Sachwertverfahren					73.914,73 €

Nach Berücksichtigung der Baunebenkosten und der Wertminderung durch Alter beträgt der Gebäudezeitwert 20.524 €

Zuzüglich des Wertes für den zugehörigen Grund und Boden ergibt sich ein Wert des Grundstückes nach dem Sachwertverfahren in Höhe von 73.915 €



4.6.2 Nach dem Ersatzkostenwertverfahren

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung des Ersatzkostenwerts des Gebäudes auf. Hierfür wurde der Preis je Platz für einen Jungviehstall aus der KTBL Datensammlung 2002/2003 S. 254 in Höhe von 2.060 € je Platz als Bewertungsgrundlage herangezogen. Korrigiert um die Preisentwicklung und die geringere Größe ergibt sich ein Wert von 2.275 €/Stallplatz. Der Herstellungswert des Ersatzgebäudes beträgt 113.754 €. Als Zinssatz wurde der Liegenschaftszins für gewerbliche Grundstücke, den der Gutachterausschuss in Anlehnung an Sprengnetter in seinem Grundstücksmarktbericht angibt, in Höhe von 5% angesetzt ⁵.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer des Ersatzgebäudes von 30 Jahren betragen die Kapitalkosten nach Ansatz eines Restwertes in Höhe von 10 % der Herstellungskosten 7.228 €/Jahr.

Als Bewirtschaftungskosten wird eine Instandhaltung von jeweils 1% vom Herstellungswert angesetzt. Als produktionsbedingte Nachteile wird dem Bewertungsobjekt ein Wert von 20 €/Tag angelastet. Aufgrund seines Alters kann das Bewertungsobjekt keine jährlichen finanziellen Vorteile erzielen. Allein durch die Höhe der veranschlagten Restwerte von 10% der Herstellungskosten erreicht das Bewertungsgebäude einen Ersatzkostenwert von 8.930 €.

Der Ersatzkostenwert des Rindviehstalles wird für den Stichtag 01.01.2004 auf 8.930 € geschätzt.

Zuzüglich des Wertes für den zugehörigen Grund und Boden ergibt sich ein Wert des Grundstückes nach dem Ersatzkostenwertverfahren in Höhe von 62.321 €.

⁵) Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Ahrweiler: Bericht über den Grundstücksmarkt der Jahre 2001/2002 im Landkreis Ahrweiler, S. 36.



Tabelle 4: Ersatzkostenwert des Gebäudes

Bewertungsobjekt	Rindviehstall	
Kapazität	50 Plätze	
	Bewertungsobjekt (B)	Ersatzobjekt (E)
Geschätzte Restnutzungsdauer RND	5 Jahre (n)	30 Jahre (n)
Zinssatz	5 v.H.	5 v.H.
Diskontierungsfaktor DFB	0,78353 DFB	
Diskontierungsfaktor DFE		0,23138 DFE
Kapitalisierungsfaktor (KF)	4,32948 KF	
Wiedergewinnungsfaktor (WF = 1/KF)		0,06505 WF
1. Herstellungswert des Ersatzgebäudes zum Wertermittlungsstichtag:		
Anzahl Nutzungseinheiten (NE)	50,0 Plätze	
Herstellungskosten je NE	x 2.275 €/Platz	= 113.754,00 €
2. diskontierter Restwert des Ersatzgebäudes:		
Restwert +	11.375,40 € x 0,23138 (DFE)	- 2.632,00 €
3. Kapitalaufwand für das Ersatzgebäude		
		= 111.122,00 €
		x 0,06505 (WF)
4. Kapitalkosten des Ersatzgebäudes / Jahr		
		= 7.228,00 €
5. Bewirtschaftungskosten des Bewertungsobjektes		
		- 1.231,42 €
6. Bewirtschaftungskosten des Ersatzgebäudes		
		+ 1.137,54 €
7. produktionsbedingte Nachteile des Bewertungsobjektes		
		- 7.300,00 €
8. produktionsbedingte Nachteile des Ersatzobjektes		
		+ 0,00 €
9. jährlicher Kostenvorteil des Bewertungsobjektes		
		= -166,00 €
		x 4,32948 (KF)
10. vorläufiger Kostenvorteil des Bewertungsobjektes		
		= -719,00 €
11. diskontierter Restwert des Bewertungsobjektes:		
Restwert	12.314,24 € 0,78353 (DFB)	+ 9.649,00 €
12. Instandsetzungskosten des Bewertungsobjektes		
		- 0,00 €
13. Ersatzkostenwert des Bewertungsobjektes		
		= 8.930,00 €



4.6.3 Nach dem Ertragswertverfahren

Für die Berechnung des Ertragswertes des Rindviehstalles wurde die Planungsalternative Mutterkuh als Datengrundlage herangezogen. Mit der Mutterkuhhaltung kann ein Ertrag von 43.964 €/Jahr erzielt werden. An variablen Spezialkosten einschließlich der Kosten des Grundfutters fallen 26.992 €/Jahr an. Weiterhin müssen die Kosten der Instandhaltung des Gebäudes in Höhe von 1% der Herstellungskosten in Höhe von 1.231 €/Jahr abgesetzt werden. Für den Lohnansatz wurde bei einer Arbeitszeit von 25 Akh je Mutterkuh und Grundfutterwerbung bei einer Entlohnung von 13,75 €/Akh⁶ 10.112 €/Jahr berechnet. Weiterhin ist der Pachtansatz für das notwendige Grünland in Höhe von 1.200 €/Jahr zu berücksichtigen. Damit erreicht der Aufwand insgesamt eine Höhe von 39.536 €/Jahr.

Per Saldo ergibt sich ein Reinertrag des Objektes von 4.429 €/Jahr. Hiervon muss die Verzinsung des Bodenwertes in Höhe von 2.670 €/Jahr getragen werden, so dass als Reinertrag für das Gebäude ein Wert von 1.759 €/Jahr verbleibt. Der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag des Gebäudes ergibt dessen Ertragswert in Höhe von 7.617 €.

⁶) Bruttolohnsatz landwirtschaftlicher Meister incl. 32 % Sozialabgaben. Vgl. KTBL: Taschenbuch Landwirtschaft 2002/2003, S.64.



Tabelle 5: Ertragswert des Rindviehstalles

Ermittlung des Ertragswertes				
Bewertungsobjekt	Rindviehstall		Anzahl Mutterkühe	30
Bewertungsstichtag	01.01.2004			
Baujahr/Alter	1979		25 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	30		Jahre	
Restnutzungsdauer	5		Jahre	
Bodenwert	53.391,00		€	
Ertrag			€/Kuh	€/Jahr
Fleisch			1350,48	40.514,40
Wirtschaftsdünger			115,0000	3.450,00
				0,00
Summe			1465,4800	43.964,40
Aufwand			€/Kuh	€/Jahr
Bestandsergänzung			250,00	7.500,00
Futtermittel			58,82	1.764,60
Tierarzt, Medikamente			20,00	600,00
Besamung, Bullenhaltung			50,00	1.500,00
Versicherung, Risiko etc.			18,00	540,00
Wasser und Energie			16,00	480,00
Vermarktung			23,00	690,00
Kosten Metzger			100,00	3.000,00
Stroh	8 dt * €/dt	4,00	32,00	960,00
Sonstige			29,00	870,00
Grundfutter	20 ha * €/ha	(454,37)	302,91	9.087,32
Summe variable Spezialkosten			899,73	26.991,92
Instandhaltung Gebäude (1 % v. Neuwert)			41,05	1.231,42
Lohnansatz	25 Akh * €/Akh	13,75	337,07	10.112,23
Pachtansatz Boden	20 ha * €/ha	60,00	40,00	1.200,00
Summe Aufwand			1.317,85	39.535,58
Reinertrag d. Objektes insges. =	43.964 EUR		abzügl.	39.535,58
./. Anteil d. Grundstückes am Reinertrag	5,00%		v. Bodenwert	53.391,00
				4.428,82
Reinertrag des Gebäudes				1.759,27
Ermittlung des Ertragswertes			Zinssatz 5,00%	
1.759,27 € x	4,3295		(Kapitalis.)	7.616,72
abzgl. unterlassene Instandsetzung der Neu- und Umbauten				
abzgl. unterlassene Instandsetzung der Altbäude				
Wert n. d. Ertragswertverfahren				7.616,72

4.6.4 Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsgrundstückes

In der folgenden Tabelle werden die ermittelten Werte aus den verschiedenen Bewertungsverfahren für das mit einem Rindviehstall bebaute Grundstück gegenübergestellt :

Tabelle 6: Ermittelte Werte Stichtag 01. Januar 2004

in €	Sachwert	Ersatzkostenwert	Ertragswert
Wert des Gebäudes	20.524	8.930	7.617
Wert des Bodens	53.391	53.391	53.391
Wert des Grundstückes	73.915	62.321	61.008

Die Schwankungsbreite der ermittelten Werte für das Grundstück liegt zwischen ca. 74.000 € und 61.000 €. Im Hinblick auf die eingeschränkten alternativen Verwendungsmöglichkeiten des Gebäudes zieht die Unterzeichnerin den niedrigsten ermittelten Wert in Höhe von 61.008 € als der Bewertung zu Grunde zu legenden Wert heran.

Der Verkehrswert der mit einem Rindviehstall bebauten Teilfläche des Grundstücks Beispieldorf Flur 0 Flurstück 000/00 in einer Größe von 1.369 m² wird geschätzt auf

61.008 €

in Worten Einundsechzigtausendundacht Euro

Eine Addition der Gebäudewerte und der Bodenwerte ist nicht immer mit dem marktüblichen Verkehrswert gleichzusetzen. Mögliche Überbewertungen ergeben sich bei der Zerlegungstaxe dadurch, wenn beispielsweise übersehen wird, dass einzelne Betriebsteile gut, andere weniger gut oder vielleicht sogar unverkäuflich sind. Eventuelle Risiken können durch entsprechende Abschläge gebührend berücksichtigt werden.

Über die bei der Ermittlung der Bodenwerte und Gebäudewerte getätigten Zu- und Abschläge hinaus, sind im Fall des zu bewertenden Grundstückes keine weiteren Anpassungen zur Ermittlung des Verkehrswertes notwendig.



5 Zusammenfassung

Mit Schreiben vom 05.05.2004 wurde die Unterzeichnerin durch die Landwirtschaftskammer Rheinland–Pfalz beauftragt, für die Eheleute Petra und Thomas Muster, wohnhaft in Beispielweg 0, 00000 Beispieldorf, ein schriftliches Gutachten zu erstellen.

Hinsichtlich des Sachgebietes Bewertung von bebauten Grundstücken soll folgendes Grundstück mit dem Verkehrswert bewertet werden:

Alleinstehendes Stallgebäude, das sich auf der Hofstelle des Betriebes, Beispielweg 00 in 00000 Beispieldorf, befindet.

Der Verkehrswert des mit einem Rindviehstall bebauten Teilflurstücks Beispieldorf Flur 0, Nr. 000/00 in einer Größe von 1.369 m² wird auf

61.008 €

in Worten einundsechzigtausendundacht Euro

geschätzt. Hiervon entfallen auf den Bodenwert 53.391 € und auf das Gebäude 7.617 €.

Vorstehendes Gutachten wurde von der Unterzeichnerin als Hausarbeit im Rahmen der Prüfung zur öffentlich bestellten und vereidigten landwirtschaftlichen Sachverständigen für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Bad Neuenahr, den 16. Juni 2004



6 Verzeichnis der Anlagen

	Seitenzahl
1. Auszug aus der Großraumkarte	1
2. Auszug aus der topographischen Karte M 1 : 25.000	1
3. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftsbuch und –karte Flurstück Beispieldorf Flur 0, Nr. 000/00 und Nr. 000/00	3
4. Luftbildaufnahme Beispiel Hof	1
5. Fotodokumentation Stallgebäude	4

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.