

62. HLBS Sachverständigenfachtagung

Bewertung von Tierhaltungsanlagen –
Berücksichtigung der gesellschaftlichen
Anforderungen als wertbestimmende
Faktoren im Ertrags- und Sachwertverfahren
gemäß ImmoWertV

Göttingen, 09. November 2016

www.gutacherring.de



Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze

Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen

Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich

Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs

Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

Other regions shown on map: Hohenlocke, Groß Litzendorf, Hildesheim, Lüneburg, Bielefeld, Bielefeld, Bielefeld.

F. 2 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutacherring.de



Gliederung

- (1) Bewertungsverfahren
- (2) Beispiele für wertbestimmende Faktoren
- (3) Wertauswirkung Bestandsschutz

F. 3 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



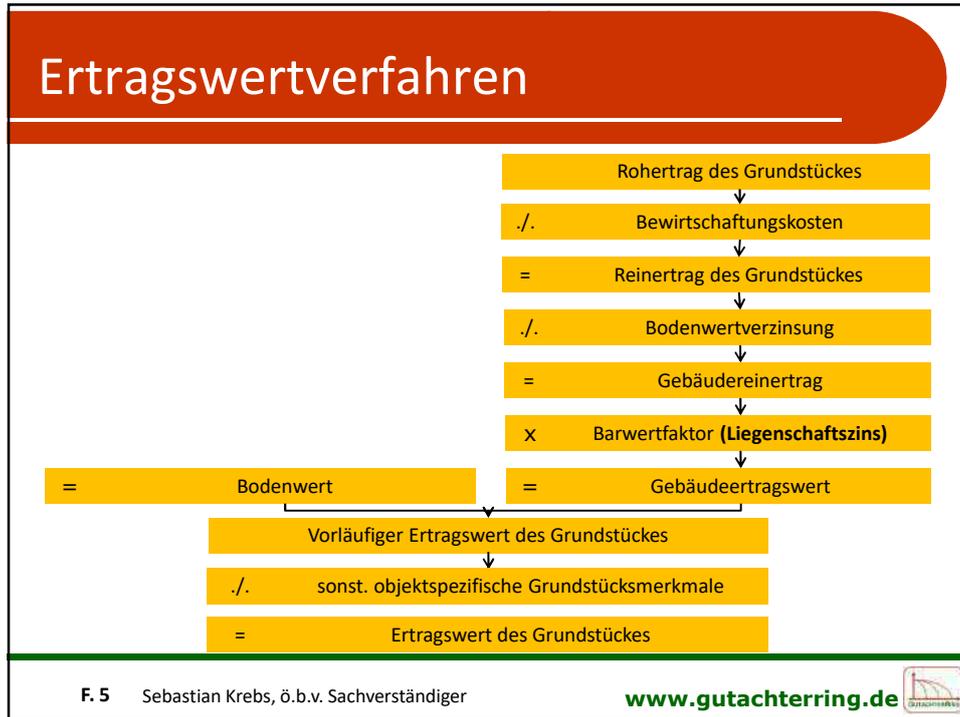
Bewertungsverfahren

- Grundsätzlich stehen zur Verfügung:
 - Vergleichswertverfahren
 - Sachwertverfahren
 - Ertragswertverfahren
- Es stehen i.d.R. keine geeigneten Vergleichskaufpreise zur Verfügung → Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren
- Sachwertverfahren zusätzlich zur Stützung/Plausibilisierung

F. 4 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de





Wertbeeinflussende Faktoren

- Beispiele aus der Vergangenheit
 - Filtererlass vom 22.03.2013
 - bis zum 01.05.2015 zu prüfen bei große Betrieben (Spalte 2, BImSchV)
 - > 2.000 Mastschweine
 - > 750 Zuchtsauen
 - notwendig wenn bestimmte Luftreinhaltungskriterien (TA-Luft, GIRL-IW) nicht erfüllt werden
 - Tierschutz – Nutztierhaltungsverordnung
 - Übergangsfrist bis zum 31.12.2012
 - z.B. Spaltenbreiten, Beleuchtungskonzept

F. 7 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertbeeinflussende Faktoren

- Entwurf zur neuen Düngeverordnung vom 16.12.2015
 - 9 Monate Lagermöglichkeit für gewerbliche Anlagen
 - Übergangsfrist bis zum 01.01.2020

(3) Betriebe, die die in Absatz 2 Satz 1 genannten Wirtschaftsdünger erzeugen und nach dem in Anlage 9 Tabelle 2 genannten Umrechnungsschlüssel mehr als drei Großvieheinheiten je Hektar landwirtschaftlich genutzter Flächen halten, sowie Betriebe, die solche Wirtschaftsdünger erzeugen und über keine eigenen Aufbringungsflächen verfügen, haben ab dem 1. Januar 2020 sicherzustellen, dass sie mindestens die in einen Zeitraum von neun Monaten anfallenden flüssigen Wirtschaftsdünger sicher lagern können, wenn sie diese im Betrieb verwenden oder an andere zu Dünge Zwecken abgeben. Absatz 2 Satz 2 bis 4 gilt entsprechend.

F. 8 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Beispiel



F. 9 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Beispiel

● Schweinmaststall

- Baujahr 2005
- Doppelkammstall (9 Abteile je 200 Plätze, Selektionsabteil mit 50 Plätzen)
- 1.850 Mastplätze
- Flüssigfütterung
- Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
- ca. 1.500 m³ Güllelager
- Güllekeller (Wechselstausystem)
- wird als gewerblicher Maststall betrieben

F. 10 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Beispiel

- KTBL Daten (Betriebsplanung Landwirtschaft)
- $1,5 \frac{m^3}{TP} * 1.850 TP = 2.775 m^3 / Jahr$
- Mindestlagerkapazität mind. 9 Monate
→ 2.100 m³
- es fehlen 600 m³ (2.100 m³ ./ 1.500 m³)
Lagerkapazität
- Frage: sind diese zusätzlich zu errichtenden
Anlagen genehmigungsfähig?

F. 11 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Beispiel

- Kosten für Erweiterung rund 55.000 € (Quelle:
www.ktbl.de)
- Auflage ist erst 2020 zu erfüllen → Abzinsung der
notwendigen Erweiterungskosten auf den
Bewertungsstichtag
- 55.000 € x 0,7488 = **41.184 €** (22 €/TP)
- Abzug als **besonderes objektspezifisches
Grundstücksmerkmal** im Sach- und Ertragswert
- **sind diese Kosten voll abzuziehen?**

F. 12 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- durch gesellschaftliche Widerstände wird es schwerer neue Stallbauvorhaben umzusetzen
- in viehrefreien Regionen kaum Stallneubauten möglich
 - erhöhte Nachfrage nach bestehenden, bereits genehmigten Standorten
- selbst in vieharmen Regionen ist Widerstand aus der Bevölkerung erheblich



F. 13 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

Bürgerwiderstand gegen Hühnerfabrik in Bad Gandersheim

Publiziert am 18. Mai 2014 von BIM-Mike

Schon seit mehreren Jahren versucht ein Landwirt eine Hühnermastanlage in unmittelbarer Nähe zum malerischen Kurort Bad Gandersheim im Landkreis Northeim zu errichten.

Dagegen hat sich vor Ort ein breites Bündnis gebildet, dass sich massiv engagiert diese Agrarfabrik zu verhindern. Und die Aussichten, dass dieses gelingt, scheinen erfolgsversprechend zu sein.

Am 17.05.2014 hatte die Widerständler vor Ort einen Stand vor dem Rathaus und dem bekannten Dom zu Bad Gandersheim aufgebaut um die Einwohner zu Einwendungen gegen das Bauvorhaben zu bitten. Erstaunlich viele Menschen – aus Teilen der Gesellschaft und allen Generationen – sind direkt auf den Stand zugegangen und haben mit ihrer Unterschrift unter die Einwendungen ihre Ablehnung gegen die industrielle Hühnermast bekundet.

Quelle: <http://www.buerger-massen.de/buergerwiderstand-gegen-huehnerfabrik-in-bad-gandersheim/>

F. 14 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Frage: Gibt es Wertunterschiede zwischen viehstarken und viehschwächeren Regionen?
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim oberen Gutachterausschuss des Landes Niedersachsen
 - Kaufpreise aus 2012 bis aktuell
 - Merkmal Schweinemaststall
 - Angabe der Gemeinde
 - Angabe der Gebäudegrundfläche

F. 15 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- übermittelte Kaufpreise

Gemeinde	Datum Kauf	Baujahr	Gebäude- grundfläche	Preis
Goldenstedt	17.03.2016	1967	626 m ²	239.000 €
Essen	14.08.2013	2010	920 m ²	600.000 €
Essen	14.08.2013	2008	2.365 m ²	850.000 €
Friesoythe	27.11.2014	2007	1.171 m ²	363.950 €
Langwedel. Flecken	29.08.2014	1985	470 m ²	249.000 €
Blender	20.08.2015	2005	1.338 m ²	290.000 €
Husum	03.09.2012	2001	1.200 m ²	134.000 €
Diepenau. Flecken	04.08.2015	2006	1.694 m ²	461.000 €
Hilgermissen	10.07.2015	1986	612 m ²	75.000 €
Bassum. Stadt	10.12.2015	2009	1.030 m ²	440.000 €

F. 16 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Auswertung der Kaufpreise
 - Umrechnung des Kaufpreises auf die Grundfläche
 - Landkreis Vechta, Cloppenburg = Lage 1
 - Landkreis Verden, Nienburg, Diepholz = Lage 2

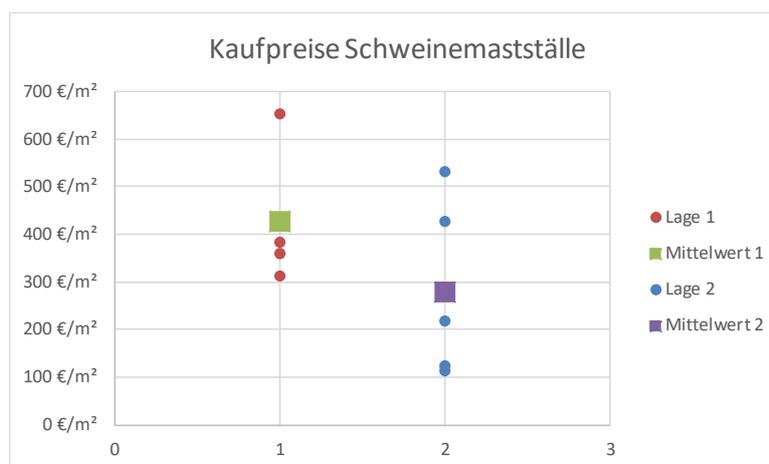
Gemeinde	Datum Kauf	Baujahr	Gebäude- grundfläche	Preis	€/m ² Gebäudefläche	Lage
Goldenstedt	17.03.2016	1967	626 m ²	239.000 €	382 €/m ²	1
Essen	14.08.2013	2010	920 m ²	600.000 €	652 €/m ²	1
Essen	14.08.2013	2008	2.365 m ²	850.000 €	359 €/m ²	1
Friesoythe	27.11.2014	2007	1.171 m ²	363.950 €	311 €/m ²	1
Langwedel. Flecken	29.08.2014	1985	470 m ²	249.000 €	530 €/m ²	2
Blender	20.08.2015	2005	1.338 m ²	290.000 €	217 €/m ²	2
Husum	03.09.2012	2001	1.200 m ²	134.000 €	112 €/m ²	2
Diepenau. Flecken	04.08.2015	2006	1.694 m ²	461.000 €	272 €/m ²	2
Hilgermissen	10.07.2015	1986	612 m ²	75.000 €	123 €/m ²	2
Bassum. Stadt	10.12.2015	2009	1.030 m ²	440.000 €	427 €/m ²	2

F. 17 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz



F. 18 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Auswertung der Kaufpreissammlung zeigt Unterschied zwischen den Mittelwerten der Gruppen

Mittelwert Lage 1	426 €/m ²
Mittelwert Lage 2	280 €/m ²

- **ABER: Nur Hinweis, keine statistische Sicherheit!**
- keine Kauffälle z.B. in Süd- oder Ostniedersachsen

F. 19 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Berücksichtigung des Lagemerkmals durch die Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssatz	7,50%
Abschlag wg. Lage in Region mit hoher Nachfrage	-1,00%
angepasster Liegenschaftszinssatz	6,50%

F. 20 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

E1	Stallplätze 1.800	x	Umtriebe 2,70	=	Mastschweine 4.860
E2	Schlachgewicht 93,0 kg	x	Erlös/kg 1,6700 €/kg	=	Erlös/MS 155,31 €
E3	Anzahl MS/Jahr 4.860	x	Erlös/MS 155,31 €	=	754.807 €
			€/MS		
	Tierzukauf		-61,36 €	=	-298.210 €
	Futterkosten		-65,59 €	=	-318.767 €
	Direktkosten		-4,76 €	=	-23.134 €
	Energiekosten		-3,06 €	=	-14.872 €
	Zinsansatz Kapital		-2,09 €	=	-10.157 €
	variable Maschinenkosten		-0,45 €	=	-2.187 €
	Arbeitserledigung		-4,70 €	=	-22.842 €
E5	marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr				64.638 €

F. 21 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

	Bewirtschaftungskosten		27,7%		-17.927 €
E6	Instandhaltung in % von den HK:	1,50%			-14.695 €
	Ausfallwagnis in % vom RE:	5,00%			-3.232 €
E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr				46.711 €
	Bodenwert		Liegenschaftszins		
E8	38.520 €	x	7,5%	=	-2.889 €
	Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag				43.822 €
	Restnut-		Zinsansatz		Barwertfaktor
E9	zungsdauer		7,5%		9,96
	19 Jahre				
	Ertragswert der baulichen Anlage				
E10	Barwertfaktor		Gebäudeertragswert		
	9,96	x	43.822 €	=	436.467 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel				-1.500 €
E13	Ertragswert des Gebäudes				434.967 €

F. 22 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Änderung des Ertragswertes in Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszins	7,50%	6,50%	5,50%	4,50%	3,50%
Ertragswert	434.967 €	472.841 €	516.213 €	564.773 €	620.427 €
Bodenwert	38.520 €	38.520 €	38.520 €	38.520 €	38.520 €
Verkehrswert	473.487 €	511.361 €	554.733 €	603.293 €	658.947 €
VW pro Platz	256 €/Platz	276 €/Platz	300 €/Platz	326 €/Platz	356 €/Platz
VW pro m ² BGF	251 €/m ²	271 €/m ²	294 €/m ²	319 €/m ²	349 €/m ²

Mittelwert Lage 1	426 €/m ²
Mittelwert Lage 2	280 €/m ²

F. 23 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- neben der Anpassung des Liegenschaftszinssatzes kann auch eine Berücksichtigung im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen möglich sein
- im Sinne eines Over-Rent
- Gedankenmodell: Landwirte in viehstarken Gegenden erreichen offensichtlich höhere Deckungsbeiträge als in viehschwachen Regionen

F. 24 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

DB-Erhöhung pro Schwein	5,00 €
Anzahl Schweine pro Jahr	4.860
DB Erhöhung gesamt	24.300 €
Barwertfaktor (7,5%)	9,96
kapitalisierter DB	242.028 €

E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr				46.711 €
	Bodenwert	Liegenschaftszins			
E8	38.520 €	x	7,5%	=	-2.889 €
	Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag				43.822 €
	Restnut-	Zinsansatz	Barwertfaktor		
E9	zungsdauer				
	19 Jahre	7,5%	9,96		
	Ertragswert der baulichen Anlage				
E10	Barwertfaktor	Gebäudeertragswert			
	9,96	x	43.822 €	=	436.467 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel				-1.500 €
E12	Overrent (Lage in Region mit hoher Nachfrage)				242.028 €
E13	Ertragswert des Gebäudes				676.995 €

F. 25 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

S1	Brutto-	NHK 2010	Baupreisindex	Herstellungswert
	grundfläche			Stichtag
	1.888 m ² x	406 €/m ² x	1,128 =	864.644 €
S2	besonders zu bewertende Bauteile (Flüssigfütte.)			15.000 €
S3	besonders zu bewertende Bauteile (Güllebehäl.)			100.000 €
S3	Herstellungskosten am Stichtag			979.644 €
S6	Alterswertminderung (linear)			-36,7%
S7	Zeitwert des Gebäudes			620.115 €
S8	Zeitwert der Außenanlagen (von S7) rd.			4,0%
S9	vorläufiger Sachwert			644.915 €

F. 26 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Berücksichtigung im Sachwertverfahren
 - Berücksichtigung im Sachwertfaktor



	Gebäude	vorläufiger Sachwert	vorl. marktangep. Sachwert
ZS1	01 Maststall	644.915 €	451.441 €
	Zwischesumme	644.915 €	451.441 €
	Bodenwert Zone I	38.520 €	26.964 €
	Summe	683.435 €	478.405 €
	Marktanpassungsfaktor:	0,70	

F. 27 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Änderung des Sachwertes in Abhängigkeit des Sachwertfaktor

Sachwertfaktor	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
vorläufiger SW (inkl. Boden)	683.435 €	683.435 €	683.435 €	683.435 €	683.435 €
marktangepasster SW	478.405 €	546.748 €	615.092 €	683.435 €	751.779 €
VW pro Platz	259 €/Platz	296 €/Platz	332 €/Platz	369 €/Platz	406 €/Platz
VW pro m ² BGF	253 €/m ²	289 €/m ²	325 €/m ²	362 €/m ²	398 €/m ²

Mittelwert Lage 1	426 €/m ²
Mittelwert Lage 2	280 €/m ²

F. 28 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

- Zusammenfassung

	Ertragswert	
Liegenschaftszinssatz	7,50%	2,50%
boG	242.028 €	0 €
Verkehrswert	715.515 €	722.325 €
Verkehrswert (€/m ² BGF)	379 €/m ²	383 €/m ²

	Sachwert	
Sachwertfaktor	0,70	1,05
boG	242.028 €	0 €
Verkehrswert	718.933 €	716.107 €
Verkehrswert (€/m ² BGF)	381 €/m ²	379 €/m ²

F. 29 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wertauswirkung Bestandsschutz

Der Verkehrswert eines Wirtschaftsgebäudes kann **nicht** bis zuletzt errechnet werden. Die Verkehrswertermittlung bleibt eine **sachverständige Schätzung!**

F. 30 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Vorstellung

- Sebastian Krebs MRICS

- Hilprechtshausen 13
37581 Bad Gandersheim
Tel.: 05563/9999 866
Krebs@GutachterRing.de
- M.Sc. Agrar/Dipl. Forst Ing. (FH)
- Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt für die Gebiete:
 - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Bestands- und Bodenbewertung (Forstwirtschaft)
- ehrenamtliches Mitglied im GAA Hameln/Hannover und Northeim

F. 31 Sebastian Krebs, ö.b.v. Sachverständiger

www.gutachtering.de

