

## Ermittlung von Beleihungswerten

Beleihungswertermittlung von  
landwirtschaftlichen Nutzflächen und  
Wirtschaftsgebäuden – Unterschiede zur  
Verkehrswertermittlung

Werl, 11. März 2014

F. 1 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Der GutachterRing



**Schleswig-Holstein**  
Axel Schulze



**Nordrhein-Westfalen**  
Dr. Rüdiger Heidrich

**Nordrhein-Westfalen**  
Nico Wolbring



**Baden-Württemberg**  
Dr. Martin Rometsch



**Mecklenburg-Vorpommern**  
Frank Rixen



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



F. 2 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Vorstellung

### ● Sebastian Krebs

- Hilprechtshausen 13  
37581 Bad Gandersheim  
Tel.: 05563/9999 866  
[Krebs@GutachterRing.de](mailto: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)

F. 3 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Gliederung

- (1) Einführung
- (2) Grundlagen der Bewertung
- (3) Bewertung von luf Flächen
- (4) Bewertung von Gebäuden

F. 4 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Einführung

- Beleihungswertgutachten werden vermehrt auch von landwirtschaftlichen Sachverständigen erstellt, da Fachwissen der „gewöhnlichen“ Immobiliensachverständigen nicht ausreicht
- In den Gutachten ist neben dem Verkehrswert ein Beleihungswert **vorschlag** zu ermitteln
  - Die Festsetzung des Beleihungswertes erfolgt durch die Bank

F. 5 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Einführung

- Gutachtenerstellung von Bewertungsobjekten aus dem Wohn- und Gewerbebereich gewöhnlich mit Hilfe von Bewertungssoftware
- → im landwirtschaftlichen Bereich ungeeignet, daher in der Regel konventionelle Darstellung (Word, Excel) möglich

F. 6 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Einführung

- Oftmals wird besondere Gutachtenstruktur gewünscht
  - Ergebnisse und wertbeeinflussende Besonderheiten stehen am Anfang
  - Beschreibung der Methodik nur in abgekürzter Form
  - möglichst immer identische Gutachtenstruktur
  - Darstellung des Beleihungswertes pfand- und lastenfrei
  - Lasten (z.B. Abteilung 2) gesondert ausweisen

F. 7 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Einführung

- Abrechnung der Honorare in der Regel über Honorarvereinbarungen
- Höhe des Honorars dann abhängig vom ermittelten Verkehrswert

F. 8 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- gesetzliche Grundlagen

Verkehrswert	Beleihungswert
BauGB	BelWertV
ImmoWertV	(individuelle Vorgaben d. Auftraggebers)
Wertermittlungsrichtlinien	

F. 9 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- Definitionen

Verkehrswert	Beleihungswert
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§ 194 BauGB)	(1) Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen <b>während der gesamten Dauer der Beleihung</b> bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

F. 10 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

### • Definitionen

Verkehrswert	Beleihungswert
	<p>(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts ist die <b>zukünftige Verkäuflichkeit</b> der Immobilie unter Berücksichtigung der <b>langfristigen, nachhaltigen Merkmale</b> des Objekts, der normalen <b>regionalen Marktgegebenheiten</b> sowie der derzeitigen und <b>möglichen anderweitigen Nutzungen</b> im Rahmen einer <b>vorsichtigen Bewertung</b> zugrunde zu legen.</p> <p>(§ 3 BelWertV)</p>

F. 11 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- Beleihungswert geht von:
  - gewöhnlicher, nachhaltiger Nutzung aus
  - Vermarktung im angemessenen Zeitfenster
  - einer Fortführung (keine Zerschlagung) aus
- Bei einer Zerschlagung können die Werte von isolierten Immobilien (z.B. Milchviehanlage ohne Lieferrecht und Fläche) gering sein.

F. 12 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert	Beleihungswert
Vergleichswertverfahren	Vergleichswertverfahren
Sachwertverfahren	Sachwertverfahren
Ertragswertverfahren	Ertragswertverfahren

F. 13 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- Beurteilungen vor der Bewertung:

- Definition Pfandobjekt
  - sind alle notwendigen Flurstücke/Betriebsvorrichtungen enthalten?
  - Falls nein: z.B. als fehlende Betriebsvorrichtungen vom Beleihungswert abziehen o. Nachverhaftung von Flächen.
- Ist das Bewertungsobjekt Drittverwendungsfähig?
  - Kann ein anderer (durchschnittlicher) Unternehmer das Gebäude identisch nutzen?
  - Gewöhnliche LN-Flächen sind immer Drittverwendungsfähig!

F. 14 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Grundlagen der Bewertung

- besonders kleine Stallanlagen sind zum Teil nicht Drittverwendungsfähig

F. 15 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Definition Pfandobjekt



F. 16 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)





## Drittverwendungsfähigkeit



F. 17 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung LN-Flächen

- Bewertung auf der Grundlage von Vergleichspreisen (§ 22 BelWertV)
- Grundsätzlich durch Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwerte nur informativ heranziehen

F. 18 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung LN-Flächen

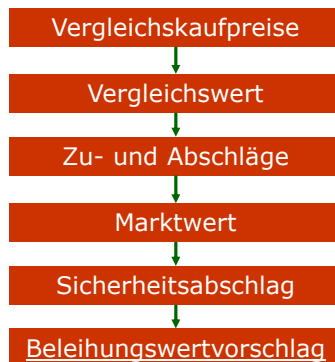
- Berücksichtigung von höherwertigen Entwicklungen nur wenn sie zulässig sind
  - **B-Plan** muss bereits vorliegen und rechtskräftig sein
- Sicherheitsabschlag von mindestens 10 % (§ 19 BelWertV)

F. 19 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung LN-Flächen



F. 20 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung LN-Flächen

- Berücksichtigung von Lasten Abteilung II des Grundbuches
  - Leitungsrechte: nur wenn über das übliche hinaus
  - Wegerechte: Berücksichtigung wenn aktiv ausgeübt
  - Anlagenrechte: z.B. Windenergie, Sendemasten; zusätzliche Erträge werden nicht berücksichtigt
  - Altenteillasten: Berechnung wie üblich, kein direkter Abzug sondern separater Ausweis der Last

F. 21 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung Gebäude

- Immer Bewertung im Ertrags- **und** Sachwert
- Grundsätzlich gleiche Vorgehensweise wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes mit den folgenden Unterschieden:
  - Sachwert theoretisch ohne Marktanpassung → in der Praxis Anwendung des Sachwertfaktors aus dem Verkehrswert
  - Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages auf den Wert der baulichen Anlage und des Bodenwertes (§16 Abs. 2 BelWertV )

F. 22 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung Gebäude

- Nutzungsdauer gem. Anlage 2 der BelWertV für landwirtschaftliche Gebäude 15 bis 40 Jahre (Praxis: Anwendung NHK 2010)
- Kapitalisierungszins im EW 6,5% bis 8,5% (Anlage 3 der BelWertV)
- Bei Restnutzungsdauern von <30 Jahren wird der Bodenwert im EW nicht berücksichtigt (§ 13 BelwertV)

F. 23 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



## Bewertung Gebäude Sachwert

	Verkehrswert	Beleihungswert Vorschlag
<b>I. Herstellungswert der baulichen Anlagen</b>	1.815.000 €	1.815.000 €
<b>II. Alterswertminderung</b>		
GND 30		
RND 25 16,7%	-303.105 €	-303.105 €
<b>Wert der baulichen Anlage</b>	1.511.895 €	1.511.895 €
Sicherheitsabschlag		20% -302.379 €
<b>II. Bodenwert</b>		
Wertansatz 3,00 €/m <sup>2</sup>		2,40 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche 20.000 m <sup>2</sup>	60.000 €	48.000 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	1.571.895 €	1.257.516 €
Marktanpassung 0,75		0,75
<b>V. Angepasster vorläufiger Sachwert</b>	1.178.921 €	943.137 €
<b>VI. Instandsetzungskosten</b>	-55.000 €	-55.000 €
<b>Sachwert des Grundstückes</b>	1.123.921 €	888.137 €
<b>gerundet</b>	<b>1.120.000 €</b>	<b>880.000 €</b>

79%

F. 24 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



## Bewertung Gebäude - Ertragswert

		Verkehrswert	Beleihungswert Vorschlag
<b>I. Rohertrag</b>		100.000 €	100.000 €
<b>II. Bewirtschaftungskosten</b>	20%	-20.000 €	20% -20.000 €
<b>III. Bodenverzinsung</b>			
Wertansatz	3,00 €/m <sup>2</sup>		
Grundstücksfläche	20.000 m <sup>2</sup>		
Zinsansatz	5,5%	-3.300 €	<b>entfällt</b>
<b>Reinertrag nach Bodenzins</b>		<b>76.700 €</b>	<b>80.000 €</b>
<b>IV. Nutzungsdauer des Objektes</b>			
wirtschaftliche Restnutzung	25 Jahre		25 Jahre
Zinsansatz	5,5%		<b>7,5%</b>
Kapitalisator		13,4139	11,1469
<b>V. Ertragswert der Gebäude</b>		<b>1.028.846 €</b>	<b>891.752 €</b>
<b>VI. Instandsetzungskosten</b>		<b>-55.000 €</b>	<b>-55.000 €</b>
<b>VII. Ertragswertanteil der Gebäude</b>		<b>973.846 €</b>	<b>836.752 €</b>
<b>VIII. Bodenwertanteil</b>		<b>60.000 €</b>	<b>entfällt</b>
<b>Ertragswert des Grundstückes</b>		<b>1.033.846 €</b>	<b>836.752 €</b>
	<b>gerundet</b>	<b>1.030.000 €</b>	<b>830.000 €</b>
			81%

F. 25 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Bewertung Gebäude

	Verkehrswert	Beleihungswert Vorschlag	
<b>Sachwert</b>	1.120.000 €	880.000 €	79%
<b>Ertragswert</b>	1.030.000 €	830.000 €	81%
<b>Wertansatz</b>	<b>1.030.000 €</b>	<b>830.000 €</b>	81%

F. 26 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Exkurs Waldflächen

- Bewertung im Beleihungswert
  - Sachwert: Abtriebswert mit Abschlägen
  - Ertragswert mit Zinssätzen aus dem Anhang der BelWertV

F. 27 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



## Fazit

- Ermittlung von Beleihungswerten für landw. Sachverständige kein Problem
- Berücksichtigung der BelWertV
- Ausweis Verkehrswert und Beleihungswert
- Besondere Berücksichtigung der Lasten (Abteilung 2)

F. 28 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

