

**Nico Wolbring**  
Dipl.-Ing. agr.



---

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

## **Bewertung von Resthöfen aus praktischer Sicht**

Referat anlässlich der Informationsveranstaltung und Netzwerkbildung  
für Regionalleiter der Agrarboden GmbH & Co. KG

Freitag, 18. Juni 2010, 14.00 Uhr

**Referent: Nico Wolbring**  
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

---

[www.sv-wolbring.de](http://www.sv-wolbring.de)



## Erwarten Sie Antworten zu folgenden Fragen:

- Was sind Resthöfe?
- Woraus bestehen sie?
- Was ist ein Verkehrswert?
- Welche Faktoren bestimmen den Verkehrswert von Resthöfen?
- Was ist die Planungsqualität von Grund und Boden?
- Wie ermittle ich den Verkehrswert?
- Beispiele aus der Bewertungspraxis



### **Was ist ein Resthof (Resthofstelle)?**

- *„...ein Grundstück, das mit mindestens einem Wohnhaus und einem oder mehreren, im ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten, Wirtschaftsgebäuden bebaut ist.“<sup>1</sup>*
- Die Hofstelleneigenschaft ergibt sich dabei aus dem räumlich-funktionalen Zusammenhang der Gebäude zueinander (§ 35 BauGB, Abs. 4, Nr. 1).
- In den alten Bundesländern existieren ca. 1 Mio. Hofstellen nicht mehr bewirtschafteter Betriebe. Die Anzahl nimmt jährlich um 7.000 bis 14.000 zu.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> GÜTTER und LORENZEN, Praxisseminar zur Bewertung ldw. Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Göttingen 2005

<sup>2</sup> PEINE, Ökonomie der Resthöfe in den alten Bundesländern, Kiel 1994



### Woraus besteht ein Resthof?

- **Grund und Boden**

Wertermittlung nach dem  
Vergleichswertfahren

- **Wohn- und Wirtschaftsgebäude,  
Außenanlagen**

Wertermittlung nach Sach- oder  
Ertragswertverfahren





## Was ist ein Verkehrswert?

- § 194 BauGB:

„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.“

- „Wert für jedermann“



# Welche Faktoren bestimmen den Verkehrswert von Resthöfen?

## *Wertbildende Faktoren für den Grund und Boden:*

### **1. Lage**

- a) Innerorts / Ortsrand / freie Feldflur
- b) Entfernung zur Bebauung, Ortsmitte
- c) Verkehrsanbindung
- d) Umgebende Infrastruktur
- e) Qualität der Wohnlage

### **2. Erschließungszustand**

- a) Wasser / Abwasser grundstücksintern oder Anschluss öffentliches Netz
- b) Strom
- c) Telefon, DSL (ggf. ab wann?)
- d) Zufahrten

### **3. Nutzungsmöglichkeiten**

- a) FNP, Bebauungsplan
- b) Baurecht nach § 34 oder § 35 BauGB
- c) Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- d) Freilegung

### **4. Größe**

- a) bauliche Ausnutzung

### **5. Art und Umfang der baulichen Nutzung**

### **6. Allgemeine Marktlage**

- a) Angebot und Nachfrage
- b) Regionale Marktlage

### **7. Sonstige**

(Rechte Dritter, Belastungen, Altlasten, Immissionen etc.)



# Welche Faktoren bestimmen den Verkehrswert von Resthöfen?

## *Wertbildende Faktoren für die Gebäude:*

### **1. Zustand der Gebäude**

- a) Alter, Restnutzungsdauer
- b) Herstellungskosten
- c) Ausstattungsstandard
- d) Umfang (Kubatur, Nutzfläche)
- e) Instandsetzungs-, Renovierungskosten
- f) Wirtschaftliche Wertminderung

### **2. Nutzungsmöglichkeiten**

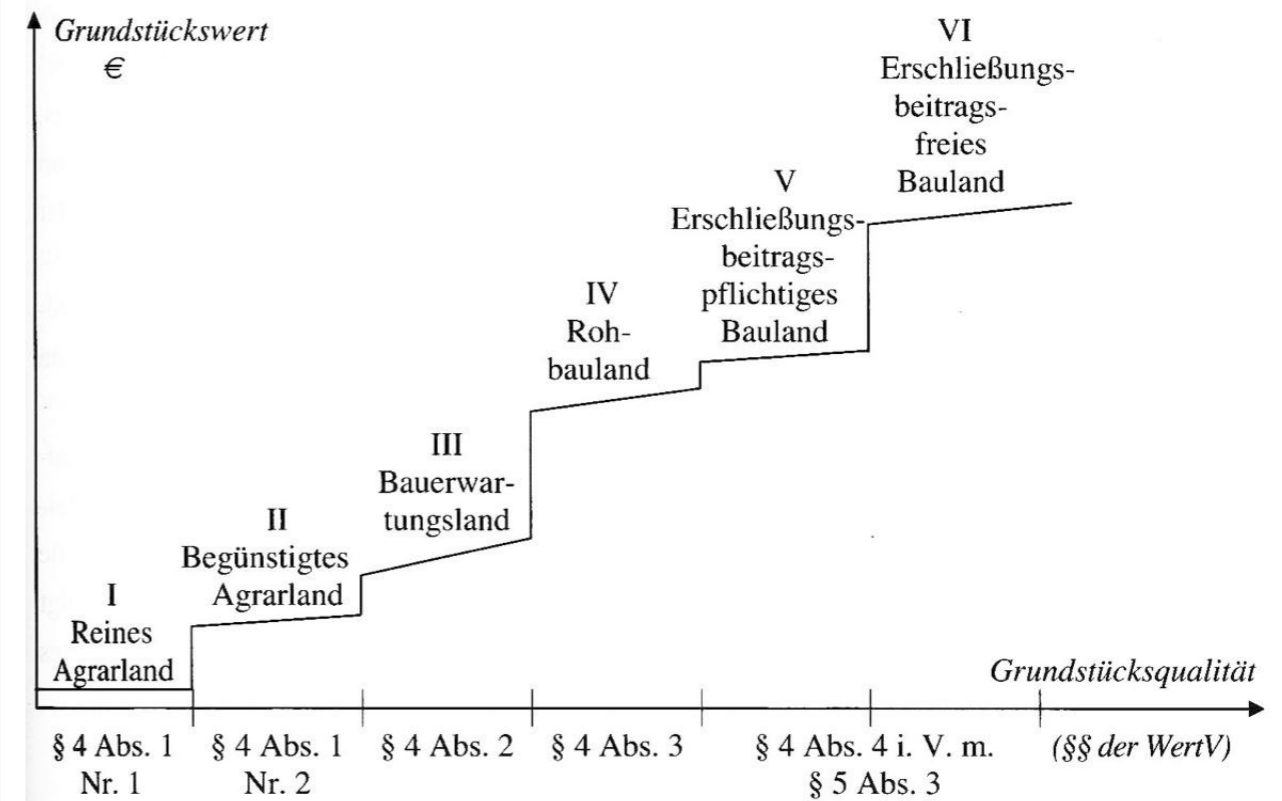
- a) Fortgesetzte landwirtschaftliche Nutzung
- b) Umwidmung für betriebliche oder außerbetriebliche Zwecke (Gewerbe, Wohnen)
- c) Vermietung oder Verpachtung (landwirtschaftliche oder außerlandwirtschaftliche Zwecke)
- d) mögliche Miet- oder Pächterträge
- e) Kosten der Herstellung einer Vermietbarkeit
- f) Kosten der Bewirtschaftung

### **3. Denkmalschutz, Baulasten**





## Was ist die Planungsqualität von Grund und Boden?







## Wie ermittle ich den Verkehrswert?

- 1. Gesamttaxe nach dem Vergleichswertverfahren**  
→ fehlende Datengrundlage
- 2. Zusammensetzungstaxe**  
→ Grund und Boden nach Vergleichswertverfahren  
  
→ Gebäude und Außenanlagen  
nach Sachwert- oder Ertragswertverfahren



## Wie ermittle ich den Verkehrswert?

Zusammensetzungstaxe

## Bewertung Grund und Boden

### 1. Abgrenzung der Hofstellenfläche

### 2. Zonierung

a.) Fläche die dem Wohnhaus zuzurechnen ist → Ableitung von Richtwert für Wohnbauland

b.) Fläche die den Wirtschaftsgebäuden zuzurechnen ist → Ableitung von landwirtschaftlichen Verkehrswerten (ggf. von Richtwerten für Gewerbeland)

c.) evtl. Gartenland, Hinterland, Hofanschlussflächen





## Wie ermittle ich den Verkehrswert?

Zusammensetzungstaxe

Bewertung Hofstelle nach dem Sachwertverfahren:

### **Herstellungswert der baulichen Anlagen (nach NHK)**

- Wertminderung wegen Alters
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
- +/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände
- = *Wert der baulichen Anlagen*
- + Wert der sonstigen Anlagen
- + Bodenwert

---

- = *Sachwert des Grundstücks*
- +/- Anpassung je nach Verhältnissen des Grundstücksmarktes
- = *Verkehrswert des Grundstücks*



## Wie ermittle ich den Verkehrswert?

Zusammensetzungstaxe

Bewertung Hofstelle nach dem Ertragswertverfahren:

<b>Jahresrohertrag des gesamten Grundstücks</b>	
-	<u>Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Betrieb, etc.)</u>
=	<i>Jahresreinertrag des Grundstücks</i>
-	<u>Bodenwertverzinsungsbetrag (BW x Liegenschaftszinssatz)</u>
=	<i>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</i>
x	<u>Vervielfältiger für die Gebäuderestnutzungsdauer</u>
=	<i>Ertragswert der Gebäude und baulichen Anlagen</i>
+	<u>Bodenwert</u>
=	<i>Ertragswert des Grundstücks</i>
+/-	<u>Anpassung je nach Verhältnis des Grundstücksmarktes</u>
=	<i>Verkehrswert des Grundstücks</i>



## **Beispiele aus der Bewertungspraxis**

Ortstermin / Aufnahme des Objektes

**1. Eigentümer → Grundbuchauszug, Liegenschaftsbuchauszug**

**2. Grundstücksgröße, Grenzverlauf in der Örtlichkeit**

**3. Gebäudebestand**

a.) Anzahl und Bezeichnung

b.) Baujahr, Bauart

c.) Verwendungsmöglichkeiten

d.) Zustand / Renovierungsbedarf

e.) Denkmalschutz o. ä.

**4. Gebäudeaufmaß (ggf. Baupläne)**

**5. Besichtigung / Fotos**