

Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden.

Soest, 17. Dezember 2015

Sebastian Krebs, öbv Sachverständiger

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



Vorstellungsrunde

● 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. 3 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Wir stellen uns vor

Schwerpunkt Gutachten:

Land- und Forstwirtschaft bei

- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- Steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Beleihung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden



F. 4 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Gliederung

- (1) Einführung
- (2) Abgrenzung von Bewertungsobjekten
- (3) Bewertung von landwirtschaftlichen Flächen
- (4) Bewertung von Gebäuden
- (5) Besonderheiten bei der Ermittlung von Beleihungswerten

F. 5 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Grundsätzliches

- Unterschied **Wert** – Preis
 - Preis: Ergebnis einer tatsächlichen Transaktion zwischen Marktteilnehmern
 - Wert: Preisvorstellung einer Gruppe von Marktteilnehmern (z.B. Verkehrswert)
 - Wert: individueller, persönlicher Wert
- Der Preis einer Sache muss nicht mit dem Wert übereinstimmen z.B. Verkauf von Ackerland zu sehr geringen/sehr hohen Preisen

F. 6 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Grundsätzliches

- im wesentlichen werden drei Bewertungsverfahren unterschieden
 - Vergleichswertverfahren
 - Sachwertverfahren
 - Ertragswertverfahren

F. 7 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Grundsätzliches

- Vergleichswertverfahren
 - immer wenn eine ausreichende Anzahl von passenden Vergleichskaufpreisen zur Verfügung steht
 - unbebaute Grundstücke
 - Eigentumswohnungen
 - (Einfamilienwohnhäuser)
 - Maschinen
 - Tiere

F. 8 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Grundsätzliches

- Sachwertverfahren
 - orientiert sich an den Herstellungskosten des Bewertungsobjektes
 - in der Regel bei selbstgenutzten Gebäuden
 - Einfamilienwohnhäuser

F. 9 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Grundsätzliches

- Ertragswertverfahren
 - orientiert sich an der zukünftigen Nutzung/Bewirtschaftung des Bewertungsobjektes
 - immer bei bewirtschafteten Gebäuden bzw. Wirtschaftsgebäuden
 - Eigentumswohnungen
 - Gewerbeobjekte
 - landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude
 - (Unternehmensbewertung)

F. 10 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung von Bewertungsobjekten

- Frage: Was soll erworben/bewertet werden?
- Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen
 - Immobilie (bebaut, unbebaut)
 - totes Inventar
 - lebendes Inventar
 - immaterielle Wirtschaftsgüter
 - Finanzvermögen
- Ein Unternehmen setzt sich aus den verschiedenen Wirtschaftsgütern zusammen.

F. 11 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung von Bewertungsobjekten

- Asset – Deal:
 - Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter
 - z.B. nur Grund und Boden einer Gesellschaft
 - an der „operativen“ Gesellschaft besteht keine Beteiligung
- Share – Deal:
 - Erwerb von Anteilen einer Gesellschaft

F. 12 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung von Bewertungsanlässen

- Frage: Wie/Wozu soll bewertet werden?
 - Ermittlung Verkehrswert (§ 194 BauGB)
 - objektivierter Wert für Jedermann
 - normaler Geschäftsverkehr
 - wahrscheinlichster Kaufpreis im fiktiv nächsten Kauffall
 - Ermittlung von subjektiven Werten
 - z.B. zur Entscheidungsfindung
 - Es muss klar erkennbar sein welcher Wert ermittelt wurde
 - nachfolgend wird immer der **Verkehrswert** betrachtet

F. 13 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

- Definition:
 - eine Immobilie (im-mobilis → nicht bewegliche Sache) ist ein unbewegliches Sachgut
 - zur Immobilie (Grundstück) gehören auch die wesentlichen Bestandteile (§93 BGB) die nicht (zerstörungsfrei) voneinander getrennt werden können

F. 14 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

- wesentliche Bestandteile eines Grundstückes sind nach § 94 BGB Sachen die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind (Gebäude) oder auch Erzeugnisse (z.B. Pflanzen)
- Zubehör eines Grundstückes sind Sachen die dauernd dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstückes dienen und in einem räumlichen Verhältnis zum Grundstück stehen (§ 97 BGB)

F. 15 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

- Grund und Boden sowie deren fest verbundenen Bestandteile (Gebäude) bilden eine sachliche und rechtliche Einheit und können nur einem Eigentümer zugeordnet werden (Ausnahmen: Erbbaurecht, Teileigentum, neue Bundesländer)
- Abgrenzung gem. DIN 276 in Kosten für Bauwerk (Kostengruppe 300) und Bauwerk – technische Anlagen (Kostengruppe 400) → kann Hilfe für Aufteilung geben (im Auftrag festhalten)

F. 16 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



Immobilie → ja
Unternehmen → (ja)/nein
Maschine → nein

F. 17 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



Immobilie → ja
Unternehmen → ja
Maschine → ja/nein



F. 18 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



Immobilie → ja
Unternehmen → ja
Maschine → ja

F. 19 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

● Praxisbeispiel



F. 20 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

- Praxisbeispiel
 - Eigentümer Flurstück: Agrar X GmbH
 - Biogasanlage wurde durch Bioenergie X GmbH errichtet und wird von auch ihr betrieben
 - Keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuches
 - Auftrag: Bewertung des Flurstückes 580/36

F. 21 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Rechtliche Grundlagen der Bewertung

- BauGB
- ImmoWertV
- Sachwertrichtlinie
- (Ertragswertrichtlinie)
- Vergleichswertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinie 2006
- !! Bewertungsgesetz → nur für steuerliche Zwecke, nicht für allgemeine Zwecke geeignet

F. 22 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Rechtliche Grundlagen

- BauGB
 - §§ 193 ff. BauGB
 - Aufgaben des Gutachterausschusses (Bodenrichtwerte, Kaufpreissammlung)
 - Definition Verkehrswert (§ 194 BauGB)

F. 23 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Rechtliche Grundlagen

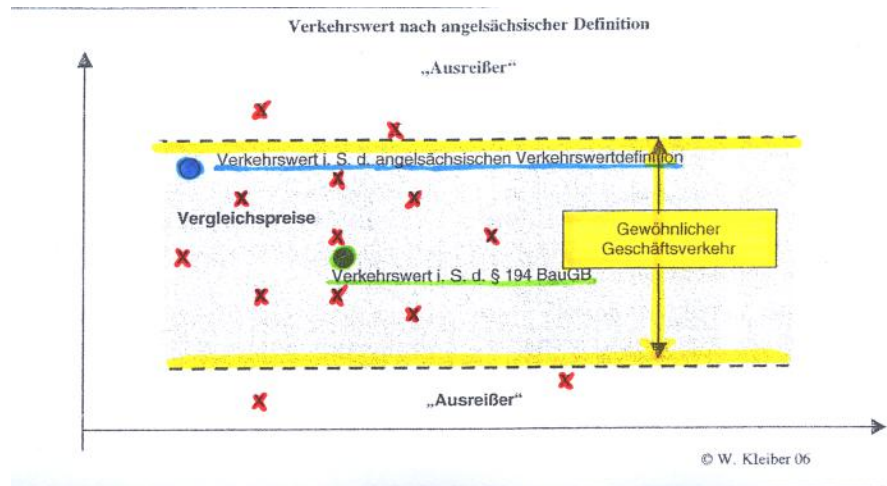
- Definition Verkehrswert
 - „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

F. 24 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Rechtliche Grundlagen



F. 25 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Rechtliche Grundlagen

- ImmoWertV
 - Vergleichswertverfahren (§15 ImmoWertV)
 - Liquidationswertverfahren (§16 (3) ImmoWertV)
 - Ertragswertverfahren (§§ 17-20 ImmoWertV)
 - Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie

F. 26 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- wesentliche Marktteilnehmer
 - private Personen
 - Landwirtschaftsbetriebe
 - Öffentliche Hand
 - Landgesellschaften
 - BVVG
 - BVVG nur in den östlichen Bundesländern
 - veräußert ehemals volkseigene Flächen
 - hohe Transparenz der BVVG hat Auswirkungen auf den übrigen Markt

F. 27 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Entwicklungszustand (baurechtliche Einstufung) prüfen
 - Flächennutzungsplan
 - Abrundungssatzung
 - Bebauungsplan
 - Raumordnungsplan (Windenergieflächen)

F. 28 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- **Entwicklungszustand:**
 - **Agrarland**
 - aktuell und in naher Zukunft keine höhere Entwicklung zu erwarten
 - **Bauerwartungsland**
 - mittelfristig ist eine höhere Entwicklung zu erwarten (z.B. F-Plan liegt schon vor)

F. 29 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

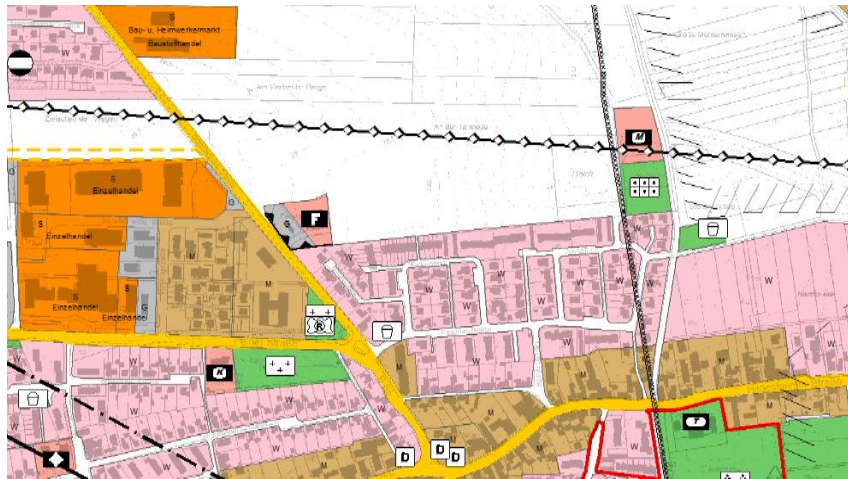
- **Entwicklungszustand:**
 - **Rohbauland**
 - Bebauungsplan liegt schon vor
 - noch keine Parzellierung
 - noch keine Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser, Strom) erfolgt
 - **Bauland**
 - Parzellierung erfolgt
 - Grundstücke sind „baufertig“ erschlossen

F. 30 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



F. 31 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



PLANZEICHENERKLÄRUNG (aufl. 158 / 14.02.2010)

Rechtslinie	Flächenbezeichnung	Flächenmaß
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	SO Einzelhandel Sondergebiet Sonderzone gemäß Teillicher Festlegung II - 1	111,00 m²
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	0,8 GRÜNLÄCHENZAHL (GRZ) OK max. 12 m OBERGRENZE BAULICHER ANLAGEN, ab Versatz über dem festgelegten Höhenpunkt (BFS 77, 84, 2)	1,14 m²
	HÖHENMESSPUNKT (DHP) im Maßstab 1:100	1,14 m²
BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN		
	BAUGRENZE	1,14 m²
VERKEHRSFÄCHEN		
	STRASSENVERKEHRSFÄCHE	1,14 m²
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	1,14 m²
GRÜNLÄCHEN		
	PRIVATE GRÜNLÄCHE, Zweckbestimmung gemäß Bauordnung für die Provinz Westfalen	1,14 m²
	ERHALTUNG LAUBBAUM	1,14 m²
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES VEREINBARUNGSPUNKTES	1,14 m²
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER ZWISCHENBESTIMMUNGEN	

F. 32 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- **grundsätzlich** auf der Grundlage von Vergleichswerten
- nur in Ausnahmefällen (bei sehr langen Restpachtdauern) ist eine Kapitalisierung von Erträgen (hier Pachten) möglich zzgl. der Abzinsung des Restwertes der Fläche
- **nie** Bewertung auf der Grundlage von Erträgen aus einer zukünftigen Bewirtschaftung

F. 33 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- durch die Gutachterausschüsse (GAA) sind Bodenrichtwerte für die einzelnen Nutzungsarten zu ermitteln (Ermittlungspflicht)
- GAA in den Bundesländern unterschiedlich organisiert
- Sachsen-Anhalt → 1 Gutachterausschuss
- Baden-Württemberg → über 900 GAA
- zum Teil unterschiedliche Qualität der Ergebnisse

F. 34 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

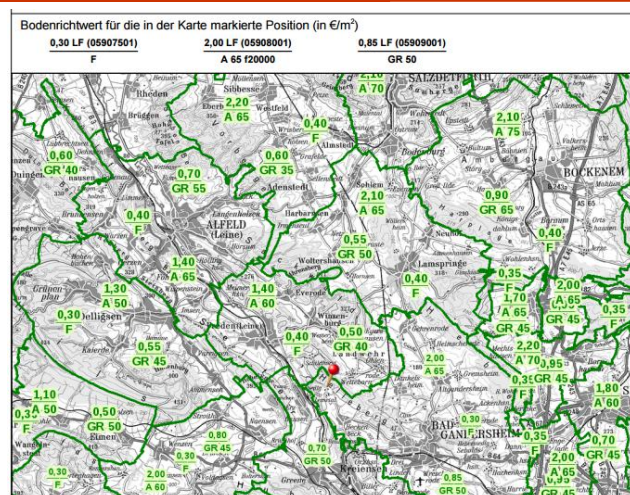
- BRW sind zum Stichtag 31.12. mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln
- beziehen sich immer auf eine bestimmte Bodenrichtwertzone
- möglichst unter Angabe von Bodengüte und Größe des Richtwertgrundstückes

F. 35 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



F. 36 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- in einigen Bundesländern sind Tabellen für die Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich Größe und Bonität veröffentlicht

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
2000	0,83	40	0,78
4000	0,89	45	0,83
6000	0,92	50	0,88
8000	0,94	55	0,94
10000	0,96	60	1,00
15000	0,98	65	1,06
20000	1,00	70	1,12
25000	1,01	75	1,19
30000	1,02	80	1,25
35000	1,03	85	1,32
40000	1,04	90	1,39
45000	1,05	95	1,44
		100	1,51

F. 37 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Qualität/Aktualität der Bodenrichtwerte regional sehr unterschiedlich
- Bodenrichtwerte werden aus „historischen“ Werten abgeleitet
- oftmals wollen die GAA nicht zusätzlicher „Treiber“ am Bodenmarkt sein
- → Bodenrichtwerte nur für die Bewertung kleinerer Flächen zur Orientierung geeignet

F. 38 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- grundsätzlich sind **Vergleichskaufpreise** den Bodenrichtwerten vorzuziehen
- GAA ist gesetzlich verpflichtet eine Kaufpreissammlung zu führen
- bei berechtigtem Interesse kann eine anonymisierte Auskunft aus der Kaufpreissammlung abgefragt werden
- Beispiel: zu bewerten sind 50 ha Ackerland mit einer durchschnittlichen Bonität von 30 BP

F. 39 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

Gebiet : Gemarkung A und Umgebung

Gemeinde	NA	ha	Jahr	BP	€/ha	NA	
						A	
						BP	€/ha
Gemarkung A	A	1,3517	Jan 13	26	7.398	26	7.398
Gemarkung A	A	1,3503	Feb 13	27	16.500	27	16.500
Gemarkung B	A	1,7700	Feb 13	30	18.000	30	18.000
Gemarkung A	A	5,0608	Mrz 13	40	20.945	40	20.945
Gemarkung A	A	1,6800	Apr 13	44	19.048	44	19.048
Gemarkung A	A	2,0924	Mrz 13	45	15.188	45	15.188
Gemarkung A	A	1,7500	Jun 13	29	7.714	29	7.714
Gemarkung A	A	1,1952	Okt 13	27	9.396	27	9.396
Gemarkung A	A	19,4443	Dez 13	28	16.000	28	16.000
Gemarkung A	A	3,3716	Dez 13	54	7.860	54	7.860
Gemarkung B	A	2,2883	Dez 13	41	6.992	41	6.992
Gemarkung C	A	3,5338	Feb 14	28	25.000	28	25.000
Gemarkung A	A	12,3113	Aug 14	30	25.992	30	25.992
Gemarkung B	A	2,7308	Dez 14	28	10.000	28	10.000
Gemarkung A	A	8,2187	Mrz 13	24	15.818	24	15.818
Gemarkung A	A	2,1653	Feb 13	43	20.000	43	20.000
Gemarkung A	A	3,8375	Jan 13	41	16.938	41	16.938

F. 40 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

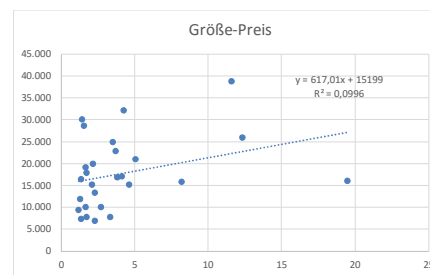
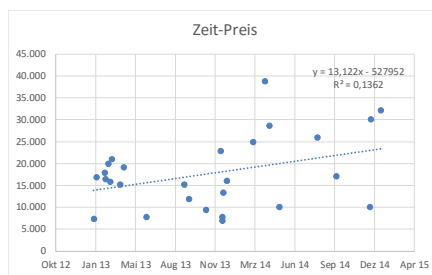
Gemarkung A	A	1,3339	Sep 13	31	12.000	31	12.000
Gemarkung A	A	4,6299	Sep 13	29	15.119	29	15.119
Gemarkung A	A	3,7040	Dez 13	38	22.800	38	22.800
Gemarkung A	A	2,2774	Dez 13	36	13.426	36	13.426
Gemarkung B	A	11,6032	Mrz 14	39	38.782	39	38.782
Gemarkung C	A	1,5710	Apr 14	44	28.644	44	28.644
Gemarkung C	A	1,6503	Mai 14	30	10.000	30	10.000
Gemarkung D	A	4,1135	Sep 14	31	17.017	31	17.017
Gemarkung D	A	1,4318	Dez 14	33	30.000	33	30.000
Gemarkung E	A	4,2459	Jan 15	29	32.100	29	32.100
							A
Anzahl							27
Mittelwert (arithmetisch)							17.729
Median							16.500
durchschnittl. Bodenpkt.							34
durchschnittl. Kaufdatum							Nov. 13
durchschnittl. Flächengröße							4,10
Minimum							6.992
Maximum							38.782
Standardabweichung							46% 8.088
2 x Standardschwankung							von 1.553 bis 33.905

F. 41 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

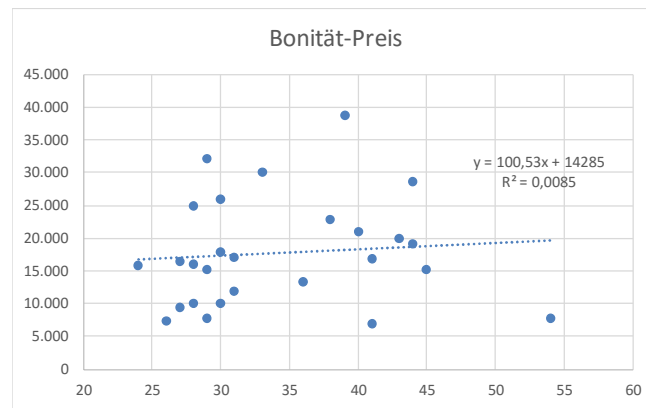


F. 42 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



F. 43 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Acker- und Grünland

- Ergebnis der Kaufpreissammlung
 - Vergleichswert Ackerland, 16.919 €/ha, 34 BP, 3,81 ha, Nov. 13
 - Standardabweichung 46 %
 - 2-fache Stabw.: 1.553 €/ha – 33.905 €/ha

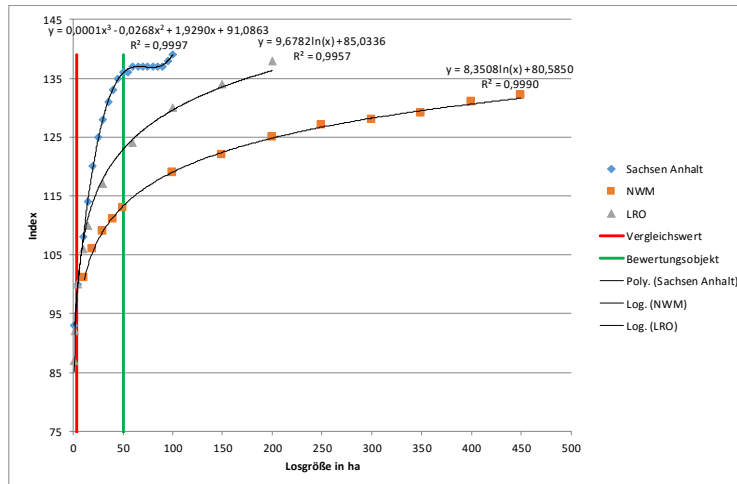
	A
Anzahl	26
Mittelwert (arithmetisch)	16.919
Median	16.250
durchschnittl. Bodenpkt.	34
durchschnittl. Kaufdatum	Nov. 13
durchschnittl. Flächengröße	3,81
Minimum	6.992
Maximum	32.100
Standardabweichung	42% 7.087
2x Standardschwankung	von 2.745 bis 31.093

F. 44 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



F. 45 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Anpassung Größe auf der Grundlage verschiedener Veröffentlichungen

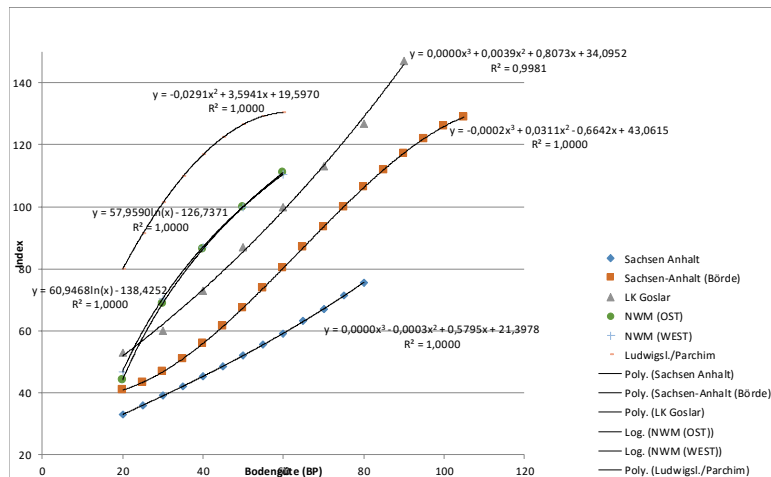
		Sachsen-Anhalt	NWM	LRO
Vergleichsfall	3,81 ha	98,05	100,00	97,98
Bewertungsfall	50,00 ha	135,88	113,34	122,89
		1,39	1,13	1,25
Gewichtung		0,33	0,33	0,34
		0,46	0,37	0,43
gewichteter Anpassungsfaktor:				1,26

F. 46 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland



F. 47 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Anpassung Bonität auf der Grundlage verschiedener Veröffentlichungen

	S-A (Altmark)	S-A (Börde)	LK Goslar	NWM (OST)	NWM (WEST)	LWL/PA	
Vergleichsfall	34,00 BP	41,52	50,09	66,48	76,50	108,16	
Bewertungsfall	30,00 BP	39,04	46,77	62,12	68,87	101,23	
		0,94	0,93	0,93	0,90	0,91	
		0,17	0,17	0,17	0,17	0,15	
		0,16	0,16	0,16	0,15	0,14	
		gewichteter Anpassungsfaktor:					0,93

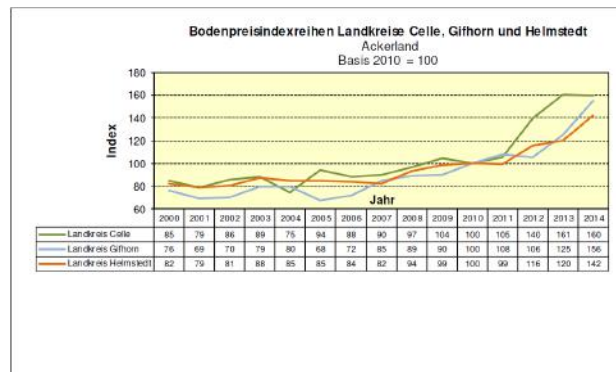
F. 48 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Anpassung Zeit auf der Grundlage
Veröffentlichung GAA



F. 49 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Ausgangswerte Kaufpreissammlung: 16.919 €/ha,
34 BP, 3,81 ha, November 2013
- Anpassung Größe: 1,26
- Anpassung Bonität: 0,93
- Anpassung Zeit: 1,25 (aktueller Stichtag)
- $16.919 \text{ €/ha} + 4.399 \text{ €/ha} - 1.184 \text{ €/ha} + 4.230 \text{ €/ha} = \mathbf{24.364 \text{ €/ha}}$
- hier Anpassung auf gesamtes Bewertungsobjekt

F. 50 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- weiterhin sind zu berücksichtigen:
 - Arrondierung
 - Flächenzuschnitt
 - Erreichbarkeit (Tauschvereinbarungen)
 - Erschließung
 - Entwicklungszustand (z.B. Windenergie)
 - Zustand der Drainagen
 - **Pachtverträge** (Kauf bricht nicht Pacht!)
 - Einträge in Abteilung II des **Grundbuches**

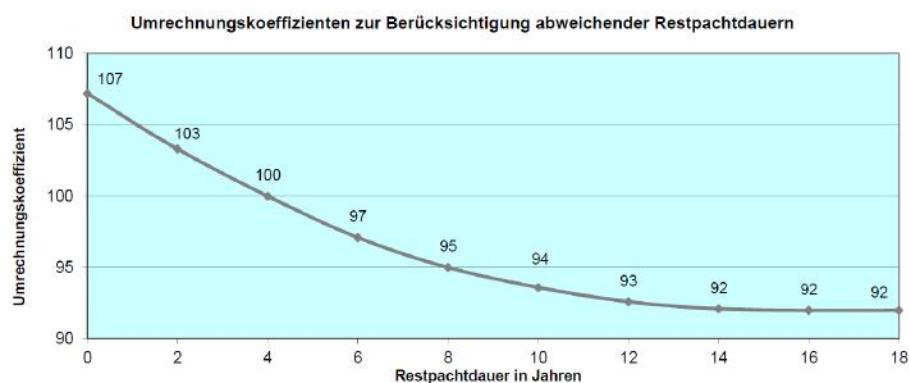
F. 51 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Einfluss von Pachtverträgen auf den Verkehrswert (GMB 2015, Sachsen-Anhalt)



F. 52 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Einfluss eines Pachtvertrages ist auch abhängig vom vereinbarten Pachtzins bzw. dessen Anpassungsmöglichkeiten
- bei deutlich überdurchschnittlichen Pachten sinkt der Einfluss des Pachtvertrages auf den Verkehrswert → der Pachtvertrag hat einen eigenen Wert

F. 53 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Acker- und Grünland

- Exkurs Grundbuch
 - Bestandsverzeichnis – Übersicht der enthaltenen Grundstücke, teilweise nur Angabe der Gesamtfläche des Hofes
 - Abteilung 1 – Eigentümer
 - Abteilung 2 – Rechte und Lasten (Leistungsrechte, Wegerechte, Altenteile, Rückauflassungsvormerkungen)
 - Abteilung 3 – Grundschulden, Hypotheken

F. 54 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Beispiel



F. 55 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



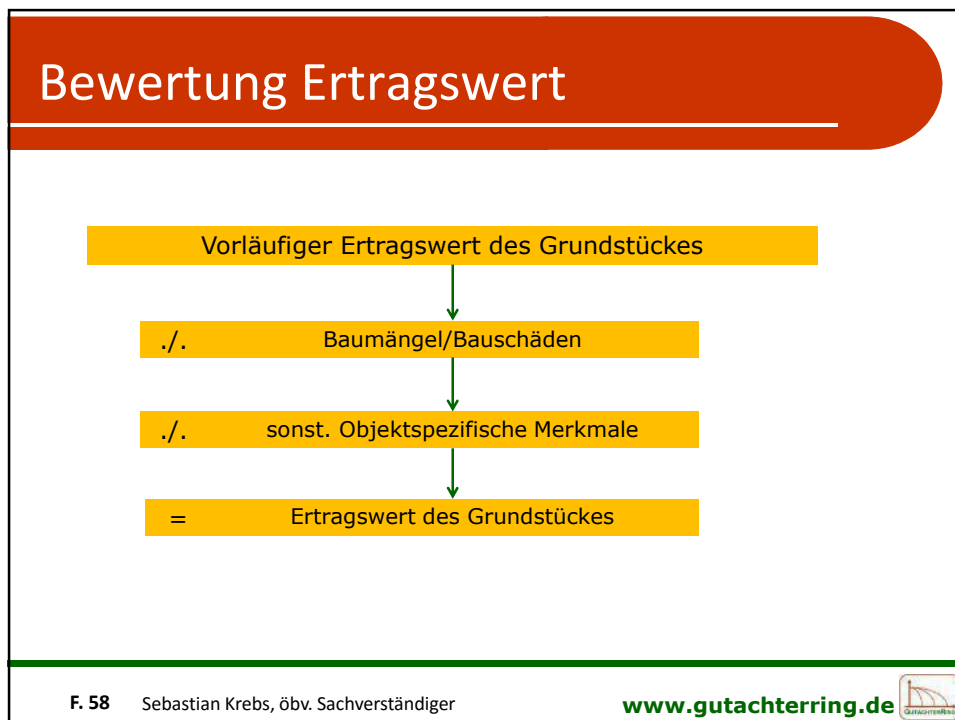
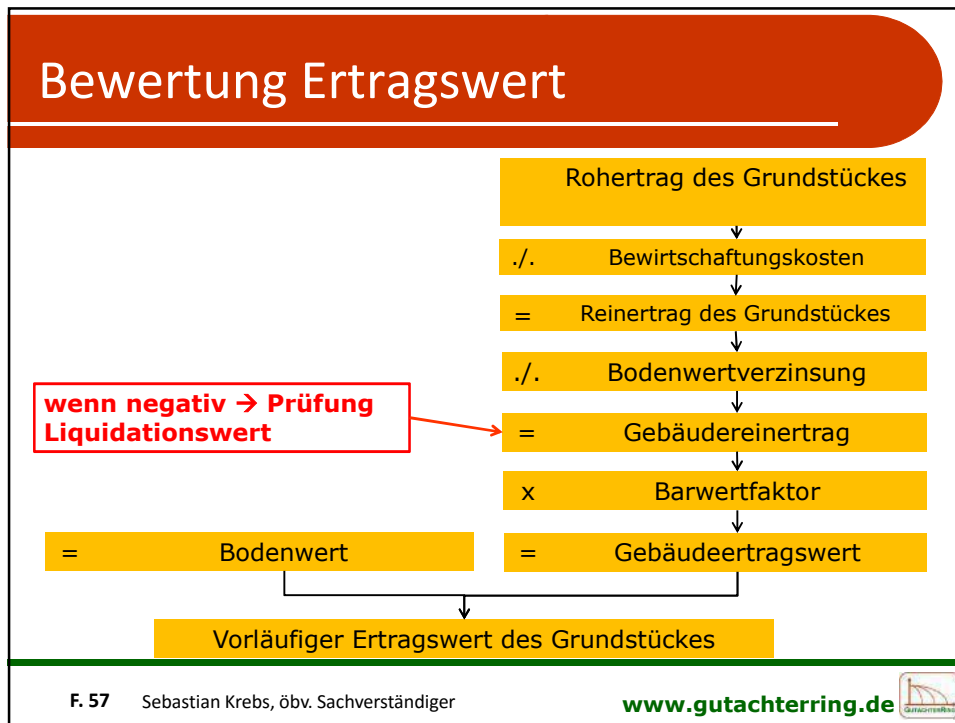
Bewertung - Beispiel

- Schweinmaststall
 - Baujahr 2005
 - Doppelkammstall (9 Abteile je 200 Plätze, Selektionsabteil mit 50 Plätzen)
 - 1.850 Mastplätze
 - Flüssigfütterung
 - Außen- und Innenwände aus Kalksandstein
 - ca. 2.000 m³ Güllelager
 - Güllekeller (Wechselstausystem)

F. 56 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de





Bewertung Ertragswert

- **Rohertrag**
 - in „klassischen“ Immobilienbewertung auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen i.d.R. auf der Grundlage einer Vermietung
 - im landwirtschaftlichen Bereich nur regional Vermietung von Gebäuden üblich (z.B. Nordwestdeutschland) → **1. Wahl**
 - Alternative im landwirtschaftlichen Bereich: Rohertrag über Bewirtschaftung abbilden

F. 59 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Ertragswert

- **Quellen:**
 - Richtwertdeckungsbeiträge LWK Niedersachsen
 - Auswertungen von regionalen Beratungsorganisationen
 - eigene Datensammlungen
 - Deckungsbeitragskalkulation der Bayrischen Landesanstalt für Landwirtschaft <https://www.stmelf.bayern.de/idb/>

F. 60 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen

	Roherttrag Mastschweine (€/Mastschwein)						Mittelwert
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
Mastschwein	143,80	146,61	155,97	142,94	150,45	166,23	151,00
Ferkelzukauf	-56,29	-50,34	-67,15	-60,20	-57,56	-64,60	-59,36
Futter	-53,06	-72,13	-60,01	-49,76	-68,34	-69,46	-62,13
Direktkosten	-5,76	-5,19	-4,41	-4,10	-4,10	-4,77	-4,72
Energie	-3,53	-2,81	-2,91	-3,74	-3,74	-2,75	-3,25
Zinsansatz	-2,19	-2,27	-2,53	-2,28	-2,44	-1,74	-2,24
variable Maschinenkosten	-0,43	-0,43	-0,43	-0,40	-0,40	-0,45	-0,42
Arbeit	-4,80	-5,10	-5,10	-4,05	-4,05	-4,05	-4,53
	Roherttrag:						14,35

2,8 % Verluste

F. 61 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Ertragswert

E1	Stallplätze 1.800	x	Umtriebe 2,75	=	Mastschweine 4.950
E2	Schlachgewicht 93,0 kg	x	Erlös/kg 1,6030 €/kg	=	Erlös/MS 149,08 €
E3	Anzahl MS/Jahr 4.950	x	Erlös/MS 149,08 €	=	737.946 €
			€/MS		
	Tierzukauf		-59,36 €	= -	293.832 €
	Futterkosten		-62,13 €	= -	307.544 €
	Direktkosten		-4,72 €	= -	23.364 €
	Energiekosten		-3,25 €	= -	16.088 €
	Zinsansatz Kapital		-2,24 €	= -	11.088 €
	variable Maschinenkosten		-0,42 €	= -	2.079 €
	Arbeitsleistung		-4,98 €	= -	24.651 €
E5	marktüblicher Roherttrag des Grundstücks/Jahr				59.300 €

F. 62 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)
 - Verwaltungskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis
 - Betriebskosten

E5	marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr			59.300 €
	Bewirtschaftungskosten		24,7%	- 14.674 €
E6	Instandhaltung in % von den HK:	1,25%	-	11.709 €
	Ausfallwagnis in % vom RE:	5,00%	-	2.965 €
E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr			44.626 €

F. 63 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Plausibilisierung mit Mietansätzen aus geeigneten Regionen
- Ansätze in Nordwestdeutschland: 15 bis 25 €/TP, je nach Beschaffenheit des Stalles
- Unterhaltung der Gebäudehülle beim Eigentümer, Rest Pächter
- 25 €/TP x 1.850 TP = 46.250 €/Jahr

F. 64 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Abzug der Bodenwertverzinsung
 - nur Ertragswertanteil des Gebäudes wird weiter berücksichtigt
- Kapitalisierung des Gebäudeertragswertes mit dem Liegenschaftszinssatz
- Liegenschaftszinssätze für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude wurden bislang nicht ermittelt

F. 65 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Liegenschaftszinssatz 1
 - wird z.B. bei Mehrfamilienhäusern aus Marktwerten abgeleitet
 - ist die Stellgröße, die den Ertragswert zum Verkehrswert macht
 - Def.: „Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften marktüblich verzinst wird.“

F. 66 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Liegenschaftszinssatz 2
 - bei landwirtschaftlichen Gebäuden eher im Sinne eines Kapitalisierungszinses zu verstehen (da klassische Liegenschaftszinssätze nicht vorliegen)
 - Risikoüberlegungen mit einbeziehen
 - Achtung: Ausfallwagnis bereits berücksichtigt

F. 67 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Restnutzungsdauer
 - im Sach- und Ertragswert identisch
 - bestimmt durch die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Gebäudes
 - wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei landwirtschaftlichen Stallgebäuden i.d.R 30 Jahre
 - Instandsetzungen oder Modernisierungen sind beim Ansatz der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen

F. 68 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Ertragswert

E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr					44.626 €
E8	Bodenwert		Liegenschaftszins			
	38.520 €	x	6,5%	=	-	2.504 €
Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag						42.122 €
E9	Restnut- zungsdauer		Zinsansatz		Barwertfaktor	
	22 Jahre		6,5%		11,54	
Ertragswert der baulichen Anlage						
E10	Barwertfaktor				Gebäudeertragswert	
	11,54	x			42.122 €	= 486.088 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel					- €
E13	Ertragswert des Gebäudes					486.088 €

F. 69 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Ertragswert

• Veränderung Liegenschaftszinssatz

E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr					44.626 €
E8	Bodenwert		Liegenschaftszins			
	38.520 €	x	2,5%	=	-	963 €
Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag						43.663 €
E9	Restnut- zungsdauer		Zinsansatz		Barwertfaktor	
	22 Jahre		2,5%		16,77	
Ertragswert der baulichen Anlage						
E10	Barwertfaktor				Gebäudeertragswert	
	16,77	x			43.663 €	= 732.229 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel					- €
E13	Ertragswert des Gebäudes					732.229 €

F. 70 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Ertragswert

• Veränderung Liegenschaftszinssatz

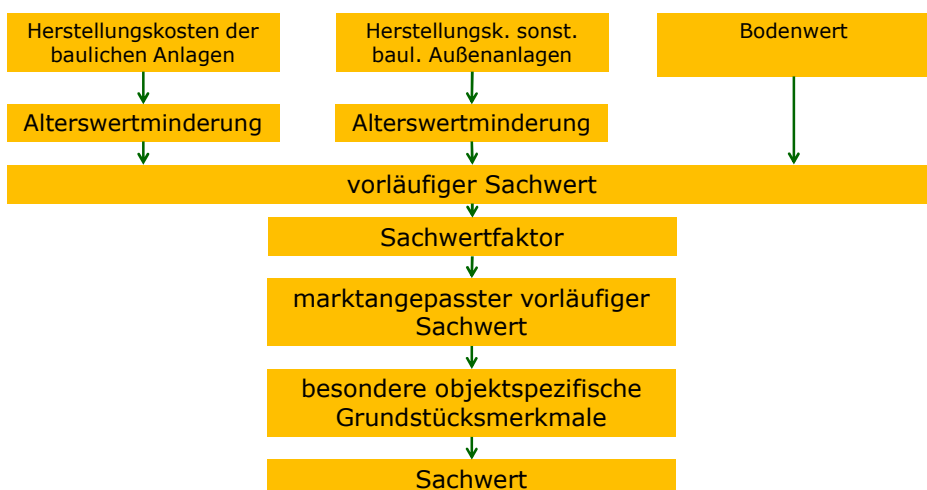
E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr					44.626 €
E8	Bodenwert	Liegenschaftszins				
	38.520 €	x	12,5%	=	-	4.815 €
	Anteil des Gebäudes am Gesamtertrag					39.811 €
E9	Restnut-	Zinsansatz	Barwertfaktor			
	zungsdauer					
	22 Jahre	12,5%	7,40			
E10	Ertragswert der baulichen Anlage					
	Barwertfaktor	Gebäudeertragswert				
	7,40	x	39.811 €	=		294.601 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel					- €
E13	Ertragswert des Gebäudes					294.601 €

F. 71 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert



F. 72 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Bruttogrundfläche gem. Sachwert-richtlinie, äußere Maße der überdeckten Bauteile

Geschoss	Länge	Breite	BGF	überbaute Fläche
	[m]	[m]	[m ²]	[m ²]
EG	60,90	31,00	1.887,9	1.887,9
			1.887,9	1.887,9

F. 73 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Herstellungskosten
 - Ersatzbeschaffungskosten, so wie das Gebäude am Bewertungsstichtag errichtet werden würde
 - **nicht** Rekonstruktionskosten
 - vorrangig NHK 2010 zu verwenden
 - wenn nicht in NHK 2010 können auch geeignete Datensammlungen verwendet werden
 - ausnahmsweise Einzelkosten

F. 74 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

● Auswahl des Gebäudestandards

Tabelle 13: Beschreibung der Gebäudestandards für Schweineställe

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NIVS 2010. Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Halbfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profiblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen; Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen; Beton-Schalungssteine mit Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahlbetonstützen, Fertigteile; Kalksandstein-Vor-mauerung oder Hohlverleibung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen; Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profiblech	Stahlrahmen mit Holzfellen; Faserzementwellplatten; Hart-schaumplatten	Brettschichtholzbinder; Beton-schsteine oder Dachziegel; Dämmung; Kunststoffplatten, Paneele
Fenster und Außen-türen bzw. -tor	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren	Kunststofffenster, Windnetze aus Kunststoff, Jalousien mit Motorantrieb, Metalltüren	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung; Holzfenster; hoher Fensteranteil
Innenwände	keine Innenwände	tragende Innenwände aus Mauerwerk; Putz und Anstrich; nichttragende Innenwände aus Kunststoff-Paneele mit Anstrich	tragende Innenwände als Betonwand, Fertigteile, Anstrich; nichttragende Innenwände aus Mauerwerk, Putz und Anstrich; Sperrholz, Putz, Fliesen
Deckenkonstruktion	keine Decke	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hartschaumplatten	Stahlbetonplatten über Nebenräumen; Dämmung; Kunststoffplatten, Paneele
Fußboden	Stahlbetonplatte	Stahlbetonplatte; Verbundestrich	zusätzlich alternativ: Stahlbetonplatte als Stahlprofil mit ver-setzten Ebenen; Stahlbodenplatte

F. 75 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

● Auswahl der Kostenkennwerte und Korrekturfaktoren

18.3.2 Mastschweineställe

	Standardstufe		
	3	4	5
300 Bauwerk – Baukonstruktion	290	325	400
400 Bauwerk – Technische Anlagen	125	145	170
Bauwerk	415	470	570
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	12 %		
Traufhöhe	3,00 m		
BGF/Nutzeinheit	0,90 – 1,50 m ² /Tier		
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	750 m ²	1,20	Güllekanäle (Tiefe 0,60 m) 1,10
	1 250 m ²	1,00	ohne Güllekanäle 1,00
	2 000 m ²	0,90	Güllelagerraum (Tiefe 1,50 m) 1,20

F. 76 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

N1	reales Alter am Stichtag	8 Jahre
N2	übliche Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre
N3	grundlegende Sanierung vor	
N4	korrigierte Restnutzungsdauer	22 Jahre
N5	Gebäudetyp	Schweinemaststall
N6	NHK Typ, Ausstattungsstandard	18.3.2, Stufe 3-4
N7	Ansatz NHK	430 €/m ²
Korrekturen		
N8	Gebäudegröße	0,90
N9	Güllekanäle	1,05
N12	korrigierte Normalherstellungskosten	406 €/m²

F. 77 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes
- <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html>

F. 78 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- besonders zu bewertende Bauteile mit berücksichtigen

S1	Brutto- grundfläche	NHK	2010 Baupreisindex	Herstellungs-wert Stichtag
	1.888 m ² x	406 €/m ² x	1,072 =	821.718 €
S2	besonders zu bewertende Bauteile (Flüssigfüße.)			15.000 €
S3	besonders zu bewertende Bauteile (Güllebehäl.)			100.000 €
S3	Herstellungskosten am Stichtag			936.718 €

F. 79 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Plausibilisierung mit Werten anderer Quellen, z.B. KTBL Baukosten
- <http://www.ktbl.de>

F. 80 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

Mastschweine, Vollspaltenboden, 40 Tiere je Bucht, Breiautomaten, Wechselstauverfahren, 1.920 Tierplätze, Preisstand: 2009 (MS25003)

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kosten in Euro	
		Gesamt	je Tierplatz
	Gesamtkosten	704.920	367,15
100	Grundstück	0	0,00
200	Herrichten und Erschließen	0	0,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	475.541	247,68
310	Baugrube	18.106	9,43
320	Gründung	93.136	48,51
330	Außenwände	60.816	31,68
340	Innenwände	74.992	39,06
350	Decken	75.917	39,54
360	Dächer	79.095	41,20
370	Baukonstruktive Einbauten (BKE)	73.478	38,27
379.10	BKE, Aufstallung	63.497	33,07
379.30	BKE, Entmistung	9.981	5,20

F. 81 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kosten in Euro	
		Gesamt	je Tierplatz
400	Bauwerk - Technische Anlagen	138.499	72,14
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	3.353	1,75
420	Wärmeversorgungsanlagen	12.894	6,72
430	Lufttechnische Anlagen	26.939	14,03
440	Starkstromanlagen	11.331	5,90
470	Nutzungsspezifische Anlagen (NSA)	83.983	43,74
479.10	NSA, Aufstallung	34.831	18,14
479.20	NSA, Fütterung	49.152	25,60
500	Außenanlagen	90.880	47,33
530	Baukonstruktionen in Außenanlagen (BKA)	82.298	42,86
539.20	BKA, Fütterung	15.232	7,93
539.30	BKA, Entmistung	61.792	32,18
540	Technische Anlagen in Außenanlagen (TAA)	8.582	4,47
549.30	TAA, Entmistung	8.582	4,47
600	Ausstattung und Kunstwerke	0	0,00
700	Baunebenkosten	0	0,00

Alle Angaben ohne Mehrwertsteuer

F. 82 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Vergleich der Kosten

Kosten/Tierplatz	367,15 €
Kosten inkl. MwSt.	436,91 €
Kosten indiziert	477,98 €
Kosten (1.850 TP)	884.263 €
NHK 2010	936.718 €

F. 83 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Bewertung - Sachwert

- Alterswertminderung auf Grund linearer Minderung

- $$\text{Alterswertminderung} = \frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

S3	Herstellungskosten am Stichtag			936.718 €
S6	Alterswertminderung (linear)	-26,7%	-	250.104 €
S7	Zeitwert des Gebäudes			686.614 €

F. 84 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de 

Bewertung - Sachwert

- Außenanlagen
 - Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Einfriedungen, Gartenanlagen
 - **Wenn** Ansatz mit gewöhnlichen Herstellungskosten auch Alterswert-minderung berücksichtigen
 - Ansonsten üblicherweise %-Ansatz

S7	<i>Zeitwert des Gebäudes</i>		686.614 €
S8	Zeitwert der Außenanlagen (von S7) rd.	4,0%	27.500 €
S9	<i>vorläufiger Sachwert</i>		714.114 €

F. 85 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Marktanpassung 1
 - Anpassung auf den örtlichen Grundstücksmarkt
 - liegen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren vor, können Faktoren sachverständig geschätzt werden
 - im landwirtschaftlichen Bereich wird das Sachwertverfahren nur stützend verwendet

F. 86 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- **Marktanpassung 2**
 - Prüfung ob Sachwertfaktor im gewöhnlichen Bereich liegt
 - bei Mastschweineställen sind Sachwertfaktoren (eigene Erfahrungen) zwischen 0,7 und 1,0 üblich

S9	<i>vorläufiger Sachwert</i>			714.114 €
S10	Marktanpassungsfaktor	0,70	-	214.234 €
S11	<i>markangepasster vorl. Sachwert</i>			499.880 €

F. 87 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

- Abzug von Baumängeln, Bauschäden identisch zum Ansatz im Ertragswert
- Abzug sonstige objektspezifische Merkmale
 - wirtschaftliche Überalterung
 - überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
 - (Freilegungskosten)
 - (Bodenverunreinigung)
 - Rechte und Belastungen

F. 88 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Sachwert

S11	markangepasster vorl. Sachwert		499.880 €
S12	Wertminderung wg. Baumängel		- €
S13	sonstige objektspez. Merkmale		- €
S14	marktangepasster Sachwert Gebäude + Außenanl.		499.880 €

	Gebäude	vorläufiger Sachwert	vorl. marktangep. Sachwert
ZS1	01 Maststall	714.114 €	499.880 €
	Zwischesumme	714.114 €	499.880 €
	Bodenwert Zone I	38.520 €	26.964 €
	Summe	752.634 €	526.844 €
	Marktanpassungsfaktor:	0,70	

F. 89 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



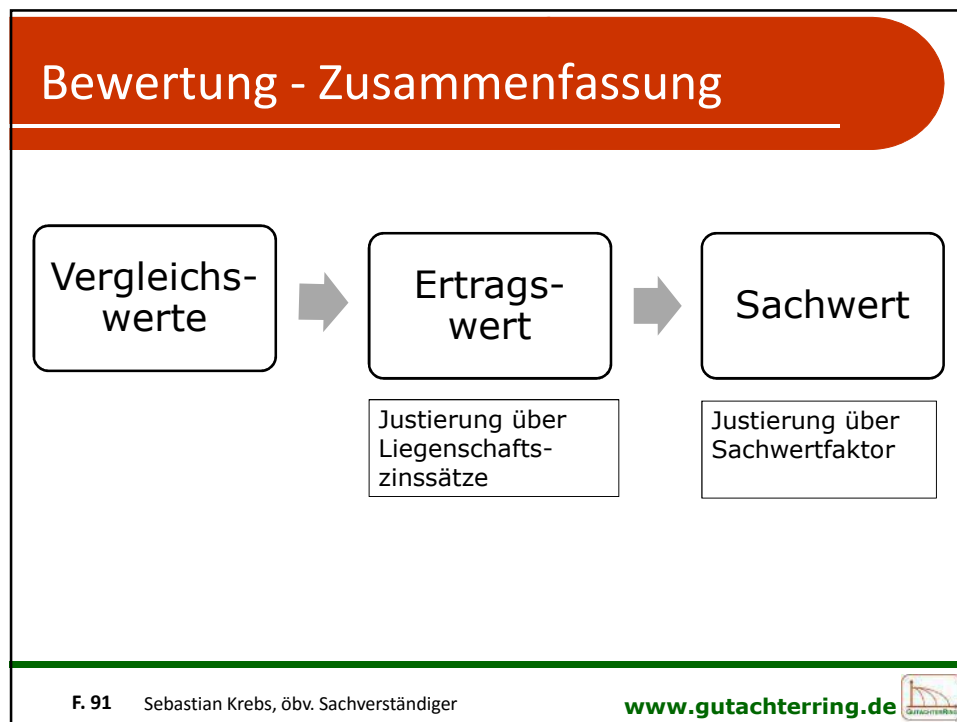
Bewertung - Zusammenfassung

Gebäude	Verkehrswert aus		Verkehrswert
	marktangep. Sachwert	Ertragswert	
01 Maststall	499.880 €	486.088 €	486.088 €
Summe Gebäude und Außenanlagen	499.880 €	486.088 €	486.088 €
Bodenwertanteil Sachwert	26.964 €		
Bodenwert rentierlich (Ertragswert)		38.520 €	38.520 €
Bodenwert, Erweiterungsfläche	26.826 €	26.826 €	26.826 €
Summe Grundstück	553.670 €	551.434 €	551.434 €
Verkehrswert Grundstück			551.000 €

F. 90 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de





Beleihungswert – 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. 93 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Beleihungswert – 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 ausgewiesen

F. 94 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Beleihungswert – Einführung

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

F. 95 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Grundlagen der Bewertung

- gesetzliche Grundlagen

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

F. 96 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Grundlagen der Bewertung

• Definitionen

Verkehrswert	Beleihungswert
<p>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)</p>	<p>(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 während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.</p>

F. 97 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Grundlagen der Bewertung

• Definitionen

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

F. 98 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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. 99 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Grundlagen der Bewertung

- Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert	Beleihungswert
Vergleichswertverfahren	Vergleichswertverfahren
Sachwertverfahren	Sachwertverfahren
Ertragswertverfahren	Ertragswertverfahren

F. 100 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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. 101 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Grundlagen der Bewertung

- besonders kleine Stallanlagen sind zum Teil nicht Drittverwendungsfähig

F. 102 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Definition Pfandobjekt



F. 103 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Drittverwendungsfähigkeit



F. 104 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Bewertung LN-Flächen

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

F. 105 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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. 106 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – Bewertung LN-Flächen



F. 107 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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
 - Altenteilslasten: Berechnung wie üblich, kein direkter Abzug sondern separater Ausweis der Last

F. 108 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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. 109 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



BelWert – 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. 110 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Gebäude Sachwert

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

79%

F. 111 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Gebäude - Ertragswert

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

81%

F. 112 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

