

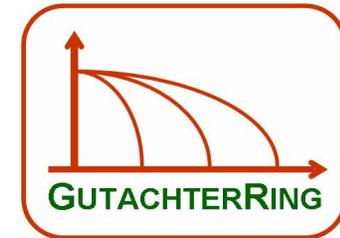
Bewertung von Hofstellen in Baden- Württemberg und Niedersachsen

Transparenz und Qualität der Datengrundlage in den
beiden Bundesländern

Arbeitstagung der Sachverständigen im
Landesverband

anlässlich der HLBS-Landesverbandstagung
am 28. Oktober 2008 in Stuttgart, Südwestbank
Rotebühlstraße 125, 70178 Stuttgart

öffentlich bestellt u. vereidigter Sachverständiger für
Bewertungs- und Entschädigungsfragen in
landwirtschaftlichen Betrieben,
freiberuflich und selbständig



Schwerpunkte der Wertermittlung (www.gutacherring.de):

- Landwirtschaftliche Hofstellen, Acker- u. Grünlandflächen
- Existenzgefährdung
- An- und Durchschneidung
- Schadensfälle
- Ertragswertermittlung, Prüfung der Schutzwürdigkeit

Anlass:

Kauf u. Verkauf: Verkehrswert

Steuerlicher Anlass: Teilwert, Gemeine Wert

Erbaueinandersetzung, Zugewinn: Reinertrag

Entschädigung



Inhalt

- Welche Untersuchungen, Informationen etc.. dienen der Ermittlung des **Bodenwerts** landwirtschaftlicher Hofstellen in B.-W. u. NiSa ?
- Welche **Mietangaben** werden in B.-W. und NiSa genutzt ?
- Welcher **Liegenschaftszinssatz** wird in B.-W. und NiSa verwendet?
- Welche Untersuchungen dienen der Ableitung von **Marktanpassungsfaktoren** für landwirtschaftliche Hofstellen in B.-W./Rh.-Pfl. und NiSa ?
- Kann länderübergreifend auf Werte zurückgegriffen werden ?
- Welches sind die wesentlichen Quellen zur Bewertung landw. Hofstellen für Sachverständige in B.-W. und NiSa ?

Informationsquellen: B.-W. / NiSa

	B.-W.	NiSa
Gutachterausschüsse mit Grundstücksmarktbericht u. Kaufpreissammlungen	Gemeinden, Städten, z.T. jährlich, z.T. keine	Oberer Gutachterausschuss Regionale Gutachterausschüsse, jährlich
Internet	Stadt oder Gemeinde, z.T. Grundstücksmarktbericht	www.gag.niedersachsen.de : Bodenrichtwerte Niedersachsen
Statistisches Landesamt	Stat. Berichte: Kaufwerte von landw. Grundstücken seit 1974, ohne u. mit Gebäude	
Literatur	Betzholz, Thomas: landwirtschaftlicher Grundstücksmarkt in B.-W.	
Amtsgerichte	Zwangsversteigerungsverfahren	

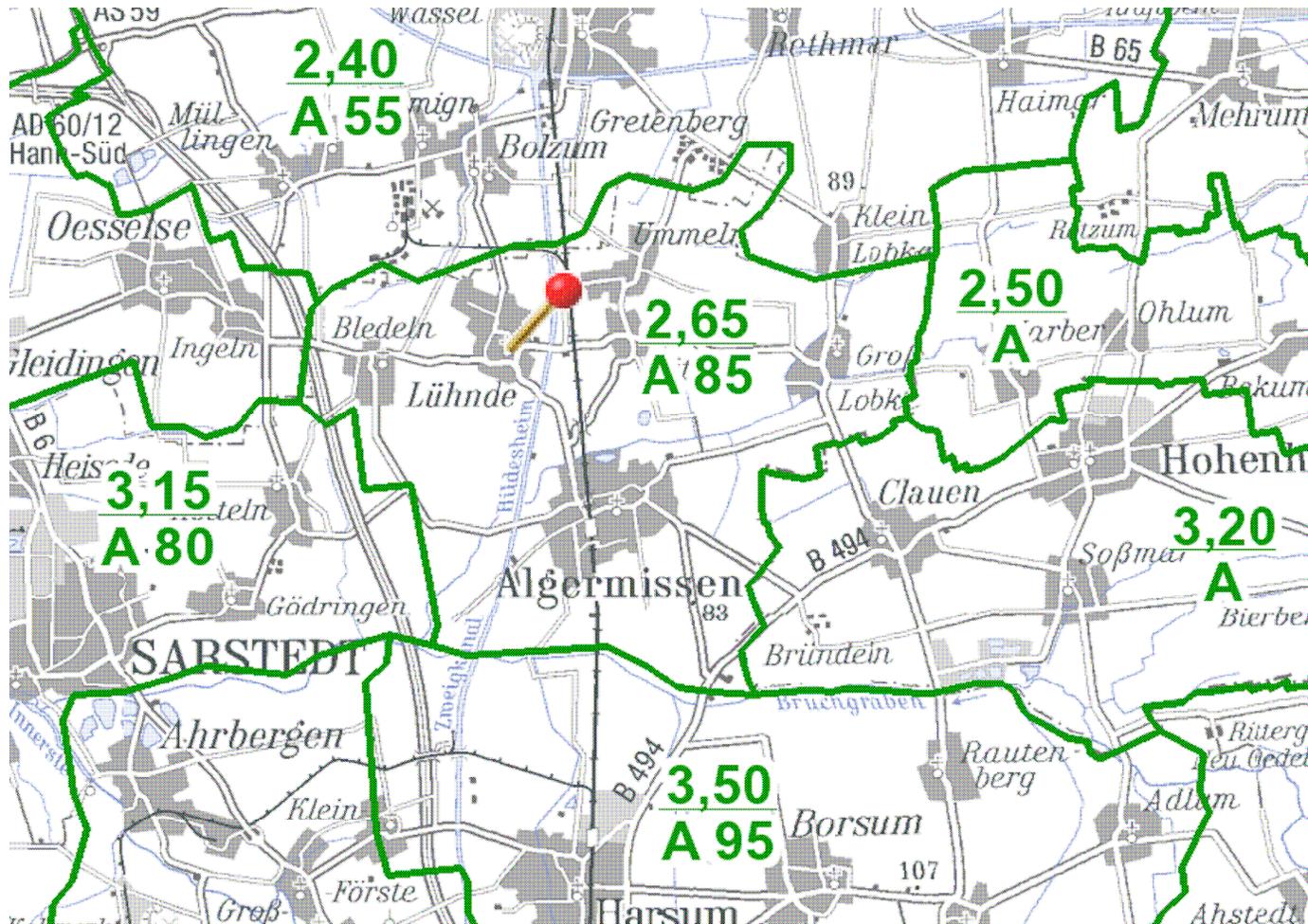
Niedersachsen: Grundstücksmarktbericht



Niedersachsen: Bodenrichtwerte für eine Hofstelle in Algermissen



Niedersachsen: Bodenrichtwerte für Ackerland in Algermissen zum 01.01.2008



Baden-Württemberg, Stat. Landesamt: Entwicklung der Kaufwerte landw. Grundstücke in B.-W. (seit 1996)

veräußerte Fläche ohne Gebäude ohne Inventar

Jahr	Verkäufe Anzahl	Gesamt- fläche ha	Fläche der landw. Nutzung ha	Kaufwert Gesamt- fläche €/ha	Kaufwert Fläche der landw. Nutzung €/ha	je 100 EMZ €	EMZ je Ar FdIN
2007	6 272	4 522	4 496	18 199	18 305	374	49
2006	5 395	3 770	3 745	19 041	19 169	383	50
2005	3 776	3 308	3 276	18 748	18 930	384	49
2004	4 574	4 341	4 302	18 385	18 552	384	48
2003	4 705	4 432	4 402	18 932	19 064	387	49
2002	4 791	4 307	4 276	18 673	18 808	390	48

Bewertung Hofstelle: u.a. Scheune



Hofstelle: Bodenwert

				Bemerkung
Z1	bewertete Fläche		2.109 m²	
Z2	Entwicklungszustand (Bodenrichtwert)		Innenbereich/Mischgebiet	
Z3	Bodenrichtwert		65 €/m ²	
Anpassungen wegen:				
Z4	abweichende Grundstücksgröße	-15,0%	-9,75 €/m ²	
Z5	vorhandene Art der baulichen Nutzung	-35,0%	-22,75 €/m ²	
Z12	Bodenwert (Summe ab Z3)		32,50 €/m²	
Z13	Bodenwert insg.	Z1xZ12	68.543 €	

Bodenwert: Lage

Quelle: Grundstücksmarktbericht Nienburg/Weser 2007, S. 33 f.

Landwirtschaftliche Einzelhöfe

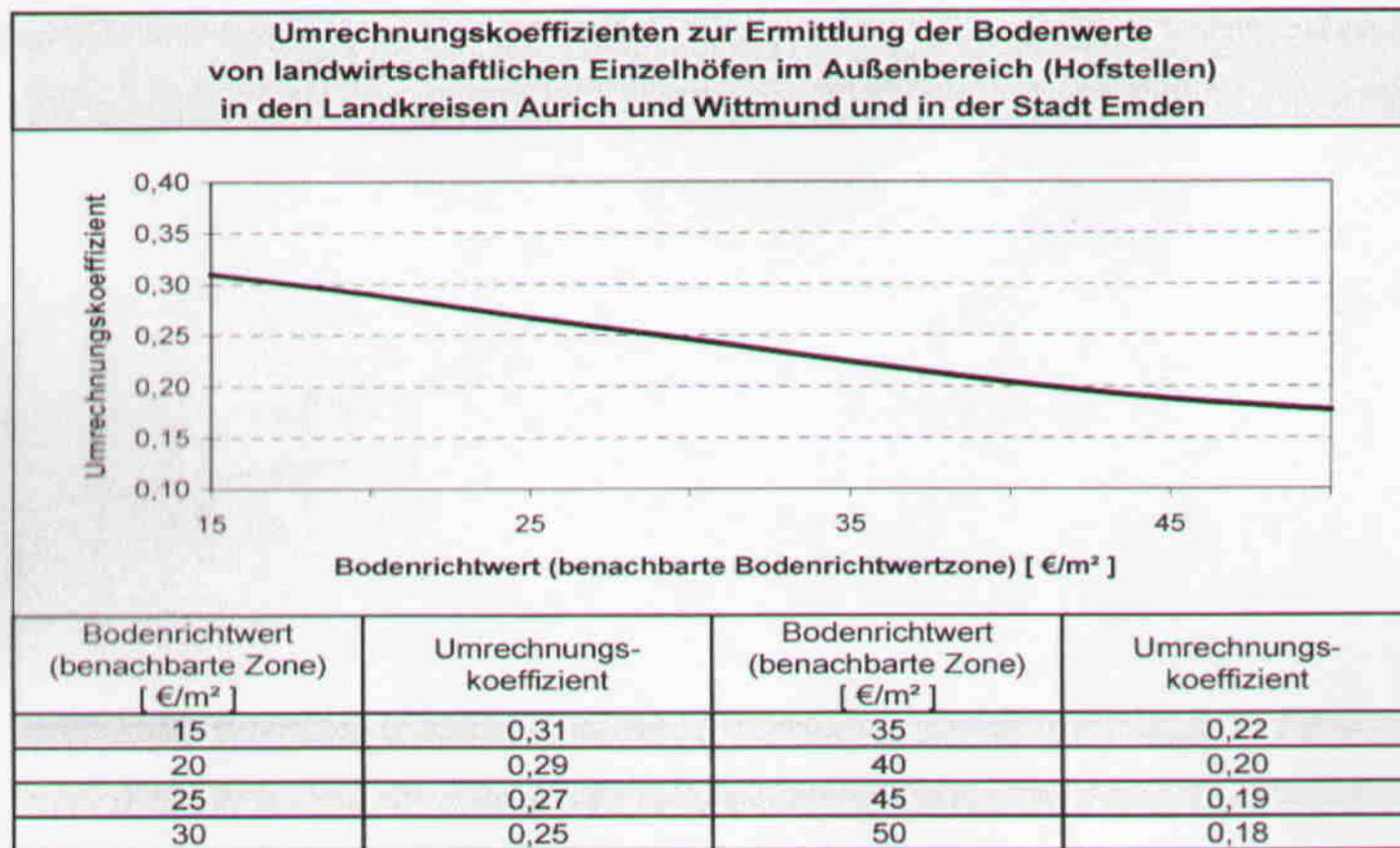
Der Bodenwert landwirtschaftlicher Hofstellen wird je nach Größe, Höhe des Bodenrichtwertes und der Lage im Innen- oder Außenbereich mit etwa 20 bis 60 % des Richtwertes für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke in vergleichbarer Lage bewertet. Die Erschließungskosten sind hierin enthalten. Falls Abweichungen im Erschließungszustand bestehen, sind Zu- oder Abschläge erforderlich. Bei einer Fläche bis zu etwa 3000 m² können die nachfolgenden Tabellen als Anhalt dienen.

Landkreis Nienburg		
Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland im Dorfgebiet	Innenbereich	Außenbereich
10,- €/m ²	6,50 €/m ²	4,50 €/m ²
20,- €/m ²	12,- €/m ²	9,- €/m ²
30,- €/m ²	17,50 €/m ²	12,- €/m ²
40,- €/m ²	20,- €/m ²	14,- €/m ²

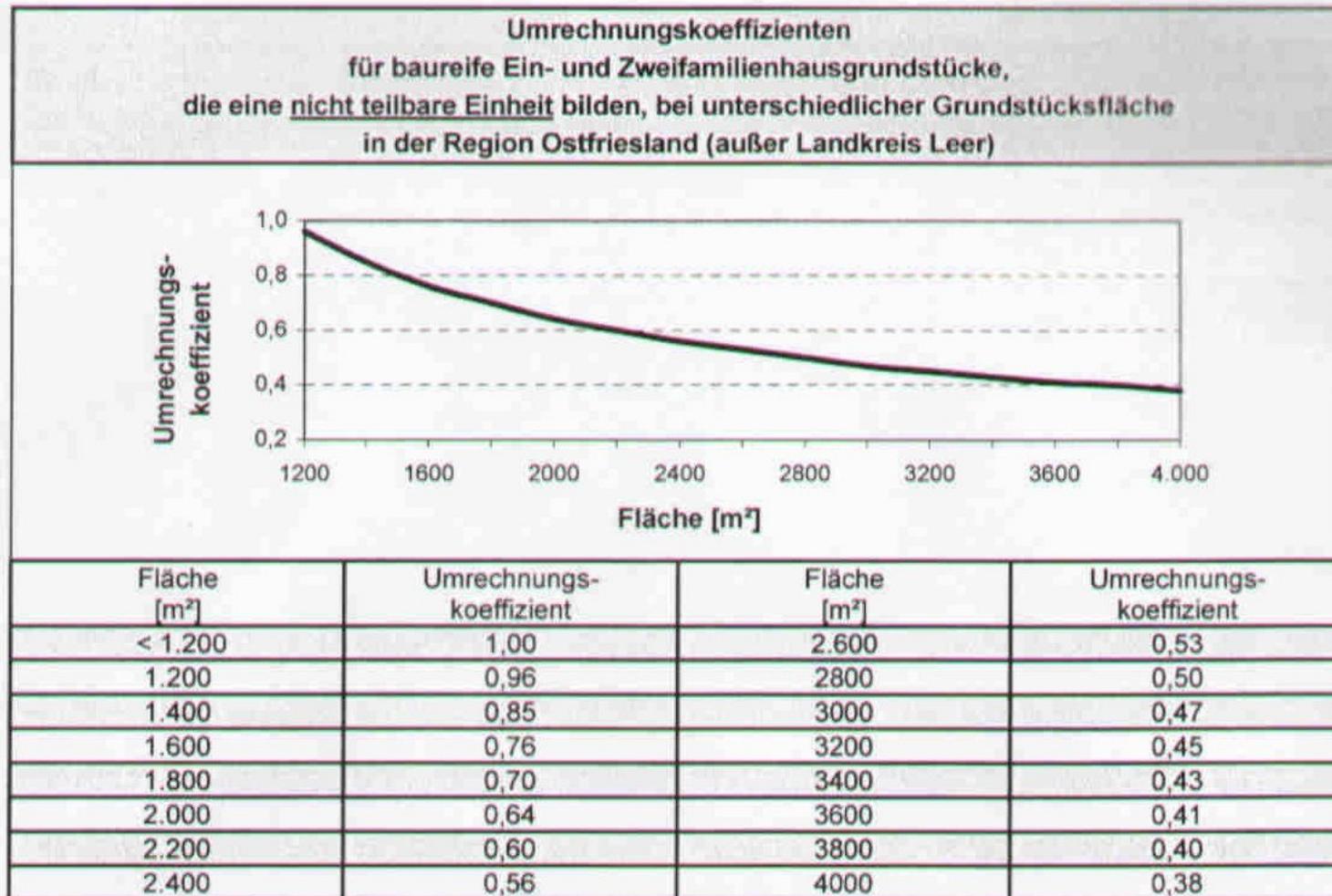
Abschläge bei Hofstellen im Außenbereich von bis zu 65 %, im Innenbereich von bis zu 50 % auf den Richtwert für Wohnbauland im MD-Gebiet

Bodenwert: Lage

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Landkreise Aurich u. Wittmund 2007, S. 23 f.



Bodenwert: Größe der Fläche



Bodenwert: wertbildenden Faktoren von Hofstellen

Lage	Innerhalb der Ortslage, Ortsrand, freien Feldflur, Infrastruktur, Qualität d. Wohnlage
Erschließungszustand	Anschluss an öffentliche Kanalisation, grundstücksinterne Entsorgung, Wasser-, Stromversorgung
Nutzungsmöglichkeiten	FNP, B-Plan, § 34, § 35 BauGB, WA, MI, GE, Innere Erschließung wie viele Bauplätze
Größe der Fläche	Nettobauland, Verhältnis Bewertungsobjekt zu Richtwertgrundstück
Gebäudebestand	Umfang, Art, Zustand, Alter, Restnutzungsdauer, Nutzungsmöglichkeiten
Marktlage	allgemeine, regionale

Hofstelle: Sachwertermittlung Scheune

N1	Alter am Stichtag	108 Jahre	
N2	übliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
N3	grundlegende Modernisierung vor	- Jahren	
N4	korrigierte Restnutzungsdauer	10 Jahre	
N5	Gebäudetyp	Scheune	
N6	NHK Typ; Ausstattungsstandard	33.4.2	einfach/mittel
N7	Ansatz NHK	200 €/m ²	
Korrekturfaktoren			
N8	Regionaleinfluss Bundesland	x	1,00
N9	Ortsgröße	x	1,00
N12	korrigierte Normalherstellungskosten	200 €/m²	

S1	Bruttogrundfläche	429 m ² x	
S2	Normalherstellungskosten	200 €/m ² =	85.800 €
S3	Baupreisindex am Stichtag: 115,3	115,3/100	x 1,153
S4	+ besonders zu bewertende Bauteile		0 €
S5	= Herstellungswert am Stichtag ohne Baunebenkosten		98.927 €
S6	+ Baunebenkosten in % von S5:	11%	10.882 €
S7	Herstellungswert am Stichtag		109.809 €
S8	Wertminderung wegen Alters	linear -83%	-91.141 €
S9	Zeitwert		18.668 €
S10	Wertmind. wg. Baumängel und Bauschäden	-30%	-5.600 €
S11	wirtschaftliche Wertminderung in % von S9	-10%	-1.867 €
S13	Sachwert des Gebäudes		11.201 €

Hofstelle: Ertragswertermittlung Scheune

E1	Nutzfläche	364 m ² x	
E2	Ansatz für Netto-Kaltmiete pro Monat	0,40 €/m ² =	146 €
E7	Rohertrag des Grundstücks pro Monat	Summe ab E2	146 €
E8	Rohertrag des Grundstücks pro Jahr	x 12	1.752 €
E9	Bewirtschaftungskosten	-37,3%	-654 €
	Instandhaltung in % vom Herstellungswert a. Stichtag: 0,5%	- 549 €	
	Verwaltungskosten in % vom Rohertrag: 4,0%	- 70 €	
	Mietausfallwagnis in Prozent vom Rohertrag: 2,0%	- 35 €	
	nicht umlegbare Betriebskosten in % vom Rohertrag: 0,0%	- €	
E10	Nachhaltiger Jahresreinertrag des Grundstücks	E8 + E9	1.098 €
E11	Zinsansatz Boden: 36.043 € Bodenwert x	5,0% =	-1.802 €
E12	Anteil des Gebäudes am Grundstücksreinertrag	E10 + E11	-704 €
E13	x Kapitalisierungsfaktor: 10 Jahre RND bei	5,0% =	7,7217
E14	kapitalisierter Reinertrag des Gebäudes	E12 x E13	-5.436 €
E15	Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden (s. Zeile S10)		-5.600 €
E18	Ertragswert des Gebäudes	Summe ab E14	-11.036 €

Mieten: B.-W. / NiSa

	B.-W.	NiSa
Quellen	Mietspiegel Städte > 300.000 Einwohner Stuttgart Mietspiegel 07/08 für 6 € Mietspiegel Stadt Ulm Mietspiegel Stadt Freiburg für 7 €	Im Grundstücksmarktbericht
Internet		

Mieten: Landkreis Hildesheim, Grundstücksmarktbericht 2008 (Auszug)

Wohnfläche m ²	bis 30	31 – 60	61 - 90	> 90
Hildesheim	6,80 5,50 – 8,10	5,30 4,35 – 6,25	4,90 4,25 – 5,55	4,85 4,15 – 5,50
Algermissen, Schellerten		4,45 4,10 – 4,85	4,35 3,80 – 4,90	4,30 3,35 – 5,20

Mieten: Stadt Freiburg, Mietspiegel 2007 (Auszug), Basismiete

Wohnfläche (m ²)	Basismiete (€/m ²)
30	9,04
40	7,88
50	7,23
60	6,83
70	6,60
80	6,46
90	6,40
100	6,40
110	6,45
120	6,51
150	6,30

zzgl. Zu-/Abschläge für:

Alter

Art u. Beschaffenheit der
Wohnung

Ausstattung

Wohnlage

Besonderheiten

Mieten: Werte

Marginaler Lagerraum	0,25 €/m ²
Einstellen von Wohnwagen	10 – 25 € / Monat d.h. 0,33 €/m ² - 0,83 €/m ²
Kleingarage	30 € / Monat
Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude	0,25 € / m ² - 1,00 € / m ²
Großraum von Ballungszentren für gute Maschinenhalle, gewerbliche Nutzung	Nachhaltig bis 3,50 € / m ²

Liegenschaftszinssatz: nach Kleiber u. Simon 2007, S. 1418

Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz	
	ländlich	in den übrigen
EFH	2,5 % - 3,5 %	2,0 % - 3,0 %
2 FH	3,5 % - 4,5 %	3,5 %
Mietwohngrundstück	4,5 % - 6,0 %	4,0 % - 5,0 %
Gemischt genutzt, gewerbl. Anteil Miete < 50%	5,0 %	4,5 %
Gemischt genutzt, gewerbl. Anteil Miete > 50%	5,5 %	5,0 %

Liegenschaftszinssatz: B.-W. / NiSa

keine Veröffentlichung von aus Marktdaten abgeleiteter
Liegenschaftszinssatz für landw. Wirtschaftsgebäude d.h.
Anwendung von Liegenschaftszinssatz gewerblicher Objekte

	B.-W.	NiSa
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,5 % - 3,5 %* 2,0 % - 3,0 %**	2,5 % - 4,5 %
Mehrfamilienhäuser	3,5 % - 6 %* 3,5 % - 6,5 %**	5 % - 7 %
Gewerbliche Objekte	4 % - 7,5 %* 6 % - 8 % **	5 % - 11 %
Für landw. Wirtschaftsgebäude	-	5 % - 6 %

*Grundstücksmarktbericht Karlsruhe, Baden-Baden

** Grundstücksmarktbericht Freiburg i. Br.

Hofstelle: Verkehrswert

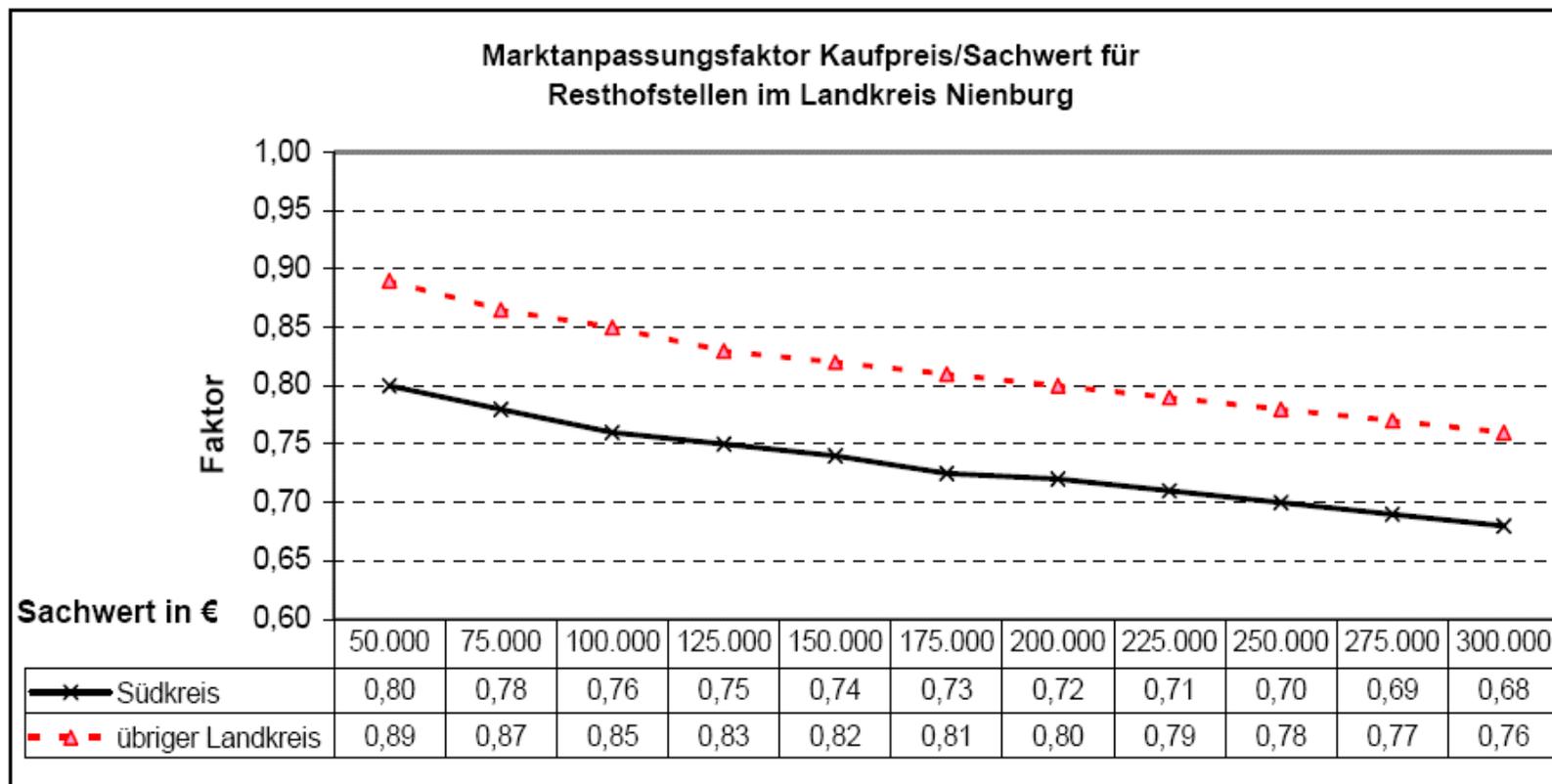
	Gebäude		Sachwert Zeile S13 [€]	Ertragswert Zeile E18 [€]	Verkehrswert [€]
Z1	01 ehe. Rindviehstall		6.203	-7.497	5.000
Z2	02 Scheune		11.201	-11.036	9.000
Z11	Summe Gebäude		17.404	-18.533	14.000
Z12	Außenanlagen in % der Gebäudesachwerte	3,0%	522		400
Z13	Summe bauliche Anlagen		17.926	-18.533	14.400
Z14	Bodenwert Zone I		68.543	68.543	54.800
Z18	Summe Hofstelle		86.469	50.010	69.200
Z19	Marktanpassungsfaktor [%]		80%		
Z18	Angepasster Wert der Hofstelle		69.175	50.010	69.200
Z20	Verkehrswert des Hofes				69.200

Marktanpassungsfaktoren

2 umfangreichere Untersuchungen zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Hofstellen:

1. Becker/Olejnik/Schneider/Tepper, Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen, Nachr. Verm. Verw. RP 1/99, S. 28 – 50 für den Bereich von Rheinland-Pfalz
2. Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Nienburg/Weser (z.B. 2003, 2004 und 2007), Niedersachsen.

Marktanpassungsfaktoren: Grundstücksmarktbericht Nienburg/Weser 2007



Fazit

- Oberer Gutachterausschuss in Baden-Württemberg mit der Aufgabe – Kaufpreissammlung, Datenbank für Spezialobjekte wie landw. Hofstellen
- Austausch von Informationen und Daten innerhalb des Fachverbandes