

# Beleihungswertermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsgebäuden

59. HLBS Sachverständige- und Berater-  
Fachtagung

Göttingen, 13. November 2013

Frank Rixen, öbv Sachverständiger

# Gliederung

1. Zur Person
2. Grundlagen der Bewertung
3. Landwirtschaftliche Nutzflächen
4. Gebäude
5. Standorte

# 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



## 2. Grundlagen der Bewertung

# Vorschriften und Anlass

- ImmoWertV                      Verkehrswert
- BelWertV                        Beleihungswert
- BewG                            gemeiner Wert  
(steuerliche Zwecke)

# Bewertungsverfahren

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
  
- BelWert pfand- und lastenfrei
- Lasten gesondert ausweisen
- Belasteter BelWert nach Absprache möglich

# BelWertV

- Geht von gewöhnlicher, nachhaltiger Nutzung aus
- Vermarktung im angemessenen Zeitfenster
- Keine ruinösen Märkte, keine Zerschlagung

# Zerschlagung

- Bei Zerschlagung eines Unternehmens fließen die liquiden Faktoren schnell ab, es verbleiben die illiquiden (Immobilien).
- Bei Managementimmobilien (im weitesten Sinne) können die Immobilienwerte daher bei Zerschlagung/Liquidation in den negativen Bereich abrutschen



# Grundsätze Beleihungswert

- Definition Pfandobjekt
- Drittverwendungsfähigkeit
- Fortführung (nicht Zerschlagung)

Im BelWert werden die Werte der Vergangenheit vorsichtig fortgeschrieben

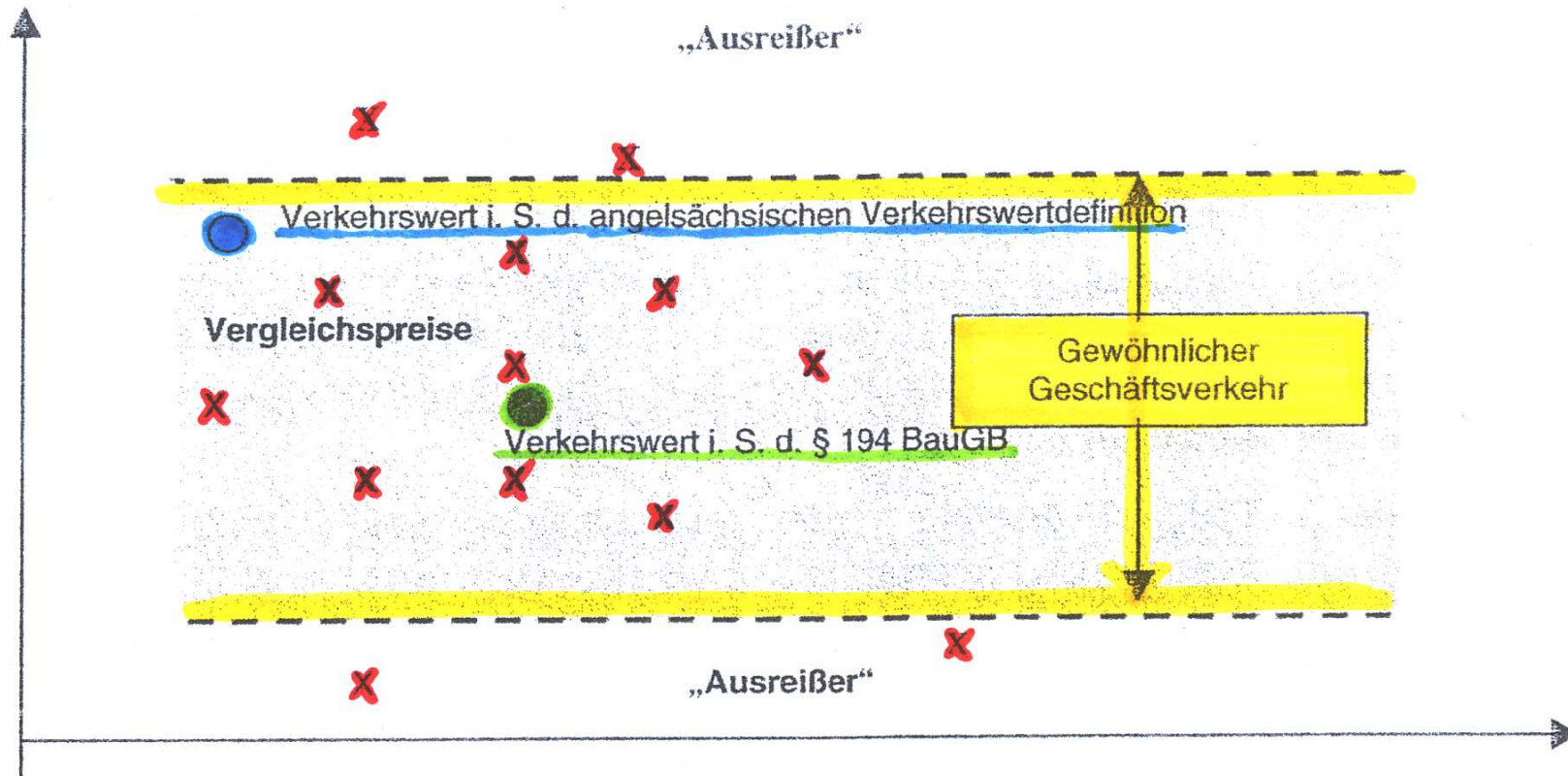
**Keine Spekulation**

# Pfandobjekt

- Definition des Pfandobjektes kann erheblichen Einfluss auf den Wert haben
  - Ist alles dabei?
  - Fehlen Bestandteile zur gewöhnlichen/nachhaltigen Nutzung
    - Nicht Drittverwendungsfähig = kein Beleihungswert
    - Teilflächen = Nachverhaftung
    - Bauliche Anlagen = Investitionskosten absetzen

# Verkehrswert

Verkehrswert nach angelsächsischer Definition

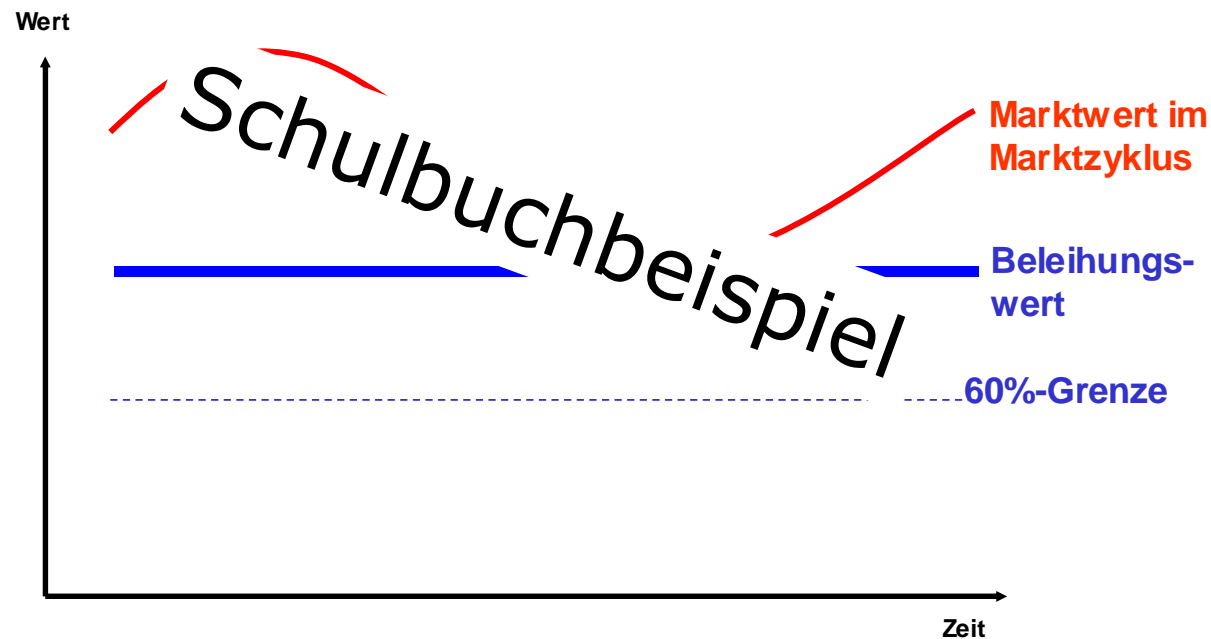


© W. Kleiber 06

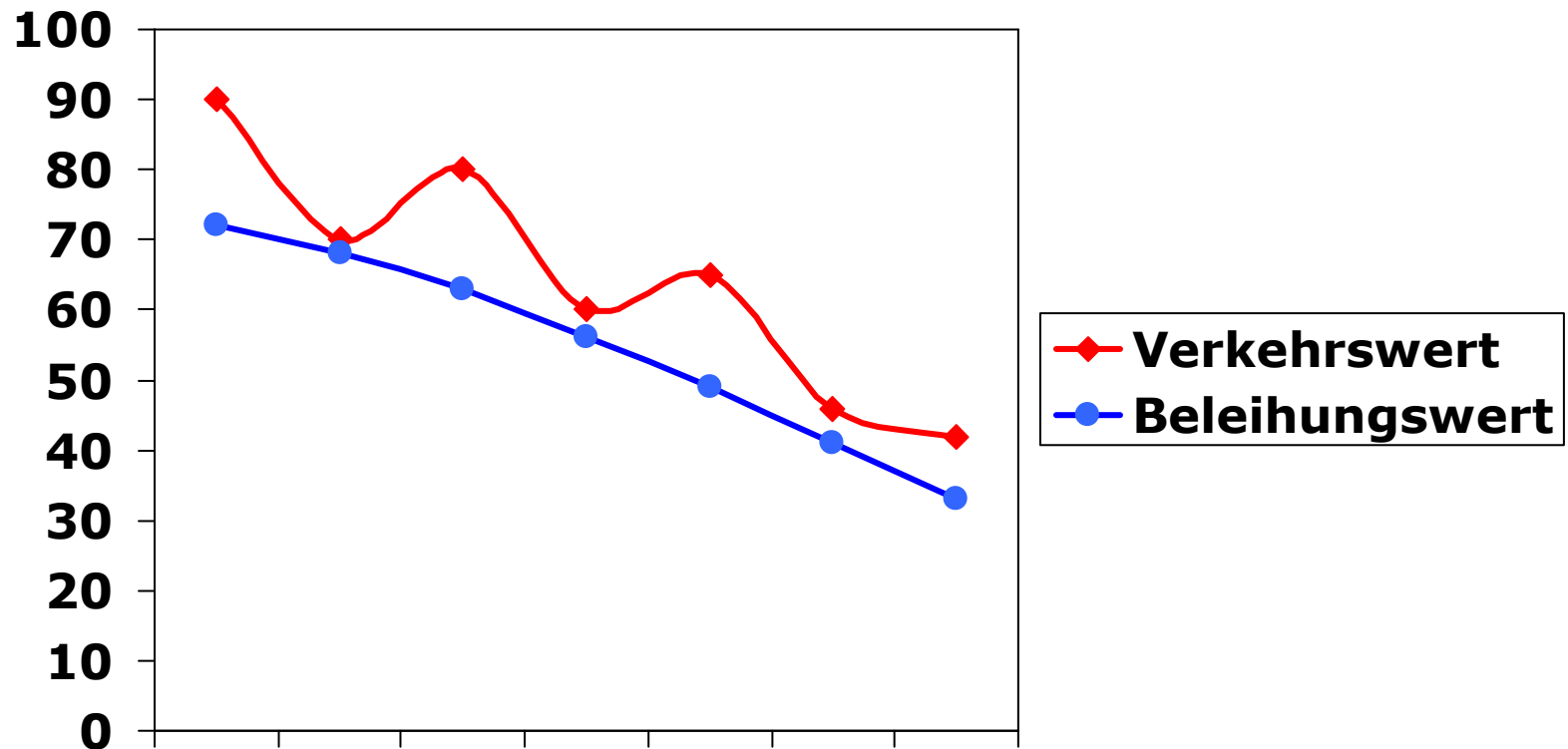
# Beleihungswert

## Beleihungswert und Marktwert im Vergleich

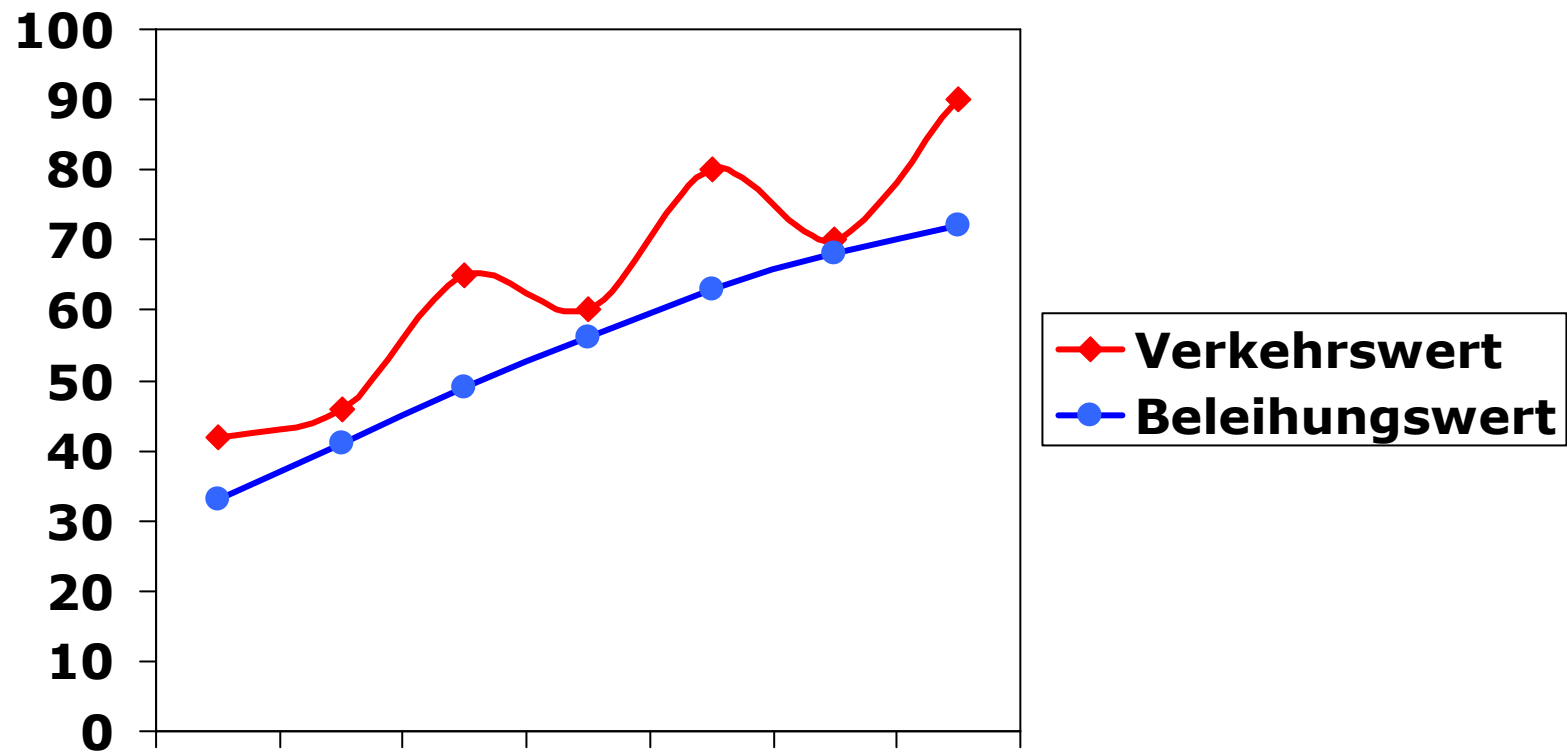
- Wertermittlung einer exemplarischen Immobilie -



# BelWert in fallenden Märkten



# BelWert in steigenden Märkten



### 3. Bewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen



# Landwirtschaftliche Nutzflächen

- sind uneingeschränkt  
Drittverwendungsfähig
- sind beliebig teilbar und kombinierbar
- **Bessere Sicherheiten gibt es nicht !!**



# BelWert-Ansatz LN

- Verfahren = Vergleichswert
- Bodenrichtwert abzgl. Abschlag
  - **das ist zu einfach**

Der Markt ist komplexer und auch im BelWert entsprechend abzubilden

Lösung:

1. Kaufpreissammlung
2. Zu- und Abschläge führen zum Marktwert
3. Daraus den Beleihungswert ableiten

# Problem Bodenrichtwerte

- Definition Richtwertgrundstück in der Vergangenheit häufig ungenau
- teilweise nur im 2-Jahresturnus ermittelt
- zwar mit Stichtag versehen, aber i.d.R. als  $\emptyset$  der Grundgesamtheit der Vergangenheit
- damit sind die BRW bei volatilen Märkten (immer) veraltet

# Lasten (Abteilung II GB)

- Leitungsrecht
  - Obligatorisch, hat heute keinen Einfluss auf den VW und den BelWert
- Wegerecht
  - wenn aktiv, dann wertmindernd,
  - wenn nur historisch, dann wertneutral
- Anlagenrecht (Wind, Sendemast)
  - Zusätzliche Erträge der Fläche werden als nicht nachhaltig nicht berücksichtigt
- Altenteiler
  - Last ausweisen

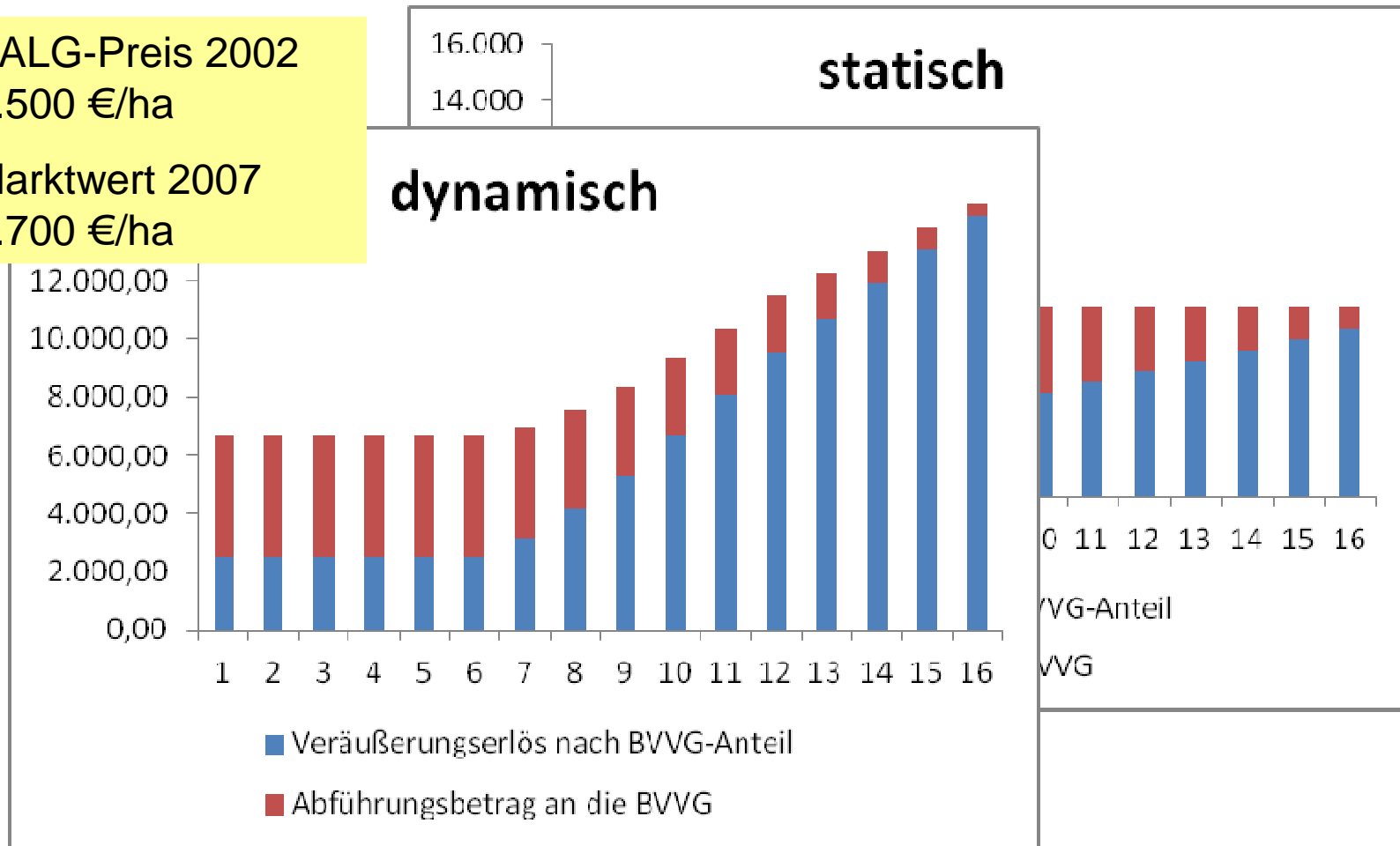
# EALG-Kauf

- Veräußerungsverbot und Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der BVVG
- Geregelt im Flächenerwerbsänderungsgesetz  
Nachträgliche Besserstellung des Käufers unabhängig vom Text des Kaufvertrages
- Weitere Belastung oder Nachverhaftung über Kaufpreis hinaus unklar, wenn überhaupt nur mit Zustimmung der BVVG

# Beispiele der EALG-Belastung

EALG-Preis 2002  
2.500 €/ha

Marktwert 2007  
6.700 €/ha



## 4. Landwirtschaftliche Gebäude



# Verfahren

- Immer zwei Säulen
- Sachwert **und** Ertragswert
- Sachwert (eigentlich) ohne Markt Anpassung
- Nutzungsdauer vergleichsweise kurz
  - 15 bis 40 Jahre (gem. Anlage 2 BelWertV)
  - 30 Jahre +/- 10 Jahre (gem. NHK 2010)

# Beispiel Bewertung Stallanlage

- Milchviehanlage
- Baujahr 2008
- Kapazität 2.500.000 kg Milch/Jahr



# Sachwert Stallanlage

	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 €
vorläufiger Sachwert	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 1.120.000 €</b>		<b>880.000 €</b>

79%

# Ertragswert

- Kapitalisierter Reinertrag des Objektes
- Berechnet aus standardisierten Datengrundlagen
- Im BelWert für gewerbliche (landwirtschaftliche) bebaute Grundstücke maßgebend
- Kapitalzins gem. Anlage 3 BelWertV 6,5 % bis 8,5 %
- **nicht** Liegenschaftszins

# Nachhaltige Nutzung

- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer > 30 Jahre
- Wird bei Ställen und BGA auch bei Neubau nicht erreicht
- Lösung
  - Abriss mit heutigen Kostensätzen vom Bodenwert absetzen
  - Bodenwert nicht ansetzen (§13)

# Ertragswert Stallanlage

		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>
Reinertrag nach Bodenzins		76.700 €		80.000 €
<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>		1.028.846 €		891.752 €
<b>VI. Instandsetzungskosten</b>		-55.000 €		-55.000 €
<b>VII. Ertragswertanteil der Gebäude</b>		973.846 €		836.752 €
<b>VIII. Bodenwertanteil</b>		60.000 €		<b>entfällt</b>
<b>Ertragswert des Grundstückes</b>		1.033.846 €		836.752 €
<b>gerundet 1.030.000 €</b>				<b>830.000 €</b>

81%

# Zusammenstellung

	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%

# 5. Standortarten

# Hallen

- Realkreditfähig da vielseitig verwendbar
- Drittverwendungsfähigkeit bei freitragenden Hallen i.d.R. gegeben
- Problem
  - Vergleichsmieten
  - Baugenehmigung/Nutzungsänderung

# Stallanlagen / Ställe

- Ställe sind Spezialgebäude und damit in der alternativen Nutzung eingeschränkt
- Drittverwendung ist bei zukunftsorientierten Größen gegeben



# Photovoltaik und Windkraft

- Realkreditfähig?? derzeit nicht
- PVA auf dem Dach sind sehr häufig  
Scheinbestandteil der Immobilie
  - Werden durch Dritte betrieben
  - Sind durch Anlagen- und Betreiberrechte im Grundbuch für Dritte gesichert

# Photovoltaikanlagen

- PVA können Teil der Immobilie sein, wenn:
  - keine Belastung in Abteilung II GB zur Errichtung und Betrieb der PVA **und**
  - nicht sicherungsübereignet an Dritte **und**
  - durch Immobilieneigentümer selbst betrieben
  - oder die PVA untrennbarer Teil des Daches ist
- Ein Beleihungswert ist aber auch dann nicht anzusetzen

# Grundsätze Beleihungswert

- Definition Pfandobjekt
- Drittverwendungsfähigkeit
- Fortführung (nicht Zerschlagung)
- Im BelWert werden die Werte der Vergangenheit vorsichtig fortgeschrieben

**Keine Spekulation**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit