

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



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



Vorstellung

● Sebastian Krebs

- 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)

F. 3 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



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



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



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



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



Grundlagen der Bewertung

- gesetzliche Grundlagen

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

F. 9 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



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. 10 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



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. 11 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



Grundlagen der Bewertung

- Wertermittlungsverfahren

Verkehrswert	Beleihungswert
Vergleichswertverfahren	Vergleichswertverfahren
Sachwertverfahren	Sachwertverfahren
Ertragswertverfahren	Ertragswertverfahren

F. 13 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



Grundlagen der Bewertung

- besonders kleine Stallanlagen sind zum Teil nicht Drittverwendungsfähig

F. 15 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Definition Pfandobjekt



F. 16 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Drittverwendungsfähigkeit



F. 17 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



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



Bewertung LN-Flächen



F. 20 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



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



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
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% -302.379 €
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. 24 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% -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. 25 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung Gebäude

	Verkehrswert	Beleihungswert Vorschlag	
Sachwert	1.120.000 €	880.000 €	79%
Ertragswert	1.030.000 €	830.000 €	81%
Wertansatz	1.030.000 €	830.000 €	81%

F. 26 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

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



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



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

