



Beleihungswertermittlung **von landwirtschaftlichen** **Nutzflächen und** **Betriebsgebäuden**

Kurzfassung des Vortrags am 13.11.2013

**59. HLBS-Sachverständigen- und
Beraterfachtagung Göttingen**

Von der Industrie- und
Handelskammer zu
Rostock öffentlich
bestellter und vereidigter
Sachverständiger für

Bewertungs- und
Entschädigungsfragen in
landwirtschaftlichen
Betrieben

Bewertung von
Einzelgrundstücken
(bebaut und unbebaut)
der Landwirtschaft

Bewertung von Aufwuchs
und Aufwuchsschäden

Bewertung von
lebendem und totem
Inventar

Ökonomie und
Wertermittlung von
Biogasanlagen

Mitglied im
GUTACHTERRING n.e.V.
www.gutacherring.de

Tel.: 038 209 – 499 774
Fax: 038 209 – 499 775
rixen@gutacherring.de

EINLEITUNG

Der Beleihungswert für landwirtschaftliche Immobilien ist nicht einfach aus dem Verkehrswert abzuleiten. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes ist auf der Grundlage der Beleihungswertermittlungsverordnung aus 2006, zuletzt geändert 2009 vorzugehen (BelWertV).

Die BelWertV regelt einige Vorschriften zur Bewertung abweichend von den Vorschriften der ImmoWertV, die Grundzüge beider Wertermittlungsverordnungen ähneln sich jedoch. Beide Verordnungen sehen als Methoden der Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren vor. Die Grundzüge der Methodik sind zwar weitgehend identisch, jedoch weichen einzelne Ansätze mehr oder weniger deutlich voneinander ab. Dies führt gegenüber dem Verkehrswert in der Regel zu geringeren Beleihungswerten.

GRUNDSÄTZE

Mit dem Beleihungswert sollen nachhaltige, dauerhaft ansetzbare Werte ermittelt werden, die unabhängig von Marktschwankungen gelten. In die Wertermittlung fließen daher verschiedene Abschläge oder Sicherheitsmechanismen ein. Die Wertermittlung erfolgt unter Beachtung von Risikoaspekten und besonderer Würdigung der Drittverwendungsfähigkeit, d. h. der Nutzung der Immobilie durch Dritte zum selben Zweck oder zu einem anderen Zweck.

Im Beleihungswert wird im Grundsatz von geordneten Markt- und Vermarktungsverhältnissen und von einer nachhaltigen, weiteren Nutzung der Immobilien unter Fortführungsgesichtspunkten ausgegangen. Zerschlagungs- oder Liquidationsbedingungen sind nicht zu unterstellen.

Ein Beleihungswertgutachten ist in der Regel durch die Bank oder das Kreditinstitut zu beauftragen. Beleihungswertgutachten, die durch den Kreditnehmer vorgelegt werden, müssen vom Kreditgeber nicht akzeptiert werden.

VERGLEICHSWERT

Die geringsten Abweichungen bestehen im Vergleichswertverfahren. Es wird primär zur Wertermittlung des Grund und Bodens, also für landwirtschaftliche Nutzflächen und Grund und Boden landwirtschaftlicher Gebäudestandorte herangezogen. Die BelWertV sieht hier keine Unterschiede zur ImmoWertV vor. In der Praxis hat es sich jedoch durchgesetzt, analog zur Ermittlung des Sachwertes im Beleihungswert auch vom Vergleichswert des Grund und Bodens einen Sicherheitsabschlag vorzunehmen. Der Sicherheitsabschlag liegt häufig bei 10 % bis 20 %, je nach Art der Immobilie. Bei landwirtschaftlichen Nutzflächen genügen in der Regel Abschläge von 10 %. Bei landwirtschaftlichen Gebäudeflächen werden höhere Abschläge bis ca. 20 % vorgenommen.

SACHWERT

Auch das Sachwertverfahren weist keine größeren Abweichungen zwischen der Verkehrswertermittlung und der Beleihungswertermittlung auf. Zur Sicherung der Nachhaltigkeit wird bei dem Herstellungswert ein Abschlag von mindestens 10 % auf der Grundlage der Vergleichswertansätze vorgenommen. Der Abschlag soll sicherstellen, dass auch bei Preissenkungen der Baukosten die ermittelten Werte noch zutreffend sind.

Die größte Besonderheit bei der Ermittlung des Beleihungswertes besteht im Sachwertverfahren darin, dass die BelWertV keinen Bezug auf einen Marktanpassungsfaktor nimmt. Bei enger Anwendung der BelWertV werden die tatsächlichen Zeitwerte aufgrund der Herstellungskosten ohne Berücksichtigung des Marktgeschehens festgestellt.

In der Bewertungspraxis geht jedoch häufig abweichend von diesen Regelungen auch ein Marktanpassungsfaktor in identischer Größe wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes als sonstige wertbeeinflussende Faktoren in die Bewertung ein. Diese Vorgehensweise ist nach meiner Auffassung nachvollziehbar, da es ansonsten zu einer Überschätzung der Immobilie aufgrund hoher Sachwerte kommen könnte.

ERTRAGSWERT

Die größten Abweichungen in der Wertermittlung zwischen der ImmoWertV und der BelWertV bestehen im Ertragswert. Hier sind insbesondere der anzusetzende Zins und besondere Vorgehensweisen bei kurzer Restnutzungsdauer zu beachten.

Der anzusetzende Zins ist nicht der im Verkehrswert anzusetzende Liegenschaftszins, sondern ein Kapitalzins, der gemäß Anlage -3- der BelWertV anzusetzen ist. Die Zinssätze für landwirtschaftliche Immobilien liegen zwischen 6,5 % bis 8,5 %. Die Höhe des

Ansatzes liegt im Ermessen des Sachverständigen und soll insbesondere auch das Risiko der Immobilie widerspiegeln.

Die Restnutzungsdauer ist ähnlich wie bei der Verkehrswertermittlung wirtschaftlich zu orientieren. Bei der Ermittlung des Beleihungswertes wird insbesondere Wert auf die Nachhaltigkeit der Nutzung gelegt. Die nachhaltige Nutzung ist in der BelWertV mit Nutzungsdauer über 30 Jahren beschrieben. Diese kann in der Regel als wirtschaftliche Restnutzungsdauer landwirtschaftlicher Immobilien nicht erreicht werden. In der Anlage -2- der BelWertV werden Gesamtnutzungsdauern landwirtschaftlicher baulicher Anlagen (Gebäude) mit 15 bis 40 Jahren angegeben. Die NHK 2010 weisen regelmäßige Gesamtnutzungsdauern landwirtschaftlicher Stallgebäude von 30 Jahren aus, bei landwirtschaftlichen Hallen 40 Jahre. In der Regel wird die anzusetzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei landwirtschaftlichen Gebäuden unter 30 Jahren liegen.

Der § 13 regelt bei Restnutzungsdauern unter 30 Jahren die Vorgehensweise wie folgt:

1. Kalkulatorisch könnten die Gebäude abgerissen werden. Es verbleibt der unbelastete Bodenwert. Diese Vorgehensweise ist bei geringen Bodenwerten, wie sie bei landwirtschaftlichen Gebäudeflächen häufig vorliegen, regelmäßig nicht wirtschaftlich, da die Abrisskosten häufig den Bodenwert übersteigen. Auch könnte eine Freilegung des Bodens bei Lage des Objektes im baurechtlichen Außenbereich zum Erlöschen der Baugenehmigung führen, so dass nach Freilegung maximal noch der Wert landwirtschaftlicher Nutzflächen vorhanden wäre. Bei dem Abzug der Abrisskosten ist zu beachten, dass die Abrisskosten in voller Höhe zum Zeitpunkt der Wertermittlung abgesetzt werden. Ein Diskontieren der Abrisskosten, da sie erst nach Ablauf der Restnutzungsdauer anfallen würden, sieht die BelWertV nicht vor. Dies wird in Kommentaren zur BelWertV mit Unsicherheiten der Kostensteigerung bei Abrissmaßnahmen begründet.
2. Der Abs. 2 im § 13 sieht daher eine besondere Regelung vor, die den Fall lösen kann. Der Ertragswert des Grundstückes, bestehend aus Gebäude und Grund und Boden wird insgesamt ermittelt und auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert. Abrisskosten oder Restwerte werden nicht berücksichtigt. Der Zinsansatz des gebundenen Grund- und Bodenkapitals entfällt bei dieser Kalkulation. Es wird davon ausgegangen, dass mit Ablauf der Restnutzungsdauer auch der Grund und Boden nicht mehr einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Vorgehensweise findet sich relativ häufig bei aufgegebenen Grundstücken.

RECHTE UND BELASTUNGEN

Besonderes Augenmerk ist in der Beleihungswertermittlung dem Grundbuch und hier der Abteilung II zu widmen. In der Abteilung II sind Rechte und Lasten verzeichnet, die in einem Veräußerungs- oder Verwertungsfall häufig bestehen bleiben. Der Werteinfluss dieser Rechte ist in der Regel gesondert auszuweisen. In den Gutachten werden damit für gewöhnlich mehrere Werte ausgewiesen:

1. Verkehrswert nach ImmoWertV
2. Beleihungswertvorschlag im pfand- und lastenfreien Zustand
3. Wert der Rechte in Abt. II des Grundbuches, möglicherweise abgeleitet daraus auch ein belasteter Beleihungswertvorschlag

Die Einzelausweisung der Rechte und Belastungen dient dazu, dass es dem Kreditgeber bei der Festlegung des Beleihungswertes auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens möglich ist, Rangstellen und Ablösemöglichkeiten bei der Einstellung der Werte zu berücksichtigen.

Die Festlegung des Beleihungswertes ist Aufgabe der Sicherheitenabteilung der jeweiligen Bank oder des Kreditinstitutes. Sie obliegt nicht dem Sachverständigen. Der Sachverständige erstellt ausschließlich das Gutachten, das den Auftraggeber in die Lage versetzen soll, die entsprechenden Werte festzulegen.

BESONDERHEITEN LANDWIRTSCHAFTLICHER IMMOBILIEN

Bezogen auf landwirtschaftliche Immobilien führen die Vorschriften der BelWertV in der Praxis zu folgenden Vorgehensweisen:

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind i.d.R. im Vergleichswertverfahren, insbesondere auf der Grundlage von Kaufpreissammlungen zu bewerten, um zu aktuellen und marktgerechten Werten zu kommen. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind als Sicherungsgut sehr gut geeignet, sie sind i.d.R. realkreditfähig und bedeuten beste Sicherheiten für den Kreditgeber. Sie sind unbeschränkt drittverwendungsfähig und unbegrenzt teilbar oder kombinierbar.

Landwirtschaftliche Gebäudestandorte werden i.d.R. mit dem Ertragswert bewertet. Die Sachwerte dienen nur der Überprüfung der Ertragswerte. Die Ertragswerte werden gewöhnlich aufgrund relativ hoher Zinsansätze und begrenzter Restnutzungsdauer unter den Sachwerten und mehr oder weniger deutlich unter den Verkehrswertansätzen liegen. Einige Kreditinstitute sehen die Drittverwendungsfähigkeit landwirtschaftlicher Immobilien und damit die Realkreditfähigkeit grundsätzlich kritisch.

Bei Biogasanlage bestehen durch die Kreditinstitute unterschiedliche Einschätzungen, ob für die Anlagen ein Beleihungswert auszuweisen ist oder nicht. Berechnen lässt sich der Beleihungswert nach der üblichen Vorgehensweise. In Bezug auf Risiken ist insbesondere das Substratlieferrisiko zu beachten, hier kann durch entsprechend hohe Kostenvorgaben das Risiko in die Bewertung einfließen.

Photovoltaikanlagen sind nach heutiger mehrheitlicher Einschätzung im Beleihungswert nicht anzusetzen. Sie sind häufig Scheinbestandteil des Grundstückes und daher ohne Wertansatz zu belassen. Das gilt auch für Dachflächenmiete. Sofern sich die Photovoltaikanlagen im Eigentum Dritter befinden und die Dachflächen verpachtet sind, ist darüber hinaus zu prüfen, ob aus den Nutzungsrechten Dritter Beeinträchtigungen der Immobilie bestehen.

LITERATURVERZEICHNIS

1. Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12. Mai 2006
2. Diverse Schriften HypZert
3. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 06.Auflage 2010