

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken

Soest, 25. Februar 2016

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.gutacherring.de



Gliederung

- (1) Einführung
- (2) Abgrenzung von Bewertungsobjekten
- (3) Ertragswertverfahren
- (4) Probleme des Ertragswertverfahrens
- (5) Was wirkt auf den Immobilienwert?

F. 4 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutacherring.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. 5 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. 6 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. 7 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)

F. 8 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie

- Praxisbeispiel



F. 9 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 ihr auch betrieben
- Keine Eintragungen in Abt. II des Grundbuches
- Auftrag: Bewertung des Flurstückes 580/36

F. 10 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



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

F. 11 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



Immobilie → ja
Unternehmen → ja
Maschine → ja/nein



F. 12 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Abgrenzung - Immobilie



Immobilie → ja
Unternehmen → ja
Maschine → ja

F. 13 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



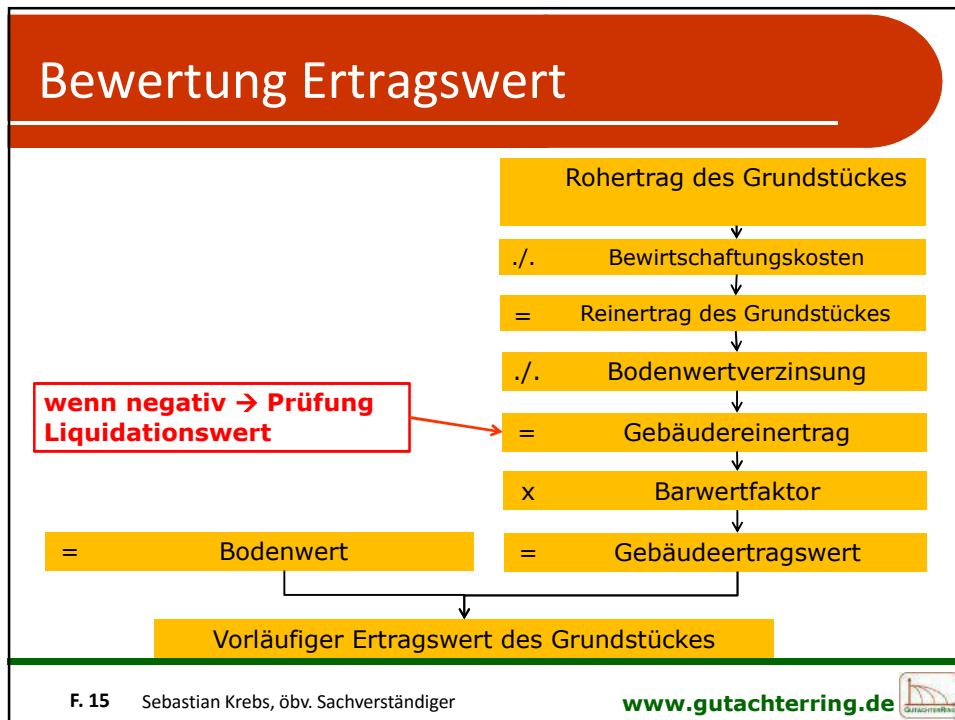
Bewertungsverfahren

- Vergleichswertverfahren → bei bebauten Grundstücken eigentlich **nie** möglich
- Sachwertverfahren → theoretisch kein Problem (NHK 2010, Index) → aber Sachwertfaktor????
- keine Anwendung des Sachwertfaktors ist Anwendung eines Sachwertfaktors von **1,0**
- Ertragswert als dominierendes Verfahren

F. 14 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de





Probleme des Ertragswertverfahrens

- In der „gewöhnlichen“ Immobilienwertermittlung Ableitung des Rohertrages auf der Grundlage von Mietansätzen
- Im landwirtschaftlichen Bereich eher auf der Grundlage einer tatsächlichen Bewirtschaftung

F. 17 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. 18 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung - Ertragswert

- Beispiel Richtwertdeckungsbeiträge der LWK Niedersachsen

	Rohertrag 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
	Rohertrag:						14,35

2,8 % Verluste

F. 19 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 €
	Arbeits erledigung		-4,98 €	= -	24.651 €
E5	marktüblicher Rohertrag des Grundstücks/Jahr				59.300 €

F. 20 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. 21 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Beispiel:
 - Im Bereich des nordwestlichen Bereiches von Niedersachsen ist es üblich Schweinemastställe zu vermieten (15 bis 25 €/TP je nach Beschaffenheit des Stalles, Unterhaltung der Gebäudehülle beim Eigentümer, Rest Pächter)
 - Verwendung der Pacht als Rohertrag
 - → Ein Teil des Überschusses verbleibt beim Pächter
 - → Frage: ist der volle Rohertrag aus der Bewirtschaftung der Immobilie zuzurechnen?

F. 22 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Rohertrag
 - flächenintensive Betriebszweigen (Milch, BGA, Bullenmast) setzen ausreichende Flächenausstattung voraus
 - Kalkulation nur mit Zukaufpreisen von Futter und Substraten führt in der Regel zu geringen Werten
 - Bindung der Flächen über die Restnutzungsdauer der Gebäude möglich?
 - → Unternehmensbewertung?

F. 23 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Bewertung – Ertragswert

E7	marktüblicher Reinertrag des Grundstücks/Jahr					44.626 €
	Bodenwert		Liegenschaftszins			
E8	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	
E10	Ertragswert der baulichen Anlage					
	Barwertfaktor		Gebäudeertragswert			
	11,54	x	42.122 €	=		486.088 €
E11	Wertminderung wg. Baumängel					- €
E13	Ertragswert des Gebäudes					486.088 €

F. 24 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Restnutzungsdauer
 - Beispiel Biogasanlagen: Restnutzungsdauer bis Ablauf EEG-Einspeisevergütung oder darüber hinaus?

F. 25 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
 - z.B. bei Mehrfamilienwohnhäusern durch Rückrechnung vom bekannten Verkehrswert ermittelt
 - im landwirtschaftlichen Bereich nur sehr wenige Auswertungen die nicht übertragen werden können
 - Beispiel: Gutachterausschuss Sulingen, Untersuchungen von 23 Kaufpreisen größerer Schweinemastställe; bei Mieten von 1,50 bis 2,50 €/m² NF liegt Liegenschaftszins im Mittel bei 9,02%, Sachwertfaktor im Mittel bei 0,59

F. 26 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
 - Hilfsweise Anwendung eines Kapitalisierungszinssatzes aus der Unternehmensbewertung (→ Definition HypZert)
 - Aber: Immobilien und Unternehmensbewertung unterscheiden sich (z.B. Berücksichtigung Abschreibung, Steuern, ewiger Zeitraum)
 - → Verwendung von Zinssätzen aus der Unternehmensbewertung liefert nachvollziehbare Begründung aber auch den richtigen Zins?

F. 27 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Probleme des Ertragswertverfahrens

- Problem Liegenschaftszinssatz
 - letztlich geschätzt in einer Spanne zwischen 5% und 10%
 - (Schein-) Genauigkeit bei der Ableitung des Rohertrages daher hinterfragen
 - Verkehrswertermittlung bleibt eine Schätzung
 - Schwankungsbreite der Verkehrswerte von +-20% üblich und sachgerecht
 - Immobilienwert muss sachverständig **geschätzt** werden

F. 28 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Einflüsse auf den Immobilienwert

- Rechtliche Rahmenbedingungen
 - Vergangenheit: Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung (Übergangsfrist bis 31.12.2012), Filtererlass
 - Zukunft: Geplante Novellierung der Düngeverordnung
 - z.B. Erweiterung der Güllelagerfähigkeit auf 9 Monate
 - Neubau von Lagerkapazitäten nötig
 - Sind diese Neubauten genehmigungsfähig??
 - Kosten für Erweiterungen berücksichtigen!

F. 29 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Einflüsse auf den Immobilienwert

- ökonomische Faktoren
 - z.B. Ferkelerzeugung: größere, einheitliche Partien werden gefordert
 - z.B. Schweinemast 500 Mastställe nicht mehr rentabel zu bewirtschaften
 - Zuchtsauenställe mit weniger als 100 Plätzen wenig attraktiv
 - Spezialgebäude setzen eine Fortführung der aktuellen Produktion voraus → **Drittverwendung**

F. 30 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Exkurs Drittverwendung

(3) Das Gutachten muss zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften und zur Beleihungsfähigkeit des Objekts, seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Das Gutachten hat sich auch damit auseinander zu setzen, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und somit die nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit und ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist; ein im Zeitablauf zu erwartender Wertverlust ist darzustellen und insbesondere bei der Bemessung des Modernisierungsriskos (§ 11 Abs. 7) und der Restnutzungsdauer (§ 12 Abs. 2) zu berücksichtigen. Die wesentlichen Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

- Vielseitige Verwendbarkeit?
- Annahme: identische Verwendung durch einen Dritten

F. 31 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Exkurs BelWertV

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

F. 32 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Einflüsse auf den Immobilienwert

- **Gesellschaftliche Ansprüche**
 - in viehdichten Regionen sind neue Bauvorhaben nur noch schwer umsetzbar
 - → bestehende Baugenehmigungen, auch kleinerer Standorte, haben einen „eigenständigen“ Wert
 - In diesen Regionen genügende Anzahl Nachfrager
 - deutliche regionale Unterschiede
 - In Regionen mit geringer Tierhaltungsdichte eher kein Thema

F. 33 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Tabelle A2.1: Erzeugerpreisentwicklung in Deutschland in der Thünen-Baseline 2013-2023 (€/100 kg)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Weichweizen	10,20	13,86	9,49	9,35	11,18	18,45	18,94	11,31	14,41	20,23	21,44	21,04	21,33	20,34	19,15	18,51	18,67	18,92	19,31	19,37	19,36	19,48
Gerste	8,67	9,50	9,75	9,38	10,24	17,65	17,46	9,24	11,69	17,87	19,84	18,46	17,11	17,21	17,29	16,98	17,29	17,33	17,31	17,38	17,29	17,30
Mais	10,81	12,46	11,80	10,86	15,13	18,83	18,60	12,11	15,13	20,62	20,70	18,96	17,45	17,54	17,61	17,29	17,60	17,64	17,61	17,67	17,57	17,57
Roggen	10,64	11,21	12,44	8,31	11,16	19,15	17,89	8,96	12,18	19,51	20,99	17,23	16,02	15,30	14,43	13,98	14,14	14,33	14,62	14,66	14,66	14,75
Triticale	8,78	9,73	9,73	9,12	12,51	20,23	12,25	10,30	13,15	19,16	20,51	16,84	16,10	16,21	16,35	16,16	16,48	16,58	16,62	16,71	16,67	16,71
Hafer	9,29	8,95	8,68	8,98	11,15	19,75	18,58	9,95	10,92	17,27	18,69	17,70	16,54	15,81	14,89	14,40	14,54	14,73	15,04	15,07	15,06	15,14
Rapsaat	26,12	27,19	20,30	20,64	24,70	37,37	30,57	25,97	32,80	40,48	46,20	41,29	37,51	36,97	36,44	36,65	36,62	36,80	36,75	36,91	36,81	36,82
Sonnenblumen	30,25	28,38	25,16	22,66	26,02	70,00	24,90	32,51	42,29	35,78	36,92	36,70	39,52	38,70	37,51	37,75	37,57	37,79	37,56	37,88	37,69	37,69
Sojabohnen	28,24	28,55	22,27	19,47	18,53	29,67	25,70	30,85	36,04	33,52	34,06	33,98	29,52	29,00	28,22	28,35	28,25	28,40	28,26	28,46	28,35	28,35
Rapschrot	14,07	9,91	9,36	10,69	10,90	15,64	18,24	15,33	15,23	19,33	26,37	26,30	24,75	23,47	22,82	22,51	22,69	22,83	22,78	22,65	22,59	22,59
Sonnenblumenschrot	11,15	12,90	13,50	12,30	12,80	21,10	19,93	15,99	15,53	15,58	16,35	21,44	18,95	17,97	17,47	17,23	17,36	17,48	17,43	17,33	17,29	17,29
Sojuschrot	20,83	24,13	18,57	15,87	17,87	32,10	30,74	31,90	31,07	30,07	40,75	42,75	34,84	33,04	32,13	31,68	31,93	32,14	32,06	31,88	31,80	31,80
Rapsöl	62,18	59,23	53,06	56,27	79,00	103,00	90,33	59,87	76,12	98,37	95,93	86,72	98,07	98,53	95,51	96,58	96,84	97,61	98,88	99,79	99,59	99,62
Sonnenblumenöl	62,61	58,61	56,52	51,24	55,20	119,70	100,71	61,24	80,18	97,95	98,35	70,64	83,97	83,81	82,91	83,55	83,49	83,83	84,61	85,37	85,18	85,18
Sojöl	56,47	55,96	43,81	44,61	51,35	96,90	86,23	60,80	76,19	93,45	95,63	73,03	80,28	82,03	79,26	79,88	79,81	80,15	80,89	81,62	81,44	81,44
Rindfleisch	260,00	256,00	267,00	298,00	304,00	288,83	316,83	305,83	314,64	353,33	389,67	176,67	192,45	301,03	386,10	383,24	383,75	386,53	388,79	391,25	392,30	394,77
Schweinefleisch	135,50	124,92	142,67	139,64	146,70	132,17	153,75	139,58	139,08	150,25	170,58	170,42	166,22	172,34	165,19	169,31	170,71	175,65	173,82	174,50	176,54	176,91
Hähnchen	134,92	139,75	137,92	146,67	155,92	200,17	208,67	210,00	211,00	244,00	234,00	250,00	243,84	252,11	249,77	250,29	255,57	260,49	264,56	268,33	272,02	276,37
Milch	29,98	29,35	28,80	28,42	28,10	34,18	34,58	24,82	30,83	34,83	32,23	35,26	33,28	32,44	32,50	32,05	33,40	33,58	33,66	33,71	33,52	33,61
Magermilchpulver	193,10	198,30	200,30	203,00	214,00	326,90	228,15	178,02	220,14	241,58	235,42	274,98	293,17	283,59	281,51	285,74	290,27	290,82	290,81	291,05	287,47	287,57
Vollmilchpulver	250,50	254,80	254,20	242,60	240,80	341,33	265,13	203,37	268,52	307,84	274,29	319,05	308,89	286,45	287,56	292,64	297,74	300,14	301,27	302,59	301,22	302,48
Eimertaler	427,00	392,00	378,00	370,00	357,00	384,00	473,08	397,83	393,92	415,50	397,92	432,00	428,60	433,01	441,63	445,04	453,14	457,36	461,52	465,64	469,39	472,90
Butter	309,00	311,00	304,17	284,62	266,92	349,09	272,14	251,00	346,00	397,60	307,50	350,75	317,18	300,19	298,69	305,74	303,81	305,67	304,55	302,12	297,75	297,75

Quelle: Eigene Berechnungen mit AGMEMOD (2014).

F. 34 Sebastian Krebs, öbv. Sachverständiger

www.gutachtering.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

