

# **Beleihungswertermittlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betriebsgebäuden**

*von Frank Rixen, Dipl.-Ing. (FH), ö.b.v. SV, Groß Lüsewitz*

**Auch landwirtschaftliche Immobilien können einen Beleihungswert haben. Der Beleihungswert für landwirtschaftliche Immobilien ist nicht einfach aus dem Verkehrswert abzuleiten.**

## **Übersicht**

1. Einleitung
  2. Grundsätze
  3. Vergleichswert
  4. Sachwert
  5. Ertragswert
  6. Rechte und Belastungen
  7. Zusammenfassung
- Literatur

## **1. Einleitung**

Bei der Ermittlung des Beleihungswertes ist in der Regel auf der Grundlage der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) aus 2006, zuletzt geändert 2009, vorzugehen. Einige Finanzierer haben auch darüber hinaus wirkende eigene Vorgaben, die zusätzlich zu beachten sind.

Die Vorgehensweise der Wertermittlung nach der BelWertV weist zahlreiche Parallelen zur ImmoWertV der Verkehrswertermittlung auf. Beide Verordnungen sehen als Methoden der Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren vor. Die Grundzüge der Methodik sind zwar weitgehend identisch, einzelne Ansätze weichen jedoch mehr oder weniger deutlich voneinander ab. Dies führt bei der Beleihungswertermittlung in aller Regel zu einem geringeren Beleihungswert gegenüber dem Verkehrswert.

Die BelWertV führt im § 22 die Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke gesondert auf. Dies zeigt zum einen, dass landwirtschaftliche Immobilien einen Beleihungswert haben (können). Andererseits ergibt sich die Frage, warum landwirtschaftliche Grundstücke aufgeführt sind, andere wirtschaftlich genutzte Immobilien jedoch nicht gesondert erläutert werden.

Der § 22 hat drei Absätze. Im Absatz (1) ist definiert, dass unter landwirtschaftlichen Grundstücken alle die zu verstehen sind, deren überwiegender Teil des Rohertrages durch land- oder forstwirtschaftliche Nutzung erzielt wird. Der Absatz (2) regelt die Bewertung unbebauter landwirtschaftlicher Grundstücke wie Ackerland, Grünland, Obst- und Weinbauflächen und Wald. Weitere Nutzungsarten werden dort nicht genannt. Absatz (3) macht Ausführungen zur Bewertung bebauter Grundstücke. Dort ist ausgeführt, dass Gebäude nur dann bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden können, wenn sie selbstständig und auch außerhalb des jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebes genutzt werden können.

Eine enge Auslegung von § 22, Abs. 3 BelWertV könnte dazu führen, dass landwirtschaftlichen Gebäudestandorten in der überwiegenden Anzahl der Fälle kein Beleihungswert beigemessen wird. In der Regel besteht allein über die privilegierte Baugenehmigung (§35 BauGB) eine enge Verknüpfung zwischen dem landwirtschaftlichen Gebäude und dem Landwirtschaftsbetrieb. Die Betrachtungsweisen und Argumente für oder gegen Beleihungswerte in diesem Zusammenhang sind in der Bewertungspraxis und bei Finanzieren nicht einheitlich.

In der Praxis werden landwirtschaftliche Gebäudestandorte gehandelt und verwertet. Bei zukunftssträchtigen Standorten bzw. Einheitengrößen gilt dies umso mehr, da diese heute nur noch mit erhöhtem Genehmigungsaufwand neu zu erstellen sind.

Die Ableitung von Beleihungswerten für landwirtschaftliche Immobilien soll im Folgenden unter der Prämisse der Fortführung der wirtschaftlichen Nutzung durch einen Dritten (Drittverwendung) stehen. Der Nutzung durch einen Dritten wird in der Regel bei landwirtschaftlichen Gebäuden jedoch wie auch bei allen Immobilienarten zum selben Zweck sein. Das heißt ein Wohngebäude bleibt ein Wohngebäude, eine Lagerhalle bleibt eine Lagerhalle und ein Stallgebäude bleibt ein Stallgebäude, unabhängig davon, ob die Nutzung durch den heutigen Eigentümer oder einen Dritten erfolgt.

## **2. 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.

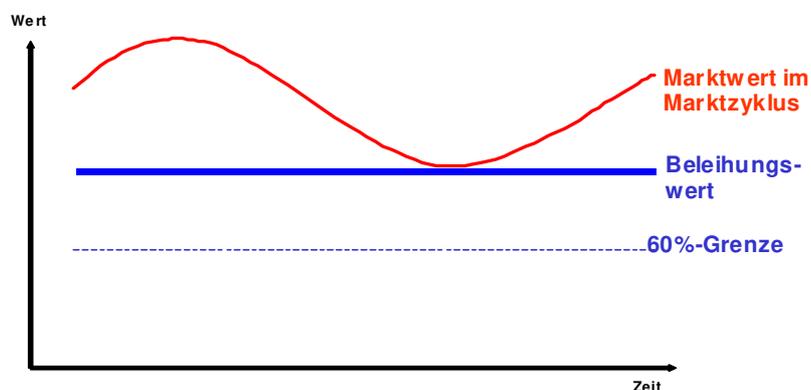
Im Beleihungswert wird im Grundsatz von geordneten Markt- und Vermarktungsverhältnissen und von einer nachhaltigen, weiteren Nutzung der Immobilien unter Fortführungsgesichtspunkten ausgegangen. Zerschlagungs- oder Liquidationsbedingungen sind nicht zu unterstellen.

Ein Beleihungswertgutachten ist in der Regel durch die Bank oder das Kreditinstitut zu beauftragen. Beleihungswertgutachten, die durch den Kreditnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben werden, dürfen nach § 5 Abs. 2 BelWertV nicht für die Festsetzung des Beleihungswertes zugrunde gelegt werden. Bei der Übernahme entsprechender Bewertungsaufträge von Kreditnehmern sollte der seriöse Sachverständige seinen Auftraggeber darauf hinweisen.

Der Marktwert wird stichtagsbezogen ermittelt. Er ist daher je nach konjunktureller Lage schwankend. Der Beleihungswert soll als sicherer Wert im Rahmen der Finanzierung ohne das konjunkturelle Risiko ermittelt werden. Er wird zwar auch auf einen Stichtag bezogen ermittelt. Die Ansätze in der Bewertung sollen aber eher einen Zeitraum (im Gegensatz zum Zeitpunkt) betrachten. So soll sichergestellt werden, dass der Beleihungswert als nachhaltiger Wert auch über einen angemessen längeren Zeitraum angesetzt werden kann.

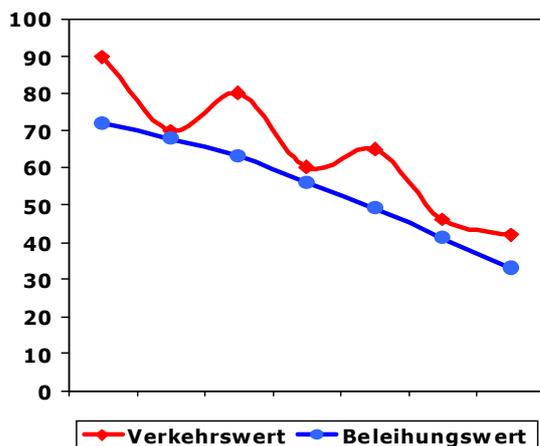
In der Literatur wird diese Vorgehensweise häufig mit der folgenden Darstellung verbildlicht:

**Beleihungswert und Marktwert im Vergleich**  
- Wertermittlung einer exemplarischen Immobilie -

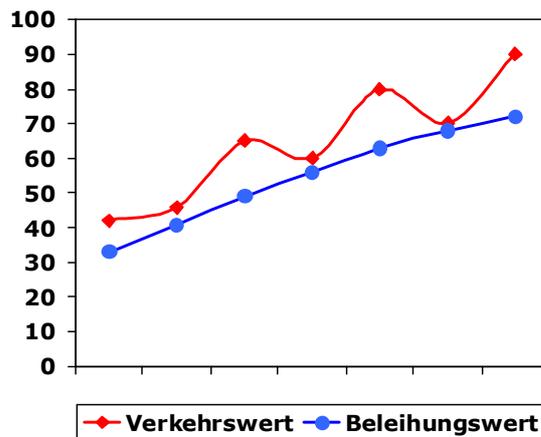


In der Praxis werden sich die Beleihungswerte bei der Wertermittlung im Zeitverlauf jedoch nicht derart statisch verhalten. Vergleichswerte verändern sich. Restnutzungsdauer wird kürzer oder durch wertrelevante Rekonstruktion bei Gebäuden auch wieder länger. Die folgenden Darstellungen spiegeln besser als die vorherige wider, dass sich auch Beleihungswerte im Zeitablauf verändern (können).

Wertentwicklung bei fallenden Märkten oder bei Gebäuden ohne werterhaltende Investitionen:



Wertentwicklung bei steigenden Märkten, wie seit 2007 beispielsweise im Ackerland:



Bei der Ermittlung eines Beleihungswertes steht der Begriff der Drittverwendungsfähigkeit des Pfandobjektes im Mittelpunkt. Das Pfandobjekt ist dabei die Immobilie, die zu bewerten ist. Es setzt sich aus den Flurstücken oder Grundstücken zusammen, die mit einer Grundschuld belastet (verhaftet) sind. Damit die Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist, muss das Pfandobjekt alle Bestandteile enthalten, die zur (gewöhnlichen) Nutzung des Objektes erforderlich sind. Bei Stallanlagen ist daher zu prüfen, ob alle Teilflächen des Standortes zum Pfandobjekt gehören. Weiterhin sind neben den Stallgebäuden Siloanlagen oder Güllebehälter in ausreichendem Umfang für die Produktion durch einen Dritten (Drittverwendungsfähigkeit) erforderlich. Der erforderliche Umfang von Lagerflächen oder Lagerbehältern ist damit eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Prüfung der Unterlagen und im Ortstermin. Der Umfang ergibt sich aus Bedarfsermittlungen entsprechend der angesetzten Produktionskapazität (z. B. Art und Anzahl der Tiere) oder Verordnungen wie beispielsweise der Düngeverordnung.

Fehlende Bestandteile könnten kalkulatorisch hergestellt werden. Es sind Investitionen zur Vervollständigung in der Bewertung zu berücksichtigen, d. h. abzusetzen. Eine andere Variante wäre insbesondere bei Güllebehältern oder Siloanlagen die Anmietung. Damit wäre im Ertragswert ein Mietansatz für die fehlenden Kapazitäten abzusetzen. Der Mietansatz sollte nur gewählt werden, wenn die Anmietung am Markt gewöhnlich ist. Dies ist heute in vielen Regionen Deutschlands gerade bei Güllebehältern der Fall.

Sind fehlende Teilflächen im Eigentum des Kreditnehmers, könnten diese möglicherweise über eine Nachverhaftung gesichert werden. Bestehen diese Möglichkeiten nicht, so ist das Pfandobjekt nicht drittverwendungsfähig und es ist damit kein Beleihungswert festzustellen.

Ist eine Nachverhaftung erforderlich, so kann die Bewertung unter dem Vorbehalt der Nachverhaftung erfolgen. Möglichkeiten oder das Erfordernis der Nachverhaftung sollte der Sachverständige jedoch mit seinem Auftraggeber vor Fertigstellung des Gutachtens besprechen. Ist die Drittverwendungsfähigkeit aus dem Pfandobjekt heraus nicht gegeben, so hat das Objekt keinen Beleihungswert. Teilwerte wie bei steuerlichen Bewertungsanlässen gibt es im Beleihungswert nicht.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind grundsätzlich sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert zu ermitteln. Bei wirtschaftlich, auch landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bestimmt sich der Beleihungswert in der Regel nach dem Ertragswert. Die BelWertV geht implizit davon aus, dass der Ertragswert unter dem Sachwert liegt. Dies ist bei

den eher kurzen Restnutzungsdauern und vergleichsweise hohen Zinsansätzen, die die BelWertV vorgibt, auch zu erwarten. Im Einzelfall kann der Ertragswert auch über dem Sachwert liegen. In diesen Fällen sind die Zusammenhänge hierfür gesondert zu begründen. Der Sachwert hat damit eine „Absicherungsaufgabe“. Der Ertragswert kann damit in der Bewertungspraxis nicht deutlich über den Herstellungskosten liegen. Ein Overrent, wie er bei Mietobjekten vorkommen kann, ist im Beleihungswert als nicht nachhaltig einzustufen und fließt daher nicht in die Bewertung ein. Im Ertragswert ist also darauf zu achten, beispielsweise bei den Markterlösen in der Tierproduktion auf durchschnittliche Erlöse ausreichend langer Zeitreihen abzustellen.

### **3. Vergleichswert**

Die geringsten Abweichungen zwischen der Ermittlung des Marktwertes und des Beleihungswertes bestehen im Vergleichswertverfahren. Es wird primär zur Wertermittlung des Grund und Bodens, also für landwirtschaftliche Nutzflächen sowie 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.

Die Bewertung im Beleihungswert stellt ebenso wie die Bewertung im Verkehrswert auf Vergleichswerte ab. Vergleichswerte sollten bei landwirtschaftlichen Nutzflächen heute in der Regel aus Kaufpreissammlungen abgeleitet werden. Die amtlichen Kaufpreissammlungen können mit Nachweis des berechtigten Interesses bei den regionalen Gutachterausschüssen angefordert werden. Die Ableitung aus Bodenrichtwerten sollte heute die Ausnahme sein. Sie kann dann in Betracht kommen, wenn der Bewertungsumfang gering oder von untergeordneter Bedeutung ist.

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzflächen sind im Beleihungswert nur Flächen mit einem Wertansatz zu versehen, die wirtschaftlich genutzt werden können. In der Bewertungspraxis erhalten damit nur Ackerland, Grünland und Waldflächen (eingerichtete Holzungsflächen) einen Wertansatz. Alle anderen Nutzungsarten wie Öd-/Unland, Hecken, Gräben, also Landschaftselemente im weitesten Sinne, werden nicht bewertet bzw. bekommen den Wertansatz von null.

Bei der Ableitung der Wertansätze aus den Kaufpreissammlungen ist der nachhaltige Wertansatz zu wählen. Dies entspricht heute in der Regel dem Mittelwert der Vergleichskaufpreise. Es geht hier nicht darum, den höchstmöglichen Preis am Markt (best price) abzubilden oder einen Mindestwert (worst case) zu ermitteln. Es geht einfach um den gewöhnlichen Wert. Dieser liegt gewöhnlich im Mittelfeld der Vergleichsfälle. Bodenrichtwerte sind häufig, obgleich sie zu einem Stichtag zu ermitteln sind, Mittelwerte aus Vergangenheitsdaten. Sie können häufig den aktuellen Markt nicht angemessen abbilden. Dies gilt insbesondere in Phasen steigender Märkte bei Bodenrichtwerten, die nur alle zwei Jahre festgestellt werden. Die Vorgehensweisen sind hier bei den lokalen Gutachterausschüssen in Deutschland sehr unterschiedlich. Dies spricht für eine Ableitung der Wertansätze aus einer ausreichend großen Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung.

Der Wertansatz des Grund und Bodens von bebauten Grundstücken stellt den Wertermittler in der Bewertung im Beleihungswert und im Verkehrswert vor ähnliche Probleme. Zukunftsorientierte Stallanlagen oder Hofstellen liegen häufig im baurechtlichen Außenbereich. Für diese Lagen gibt es wenige Vergleichswerte und auch nur selten Bodenrichtwerte. In der Bewertungspraxis hilft sich der Wertermittler häufig mit einem Abschlag vom nächstgelegenen Bodenrichtwert gemischter Bauflächen. Diese Vorgehensweise ist bei landwirtschaftlichen Gebäudeflächen vertretbar, da der Bodenwert im Ertragswert häufig ohnehin nach § 13 BelWertV ohne Werteeinfluss sein dürfte. Dazu Weiteres unter dem Gliederungspunkt Ertragswert.

#### 4. 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.

Beispiel: Sachwert im Verkehrswert und im Beleihungswert

	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%

## 5. Ertragswert

Die größten Abweichungen in der Wertermittlung zwischen der ImmoWertV und der BelWertV bestehen im Ertragswert. Hier sind vor allem 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 von über 30 Jahren beschrieben. Diese kann als wirtschaftliche Restnutzungsdauer landwirtschaftlicher Immobilien meist 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. Die wirtschaftliche Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ist in diesen Fällen bei landwirtschaftlichen Gebäudestandorten nach der BelWertV als nicht gegeben anzusetzen.

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

1. Kalkulatorisch könnten die Gebäude abgerissen werden. Die Freilegungskosten werden vom Bodenwert abgesetzt. 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, sodass 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 ebenso wie die Hinzurechnung des Wertes des Grund und Bodens zum Gebäudeertragswert. Es wird davon ausgegangen, dass mit Ablauf der Restnutzungsdauer auch der Grund und Boden nicht mehr einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Diese Berechnung bildet die Situation bei Grundstücken ab, deren Nutzung aufgegeben wurde, ohne die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Beispiel: Ertragswert im Verkehrswert und im Beleihungswert

			Verkehrswert	Beleihungswert Vorschlag
<b>I. Rohertrag</b>			100.000 €	100.000 €
<b>II. Bewirtschaftungskosten</b>			-20.000 €	-20.000 €
	20%			20%
<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>
Reinertragsanteil der Gebäude			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. Vorläufiger Ertragswert der Gebäude</b>			1.028.846 €	891.752 €
Bodenwert			60.000 €	<b>entfällt</b>
vorläufiger Ertragswert			1.088.846 €	891.752 €
<b>VI. Besondere objektspezifische Grundstückmerkmale</b>				
Instandsetzungskosten			-55.000 €	-55.000 €
<b>VII. Ertragswert des Grundstückes</b>			1.033.846 €	836.752 €
<b>gerundet 1.030.000 €</b>				<b>830.000 €</b>
				81%

## 6. Rechte und Belastungen

Besonderes Augenmerk ist in der Beleihungswernermittlung 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 nach Lasten Abteilung II
2. Beleihungswertvorschlag im pfand- und lastenfreien Zustand
3. Wert der Rechte in Abteilung II des Grundbuches

Die Einzelausweisung der Rechte und Belastungen dient dazu, dem Kreditgeber bei der Festlegung des Beleihungswertes auf der Grundlage eines entsprechenden Gutachtens zu ermöglichen, 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.

Die Bewertung der Rechte hat nach der Möglichkeit des Eingriffes zu erfolgen. Es geht damit nicht um die Wahrscheinlichkeit des Eingriffes. Trotzdem ist die Betrachtung nicht

automatisch als worst-case-Szenario zu verstehen. Im Folgenden werden einige häufige Rechte und Lasten beleuchtet.

Grunddienstbarkeiten wie Rechte zur Mitnutzung sind entsprechend ihres Eingriffes zu bewerten. Bei Wegerechten beispielsweise kann ein aktiv genutztes Wegerecht auf einer Ackerfläche dazu führen, dass ein Teilabschnitt als sonstige Fläche der LN einzustufen wäre. Sie bliebe ohne Wertansatz. Das Wegerecht führt aber nicht dazu, dass das Flurstück insgesamt wertlos ist. Häufig kommen historische Wegerechte vor. Hier ist einzuschätzen, ob das Wegerecht noch ausgeübt wird und ob unter heutigen agrarstrukturellen Bedingungen davon auszugehen ist, dass es in der Zukunft wieder ausgeübt wird. Häufig sind historische Wegerechte als „Grundbuchbeschmutzung“ ohne Wertrelevanz einzustufen.

Bei bestehenden Leitungsrechten ist zu beachten, dass Leitungsrechte bei landwirtschaftlichen Nutzflächen heute als obligatorisch eingestuft werden können. Die Vergleichsfälle der Kaufpreissammlungen, auf deren Grundlage die Bewertung erfolgt, werden zu einem örtüblichen Umfang ebenfalls mit Leitungsrechten belastet sein. Die Gutachterausschüsse führen in der Regel keine Untersuchungen zu der Belastung durch Leitungsrechte durch. Damit sind mögliche Wertminderungen durch Leitungsrechte bereits in den Vergleichswerten enthalten. Sie sind nicht nochmals abzusetzen.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Reallasten können zum Beispiel Altenteilsrechte sein. Die Altenteilsrechte sind als Lasten auf der Grundlage der zu erbringenden Leistungen entsprechend der geschlossenen Verträge und des Alters der Begünstigten zu berechnen. Zur Kapitalisierung sind geringe Zinsansätze (max. 5 %) anzusetzen.

Verfügungs- und Erwerbsrechte können Vorkaufsrechte oder Wiederkaufsrechte sein. Vorkaufsrechte sind in der Regel als wertneutral einzustufen, da an die Stelle des einen Käufers nur ein anderer tritt. Am Markt führen Vorkaufsrechte eher zu einer Erhöhung des vereinbarten Kaufpreises, da der Käufer bei günstigen Kaufpreisen Gefahr läuft, dass der Begünstigte in den Kaufvertrag einsteigt. Der Käufer als Dritter wird damit eher einen hohen, mindestens aber einen gewöhnlichen Kaufpreis bieten. Bei Wiederkaufsrechten sind die Bestimmungen des Vertrages wertbestimmend. Ein Wiederkaufsrecht hat in der Regel eine Zweckbindung als Bedingung und eine Regelung zum „Rückkaufwert“. Bei der Bewertung sind beide Parameter zu berücksichtigen. Ist ein Wiederkauf bei Veräußerung zum ursprünglichen Kaufpreis vereinbart, so ist der ursprüngliche Kaufpreis für die Dauer des Wiederkaufsrechtes der anzusetzende Wert. Kann das Wiederkaufsrecht nur bei Nutzungsänderung, z. B. Entwicklung von Ackerland zu Bauland ausgeübt werden, nimmt die Bewertungsfläche, solange es sich um Ackerland handelt, an der gewöhnlichen Wertentwicklung teil.

Bei dem Erwerb von landwirtschaftlichen Nutzflächen nach dem EALG werden zur Sicherung eine Rückkaufassungsvormerkung und ein Veräußerungsverbot eingetragen. In diesem Fall regelt das Flächenerwerbsänderungsgesetz die Möglichkeiten der Bewertung. In dem Zeitraum der ersten fünf Jahre nach Kaufvertragsabschluss sind die Flächen mit dem Einkaufspreis zu bewerten. Die BVVG kann die Flächen in diesem Zeitraum bei Weiterverkauf (oder Verwertung) zurückverlangen. Der Wertansatz entspricht damit dem Einkaufspreis. Nach Ablauf des sechsten Jahres kann der Käufer/Eigentümer die Rückübertragung der Flächen abwenden, wenn er die Differenz zwischen dem ursprünglichen Einkaufspreis und dem aktuellen Verkehrswert ausgleicht. Mit jedem weiteren abgelaufenen Jahr wird dem Eigentümer aus der Wertdifferenz ein Anteil von 9,09%

zugeschrieben. Der Wertansatz wächst auf der Grundlage des historischen Einkaufspreises nach EALG damit langsam an. 15 Jahre nach dem Kaufvertrag sind die Bedingungen des EALG und Flächenerwerbsänderungsgesetzes erfüllt. Die Rückkaufassungsvormerkung und das Veräußerungsverbot sind dann löschungsreif und damit gegenstandslos.

## 7. Zusammenfassung

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 Biogasanlagen 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 und die Strom- und Wärmevermarktung nach Ablauf der EEG-Vergütung nach 20 Jahren zu beachten, hier kann durch entsprechend hohe Kostenvorgaben das Risiko in die Bewertung einfließen. Die nachhaltige Nutzung der Biogasanlagen ist eher als fraglich einzustufen.

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 eine 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.

## Literatur

1. Beleihungswertermittlungsverordnung
2. Diverse Schriften HypZert
3. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014

*Frank Rixen, Dipl.-Ing. (FH), von der Industrie- und Handelskammer zu Rostock öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, für Bewertung von Einzelgrundstücken (bebaut und unbebaut) der Landwirtschaft, für Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, für Bewertung von lebendem und totem Inventar, für Ökonomie und Wertermittlung von Biogasanlagen; Mitglied im GutachterRing n.e.V., [www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)*