


Dr. Heinz Peter Jennissen 




## Besonderheiten bei der Bewertung landwirtschaftlicher Immobilien




1/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen 

## Vorstellung



- öbv Sachverständiger LwK NRW
  - Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
  - Landwirtschaftliches Rechnungswesen
  - Acker- und Pflanzenbau
- öbv Sachverständiger IHK Bonn/Rhein-Sieg
  - Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Landwirtschaftlicher Unternehmensberater
  - mit HLBS Zertifikat
  - LBB** Ländliche Betriebsgründung- und Beratungsgesellschaft mbH
- Landwirt



2/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen** 

---

**Bewertungsanlässe für Grund und Boden von Pferdehaltungsbetrieben**

---

**Nicht steuerliche Anlässe**


- Familienrechtliche Bewertung**  
Erbrecht – Eherecht
- Vermögensrechtliche Auseinandersetzungen**  
zwischen Gesellschaftern
- Gebührenfestsetzung bei Gericht**
- Zwangsversteigerung**  
§ 74a Abs. 5 i. Vbdg. § 194 BauGB
- An- und Verkauf**  
§ 194 BauGB
- Kreditsicherung**  
§ 194 BauGB
- Enteignung**  
Enteignungsgesetze, häufig Verweis auf LEG



5/62

IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007

Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen** 



---

**Bewertungsanlässe für Grund und Boden von Pferdehaltungsbetrieben**

---

**Steuerliche Anlässe**


- Betriebsaufgabe**
- Entnahme aus dem Betriebsvermögen**
- Teilwertabschreibung**
- Bedarfsbewertung**  
für Zwecke der Erbschafts- und Schenkungssteuer
- Bewertung**  
zur Aufteilung des Kaufpreises




6/62



IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007



Jennissen


Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Kurzübersicht über mögliche Verfahren und ihre Anwendungsfälle</b>		
Verfahren	Anwendungsfälle in der Landwirtschaft	
<b>Vergleichswertverfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhäuser, Wohnungen</li> <li>- in den neuen Bundesländern teilweise bei Stallgebäuden und Hallen</li> <li>- indirekt über den unbebauten Bodenwert abzügl. Freilegungskosten (§ 20 Abs. 1 WertV 98)</li> </ul>	
<b>Traditionelles Sachwertverfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhäuser</li> <li>- notwendige Wirtschaftsgebäude bei weitgehend identischer Ersatzalternative</li> <li>- sonst zur Ermittlung eines Ausgangswertes, der mit Hilfe des modifizierten Sachwertverfahrens um wirtschaftlich begründete Zu- oder Abschläge korrigiert wird</li> </ul>	
<b>Modifiziertes Sachwertverfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- notwendige Wirtschaftsgebäude, sofern ein Ersatz möglich</li> <li>- u.U. auch nicht notwendige, marginal genutzte Gebäude</li> </ul>	
<b>Ertragswertverfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhäuser</li> <li>- nicht notwendige, marginal genutzte Wirtschaftsgebäude</li> <li>- notwendige Wirtschaftsgebäude für die Tierhaltung als angebrachte Kontrollrechnung, verpachtete Gebäude als Liquidationsverfahren mit einer Zwischennutzung der Gebäude (§ 20 Abs. 2 WertV 98)</li> </ul>	
<b>Abbruch- und Entsorgungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht mehr nutzbare und baufällige Wirtschaftsgebäude</li> </ul>	
<p>Anmerkung: der Bodenwert ist immer nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln                  Quelle: Dr. Güttler, Seminarunterlagen HLBS-Seminar: Bewertung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude</p>		
41/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Wertbegriffe für die Bewertung von landwirtschaftlichen Immobilien</b>		
<b>nicht steuerliche</b>		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;"><b>Verkehrswert z.B. gem. § 194 BauGB</b></p> <p>Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.</p> </div>		
<u>ähnlich in:</u>	EEG NW § 10 BBergG § 85 LBG § 17	
	Wertermittlungsverordnung – Wert V –	
	Wertermittlungsrichtlinien – Wert –	
	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 – LandR 78 –	
	– Wert für Jedermann – Veräußerungserlös im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gedämpfter Verkehrswert	
42/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Wertbegriffe für die Bewertung von landwirtschaftlichen Immobilien</b>		
<b>steuerliche</b>		
<b>Gemeiner Wert gem. § 9.2 BewG</b>		
Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.		
<b>Teilwert gem. § 10 BewG</b>		
Wirtschaftsgüter, die einem Unternehmen dienen, sind, soweit nicht anders vorgeschrieben ist, mit dem Teilwert anzusetzen. Teilwert ist der Betrag, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde. Dabei ist davon auszugehen, dass der Erwerber das Unternehmen fortführt.		
<b>Bedarfswert §§ 145 – 146 BewG</b>		
§ 146 Abs. 6 und 7 BewG (6) Der für ein bebautes Grundstück nach den Absätzen 2 bis 5 anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als der Wert, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück nach § 145 Abs. 3 zu bewerten wäre. (7) Ein niedrigerer Grundstückswert ist festzustellen, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass der gemeine Wert des Grundstücks niedriger als der nach den Absätzen 2 bis 6 ermittelte Wert ist. § 145 Abs. 3 (3) Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich nach ihrer Fläche und den um 20 von Hundert ermäßigten Bodenrichtwerten (§ 196 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986, BGBl. IS. 2253, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996, BGBl. IS. 2049, geändert worden ist). Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch auf den 1. Januar 1996 zu ermitteln und den Finanzämtern mitzuteilen. Weist der Steuerpflichtige nach, dass der gemeine Wert des unbebauten Grundstücks niedriger als der nach Satz 1 ermittelte Wert ist, ist der gemeine Wert festzustellen.		
43/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Darstellung der möglichen Lage</b>		
<b>1. In der Ortslage</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Innenbereich</li> <li>- Planungszustand</li> </ul>		
im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes		
Beurteilung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baulandeigenschaft</li> <li>- keine Baulandeigenschaft</li> </ul> <p style="text-align: center;">z.B. durch OALG gem. § 34 BauGB von Bauflächen ausgegrenzt</p>		
Ortsrandlage, Baulandeigenschaften zweifelhaft		
		
44/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Darstellung der möglichen Lage</b>		
<b>2. Außerhalb der Ortslage</b>		
<p>Beurteilung nach § 35 BauGB</p> <p>Was ist zulässig? § 35.6 BauGB</p> <p>faktisches Bauland</p> <p>Wirkt sich die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu erstellen, auf die Höhe des Bodenwertes der Hofstelle aus?</p>		
45/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Baurechtliche Vorgaben / Planungsqualität für die Bewertung</b>		
<b>B-Plan-Gebiet</b>	Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) Anzahl der Geschosse Tiefe der Bebauung Baulinien, Baufluchtlinien Innere Erschließung der Fläche	
<b>Baurecht nach § 35 BauGB</b>	Bauvorhaben muß sich nach Art und Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung einpassen	
<b>Faktisches Bauland nach § 35 BauGB</b>	Nutzungsmöglichkeit in der vorhandenen Bebauung -aktiver Betrieb -ruhender Betrieb (Betriebsaufgabe) Abgrenzung nach § 35.4 BauGB	
<b>Beachtung des Stichtagsprinzips</b>	Stichtag für die Qualitätsermittlung Stichtag für Preis- und Wertverhältnisse	
46/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen** 

**Lösungsmöglichkeiten / Bewertungsansätze - Methodische Vorgehensweise**

**Vergleichswertverfahren**

**Deduktive Wertermittlungsverfahren**

**Ableiten des Bodenwertes eines Pferdehaltungsbetriebs**




- von Preisen und Richtwerten von Wohnbaugrundstücken
- von Preisen und Richtwerten für gewerbliche Baugrundstücke
- von Preisen für landwirtschaftliche Flächen und Zuschlag für
  - bauliche Nutzung
  - Erschließungsmaßnahmen
  - wegemäßige Erschließung
  - Ver- und Entsorgung

durch Zerlegung in Wertzonen

- bebaut mit Wohnhaus und Garten
- bebaut mit Wirtschaftsgebäuden
- unbebaut, landwirtschaftliche Nutzung

durch die Ermittlung des Wertes des freigelegten Grundstückes


47/62 IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen** 

**Wertbildende Faktoren für den Bodenwert**

<b>Lage</b>	innerorts am Ortsrand in der Feldflur	▶	verkehrsmäßige Anbindung umgebende Infrastruktur Qualität der Wohnlage
<b>Nutzungsmöglichkeiten</b>	Baurechtliche Vorgaben		FNP, Bebauungsplan Baurecht nach § 34, 35 BauGB
	bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche Änderungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten für den Gebäudebestand vorhandener Gebäudebestand ist festzuschreiben		
<b>Größe der Fläche</b>	bauliche Ausnutzung der Fläche ist die Art der Bebauung festzuschreiben? bei innerer Erschließung – wieviel Bauplätze entstehen?		
<b>Gebäudebestand</b>	Umfang, Art, Zustand, Restnutzungsdauer, Nutzungsmöglichkeiten, Änderung der Nutzung, Sanierungsaufwand		
<b>allgemeine Nachfragesituation</b>	Marktlage regionale Marktsituation Preisgefüge <ul style="list-style-type: none"> <li>- EFH</li> <li>- Wohneigentum</li> </ul>		

48/62 IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
Wertbestimmende Merkmale		
<b>Nutzungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rechtlichen Vorgaben z.B. Möglichkeiten zur Umnutzung</li> <li>- Einfluß von Denkmalschutzaufgaben</li> <li>- ökonomischen Vorgaben</li> <li>- technischem Fortschritt</li> <li>- z.B. Spezialgebäude</li> <li>- der wirtschaftlichen Sicherheit der derzeitigen Nutzung</li> </ul>	
<b>eigene betriebliche Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsetzung der bisherigen betrieblichen Nutzung z.B. als Stallgebäude</li> <li>- Änderung der Nutzung innerhalb des Betriebes, z.B. Lagerhalle zu Produktionsgebäude (Stall), Stallgebäude zu Wohnraum</li> </ul>	
<b>Nutzungen ausserhalb des eigenen Betriebes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermietung oder Verpachtung für ldw. Nutzung</li> <li>- Änderung der Nutzung, z.B. als Wohnraum, Lager, Geschäftsräume (außerlandwirtschaftliche Nutzung)</li> </ul>	
<b>Lage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeine Marktlage (Nachfrage) nach ldw. Gebäuden im Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet</li> <li>- im Ort, Ortsnähe, ortsfern</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Grundstücksverhältnisse</li> <li>- in Wasser-, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten</li> </ul>	
<b>Bauweise, Bauzustand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- massive (hohe Herstellungskosten)</li> <li>- zweckentsprechende</li> <li>- Leichtbauweise (u.U. sehr kostengünstig) aber oft eingeschränkte Nutzung)</li> <li>- Unterhaltungszustand</li> </ul>	
<b>Umfang, Kapazitäten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- marktgängige Größe</li> <li>- wirtschaftliche Größe</li> </ul>	
49/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen



Dr. Heinz Peter Jennissen 


Methoden der Verkehrswertermittlung

**Zerlegungstaxe**  
(Liquidationsverfahren)



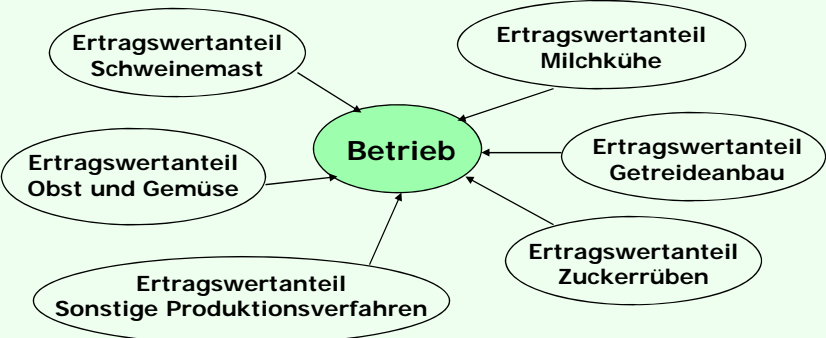
The diagram illustrates the components of the Zerlegungstaxe (Liquidationsverfahren). It features a central green oval labeled 'Betrieb' (Operation) with arrows pointing to it from six surrounding white ovals: 'Lieferrechte' (top-left), 'Wohngebäude' (middle-left), 'Wirtschaftsgebäude' (bottom-left), 'Vieh' (top), 'Grund und Boden in Parzellen' (top-right), and 'Maschinen und Geräte' (bottom-right).

51/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen 

Methoden der Verkehrswertermittlung


**Ertragswerttaxe**



The diagram illustrates the components of the Ertragswerttaxe. It features a central green oval labeled 'Betrieb' (Operation) with arrows pointing to it from six surrounding white ovals: 'Ertragswertanteil Schweinemast' (top-left), 'Ertragswertanteil Obst und Gemüse' (middle-left), 'Ertragswertanteil Sonstige Produktionsverfahren' (bottom-left), 'Ertragswertanteil Milchkühe' (top-right), 'Ertragswertanteil Getreideanbau' (middle-right), and 'Ertragswertanteil Zuckerrüben' (bottom-right).

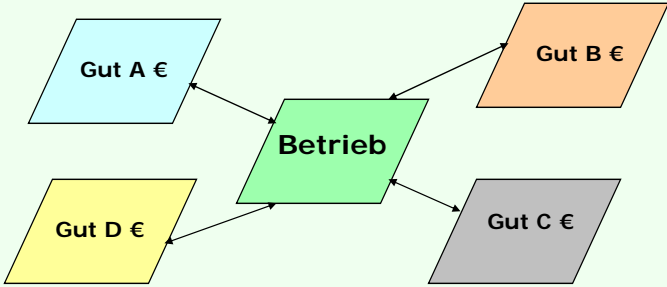
52/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen




Dr. Heinz Peter Jennissen 

Methoden der Verkehrswertermittlung

**Gesamttaxe**  
(Vergleichswertverfahren)



53/62 IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen 

Bewertungsmethoden / -Verfahren

**Vorgehensweise bei der Bewertung**

**Verfahren nach der WertV 88**

<p><b>Vergleichswertverfahren</b> §§ 13 ff WertV 88</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ableitung des Wertes eines Gebäudes von Verkaufspreisen vergleichbarer Gebäude. Mangels Fehlen der Marktdaten bei der Gebäudebewertung i.d.R. nicht durchführbar</li> </ul>
<p><b>Ertragswertverfahren</b> §§ 15 ff WertV 88</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wert des Gebäudes wird durch dessen ökonomischer Nutzung bestimmt</li> <li>- zukunftsbezogen</li> <li>- Erträge aus                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- wirtschaftlicher Nutzung, z.B. als Stallgebäude, entsprechend dem ursprünglichen Herstellungszweck oder durch Verpachtung</li> </ul> </li> <li>- Problem: Bestimmung des Zinssatzes zur Vervielfältigung des jährlichen Ertrages (Reinertrages)</li> <li>- Anwendbarkeit bei der Bewertung Idw. Gebäude uneingeschränkt</li> </ul>
<p><b>Sachwertverfahren</b> §§ 21 ff. WertV 88</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wert des Gebäudes wird durch die Herstellungskosten eines identischen Ersatzgebäudes abzüglich der Wertminderungen, die auf Grund der bisherigen Nutzung des Objektes und vorhandener Bauschäden/ -mängel bzw. wirtschaftlicher Nachteile zu machen sind, ermittelt</li> <li>Anwendbarkeit bei der Bewertung Idw. Gebäude eingeschränkt</li> <li>- Problem der Ermittlung der Herstellungskosten</li> <li>Herstellungskosten geben nur eine bedingte Aussage über den Wert am Markt</li> <li>-Marktanpassungszu- / -abschläge erforderlich</li> </ul>

54/62 IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen

**Bewertungsmethoden / -Verfahren**

**Verfahren ohne gesetzliche Grundlagen**

**modifiziertes Sachwertverfahren**

Wert des Gebäudes wird durch die Herstellungskosten eines nicht identischen, nach modernen ökonomischen Grundsätzen konzipierten Ersatzgebäudes bestimmt.  
Es folgt ein Vergleich der Kosten und des Nutzens des Bewertungsobjektes zum Ersatzobjekt.

**Anwendung zur Bewertung ldw. Gebäude eingeschränkt**

- wenn Gebäude betriebsnotwendig
- wenn Ersatz wirtschaftlich sinnvoll und möglich ist

55/62
IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007
Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen

**Schematische Darstellung der Bewertungsverfahren**

**Sachwertverfahren**

**Stichtagsprinzip**

**1. Ermittlung der Herstellungskosten**

**Feststellung von**

**2. Herstellungskosten je Einheit (Neubaukosten zum Bewertungsstichtag)**

**Herstellungskosten des Gesamtgebäudes**

**Exkurs**

- eingehende Beschreibung des Gebäudes


- umbauter Raum (u.R.)
- Bruttorauminhalt
- bebaute Fläche
- Nutzfläche
- Stellfläche, Lagerkapazität


- je cbm u.R. nach Tabellenwerten, z.B. Ross/Brachmann, Mesenhöller, Sprengnetter u.a. Angebote
- je qm bebauter Fläche
- je qm Nutzfläche, Quellen z.T. wie vor
- je Einheit der Kapazität, Blockkosten für ldw. Betriebe von z.B. ALB, KTBL, FAL
- Angebote von Firmen
- Erfassung besonderer Bauteile, die über die Herstellungskosten nicht erfaßt sind – keine Betriebseinrichtungen – z.B. Vordächer, Gruben
- Baunebenkosten

Anzahl der Einheiten x HK je Einheit  
zzgl. Wert der besonderen Bauteile  
Baunebenkosten


NHK 2000 Anwendung in der Landwirtschaft

56/62
IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007
Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Schematische Darstellung der Bewertungsverfahren</b>		
<p><b>3. Anpassung der Wertverhältnisse – zum Bewertungsstichtag</b></p>	<p>Zeitpunkt für HK z.B. 1913 1958 aktuell</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung über Indizes, z.B. Bauindex Bundesland</li> </ul>	
<p><b>4. Einschätzung der abhängig von die Nutzungsdauer beeinflussende Investitionen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesamtnutzungsdauer</li> <li>- Restnutzungsdauer</li> <li>- Wertminderung wegen Alters</li> <li>- Bauweise, verwendete Baumaterialien</li> <li>- wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>- Unterhaltungszustand</li> <li>- zukünftige Unterhaltungskosten</li> <li>- technische und wirtschaftliche Überalterung</li> </ul> <p>Alterswertminderung Ross'sche Formel Tabelle WertR 91</p> $W = (1/2 \times (A^2/D^2 + A/D) \times 100$ <p>W = Wertminderung A = Alter des Gebäudes D = Nutzungsdauer des Gebäudes</p> <p>Formel nach Vogels lineare Alterswertminderung Einschätzung durch den Sachverständigen erforderlich</p>	
57/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Schematische Darstellung der Bewertungsverfahren</b>		
<p><b>5. Einschätzung der Wertminderung wegen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumängeln (Fehler in der Basisausführung, Verwendung ungeeigneter Materialien, Fehlen von Ausstattungen, z.B. Isolierung)</li> <li>- Bauschäden unterlassene Reparaturen</li> <li>- Schäden durch äußere Einwirkungen</li> </ul> <p>Ermittlung der Kosten, die für die Beseitigungen von Bauschäden und Baumängeln entstehen.</p>	
<p><b>6. Einschätzung wirtschaftlicher Wertminderungen wegen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht nutzbarer Kubatur</li> <li>- arbeitswirtschaftlicher Nachteile, z.B. ungünstiger Arbeitsachsen</li> <li>- produktionsbedingte Nachteile, z.B. ungesundes Stallklima führt zu erhöhter Zahl von Krankheitsfällen oder schlechteren Leistungen</li> <li>- veränderter Einsatz von Maschinen</li> <li>- Denkmalschutz bedingte wirtschaftliche Nachteile</li> </ul>	
<p><b>7. Wertansatz für Betriebseinrichtungen</b></p>	<p>Herstellungskosten, Anschaffungskosten abzögl. Wertminderung - Alter - Gebrauch - <u>technische Veralterung</u> = Zeitwert, Gebrauchswert</p>	
58/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen**



---

**Schematische Darstellung der Bewertungsverfahren**

---

**8. Zukünftige Abbruchkosten**

Abbruchkosten aus

- Abbruch
- Sortierung
- Deponiekosten
- Kosten der Herstellung einer nutzbaren Oberfläche
- Nebenkosten, Gebühren, Untersuchungen u.a.

auf den Bewertungsstichtag diskontieren  
auf „Marktüblichkeit“ und Plausibilität untersuchen

Herstellungskosten (Neuwert) zum Bewertungsstichtag  
zzgl. - gesondert zu bewertender Bauteile  
- Baunebenkosten

abzügl. - Wertminderung wegen Alters  
- Wertminderung wegen Bauschäden- / -mängel  
- Wertminderung wegen wirtschaftlicher Nachteile

= Gebäudesachwert zum Bewertungsstichtag

zzgl. gesondert zu bewertender Betriebseinrichtungen


abzügl. - Betriebseinrichtung  
- zukünftige Abrißkosten

= Wert des Gebäudes (Objektes)  
nach dem Sachwertverfahren

---

59/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen

**Dr. Heinz Peter Jennissen**



---

**Schematische Darstellung der Bewertungsverfahren**

---

**Ertragswertverfahren**

**Stichtagsprinzip** - eingehende Beschreibung des Gebäudes oder Objektes

**1. Ermittlung der Jahresrohertrages aus**

Nutzung, z.B. MVA, SMR

Summe der Erträge  
= Jahresrohertrag

Vermietung, Verpachtung

Aufwand, der zur Erzielung des Ertrages erforderlich ist:  
Material, Arbeit, Gebäude (ohne AfA),  
Zinsansprüche, z.B. Umlaufkapital,  
Viehvermögen, Grund und Boden

abzüglich

Bewirtschaftungskosten  
- Betriebskosten  
- Verwaltungskosten  
- Unterhaltung  
- Miet- / Pachtausfall-  
wagnis-risiko


**Objektreinertrag**  
= Zinsertrag des in die Gebäude investierten Kapitals  
Kapitalisator bezogen auf Restnutzungsdauer  
abzügl. Wertminderung Bauschäden- / -mängel  
zukünftige Abrißkosten



zzgl. evtl. gesondert zu bewertender Bauteile  
- nicht am Ertrag beteiligt -

= Wert des Gebäudes (Objektes) nach dem Ertragswertverfahren

---

60/62 | IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007 | Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Methoden der Bewertung von Gebäuden und Empfehlungen zu deren Anwendungen in der Landwirtschaft</b>		
Verfahren	Anwendungsfälle in der Landwirtschaft	
<b>Vergleichswertverfahren</b>	Wohnhäuser	
<b>Ertragswertverfahren gemäß WertV 1998</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhäuser</li> <li>- nicht notwendige, marginal genutzte Wirtschaftsgebäude</li> <li>- notwendige, unmittelbar ertragbringende Wirtschaftsgebäude (dabei i.d.R. nur für evtl. angebrachte Kontrollrechnung)</li> </ul>	
<b>Allgemeine Form des Ertragswertverfahrens</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wie zuvor, ferner als Liquidationsverfahren</li> <li>- als Referenzsystem zur Lösung von Einzelproblemen</li> </ul>	
<b>Sachwertverfahren gemäß WertV 1998</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnhäuser</li> <li>- notwendige Wirtschaftsgebäude bei weitgehend identischer Ersatzalternative</li> <li>- ansonsten zur Ermittlung eines Ausgangswertes, der mit Hilfe des Ersatzwertverfahrens um wirtschaftlich begründete Zu- oder Abschläge korrigiert wird</li> </ul>	
<b>Ersatzwertverfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- notwendige Wirtschaftsgebäude, falls Ersatz möglich</li> <li>- u.U. auch nicht notwendige, marginal genutzte Gebäude</li> </ul>	
<b>Abbruch- und Enteignungskosten, ggf. abzügl. Verkaufswert von Abbruchmaterial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht mehr genutzte und baufällige Wirtschaftsgebäude</li> </ul>	
<p>Anmerkung: der Bodenwert ist immer nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln                  Quelle: Landwirtschaftliche Taxationslehre, M. Köhne, 4. neubearbeitete Auflage, Berlin 2007</p>		
61/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen		
<b>Vorgehensweise bei der Gutachtenerstellung</b>		
<b>Auftragserteilung</b>		
<b>Auftragsbestätigung</b>	Vollmacht einholen	
<b>Ortsbesichtigung</b>	Bestandsaufnahme	
<b>Behördentermine</b>	Planungsamt	FNP, B-Plan
	Bauamt	Abgrenzung §§ 34, 35
	Tiefbauamt	Erschließungszustand Erschließungskosten
	Landschaftsbehörde	Ausweisung im L-Plan Festsetzungen wertrelevanter Maßnahmen im Landschafts-, Natur-, Gewässer- bzw. Grundwasserschutz
	Grundbuchamt	Einsicht in das Grundbuch
	Vermessungs- und Katasteramt	Katasterunterlagen
	Gutachterausschuß	Kaufpreissammlung, Richtwerte
<b>Nach Erhebung aller Fakten und Daten: Ausarbeitung des Gutachtens</b>		
62/62	IVD - Besonderheiten Bewertung landw. Immobilien - 17. November 2007	Jennissen