

Studie

Bewertung von unbebauten Grundstücken in der Landwirtschaft

HypZert Fachgruppe Landwirtschaft

Stand: Dezember 2011

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder die HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder der HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
Einleitung	9
1 Definition „unbebaute Flächen“	11
2 Qualifikation des Gutachters	13
3 Besichtigungsumfang/Mindestunterlagen für die Bewertung	15
3.1 Unterlagen zur Bewertung unbebauter Grundstücke	15
3.1.1 Mindestinformationen/-unterlagen	15
3.1.2 Weitere Informationen/Unterlagen	19
3.1.3 Objektbesichtigung	20
4 Methodik der Wertermittlung	21
4.1 Wertermittlungsverfahren für unbebaute Grundstücke	21
4.2 Bodenqualität/natürliche Merkmale	23
4.2.1 Bodenpunkte/Grünlandzahl	23
4.2.2 Melioration	25
4.2.3 Sonstige natürliche Merkmale	25
4.2.4 Sonstige Grundstückseigenschaften	26
4.3 Anpassung der Richtwerte an die grundstücksindividuellen natürlichen Qualitätsmerkmale	26
4.3.1 Größe	28
4.3.2 Anpassung an die Bodenqualität	29
4.3.3 Besondere Einflüsse	30
4.3.4 Zeitliche Verzögerung	31
4.4 Der Markt für unbebaute Landwirtschaftsflächen	31
4.4.1 Marktentwicklung/Nachhaltigkeit	31
4.4.2 Nachfrager- und Verkäufergruppen	34
4.4.3 Preisbildung	35
4.4.4 Grundstücksverkehrsgesetz	36
4.4.5 Die Marktentwicklung für landwirtschaftliche Flächen	37

4.5	Quellen für Vergleichswerte _____	42
4.5.1	Gutachterausschüsse/Marktberichte _____	42
4.5.2	Landgesellschaften _____	44
4.5.3	Landwirtschaftskammern/-ämter _____	46
4.5.4	DESTATIS (statistische Landesämter) _____	47
4.5.5	HLBS (Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V.) _____	49
4.5.6	Bundesforschungsanstalten für Landwirtschaft _____	49
4.5.7	BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) _____	50
4.5.8	vdpResearch GmbH _____	51
4.5.9	Makler/Eigene Kaufpreissammlungen _____	51
4.6	Auswertung und Würdigung der Quellen im Vergleich _____	51
4.6.1	Problematik der Bodenrichtwerte _____	51
4.6.2	Problematik der BVVG-Daten _____	53
4.7	EU-Prämienrechte _____	54
4.8	Fazit, Ergebnis und Ausblick _____	54
5	Sonstige wertbeeinflussende Umstände (regionale Unterschiede/ Einflüsse, Rechte, Bebauungen) _____	55
5.1	Nutzung des Grundstücks für außerlandwirtschaftliche Zwecke _____	55
5.1.1	Methodik der Wertermittlung _____	56
5.1.2	Berücksichtigung des Werteinflusses _____	56
5.2	Werteinfluss durch raumplanerische Ausweisungen _____	63
5.3	Werteinfluss durch bestehende Pachtverträge _____	64
5.4	Bodenverunreinigung (Altlasten) _____	67
5.4.1	Allgemeine Begriffsdefinition _____	67
5.4.2	Mögliche Entstehung von Altlasten _____	67
5.4.3	Rechtliche Grundlagen _____	68
5.4.4	Grundsatz der Altlastenbehandlung _____	69
5.4.5	Bewertung von Untersuchungen _____	70
5.4.6	Sanierungskosten _____	70
5.4.7	Merkantiler Minderwert _____	70
5.4.8	Bewertung von Flächen mit Altlasten _____	70
6	Waldbewertung _____	71
6.1	Walddefinition und BWaldG (Fassung 2010) bzw. Landeswaldgesetze (Besonderheiten der jeweiligen Bundesländer) _____	71
6.2	Waldinventur/Forsteinrichtung – Bedeutung und Erklärung der Ergebnisse _____	72
6.3	Waldbewertungsrichtlinien (WaldR 2000 bzw. Landesrichtlinien, Wert-R 2006) _____	73

6.4	Waldbodenwert _____	74
6.5	Waldbestand _____	75
6.6	Wertung der verschiedenen Verfahren sowie Aussagekraft der Ergebnisse für die verschiedenen Bewertungsanlässe _____	80
6.7	Beleihungswert des Waldes _____	81
6.8	Beleihungswert Waldboden _____	83
6.9	Beleihungswert Waldbestand _____	84
6.10	Zusammenfassung _____	84
7	Jagdliche Aspekte bei der Bewertung in der Land- und Forstwirtschaft _____	87
7.1	Gesetzliche Grundlagen der Jagdausübung in Deutschland (Bundesjagdgesetz, Landesjagd-gesetze, BGB, Strafrecht, Waffenrecht, Fleischhygiene- und Tierseuchenrecht) _____	87
7.2	Jagdrecht/Jagdausübungsrecht als grundstücksgleiches Recht _____	87
7.3	Eigenjagd und gemeinschaftlicher Jagdbezirk _____	88
7.4	Der besondere Wert des Eigenjagdbezirktes _____	89
7.5	Der besondere Wert des Waldjagdbezirktes _____	89
7.6	Jagdpachtvertrag (Tabelle mit Spannen von Jagdpachten in Deutschland) _____	90
7.7	Erträge aus der Jagdverpachtung und der Eigenbewirtschaftung einer Jagd _____	92
7.8	Wildschaden _____	92
7.9	Wertbildende Aspekte der Jagd und deren Berücksichtigung bei der Wertermittlung _____	93
7.10	Zusammenfassung _____	94
8	Sonstige unbebaute Flächen _____	95
8.1	Dauerkulturen _____	95
8.2	Wasserflächen _____	96
8.2.1	Exkurs Wasserrechte/Wassertriebrechte _____	97
8.3	Abbauland _____	97
8.4	Unland _____	97
8.5	Sonstige Flächen _____	97
9	Für die Bewertung unbebauter Landwirtschaftsflächen spezifische Eintragungen in Abt. II des Grundbuches _____	99
9.1	Grunddienstbarkeiten _____	99
9.1.1	Kaufbrunnenrecht _____	99
9.1.2	Viehtränkrecht _____	99
9.1.3	Hutrecht bzw. Weiderecht _____	100
9.1.4	Recht zur Entnahme von Bodenbestandteilen _____	100

Inhaltsverzeichnis

9.1.5	Gehrecht	100
9.1.6	Wegerecht	100
9.1.7	Leitungsrechte	101
9.1.8	Unständige Überfahrtsrechte (regionale Bezeichnungen sind auch Trepprechte, Rädlesrecht)	101
9.1.9	Anwenderecht/Tretrecht, auch Pflugfurchenrecht	102
9.1.10	Patronatsrechte	102
9.2	Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	102
9.2.1	Gesetzlich bestellte beschränkt persönliche Dienstbarkeiten	102
9.2.2	Altenteilsrechte (Leibgeding)	103
9.3	Verfügungs- und Erwerbsrechte	103
9.3.1	Vorkaufsrechte	103
9.3.2	Ankaufsrechte	103
9.3.3	Wiederkaufsrechte	103
9.4	Vormerkungen nach § 883 BGB	104
9.5	Nacherbenrechte	104
10	Bodendenkmäler bei der Bewertung in der Land- und Forstwirtschaft	105
10.1	Was sind Bodendenkmäler	105
10.2	Erkennen von Bodendenkmälern	105
10.3	Beeinträchtigen der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung	106
10.4	Berücksichtigung der Bodendenkmale bei der Wertermittlung	106
11	Sonstige gesetzliche Einschränkungen	107
11.1	Arten von gesetzlichen Einschränkungen	107
11.2	Auswirkungen der gesetzlichen Einschränkungen auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt	112
11.3	Bewertung der gesetzlichen Einschränkungen in der Beleihungswertermittlung	112
12	Schlussbemerkungen/Ausblick	113

Vorwort

HypZert setzt Maßstäbe – Deutschlands führendes Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachter/innen für die Finanzwirtschaft.

Wer in Immobilien investiert oder diese finanziert, braucht eine fundierte Basis für seine Entscheidung: Eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Gutachter/innen mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlichen Weiterbildung. Beides garantiert die HypZert GmbH. Die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Mit diesem Standard sichert sie ein Maximum an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

Von den Kaufleuten und Technikern, die sich bei HypZert zertifizieren lassen möchten, wird viel erwartet: Ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige Praxiserfahrung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise sowie das Bestehen einer sehr anspruchsvollen Prüfung.

Die HypZert hat sich inzwischen zu einem weitreichenden Netzwerk für Immobiliengutachter auf nationaler und internationaler Ebene entwickelt. Experten können sich zu speziellen Themen der Immobilienbewertung austauschen und Ihr Fachwissen in HypZert Fachgruppen diskutieren, vertiefen und publizieren.

Neben den bereits etablierten Fachgruppen *Sozialimmobilien*, *Beherbergung & Gastronomie*, *Einzelhandel* und *Ausland* wurden die Fachgruppen *Energie & Umwelt*, *Logistik*, *Landwirtschaft* sowie *Industrieimmobilien* gegründet. Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen ihre Ergebnisse allen HypZert Gutachtern sowie interessierten Dritten zur Verfügung.

Die HypZert Fachgruppe Landwirtschaft wurde im Herbst 2010 ins Leben gerufen und besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- B. Eng. (FH) Kerstin Ahmann
- Dipl.-Forst-Ing. Udo Berger

Vorwort

- Dipl.-Ing. Christian Bödecker
- Dr.-Ing. Rainer Dippold
- Christoph Hienle
- Hans-Wilhelm Klemmer
- Johannes Peuler
- Dipl.-Oec. Thomas Pflüger
- Dipl.-Ing. agr. Gerhard Schelkle
- Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Schuhmann
- Dipl.-Ing. Architekt, Immobilienwirt (FH) Markus Schulz

Die Fachgruppe freut sich auf einen konstruktiven Austausch mit Gutachtern und interessierten Lesern. Sofern Sie Anregungen, Fragen bzw. kritische Anmerkungen haben oder in sonstigen Kontakt mit uns treten wollen, können Sie uns gern eine E-Mail an landwirtschaft@hypzert.de senden.

Ihre HypZert Fachgruppe Landwirtschaft