

Nach- und Umnutzungskonzepte für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

Thema: Sachgerechte Bewertung bei Verpachtung und Verkauf von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden

am Donnerstag, den 11.04.2019, ab 9.30 Uhr

Veranstalter: ALB Hessen

Veranstaltungsort: Eichhof, Bad Hersfeld

Dr. Günther Lißmann

Agrarsachverständiger, Kassel

Langenhofsweg 53, 34134 Kassel

Telefon: 0561/473348

Internet: www.lissmann.eu

Dr. Günther Lißmann

Berufsweg praktische Landwirtschaft:

1968 bis 1984 **Ausbildung zum Landwirt und Betriebsleiter im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb**

Studium:

1976 bis 1984 **Agrarwissenschaften an der Justus-Liebig-Universität Gießen mit Promotion zum Doktor der Agrarwissenschaften**

Berufsweg Agrarverwaltung:

1984 bis 2000 **Dezernatsleiter „Ökonomie“ im Hessischen Landesamt für Regionalentwicklung und Landwirtschaft**

2001 bis 2017 **Dezernatsleiter „Landwirtschaft“ im Regierungspräsidium in Kassel und „Leiter der Bestellungsbehörde für Agrarsachverständige in Hessen“** Aufgabengebiete: Grundstücksverkehr, Sachverständigenwesen, Wildschadensregulierung, Düngemittelverkehrskontrolle, Cross Compliance und Bodenschutz

seit 2018 **Sachverständiger für Landwirtschaft**

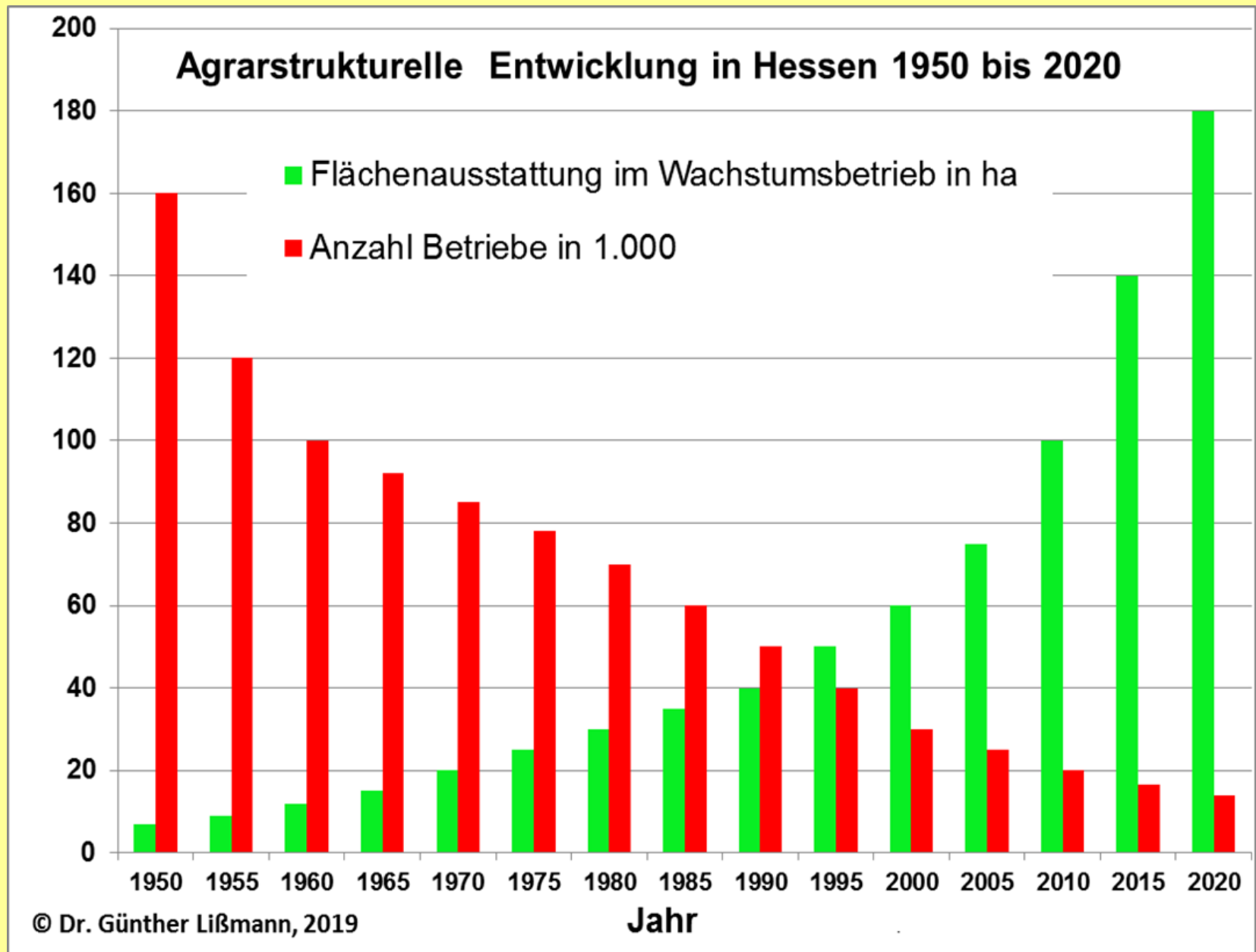


Dr. Günther Lißmann
Langenhofsweg 53
34134 Kassel
Telefon: 0561/473348
E-Mail : ge.lissmann@gmx.de
www.lissmann.eu

Sachgerechte Bewertung bei Verkauf und Verpachtung von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden

- 1. Landwirtschaftlicher Hofstellen im Strukturwandel**
- 2. Bewertungsgrundsätze nach ImmoWertV**
- 3. Verkaufsangebote und erzielte Preise im realen Markt
(Beispiele aus der Praxis)**
- 4. Verpachtung und Vermietung
(Voraussetzungen und Preisfindung in der Praxis)**

1 Landwirtschaftliche Höfe im Strukturwandel



Wachstum: Kühe, Biogas, Photovoltaik





Landwirtschaftliche Hofstellen:

**Ausstieg, Umstieg oft über die
Stufe Nebenerwerb**

Neue Nutzung oder Verfall



Bewertungsanlässe:

- **Wertgutachten für den Steuerberater und Finanzamt
aus Anlass der steuerlichen Betriebsaufgabe**
(Überführung des Betriebsvermögens in das Privatvermögen)
- **Erb- und Eheauseinandersetzung sowie Schenkung**
(gütliche Einigung und steuerlicher Nachweis für das Finanzamt)
- **Verkauf oder Kauf**
- **Entschädigung bei Entzugsfällen**
- **Versicherungsschäden**
- **Beleihungswert**

2 Bewertungsgrundsätze nach ImmoWertV

Bewertung ist immer zukunftsorientiert. Daher wird der Wert landwirtschaftlicher Grundstücke (bebaut und unbebaut) durch ihre **zukünftige Nutzung** bestimmt.

Der Wertermittlung sind die **allgemeinen Wertverhältnisse** auf dem Grundstücksmarkt und der **Grundstückszustand** (Boden und Gebäude) zugrunde zu legen.

Entwicklungszustand des Bodens:

- * Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- * Bauerwartungsland (nur konkrete Tatsachen)
- * Rohbauland (noch nicht erschlossen, keine Garantie)
- * Baureifes Land

Wertbildende Faktoren für das Bewertungsgrundstück

- **Lage:** Ober-, Mittelzentrum oder peripherer Raum
Innenbereich / Außenbereich
- **Erschließungszustand:** Kanal, grundstückseigene Entsorgung
Wasser, Strom, Telekommunikation
- **Nutzungsmöglichkeiten**
 - baurechtliche Vorgaben: * FNP, Bebauungsplan,
* Baurecht nach § 34, 35 Bau GB (privilegiertes Bauen)
* reiner Wohnbau, gemischte Nutzung, gewerbliche Nutzung
 - * Gebäudebestand festgeschrieben oder Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
 - * Freilegung für bessere Ausnutzung, neue innere Erschließung möglich, wieviel Bauplätze?
- **Größe der Fläche:** baurechtliche Ausnutzung, Flächengröße im Vergleich zum
Richtwertgrundstück
- **Gebäudebestand:** Umfang, Art, Zustand, Ausstattung, Alter, Restnutzungsdauer,
Sanierungsaufwand, Produktionsrechte für Tierhaltung
(umfangreicher Gebäudebestand im Außenbereich oft positiv, im Innenbereich eher negativ)
- **allgemeine Marktlage:** geprägt durch Angebot und Nachfrage – regional und überregional

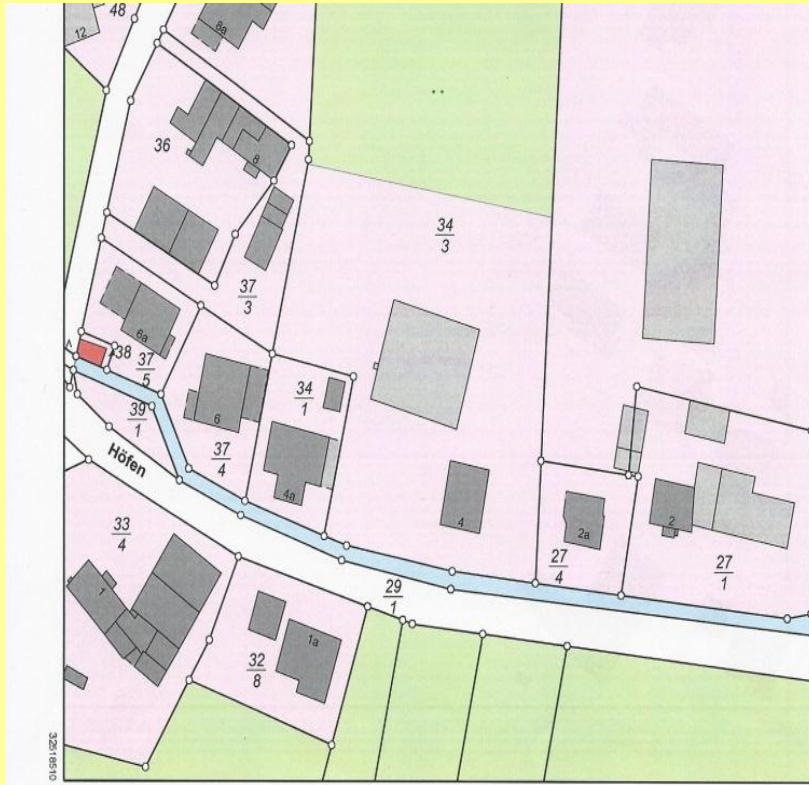
Die realen zukünftigen Nutzungsmöglichkeit sind entscheidend für den Wert der Hofstelle.

Begrenzende Faktoren sind die wirtschaftlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen.

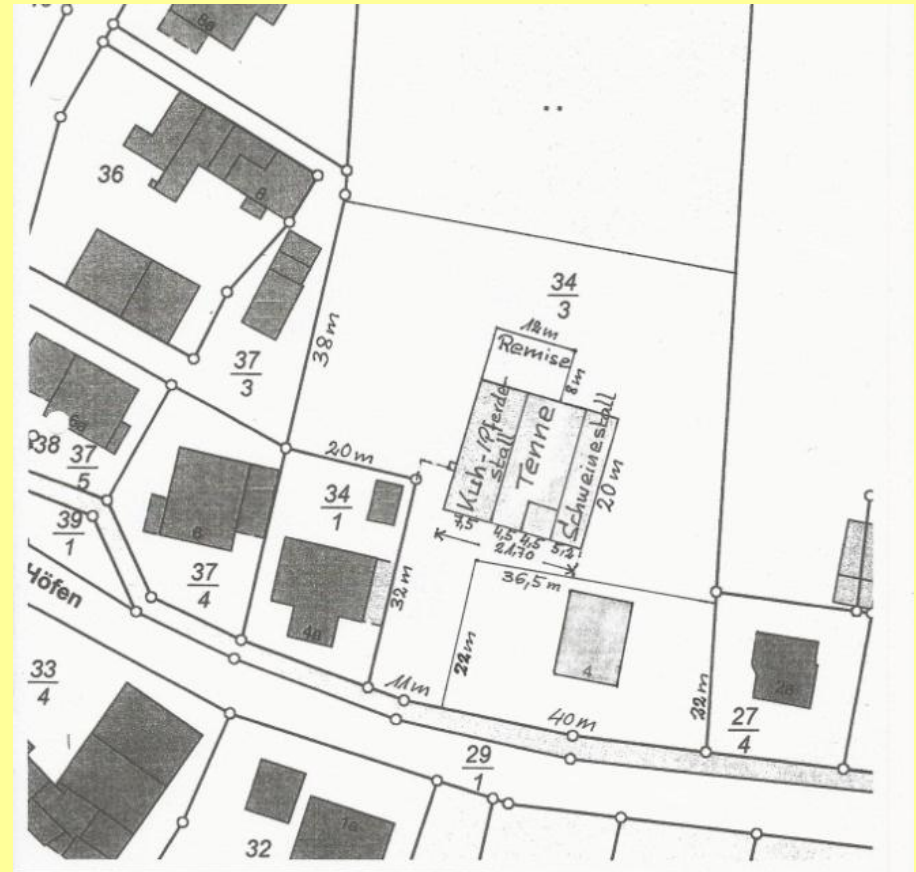
Methoden zur Ermittlung des Verkehrswerts (§ 8 ImmoWertV): Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert, Liquidationswert



Liegenschaftskarte:



Aufteilung in Bewertungszonen:

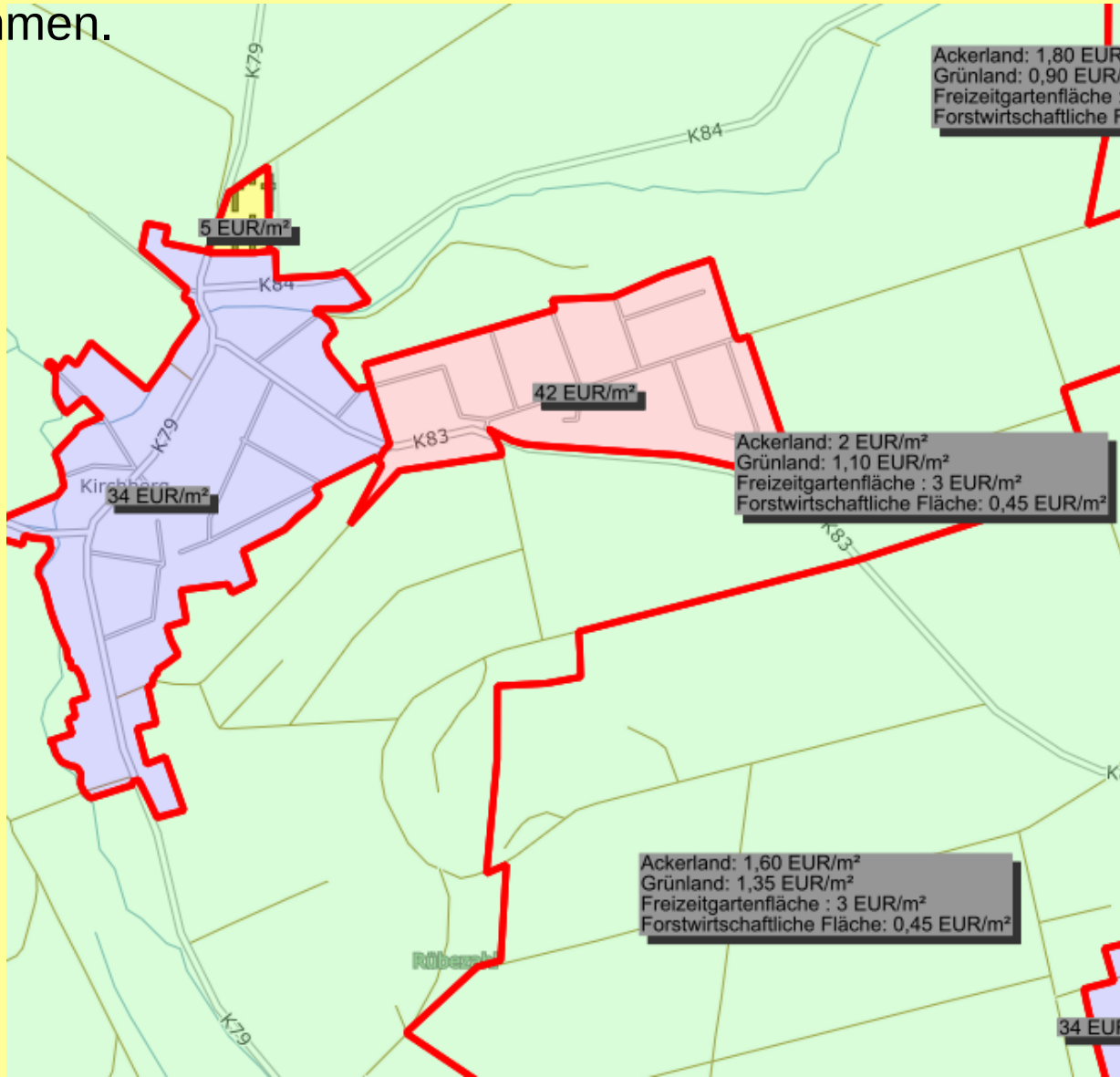


hier: vom Bodenrichtwert (BRW) für „Gewerbeflächen“

Position	Ansatz €/m²	Erläuterung
BRW Gewerbegebiet ebf	12,50	BRW für gewerbliche Bauflächen im Ortsteil des Bewertungsobjekts
Lageabschlag minus 20 %	- 2,50	nur eine enge Zufahrt und keine Erweiterungsmöglichkeit
Endwert	10,00	
Bodenwert: Betriebsfläche Wirtschaftsgebäude 3.202 m²	x 10,00	= 32.020 € Bodenwert

Ableitung des Bodenwerts im Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise erfassen oder Werte aus Bodenrichtwertkarte entnehmen.



Sachwertverfahren:

Vorrangig für Gebäude die **nicht zur Erzielung von Erträgen** genutzt werden,
sondern zur Eigennutzung bestimmt sind –
i.d.R. nicht für Renditeobjekte

Beispiel: Ermittlung des Sachwerts

Gebäudebezeichnung	Hauptwirtschaftsgebäude (Stallungen und Scheune)	Remise	Hofbe- festigung
Baujahr	1957	1958	1977
Bebäudetyp NHK 2010	18.5, Standard 3	baufällig	18.6
Berechnungsbasis NHK 2010			
Brutto-Grundfläche (BGF) in m²	434		422
Baupreisindex am Stichtag (2010 = 100)	1,16		1,16
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		abbruchreif	
- NHK im Basisjahr 2010 €/m² BGF	245	keine	40
- NHK am Wertermittlungsstichtag	284,2	Bewertung	46,4
Gebäudeherstellungskosten	123.343		19.581
in der NHK nicht erfasste Bauteile			
Gebäudeherstellungskosten	123.343		19.581
Alterswertminderung			
Modell	linear		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND) Jahre	80		80
Modernisierung vor X Jahren			
Restnutzungsdauer (RND) Jahre	20		20
prozentual	0,75		0,75
Alterswertminderung in €	92.507		14.686
alterswertgeminderte Herstellungskosten	30.836	0	4.895

Gebäudesachwerte insgesamt 35.731 €

Sachwert Außenanlagen (Erschließungsanteil) 0 €

Sachwert der Gebäude und Außenanlagen 35.731 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) 32.020 €

vorläufiger Sachwert 67.751 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) 0,7

marktangepasster vorläufiger Sachwert 47.426 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -8.000 €

Sachwert 39.426 €

Beispiel: Ermittlung des Ertragswerts

Gebäude- bezeichnung	Miet- einheit	Länge x Breite Meter	brutto Fläche m²	netto Fläche (80%) m²	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					€/m²	€/Monat	€/Jahr
Kuhstall (Pferdeboxen)	Lager EG	20 x 7,5	150	120	1,50	180	2.160
Schweinestall	Lager EG	20 x 5,2	104	83	0,50	42	499
Tenne	Stellplatz	20 x 9,0	180	144	0,50	72	864
Remise		keine Bewertung (abbruchreif)					
Summe			434	347		294	3.523

Ertragswertermittlung erfolgt auf Basis der jährlich, marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete.

jährlicher **Rohertrag** (Summe erzielbarer Nettokaltmieten) **3.523 €**

Bewirtschaftungskosten (Vermieteranteil) 0,2 -705 €

(20 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag = **2.819 €**

Reinertragsanteil Boden 0,05 x 32.020 -1.601 €

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = **1.218 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWerV) Faktor 12,46

(bei p = 5 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahre Restnutzung)

vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (kapitalisiert) **15.171 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 32.020 €

vorläufiger Ertragswert = **47.191 €**

gegebenenfalls zusätzliche Marktanpassung

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -8.000

Ertragswert für das Bewertungsobjekt **39.191 €**

Liquidationswertverfahren



3 Verkaufsangebote und erzielte Preise im realen Markt

1. Gesamtbetriebe zur möglichen Weiterbewirtschaftung

Beispiel 1: Milchviehbetrieb

Hofstelle Top Zustand:

1,5 Millionen €



Beispiel 2: Anwesen in traumhafter Lage Angebot: **650.000 €**



2. Aufgegebene Höfe und Resthofstellenverkauf

I.d.R. gehen die Flächen sukzessive an aktive Landwirte und die Hofstelle mit kleiner Restfläche geht an Nichtlandwirte.

a) Privaten Nutzung (Wohnen + Hobby)

- * **Wohnhaus wird als Wohnsitz oder Zweitwohnsitz genutzt,**
- * die **Wirtschaftsgebäude** dienen - je nach Größe und Ausstattung - der
 - * **Hobbytierhaltung:** Pferde, Schafe, Ziegen, Hühner usw.
 - * **private Garagen und Abstellräume, vereinzelt auch kleine Handwerksbetriebe usw.**

b) Gewerbliche Nutzung

im Mischgebiet i.d.R. kein Problem, im Außenbereich z.B. bei Aussiedlungshöfe ist es eine Umnutzung - Genehmigung erforderlich (s. Folgevortrag)
Problem: Verkehrserschließung und Abwasser

Beispiel 1:

Aussiedlerhof Angebotspreis: 435.000 €

7,5 ha Grundstück, 3 abgeschlossene Wohnungen 330 m², Baujahr 1977



3. Verkauf zum Abriss und Grundstücksverwertung

Wenn der Käufer meine Hofstelle / Land benötigt ist meine Verhandlungsposition im ländlichen Raum erheblich besser:

- Straßenbau, Baugebiet, Einzelbauplatz
- in der Ortslage Kauf von Nachbarn oder von der
- Gemeinde zur Infrastrukturerweiterung

4. Landwirtschaftliche Flächen

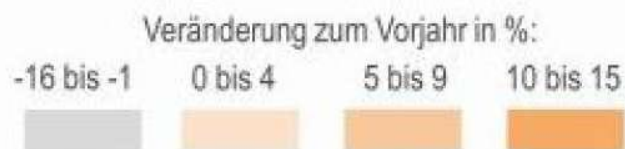
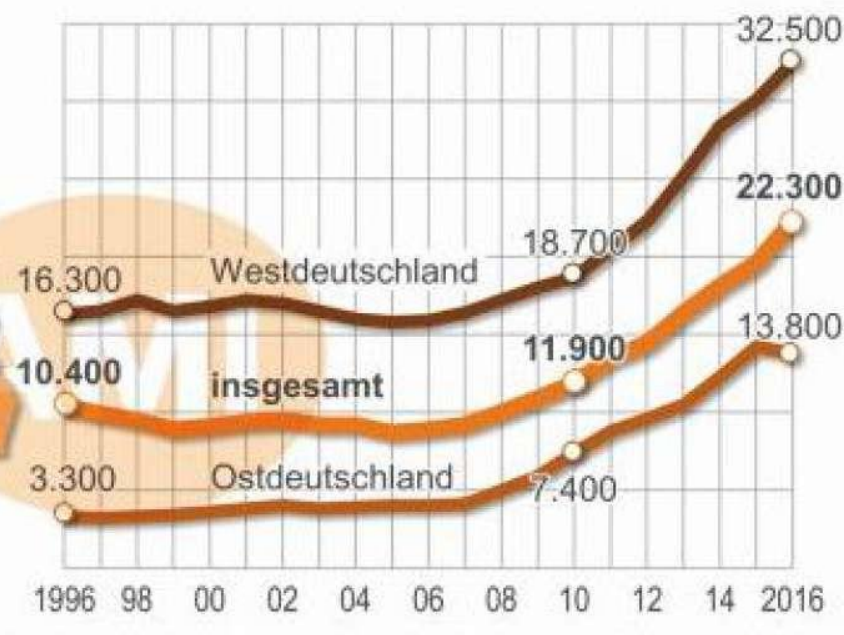
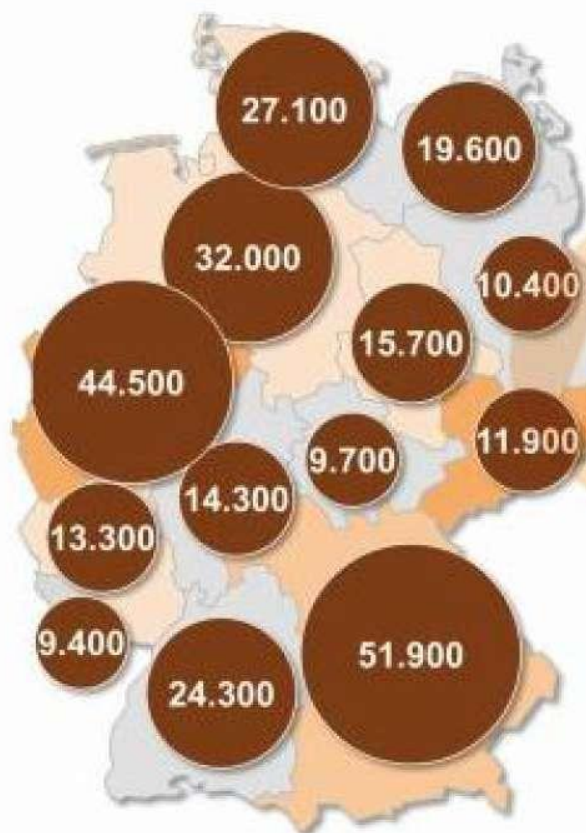
LF ist immer zu verkaufen, ob Einzelgrundstücke oder insgesamt, die Preise in den vergangenen 30 Jahren kannten nur eine Richtung - nach oben.

Wenn die Hofstelle verkauft werden soll ist der Verkäufer gut beraten, wenn er die LF nicht separat verkauft, da eine Hofstelle ohne LF oft keinen Abnehmer mehr finden, viele Käufer möchten gerade wegen der Pferdehaltung etwas Land dabei haben.

Wenn Landwirte LF haben möchten, müssen sie hin und wieder die Hofstelle mitkaufen, das kennt jeder.

Bodenpreise in Deutschland 2016

in EUR/ha für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)



4 Verpachtung

Landwirtschaftliche Weiterbewirtschaftung

Gesamtbetrieb / Betriebszweig (Pachtwertgutachten, Beispiel: Domänenpacht)



Betriebszweige



Beispielhafte Pachtwerte:

Boxenlaufstall:

120 Milchkühe, Melkstand, Güllelager und Siloanlage:	30.000 €/J
--	------------

Schweinemastanlage:

1.000 Mastplätze	14.000 €/J
------------------	------------

Zuchtsauenanlage:

200 Zuchtsauen und 1.000 Flatdeckplätze	25.000 €/J
---	------------

Bullenmaststall:

100 Bullenmastplätze	8.000 €/J
----------------------	-----------

2.1.3 Landwirtschaftliche Fläche

Stark abhängig von der Bodenqualität und der örtlichen Nachfrage

Pachtpreisberechnung nach Bodenpunkten				
Boden-		Preis in € pro Bodenpunkt		
punkte	5	6	7	8
30	150	180	210	240
40	200	240	280	320
50	250	300	350	400
60	300	360	420	480
70	350	420	490	560
80	400	480	560	640

Vermietung für neue Nutzungen bedarf oft der vorherigen Instandsetzung:



Beispiele für Nachnutzungen als Mietwohnungen:



Mietpreise in Hessen

Teuersten Städte

Frankfurt am Main	14.1 €
Bad Homburg	12.91 €
Bad Soden am Taunus	12.82 €
Oberursel	12.54 €
Kelsterbach	12.24 €
Königstein im Taunus	12.08 €
Eschborn, Taunus	11.45 €
Bad Vilbel	11.19 €
Dietzenbach	11.06 €
Kronberg im Taunus	11.04 €
Raunheim	11.02 €
Offenbach	10.93 €
Neu-Isenburg	10.92 €
Kriftel	10.9 €
Friedrichsdorf	10.87 €

Günstigste Städte

Dautphetal	4.49
Steinau an der Straße	4.79
Gersfeld (Rhön)	4.83
Wartenberg, Hessen	4.84
Homberg (Efze)	4.87
Freiensteinau	4.89
Eiterfeld	5.05
Sontra	5.08
Schotten, Hessen	5.09
Hünfeld	5.13
Korbach	5.14
Bad Emstal	5.16
Alsfeld	5.24
Hessisch Lichtenau	5.27
Bebra	5.36

Beispiel für Nachnutzung als Garage und Unterstellraum an Privatanutzer



Vermietung für private Hobbynutzung







01 04 2019



01 04 2019



01 04 2019



01 04 2019

Mietpreise im ländlicher Raum

Für private Hobbynutzungen

Abschließbare winddichte und trockene Räume:

Möbeleinlagerung	2,00 €/m ²
Motorräder	2,00 €/m ²
Autos/Oldtimer und Schrauber	2,00 €/m ²

Abschließbare trockene Räume: Scheune, Maschinenhalle:

Autos/Oldtimer und Schrauber	1,70 €/m ²
Wohnmobile und Wohnwagen	1,00 €/m ²
Landmaschinen	0,80 €/m ²

Für gewerblichen Nutzungen mit Büro und Sanitärräumen 3,00 – 5,00 €/m²

Die Mietpreise für vergleichbare Objekte im Umkreis der Städte sind bis zu 100 % höher.

Fazit

1. Hofstellen bei denen keine Aussicht auf Weiterbewirtschaftung besteht, sollten die Betriebsaufgabe zeitnah umsetzen.
Die Zeit heilt hier keine Wunden, sondern der mögliche Aufgabegewinn und damit die Steuerlast werden im Zeitablauf immer höher.
Eine Trendwende bei den Bodenpreisen ist nicht in Sicht.
2. Hofstellen nicht leer stehen lassen, der Vermögensverlust wird dadurch nur höher.
Lösung: Verkaufen oder für die Vermietung herrichten.
3. Bei allen Lösungen die zukünftige Wirtschaftlichkeit im Auge behalten.

**Ich danke Ihnen für Ihr Interesse und
wünsche viel Erfolg bei der Umsetzung der
gewonnenen Erkenntnisse**

www.lissmann.eu