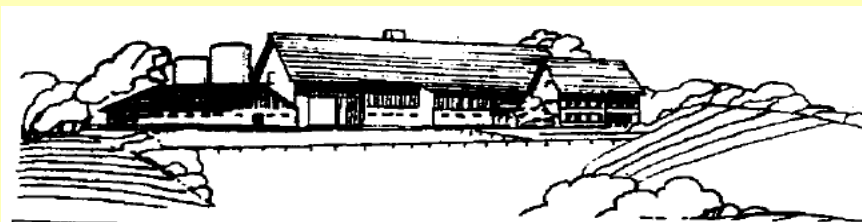


**Wertermittlung von Hofstellen
aus Sicht des Sachverständigen
- im Außenbereich -**

Prof. Dr. Harald Müller

Alsfeld-Eudorf, den 10. Oktober 2017

Teilbereiche landwirtschaftlicher Hofstellen



**Landwirtschaftliche
Nutzfläche**

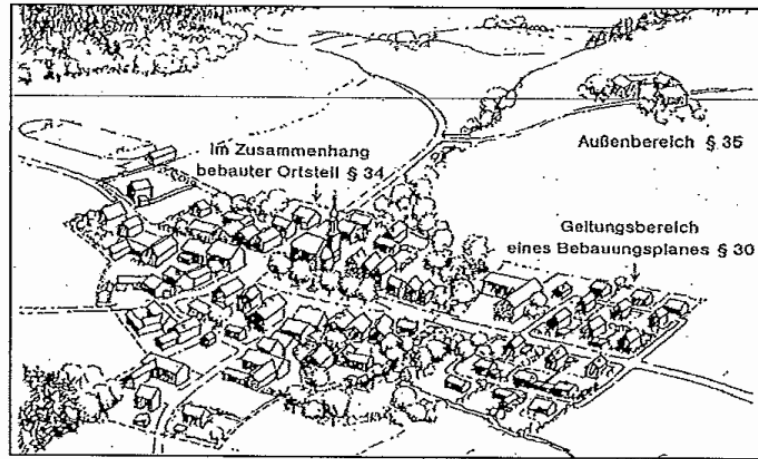
- Ackerland
- Gründland
- werdendes Bauland

**funktionelle Hof-
und Gebäudefläche
lebendes und
totes Inventar**

**Wohn-/ Wirtschaftsgebäude
und bauliche Anlagen**

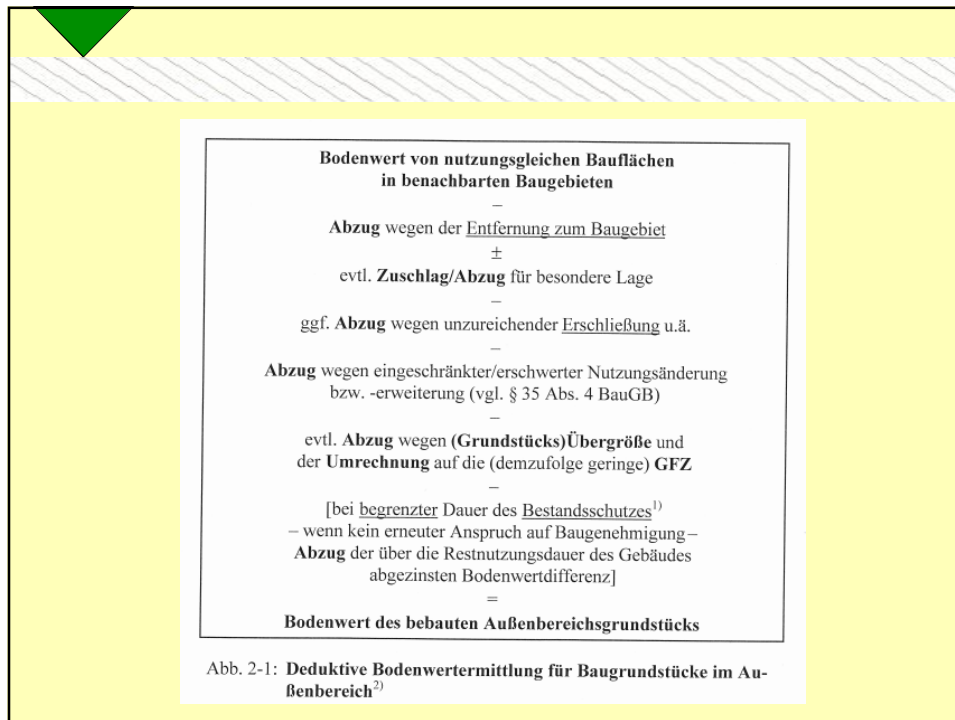
- Wohnhaus
- Stallungen
- Scheune
- Nebengebäude

Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB



Bauen im Außenbereich gemäß BauGB Parg. 35

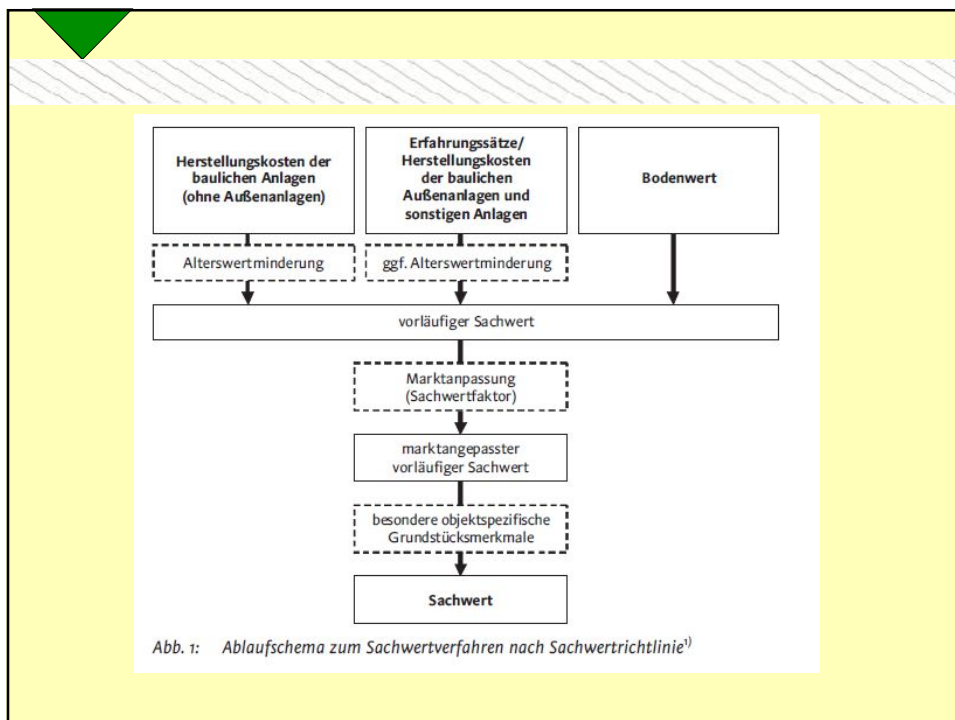
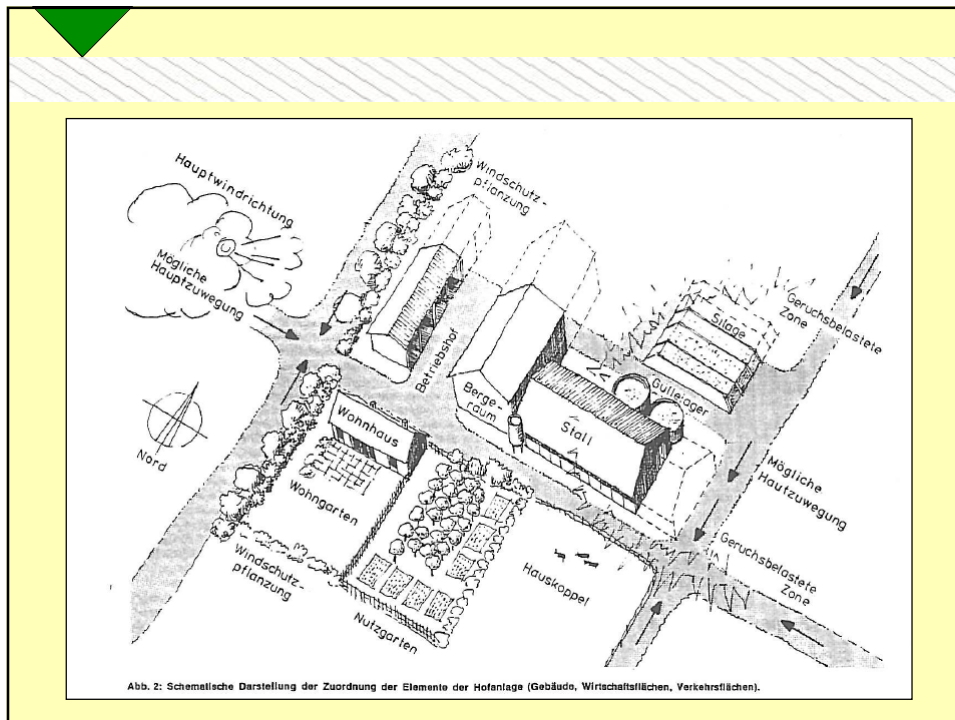




**Bewertungsansätze
des Grund und Bodens des bebauten
Außenbereichsgrundstücks**

Objekt	GF-Preis/ LN Preis	%GF/RW-Preis
MR 7	5,60	25
FRA 3	4,35	17
FD 6	3,68	0
FD 5	5,00	17
MR 2	7,50	38
LM 10	8,18	21
LDK 1	6,47	22
LM 11	2,63	14
FD 4	3,68	18
LM 6	4,74	18
LDK 2	11,43	20
MR 9	5,71	22
LM 7	3,00	15
RÜD 2	8,75	9
FD 7	0,00	18
LM 3	3,48	13
FRA 2	3,16	16
LM 4	5,20	0
FD 3	6,43	13
LM 9	2,96	13
LDK 3	10,00	18
MR 3	5,29	18
LM 8	5,71	11
LM 12	4,44	13
MR 4	5,00	18
LM 2	5,50	16
Du	5,30	18

Quelle:
Dr. Müller



Bekanntmachung
Veröffentlicht am Donnerstag, 18. Oktober 2012
BAnz AT 18.10.2012 B1
Seite 11 von 49

Bundesanzeiger
Herausgegeben vom
Bundesministerium der Justiz
www.bundesanzeiger.de

Anlage 1

Normalherstellungskosten 2010
NHK 2010
Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche
einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer
Kostenstand 2010
Inhaltsübersicht

18 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.1 Reithallen, Pferdeställe

18.1.1 Reithallen

18.1.2 Pferdeställe

18.2 Rinderställe, Melkhäuser

18.2.1 Kälberställe

18.2.2 Jungvieh-/Mastbullen-/Milchviehställe ohne Melkstand und Warteraum

18.2.3 Milchviehställe mit Melkstand und Milchlager

18.2.4 Melkhäuser mit Milchlager und Nebenräumen als Einzelgebäude ohne Warteraum und Selektion

18.3 Schweineställe

18.3.1 Ferkelaufzuchtställe

18.3.2 Mastschweineställe

18.3.3 Zuchtschweineställe, Deck-/Warte-/Abferkelbereich

18.3.4 Abferkelstall als Einzelgebäude

18.4 Geflügelställe

18.4.1 Mastgeflügel, Bodenhaltung (Hähnchen, Puten, Gänse)

18.4.2 Legehennen, Bodenhaltung

18.4.3 Legehennen, Volierenhaltung

18.4.4 Legehennen, Kleingruppenhaltung, ausgestalteter Käfig

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

18.6 Außenanlagen zu allen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden

Quelle: Prof. Dr. Müller

Quelle: Spangnetter	
Gruppe: landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich	
Bodenwertniveau (ersch. b. fre.) [€/m ²]	
vorl. Sachwert [€]	10
75000	1,50
100000	1,36
125000	1,26
150000	1,19
175000	1,13
200000	1,08
225000	1,04
250000	1,00
275000	0,97
300000	0,94
325000	0,92
350000	0,89
375000	0,87
400000	0,85
425000	0,84
450000	0,82
475000	0,81
500000	0,79

Ertragswertverfahren

- Grundlage sind nachhaltig erzielbare jährliche Einnahmen bezogen auf ein Grundstück
- Bruttoeinnahmen werden um Aufwendungen zum Reinertrag gekürzt
- Boden- und Gebäudeanteil am Reinertrag werden ausgewiesen
- Marktanpassung ist erforderlich (wichtigste Faktoren sind Liegenschaftszinssatz und nachhaltig erzielbare Einnahmen)
- Ergebnis: I. d. R. marktgerechter Wert

Ertragswertverfahren

- Grundzüge des Ertragswertverfahrens
- Mieten und Pachten landw. Gebäude
- Liegenschaftszins
- Mietausfallwagnis
- Leerstand und Nachhaltigkeit

Erfahrungswerte für Mieten und Pachten landw. Betriebsgebäude. (Grundlage für das Ertragswertverfahren gem. der ImmoWertV)

Bezeichnung	Gebäudeart	monatliche Nettokaltmiete (€/m ²)	
		von	bis
A	Scheunengebäude		
A1	landw. Nutzung	1,25 €	1,75 €
A2	private Nutzung	1,00 €	1,25 €
A3	Nutzung/Leerstand	0,50 €	0,75 €
B	Stallgebäude		
B1	landw. Nutzung	1,50 €	2,00 €
B2	private Nutzung	0,50 €	1,00 €
B3	Nutzung/Leerstand	0,25 €	0,75 €
C	Maschinenhalle (einfache Ausführung)		
C1	landw. Nutzung	1,00 €	1,50 €
C2	private Nutzung	0,75 €	1,25 €
C3	Nutzung/Leerstand	1,00 €	1,00 €
D	Lagergebäude (nutzungsflexibel)		
D1	landw. Nutzung	1,25 €	1,75 €
D2	gewerbl. Nutzung	2,00 €	4,00 €

Quelle: Prof. Dr. Müller

Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude

ARTEN VON UMNUTZUNGSVORHABEN

- a) Erhöhung des Gewinnanteils beim Absatz von Agrarprodukten durch
- Direktvermarktung (DVM) konventioneller und alternativer Produkte
 - Be- und Verarbeitung von Rohprodukten z. B. zu Back- und Fleischwaren
 - Direktverzehr (z. B. Probierstube in Verbindung mit DVM)
 - Landschaftsbau
- b) Einsatz von Agrarprodukten in Verbindung mit landschaftsbezogenen Dienstleistungen in den Bereichen
- Freizeit: z. B. Kutschfahrten, Reitplatz, Reiterhof
 - Erholung: z. B. Ferienzimmer auf dem Bauernhof
 - Bewirtung: z. B. Bauernhofcafé
 - Pflege: z. B. Pflege Hilfsbedürftiger
- c) Landwirtschaftsbezogene Dienste wie zum Beispiel:
- Landschaftspflege
 - Lohnunternehmer
 - Landmaschinenwerkstatt
 - Tierpension
 - ...
- d) Sonstige gewerbliche Unternehmensgründungen in den Bereichen
- Lagerhaltung: z. B. Auslieferungslager
 - Verkauf: z. B. Antiquitäten, Lampenhof
 - Dienstleistung: z. B. Planungsbüro
 - Reparatur: z. B. Kfz-Reparatur
 - Handwerkliche Produktion: z. B. Tischlerei, Töpferei
- e) Vermietung und Verpachtung von Gewerbe- und Wohnräumen für
- Wohnwagen u. ä. ...
 - Gewerbebetriebe nach c) und d)
 - Sozialeinrichtungen z. B. Kindergarten
 - Wohnzwecke: nach WoBauErlG

Herzlichen Dank

für die

Aufmerksamkeit