

Textbausteine

1. Allgemeine Dinge

1.1 Eigentumsverhältnisse

Im Grundbuch eingetragener Eigentümer zum Bewertungsstichtag ist Herr/Frau ...

Im Grundbuchauszug vom ... ist Herr/Frau ... als Eigentümer/-in vermerkt.

1.2 Bewertungsumfang

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb, der...

In der nachfolgenden Wertermittlung werden folgende Bestandteile bewertet: ...

Nicht Teil der Bewertung sind ...

1.3 Unterlagen

Bei der Gutachtenerstellung wird seitens des Gutachters keine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit und Aktualität der vom Auftraggeber und von Dritten erhaltenen Auskünfte und Unterlagen übernommen.

Die für die Erstellung des Gutachtens berücksichtigten Unterlagen sind dem Anhang zu entnehmen.

1.4 Gesetzesgrundlagen

Als Grundlage für die Wertermittlung dienen folgende gesetzliche Bestimmungen und Kommentare:

- ...
- ...
- ...

1.5 Ortsbesichtigung

Am ... fand eine Ortsbesichtigung statt, bei der ... besichtigt wurde.

Während der Ortsbesichtigung wurden folgende Tätigkeiten erledigt: ...

2. Grundbuch

Bei der Erstellung des Gutachtens lag folgendes Grundbuch vor:

Grundbuch von ..., Blatt ..., Auszug vom ...:

- Bestandsverzeichnis: ... m² (Hof- und Gebäudefläche, landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Davon bewertet: ... m²
- Abteilung I: Eigentümer: ..., geb. am ...
- Abteilung II:
Lfd. Nummer der Eintragung 1, Lfd. Nummer des Grundstückes 20: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, ...
Wertung: ...

Beispielwertungen für Rechte aus Abteilung II, die nicht wertbeeinflussend sind:

- Das Recht dient der Sicherung zur Die Eintragung ist nicht wertrelevant.
- Das Recht hat keinen Einfluss auf die Nutzung des Grundstückes. Die Eintragung wirkt sich nicht wertbeeinflussend aus.
- Das Grundstück wird in der Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird von einem Werteeinfluss abgesehen.

Anmerkung zur Abteilung III des Grundbuches: Schuldverhältnisse, die ggf. in Grundbuch-Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens entsprechend sachgemäß berücksichtigt werden.

3. Beschreibungen Wirtschaftsgebäude

3.1 Beschreibung Wohngebäude

Gebäudenutzung:	Betriebsleiterwohnhaus, Altenteilerwohnhaus, Mietobjekt
NHK-Typ:	1.01, 1.02, ...
Anzahl Wohneinheiten:	1, 2, 3
Wohnfläche:	... m ²
Brutto-Grundfläche:	... m ²
Baujahr:	1998
Renovierung/Sanierung:	2010
Bauweise Wohngebäude:	Massivbau, Fachwerkhaus, Fertighaus, Holzbau, Mauerwerksbau, Stahlbetonbau
Fassade:	Klinker/Verblender, Putz, Holzelemente, Wärmedämmverbundsystem, Naturstein, Metall, Sichtbeton, Sandwichpaneele, Trapezblechverkleidung
Dachform:	Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach, Mansarddach, Zeldach, Berliner Dach
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Betondachziegel, Biberschwanzziegel, Betondachsteine, Schiefer, Wellfaserplatten, Wellblech, Trapezblech, Faserzement, Reet, Kupfer, Metall, Dachpappe, Bitumen, Folie
Außentüren:	Kunststofftür, Holztür, Aluminiumtür, Kunststofftür verglast, Holztür verglast, Aluminiumtür verglast
Fenster:	Holz, Kunststoff Zweifachverglasung/Dreifachverglasung
Decken:	Stahlbetondecke, Holzbalkendecke
Innenwände:	Leichtbauweise, Massivbauweise, Leicht- und Massivbauweise
Treppe:	Holztreppe, Betontreppe, Stahltreppe
Innentüren:	Holztüren, Glastüren, Holztüren mit Verglasung, Kunststofftüren
Sanitäreinrichtungen:	Anzahl Bäder
Heizung:	Gas, Öl, Fernwärme, Strom, Holz (Pellets), Wärmepumpe, Erdwärme
baulicher Zustand:	sehr gut, gut, durchschnittlich, leicht unterdurchschnittlich, unterdurchschnittlich
Ausstattung:	sehr gut, gut, durchschnittlich, leicht unterdurchschnittlich, unterdurchschnittlich
Außenanlagen:	bspw. Stellplätze vorhanden
Bemerkungen:	Besonderheiten?

3.2 Beschreibung Wirtschaftsgebäude

➔ Je nach Produktionsrichtung unterschiedlich

Gebäudenutzung:	Haltung von ..., Lagerung von ..., Unterstand für ...
Größe [TP oder m ²]:	...
Baujahr:	1998
Renovierung/Sanierung:	2010
Bauweise:	Massivbau, Fachwerkhaus, Fertighaus, Holzbau, Mauerwerkbau, Stahlbetonbau
Fassade:	Klinker/Verblender, Putz, Holzelemente, Wärmedämmverbundsystem, Naturstein, Metall, Sichtbeton, Sandwichpaneel, Trapezblechverkleidung
Dachform:	Flachdach, Satteldach, Walmdach, Pultdach, Mansarddach, Zeltdach, Berliner Dach
Dacheindeckung:	Tondachziegel, Betondachziegel, Biberschwanzziegel, Betondachsteine, Schiefer, Wellfaserplatten, Wellblech, Trapezblech, Faserzement, Reet, Kupfer, Metall, Dachpappe, Bitumen, Folie
Fenster:	falls vorhanden: Holz, Kunststoff Zweifachverglasung/Dreifachverglasung
Stallzugang:	Holztore, Holztüren, Schiebetüren, Schiebetore, Elektrische Rolltore, Sektionaltore
Laufflächengestaltung:	Spaltenboden, planbefestigt, innen und außen planbefestigt, innen Spaltenboden, außen planbefestigt, planbefestigt und Spaltenboden
Buchtengestaltung:	Kastenstand, Bewegungsbucht, Bewegungsbucht mit Fixierungsmöglichkeit, Bewegungsbucht mit Auslauf, offene Bucht, offene Bucht mit Liegebox
Reinigung Laufgänge:	Automatischer Schieber, Manueller Schieber
Liegeboxen:	Hochboxen, Tiefboxen
Fressbereich:	Ohne Fressgitter, Selbstfangfressgitter, Schrägfressgitter, Palisadenfressgitter, Schwedenfressgitter, Fresszaun, Nackenriegel
Melkvorrichtung:	Fischgrätenmelkstand, Tandemmelkstand, Side by Side-Melkstand, Melkkarussell (Innenmelker), Melkkarussell (Außenmelker), Automatisches Melksystem (AMS), Rohrmelkanlage
Größe Melkstand [TP]:	...
Fütterung:	automatische Fütterung, Futtermischwagen, Rohrkettenfütterung, Transponderfütterung, manuelle Fütterung, Breifutterautomat, automatische Kettenfütterung
Güllesystem/-Güllelagerung:	Schieberentmischung, Slalomsystem, Flushingsystem, Mistplatte, Güllekeller, Wechselstausystem, Vakuumsystem, außen maschinell, innen per Hand, maschinell, Kotbänder; angeschlossene Kothalle, Kotbänder
Bemerkungen:	Besonderheiten?

4. Hinweise zu Schutzgebieten

➔ Im Falle, dass das Bewertungsobjekt nicht in den entsprechenden Gebieten liegt.

Landschaftsschutzgebiet:

Der Landschaftsschutz soll sicherstellen, dass die Nutzung durch den Menschen möglichst umweltverträglich ist. Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Absatz.1 BNatSchG „ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet.

Naturschutzgebiet:

Der Naturschutz ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegt und soll den Naturhaushalt als Ganzes erhalten. Aus dem § 23 Abs. 2 BNatSchG werden die Nutzungseinschränkungen festgelegt. Daraus resultieren teils starke Einschränkungen in Bezug auf die Nutzung und Bewirtschaftung. Das Bewertungsobjekt befindet sich in keinem Naturschutzgebiet.

Wasserschutzgebiet:

Wasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen besondere Ge- und Verbote gelten zum Schutz von Gewässern (Grundwasser, oberirdisches Gewässer, Küstengewässer). Das Bewertungsobjekt, welches der Bewertung zu Grunde liegt, befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

FFH-Gebiet:

Ein FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) ist ein verbindliches europäisches Naturschutzgesetz zur Sicherung von Biotopen. Daras hervorgehend gibt es unterschiedliche Managementpläne zur Erhaltung und nachhaltigen Nutzung der biologischen Vielfalt. Das Bewertungsobjekt befindet sich in keinem FFH-Gebiet.

Rotes Gebiet:

Das Wertobjekt befindet sich laut dem Entwurf der Neufassung der Düngeverordnung nicht im sogenannten Roten Gebiet, also einem mit Nitrat belasteten Gebiet. In diesen ausgewiesenen Gebieten sind sieben bundesrechtlich geltende Maßnahmen, und zusätzliche landesspezifische Maßnahmen zu berücksichtigen, die insbesondere auf die Effizienzsteigerung der organischen Düngung abzielen sowie auf eine Reduktion der Reststickstoffgehalte im Boden.

➔ Sollte das Bewertungsobjekt in solchen Gebieten liegen, müssen die Texte entsprechend angepasst werden. Zusätzlich sollte eine entsprechende Wertung stattfinden, die nicht allgemeingültig getroffen werden kann.

5. Weitere potenzielle Wertbeeinflussungen

Altablagerungen und Altstandorte (Altlasten):

Mit schriftlicher Auskunft vom ..., Herr/Frau ..., Landkreis ..., sind keine Altlasten für die bebauten Flurstücke eingetragen.

Baulasten:

Mit schriftlicher Auskunft vom ..., Herr/Frau ..., Landkreis ..., sind keine Baulasten für die bebauten Flurstücke eingetragen.

Denkmalschutz:

Es liegt kein Verdachtshinweis vor. Eine Internetrecherche hat keine anderweitigen Informationen ergeben.

6. Bewertung bebauter Grundstücke

Drittverwendungsfähigkeit:

- Die Drittverwendungsfähigkeit ist unter der Annahme der Fortführung der landwirtschaftlichen Flächennutzung als sehr gut zu beurteilen.
- Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist der Betriebsstandort nach Maßgabe des § 35 BauGB, drittverwendungsfähig. Es handelt sich um eine nachhaltig zu betreibende Wirtschaftseinheit. Die vorhandenen Tierplatzkapazitäten sind im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.
- Landwirtschaftliche Flächen gelten grundsätzlich als uneingeschränkt drittverwendungsfähig.

Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit:

- Die Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit ist aufgrund der regionalen Gegebenheiten und dem arbeitswirtschaftlichen Ausstattungsstandard gegeben.
- Die Flurstücke sind sowohl einzeln als auch gemeinsam vermarktbar, wodurch die Verwertbarkeit der Fläche grundsätzlich erhöht wird. Die Marktgängigkeit ist als sehr gut anzusehen.
- Insgesamt wird die Möglichkeit zur Verpachtung/ zum Verkauf als gegeben beurteilt.

VR AGRAR

Beleihungsrisiko:

- Insgesamt beurteilen wird den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund des eingeschränkten Käuferkreises als Objekt mit erhöhtem Risiko (Spezialimmobilie). Innerhalb der Objektgruppe stufen wir das Risiko als gering/ durchschnittlich/erhöht ein.
- Grundsätzlich sind land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen als besonders nachhaltig, wertstabil und krisenunabhängig zu qualifizieren. Acker- und Grünland sind Anlagegüter, die wenig von temporären Konjunktur- und Preisschwankungen abhängig sind. Die Preise entwickeln sich nachhaltig positiv. Das Beleihungsrisiko wird als gering eingestuft.

Zusammenfassung:

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

Vermietbarkeit/Verkäuflichkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

Beleihungsrisiko: nicht gegeben/ durchschnittlich/ erhöht