

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	5
1.1	Art der Wertermittlung	6
1.2	Bewertungsstichtag(e)	6
1.3	Wertermittlungsverfahren	7
1.4	Methodisches Vorgehen	8
2	Lagemerkmale	12
2.1	Wirtschaftsstandort	14
2.2	Demografische Entwicklung	16
3	Rechtliche Grundlagen	19
3.1	Grundbuch	19
3.2	Liegenschaftskataster	20
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	22
3.3.1	Planerische Grundlagen	22
3.3.2	Baurecht	24
4	Betriebsbeschreibung	25
4.1	Pachtvertrag	25
4.2	Landwirtschaftlich genutzte Fläche	26
4.3	Hofstelle	31
4.4	Viehhaltung	33
4.5	Futterflächenbedarf	34
4.6	Milchkontingent	36
4.7	Maschinen und Geräte	37
4.8	Prüfung auf hofesfreies Vermögen	38
4.9	Betriebsprämie (Zahlungsansprüche)	41
4.10	Natürliche Erzeugungsbedingungen und Naturalerträge	44
4.11	Arbeitskräfte und Arbeitskräftebedarf	46
4.12	Buchführung und Besteuerung	47
4.13	Vergleichsbetriebe	48
5	Ertragswertermittlung des landwirtschaftlichen Betriebes	50
5.1	Deckungsbeiträge und Gesamtdeckungsbeitrag	50
5.2	Festkostenermittlung	52
5.3	Sonstige betriebliche Erträge	56
5.3.1	Betriebsprämie	56
5.3.2	Sonstiger Betriebsertrag gemäß Buchführungsstatistik	56
5.3.3	Sonstiger Betriebsertrag Maschinenhalle	56
5.3.4	Sonstiger Betriebsertrag Gesamt	59
5.4	Roheinkommen aus der Landwirtschaft	60
5.5	Lohnansatz für nicht entlohnte Familienarbeitskräfte (Fam.-Ak)	60
5.6	Reinertrag aus der Landwirtschaft	62
5.7	Reinertragsanteil der Betriebsleiterwohnung	63
5.8	Reinertrag des Betriebes	66
5.9	Ertragswert nach § 2049 BGB	66
6	Verkehrswertermittlung des hofesfreien Vermögens	67
6.1	Grundstückszustand	67
6.2	Weitere Grundstücksmerkmale	68
6.2.1	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	68
6.2.2	Lage und Verkehrsanbindung	68
6.2.3	Weitere Merkmale	69
6.2.3.1	Grundstücksgröße, Ausformung, Topografie	69
6.2.3.2	Denkmalschutz	69
6.3	Entwicklungszustand	69
6.4	Verkehrs-/Marktwertermittlung	70
6.5	Bodenrichtwerte	70

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
6.6	Grundstückspreise	71
6.7	Auswertung	71
6.7.1	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	71
6.8	Werteinstufung	77
6.8.1	Flurstück Nr. 7	77
6.8.2	Flurstück Nr. 8	78
7	Ergebnis	80

Anhang	Allgemeine Bewertungsgrundlagen und Hinweise, Urheberrecht und Literaturverzeichnis, S. 1 bis 14	
--------	--	--

Anlagenverzeichnis

Anlage	1.0	Auszug aus der Topographischen Karte, M 1 : 25.000
Anlagen	1.1 - 1.3	Auszüge aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 5.000
Anlage	2.0 - 2.2	Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Landhausen
Anlage	3	Auszug aus Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in XY
Anlage	4	Auszug aus dem XY Fachinformationssystem Naturschutz-Online Viewer
Anlage	5.0 - 5.10	Deckungsbeitragsberechnungen der einzelnen Produktionsverfahren
Anlagen	6.0 – 6.9	Fotos Nr. 1 bis 20 vom Ortstermin

Die Anlagen 1 bis 4 und 6 bis 6.9 sind aus Datenschutzgründen nicht enthalten.