

Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben

Fachliche Bestellungs Voraussetzungen

Stand: 6/2003

Fachliche Bestellungsvoraussetzungen für das Fachgebiet:

1.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben

1 Vorbildung

1.1 Berufsausbildung

Abgeschlossenes Studium der Fachrichtung Landwirtschaft an einer Hoch- oder Fachhochschule mit geeigneten Studienschwerpunkten oder einer anderen gleichwertigen Ausbildungsstätte

Abgeschlossenes Studium anderer Fachrichtungen, wenn der Nachweis einer für das Fachgebiet geeigneten Ausbildung erbracht wird

Besonders qualifizierte Bewerber bzw. Bewerberinnen mit abgeschlossener Berufsausbildung als Landwirt (in der Regel Meisterausbildung) mit zusätzlicher Qualifikation im Fachgebiet

1.2 Berufstätigkeit

Die Berufstätigkeit, die im Zeitpunkt der Antragstellung andauert, soll mindestens fünf Jahre betragen und in verantwortlicher Stellung ausgeübt werden. Sie muss geeignet sein, die erforderlichen praktischen Kenntnisse und Fähigkeiten im Bestimmungsfachgebiet zu vermitteln.

2 Wirtschaftliche Kenntnisse

2.1 Landwirtschaft innerhalb der Gesamtwirtschaft

Grundkenntnisse zu den volks- und betriebswirtschaftlichen Verhältnissen der Landwirtschaft in Deutschland und ihre Entwicklung

Kenntnisse der landwirtschaftlichen Struktur in verschiedenen Regionen Deutschlands

2.2 Agrarpolitik

Grundkenntnisse über die Regelmechanismen der Agrarpolitik der EU, des Bundes und der Länder

Kenntnisse über Aufbau und Zuständigkeit der Agrarverwaltung

2.3 Ökonomie

Ökonomische Kenntnisse der landwirtschaftlichen Produktionsverfahren und ihrer Einflussgrößen und Rentabilitäten

Wirtschaftliche Stellung der Produktionsverfahren untereinander (relative Vorzüglichkeit)

Bedeutung der Festkosten für die Rentabilität der Betriebe

3. Besondere Fachkenntnisse der Betriebsbewertung und Entschädigung in landwirtschaftlichen Betrieben

3.1 Unternehmensbewertung

Kenntnisse der Grundlagen der Unternehmensbewertung

- Buchführung
- Jahresabschluss und Bilanz
- betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung
- Betriebszweigabrechnung

Kenntnis der Unternehmensfinanzierung und Investitionsrechnung

- Kostenkalkulationen
- Deckungsbeitragsberechnungen
- Iterative Kalkulation
- Kapitalwertmethode
- Zinsfußmethode
- Liquiditätsrechnungen

Kenntnis der Unternehmensbewertung

Anlass und Anwendung von

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

3.2 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Kenntnisse über die Wertermittlungen zu verschiedenen Anlässen

- Verkehrswert
 - Kauf
 - Verkauf
 - Landentzug
 - Beleihung
 - Betriebsaufgabe
 - Teilwertermittlung
 - Erbfälle
 - Zugewinn

- Ertragswert
 - Renditeobjekte
 - Unternehmensbewertung aus Anlass der Beleihung
 - Entwicklungsflächen

Verkehrswertermittlung

- Definition § 194 BauGB
- Vergleichswert: Begriff, Anwendung, Ermittlung
- Ertragswert: Begriff, Anwendung, Ermittlung
- Sachwert: Begriff, Anwendung, Ermittlung

Grundstücksmarktgeschehen

- Struktur und Funktionsweise des Grundstücksmarktes
- Eigenschaften der Fläche
- regionales Marktgeschehen
- Zeitpunkt der Transaktion
- Datenquellen

Miet- und Pachtverhältnisse

- Grundkenntnisse des Miet- und Pachtrechtes und ihre Auswirkungen in der Entschädigung und Taxation
- Wertbeeinflussung durch Rechte und Lasten
- Kenntnisse der Grundbuchordnung und Auswirkungen von Grundstücksbelastungen auf den Grundstückswert

3.3 Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen

Kenntnisse von Anlässen und Rechtsgrundlagen

- Entzug - BauGB, WertV, WertR
- Privatisierung - Teilwert - Betriebsaufgabe - Gemeiner Wert
- Versicherungen, Beleihungen

Kenntnisse und Beurteilung von Wertfaktoren für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude

- Art, Größe, Zustand
- Nutzungsmöglichkeiten: Nutzung zum Stichtag, Umnutzung
- Restnutzungsdauer

Handhabung der Bewertungsmethoden

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ersatzwertverfahren

Bewertungsansätze

- Normalherstellungskosten
- Abrisskosten
- Liegenschaftszins

3.4 Entschädigungen bei Landentzug

Kenntnisse der einschlägigen Rechtsgrundlagen

Ermittlung der Entschädigungspositionen in der öffentlich-rechtlichen Enteignung

- Rechtsverlust
 - Verkehrswert der Entzugsfläche
 - Sonderwert der Entzugsfläche
 - werterhöhende Elemente der Entzugsfläche (z. B. Hofanschluss, Anlagen, Vorratsdüngung, Aufwuchs)
- Folgeschäden
 - Wertminderung des Restbetriebes: An- und Durchschneidungen, Umwege, Arrondierungsschäden, Verkleinerung, Anschlussverluste
 - Erwerbsverlust des Restbetriebes
 - Existenzverlust, -gefährdung
- Bedeutung der Stichtagsregelung
 - Planungszustand
 - Wertbezugszeitpunkt
 - Eingriffszeitpunkt
- Darstellung der Möglichkeiten zur Schadensminderung
 - betriebliche Anpassungen
 - außerbetriebliche Alternativen

3.5 Bewertung von Nutzungsbeschränkungen

Betroffenheitsanalyse des ausgeübten landwirtschaftlichen Betriebes

- Betroffenheit der einzelnen Betriebszweige
- Anpassungsmöglichkeit bei Beibehaltung der Produktionszweige

Beurteilung alternativer Produktionszweige

Beurteilung der Existenzgefährdung

3.6 Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei Erb- und Eheauseinandersetzungen

Kenntnisse des landwirtschaftlichen Erb- und Familienrechtes

Kenntnisse der relevanten Rechtsvorschriften der HöfeO bzw. der anderen Anerbengesetze zur Hofvermögenseigenschaft, Schutzwürdigkeit, Ermittlung des Hofeswert

Kenntnisse der relevanten Rechtsvorschriften des BGB zur gesetzlichen Erbfolge und zum Familienrecht

- Feststellung der Landguteigenschaft
- Feststellung des Ertragswertes und des Verkehrswertes
- Feststellung von Zugewinn und Unterhaltsleistungen

3.7 Bewertungen aus steuerlichen Anlässen

Grundkenntnisse des Einkommensteuergesetzes und spezielle Kenntnisse der landwirtschaftlich/bewertungsrechtlich relevanten Vorschriften

- Definition und Ermittlung des Gemeinen Wertes
- Definition und Ermittlung des Teilwertes
- Abgrenzung der Landwirtschaft von der Liebhaberei und dem Gewerbe

Grundkenntnisse des Erbschaft- und Schenkungsteuergesetzes und spezielle Kenntnisse der landwirtschaftlich/bewertungsrechtlich relevanten Vorschriften

Kenntnis des Verfahrens der Bedarfsbewertung für den landwirtschaftlichen Betrieb

4 Rechtliche Grundkenntnisse

Kenntnisse der Grundlagen der Entschädigung und des Schadensersatzes (Bürgerliches Gesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie u. a.)

Kenntnisse des Rechts der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktion (Pflanzenschutzgesetz, Pflanzenschutzanwendungs-, Pflanzenschutzmittelverordnung, Düngemittelgesetz, Düngemittelverordnung, Sortenschutz-, Saatgutverkehrsgesetz u. a.)

Kenntnisse des Umweltrechts (Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bioabfallverordnung, Klärschlammverordnung u. a.)

Kenntnisse des Bau-, Raumordnungs- und Planungsrechtes (Baugesetzbuch, Flurbereinigungsgesetz u. a.)

Kenntnisse des landwirtschaftlichen Steuerrechts (Einkommensteuer, Umsatzsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer, Bewertungsgesetz u. a.)

Kenntnisse des Erbrechtes (BGB, Höfeordnung u. a.)

Kenntnisse der Eigentums- und Besitzrechte (Grundstückverkehrsgesetz, Pachtrecht u. a.)

5. Weitere Kenntnisse

Dieses Fachgebiet schließt ein:

- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar

Die entsprechenden Kenntnisse für diese Fachgebiete werden vorausgesetzt.