

# Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Gartenbaubetrieben

Fachliche Bestellungsvoraussetzungen



Stand: 07/2018  
Revisionsnummer: 1  
Erste Fassung: 10/2011

Die nachfolgenden fachlichen Bestellungsvoraussetzungen gelten sinngemäß jeweils für die folgenden Sachgebiete:

### **2.1.1 Bewertungs- und Entschädigungsfragen in Gartenbaubetrieben**

## **1 Vorbildung**

### **1.1 Berufsausbildung**

- : erfolgreich abgeschlossenes Studium in einer einschlägigen Fachrichtung der Agrarwissenschaften oder anderer geeigneter Fachrichtungen mit mindestens sechs theoretischen Studiensemestern an einer Hochschule nach Hochschulrahmengesetz oder
- : besonders qualifizierte Antragsteller mit abgeschlossener Berufsausbildung (in der Regel Meister- oder Agrarbetriebswirtausbildung)

### **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 Bestimmungssachgebiet zu vermitteln.

## **2 Wirtschaftliche Kenntnisse**

### **2.1 Gartenbau innerhalb der Gesamtwirtschaft**

- : Grundkenntnisse zu den volks- und betriebswirtschaftlichen Verhältnissen des Gartenbaus in Deutschland und ihre Entwicklung
- : Kenntnisse der Struktur des Gartenbaus in verschiedenen Regionen Deutschlands, insbesondere der Region der Beststellungsbehörde

### **2.2 Agrarpolitik**

- : Grundkenntnisse über die Regelmechanismen der Agrarpolitik der EU, des Bundes und der Länder
- : Kenntnisse über Aufbau und Zuständigkeit der Agrarverwaltung des Bundes und der Länder

### **2.3 Ökonomie**

- : Ökonomische Kenntnisse der gartenbaulichen Produktionsverfahren und ihrer Einflussgrößen und Rentabilität
- : Wirtschaftliche Stellung der Produktionsverfahren untereinander (relative Vorzüglichkeit)
- : Bedeutung der Festkosten für die Rentabilität der Betriebe

### **3 Besondere Fachkenntnisse der Betriebsbewertung und Entschädigung in Gartenbaubetrieben**

#### **3.1 Unternehmensbewertung**

- : Kenntnisse der Grundlagen der Unternehmensbewertung
  - Buchführung
    - : Jahresabschluss und Bilanz
    - : betriebswirtschaftliche Erfolgsrechnung
    - : Betriebszweigabrechnung
- : Kenntnis der Unternehmensfinanzierung und Investitionsrechnung
  - : Kostenkalkulationen
  - : Deckungsbeitragsberechnungen oder Berechnungen anderer Teilerfolgskennziffern, sowie gesamtbetriebliche Berechnungen auf Vollkostenbasis
  - : Iterative Kalkulation
  - : Kapitalwertmethode
  - : Zinsfußmethode
  - : Liquiditätsrechnungen
- : Kenntnis der Unternehmensbewertung
- : Anlass und Anwendung von
  - : Vergleichswertverfahren
  - : Ertragswertverfahren
  - : Sachwertverfahren

#### **3.2 Gartenbauliche 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
  - : Erbfälle
  - : Zugewinn
- : 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, ImmoWertV, WertR
  - : Privatisierung - Teilwert - Betriebsaufgabe - Gemeiner Wert
  - : Versicherungen, Beleihungen
- : Kenntnisse und Beurteilung von Wertfaktoren für 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 Gartenbaubetriebes
  - : Betroffenheit der einzelnen Betriebszweige
  - : Anpassungsmöglichkeit bei Beibehaltung der Produktionszweige
- : Beurteilung alternativer Produktionszweige
- : Beurteilung der Existenzgefährdung

### **3.6 Bewertung von Gartenbaubetrieben bei Erb- und Eheauseinandersetzungen**

- : Kenntnisse des landwirtschaftlichen Erb- und Familienrechtes
- : Kenntnisse der relevanten Rechtsvorschriften der HöfeO bzw. der anderen Anerbengesetze zur Hofvermögensgemeinschaft, Schutzwürdigkeit, Ermittlung des Hofeswertes
- : 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 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 Schenkungssteuergesetzes und spezielle Kenntnisse der bewertungsrechtlich relevanten Vorschriften im Erbschafts- oder Schenkungsfall
- : Grundkenntnisse des Umsatzsteuerrechts im Hinblick auf die Abgrenzung zwischen Gartenbau und Gewerbe
- : Kenntnis des Verfahrens der Bedarfsbewertung für den Gartenbaubetrieb

#### 4 Rechtliche Grundkenntnisse

- : Kenntnisse der Grundlagen der Entschädigung und des Schadensersatzes (Bürgerliches Gesetzbuch, ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinie u. a.)
- : Kenntnisse des Rechts der landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produktion (Pflanzenschutzgesetz, Pflanzenschutzanwendungs-, Pflanzenschutzmittelverordnung, Düngemittelgesetz, Düngemittelverordnung, Sortenschutz-, Saatgutverkehrsgesetz, Tierschutzgesetz, Lebensmittel- und Futtermittelgesetzbuch, Direktzahlungs-Verpflichtungsgesetz 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-, Grundsteuer-, Bewertungsgesetz; Grundkenntnisse der Abgabenordnung u. a.)
- : Kenntnisse des Erbrechtes (BGB, Höfeordnung u. a.)
- : Kenntnisse der Eigentums- und Besitzrechte (Grundstückverkehrsgesetz, Landpachtverkehrsgesetz u. a.)
- : Kenntnisse der Beleihungsordnungen

Die „[Rechtskenntnisse Sachverständigentätigkeit](#)“ in der jeweils gültigen Fassung sind Bestandteil dieser Bestellungsvoraussetzungen.

#### 5 Weitere Kenntnisse

In speziellen Fragen der

- : Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- : Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- : Bewertung von Inventar

wird auf die diesbezüglichen Ausführungen zu den entsprechenden Fachgebieten verwiesen.