



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
MÜNCHEN

Lehrstuhl für  
**Wirtschaftslehre  
des Landbaues**

**Wertänderung von Grundstücken in Wasser-  
schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie  
Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche  
Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss  
und -rückhalt**

**Endbericht**

Auftraggeber: Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft  
Lazarettstraße 67  
80636 München

im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums  
für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

Auftragnehmer: Lehrstuhl für Wirtschaftslehre des Landbaus  
der Technischen Universität München  
Leitung: Prof. Dr. Dr. h.c. Alois Heißenhuber  
Alte Akademie 14  
85350 Freising

Projektleiter: Prof. Dr. Helmut Hoffmann (TUM)

Bearbeiter: Dipl.-Ing. agr. Andreas Jändl (ECOZEPT)  
Dipl.-Betriebswirtin (FH) Martina Huber (TUM)  
Dr. Helmut Hausladen (ECOZEPT)  
Dipl.-Ing. agr. (FH) Matthias Biederbeck  
(Sachverständigenbüro Dr. Fischer)

Druckversion: Januar 2005

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung .....	9
1.1	Problemstellung und Zielsetzung .....	9
1.2	Aufbau der Studie .....	9
2	Allgemeine Grundlagen.....	11
2.1	Begriffsverständnis .....	11
2.1.1	Wasserschutzgebiet.....	11
2.1.1.1	Schutzbedürftigkeit und Ausweisung von Wasserschutzgebieten.....	11
2.1.1.2	Nutzungsbeschränkungen .....	12
2.1.1.3	Ausgleich von Nutzungsbeschränkungen .....	15
2.1.1.4	Beschränkungen im baulichen Bereich.....	19
2.1.2	Überschwemmungsgebiet.....	20
2.1.2.1	Ermittlung von Überschwemmungsgebieten.....	20
2.1.2.2	Festsetzung von Überschwemmungsgebieten .....	21
2.1.2.3	Verbote und Nutzungseinschränkungen .....	21
2.1.2.4	Ausgleich für Nutzungseinschränkungen .....	22
2.1.2.5	Der Begriff „Überschwemmungsgebiet“ innerhalb der Studie.....	23
2.1.3	Wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete .....	23
2.1.3.1	Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete Wasserversorgung) .....	25
2.1.3.2	Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete Hochwasser) .....	26
2.2	Grundlagen der Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren .....	27
2.2.1	Verkehrswert und Verkehrswertermittlung .....	27
2.2.2	Beleihungswertermittlung .....	30
2.2.3	Studienrelevante Wertermittlungsverfahren .....	32
2.2.3.1	Vergleichswertverfahren .....	32
2.2.3.2	Wertermittlungsverfahren Forstwirtschaft .....	35
2.3	Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Bayern .....	36
2.3.1	Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Pachtpreise.....	37

---

2.3.2	Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Kaufwerte .....	39
3	Untersuchungsdesign, Vorgehensweise und Methodik.....	42
3.1	Hypothesen.....	42
3.2	Aufgliederung des Untersuchungsdesigns.....	42
3.3	Methodische Vorgehensweise .....	45
3.3.1	Kaufpreisanalyse.....	45
3.3.2	Expertenbefragung.....	50
3.3.2.1	Grundlagen der Sachverständigenbefragung .....	52
3.3.2.2	Grundlagen der Bankenbefragung.....	52
3.3.2.3	Grundlagen der Landwirtebefragung .....	53
3.3.2.4	Grundlagen der Maklerbefragung .....	53
3.3.2.5	Grundlagen der Befragung von Wasserwirtschaftsämtern.....	54
3.3.2.6	Grundlagen der Befragung von Wasserversorgern.....	54
3.3.2.7	Grundlagen der Befragung öffentlicher Grundbesitzer.....	54
3.3.2.8	Grundlagen der Befragung von Direktionen für ländliche Entwicklung.....	55
3.3.2.9	Grundlagen der Befragung überregionaler Grundstückseigentümer.....	55
4	Ergebnisse .....	57
4.1	Grundsätzliche Aspekte der Gebietskategorien.....	57
4.2	Kaufpreisanalyse .....	58
4.2.1	Landkreis A .....	58
4.2.2	Landkreis B .....	60
4.2.3	Landkreis C.....	64
4.2.4	Landkreis D.....	67
4.2.5	Übersicht Marktaktivität in allen Landkreisen .....	73
4.2.6	Übersicht Kaufpreisanalyse in allen Landkreisen .....	74
4.3	Expertenbefragung .....	76
4.3.1	Ergebnisse der Sachverständigenbefragung .....	77
4.3.1.1	Siedlung .....	79
4.3.1.2	Landwirtschaft.....	79
4.3.1.3	Forst.....	84
4.3.2	Ergebnisse der Bankenbefragung.....	85
4.3.2.1	Siedlung .....	88

---

4.3.2.2	Landwirtschaft.....	90
4.3.2.3	Forst.....	96
4.3.3	Ergebnisse der Landwirtebefragung.....	96
4.3.3.1	Allgemeine Aspekte der relativen Betroffenheit .....	96
4.3.3.2	Aspekte der Veränderung von Grundstückswerten.....	98
4.3.3.3	Aspekte der Auflagen als wertbeeinflussendes Kriterium .....	102
4.3.3.4	Spezielle Aspekte der Flächenlage im Wasserschutz- gebiet .....	103
4.3.3.5	Spezielle Aspekte der Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet.....	104
4.3.3.6	Begriffsverständnis „Vorranggebiet“ und „Überschwemmungsgebiet“ .....	106
4.3.3.7	Essentielle Standpunkte der Landwirtebefragung.....	106
4.3.4	Ergebnisse der Maklerbefragung .....	107
4.3.5	Ergebnisse der Befragung an den Wasserwirtschaftsämtern.....	108
4.3.6	Ergebnisse der Befragung von Wasserversorgern.....	109
4.3.7	Ergebnisse der Befragung öffentlicher Grundbesitzer.....	110
4.3.8	Ergebnisse der Befragung von Direktionen für Ländliche Entwicklung .....	110
4.3.9	Ergebnisse der Befragung überregionaler Grundstücks- eigentümer .....	113
4.4	Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Wertbildung.....	114
5	Diskussion der Ergebnisse.....	116
5.1	Marktwert der Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungs- gebieten .....	116
5.1.1	Verkehrswert .....	116
5.1.1.1	Landwirtschaftliche Flächen.....	116
5.1.1.2	Forstwirtschaftliche Flächen.....	121
5.1.1.3	Siedlungsflächen.....	122
5.1.2	Pachtpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen.....	122
5.1.3	Besondere Aspekte der Nutzungsbeschränkungen .....	124
5.2	Beleihung von Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungs- gebieten .....	125
5.2.1	Allgemeines.....	125
5.2.2	Kapitaldienstfähigkeit und Sicherheit des Kreditnehmers.....	129
6	Zusammenfassung .....	130

7 Kurzzusammenfassung .....	135
Literaturverzeichnis .....	137
Anhang.....	139

## VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Ableitung des Verkehrswertes .....	28
Abbildung 2: Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	29
Abbildung 3: Ermittlung des Beleihungswertes .....	31
Abbildung 4: Schema für die Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren .....	34
Abbildung 5: Faktoren der Kaufpreisbildung .....	40
Abbildung 6: Kaufpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in Bayern .....	41
Abbildung 7: Flussdiagramm zur Untergliederung der Kaufpreisanalyse .....	50

## VERZEICHNIS DER TABELLEN

Tabelle 1: Ausgleichsempfehlungen für Verbot der Winterfurche beziehungs- weise Gebot einer ganzjährigen Bodenbedeckung.....	16
Tabelle 2: Ausgleichsempfehlungen für Reduzierung der ordnungsgemäßen Stickstoffdüngung auf Ackerflächen.....	17
Tabelle 3: Ausgleichsempfehlungen für ganzjähriges Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche, Festmist .....	17
Tabelle 4: Entwicklung der Pachtflächenverhältnisse und Pachtpreise in Bayern .....	39
Tabelle 5: Umfang der befragten Expertengruppen .....	52
Tabelle 6: Verkaufsstatistik im Landkreis A.....	60
Tabelle 7: Marktaktivität im Landkreis B (alle Flächenkategorien) .....	61
Tabelle 8: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis B .....	62
Tabelle 9: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis B.....	63
Tabelle 10: Marktaktivität im Landkreis C.....	65
Tabelle 11: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis C .....	66
Tabelle 12: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis C .....	67
Tabelle 13: Marktaktivität im Landkreis D (alle Flächenkategorien) .....	68

---

Tabelle 14: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis D .....	69
Tabelle 15: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis D .....	71
Tabelle 16: Kaufpreisvergleich nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Landkreis D.....	72
Tabelle 17: Marktaktivität – Übersicht der Kaufvorgänge (Fläche der gehandelten Grundstücke) .....	73
Tabelle 18: Preisänderung in den Untersuchungslandkreisen – Übersicht Wasserschutzgebiete .....	74
Tabelle 19: Preisänderung in den Untersuchungslandkreisen – Übersicht festgesetzte (Ü1) und nicht festgesetzte (Ü2) Überschwemmungsgebiete .....	75
Tabelle 20: Informationsgehalt der befragten Expertengruppen .....	77
Tabelle 21: Flächenanteile der befragten Landwirte im Wasserschutzgebiet.....	97
Tabelle 22: Konfrontation der befragten Landwirte mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ .....	98
Tabelle 23: Einschätzung der Pacht- und Kaufpreisentwicklung .....	99
Tabelle 24: Werterhöhung der Wasserschutzgebietsausweisung .....	100
Tabelle 25: Gründe der Wertveränderung (Landwirtebefragung).....	100
Tabelle 26: Meinungsbild der befragten Landwirte zur Wertveränderung .....	101
Tabelle 27: Einschätzung der Entwicklung der Auflagen.....	102
Tabelle 28: Imageprofil Ausgleichszahlungen .....	103
Tabelle 29: Zukünftige Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes .....	104
Tabelle 30: Alternativer Flächenerwerb.....	104
Tabelle 31: Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet .....	105
Tabelle 32: Ausgewählte Aspekte der Kredithöhe.....	105
Tabelle 33: Begriffsverständnis „Vorrang-“ und „Überschwemmungsgebiet“ .....	106
Tabelle 34: Beleihungswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Ertragswert).....	127



## Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausgleichsberechtigung
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BayLPIG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayStMLF	Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BGH	Bundesgerichtshof
BayStMWIVT	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
ff.	folgende
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz
GIS-Was	geographisches Informationssystem Wasserwirtschaft
ha	Hektar
HBG	Hypothekenbankgesetz
InVeKos	Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem
KULAP	Kulturlandschaftsprogramm
LandR	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
qm	Quadratmeter
ROG	Raumordnungsgesetz
RPVM	Regionaler Planungsverband München
RN	Randnummer
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinien
WertR	Wertermittlungs-Richtlinien
WertV	Wertverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
ZierH	Ziergehölzhinweise

## **1 Einleitung**

### **1.1 Problemstellung und Zielsetzung**

Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt wird von verschiedenen Standpunkten aus kontrovers diskutiert. In diesen Gebieten kann die Nutzung der betroffenen Grundstücke und Gebäude in unterschiedlicher Weise eingeschränkt sein. Häufig werden für diese Einschränkung Ausgleichszahlungen gewährt. Die Studie soll untersuchen, inwieweit sich die Ausweisung von Wasserschutz-, Überschwemmungs- sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt auf den Verkehrswert, Beleihungswert und Pachtpreis darin befindlicher Grundstücke auswirkt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Untersuchung von Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie unbebauten Siedlungsflächen.

Die Untersuchung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt war Gegenstand des Auftrages. Im Verlauf der Untersuchung stellte sich jedoch heraus, dass wegen der geringen Datengrundlage für diese Gebietskategorie keine fundierten Aussagen getroffen werden können.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegende Studie mit Ihrem Untersuchungsansatz der quantitativen Analyse von Kaufpreissammlungen neue Wege beschreitet. Die Recherche nach vorhandener Literatur zu dieser Thematik gestaltete sich sehr schwierig, da dieses Arbeitsgebiet in der Vergangenheit wenig erforscht wurde.

### **1.2 Aufbau der Studie**

Allgemeine Grundlagen zum Untersuchungsgegenstand werden im ersten Abschnitt erläutert. Dabei wird auf das Begriffsverständnis der Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Vorranggebiete näher eingegangen und zwischen den Kategorien „Wasserschutzgebiet“, „Überschwemmungsgebiet“ und „wasserwirtschaftliches Vorrang- und Vorbehaltsgebiet“ weiter differenziert. Ferner werden die Grundlagen der Wertbegriffe und die Wertermittlungsverfahren dargestellt. Der Einblick in den landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Bayern mit den Schwerpunkten der Pacht- und Kaufpreisentwicklung schließt den ersten Abschnitt ab.

Der zweite Abschnitt beginnt mit der Darstellung von Hypothesen, welche exemplarisch aus den bisher bekannten Problemstellungen zur Thematik der Wertver-

änderung von Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten abgeleitet wurden und im Rahmen dieser Arbeit vertiefend untersucht werden. Gleichzeitig beschreibt der zweite Abschnitt die methodische Vorgehensweise und zeigt die Gliederung der Studie in die zwei Arbeitsschwerpunkte „Kaufpreisanalyse“, „Expertenbefragung“ auf.

Im weiteren Verlauf werden in einem eigenen Abschnitt die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse aus vier Landkreisen und die Resultate der Expertenbefragung nach den einzelnen Expertengruppen gegliedert aufgezeigt. Dabei wird einleitend auf die Ergebnisse zu den wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten eingegangen. Die eigentliche Ergebnisdarstellung erfolgt dann innerhalb der Arbeitsschwerpunkte getrennt nach Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet.

Anschließend werden die Ergebnisse aus Kaufpreisanalyse und der Expertenbefragung unter Einbeziehung der grundlegenden Ausführungen kritisch diskutiert. Eine Zusammenfassung schließt die Studie ab.

## **2 Allgemeine Grundlagen**

### **2.1 Begriffsverständnis**

Dieses Kapitel dient der Begriffsbestimmung der verwendeten Termini. Zunächst wird der Begriff des „Wasserschutzgebietes“ erläutert. Die spezielle Problematik des Begriffsverständnisses „Überschwemmungsgebiet“ wird in Kapitel 2.1.2 näher erläutert. Die Begriffsbestimmung des wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes schließt das Kapitel ab.

#### **2.1.1 Wasserschutzgebiet**

Die rechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit Wasserschutzgebieten bilden auf Bundesebene die §§ 19 und 20 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz, WHG) sowie auf Landesebene die Art. 35, 74, 85, 87 des Bayerischen Wassergesetz (BayWG) (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.).

##### **2.1.1.1 Schutzbedürftigkeit und Ausweisung von Wasserschutzgebieten**

Nach § 19 Abs. 1 WHG ist das Wasserschutzgebiet ein Schutzbereich, in dem Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen geschützt werden sollen. Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert, können demnach Wasserschutzgebiete festgesetzt werden (§ 19 Abs. 1 WHG). Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Festsetzung dann, wenn das Wasser schutzbedürftig, schutzwürdig und schutzfähig ist (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.):

- Schutzbedürftigkeit liegt vor, wenn die Wahrscheinlichkeit besteht, dass das in Anspruch genommene Wasser ohne den Gebietsschutz von der chemischen Beschaffenheit her in seiner Eignung als Trinkwasser hygienisch oder geschmacklich beeinträchtigt würde.
- Für die Frage der Schutzwürdigkeit ist zu prüfen, ob wegen vorhandener Gefährdungspotenziale trotz Schutzanordnungen eine nicht unwesentliche Beeinträchtigung des Rohwassers zu befürchten ist.
- Schutzfähig ist ein Wasservorkommen, wenn sein Schutz generell ohne unverhältnismäßige Beschränkung der Rechte Dritter möglich ist.

Wasserschutzgebiete werden von den Kreisverwaltungsbehörden durch Rechtsverordnung festgesetzt. (Art. 35 Abs. 1 BayWG). Das Verfahren ist ein förmliches Anhörungsverfahren: beteiligt sind Fachbehörden, deren Aufgabenbereich von der Wasserschutzgebietsverordnung berührt sind und alle Betroffenen haben die

Möglichkeit, schriftlich Anregungen und Bedenken vorzubringen (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.).

Die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes umfasst die räumliche Begrenzung des Schutzgebietes und die Festlegung der darin geltenden Schutzanordnungen. In der Schutzgebietsverordnung, die aus der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete erarbeitet wird, muss konkret aufgeführt werden, welche Handlungen nur beschränkt zulässig oder verboten sind. Die Schutzgebietsverordnung ist in jedem Einzelfall auf die besonderen hydrogeologischen Verhältnisse (Böden, Fließgeschwindigkeiten etc.) abzustimmen (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.).

Wasserschutzgebiete können in Zonen eingeteilt werden, für die unterschiedliche Schutzanordnungen gelten (vgl. Art. 35 Abs. 1 BayWG und Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.):

- Zone I (Fassungsbereich): umfasst den unmittelbaren Nahbereich des Brunnens oder der Quelle, mit etwa einem Radius von 20 m. Besondere Maßnahmen: Jegliche Veränderung oder Einflussnahme auf die Oberfläche ist zu verhindern. Der Wasserversorger soll diese Fläche kaufen oder pachten. Der Fassungsbereich ist eingezäunt.
- Zone II (Engere Schutzzone): Grenze der zweiten Zone bildet die sogenannte 50-Tage-Linie. Hintergrund ist der, dass die Fließzeit des Grundwassers bis zur Entnahmestelle wenigstens 50 Tage beträgt. Sie dient dem Abbau bakterieller Belastung.
- Zone III (Weitere Schutzzone): Diese Zone dient der Vorsorge hinsichtlich dem Eintrag schwer abbaubarer Stoffe. Maßnahmen der Zone III betreffen hauptsächlich die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung von Anlagen der Industrie, des Gewerbes, des Transportwesens und evtl. in privaten Haushalten vorkommende große Mengen an wassergefährdenden Stoffen.

### **2.1.1.2 Nutzungsbeschränkungen**

In Wasserschutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt werden. Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken können zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden (§19 Abs. 2 WHG). Der Art. 35 Abs. 1 Satz 4 BayWG ermöglicht auch, dass Grundstückseigentümer Handlungspflichten auferlegt werden, wenn sie ein milderes Mittel im Verhältnis zu einer Nutzungsbeschränkung sind (z. B. das Führen einer Schlagkartei) (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.).

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick über mögliche Wasserschutzauflagen in Wasserschutzverordnungen, die die Landwirtschaft betreffen (vgl. Köhne, 2000, S. 244; LfW, 2003b):

1. Vorschriften zur Flächennutzung
  - Gebot ganzjähriger Bodenbedeckung, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich
  - Verbot landwirtschaftlicher Nutzung von Flächen um Brunnenanlagen
  - Anbaubeschränkungen in der Fruchtfolge auf dem Acker für Mais
2. Verbote oder mengenmäßige wie auch zeitliche Beschränkungen für den Einsatz von Produktionsmitteln

Dies kann vor allem betreffen:

  - Gülle, Jauche, Festmist, Silagesickersaft
  - Mineraldünger (besonders Stickstoff)
  - Pflanzenschutzmittel
  - Klärschlamm, Biokompost, Grünabfall
  - Beregnung, Abwassererregung
3. Verbote oder besondere Vorschriften bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen wie
  - Güllebehälter, Festmistlagerstätten, Gärfuttersilos
  - Lagerstätten für flüssige Brennstoffe, Dünge- und Pflanzenschutzmittel
  - Maschinenwaschplätze
  - Verbot von Feldmieten oder Zwischenlagerung von Festmist auf dem Feld
  - Erweiterung oder Erneuerung von Drainagen und Vorflutgräben
  - Viehställe, Viehpferche
4. Verbot des Abbaus von Bodensubstanz
  - Kies, Sand, Torf u. a.
5. Besondere Auflagen zur Steigerung der betrieblichen Transparenz und Kontrollierbarkeit
  - Duldung von Bodenuntersuchungen zur Kontrolle

Darüber hinaus können folgende Auflagen Bestandteil von freiwilligen Vereinbarungen zum Gewässerschutz sein (vgl. Köhne, 2000, S. 244):

1. Vorschriften zur Flächennutzung
  - Verbot landwirtschaftlicher Nutzung von Randstreifen an Gewässern
  - Verbote oder Nutzungsbeschränkungen
    - Umwandlungs- und Umbruchverbot (Pflegeumbruch) für Grünland
    - Verbot intensiver Grünlandnutzung (z.B. Mähzeitauflage)
    - Anbaubeschränkungen in der Fruchtfolge auf dem Acker, besonders für Kartoffeln, Zuckerrüben, Leguminosen, Feldgemüse
  - Gebote
    - Bei Stilllegungsflächen: Begrünung, Umbruch erst nach bestimmten Terminen, nach Umbruch mehrjähriger Stilllegungsflächen unverzügliche Bestellung
    - Untersaaten, überwinternder Zwischenfruchtanbau
    - Entfernung von Ernterückständen wie Zuckerrübenblatt, Kohlrückstände
    - Rückumwandlung von Acker in Dauergrünland, besonders bei erosionsgefährdeten Hanglagen und an Fließgewässern
    - Andere Erosionsschutzmaßnahmen, z.B. Mulchsaat, flache Einarbeitung von Stroh oder auch Anlage nicht landwirtschaftlich genutzter Schutzstreifen
2. Verbote oder besondere Vorschriften bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen zur
  - Pelztierhaltung
  - Viehtränken an oberirdischen Gewässern
  - Intensivnutzung von Tieren
3. Besondere Auflagen zur Steigerung der betrieblichen Transparenz und Kontrollierbarkeit
  - erhöhte Aufzeichnungsvorschriften in Form von Schlagkarteien, Düngeplänen, Nährstoff- und Güllebilanzen
  - Gebot häufigerer Bodenuntersuchungen

### 2.1.1.3 Ausgleich von Nutzungsbeschränkungen

Stellt eine in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltene Verpflichtung nach §19 Abs. 2 WHG eine Enteignung dar, ist dafür eine Entschädigung zu verrichten (§19 Abs. 3 WHG).

Besteht keine Entschädigungspflicht wegen Enteignung, setzt aber die Verordnung bestimmte Verbote oder Verpflichtungen fest, welche die ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks beschränken, so ist für die dadurch verursachten wirtschaftlichen Nachteile ein angemessener Ausgleich nach Maßgabe des Landesrechtes zu leisten (vgl. §19 Abs. 4 WHG).

Dies wird in der gemeinsamen Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit dem „Ausgleich für Landwirte und Waldbesitzer in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten“ (GemBek, 1997) näher beschrieben.

Für den Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile aufgrund von Wasserschutzauflagen sind nach GemBek (1997) Kooperationsmodelle oder der Abschluss freiwilliger Vereinbarungen anzustreben. Kommt es nicht zum Abschluss freiwilliger Vereinbarungen, ist ein einzelbetrieblicher Ausgleich nach § 19 Abs. 4 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 5 und 6 BayWG zu leisten.

Zur Begriffsbestimmung im weiteren Verlauf dieser Studie werden die beiden oben beschriebenen Verfahren zum Ausgleich als pauschales bzw. einzelbetriebliches Ausgleichsverfahren bezeichnet:

- Pauschales Verfahren: Der Wasserversorger bietet allen land- und forstwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftern eine freiwillige Vereinbarung an. Die freiwillige Vereinbarung enthält pauschale Nutzungsbestimmungen, zu deren Einhaltung sich der Vertragsnehmer verpflichtet. Im Gegenzug bietet die freiwillige Vereinbarung pauschale Beträge zum Ausgleich der Nutzungsbestimmungen, zu deren Auszahlung sich wiederum der Wasserversorger verpflichtet.
- Einzelbetriebliches Verfahren: Jeder betroffene Betrieb muss einen Antrag auf Ausgleich beim Wasserversorger stellen. Darin muss er die wirtschaftlichen Nachteile der Schutzbestimmungen auf seinem Betrieb darlegen. Die so ermittelten Ausgleichszahlungen können sich einzelbetrieblich stark unterscheiden.

In vielen Fällen wird mit dem pauschalen Ausgleichsverfahren gleichzeitig der gesetzliche Ausgleichsanspruch abgedeckt. Es ist jedoch durchaus möglich, dass Betriebe mit Sondersituationen über einen eventuellen pauschalen Ausgleich - im Rahmen einer freiwilligen Vereinbarung – hinaus für spezielle einzelbetriebliche Nutzungseinschränkungen einen einzelbetrieblichen Ausgleich beim Wasserver-



sorger beantragen.

### **Einzelbetriebliches Verfahren (gesetzliches Verfahren)**

Der einzelbetriebliche Ausgleich ist von dem zu leisten, der durch den entschädigungspflichtigen Vorgang unmittelbar begünstigt wird und, soweit nicht anders vereinbart wird, durch einen Betrag in Geld zu leisten (BayWG Art. 74 Abs. 5 und 6).

Der betroffene Landwirt (Ausgleichsberechtigter) muss seinen Anspruch auf Ausgleichsleistungen schriftlich beim Wasserversorger (Ausgleichspflichtigen) geltend machen. Kommt keine Einigung bei der Ausgleichsleistung zustande, setzt die Kreisverwaltungsbehörde die Höhe auf Antrag durch Schätzung fest. Vor der Festsetzung soll sie gemäß GemBek (1997) ein Schlichtungsgespräch mit allen Beteiligten mit dem Ziel der Einigung durchführen (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 102 ff.).

In GemBek (1997) werden für die gängigsten Wasserschutzauflagen pauschalierte Ausgleichsempfehlungen gegeben. Diese können als Anhaltspunkte für den einzelbetrieblichen Ausgleich dienen, müssen aber noch an die einzelbetrieblichen Rahmenbedingungen angepasst werden. In Tabelle 1 bis Tabelle 3 sind exemplarisch Ausgleichsempfehlungen aus GemBek (1997) für einige ausgewählte Grundwasserschutzbestimmungen mit unterschiedlicher Auflagenhöhe aufgeführt.

**Tabelle 1: Ausgleichsempfehlungen für Verbot der Winterfurche beziehungsweise Gebot einer ganzjährigen Bodenbedeckung**

<b>Beim Anbau von Zwischenfrüchten ist mit folgenden Kosten zu rechnen:</b>		
	<b>Saat mit Kreiselstreuer EUR/ha</b>	<b>Anbau wie Hauptfrucht * EUR/ha</b>
Grundbetrag	31	92
Zusätzlich, falls notwendig nematodenresistente Sorte	+26	+26
Abschlegeln im Frühjahr oder Totalherbizid	+ 51	+ 51
falls Aufwuchs verfüttert wird	- 26	- 26

\* Anbau mit Sähmaschine und vorheriger Saatbettbereitung

Quelle: GemBek, 1997, Zahlen gerundet

**Tabelle 2: Ausgleichsempfehlungen für Reduzierung der ordnungsgemäßen Stickstoffdüngung auf Ackerflächen**

<b>Ausgleichsbeträge bei 20 %iger Stickstoffreduzierung auf Ackerflächen</b>			
<b>Standort</b>	<b>Bodennutzung</b>		
	<b>Getreide + Raps</b>	<b>33 % Hackfrucht, Rest Getreide</b>	<b>33 % Silomais, Rest Getreide</b>
	<b>Ausgleichsbetrag in EUR/ha</b>		
Ungünstig	51	118	77
mittel	77	169	102
günstig	102	220	128

Quelle: GemBek, 1997, Zahlen gerundet

**Tabelle 3: Ausgleichsempfehlungen für ganzjähriges Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche, Festmist**

<b>Ausgleichsbeträge bei ganzjährigem Ausbringungsverbot von Wirtschaftsdünger auf mittlerem Standort</b>						
<b>Bodennutzung</b>	<b>Dung- einheiten (DE)/ha</b>	<b>Flächenanteil im Schutzgebiet bis zu</b>				
		<b>10 %</b>	<b>20 %</b>	<b>30 %</b>	<b>40 %</b>	<b>50 %</b>
		<b>Ausgleichsbetrag in EUR/ha</b>				
Grünland	< 1	0	3	5	26	102
Acker	< 1	0	5	26	77	128
Grünland	1-1,5	5	10	51	102	153
Acker	1-1,5	51	66	87	102	128
Grünland	1,5-2,0	51	78	102	153	205
Acker	> 1,5	102	128	128	128	128
Grünland	> 2,0	153	179	205	256	256

Quelle: GemBek, 1997, Zahlen gerundet

Laut Tabelle 1 erhält ein Landwirt zwischen 31 EUR/ha und 108 EUR/ha für Zwischenfruchtanbau mit Kreiselstreuer. Bei Ansaat der Zwischenfrucht mit der Drillmaschine und vorheriger Saatbettbereitung sind Ausgleichszahlungen zwischen 92 EUR/ha und 169 EUR/ha vorgeschlagen.

Für eine Reduzierung der Stickstoffdüngung auf Ackerflächen um 20 % bewegen

sich die vorgeschlagenen Ausgleichsbeträge laut Tabelle 2 je nach Standortqualität und Fruchtfolge zwischen 51 EUR/ha und 220 EUR/ha.

In manchen Gebieten ist in der Schutzzone II ein ganzjähriges Verbot der Ausbringung von Wirtschaftsdünger festgesetzt. Hierfür muss dem Landwirt der Mineraldüngerzukauf ausgeglichen werden sowie eventuelle zusätzliche Fahrkilometer zur Ausbringung des Wirtschaftsdüngers auf entferntere Flächen. In Tabelle 3 sind die vorgeschlagenen Ausgleichsbeträge nach Acker/Grünland, Viehbesatz und Flächenanteil in der Schutzzone II aufgliedert. Bei geringem Flächenanteil in der Zone II und geringem Viehbesatz wird kein oder nur ein geringer Ausgleich vorgeschlagen. Dagegen wird hier für einen viehstarken Betrieb, der 50 % seiner Betriebsflächen in der Schutzzone II hat, für Grünland eine Ausgleichszahlung von 256 EUR/ha empfohlen.

Die in Tabelle 1 bis Tabelle 3 aufgeführten Regelungen können auch in Kombinationen auftreten. Wenn beispielsweise auf einer Ackerfläche in der Schutzzone II Sommergetreide angebaut wird mit nachfolgendem Zwischenfruchtanbau, könnten je nach Ausgestaltung der Schutzverordnung bzw. der freiwilligen Vereinbarung alle drei oben dargestellten Einschränkungen zur Geltung kommen. Bei Kumulation verschiedener Ausgleichszahlungen könnten so Gesamtausgleichsbeträge resultieren, die in Einzelfällen höher liegen als der für die Fläche zu zahlende Pachtpreis.

Die im GemBek (1997) beschriebene Vorgehensweise für den einzelbetrieblichen Ausgleich nach § 19 (4) WHG bedeutet für den Antragssteller im Einzelfall einen nicht unerheblichen Arbeitsaufwand für die Zusammenstellung aller Daten, das Ausfüllen des Antrages und die Teilnahme an eventuellen Abstimmungs- und gegebenenfalls Schlichtungsgesprächen. Die in diesem Aufwand implizierten Kosten für Arbeitszeit und sonstige Aufwendungen, die sogenannten Transaktionskosten, können je nach Ablauf und Komplexität des Verfahrens erheblich sein. Im Gegensatz zum gesetzlichen Verfahren ist ein Ausgleich der Transaktionskosten in vielen freiwilligen Vereinbarungen zumindest ansatzweise enthalten.

### **Pauschales Verfahren (Freiwillige Vereinbarungen)**

Laut GemBek (1997) sind zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile Kooperationsmodelle und der Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zwischen dem Wasserversorger und den Landwirten anzustreben. Gegenstand freiwilliger Vereinbarungen kann nicht nur ein pauschalierter Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile sein, sondern es können auch zusätzliche Bewirtschaftungsbeschränkungen oder –formen und die entsprechende Gegenleistung hierfür vereinbart werden (vgl. GemBek, 1997, Präambel).

In Bayern hatten bis Ende 1998 150 Wasserversorger freiwillige Vereinbarungen mit Landwirten geschlossen bzw. Vertragsmuster fertig ausgearbeitet. Zahlreiche

weitere Verträge befanden sich zudem in Vorbereitung (LfW, 1999c, S. 6). Bayern verfügt über rund 2700 Wasserversorgungsunternehmen (LfW, 2003a, S. 4). Die vom LfW (1999c) untersuchten Verträge wiesen eine große Bandbreite an Regelungen auf, die individuell auf die örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten sind. Es gab Regelungen zu 25 verschiedenen Themen des Grundwasserschutzes, wobei kein Vertrag alle 25 Themen enthält (vgl. LfW, 1999c, S. 6). Jedes Wasserschutzgebiet unterscheidet sich in den naturräumlichen und hydrogeologischen Gegebenheiten und der Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung. Aus diesem Grund kann es keinen landesweiten Mustervertrag geben (vgl. LfW, 1999c, S. 7).

Auch in der Höhe der Ausgleichszahlungen unterscheiden sich viele der freiwilligen Vereinbarungen. Es gibt jedoch einige grundsätzliche Themenkomplexe, die in vielen freiwilligen Verträgen geregelt sind. Dies wären z.B. die Förderung des Zwischenfruchtanbaues, die Reduzierung der Stickstoffdüngung und ein Verbot der organischen Düngung in der Schutzzone II (vgl. LfW, 1999c, S. 14 ff.). Als Orientierungshilfe fungieren hier für viele Kooperationsverträge die in Tabelle 1 bis Tabelle 3 exemplarisch dargestellten Ausgleichsempfehlungen aus GemBek (1997). Diese Beträge dienen zur Orientierung und können in jedem Wasserschutzgebiet an die spezifischen Verhältnisse angepasst werden. Berücksichtigung finden z.B. Standortgüte, Fruchtfolge, Betroffenheit und Viehbesatz. Dementsprechend weichen die in manchen freiwilligen Vereinbarungen ausgehandelten Zahlungen erheblich nach oben oder unten von den in GemBek (1997) empfohlenen Beträge ab.

Die oben beschriebenen Regelungen zum Ausgleich von Schutzbestimmungen betreffen ausschließlich die land- und forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks. Alle anderen Nutzungen sind nicht ausgleichsberechtigt.

#### **2.1.1.4 Beschränkungen im baulichen Bereich**

Die Errichtung baulicher Anlagen gehört laut der Rechtsprechung des BGH nicht zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks (vgl. Knopp / Schröder, 2004, S. 105 f.). Beschränkungen im baulichen Bereich erfüllen somit weder im land- und forstwirtschaftlichen Bereich noch in sonstigen gewerblichen und privaten Bereichen den Ausgleichstatbestand nach § 19 Abs. 4 WHG.

Zusatzkosten im baulichen Bereich können für **Wohngebäude** gemäß der Musterverordnung für Wasserschutzgebiete (Stand: 6. Juni 2003) im Bereich der Abwasserleitungen anfallen. Bei Errichtung oder Erweiterung von Abwasserleitungen ist hier eine Dichtigkeitsprüfung im Intervall von 5 Jahren vorgeschrieben. Diese kann als Sichtprüfung erfolgen und erfordert nicht den Einsatz einer Fachfirma. Zusätzliche muss alle 10 Jahre eine Druckprobe oder ein vergleichbares Verfahren durchgeführt werden. Laut Angabe verschiedener Fachfirmen werden bei einer Druckprobe rund 150 EUR / h berechnet. Bei einer angenommenen Dauer von ca. 2 Stunden pro Druckprobe belaufen sich die Gesamtkosten der Druckprobe auf

ca. 300 EUR.

Im Bereich der **landwirtschaftlichen Nutzbauten** enthält die Musterverordnung für Wasserschutzgebiete im Wesentlichen Beschränkungen für die Errichtung und Erweiterung von Stallungen sowie Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle und Silagesickersaft. Wegen der vielfältigen Möglichkeiten von Bauvorhaben und -ausführungen ist hier eine pauschale Berechnung von Zusatzkosten nicht möglich. Im Folgenden soll deshalb nur eine ausgewählte Variante beispielhaft beleuchtet werden.

Für Güllebehälter wird in den weiteren Schutzzonen eine Leckageerkennung gefordert. Dies bedeutet im Regelfall den Bau einer Ringdränage um den Güllebehälter. Je nach Behältergröße geben befragte Firmen die Kosten zwischen 5 und 10 EUR / m<sup>3</sup> Behältervolumen an. So würden beispielsweise bei einem Güllebehälter mit 900 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen Zusatzkosten von ca. 6.000 EUR anfallen.

## **2.1.2 Überschwemmungsgebiet**

Die gesetzliche Grundlage für die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bildet auf Bundesebene das Wasserhaushaltsgesetz § 32 und auf Landesebene das Bayerische Wassergesetz Art. 61. Überschwemmungsgebiete berühren rechtlich auch das Baugesetz (das Allgemeinwohl betreffend).

Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Im Einzelnen ist zwischen festgesetzten und nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten zu unterscheiden. In der Studie werden festgesetzte Überschwemmungsgebiete mit der Abkürzung Ü1 bezeichnet. Ermittelte, aber noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden im Rahmen dieser Studie mit der Abkürzung Ü2 bezeichnet.

### **2.1.2.1 Ermittlung von Überschwemmungsgebieten**

Das Wasserwirtschaftsamt hat für seinen Zuständigkeitsbereich die Aufgabe, die Flächen der Überschwemmungsgebiete zu ermitteln. Dabei ist als maßgebendes Hochwasser im Regelfall ein durchschnittlich einmal in 100 Jahren auftretendes Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) zugrunde zu legen. Dazu werden photogrammetrische Vermessungen mit Hilfe von Luftbildern durchgeführt für die Erstellung eines dreidimensionalen Geländemodells. Bestehen Unklarheiten in diesem Modell, werden die Daten durch zusätzliche terrestrische Messungen ergänzt. Die so entstandene Karte wird geeicht anhand von mehreren, tatsächlich stattgefundenen Hochwässern und daraus das sog. Jahrhundert-Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) berechnet. Dessen Ausdehnungsgebiet legt die Grenze des nicht festgesetzten Über-

schwemmungsgebiets fest.

### **2.1.2.2 Festsetzung von Überschwemmungsgebieten**

Die Länder setzen die Überschwemmungsgebiete fest und erlassen die dem Schutz vor Hochwassergefahren dienenden Vorschriften, soweit es

- zum Erhalt oder zur Verbesserung der ökologischen Strukturen der Gewässer
- und ihrer Überflutungsflächen,
- zur Verhinderung erosionsfördernder Eingriffe,
- zum Erhalt oder zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen oder
- zur Regelung des Hochwasserabflusses

erforderlich ist (vgl. WHG § 32 Abs. 1).

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten; soweit dem überwiegenden Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen (vgl. WHG § 32 Abs. 2).

Die Länder stimmen ihre Maßnahmen zum vorbeugenden Hochwasserschutz ab, soweit diese erhebliche Auswirkungen auf das Gebiet anderer Länder haben können. Ist ein Einvernehmen über die Maßnahmen nicht zu erreichen, so soll die Bundesregierung auf Antrag eines Landes zwischen den Ländern vermitteln (vgl. § 32 Abs. 3 WHG).

Überschwemmungsgebiete werden von den Kreisverwaltungsbehörden durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die auf Grund des bisherigen Rechts festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten als solche im Sinne des § 32 WHG (vgl. Art. 61 Abs. 1 BayWG).

Wird ein Gebiet als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, erfolgt eine öffentliche Bekanntmachung. Die Kreisverwaltungsbehörde reicht die für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet betreffende Überschwemmungsgebiets-Verordnung an die zuständigen Gemeinden weiter.

### **2.1.2.3 Verbote und Nutzungseinschränkungen**

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es verboten, Anlagen und Anpflanzungen (wie z.B. Hecken, Bäume etc.), die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, zu errichten, durchzuführen oder wesentlich zu

ändern. Die Kreisverwaltungsbehörde kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen, wenn und soweit dadurch der Wasserabfluss, die Höhe des Wasserstandes oder die Wasserrückhaltung oder die Gewässerbeschaffenheit nicht nachteilig beeinflusst werden können. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung zu erteilen, so entfällt die Genehmigung nach diesem Artikel; über die Voraussetzungen der Ausnahmegenehmigung nach Art. 61 Abs. 2 Satz 2 BayWG ist im baurechtlichen Verfahren zu entscheiden (vgl. Art. 61 BayWG und Knopp / Schröder, 2004, S. 128).

Die Rechtsprechung zur Ausweisung neuer Bebauungsbereiche in Überschwemmungsgebieten wird sehr restriktiv gehandhabt. Ausnahmeregelungen werden nur erteilt, sofern es zum überwiegenden Wohl der Allgemeinheit dient und keine Alternativen vorhanden sind (z.B. Brückenbau, Kläranlagen). Das Baurecht in Überschwemmungsgebieten berührt das Baugesetzbuch (vgl. BauGB § 30-34).

Landwirtschaftliche Nutzpflanzen stellen keine Anpflanzung dar und fallen daher derzeit nicht unter die Restriktionen für Überschwemmungsgebiete. Folglich gibt es bislang keine oder nur geringe Einschränkungen für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung in Überschwemmungsgebieten.

Im Juli 2004 wurde im deutschen Bundestag das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes beschlossen. Hierin sind mehrere Änderungen des WHG vorgesehen. So soll u.a. das neue WHG im vierten Abschnitt zum Hochwasserschutz enthalten, dass in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten bis zum 31. Dezember 2012 der Ackerbau einzustellen ist. Außerhalb der Abflussbereiche können demnach Ausnahmen für solche Flächen vorgesehen werden, bei denen keine Erosionen oder keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Gewässer insbesondere durch Schadstoffeinträge zu erwarten sind; diese Voraussetzungen liegen nur vor, wenn

1. eine ganzjährige Bodenbedeckung einschließlich einer konservierenden Bodenbearbeitung sichergestellt ist,
2. die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Hinblick auf mögliche Überflutungen eingeschränkt wird.

(vgl. Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes Artikel 1 Punkt 4, Änderungen zu § 31b (3)).

Das Gesetz befindet sich zur Zeit im Vermittlungsausschuss.

#### **2.1.2.4 Ausgleich für Nutzungseinschränkungen**

Werden bei der Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen Anordnungen getroffen, die erhöhte Anforderungen an die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks festsetzen, so gilt § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 WHG

entsprechend (vgl. § 32 Abs. 1 WHG). Somit läuft die Ausgleichsregelung für Nutzungseinschränkungen der landwirtschaftlichen Flächen grundsätzlich nach den gleichen Bedingungen wie in den Wasserschutzgebieten (vgl. Kapitel 2.1.1.3). Wie in Kapitel 2.1.2.3 beschrieben, kam diese Regelung allerdings bisher nicht zum Tragen, da keine oder nur geringe landwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen in Überschwemmungsgebieten vorgegeben sind.

#### 2.1.2.5 Der Begriff „Überschwemmungsgebiet“ innerhalb der Studie

Bei der Begriffsverwendung „Überschwemmungsgebiet“ innerhalb dieser Studie ist darauf hinzuweisen, dass die Abgrenzung nicht eindeutig erfolgen konnte. So ist generell zwischen festgesetzten Überschwemmungsgebieten per Rechtsverordnung (Ü1), ermittelten, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2), und Überschwemmungsgebieten nach allgemeinem Verständnis zu unterscheiden. In der Expertenbefragung spielt letzteres Begriffsverständnis die ausschließliche Bedeutung. Das heißt, von den befragten Experten wurde das Überschwemmungsgebiet als das Gebiet charakterisiert, welches aus der Historie heraus immer wieder überschwemmt wurde, und deshalb maximal dem Überschwemmungsgebiet der HQ 10 bis 20 (Hochwasserereignis tritt durchschnittlich alle 10 - 20 Jahre auf) entspricht. In der Auswertung der Expertenbefragung wird auf letzteres Begriffsverständnis Bezug genommen. Eine Übertragung der Ergebnisse aus der Expertenbefragung auf die juristische Begriffsverwendung des Überschwemmungsgebietes (HQ<sub>100</sub>) ist deshalb nur eingeschränkt möglich.

Der Begriff „Überschwemmungsgebiet“ wird innerhalb der Studie ausschließlich für Flächen verwendet, die sich nicht innerhalb von Poldern oder Deichrückverlegungen befinden.

#### 2.1.3 Wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete

Das zum 10.01.1998 in Kraft getretene Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes definiert Vorranggebiete als „Gebiete ... die für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und **andere raumbedeutsame Nutzungen** in diesem Gebiet **ausschließen**, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind“ (Abschnitt 2, § 7 Abs. 4 Nr. 1 ROG)

Die Festlegung von Vorranggebieten erfolgt im Rahmen der Regionalplanung zur Erhaltung bzw. Sicherung von Funktionen und Nutzungen. Sie wird unter anderem zur Sicherung von Landschaftsräumen sowie des Abbaus oberflächennaher Bodenschätze, zur überörtlichen Steuerung von Siedlungsentwicklungen, zur Sicherung von Wasservorkommen und auch zur Sicherung von Gebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz eingesetzt. (LfW, 1999a, S. 4)

Rechtsgrundlagen für die Regionalplanung in Bayern bilden das ROG und das



bayerische Landesplanungsgesetz (BayLplG). Der Regionalplan repräsentiert die Planungsebene zwischen dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und den gemeindlichen Bauleitplänen. Er nimmt damit eine wichtige Vermittlerrolle zwischen den Zielen des Staates zur Landesentwicklung und den hoheitlich planenden Gemeinden ein. Der Regionalplan legt die anzustrebende räumliche und strukturelle Ordnung und Entwicklung für die Region als verbindliche Rechtsnormen der Raumordnung und Landesplanung fest. Die im Regionalplan festgesetzten Ziele und Grundsätze sind verbindlich für alle öffentlichen Planungsträger, z.B. Gemeinden oder Fachbehörden. (RPVM, 2004, BayStMWIVT, 2004)

Das Raumordnungsgesetz (ROG) eröffnet die Möglichkeit, im Regionalplan nach verbindlichen Zielen und Grundsätzen zu unterscheiden (vgl. § 3 ROG). Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung und lösen als solche in der Regel eine strikte Beachtungspflicht aus, die nicht durch planerische Abwägung überwunden werden kann. Im Einzelnen sind die Bindungswirkungen von Zielen der Raumordnung in § 4 ROG für folgende Adressatengruppen geregelt:

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts, auf deren Planungen und Maßnahmen die öffentliche Hand einen bestimmenden Einfluss hat, sind die Ziele der Raumordnung und damit auch die Festlegungen von Vorranggebieten zu beachten (vgl. § 4 Abs. 1 und 3 ROG).
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von sonstigen Personen des Privatrechts, für deren Zulässigkeit eine Planfeststellung oder eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB erforderlich ist, besteht gleichfalls eine Zielbeachtungspflicht (vgl. § 4 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 5 ROG i.V.m. § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB).
- Ansonsten sind die Ziele bei Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 4 ROG, vorbehaltlich § 4 Abs. 5 ROG).

Als Konsequenz der Ausweisung von Vorranggebieten ergibt sich, dass konkurrierende raumbedeutsamen Nutzungen innerhalb des Vorranggebietes ausgeschlossen sind. (LfW, 1999a, S. 4)

Mit dem novellierten Bayerischen Landesplanungsgesetz hat der Gesetzgeber inhaltliche Schwerpunkte für die Fortschreibung der zwischenzeitlich landesweit in Kraft getretenen Regionalpläne vorgegeben. Die Fortschreibung der Regionalpläne hat sich demnach auf sechs ausgewählte Abschnitte zu konzentrieren, worunter auch der Abschnitt „Wasserwirtschaft“ aufgeführt ist. (vgl. RPVM 2004). Auf Grund der Hochwassererfahrungen der letzten Jahre wurde in das LEP neu das Instrument der Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt eingeführt. Die 18 regionalen Planungsverbände erhalten den verpflichtenden Auftrag, Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt in den Regionalplänen auszuweisen

(BayStMWIVT, 2004).

Bis zur Fassung von 1994 enthielt das Bayer. Landesentwicklungsprogramm nur die Möglichkeit wasserwirtschaftliche Vorranggebiete zur Sicherung von Wasservorkommen für die Trinkwasserversorgung in den Regionalplänen auszuweisen. Dementsprechend enthielt bis 1999 lediglich der Regionalplan der nördlichen Oberpfalz ein größeres wasserwirtschaftliches Vorranggebiet; ansonsten gab es einige wenige, kleinere wasserwirtschaftliche Vorranggebiete in ganz Bayern. Die Fortschreibung des ROG von 1998 ermöglichte auch die Ausweisung von Vorranggebieten Hochwasser, was in der Aufstellung entsprechender Arbeitshilfen für Bayern (LfW, 1999a) und der Fortschreibung des LEP (2003) umgesetzt wurde. Seit 1999 wird für alle Regionalpläne an der Fortschreibung des Kapitels Wasserwirtschaft gearbeitet. Dabei ist die Wasserwirtschaftsverwaltung den Forderungen der Neufassung des BayLplG nachgekommen und hat weitere wasserwirtschaftliche Vorranggebiete zur Ausweisung in die Regionalpläne eingebracht. Zum derzeitigen Stand sind die Regionalpläne für die Regionen Süd-Ost-Oberbayern (Wasserversorgung und Hochwasser) und Allgäu (Hochwasser) fortgeschrieben und in Kraft getreten, alle anderen befinden sich noch in der Fortschreibung (LfW, 2004c).

#### **2.1.3.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung (Vorranggebiete Wasserversorgung)**

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung werden außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete zur Sicherung bestehender Wassergewinnungsanlagen und künftig nutzbarer Grundwassergewinnungsgebiete ausgewiesen, um weitere empfindliche Teile des Grundwassereinzugsgebietes zu schützen. Wesentliches Ziel ist es, besondere Risiken für bedeutende Wasservorkommen zu vermeiden.

**Konkurrierende** raumbedeutsame Nutzungen in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung mit besonderen Risiken für den Trinkwasserschutz sind in der Regel z. B.:

- Eingriffe in den Untergrund, deren Ausmaß (räumliche Ausdehnung und/oder Tiefe) die natürliche Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wesentlich mindert oder wenn Grundwasser freigelegt wird, wie das bei der Gewinnung von Bodenschätzen oder bei großen Baumaßnahmen (z. B. bei Verkehrsanlagen) der Fall sein kann;
- große Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Raffinerien, Großtanklager, chemische Industrieanlagen);
- die Behandlung, Lagerung oder Ablagerung von Abfällen (z. B. Deponien) und
- Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe (Pipelines).

**Keine konkurrierenden** raumbedeutsamen Nutzungen in Vorrang- und Vorbe-

haltsgebieten Wasserversorgung sind in der Regel z. B.:

- die landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung;
- vorhandene Bebauung (Bestandsschutz);
- die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen; ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch wassergefährdende Stoffe;
- Einzelvorhaben ohne tiefgreifende Geländeeinschnitte (wie z.B. die Errichtung von Aussiedlerhöfen oder deren Erweiterung, Sport- oder Golfplätze, Radwege);
- Anlagen für übliche Gebäudeheizungen (Öl- bzw. Gasheizungen).

(vgl. LfW, 2004b, S. 3)

### **2.1.3.2 Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt (Vorranggebiete Hochwasser)**

Vorranggebiete Hochwasser werden dort ausgewiesen, wo Flächen für den Hochwasserabfluss oder -rückhalt langfristig freigehalten werden müssen.

Folgende Gebiete werden in die Regionalplanung aufgenommen:

- nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Festsetzung durch Rechtsverordnung steht noch aus)
- reaktivierbare Flächen (Flächen, die zwar nicht bzw. nicht mehr überschwemmt werden, aber als Hochwasserrückhalte- oder -abflussgebiete zurückgewonnen werden sollen, z.B. durch Deichrückverlegung etc.)

Die wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in den Regionalplänen dargestellt. Vorhandene sowie in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ausgewiesene Bauflächen werden nicht als Vorranggebiete Hochwasser aufgenommen. (LfW, 1999a, S. 13 f.)

Als Konsequenz der Ausweisung von Vorranggebieten Hochwasser ergibt sich, dass eine Reihe von konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ausgeschlossen sind. Konkurrierende raumbedeutsame Nutzungen sind in der Regel z. B.:

- Eingriffe in die Landschaft (z. B. Anpflanzungen - außer der Wiederbegründung standortgerechten Auwalds -, Aufschüttungen, Muldenauffüllungen) die den Hochwasserabfluss hemmen oder den Wasserrückhalt im Gelände vermindern.
- Eingriffe in Gewässer (Ausdeichung von Flächen, Flussregulierungen) die die natürlichen Überflutungsflächen reduzieren oder den Hochwasserabfluss

beschleunigen.

- Die Ausweitung von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen, Sonderbauflächen, gewerbliche oder gemischte Bauflächen) in das Überschwemmungsgebiet.
- Der Bau von Dämmen für Straßen und andere Verkehrsanlagen, die den Hochwasserabfluss oder den Rückhalt beeinträchtigen.
- Der Bau von Anlagen der Energieversorgung, die den Hochwasserabfluss oder den Wasserrückhalt beeinträchtigen.
- Die Errichtung von Anlagen der Abfallentsorgung, die den Hochwasserabfluss oder den Wasserrückhalt beeinträchtigen.

Dagegen enthalten **landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung und vorhandene bauliche Anlagen (Bestandsschutz)** in Vorranggebieten Hochwasser in der Regel **keine Konkurrenz**. (LfW, 2004a, S. 3)

## 2.2 Grundlagen der Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren

Die theoretische Darlegung der Wertbegriffe und Wertermittlungsverfahren erfolgt überwiegend auf der Grundlage von Kleiber W., Simon J, Weyers G. (Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2002) und Köhne, M. (Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2000).

### 2.2.1 Verkehrswert und Verkehrswertermittlung

In diesem Abschnitt wird zuerst auf den Begriff des Verkehrswertes eingegangen, bevor die Grundverfahren zu dessen Ermittlung kurz dargelegt werden.

Der Verkehrswert ist im § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“. Da dies lediglich eine materielle Definition des Verkehrswertes ist ohne seine Ermittlung verfahrensmäßig zu regeln, wurden in einer Rechtsverordnung, der Wertermittlungsverordnung (WertV), Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes festgelegt (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 553, RN 1). Die Rechtsgrundlagen für die Verkehrswertermittlung bilden somit das BauGB und die WertV mit den dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien (WertR 02, WaldR 2000, LandR 78, ZierH 2000) (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 554, RN1).

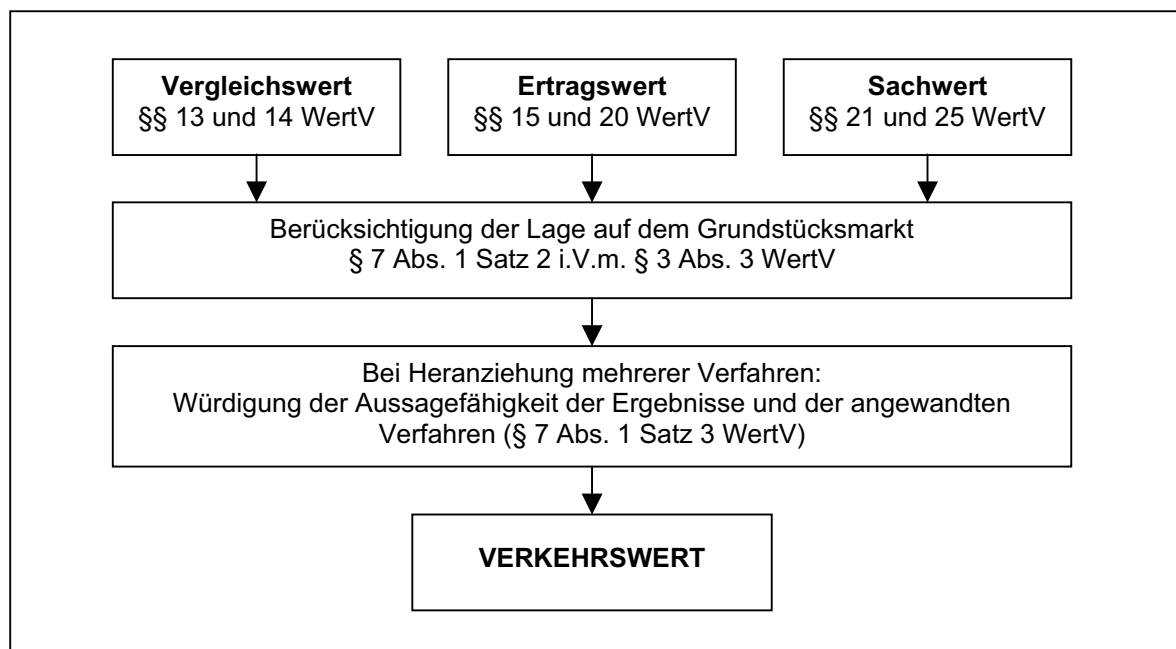
§ 7 der WertV besagt, dass zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 13, 14 WertV, vgl. auch WertR 02 2.3.1 bis 2.3.3 und 3.1.1), das

Ertragswertverfahren (§§ 15 bis 20 WertV, vgl. auch WertR 02, 3.1.2, 3.5), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 25, vgl. auch WertR 02, 3.1.3, 3.6) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Wertermittlungsverordnung enthält somit drei Verfahren, welche einen Hilfweg für die Ableitung des Verkehrswertes darstellen.

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert im direktem Preisvergleich, das Ertrags- und Sachwertverfahren ist darauf ausgerichtet, deduktiv über den Vergleich der Ertragsverhältnisse bzw. der Herstellungskosten zum Verkehrswert zu gelangen (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 905, RN1).

Als Ergebnis erhält man je nach angewandtem Verfahren den Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert. Der über ein solches Verfahren ermittelte Wert stellt im ersten Schritt grundsätzlich nur einen Zwischenwert dar, welcher nicht zwangsläufig mit dem Verkehrswert identisch sein muss (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 560, RN 23). Gemäß § 7 Abs.1 Satz 2 WertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen (vgl. § 7, Abs. 1 Satz 3, WertV). Abbildung 1 verdeutlicht die Ableitung des Verkehrswertes graphisch.

**Abbildung 1: Ableitung des Verkehrswertes**



Quelle: Kleiber et al., 2002, S. 563

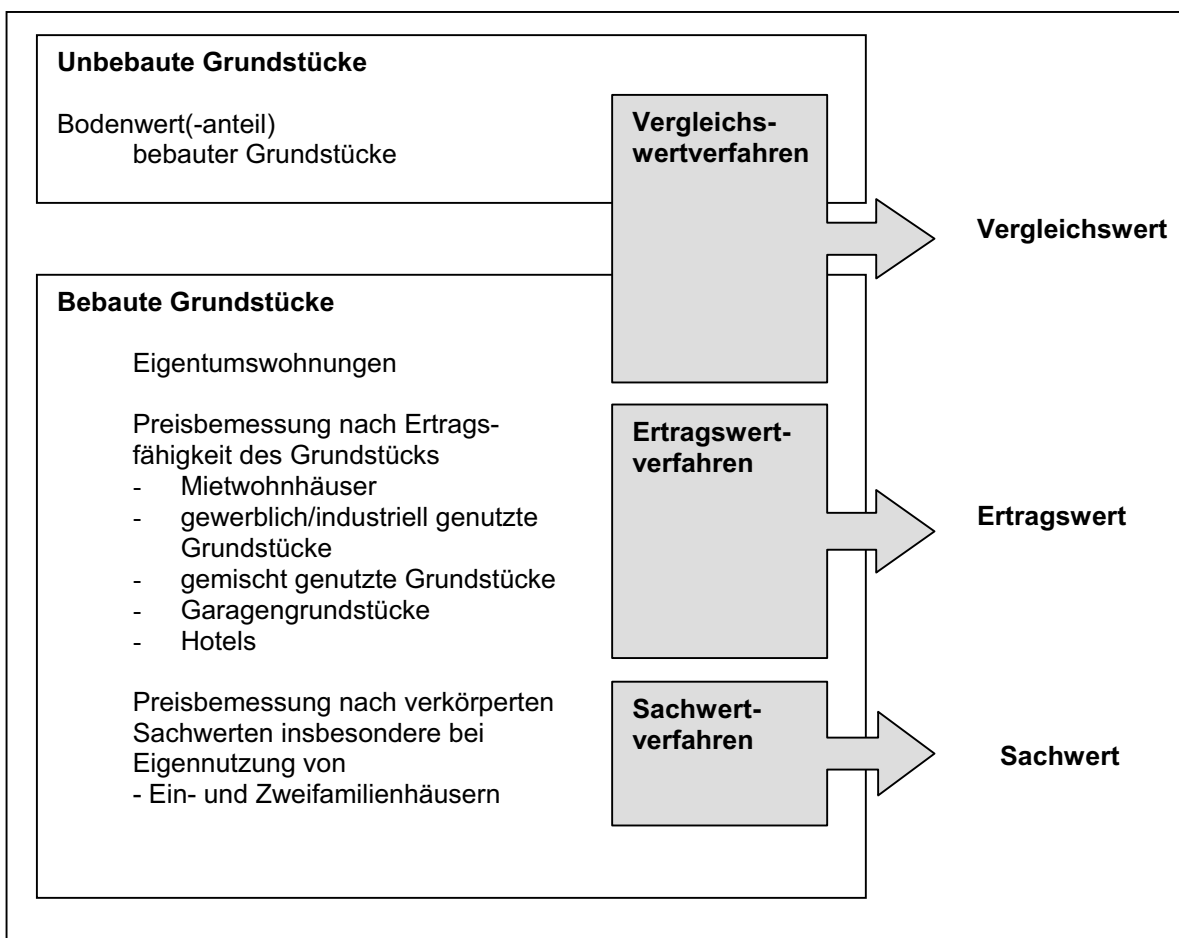
Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich gemäß § 7 Abs. 2 WertV „nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d.h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Grundstücks für

die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind“ (Kleiber et al., 2002, S. 913, RN 25).

In der Wahl des Schätzverfahrens ist der Sachverständige grundsätzlich frei. Dies liegt in seinem Ermessen. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Sachverständige jedoch an die allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre halten. Solch anerkannte Wertermittlungsgrundsätze sind in den Regelwerken WertV, WertR, etc. veröffentlicht und in der BGH-Rechtsprechung anerkannt (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 915, RN 30).

Je nach Bewertungsobjekt kommen im Allgemeinen die in Abbildung 2 dargestellten Wertermittlungsverfahren zur Anwendung. Dies entspricht der in § 7 Abs. 2 WertV geforderten Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

**Abbildung 2: Wahl des Wertermittlungsverfahrens**



Quelle: Kleiber et al., 2002, S. 914

Das Vergleichswertverfahren findet somit Anwendung, wenn sich der Grund-

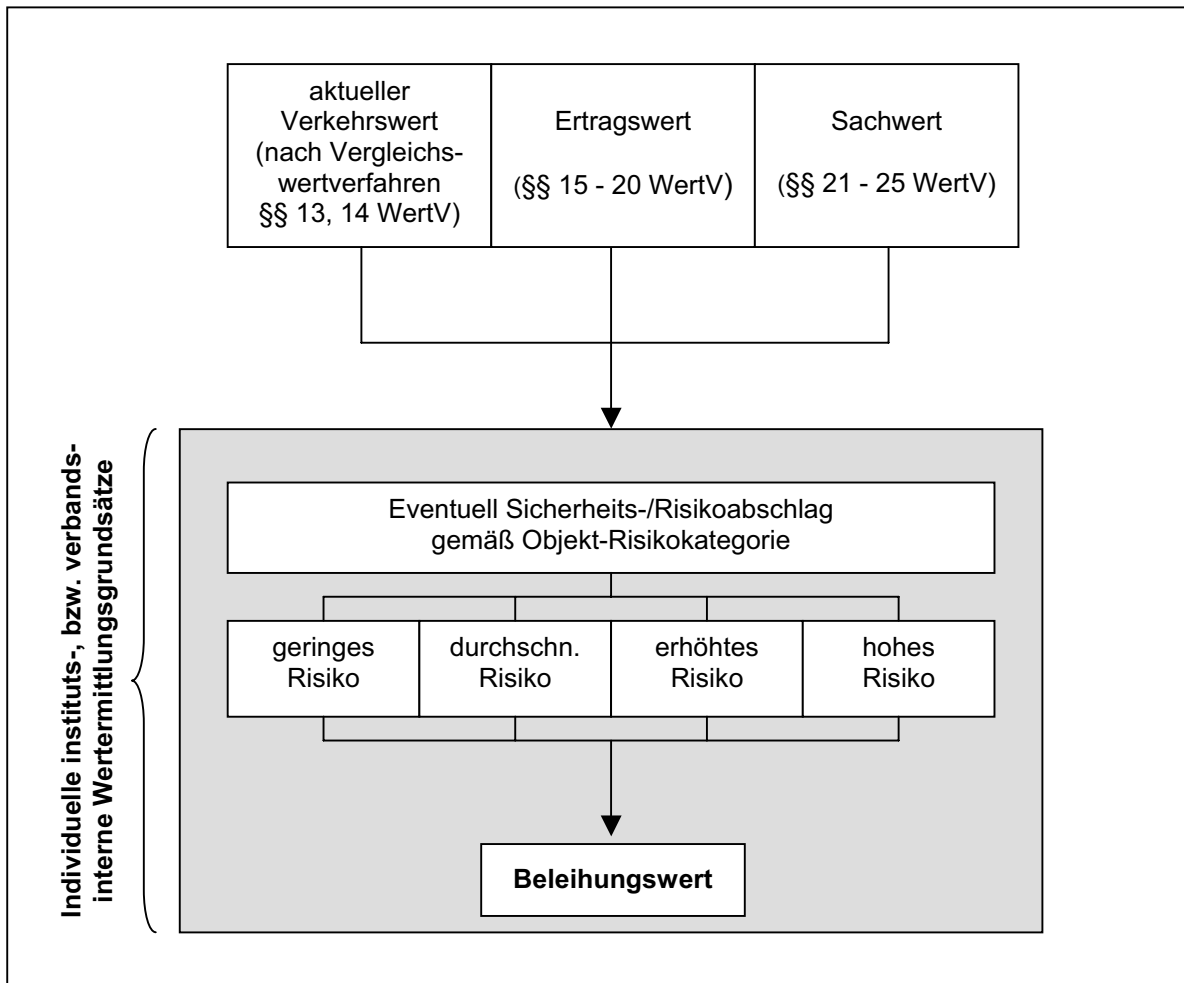
stücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen. Das Ertragswertverfahren wird bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien herangezogen, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die nicht auf die Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) das Marktgeschehen bestimmt (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 910, RN 17).

Abschließend ist noch anzumerken, dass der über diese verschiedenen Verfahren ermittelte und eventuell im weiteren noch an die aktuelle Marktlage angepasste Verkehrswert nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen ist, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen. Der im Einzelfall ausgehandelte Kaufpreis ist lediglich ein intersubjektives Maß für den Verkehrswert, wobei sowohl auf der Seite des Verkäufers als auch des Käufers Zufälligkeiten nie ganz ausgeschlossen werden können (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 102, RN 30).

Von den dargelegten klassischen Wertermittlungsverfahren sind für die weiteren Ausführungen zur Verkehrswertermittlung in dieser Studie nur das Vergleichswertverfahren von Bedeutung, da sich die Kaufpreisanalyse nur auf landwirtschaftliche Flächen bezieht. Sowohl das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung - in der klassischen Form - finden im Weiteren keine Anwendung. Hierauf wird deshalb nicht weiter eingegangen. Jedoch fließen im Rahmen der Verkehrswertermittlung von forstwirtschaftlichen Flächen teilweise Gedanken des Ertragswert- und Sachwertverfahrens ein. Dies wird in Kapitel 2.2.3 weiter ausgeführt.

## **2.2.2 Beleihungswertermittlung**

Der Begriff Beleihungswert ist gesetzlich nicht definiert. Als Beleihungswert wird der Wert verstanden, welchen Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen bei der Gewährung von Krediten gegen Grundpfandrechte dem zu beleihendem Objekt beimessen (vgl. Sander / Weber, 2003, S. 112 ff.). Die zur Ableitung dienenden Hilfswerte können der Sachwert (z.B. für ein eigengenutztes Einfamilienhaus), der Ertragswert oder der aktuelle Verkehrswert (ermittelt nach dem Vergleichswertverfahren, z.B. für eine Eigentumswohnung) sein. Je nach Art und Nutzung des Bewertungsobjektes (z.B. landwirtschaftliche Fläche, selbstgenutztes Ein- oder vermietetes Mehrfamilienhaus oder Eigentumswohnung) ist das entsprechende Wertermittlungsverfahren bzw. der entsprechend passende Hilfswert zu wählen (vgl. Abbildung 3).

**Abbildung 3: Ermittlung des Beleihungswertes**

Quelle: in Anlehnung an Kleiber et al., 2002, S. 2.404

Der Beleihungswert ist im Gegensatz zum stichtagsbezogenen Verkehrswert, als Dauerwert anzusehen. Er ist der Wert, welchen das bewertende Institut dem zu beleihenden Objekt beimisst. Hierbei werden alle für die Bewertung maßgeblichen Faktoren (dauernde Eigenschaften, Nachhaltigkeit der Erträge) berücksichtigt. Dies geschieht unabhängig von der Person des Grundstückseigentümers. Ziel des Beleihungswertes ist es, den Gläubiger über die gesamte Laufzeit des Kredites hinweg ausreichend abzusichern (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 2407, RN 165). Hierbei werden Sicherheits- und Risikoabschläge gemacht, um die Unwägbarkeiten einer langfristigen Beleihung (konjunkturelle Einbrüche, Rezession) abzusichern (vgl. Abbildung 3). Einem höheren Risiko wird in der Regel durch einen höheren Sicherheitsabschlag Rechnung getragen. Es fällt in die Verantwortung jedes einzelnen Kreditsinstituts zu entscheiden, wie viel Risiko es eingehen will. Deshalb gibt es keine allgemeinen, für alle Banken und Institutionsgruppen gültigen gesetzlichen Regelungen zur Ermittlung des Beleihungswertes. Jede Bank oder Bankengruppe verfügt entweder über für sie speziell geltende Gesetze und/oder es existieren banken- oder verbandsinterne Wertermittlungsrichtli-



nien (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 2405, RN 154 und 155).

Beispielsweise sind für Hypothekenbanken bei der Ermittlung des Beleihungswertes die Wertermittlungsanweisungen für Grundstücke (§ 13 HBG), welche vom Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen genehmigt werden müssen, maßgebend (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 2406 RN 161).

Für Sparkassen gelten Beleihungsgrundsätze, die von den Ministern der Bundesländer (Innen- und Wirtschaftsressort) erlassen werden. Für die bayerischen Sparkassen wurden zum 01.01.1998 neue Sicherungsrichtlinien erlassen. Diese Sicherungsgrundsätze sind dann per Vorstandsbeschluss als Dienstanweisung herausgegeben worden (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 2407, RN 162).

Für Genossenschaftsbanken existieren einheitliche Wertermittlungsanweisungen des genossenschaftlichen „FinanzVerbundes“ für das Realkreditgeschäft nach §§ 11,12 HBG (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 2419, RN 208).

In den genannten Wertermittlungsanweisungen und Beleihungsgrundsätzen wird nicht zwischen Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten unterschieden.

### **2.2.3 Studienrelevante Wertermittlungsverfahren**

In Kapitel 2.2.1 werden die klassischen Wertermittlungsverfahren der WertV dargestellt. Da es in dieser Studie in den Nutzungskategorien Siedlung und Landwirtschaft um die Wertveränderung von unbebauten Grundstücken geht, wird in diesem Abschnitt das für unbebaute Grundstücke anzuwendende Vergleichswertverfahren kurz erläutert. Im Anschluss daran erfolgt die Darlegung der Verkehrswertermittlung in der Nutzungskategorie Forst.

#### **2.2.3.1 Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren stellt wie bereits erwähnt das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke dar. Der Verkehrswert wird hierbei über die Mittelung gegenwartsnaher Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke ermittelt (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 918, RN 45). Vergleichbare Grundstücke, sind Grundstücke, „die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5 WertV) mit dem zu bewertendem Grundstück hinreichend übereinstimmen“ (§ 13 WertV Abs.1 Satz 1).

Das Vergleichswertverfahren kennt zwei Arten der Preisermittlung. Den unmittelbaren und den mittelbaren Preisvergleich. Beim unmittelbaren Preisvergleich wird der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet, welche zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Grundstücke vereinbart worden sind.

Beim mittelbaren Preisvergleich müssen Vergleichspreise, bzw. Bodenrichtwerte<sup>1</sup> zuerst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks umgerechnet werden, d.h. Kaufpreise oder Bodenrichtwerte müssen erst vergleichbar gemacht werden (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 1024, RN 12).

Das schematische Vorgehen bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke durch das Vergleichswertverfahren wird in Abbildung 4 dargestellt.

Dem Verfahren vorangeschaltet ist eine genaue Analyse des zu bewertenden Grundstücks, sowie die Feststellung des genauen Wertermittlungsstichtages. Ausgehend hiervon werden, wie in Abbildung 4 dargestellt, passende Vergleichspreise von Grundstücken herangezogen, welche erstens mit den Zustandsmerkmalen (§§ 4, 5 WertV) des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, und zweitens relativ zeitnah zustande gekommen sind. Ergänzend oder - in Ermangelung ausreichender Vergleichspreise – anstatt dessen können auch entsprechende Bodenrichtwerte herangezogen werden (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 1026, RN 17 und 18).

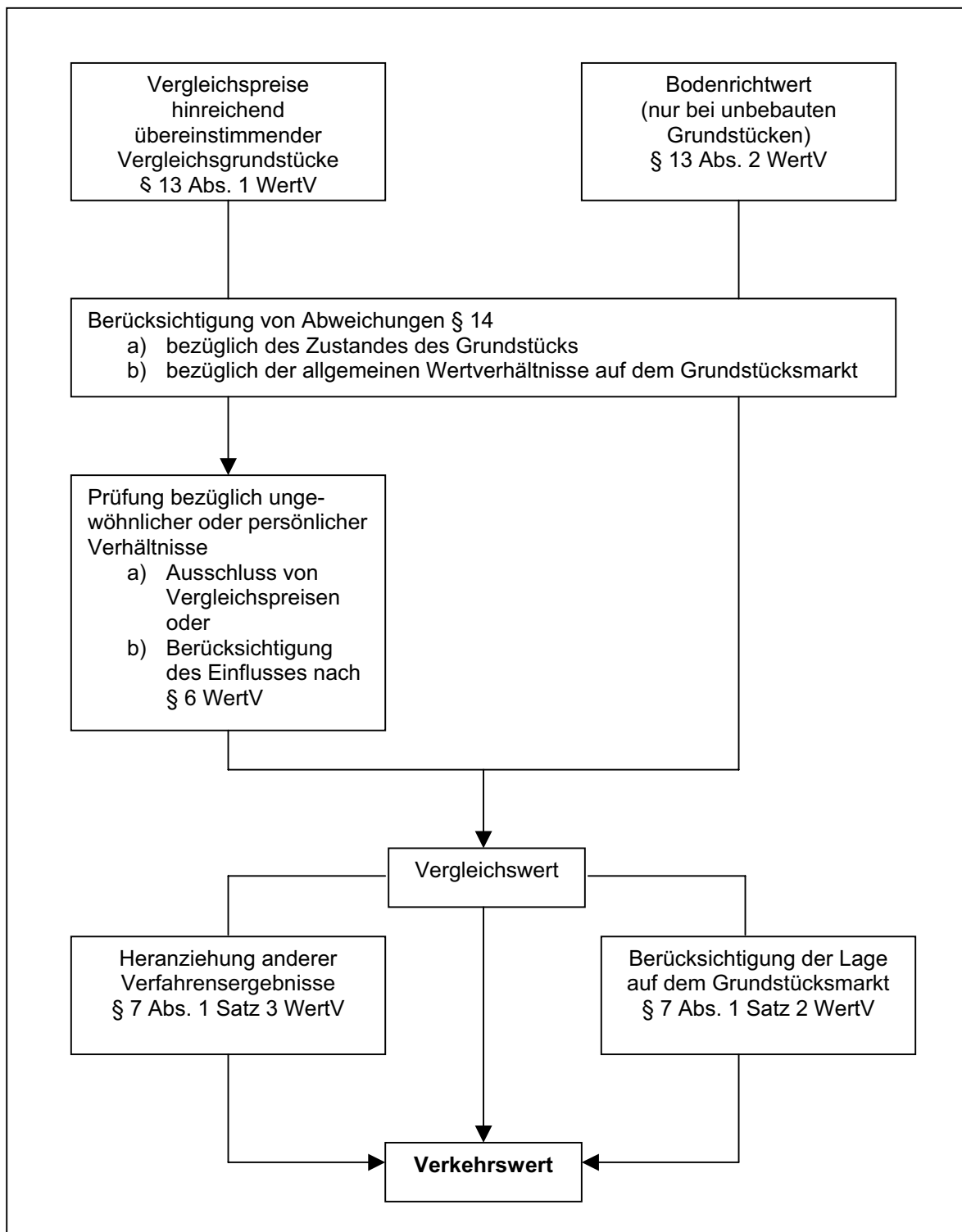
Falls die identifizierten Vergleichsgrundstücke, bzw. Bodenrichtwerte in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen zu sehr vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks abweichen, muss dies gemäß § 14 Satz 1 WertV durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Form berücksichtigt werden. Für genauere Ausführungen sei hier auf weiterführende Literatur verwiesen (beispielsweise Kleiber et al., 2002, S. 1182 ff).

Im Anschluss daran erfolgt die Identifizierung und Eliminierung von Vergleichspreisen, die im Sinne des § 6 „durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind“. Dies ist der Fall wenn Kaufpreise erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen, wenn ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, oder besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben (vgl. § 6 Abs. 2 WertV).

---

<sup>1</sup> Unter Bodenrichtwerten ist der durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens pro Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche in einem Gebiet mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen zu verstehen (Kleiber et al., 2002, S. 490, RN 1).

**Abbildung 4: Schema für die Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichsverfahren**



Quelle: Kleiber et al., 2002, S. 1026

Für den Fall, dass mit Bodenrichtwerten gearbeitet wird, kann die Prüfung auf Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ggf. entfallen,

da diese bei der ursprünglichen Ermittlung der Bodenrichtwerte i.d.R. schon eliminiert werden (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 1028, RN 23).

Nachdem gegebenenfalls zu eliminierende Vergleichspreise identifiziert wurden, kann im nächsten Schritt der Vergleichswert aus den verbleibenden Vergleichspreisen ermittelt werden. Dies erfolgt in der Regel durch Bildung des arithmetischen Mittels (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 1028, RN 24).

Der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert entspricht entweder schon dem Verkehrswert, oder er erfährt noch gewisse Anpassungszu- oder -abschläge. Eventuelle Zu- oder Abschläge können entweder aus einer noch nicht ausreichend berücksichtigten aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt resultieren, oder auf der Heranziehung anderer Verfahrensergebnisse begründet sein (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 1029 RN 25 und 26). Eine Anpassung auf Grund einer nicht ausreichend berücksichtigten aktuellen Lage am Grundstücksmarkt ist jedoch seltener der Fall, da die im Vergleichswertverfahren herangezogenen zeitnahen Kaufpreise die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt meist ausreichend widerspiegeln (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 918).

Das Vergleichswertverfahren besitzt in der hier beschriebenen Weise sowohl Gültigkeit für den Siedlungsbereich, als auch für den landwirtschaftlichen Bereich. Die Bestimmungsfaktoren und Zustandsmerkmale sind in den beiden Nutzungskategorien naturgemäß andere, das Schema der Ermittlung des Verkehrswertes durch das Vergleichswertverfahren ist jedoch gleich. Für detailliertere Angaben zum Siedlungsbereich sei auf die allgemeinen Ausführungen zum Vergleichswertverfahren in Kleiber et al., 2002, S. 1022 ff. verwiesen. Für genauere Ausführungen betreffend der Vergleichswertermittlung landwirtschaftlicher Flächen siehe Köhne, 2000, S. 52 ff. oder Kleiber et al., 2002, S. 610 ff.

### **2.2.3.2 Wertermittlungsverfahren Forstwirtschaft**

Der Sachwert einer forstwirtschaftlichen Fläche setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert des Holzbestandes zusammen (vgl. Nr. 2.1 WaldR 2000).

Der Wertanteil des Bodens (Waldbodenverkehrswert) ist aus den Kaufpreisen geeigneter Vergleichsflächen abzuleiten. Diese Vorgehensweise entspricht dem bereits dargelegten Vergleichswertverfahren (vgl. Nr. 5 WaldR 2000).

Neben dem Bodenwert ist der Wert des Holzbestandes separat zu ermitteln. Hierbei fließen Grundgedanken der Ertrags- und Sachwertermittlung mit ein. Der Wert eines Waldbestandes hängt maßgeblich vom Entwicklungszustand der Waldfläche ab. Bei der Verkehrswertermittlung des Waldbestandes gibt es je nach Klassifizierung (Altersklassenwald, Plenterwald, Mittelwald, Niederwald) unterschiedliche Vorgehensweisen zur Wertermittlung (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 631, RN 97). Je nach Klassifizierung kommen bei der Wertermittlung stärker die Ge-

danken der Sach- oder Ertragswertermittlung zum Tragen. Beispielsweise ist für einen Altersklassenwald, welcher die Umtriebszeit bereits erreicht oder überschritten hat, der sog. Abtriebswert des Holzbestandes der entscheidende Wert (vgl. Nr. 6 WaldR 2000). Der Abtriebswert entspricht dem am Markt zu erzielenden Preis für gefälltes und aufgearbeitetes Holz abzüglich der dafür anfallenden Holzerntekosten. Dieser Wert würde in einem solchen Fall den Wert des Waldbestandes darstellen (vgl. Kleiber et al., 2002, S. 632, RN 100). Für detailliertere Ausführungen bezüglich der Wertermittlungsansätze der verschiedenen Waldbestände wird an dieser Stelle auf die Nr. 6 WaldR 2000 und auf Kleiber et al., 2002, S. 631 ff. verwiesen.

Die so separat ermittelten Werte des Bodens und des Waldbestandes werden anschließend zu einem Verkehrswert für die Waldfläche als Ganzes zusammengeführt.

### **2.3 Der landwirtschaftliche Bodenmarkt in Bayern**

Die Bodenmärkte, das heißt die Pacht- und Kaufmärkte sind durch einen Flächen-transfer gegen Entgelt gekennzeichnet. Dieser Flächentransfer ist abhängig vom Verlauf der Angebots- und Nachfragefunktion. Im folgenden Abschnitt wird aufgezeigt, welche Bestimmungsfaktoren auf Angebot und Nachfrage bei Pacht- und Kaufmärkten einwirken und wie sich das Preisniveau in Bayern in den letzten Jahren in Bayern entwickelt hat.

Die Pacht- und Kaufwerte landwirtschaftlich genutzter Flächen sind von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Vorab sollen diese Faktoren aufgezeigt werden, um ein Bild zu geben, wovon das Preisniveau beeinflusst werden kann. Die Aufzählung erfolgt in Anlehnung an Köhne (2000, S. 58 f.). Dabei lassen sich folgende Bestimmungsfaktoren für die Pacht- und Kaufpreise ableiten:

Eigenschaften der Fläche:

- Sachliche Flächeneigenschaften: z.B. Lage, Größe und Formung, Nutzung (Acker oder Grünland), Boden- und Klimaverhältnisse, Hanglage, Erosionsgefahr
- Rechtliche Flächeneigenschaften: z.B. verbundene Lieferrechte, Wasserschutzauflagen, flächengebundene Ausgleichszahlungen
- Flächenerwartungen: z.B. außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, Nutzungsbeschränkungen wegen Natur- oder Wasserschutz

Regionales Marktgeschehen

- Landwirtschaftliche Faktoren: z.B. Betriebsleiterqualifikation, regionaler Viehbesatz, Hackfrucht- und Sonderkulturanteil

- Agrarpolitische Faktoren: z.B. besondere regionale Förderung, umfangreiche Schutzgebietsausweisungen
- Außerlandwirtschaftliche Faktoren: Bevölkerungsdichte, allgemeine wirtschaftliche Aktivität, Nachfrage für außerlandwirtschaftliche Zwecke, Attraktivität eines Gebietes als Lebensraum

#### Spezielle Aspekte der Transaktion

- Vertragspartner z.B. Landwirt oder Nichtlandwirt, Transaktion im Rahmen einer Vermögensauseinandersetzung
- Besondere Angebots- und Nachfragekonstellation: z.B. Notverkauf, Arrondierung

Köhne (2000, S. 59) führt aus, dass „Natur- und Wasserschutzauflagen ... bisher (mit regionalen Unterschieden) keinen sehr großen Einfluss auf die Bodenpreise [haben]. Dies kann zukünftig anders werden, wenn die Intensität der Auflagen zunimmt und es möglicherweise keine vollständigen Ausgleichsleistungen gibt.“ Meinhardt (1991, S. 275) stellt in seiner Befragung von 150 Landwirten - die Teilflächen oder ihren ganzen Betrieb in einem Wasserschutzgebiet haben - fest, dass fast alle befragten Landwirte „... Vermögensverluste infolge von Verkehrswertminderungen der in [Wasserschutzgebieten] gelegenen Flächen oder Betriebe ...“ für möglich halten.

Im Folgenden werden die pachtpreis- und kaufpreisbeeinflussenden Bedingungen gesondert betrachtet.

### **2.3.1 Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Pachtpreise**

Das für die Pacht bezahlte Entgelt orientiert sich überwiegend an dem für diese Flächen auf Grund deren landwirtschaftlicher Nutzung zusätzlich zu erzielenden Einkommen. Zu den wesentlich pachtpreisbestimmenden Faktoren zählen folgende Einflussvariablen (vgl. Doll, 2001):

- grundstücksindividuelle Besonderheiten (z.B. Nutzungsart als Acker oder Grünland, natürliche Ertragskraft der Böden, verbundene Lieferrechte);
- betriebsindividuelle Faktoren (z.B. Qualifikation des Betriebsleiters, Auslastung der vorhandenen Gebäude und Maschinen sowie deren technischer Stand, Flächenbedarf für die Dungverwertung bei Veredelungsbetrieben);
- lokale und regionale Gegebenheiten (z.B. naturräumliche und klimatische Verhältnisse, regionale Auflagen, regionale Ausgleichszahlungen);
- fiskalische Faktoren (z.B. EU-Agrarreform, Investitionsförderung, struktur-, sozial-, steuer- und umweltpolitische Maßnahmen, Ausgleichszahlungen);
- gesamtwirtschaftliches Umfeld (z.B. Arbeitslosigkeit, geringe Investitionsnei-

gung).

Das Zusammenspiel der pachtpreisbestimmenden Faktoren bestimmt das Pachtpreisniveau und damit die Höhe des nachhaltig erzielbaren Einkommens. Unter ceteris paribus Bedingungen ist der Pachtpreis umso höher je höher das erzielbare Einkommen je zugepachteter Flächeneinheit ist.

Die Zupacht von landwirtschaftlichen Flächen gewinnt in der bayerischen Landwirtschaft zunehmend an Bedeutung. Grund hierfür ist der sich stetig vollziehende Strukturwandel in der Landwirtschaft. In 2003 waren 44,4 % der in Bayern landwirtschaftlich genutzten Fläche gepachtet. Das entspricht einer Verdoppelung des Pachtflächenanteils gegenüber 1981 (vgl. BayStMLF, 2004, S. 29 f.). Tabelle 4 zeigt die Entwicklung der Pachtflächen und Pachtpreise in Bayern.

Im bayerischen Durchschnitt wurden von den Betrieben mit Pacht 16,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche zugepachtet. Mit zunehmender Betriebsgröße steigt der Anteil der Pachtflächen an der gesamten bewirtschafteten Fläche (vgl. BayStMLF, 2004, S. 30 f.).

Der durchschnittliche Pachtpreis je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche betrug 2003 in Bayern EUR 231,00. Dabei bestehen zwischen Acker- und Grünlandflächen deutliche Preisunterschiede. Während für Ackerflächen im bayerischen Durchschnitt EUR 267,00 gezahlt werden, liegt das Pachtentgelt für Grünland mit EUR 166,00 ca. 38,0 % unter dem Ackerlandpachtpreis. Auch ist in Gebieten mit hohen Nebenerwerbsanteilen die Nachfrage nach Pachtflächen und damit der Pachtpreis geringer als in Gebieten mit höheren Haupteerwerbsanteilen (vgl. BayStMLF, 2004, S. 30 f.). Bereits zu Beginn dieses Kapitels wurde aufgezeigt, wovon das Pachtpreisniveau beeinflusst werden kann. An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass flächenbezogene Beihilfen und Ausgleichszahlungen zum Teil die Bereitschaft zur Ver- und Zupacht und damit den Pachtmarkt und die Pachthöhe beeinflussen.

Betriebswirtschaftlich betrachtet orientieren sich die Pachtpreise an dem zusätzlich zu erzielenden Einkommen auf der Pachtfläche (Grenzpachtpreise). Das in den vergangenen Jahren nahezu unverändert gebliebene Pachtpreisniveau lässt den Schluss zu, dass die zwischenzeitlich eingetretenen Kostensteigerungen (z.B. Dünger, Energie) und Erzeugerpreisrückgänge durch Produktionssteigerungen (z.B. biologisch-technischer Fortschritt) und die Einführung der agrarpolitischen Prämienzahlungen in etwa kompensiert wurden. Nach Bereinigung des Pachtpreisniveaus um die Inflationsrate ist allerdings die reale Entwicklung des Pachtpreisniveaus in den vergangenen zehn Jahren rückläufig.

**Tabelle 4: Entwicklung der Pachtflächenverhältnisse und Pachtpreise in Bayern**

Jahr	Pachtfläche in ha		Pachtfläche in % der von allen Betrieben bewirt- schafteten LF	Durchschnittli- cher Pachtpreis EUR / ha
	Insgesamt	Je zupachten- der Betrieb		
1971	592.300	3,5	16,5	101
1981	727.400	5,5	21,2	175
1991	1.054.100	8,5	31,3	230
1995	1.188.400	11,2	35,7	217
1999	1.310.100	13,3	39,7	227
2001	1.364.400	14,8	41,9	229
2003	1.453.000	16,3	44,4	231

Quelle: BayStMLF, 2004, S. 29 f.

### 2.3.2 Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Kaufwerte

Bei den Kaufwerten gibt es neben ertragsorientierten Faktoren eine Reihe weiterer Größen, welche das Kaufpreisniveau landwirtschaftlich genutzter Flächen beeinflussen. Diese Faktoren bewirken, dass der Kaufwert landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bayern deutlich über der kapitalisierten Nettopacht<sup>2</sup> liegt. Als Bestimmungsfaktoren für dieses hohe Grundstückspreisniveau in Bayern können beispielsweise genannt werden (vgl. Doll, 2001):

- außerlandwirtschaftliches **Entwicklungspotenzial** (z.B. erwartete Wertsteigerungen insbesondere bei Umwidmung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken);
- relative **Wertbeständigkeit** in Krisenzeiten, Planungssicherheit; Beleihungsgrundlage bei Krediten;
- steuerliche **Begünstigung** bei Reinvestition;
- **Knappheitsfaktor** (z.B. Ausgleichsflächen für Bauland)

Abbildung 5 gibt den Zusammenhang zwischen kapitalisierter Nettopacht bei Verpachtung bzw. kapitalisierter Grundrente bei Eigennutzung (Ertragswert) und Kaufpreis wider.

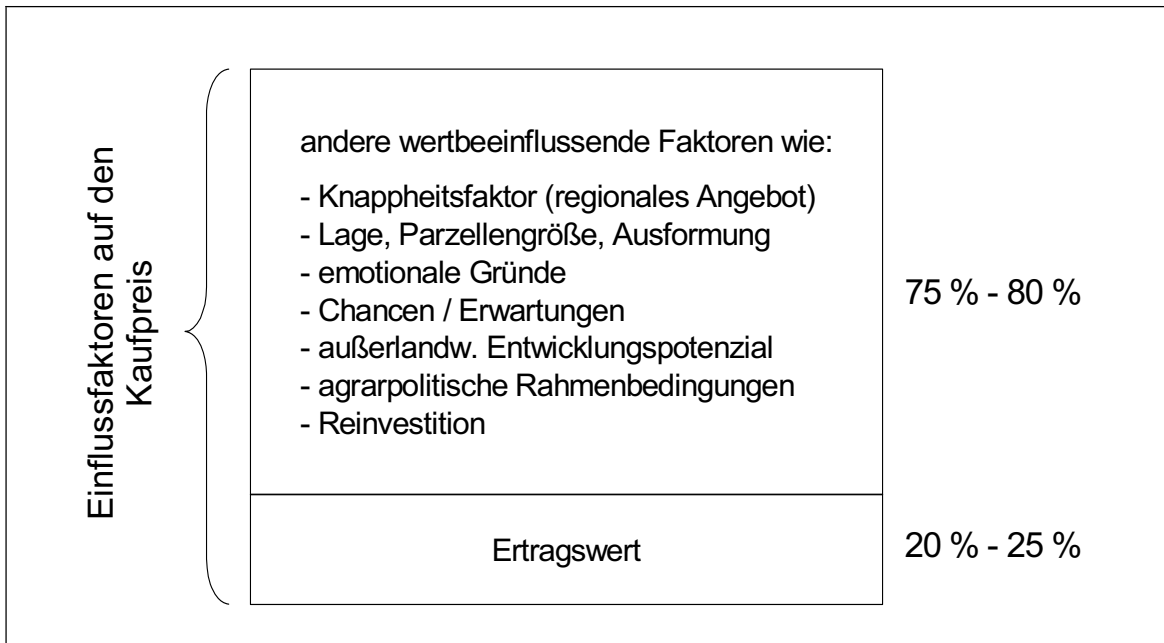
Seit 1974 wird die Kaufwertstatistik des Bayer. Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für landwirtschaftliche Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar geführt. In dieser Statistik sind alle Kauffälle ab 0,1 ha landwirtschaftlich

<sup>2</sup> Bei der kapitalisierten Nettopacht wird der Pächterlös pro Jahr (Reinertrag) mit 5 % kapitalisiert. Bei einem beispielhaften Nettopächterlös von 231,00 EUR / ha beträgt die kapitalisierte Nettopacht 4.620,00 EUR / ha.



genutzter Fläche einbezogen bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie auch noch in absehbarer Zeit landwirtschaftlich genutzt werden. Nicht enthalten in dieser Preisstatistik sind Grundstücksflächen innerhalb von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen, die beispielsweise als baureifes Land verkauft werden.

### Abbildung 5: Faktoren der Kaufpreisbildung

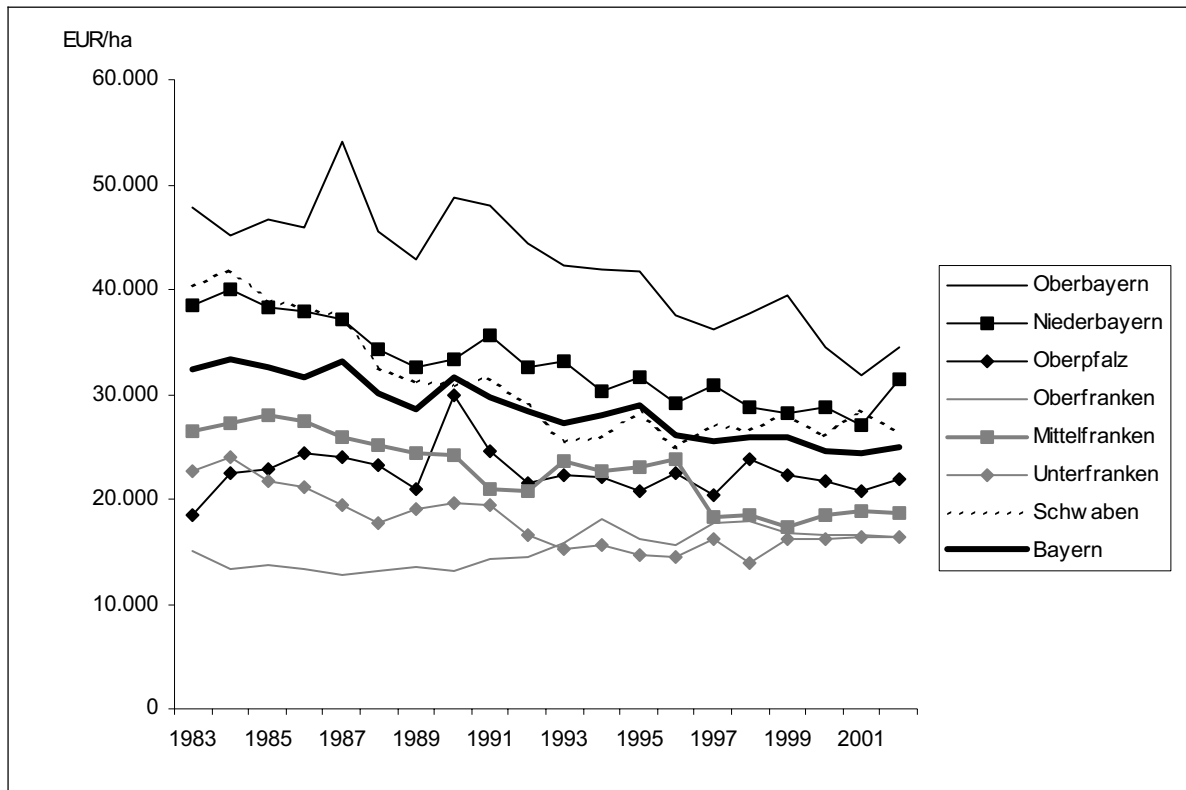


Quelle: eigene Darstellung, vgl. auch Köhne, 2000, S. 57 ff. (Bestimmungsfaktoren für Bodenpreise)

In Bayern betrug im Jahr 2002 der durchschnittliche Kaufpreis je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche EUR 24.941,00. Bei langfristiger Betrachtung der Entwicklung durchschnittlicher Kaufpreise landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bayern ist festzustellen, dass die Kaufpreise von 1984 bis 2002 gesunken sind und 25 % unter dem Niveau von 1984 liegen. Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Kaufpreise in Bayern nach Regierungsbezirken. Ebenso ist für Bayern im Vergleich zum Durchschnitt der alten Bundesländer ein um 47 % höheres Preisniveau festzustellen. Im früheren Bundesgebiet betrug 2002 der durchschnittliche Kaufpreis für landwirtschaftliche Grundstücke ca. EUR 17.000,00 (vgl. BayStMLF, 2004, S. 31 f.).

Gemessen an der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bayern machen die Bodenverkäufe des Jahres 2002 in Höhe von 6.036 ha nur 0,2 % aus. Die durchschnittliche Fläche je Veräußerungsfall betrug 2002 in Bayern 1,48 ha.

Bei den hohen Kaufpreisen für landwirtschaftliche Grundstücksflächen in Bayern ist nur eine sehr geringe Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwarten. Dies zeigt wiederum die Beeinflussung des Kaufpreisniveaus landwirtschaftlich genutzter Flächen von außerlandwirtschaftlichen Faktoren.

**Abbildung 6: Kaufpreisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen in Bayern**

Quelle: BayStmLF, 2004, S. 220

### 3 Untersuchungsdesign, Vorgehensweise und Methodik

In diesem Kapitel werden die arbeitsleitenden Hypothesen dargestellt. Ferner wird auf die notwendige Aufteilung des Untersuchungsdesigns eingegangen und die methodische Vorgehensweise beschrieben.

#### 3.1 Hypothesen

Ableitend aus der in Kapitel 1.1 aufgezeigten Problemstellung ergeben sich im Einzelnen die im nächsten Abschnitt aufgezeigten Hypothesenformulierungen. Sie werden in die drei Bereiche:

- Verkehrswert,
- Beleihungswert und
- Einflussnahme auf die Wertveränderung eingeteilt.

Es wurde eine Masterhypothese formuliert. Sie dient der zielführenden Prüfung der Problemstellung. Davon ausgehend werden die weiteren Arbeitshypothesen abgeleitet.

Die **Masterhypothese** lautet: „Die Ausweisung von Wasserschutz-, Überschwemmungs- und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten führt zu einer Wertveränderung bei Grundstücken.“

Die Arbeitshypothesen sind dem Anhang dieser Studie beigelegt.

#### 3.2 Aufgliederung des Untersuchungsdesigns

In Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebieten kann die Nutzung der betroffenen Grundstücke und Gebäude in unterschiedlicher Weise eingeschränkt sein. Dies kann sich je nach Art der Einschränkung auf den Verkehrswert der Objekte auswirken. Die Wertermittlung von Immobilien wiederum findet statt bei den Geschäftsvorgängen Kauf, Beleihung und Pacht. Je nach Gebiets- und Geschäftskategorie unterscheiden sich Vorgehensweise und Einflussfaktoren der Wertermittlung grundlegend. Die Betrachtung der Wertermittlung muss also für alle Gebiets- / Geschäftskombinationen getrennt erfolgen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Schwerpunkt der Studie auf der Untersuchung von Auswirkungen auf land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie unbebauten Siedlungsflächen liegt. Bebaute Grundstücke wurden nicht in der Untersuchung mit berücksichtigt.

## Hypothesen

Bei den Hypothesen erfolgt eine Unterscheidung bei Bedarf nach:

- Teilnahme am Marktgeschehen (Kauf, Pacht, Beleihung)
- Nutzungskategorien (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Siedlung)
- Art der Nutzung innerhalb der Nutzungskategorien:
  - Landwirtschaft: Ackerfläche, Grünland, Dauerkulturen, Sonderkulturen
  - Forstwirtschaft: Intensität, Kulturart
  - Siedlung: Wohngebiet, Gewerbegebiet
- Gebietskategorie (Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet)
- äußere Lage der Grundstücke (innerhalb oder außerhalb von Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebieten)
- innere Lage der Grundstücke (Schwere der Auflagen z.B. Schutzgebietszone II oder III im Wasserschutzgebiet)

## Kaufpreisanalyse

Bislang liegen in der einschlägigen Fachliteratur keine quantitativen Auswertungen über das Kaufpreisverhalten inner- und außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten vor. Um eine empirische Datengrundlage in diesem Bereich zu schaffen, wurden vier Landkreise zur Untersuchung der Kaufpreise ausgewählt.

Auswahlkriterien waren u.a. die Lage und Verteilung von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, die landwirtschaftliche Struktur und nicht zuletzt die digitale Verfügbarkeit der Kaufpreisdaten. Mit hohem technischen und manuellen Aufwand wurden die Verkaufsfälle der Landkreise in solche innerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten (WSG/Ü1/Ü2) und solche außerhalb unterschieden. Danach wurden in sorgfältiger Anlehnung an das offizielle Verfahren die jeweiligen Vergleichspreise nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Aufgrund der geringen Anzahl der Landkreise kann die Kaufpreisanalyse keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben. Sie ist jedoch geeignet, punktuell die realen Kaufpreisverhältnisse unter verschiedenen Bedingungen darzustellen und in Relation zu den anderen Ergebnissen dieser Studie zu setzen.

## Expertengruppen

Zur Ermittlung dieser Informationen ist wegen der bekanntermaßen dünnen Datengrundlage in diesem Bereich die Anwendung markt- und meinungsforscherischer Methoden notwendig. Es wird eine mehrstufige Befragung ausgewählter Branchenexperten durchgeführt. Die Befragung findet in Form persönlicher Tiefeninterviews statt.

Hier werden im persönlichen Gespräch mit dem jeweiligen Experten anhand eines offenen Leitfragebogens alle relevanten Aspekte erfasst und erörtert. Durch die zeitlich getrennte Befragung einzelner Gruppen und eine iterative Rückkopplung (angelehnt an das Konzept der „Delphi-Befragung“) gelingt es, die Befragungsergebnisse in diesem insgesamt sehr komplexen und gleichzeitig wenig beschriebenen Bereich gut abzusichern.

In einer ersten Phase der Informationsgewinnung wurden Vertreter verschiedener Behörden / Institutionen zur vorliegenden Problematik kontaktiert. Diese waren im Einzelnen:

- Bayerischer Waldbesitzerverband e.V.
- Bayerischer Genossenschaftsverband e.V.
- Bayerischer Sparkassenverband
- Bayerischer Landkreistag
- Verband der Bayerischen Grundbesitzer
- Bayerischer Gemeindetag
- Bayerischer Städtetag
- Bayerischer Bauernverband
- Verband der bayerischen Gas- und Wasserwirtschaft
- Bund der Schutzgebietsbetroffenen Bayern e.V.

Darauf aufbauend wurden verschiedene Expertengruppen ermittelt, die eingehender befragt wurden. Die Datenerhebung zu den Arbeitshypothesen erfolgt bei direkt betroffenen oder mit der Problematik vertrauten Personen bzw. Experten. Folgende Gruppen wurden zu einzelnen Frageschwerpunkten in die Untersuchung mit eingebunden :

- Sachverständige
- Bankfachleute
- Landwirte
- Immobilienmakler
- Mitarbeiter Wasserwirtschaftsämter,
- Mitarbeiter Wasserversorger
- Öffentliche Grundbesitzer (z.B. Kommunen; Landratsämter)
- Mitarbeiter Direktionen für ländliche Entwicklung
- Überregionale Grundstückseigentümer

Die Zusammensetzung der Expertengruppen und die Vorgehensweise bei der Auswahl der interviewten Experten ist in Kapitel 3.3.2 dargestellt.

### **3.3 Methodische Vorgehensweise**

#### **3.3.1 Kaufpreisanalyse**

In der Kaufpreisanalyse wurden in vier Untersuchungslandkreisen unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens Durchschnittspreise von Verkaufsvorgängen innerhalb und außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ermittelt.

##### **Datengrundlage**

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke werden den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Landratsämtern entnommen. Dort sind alle Grundstücksverkäufe mit dem erzielten Kaufpreis sowie den wertbestimmenden Grundstückseigenschaften festgehalten.

Es findet sich in den Kaufpreissammlungen kein Vermerk zur Lage der verkauften Grundstücke in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Dies erschwert einen Vergleich der Kaufpreise im Hinblick auf die Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten beträchtlich. In der Vergangenheit war eine quantitative Auswertung der Kaufpreise mit Differenzierung nach der Lage in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten nicht möglich. Es konnten allenfalls Einzelfälle analysiert werden.

Erst neuere Entwicklungen in Software und Datenhaltung ermöglichen es nun (mit immer noch beträchtlichem Aufwand) die Verkaufsvorgänge innerhalb der Kaufpreissammlung eines Landkreises nach ihrer Lage innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten zu unterscheiden. Hierzu müssen Flächendaten aus drei verschiedenen Datenquellen verbunden werden, mit allen damit einhergehenden Kompatibilitätsproblemen und entsprechendem Transformationsaufwand.

Es werden vier Landkreise als Untersuchungslandkreise ausgewählt. Kriterien für die Auswahl sind unter anderem:

- der Flächenanteil von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten,
- die Anzahl von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten,
- die Wirtschafts- und Siedlungsstruktur,

- das Verhältnis von Acker- und Grünlandanteil,
- die Nähe zu Ballungsgebieten bzw. ländliche Strukturen
- und nicht zuletzt die Verfügbarkeit der Daten.

Von den Untersuchungslandkreisen werden die Kaufpreisdaten der letzten drei Jahre digital angefordert, insbesondere mit Angaben über Verkaufsjahr, Flächengröße, Käufergruppe und Preis.

Die Kaufpreisdaten (Microsoft Excel) werden nun mit der digitalen Flurkarte (ArcView) verknüpft, um alle Verkaufsflächen eines Landkreises in der digitalen Flurkarte zu kennzeichnen. Dazu müssen zunächst die Kaufpreisdaten mit dem bayrischen Gemarkungsschlüssel versehen werden. Die Kaufpreisdaten enthalten jeden Verkaufsvorgang als einen Datensatz. Enthält ein Verkaufsvorgang mehrere Flurstücke (Sammelverkauf), sind diese in einem Textfeld lose aneinandergereiht eingetragen, mit unterschiedlichen (je nach Ermessen des Bearbeiters) Textbegrenzungszeichen. Zur Verknüpfung mit der digitalen Flurkarte müssen nun die Sammelverkaufsvorgänge in Einzeldatensätze aufgegliedert werden. Dazu wird für jedes Grundstück eines Sammelverkaufes ein neuer Datensatz angelegt und die Einzelflurnummer aus dem Sammelfeld ausgelesen und eingetragen. Zur Automatisierung dieses Arbeitsschrittes wurde ein Programm (Visual Basic für Applikationen) geschrieben.

Nach dem Einlesen der Kaufpreisdaten und der digitalen Flurkarte in ein Datenbanksystem (Microsoft Access) werden die beiden Tabellen über Gemarkungsschlüssel und Flurnummer miteinander verknüpft und die verkauften Flurstücke in der digitalen Flurkarte gekennzeichnet.

Das Landesamt für Wasserwirtschaft verfügt in seinem Geographischen Informationssystem Wasserwirtschaft (GIS-Was) über digitale Karten aller festgesetzten Wasserschutzgebiete Bayerns sowie aller festgesetzten Überschwemmungsgebiete Bayerns. In der Karte der Überschwemmungsgebiete wird zusätzlich unterschieden nach festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) und bereits ermittelten, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2).

In einem geographischen Informationssystem (ESRI ArcView) werden die digitalen Karten der Wasserschutzgebiete sowie der festgesetzten (Ü1) und nicht festgesetzten (Ü2) Überschwemmungsgebiete über die digitale Flurkarte eines Untersuchungslandkreises gelegt und alle Flächen gekennzeichnet, die sowohl verkauft wurden als auch innerhalb eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes liegen. Die automatische Identifizierung (räumliche Abfrage) dieser Verkaufsflächen erfasst zunächst alle Flächen, die mit ihrem Zentrum innerhalb eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes liegen. Damit dürften im Regelfall solche Grundstücke erfasst werden, die mit mindestens 50 % ihrer Fläche inner-

halb des Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes liegen. Diese Flurstücke bilden nun die Gruppe der Verkaufsfälle innerhalb Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Nun müssen noch solche Flächen beachtet werden, die mit einem kleinen Teil ihrer Fläche unter einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet liegen oder dieses nur an der Grenze berühren. Diese werden in einer zweiten räumlichen Abfrage identifiziert. Da hier der Einfluss der Lage im oder neben dem relevanten Gebiet auf die Preisfindung nicht sicher beurteilt werden kann, werden diese Grundstücke aus der Gruppe der Verkaufsfälle außerhalb der Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete entfernt.

Zur Vergleichbarkeit der Verkaufsgrundstücke müssen noch Informationen eingeholt werden über die Nutzung jeder Fläche zur Zeit des Verkaufes (z.B. Acker- oder Grünland) und deren AB-Status. Letzterer beschreibt ob eine Fläche eine Ausgleichsberechtigung (AB), also eine Berechtigung für den Erhalt der EU-Flächenprämie hat. Diese Angaben werden für jedes Flurstück an den Landwirtschaftsämtern des jeweiligen Landkreises den InVeKos-Daten entnommen.

Um die Grundstücke zusätzlich qualitativ vergleichen zu können, werden schließlich noch die Angaben der Landwirtschaftlichen Standortkartierung für die untersuchten Flurstücke erhoben. So kann jede Fläche in günstige, durchschnittliche oder ungünstige Erzeugungsbedingungen eingeordnet werden.

### **Datenauswertung**

Die wie oben beschrieben aufbereiteten Kaufpreisdaten werden nun dem Vergleichswertverfahren unterzogen.

Eine Vergleichbarkeit von Grundstückspreisen muss nicht nur vom Zustand (§ 4 WertV) her, sondern auch vom Preis her gegeben sein (BGH vom 28.4.1966, III ZR 24/65, WM 1966, 774). Die physischen und wirtschaftlichen Wert bildenden Faktoren müssen im Wesentlichen übereinstimmen. Das heißt, Grundstückspreise, die sowohl nach unten als auch nach oben aus dem allgemeinen Preisrahmen fallen (vgl. § 6 Abs. 2 1. WertV), sind vom Vergleich auszuschneiden, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht ganz genau erfasst werden können.

Gemäß § 13 Abs. 2 WertV können im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Bodenrichtwerte (vgl. § 196 BauGB) herangezogen werden.

Bei der Wertermittlung ist es selbstverständlich, dass eine wirtschaftliche Betrachtungsweise anzuwenden ist.

Zur Ermittlung der relevanten Vergleichspreise müssen folgende Verkaufsvorgän-



ge eliminiert werden:

- Preise, die nicht dem ortsüblichen Niveau für landwirtschaftliche Flächen entsprechen, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen landwirtschaftlichen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (vgl. § 6 (2) 1 WertV und § 13 WertV). Weiterhin sind Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen und Flächen mit außerlandwirtschaftlicher preisbestimmender Nutzung oder mit Bodenschätzen nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet.
- Preise für kleine Flächen unter ca. 1.000 qm werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich der Preis für kleine (Teil-) Flächen häufig nicht am landwirtschaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem speziellen Nutzen für den Erwerber (z.B. Arrondierungskauf) orientiert. Der Kaufpreis in EUR / Flächeneinheit spielt bei diesen Käufen in der Regel nur eine untergeordnete Rolle. Die Aussagekraft dieser Preise ist daher gering.
- Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 6 WertV nicht zum Vergleich geeignet (Kleiber et al., 2002, S. 894 - 896). Dazu gehören auch Spekulationskäufe, Geschäfte unter Verwandten, Tauschvorgänge und Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren (Notverkäufe, BGH-Urteil vom 19.3.1971 - V ZR 153/68, EzGuG 19.24; LG Koblenz, Urteil vom 1.10.1979 - 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.).

Nach der gängigen Rechtsprechung (BGH-Urteil vom 23.5.1985, III ZR 10/84 (Z 95, 1 = AgrarR 85, 359) und BGH-Urteil vom 17.11.1988 - III ZR 210/87 (WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109) und Gerardy et al., o.J.) sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise auch als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten, wie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen (vgl. § 3 (3) WertV und § 6 WertV).

Erfahrungsgemäß liegen die Kaufpreise der öffentlichen Hand eher im oberen Bereich der landwirtschaftlichen Wertspanne.

Es werden zunächst die Verkaufsdaten eines Landkreises in 4 Kategorien unterteilt:

1. Verkäufe die außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) oder nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2) liegen.
2. Verkäufe innerhalb von Wasserschutzgebiet, wobei - soweit sinnvoll möglich - eine Unterteilung nach Wasserschutzgebietszonen vorgenommen

wird.

3. Verkäufe innerhalb von Ü1 (festgesetzte Überschwemmungsgebiete).
4. Verkäufe innerhalb von Ü2 (nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete).

Die wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete in Bayern liegen bislang nicht in digitaler Form vor. Die Kaufpreisanalyse konnte deshalb nur für Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete (Ü1 und Ü2) durchgeführt werden.

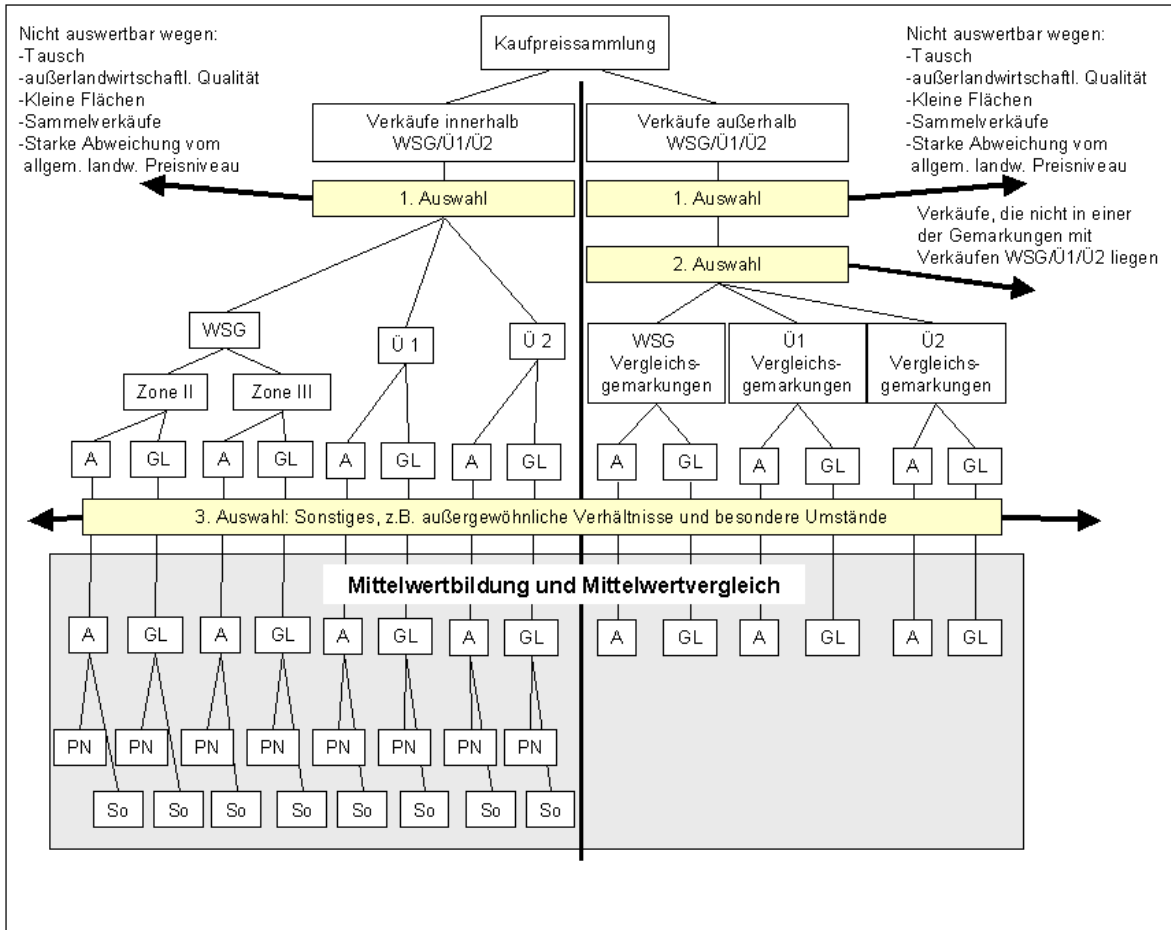
Es wird eine Liste von denjenigen Gemarkungen zusammengestellt, in denen auswertbare Kaufvorgänge von Wasserschutzgebietsflächen gefunden wurden. Diese Gemarkungen sind nun die Vergleichsgemarkungen für die Wasserschutzgebietsverkäufe eines Landkreises. Als Vergleichsvorgänge für die Wasserschutzgebietsverkäufe werden nur die ausgewählt, die ebenfalls in den Vergleichsgemarkungen liegen. Auf diese Weise werden auch die Vergleichsgemarkungen für die festgesetzten (Ü1) und nicht festgesetzten (Ü2) Überschwemmungsgebiete gesammelt und die darin liegenden auswertbaren Kaufvorgänge als jeweilige Vergleichsgruppe zusammengestellt.

Innerhalb der Gruppen wird unterschieden nach Verkäufen von Acker und Grünland. Innerhalb der Wasserschutzgebiete wird zusätzlich unterschieden zwischen Verkäufen in der Zone II bzw. den übrigen Zonen (III, IIIA oder IIIB). Diese Unterscheidung erscheint sinnvoll, da in der Wasserschutzzone II in der Regel die schärfsten Auflagen gelten, während die Auflagenhöhe in den anderen Zonen stetig abnimmt. Zwar unterscheiden sich auch die Zonen IIIA und IIIB in ihren Auflagen. Die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit und auf dem Grundstücksmarkt ist jedoch selten so differenziert. Sie erschöpft sich vielmehr oft in der Zweiteilung der Wasserschutzgebiete in Zone II („hohe Auflagen“) bzw. die übrigen Zonen („niedrige Auflagen“).

In den gespeicherten Kaufvorgängen der Landratsämter werden auch die Erwerber festgehalten, allerdings nur nach Rubriken unterschieden, nämlich in natürliche Personen, juristische Personen, Kommunen, Bund, Land und Sonstige. Es lässt sich hieraus nicht ablesen, ob der Käufer z.B. ein Wasserversorger war, oder ein Wasserwirtschaftsamt o.ä.. In der Kaufpreisanalyse werden deshalb nur 2 Käufergruppen gebildet. Die natürlichen Personen bilden die erste Gruppe, hier kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass ein wasserwirtschaftliches Interesse bei dem Kauf mit spielt. Alle restlichen verwendeten Erwerberrubriken bilden die zweite Käufergruppe, also alle Käufer, die **keine** natürlichen Personen waren. Zwar besteht hier z.B. bei den juristischen Personen die Möglichkeit, dass es sich um landwirtschaftliche Betriebe handelt. In der überwiegenden Mehrzahl dürfte es sich jedoch um öffentliche Käufer handeln, die die Fläche wegen ihrer Lage im Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet und den damit verbundenen Schutzziele gekauft haben. Eine genauere Unterteilung ist nicht möglich.

Nachdem die Kaufvorgänge nach den oben beschriebenen Kriterien ausgewählt und in Gruppen gegliedert wurden, werden aus jeder Gruppe die Mittelwerte und die Standardabweichung abgeleitet.

**Abbildung 7: Flussdiagramm zur Untergliederung der Kaufpreisanalyse**



PN = natürliche Person, So = Sonstige Person, A = Acker, GL = Grünland  
 Quelle: eigene Darstellung

### 3.3.2 Expertenbefragung

In der vorliegenden Studie erfolgt die Informationsbeschaffung im Rahmen der Expertenbefragung mit Hilfe eines offenen Gesprächsleitfadens. Auf die Entwicklung von standardisierten Befragungen wurde weitestgehend verzichtet. Die Vorteile bei der Wahl eines nicht standardisierten, offenen Gesprächsleitfadens als Erhebungsmethode liegen in:

- einer guten Systematisierung der Problemstellung bei heterogenen Expertengruppen.
- der guten Analyse interessanter Gruppierungen, die in kleiner Zahl repräsentiert werden.

- der offenen Gesprächsführung und der sich daraus ergebende erweiterte Antwortspielraum des Befragten. Dadurch kann der Informationsverlust im Rahmen des Expertengesprächs minimiert und ein tieferer Einblick in die Erfahrungshintergründe des Experten gewährt werden.

Bei der Durchführung der Expertenbefragung werden hohe Anforderungen an den Interviewer selbst gestellt. Durch entsprechende Vorbereitung auf den einzelnen Gesprächspartner (Experten) und durch gezielte Schulung bereiten sich die Interviewer auf das einzelne Expertengespräch vor. Dabei wurde der entwickelte Gesprächsleitfaden soweit erforderlich im Vorfeld der Befragung für den einzelnen Experten überarbeitet. Dadurch war gewährleistet, dass über alle Experteninterviews hinweg ein sogenannter „roter Faden“ erkennbar bleibt. Dies erleichtert die spätere Vergleichbarkeit der gewonnenen Aussagen einzelner Expertengruppen untereinander.

Neben fachlicher Qualifikation des Interviewers wurde auch besonders auf die Objektivität bei der Gesprächsführung geachtet. Dadurch kann eine Verzerrung des erhobenen Datenmaterials weitestgehend vermieden werden.

Bei der Methodik des offenen Gesprächsleitfadens wird mit der Auswahl der Experten begonnen, welche man zur vorliegenden Problemstellung befragen will. Die Experten sind Fachleute, die zur Lösung der Fragestellung beitragen sollen. Die Auswahl der Experten gestaltete sich kompliziert, weil keine homogene Grundgesamtheit besteht, aus der die Experten selektiert werden können. Aus einer ersten Phase der Literaturanalyse und der Befragung der in Kapitel 3.2 aufgezeigten Institutionen kristallisierten sich erste Experten heraus. Daneben wurde immer wieder in Gesprächen nach weiteren Experten gefragt, denen die vorliegende Problematik vertraut ist. So wurde nach und nach eine Unterteilung in die zu befragenden Expertengruppen getroffen (siehe Kapitel 3.2). Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Nennung der befragten Einzelpersonen (Experten) verzichtet.

Den Umfang der befragten Experten gibt Tabelle 5 wieder.

**Tabelle 5: Umfang der befragten Expertengruppen**

Expertengruppe	Anzahl der befragten Experten
- Sachverständige	7
- Bankfachleute	11
- Landwirte	32
- Immobilienmakler	27
- Mitarbeiter Wasserwirtschaftsämter	3
- Mitarbeiter Wasserversorger	3
- öffentliche Grundbesitzer	2
- Mitarbeiter Direktionen für ländliche Entwicklung	3
- Überregionale Grundstückseigentümer	5
- Mitarbeiter bei Behörden / Institutionen	10

Quelle: eigene Darstellung

### 3.3.2.1 Grundlagen der Sachverständigenbefragung

Im Rahmen der Expertenbefragung wurden Tiefeninterviews mit sieben Sachverständigen geführt. Es wurden Sachverständige aus folgenden Bereichen ausgewählt: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung, forstwirtschaftliche Bewertung, Bewertung von wirtschaftlichen Einschränkungen durch Nutzungsbeschränkungen. Vier von den Sachverständigen waren in mehr als einem dieser Gebiete vereidigt, d.h. sie konnten zu mindestens zwei der genannten Bereiche Stellung nehmen. Bei der Auswahl der Sachverständigen wurde darauf geachtet, dass diese mit dem Thema Wertveränderung von Grundstücken Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten vertraut sind und darin schon praktische Erfahrung gesammelt haben. Die Interviews dauerten, in Abhängigkeit von der Anzahl der abgedeckten Fachbereiche durch einen Sachverständigen, zwischen 30 Minuten und 120 Minuten.

### 3.3.2.2 Grundlagen der Bankenbefragung

Im Bankenbereich wurden elf Experten interviewt. Hierbei wurden vier Interviews mit Großbanken, bzw. mit den für die Immobilienbewertung zuständigen Tochtergesellschaften geführt. Zwei Gespräche fanden mit Experten von Bankenverbänden statt. Weitere fünf Interviews wurden mit Experten aus Geschäftsstellen der Genossenschaftsbanken und Sparkassen geführt. Bei der Auswahl der dezentralen Experten in den Geschäftsstellen wurde wie folgt vorgegangen. Es wurden Geschäftsstellen der Genossenschaftsbanken und Sparkassen in Gebieten mit einer hohen Dichte an Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten ausgewählt. Anschließend wurden diese Geschäftsstellen kontaktiert und bezüglich Ihrer

Erfahrungen zum Bereich Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutz-, Überschwemmungs- und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten befragt. Nachdem sich hierüber ein Überblick verschafft wurde, wurden fünf Experten ausgewählt, welche nach Meinung des Interviewers die meiste Erfahrung in diesem Bereich aufweisen konnten. Die Expertengespräche dauerten zwischen 30 Minuten und 60 Minuten.

### **3.3.2.3 Grundlagen der Landwirtebefragung**

Als weitere Expertengruppe wurden im Rahmen dieser Studie Landwirte befragt. Bei der Auswahl der Landwirte wurde darauf geachtet, dass diese im Wasserschutzgebiet befindliche Flächen bewirtschaften, weil sie ihre Erfahrung als direkt Betroffene einbringen sollen. Auf Expertengespräche mit Landwirten, die keine Fläche im Wasserschutzgebiet haben, wurde verzichtet, weil hier erwartungsgemäß keine Erfahrungen, sondern ausschließlich Meinungen eingefangen werden können.

Über zahlreiche Vorgespräche mit landwirtschaftlichen Berufsverbänden und Vertretern der Wasserwirtschaft wurde ein Datenpool von 74 Landwirten aus Bayern, deren Flächen im Wasserschutzgebiet liegen, zusammengestellt. Dieser Datenpool diente als Grundlage für die Durchführung der Befragung. Insgesamt wurden mit 32 zufällig ausgewählten Landwirten Expertengespräche geführt. Die Interviews dauerten durchschnittlich etwa 60 Minuten.

Für Landwirte, deren Flächen in einem Überschwemmungsgebiet bzw. wasserwirtschaftlich relevantem Vorranggebiet liegen, konnte kein arbeitsrelevanter Datenpool zusammengestellt werden. Auf Grund dieser schwierigen Datenbeschaffung wurde auf eine Befragung von Landwirten mit Flächen in Überschwemmungsgebieten und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten verzichtet.

Da es sich bei den befragten Landwirten um eine vergleichsweise homogene Gruppe handelt, wurden die Expertengespräche weitgehend standardisiert geführt. Diese Vorgehensweise erleichtert die spätere Auswertung und Darstellung der Ergebnisse.

### **3.3.2.4 Grundlagen der Maklerbefragung**

Da kaum Grundstücks- und Immobilienhandel in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten über Immobilienmakler erfolgt gestaltete sich die Auswahl der zu befragenden Immobilienmakler - welche eine Expertenmeinung zum Untersuchungsgegenstand haben - schwierig. Die Auswahl der zu befragenden Probanden erfolgte über Immobilienbüros die in Wasserschutzgebietsregionen liegen. Bei der Auswahl der Immobilienbüros wurde darauf geachtet, dass es Büros mit mehreren Mitarbeitern sind.

Insgesamt wurden 27 Maklerbüros kontaktiert. Davon konnten trotz der eingeschränkten Vorauswahl der Büros nur 7 Makler Auskunft zur vorliegenden Problemstellung geben. Auch letztere äußerten, dass sie nur sehr wenig Erfahrungen in diesem Bereich haben.

Trotz der getroffenen Vorauswahl konnten die restlichen 20 Immobilienbüros keine Aussage zu dem vorliegenden Sachverhalt machen. Als Gründe hierfür wurden immer wieder angeführt, dass in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten wenig Immobilien vorhanden sind, eigentlich kein Grundstückshandel stattfindet und dass sie überwiegend mit baureifen Grundstücken handeln, die im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet nicht vorhanden sind.

Bei der Expertengruppe der Immobilienmakler wurde mit dem Bereich des Grundstücks- und Immobilienhandels nur ein begrenztes Spektrum des Untersuchungsgegenstandes untersucht. Die durchschnittliche Dauer eines Expertengesprächs betrug bei dieser Gruppe deshalb etwa 45 Minuten.

### **3.3.2.5 Grundlagen der Befragung von Wasserwirtschaftsämtern**

Die Wasserwirtschaftsämter kaufen mit unterschiedlichen Zielrichtungen Flächen in Überschwemmungsgebieten und sonstigen Gebieten. Hier konnten die befragten Experten fundiert Auskunft geben. Sie kaufen in der Regel keine Flächen in Wasserschutzgebieten. Mit Pacht haben sie ebenfalls wenig bis keine Erfahrung.

Es wurden die Wasserwirtschaftsämter befragt, die für die in der Kaufpreisanalyse untersuchten Landkreise B, C und D zuständig sind. Die durchschnittliche Dauer eines Expertengesprächs betrug bei dieser Gruppe etwa 45 Minuten.

### **3.3.2.6 Grundlagen der Befragung von Wasserversorgern**

Es wurden drei Wasserversorger befragt. Sie konnten fundiert über ihr Kauf- und Pachtverhalten im Wasserschutzgebiet Auskunft geben. Flächenkauf und -pacht werden hier immer mit dem Ziel getätigt, den Wasserschutz zu verbessern. Mit der Thematik der Beleihung von Wasserschutzgebietsflächen sind die Befragten indirekt konfrontiert, das heißt nicht aus eigener Erfahrung, sondern aus eventuellen Erfahrungsberichten von Landwirten in ihren Wasserschutzgebieten.

Mit Überschwemmungs- und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten haben sie nach eigener Aussage keine Erfahrung.

Die durchschnittliche Dauer eines Expertengesprächs betrug bei dieser Gruppe etwa 45 Minuten.

### **3.3.2.7 Grundlagen der Befragung öffentlicher Grundbesitzer**

Zur Befragung wurden sieben Gemeinden ausgewählt, die sich nach Kartenauswertung innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Wasserschutzgebieten oder

Überschwemmungsgebieten befinden. Lediglich zwei der kontaktierten Gemeinden waren bereit, an dem Expertengespräch teilzunehmen. Insgesamt vermittelten die Gemeinden den Eindruck, dass bei Ihnen geringes Interesse an der Thematik besteht. Dementsprechend waren die Beteiligung an den Expertengesprächen und deren Informationsgehalt eher gering.

Die durchschnittliche Dauer eines Expertengesprächs betrug bei dieser Gruppe etwa 45 Minuten.

### **3.3.2.8 Grundlagen der Befragung von Direktionen für ländliche Entwicklung**

Es wurden drei Mitarbeiter der Direktionen für ländliche Entwicklung befragt. Die befragten Experten konnten detailliert Auskunft zur Wertermittlung der Tauschwerte geben und darüber, welchen Einfluss die Lage in wasserwirtschaftlich ausgewiesenen Gebieten auf den Tauschwert hat. Aus ihrer Berufserfahrung heraus konnten sie auch teilweise Aussagen zum Verkehrswert treffen. Ausführlich Auskunft konnten sie zur Einstellung der Landwirte gegenüber Auflagen und Ausgleichszahlungen in wasserwirtschaftlich ausgewiesenen Gebieten geben.

Die durchschnittliche Dauer eines Expertengesprächs betrug bei dieser Gruppe etwa 45 Minuten.

#### ***Exkurs: Flurneuordungsverfahren***

*Beim Flurneuordungsverfahren muss der Wert aller alten Grundstücke ermittelt und zueinander in Beziehung gesetzt werden (FlurbG § 27). Denn der Vergleichsmaßstab für den Tausch von Grundstücken im Flurneuordungsverfahren ist nicht die Flächengröße, sondern der Tauschwert der Grundstücke untereinander. Als Grundlage für die Wertermittlung des Tauschwertes dient die Bodenschätzung des Finanzamtes mit ihren Wertzahlen für Acker und Grünland. Hiervon werden Zu- und Abschläge gemacht für Besonderheiten, die den Tauschwert beeinflussen (BayStMLF o.J., S. 28). Dies können natürliche Faktoren sein wie Hanglage, Wasserhaushalt, Kleinklima etc, aber auch rechtliche Besonderheiten wie Durchleitungen oder die Lage in wasserwirtschaftlich ausgewiesenen Gebieten. Die Wertermittlung für Bauland, bebaute Flächen und für bauliche Anlagen richtet sich in der Flurneuordnung nach dem Verkehrswert (FlurbG § 29) (BStMLF 1988, S. 30).*

*Der Tauschwert ist somit nicht direkt vergleichbar mit dem Verkehrswert, stellt aber ebenfalls ein Instrument zur Wertfeststellung gegenüber anderen Flächen dar. Der Tauschwert gilt nur innerhalb des Bezugssystems eines Flurneuordungsgebietes, bei seiner Ermittlung allerdings kommen ähnliche wertbestimmende Einflüsse zum Tragen wie die, die auch den Verkehrswert beeinflussen.*

### **3.3.2.9 Grundlagen der Befragung überregionaler Grundstückseigentümer**

Bei der Kategorie der überregionalen Grundstückseigentümer wurden staatliche,



privatwirtschaftliche und kirchliche Einrichtungen mit land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzungen befragt. Charakteristisch für diese Expertengruppe ist, dass sie land- und forstwirtschaftliche Flächen in größerem Umfang besitzen und diesen nahezu ausschließlich verpachten bzw. in sehr geringem Umfang auch verkaufen. Eine Eigenbewirtschaftung der Flächen findet bei den befragten überregionalen Grundstückseigentümern nicht statt. Auf Grund des vorhandenen Flächenumfanges konnten die befragten Experten zur Thematik der Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten fundierte Auskünfte geben.

Insgesamt wurden fünf überregionale Grundstückseigentümer befragt. Die durchschnittliche Befragungsdauer lag hier bei 60 Minuten.

## 4 Ergebnisse

In diesem Abschnitt werden die bisherigen Arbeitsergebnisse systematisiert dargestellt. Dabei wird auf die „Kaufpreisanalyse“ und „Expertenbefragung“ näher eingegangen.

### 4.1 Grundsätzliche Aspekte der Gebietskategorien

In diesem Abschnitt werden einige grundsätzliche Hinweise zur Darstellung der Ergebnisse gegeben.

Die im Kapitel 4.2 dargelegten Ergebnisse der Kaufpreisanalyse beziehen sich nur auf die Auswertung von Verkaufsvorgängen landwirtschaftlicher Grundstücke. Bei der Auswertung wird auf die Schutzgebietskategorien Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet abgestellt.

Die im Anschluss folgenden Ergebnisse der Expertenbefragung (Kapitel 4.3) beziehen sich je Nutzungskategorie (Siedlung, Landwirtschaft, Forst) auf die Vorgänge Verkehrswert- und Beleihungswertermittlung und Pacht für die Schutzgebietskategorien Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in Wasserschutzgebieten die Nutzungsaufgaben und –einschränkungen allein aus der per Rechtsverordnung erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung resultieren. Hingegen unterliegt in Überschwemmungsgebieten die landwirtschaftliche Nutzung den natürlich bedingten Einflüssen der Flussläufe und der damit verbundenen Überschwemmungsgefährdung. Diese natürlichen Gegebenheiten liegen vor, unabhängig von der Ausweisung eines Gebietes als Überschwemmungsgebiet per Rechtsverordnung. Somit werden auch Marktgeschehen und Preisbildung in Überschwemmungsgebieten stark von den natürlichen Gegebenheiten geprägt.

In der Gebietskategorie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt ist eine Auswertung von landwirtschaftlichen Verkaufsvorgängen technisch nicht möglich. Im Rahmen der Expertenbefragung waren in dieser Schutzgebietskategorie nur wenige Erkenntnisse zu gewinnen. Deshalb wird in der weiteren Ergebnisdarstellung der nachfolgenden Kapitel auf die Gebietskategorie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt nicht weiter eingegangen. Anstatt dessen werden in diesem Abschnitt die Ergebnisse der Expertenbefragung zu dieser Schutzgebietskategorie zusammenfassend wiedergegeben:

Der Begriff Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung

und den Hochwasserabfluss und –rückhalt ist wenigen Befragten bekannt. Der Begriff der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete war im Rahmen der Interviews sehr stark erklärungsbedürftig. Auf praktische Erfahrungen in Zusammenhang mit dieser Schutzgebietskategorie kann keiner der Befragten zurückgreifen. Die befragten Sachverständigen und Bankexperten vermuten durch die Ausweisung eines Gebietes als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet keine, bzw. wenn nur eine sehr geringe Veränderung der Verkehrs- oder Beleihungswerte der darin liegenden Grundstücke.

Ebenso wird nach Auskunft der Experten der Direktionen für ländliche Entwicklung bei der Ermittlung von Tauschwerten im Zuge der Flurneuordnung wird die Lage eines Grundstückes im Vorrang- und Vorbehaltsgebiet nicht berücksichtigt. Diejenigen Experten, welche Auskunft zu Pachtpreisen geben können, gehen davon aus, dass sich der Pachtpreis eines Grundstückes, welches von der Ausweisung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet betroffen ist, nicht verändert.

## **4.2 Kaufpreisanalyse**

Im Folgenden wird für die vier untersuchten Landkreise zunächst die Marktaktivität dargestellt. Hierbei wird in einer Tabelle der Anteil an der Landkreisfläche aufgeführt, der in den Untersuchungsjahren gehandelt wurde. Darunter wird der Anteil der gehandelten Fläche innerhalb von Wasserschutzgebieten (WSG) sowie festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) und ermittelten, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2) angegeben. In dieser Auswertung sind nicht nur die Verkaufsvorgänge land- oder forstwirtschaftlicher Flächen, sondern aller Flächenkategorien enthalten. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf die Angabe der absoluten Fläche der gehandelten Flurstücke im gesamten Landkreis verzichtet.

In weiteren Tabellen werden die ermittelten Vergleichspreise innerhalb und außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten aufgeführt und nach verschiedenen Zonen sowie Nutzungs- und Käuferkategorien differenziert.

Im forstwirtschaftlichen Bereich gab es Grundstücksverkäufe, welche den vorgegebenen Kriterien entsprechen. Somit ist feststellbar, dass im forstwirtschaftlichen Bereich ein regulärer Grundstücksverkehr ohne Sonderfaktoren statt fand. Wegen der unterschiedlichen Baumbestände sind im forstwirtschaftlichen Bereich die Preisunterschiede zu Grundstücksverkäufen außerhalb von ausgewiesenen Gebieten nicht auswertbar.

### **4.2.1 Landkreis A**

Der Landkreis A verfügt über ein fast ausgeglichenes Verhältnis von Acker- zu Grünlandflächen. Der Anteil von Futterbaubetrieben liegt deutlich über dem bayeri-

schen Durchschnitt. Auch die Viehdichte pro Hektar sowie pro Betrieb ist für bayerische Verhältnisse deutlich überdurchschnittlich, ebenso der Anteil von Milchviehbetrieben an der Gesamtzahl der Betriebe.

Der Landkreis ist geprägt von der Nähe zu einem Ballungsraum. Der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft liegt im bayerischen Vergleich im unteren Drittel, während er beim Zuwachs der Bevölkerung im bayerischen Spitzenbereich liegt.

In diesem Landkreis wurden die Grundstücksverkäufe der Jahre 1999 bis 2003 untersucht. In diesem Zeitraum gab es im land- und forstwirtschaftlichen Bereich 506 beurkundete Grundstücksverkaufsvorgänge. Insgesamt betroffen waren 705 Flurstücke, welche zu ca. 85 % der landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Der Anteil der Forstflächen war mit ca. 15 % wesentlich geringer.

Im Landkreis A fand in den Jahren 1999 bis 2003 im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet kein Veräußerungsfall statt, welcher den in Kapitel 3.3.1 beschriebenen Kriterien entsprach. Die innerhalb der letzten 5 Jahre im Wasserschutzgebiet liegenden beurkundeten Vorgänge enthalten alle einen Sonderfaktor. Ein „normaler“ Grundstückshandel fand im betreffenden Zeitraum im landwirtschaftlichen Bereich somit nicht statt.

In den Überschwemmungsgebieten des Landkreises A (Ü1 und Ü2) fand in den Jahren 1999 bis 2003 im Bereich der landwirtschaftlichen Grundstücke ebenfalls kein Beurkundungsfall statt, welcher den in Kapitel 3.3.1 beschriebenen Kriterien entsprach. Von den identifizierten Vorgängen konnte keiner als „normaler“ Grundstücksverkauf gewertet werden.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden im Überschwemmungsgebiet in diesem Zeitraum nicht gehandelt.

Wie Tabelle 6 zeigt, beträgt das Verhältnis der insgesamt verkauften land- und forstwirtschaftlichen Fläche zu der gesamten Landkreisfläche ca. 1,39 %. Das Verhältnis der im Wasserschutzgebiet liegenden verkauften land- und forstwirtschaftlichen Flächen zur gesamten Wasserschutzgebietsfläche liegt bei 0,43 %. Im Überschwemmungsgebiet beträgt diese Verhältniszahl nur 0,01 %.

**Tabelle 6: Verkaufsstatistik im Landkreis A**

Kategorie	verkaufte land- und forstwirtschaftliche Fläche 1999 – 2003 [ha]	Anteil zur jeweiligen Gesamtfläche der Kategorie [ %]
Landkreis A	*	1,39
Wasserschutzgebiet	23,58	0,43
Überschwemmungsgebiet (Ü1 und Ü2)	0,22	0,01

\*Zahl aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt

Quelle: eigene Darstellung

Der Anteil der gehandelten Fläche in den Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist deutlich geringer als im gesamten Landkreis. Da die wenigen Grundstücksverkäufe innerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten mit den außerhalb liegenden Verkaufsvorgängen nicht vergleichbar waren, konnte der Landkreis A im Rahmen dieses Aspektes nicht ausgewertet werden.

#### 4.2.2 Landkreis B

Der Landkreis B liegt im Südwesten Bayerns. Er ist sehr stark von Ackerbau geprägt. Der Viehbesatz pro Hektar Landkreisfläche liegt ungefähr im bayerischen Durchschnitt. Ebenfalls durchschnittlich ist die Anzahl der Futterbaubetriebe. Hinzu kommt ein relativ hoher Anteil an Veredelungsbetrieben. Etwa die Hälfte der Betriebe hält Milchkühe, wobei die Anzahl der Rinder pro Betrieb deutlich über dem bayerischen Durchschnitt liegt.

Es sind 9,0 % der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft tätig. Der Landkreis liegt damit über dem bayerischen Durchschnitt von 3,4 % (BayStMLF 2004, S. 23).

Im Landkreis B wurden die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2001 bis 2003 untersucht. In diesem Zeitraum wurden 565 Grundstücksverkaufsvorgänge mit 776 Flurstücken beurkundet.

In der in Tabelle 7 dargestellten Aufgliederung der Kaufvorgänge nach Käufern zeigen sich deutliche Differenzen in den Gebietskategorien. Während außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten die Kaufvorgänge durch natürliche Personen überwiegen (64 % der umgesetzten Fläche und 68 % der Kaufvorgänge wurden durch natürliche Personen getätigt), dreht sich das Verhältnis innerhalb der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nahezu um. Hier beträgt der Anteil der natürlichen Personen an der umgesetzten Fläche nur mehr 28 %. Bei der Anzahl der Kaufvorgänge sind die natürlichen Personen mit 50 %

beteiligt.

**Tabelle 7: Marktaktivität im Landkreis B (alle Flächenkategorien)**

Kategorie	Fläche der gehandelten Flurstücke im Untersuchungszeitraum	Anteil der gehandelten Fläche zur Gesamtfläche der jeweiligen Kategorie	Gehandelte Fläche nach Käufergruppen (PN = natürliche Person, So. = alle „nicht-natürlichen“ Personen)				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen (PN = natürliche Person, So. = alle „nicht-natürlichen“ Personen)			
			PN	So.	PN	So.		PN	So.	PN	So.
	[ha]	[ %]	[ha]	[ha]	[ %]	[ %]	[n]	[n]	[n]	[ %]	[ %]
<b>Landkreis B</b>	*	0,97	421	344	55	45	546	351	195	64	36
Davon außerhalb WSG / Ü1 / Ü2	576	0,88	368	208	64	36	441	299	142	68	32
Davon WSG / Ü1 / Ü2	189		53	136	28	72	105	52	53	50	50
<b>WSG</b>	46	2,49	7	39	15	85	17	4	13	24	76
Davon Zone II	7		1	6	14	86	8	2	6	25	75
Davon Zone III und weitere	39		3	36	8	92	9	2	7	22	78
<b>Ü1</b>	111	1,05	37	74	33	67	75	45	30	60	40
<b>Ü2</b>	32	2,43	9	23	28	72	13	3	10	23	77

\*Zahl aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt  
Quelle: eigene Darstellung

Im Landkreis B zeigt sich in den Wasserschutzgebieten ein auf den Landkreis bezogener deutlich überdurchschnittlicher Flächenumsatz, an dem die natürlichen Personen auf Käuferseite deutlich unterdurchschnittlich beteiligt sind.

Der Flächenumsatz in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) liegt etwa im landkreisweiten Durchschnitt. Die natürlichen Personen als Käufer stellen hier ebenfalls einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil am Flächenumsatz. Bezogen auf die Anzahl der Kaufvorgänge ist der Anteil der natürlichen Personen jedoch gleich dem der sonstigen Käufer. Somit kaufen die natürlichen Personen hier im Schnitt kleinere Flächen als die Gruppe aller übrigen Käufer.

In den nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2) ähnelt das Bild den Wasserschutzgebieten mit einem deutlich überdurchschnittlichen Flächenumsatz

bei deutlich unterdurchschnittlicher Beteiligung durch die natürlichen Personen.

### Ergebnisse im Wasserschutzgebiet

Die in Wasserschutzgebieten des Landkreises B getätigten auswertbaren Verkäufe sind in Tabelle 8 dargestellt und in Vergleich gesetzt zu auswertbaren Verkäufen außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Im Bereich der Grünlandnutzung wurden keine auswertbaren Verkaufsfälle innerhalb der Wasserschutzgebiete gefunden.

**Tabelle 8: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis B**

Wasserschutzgebiet												
	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis WSG - Preis Vergleichsgemarkung)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insgesamt	9	7,8	0,9	4,02	0,74	39	37,8	1,0	4,07	1,16	-0,05	-1
davon Zone II	4	2,8	0,7	4,02	0,86						-0,05	-1
davon Kauf PN	1	0,4	0,4	4,27	0						0,20	+5
davon Kauf So.	3	2,4	0,8	3,94	1,04						-0,13	-3
davon Zone III	5	5,0	1,0	4,02	0,73						-0,05	-1
davon Kauf PN	2	3,4	1,7	3,94	0,68						-0,13	-3
davon Kauf So.	3	1,6	0,5	4,07	0,9						0,00	0
Grünland	0	0,0	0,0			10	9,3	0,9	2,33	0,37	--	-

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt ist im Landkreis B bei den Kaufpreisen im Wasserschutzgebiet eine leichte bis keine Veränderung gegenüber den Preisen der Vergleichsgemarkungen ohne Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete feststellbar.

### Ergebnisse im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü1)

Tabelle 9 zeigt die in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) des Landkreises B ausgewerteten Verkaufsfälle im Vergleich mit den Durchschnittspreisen der Vergleichsgemarkungen.

**Tabelle 9: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis B**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ü1)												
	Auswertbare Vorgänge im Überschwemmungsgebiet* (Ü1)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis WSG - Preis Vergleichsgemark.)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insges.	30	30,4	1,0	2,27	0,72	47	45,6	1,0	3,69	1,28	-1,42	-38
davon PN	21	16,1	0,8	2,17	0,74						-1,52	-41
davon So.	9	14,2	1,6	2,52	0,66						-1,17	-32
Grünland	14	13,4	1,0	1,4	0,41	18	15,5	0,9	1,68	0,99	-0,28	-17
davon PN	7	8,8	1,3	1,45	0,16						-0,23	-14
davon So.	7	4,6	0,7	1,35	0,58						-0,33	-20

\*Überschwemmungsgebiete, die von den Hochwasserereignissen 1999 und 2002 betroffen und jeweils fast vollständig überschwemmt waren.

Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt ist bei den Verkäufen des Landkreises B im Bereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Ü1) eine deutliche Preisdifferenz zu den Vergleichsflächen feststellbar. Die Preisdifferenz hängt stark von der Nutzung des jeweiligen Grundstücks ab. Bei Ackerflächen fällt diese mit 38 % höher aus als bei Grünlandflächen mit 17 %. Das Preisniveau ist sowohl bei Acker als auch bei Grünland bei den Käufen durch natürliche Personen etwas niedriger als durch sonstige Käufer.

Im Landkreis B waren nach Aussagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes alle Überschwemmungsgebiete in den Jahren 1999 und 2002 von den Hochwasserereignissen betroffen und fast vollständig überschwemmt. Da die Kaufpreisanalyse auf den Verkaufsvorgängen der Jahre 2001 bis 2003 beruht, darf angenommen werden, dass alle Kaufvorgänge unter dem Eindruck mindestens einer maximal 3 Jahre zurückliegenden Überschwemmung getätigt wurden.

### Ergebnisse im nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü2):

Im Überschwemmungsgebiet (Ü2) wurden keine Verkaufsvorfälle gefunden, die den in Kapitel 3.3.1 angeführten Kriterien entsprechen.



### 4.2.3 Landkreis C

Der Landkreis C liegt im Nordosten Bayerns. Der Anteil der Ackerfläche im Landkreis liegt ungefähr im bayerischen Durchschnitt. Ähnlich wie im bayerischen Durchschnitt machen die Marktfruchtbaubetriebe ca. ein Viertel der Gesamtbetriebe aus, der Anteil der Futterbaubetriebe liegt bei ca. 50 %. Dagegen ist der Anteil an Veredelungsbetrieben verhältnismäßig gering. Der Viehbesatz pro Hektar liegt leicht unter dem Durchschnitt. Bei den rinderhaltenden Betrieben ist der Anteil der Milchviehbetriebe sehr hoch, hier liegt auch der Viehbesatz pro Betrieb über dem bayerischen Durchschnitt (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 1999).

Der Landkreis gehört zu den bayerischen Landkreisen mit dem geringsten Anteil von Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft. Auch bei der Bevölkerungsentwicklung befindet er sich im unteren Bereich (BayStMLF 2004).

Im Landkreis C lagen für die Jahre 2000 – 2004 1.042 Grundstücksverkaufsvorgänge mit 1.077 Flurstücken aus landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen vor.

Wie Tabelle 10 zeigt, fällt in den Wasserschutzgebieten der relative Flächenumsatz mit 0,62 % der Landkreis-Wasserschutzgebietsfläche geringer aus als der relative Flächenumsatz des Gesamt-Landkreises C (1,02 %). Der relative Flächenumsatz in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten dagegen ist mit 2,35 % mehr als doppelt so hoch wie der entsprechende Landkreisumsatz.

Landkreis C verfügt über keine ermittelten Überschwemmungsgebiete, die noch nicht festgesetzt wurden.

84 % der gehandelten Fläche im Landkreis wurde von natürlichen Personen gekauft, damit waren sie zu 76 % an der Gesamtanzahl von Kaufvorgängen im Landkreis beteiligt. Dieser Anteil reduziert sich merklich, wenn man nur die Verkaufsvorgänge in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten betrachtet. Hier kauften die natürlichen Personen im Untersuchungszeitraum 62 % der gehandelten Fläche (61 % nach Anzahl). Im Wasserschutzgebiet kauften die natürlichen Personen 69 % der verkauften Fläche. Der Anteil der natürlichen Personen bei den Käufen in Überschwemmungsgebieten (Ü1) ist deutlich kleiner mit nur 43 %.

**Tabelle 10: Marktaktivität im Landkreis C**

Kategorie	Fläche aller gehandelten Flurstücke im Untersuchungszeitraum	Anteil der gehandelten Fläche zur Gesamtfläche der jeweiligen Kategorie	Gehandelte Fläche nach Käufergruppen (PN = natürliche Personen, So.= alle nicht-natürlichen Personen)				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen (PN = natürliche Personen, So.= alle nicht-natürlichen Personen)			
			PN	So.	PN	So.		PN	So.	PN	So.
	[ha]	[ %]	[ha]	[ha]	[ %]	[ %]	[n]	[n]	[n]	[ %]	[ %]
<b>Landkreis C</b>	*	1,02	520	99	84	16	1042	790	252	76	24
Davon außerhalb WSG/Ü1/Ü2	569	1,05	489	80	<b>86</b>	14	948	733	215	77	23
Davon WSG/Ü1/Ü2	50	0,78	31	19	<b>62</b>	38	94	57	37	61	39
<b>WSG</b>	36	0,62	25	11	69	31	63	46	17	73	27
Davon Zone II	5		2	3	40	60	12	8	4	67	33
Davon Zone III und weitere	31		23	8	74	26	51	38	13	75	25
<b>Ü1</b>	14	2,35	6	8	43	57	31	11	20	35	65

\*Zahl aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt  
Quelle: eigene Darstellung

### Ergebnisse im Wasserschutzgebiet

Die in Tabelle 11 aufgeführten Durchschnittspreise zeigen ein uneinheitliches Bild. Während für Ackerflächen in Wasserschutzgebieten im Schnitt 24 % weniger bezahlt wurde als für die Vergleichsflächen, erzielten Grünlandflächen mit einer Differenz von 46 % in den Wasserschutzgebieten deutlich höhere Preise als außerhalb in den Vergleichsgemarkungen.

Für Ackerflächen bezahlten die natürlichen Personen deutlich weniger als die sonstigen Käufer.

Bei Grünlandflächen ist es umgekehrt, hier wurden von den natürlichen Personen nicht nur deutlich höhere Preise bezahlt als außerhalb, sondern sogar ein höheres Preisniveau erreicht als von den sonstigen Käufern. Dieses Ergebnis bildet die absolute Ausnahme innerhalb der Kaufpreisanalyse in den Wasserschutzgebieten. Auch Nachforschungen bei der Kreisgeschäftsstelle des Bauernverbands sowie dem örtlichen Landwirtschafts- sowie Wasserwirtschaftsamt konnten keine Erklä-

rung für dieses einheitlich hohe Preisniveau bieten. Hier muss vom Zusammentreffen mehrerer, nicht bekannter Sonderfaktoren ausgegangen werden. Auffällig ist die geringe Größe der verkauften Grundstücke im Wasserschutzgebiet. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Flächen zur Arrondierung von vorhandenen Flächen gekauft wurden, wofür in der Regel höhere Preise von den Käufern gezahlt werden. Eine Verallgemeinerung dieses Ergebnisses ist nicht möglich.

**Tabelle 11: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis C**

Wasserschutzgebiet												
	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis WSG - Preis Vergleichsgemarkung)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[%]
Acker insgesamt	24	19,9	0,8	1,31	0,4	113	74	0,6	1,73	0,87	-0,42	-24
davon Zone II	2	2,2	1,1	1,51	0,62						-0,22	-13
Davon PN	1	0,3	0,3	1,07	0						-0,66	-38
Davon So.	1	1,9	1,9	1,94	0						+0,21	+12
davon Zone III	22	17,7	0,8	1,29	0,37						-0,44	-25
Davon PN	20	14,9	0,7	1,26	0,36						-0,47	-27
Davon So.	2	2,8	1,4	1,59	0,5						-0,14	-8
Grünland	24	12,6	0,5	1,37	0,4	21	18	0,9	0,94	0,4	+0,43	+46
davon Zone II	7	2,0	0,3	1,43	0,41						+0,49	+52
Davon PN	6	1,6	0,3	1,46	0,44						+0,52	+55
Davon So.	1	0,4	0,4	1,27	0						+0,33	+35
davon Zone III	17	10,6	0,6	1,34	0,48						+0,4	+43
Davon PN	9	6,1	0,7	1,37	0,63						+0,43	+46
Davon So.	8	4,5	0,6	1,31	0,26						+0,37	+39

Quelle: eigene Darstellung

### Ergebnisse im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü1)

In Tabelle 12 werden die in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) des Landkreises C ausgewerteten Verkaufsfälle im Vergleich mit den Durchschnittspreisen der Vergleichsflächen aufgezeigt.

Es wurden keine auswertbaren Ackerflächen gefunden.

**Tabelle 12: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis C**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ü1)*												
	Auswertbare Vorgänge im Überschwemmungsgebiet (Ü1)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis Ü1 - Preis Vergleichsgemark.)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insgesamt	0	0	0,0	-	-	0	0	0,0	-	-	-	-
Grünland	23	13	0,6	1,39	0,3	4	1,4	0,3	1,90	0,8	-0,51	-27
davon PN	7	5,7	0,8	1,25	0,27						-0,65	-34
davon So.	16	7,3	0,5	1,45	0,35						-0,45	-24

\*Überschwemmungsgebiete, die von den Hochwasserereignissen 1999 und 2002 nicht betroffen waren.

Quelle: eigene Darstellung

Bei den Grünlandverkäufen in Überschwemmungsgebieten (Ü1) wurden im Mittel mit einer Differenz von 27 % deutlich niedrigere Preise erzielt als bei den Vergleichsflächen. Die natürlichen Personen kauften zu niedrigeren Preisen als die sonstigen Käufer.

Nach Angaben des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes handelt es sich bei den Flächen in den Überschwemmungsgebieten überwiegend um Grünland, für die in der Regel ein deutlicher Nässeabschlag berechnet werde. Das Preisniveau in den Überschwemmungsgebieten sei daher seit jeher geringer als außerhalb.

#### 4.2.4 Landkreis D

Der Landkreis D liegt im Nordwesten Bayerns. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist überwiegend von Acker geprägt. Hier wirtschaften überdurchschnittlich viele Marktfruchtbaubetriebe, während der Anteil der Futterbaubetriebe deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt liegt. Veredelungsbetriebe gibt es etwas mehr als im Landesdurchschnitt. Der Viehbesatz pro Hektar ist gering, ebenso der Anteil der Milchviehbetriebe an der Gesamtanzahl der Betriebe. Auch die Viehzahlen pro

Betrieb liegen unter dem Landesdurchschnitt (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 1999).

Der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft liegt im mittleren bayernweiten Bereich, während der Bevölkerungszuwachs eher niedrig im Vergleich zur landesweiten Entwicklung ist (BayStMLF, 2004).

In den Jahren 2001 bis 2004 wurden im Landkreis D 720 Verkaufsvorgänge von landwirtschaftlichen Flächen mit insgesamt 1.059 Flurstücken beurkundet.

**Tabelle 13: Marktaktivität im Landkreis D (alle Flächenkategorien)**

Kategorie	Fläche aller gehandelten Flurstücke im Untersuchungszeitraum	Anteil der gehandelten Fläche zur Gesamtfläche der jeweiligen Kategorie	Gehandelte Fläche nach Käufergruppen (PN = natürliche Personen, So.= alle nicht-natürlichen Personen)				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen (PN = natürliche Personen, So.= alle nicht-natürlichen Personen)			
			PN	So.	PN	So.		PN	So.	PN	So.
	[ha]	[ %]	[ha]	[ha]	[ %]	[ %]	[n]	[n]	[n]	[ %]	[ %]
<b>Landkreis D</b>	*	0,97	679	195	78	22	720	564	156	78	22
davon außerhalb WSG/Ü1/Ü2	708	0,84	621	87	88	12	591	498	93	84	16
davon WSG/Ü1/Ü2	166	2,75	58	108	35	65	129	66	63	51	49
<b>WSG</b>	64	5,72	8	56	13	88	18	10	8	56	44
davon Zone II	64		8	56	13	88	18	10	8	56	44
davon Zone III und weitere	0		0	0			0	0	0		
<b>Ü1</b>	68	1,65	38	30	56	44	73	44	29	60	40
<b>Ü2</b>	34	4,36	12	22	35	65	38	12	26	32	68

\*Zahl aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt  
Quelle: eigene Darstellung

Die in Tabelle 13 aufgeführten Verkaufsflächen zeigen, dass im Untersuchungszeitraum in den Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ein höherer relativer Flächenumsatz herrscht als im Landkreisdurchschnitt.

Die natürlichen Personen kaufen außerhalb der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete 88 % der gehandelten Fläche bzw. tätigen 84 % der Kaufvorgänge.

Innerhalb der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete kaufen sie zwar deutlich weniger Fläche (35 %), allerdings werden immerhin 51 % der Kaufvorgänge von natürlichen Personen abgewickelt. Die sonstigen Käufer überwiegen hier mit dem Kauf von 65 % der gehandelten Fläche.

**Tabelle 14: Kaufpreisvergleich Wasserschutzgebiete im Landkreis D**

Wasserschutzgebiet												
	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis WSG - Preis Vergleichsge- mark.)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insgesamt	4	9,7	2,4	1,22	0,7	17	31,1	1,8	1,24	0,3	-0,02	-2
davon Zone II	4	9,7	2,4	1,22	0,7						-0,02	-2
davon PN	3	4,6	1,5	0,96	0,5						-0,28	-23
davon So.	1	5,1	5,1	2,00	0,0						+0,76	+61
davon Zone III	-	-	-	-	-						-	-
davon PN	-	-	-	-	-						-	-
davon So.	-	-	-	-	-						-	-
Grünland	4	26,1	6,5	1,06	0,6	7	10,2	14,6	1,11	0,4	-0,05	-5
davon Zone II	4	26,1	6,5	1,06	0,6						-0,05	-5
davon PN	1	0,5	0,5	0,41	0,0						-0,70	-63
davon So.	3	25,6	8,5	1,27	0,4						+0,16	+14
davon Zone III	-	-	-	-	-						-	-
davon PN	-	-	-	-	-						-	-
davon So.	-	-	-	-	-						-	-

Quelle: eigene Darstellung

### Ergebnisse im Wasserschutzgebiet

In Tabelle 14 sind die durchschnittlichen Kaufpreise der auswertbaren Kaufvorgänge in Wasserschutzgebieten verglichen mit den durchschnittlichen Kaufpreisen der auswertbaren Verkäufe in den Vergleichsgemarkungen außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Für die Auswertung konnten nur Verkaufsvorgänge in der engeren Schutzzone verwendet werden. Hier ergeben sich für Ackerflächen mit 2 % und Grünlandflächen mit 5 % sehr geringe Änderungen des durchschnittlichen Kaufpreises gegenüber den Vergleichsflächen.

Für Ackerflächen zahlen die natürlichen Personen durchschnittlich deutlich weniger (23 %) als bei den Vergleichsflächen, während der einzige auswertbare Verkaufsvorgang durch einen sonstigen Käufer mit 61 % sehr hoch über dem Preisniveau der Vergleichsflächen liegt.

Bei den Grünlandflächen zahlen die sonstigen Käufer einen um 14 % höheren Durchschnittspreis als außerhalb der Wasserschutzgebiete in den Vergleichsmarkungen. Der einzige ausgewertete Kaufvorgang durch eine natürliche Person zeigt eine Preisminderung, die mit 63 % im Vergleich zu den Vergleichsflächen außerhalb sehr hoch ist.

### **Ergebnisse im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü1)**

In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) liegt der Durchschnittspreis der auswertbaren Ackerflächen mit 41 % deutlich über dem Preisniveau der Vergleichsflächen außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, wie Tabelle 15 zeigt. Die Grünlandflächen zeigen mit 3 % eine sehr leichte Verringerung im Preisvergleich zu den Vergleichsflächen.

Dieses Bild spiegelt sich auch in den beiden Käufergruppen wieder. Sowohl natürliche Personen als auch sonstige Käufer zahlen für Ackerflächen einen deutlich höheren Preis und für Grünlandflächen einen nur leicht geringeren Preis als außerhalb der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

**Tabelle 15: Kaufpreisvergleich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Landkreis D**

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ü1)*												
	Auswertbare Vorgänge im Überschwemmungsgebiet (Ü1)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis Ü1 - Preis Vergleichsgemark.)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insges.	32	28	0,9	2,12	0,71	33	41	12,4	1,5	0,66	+0,62	+41
davon PN	17	17,7	1,0	2,09	0,72						+0,59	+39
davon So.	15	10,3	0,7	2,16	0,71						+0,66	+44
Grünland	16	13,6	0,9	1,48	0,75	9	5,5	0,6	1,52	0,64	-0,04	-3
davon PN	8	4,3	0,5	1,46	0,96						-0,06	-4
davon So.	8	9,4	1,2	1,51	0,52						-0,01	-1

\*Überschwemmungsgebiete, die von den Hochwasserereignissen 1999 und 2002 betroffen waren.

Quelle: eigene Darstellung

Nach Aussagen des zuständigen Wasserwirtschaftsamts war der Landkreis D von den großen Hochwasserereignissen 1999 und 2002 betroffen. Es ist somit davon auszugehen, dass den Käufern das tatsächliche Überschwemmungsrisiko der Flächen bekannt war. Das zuständige Wasserwirtschaftsamt teilte auf Anfrage mit, dass die Flächen in den Überschwemmungsgebieten überwiegend bessere Böden aufweisen als die Flächen außerhalb in den Vergleichsgemarkungen. Während die Überschwemmungsgebiete über beste Böden in flachen Lagen mit großen Feldstücken verfügen, liegen die benachbarten Flächen an den Hügeln und sind nährstoffarm und steinig, so das Wasserwirtschaftsamt. Die Hochwasserschäden seien überschaubar, da das Wasser schnell wieder abfließen könne. Es handelt es sich nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes vorwiegend um Winterhochwasser. Zudem herrscht in einigen Überschwemmungsgebieten die Milchwirtschaft vor. Die Milchviehbetriebe benötigen laut Wasserwirtschaftsamt viel Fläche und hätten auch für die Überschwemmungsflächen zumindest als Grünland gute Verwendungsmöglichkeiten. Dies verknappe zusätzlich das Angebot.



## Ergebnisse im nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Ü2)

In den nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2) zeigt sich ein ähnliches Bild wie in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1). Die in Tabelle 16 aufgeführten Durchschnittspreise ergeben für die ausgewerteten Ackerflächen einen deutlich höheren Preis von 28 % gegenüber dem Durchschnittspreis der Vergleichsflächen. Die Grünlandflächen bleiben mit einer Veränderung von 1 % fast stabil.

Während bei den Ackerflächen beide Käufergruppen das hohe Preisniveau zeigen, unterscheiden sie sich bei den Grünlandflächen deutlich. Die natürlichen Personen zahlten ein um 17 % geringeren Preis, während die sonstigen Käufer mit 3 % leicht überdurchschnittlich zahlten.

**Tabelle 16: Kaufpreisvergleich nicht festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Landkreis D**

nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ü2)*												
	Auswertbare Vorgänge im Überschwemmungsgebiet (Ü2)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb WSG/Ü1/Ü2					Bodenpreis-Änderung (Preis Ü2 - Preis Vergleichsgemark.)	
	Anzahl	gekaufte Fläche gesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	gekaufte Fläche insgesamt	Durchschnitt der gekauften Fläche/Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[n]	[ha]	[ha]	[EUR/qm]		[EUR/qm]	[ %]
Acker insges.	4	7,9	2,0	1,42	0,22	7	10,2	1,5	1,11	0,37	+0,31	+28
davon PN	3	7,7	2,6	1,39	0,27						+0,28	+25
davon So.	1	0,2	0,2	1,5	0						+0,39	+35
Grünland	28	22,1	0,8	1,15	0,21	4	3,1	0,8	1,16	0,51	-0,01	-1
davon PN	5	2,7	0,5	0,96	0,37						-0,2	-17
davon So.	23	19,5	8,5	1,2	0,14						+0,04	+3

\*Überschwemmungsgebiete, die von den Hochwasserereignissen 1999 und 2002 betroffen waren.

Quelle: eigene Darstellung

Als mögliche Bestimmungsgründe für die unerwartet hohen Preise innerhalb der nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Ü2) können die für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Ü1) dargelegten Gründe eine Rolle spielen. Diese wären die hohe Ertragsfähigkeit der Überschwemmungsböden kombiniert mit einem geringen Angebot aufgrund der teilweise stark milchwirtschaftlich strukturier-

ten Landwirtschaft in einigen Regionen.

#### 4.2.5 Übersicht Marktaktivität in allen Landkreisen

In der folgenden Tabelle 17 sind die Flächenumsätze der untersuchten Landkreise nochmals als Übersicht aufgeführt, zusätzlich unterteilt nach dem Anteil der natürlichen Personen an den Flächenumsätzen. Die Flächenumsätze beziehen sich auf die unterschiedlichen Untersuchungszeiträume der jeweiligen Landkreise.

**Tabelle 17: Marktaktivität – Übersicht der Kaufvorgänge (Fläche der gehandelten Grundstücke)**

Kategorie	Landkreis A		Landkreis B		Landkreis C		Landkreis D	
	Umsatz nach Fläche		Umsatz nach Fläche		Umsatz nach Fläche		Umsatz nach Fläche	
	gesamt	Kauf durch natürliche Personen	gesamt	Kauf durch natürliche Personen	gesamt	Kauf durch natürliche Personen	gesamt	Kauf durch natürliche Personen
	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]	[%]
<b>Landkreis gesamt</b>	1,4		0,97	55	1,02	84	0,97	78
davon außerhalb WSG/Ü1/Ü2				64		86		88
davon WSG/Ü1/Ü2				28		62		35
<b>WSG</b>	0,4		2,49	15	0,62	69	5,72	13
davon Zone II				14		40		13
davon Zone III und weitere				8		74		
<b>Ü1</b>	0		1,05	33	2,35	43	1,65	56
<b>Ü2</b>			2,43	28	-	-	4,36	35

Quelle: eigene Darstellung

Der gesamte Bodenmarkt in allen untersuchten Landkreisen stellt sich während des Untersuchungszeitraumes sehr verhalten dar. Weder innerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten noch außerhalb gibt es große Flächenumsätze. In der Mehrzahl der untersuchten Landkreise wird jedoch innerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten in gleichem Maße oder z.T. deutlich mehr Fläche umgesetzt als außerhalb dieser Gebiete.

In den Wasserschutzgebieten weisen die Landkreise A und C einen im Vergleich zum jeweiligen Landkreisdurchschnitt unterdurchschnittlichen Flächenumsatz auf. Die Landkreise B und D weisen dagegen einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz in den Wasserschutzgebieten auf.

In den Überschwemmungsgebieten (Ü1 und Ü2) zeigt sich im Landkreis A kein Flächenumsatz. In allen anderen Untersuchungslandkreisen liegt der Flächenumsatz hier mindestens auf dem Niveau des Gesamtlandkreises, oft deutlich darüber.

In allen Landkreisen kauften natürliche Personen anteilig weniger Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten als außerhalb.

#### 4.2.6 Übersicht Kaufpreisanalyse in allen Landkreisen

##### Wasserschutzgebiete

In Tabelle 18 sind die Preisänderungen der vier untersuchten Landkreise für alle Untergliederungen in den Wasserschutzgebieten dargestellt.

**Tabelle 18: Preisänderung in den Untersuchungslandkreisen – Übersicht Wasserschutzgebiete**

	Preisänderung (Preis innerhalb - Preis außerhalb)				Anzahl auswertbare Kaufpreise innerhalb WSG				Anzahl auswertbare Kaufpreise in den Vergleichsgemarkungen für WSG			
	Landkreis				Landkreis				Landkreis			
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
	[%]	[%]	[%]	[%]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]
<b>WSG</b>												
Acker		-1	-24	-2		9	24	4		39	113	17
Davon Zone II		-1	-13	-2		4	2	4				
davon PN		+5	-38	-23		1	1	3				
davon So.		-3	+12	+61		3	1	1				
Davon Zone III		-1	-25	-		5	22	0				
davon PN		-3	-27	-		2	20	0				
davon So.		0	-8	-		3	2	0				
Grünland		-	+46	-5		0	24	4		0	21	7
Davon Zone II		-	+52	-5			7	4				
davon PN		-	+55	-63			6	1				
davon So.		-	+35	+14			1	3				
Davon Zone III		-	+43	-			17	0				
davon PN		-	+46	-			9	0				
davon So.		-	+39	-			8	0				

Quelle: eigene Darstellung

Bei den Wasserschutzgebieten bleibt für Ackerflächen das Preisniveau im Landkreis B über alle Käufergruppen hinweg fast gleich. In den Landkreisen C und D kaufte die Gruppe der „natürlichen Personen“ zu einem deutlich geminderten Preis. Dieser niedrige Durchschnittspreis wird durch die sonstigen Käufer, die zum Teil deutlich über oder nur knapp unter dem Vergleichspreis kauften merklich angeho-

ben.

Im Gegensatz zu den Ackerflächen werden die Grünlandflächen in den Wasserschutzgebieten des Landkreises C deutlich über dem Preis der Vergleichsgemarkungen gekauft, und zwar gleichermaßen von natürlichen Personen und den sonstigen Käufern. Dieses Ergebnis unterscheidet sich stark von den anderen Ergebnissen der Kaufpreisanalyse im Landkreis D. Es ist wohl auf regionale Besonderheiten zurückzuführen und nicht zu verallgemeinern. Im Landkreis D gleicht sich der sehr niedrige Grünlandpreis eines Kaufes durch eine natürliche Person durch mehrere überdurchschnittliche Käufe der sonstigen Käufer zu einem nur leicht geminderten Preis aus.

### Überschwemmungsgebiete

Tabelle 19 stellt die in den festgesetzten (Ü1) und nicht festgesetzten (Ü2) Überschwemmungsgebieten festgestellten Preisänderungen in allen untersuchten Landkreisen dar.

**Tabelle 19: Preisänderung in den Untersuchungslandkreisen – Übersicht festgesetzte (Ü1) und nicht festgesetzte (Ü2) Überschwemmungsgebiete**

	Preisänderung (Preis innerhalb - Preis außerhalb)				Anzahl auswertbare Kaufpreise innerhalb Ü1/Ü2				Anzahl auswertbare Kaufpreise in den Vergleichsgemarkungen für Ü1/Ü2			
	Landkreis				Landkreis				Landkreis			
	A	B*	C	D*	A	B	C	D	A	B	C	D
	[ %]	[ %]	[ %]	[ %]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]	[n]
<b>Ü(1)</b>												
Acker		-38		+41		30		32		47		33
davon PN		-41		+39		21		17				
davon So.		-32		+44		9		15				
Grünland		-17	-27	-3		14	23	16		18	4	9
davon PN		-14	-34	-4		7	7	8				
davon So.		-20	-24	-1		7	16	8				
<b>Ü(2)</b>												
Acker				+28				4				7
davon PN				+25				3				
davon So.				+35				1				
Grünland				-1				28				4
davon PN				-17				5				
davon So.				+3				23				

\*Überschwemmungsgebiete, die von den Hochwasserereignissen 1999 und 2002 betroffen waren.

Quelle: eigene Darstellung

Bei den Ackerflächen in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1)

zeigen sich die zwei Landkreise mit auswertbaren Preisen völlig gegensätzlich. Landkreis B weist durchweg deutlich niedrigere Preise, Landkreis D deutlich höhere Preise auf als außerhalb der Überschwemmungsgebiete in den jeweiligen Vergleichsgemarkungen, und zwar für beide Käufergruppen. Dies ist höchstwahrscheinlich auf die nach Angaben der jeweiligen Wasserwirtschaftsämter deutlich schlechteren (Landkreis B) bzw. besseren (Landkreis D) Bodeneigenschaften der Böden innerhalb der Überschwemmungsgebiete im Vergleich zu denen außerhalb zurückzuführen.

Die Grünlandflächen im Überschwemmungsgebiet (Ü1) sind in allen drei Landkreisen vom Preisniveau her niedriger als bei den Vergleichsflächen. In zwei Landkreisen sind sie deutlich niedriger, in einem Landkreis nur wenig unter dem Vergleichsniveau.

Für die nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Ü2) wurden nur im Landkreis D auswertbare Kaufvorgänge gefunden. Hier wurden für Ackerflächen von beiden Käufergruppen deutlich höhere Preise bezahlt als bei den Vergleichsflächen.

Bei den Grünlandflächen in den nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2) wiederum gleicht eine größere Anzahl von Käufen durch sonstige Käufer mit einem leicht erhöhten Preisniveau die deutlich niedrigeren Kaufpreise der natürlichen Personen aus. Ergebnis ist ein nur sehr leicht verringertes Gesamtpreisniveau.

Im Landkreis D werden für Acker- und Grünlandflächen in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) gleiche oder höhere Preise gezahlt wie in den nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü2). Hier ist somit kein wertmindernder Einfluss der bestehenden Rechtsverordnung in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Ü1) feststellbar.

Die vorgestellten Ergebnisse der Kaufpreisanalyse spiegeln für die untersuchten Landkreise die realen Verhältnisse auf dem jeweiligen regionalen Grundstücksmarkt wider. Sie lassen sich nicht direkt auf andere Landkreise übertragen und sind methodisch weder aufgrund ihrer Anzahl noch ihrer Auswahl für repräsentative Aussagen geeignet. Vielmehr zeigt der Vergleich der vier Landkreise anschaulich, wie unterschiedlich sich regionale Teilmärkte verhalten können.

### **4.3 Expertenbefragung**

Zur Darstellung der Ergebnisse der Expertenbefragung wird generell nach Expertengruppen unterschieden. Innerhalb der einzelnen Expertengruppen erfolgt - im Anschluss an allgemein gültige Aussagen - soweit möglich eine Differenzierung nach den Nutzungskategorien „Siedlung“, „Landwirtschaft“ und „Forstwirtschaft“

sowie nach der Teilnahme am Marktgeschehen „Kauf“, „Pacht“ und „Beleihung“ und nach den Untersuchungsgebieten „Wasserschutzgebiet“, „Überschwemmungsgebiet“ und „Vorranggebiet“.

Tabelle 20 zeigt, wie viele Informationen bei der Expertenbefragung in den jeweiligen Kategorien gewonnen werden konnten.

**Tabelle 20: Informationsgehalt der befragten Expertengruppen**

Expertengruppe	Informationsgehalt nach Untersuchungsgegenständen								
	Nutzungskategorie			Teilnahme am Marktgeschehen			Untersuchungsgebiete		
	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	Siedlung	Kauf	Pacht	Beleihung	Wasserschutzgebiet	Überschwemmungsgebiet	Vorranggebiet
Sachverständige	++	++	+	++	o	+	++	+	o
Bankfachleute	++	+	+	++	o	++	++	+	o
Landwirte	++	++	o	+	++	+	++	o	o
Immobilienmakler	o	o	++	++	o	o	++	o	o
Mitarbeiter Wasserwirtschaftsämter	++	++	o	++	o	o	o	++	o
Mitarbeiter Wasserversorger	++	+	+	++	+	o	++	o	o
Öffentliche Grundbesitzer	+	o	o	+	o	o	+	o	o
Mitarbeiter Direktionen ländliche Entwicklung	++	+	o	++	+	o	++	++	o
Überregionale Grundstückseigentümer	++	++	o	+	++	o	++	+	o

++ = sehr guter Informationsgehalt, + = guter Informationsgehalt, o = keine Information

Quelle: eigene Darstellung

#### 4.3.1 Ergebnisse der Sachverständigenbefragung

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Gutachterbefragung dargestellt. Die Sachverständigen wurden schwerpunktmäßig zum Themenbereich der Verkehrswertermittlung befragt. Die landwirtschaftlichen Sachverständigen können auch zu Fragen des Beleihungswertes Stellung nehmen. Im Abschnitt Landwirtschaft wird deshalb auch auf den Beleihungswert eingegangen. Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Bei der Wertermittlung eines Grundstücks durch einen Sachverständigen wird die Lage im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet regelmäßig festgestellt und berücksichtigt. Dies stellt eine umfangreiche, teilweise gesetzlich vorgeschriebene (z.B. WertV) Recherchearbeit sicher.

Die Lage von Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten

zieht nach Meinung der Gutachter regelmäßig eine Verkehrswertveränderung nach sich. Nach Aussage der Experten würde sich dies in der Regel in allen drei Nutzungskategorien (Siedlung, Landwirtschaft und Forst) wertmindernd niederschlagen.

Die Wertminderung wird aus gutachterlicher Sicht aus zwei Gründen verursacht. Zum einen aus eventuellen Ertragsminderungen, bzw. Aufwandserhöhungen. Die Höhe der hierauf zurückzuführenden Wertveränderung ist stark vom Einzelfall abhängig. Allgemein gilt: Je höher die Nutzungseinschränkungen sind, desto höher fällt die Verkehrswertminderung aus. Man geht davon aus, dass die Ertragsminderung bei starken Auflagen höher ist als bei schwächeren Auflagen, oder stärkere Auflagen mit höheren Aufwendungen einher gehen. Die Wertminderung wird unabhängig von eventuellen Ausgleichszahlungen für bestimmte Flächenkategorien angenommen.

Zum anderen sieht man die Wertveränderung eines Grundstücks durch die bloße Lage im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten begründet, selbst wenn dem Eigentümer momentan keine direkten Nachteile daraus entstehen. Nach Aussagen der Mehrzahl der Gutachter wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Wertabschlag auch vorgenommen, wenn auf dem Grundstück keinerlei Auflagen oder Nutzungseinschränkungen lasten. Die Lage im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet stellt nach Aussagen der Gutachter eine Belastung dar, die sie bei der Wertermittlung mit einem Abschlag berücksichtigen. Der hier vorzunehmende Abschlag ist nach Auskunft der Gutachter durch die Tatsache begründet, dass ein Grundstück, welches nicht im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten liegt, im Falle eines Erwerbs - ceteris paribus – immer gegenüber einem Grundstück im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet vorgezogen werden würde.

Auch sieht die Expertengruppe der Gutachter den Eigentümer eines im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücks in allen drei Nutzungskategorien (Siedlung, Landwirtschaft und Forst) in seinen wirtschaftlichen Entscheidungsmöglichkeiten als eingeschränkt an. Jedoch hängt das Ausmaß der Einschränkung wiederum von der Stärke der Auflagen und Nutzungsbeeinträchtigung ab.

Im Überschwemmungsgebiet hängt der Wert von Grundstücken in allen drei Nutzungskategorien (Siedlung, Landwirtschaft, Forst) in erster Linie von der Überschwemmungshäufigkeit ab. Es ist ein naturgegebener Wertunterschied zwischen überschwemmten und nicht überschwemmten Flächen vorhanden. Die rein planerische Kennzeichnung eines Grundstücks als Überschwemmungsgebiet, ohne einer Veränderung der Überschwemmungswahrscheinlichkeit löst, soweit diese nicht mit Nutzungsaufgaben oder sonstigen Einschränkungen verbunden ist, nach Vermutung der Experten nur eine sehr geringe Wertminderung aus.

#### 4.3.1.1 Siedlung

Neben den eben aufgeführten allgemein gültigen Aussagen der Sachverständigen folgen in diesem Abschnitt die speziellen Aspekte der Verkehrswertveränderungen im Siedlungsbereich.

Die im allgemeinem Teil angesprochenen Aufwendungen oder Mindererträge durch Auflagen, bzw. Nutzungseinschränkungen entstehen im Siedlungsbereich oft durch erhöhte Baukosten oder höhere Aufwendungen im laufenden Unterhalt einer bestehenden oder noch zu errichtenden Immobilie. Diese wirtschaftlichen Nachteile werden im Siedlungsbereich nicht ausgeglichen und schlagen sich in einer Wertminderung des Grundstücks nieder.

Im **Überschwemmungsgebiet** wird die Wertminderung nach Aussage der Gutachter im industriell gewerblichen Bereich geringer eingestuft, als im Wohn- bzw. „normalen“ gewerblichen Bereich, da industriell geprägte Gewerbeobjekte wie Fabrikhallen meist nicht unterkellert sind.

Im **Wasserschutzgebiet** wird die Wertminderung im gewerblichen Bereich wegen der hierfür geltenden strengeren Auflagen tendenziell höher angesetzt als im wohnwirtschaftlichen Bereich.

Spezifischere Aussagen zur Höhe der Verkehrswertveränderung können hierzu von Seiten der Gutachter nicht gemacht werden. Eine pauschale Quantifizierung ist nicht möglich, da das Ausmaß der Wertveränderung stark vom Einzelfall abhängt.

#### 4.3.1.2 Landwirtschaft

Die Ergebnisse der Gutachterbefragung im Bereich Landwirtschaft waren sehr umfangreich. Es folgt zuerst ein Exkurs zu diversen Beobachtungen des Marktgeschehens durch einige Sachverständige, bevor auf die Bereiche Verkehrswert und Beleihungswert eingegangen wird.

##### ***Exkurs: Beobachtungen von Sachverständigen zur Marktsituation***

*Im landwirtschaftlichen Bereich ist nach Aussage der Gutachter tendenziell mit einem Nachfragerückgang nach Grundstücken in Wasserschutzgebieten zu rechnen. Jedoch sind unterschiedlichste Marktsituationen vorzufinden.*

*Nach Beobachtungen der Experten ist derzeit im Allgemeinen nur ein geringer landwirtschaftlicher Grundstückshandel zu verzeichnen. Landwirte investieren im Moment kaum. Diese Tatsache erschwert es, zwischen der Nachfrage nach Flächen innerhalb und außerhalb von Schutzgebieten zu unterscheiden.*

*Von Experten wird angenommen, dass in manchen Regionen ein eventueller Nachfragerückgang nach Flächen im Wasserschutzgebiet durch die Knappheit des Gutes kompensiert wird. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn Landwirte auf*



*Grund intensiver Tierhaltung auf Flächen zur Gülleausbringung angewiesen sind. Hier ist ein gewisser Nachfragedruck gegeben, gleichzeitig ist in solchen Regionen das Festhalten an Flächen sehr groß, das heißt, das Angebot an landwirtschaftlichen Grundstücken ist generell gering. Wenn keine auflagefreien Flächen angeboten werden, greift man ebenso auf Flächen im Wasserschutzgebiet zurück. In diesem Fall ist im Ergebnis bei Grundstücken im Schutzgebiet evtl. kein oder nur ein geringer Nachfragerückgang, bzw. Kaufpreisrückgang zu verzeichnen.*

*In Gegenden mit kleinen **Wasserschutzgebieten** bieten sich nach Erfahrung der Experten flächenmäßig gute „Ausweichmöglichkeiten“ und Alternativangebote zu den innerhalb des Schutzgebietes befindlichen Flächen. Somit reduziert sich in solchen Regionen die Nachfrage nach Flächen mit Nutzungsbeschränkungen mehr als in Regionen mit vielen oder großflächigen Wasserschutzgebieten und wenigen auflagefreien Alternativangeboten.*

*Als weiteres Phänomen wurde von einigen Gutachtern beobachtet, dass die Nachfrage im **Wasserschutzgebiet** zurück geht, im näheren Bereich um das Schutzgebiet zunimmt und sich die Nachfragesituation normalisiert, je weiter man sich vom Schutzgebiet weg bewegt.*

### **Verkehrswert**

In diesem Abschnitt werden die von den Sachverständigen genannten besonderen Aspekte der Verkehrswertveränderung im landwirtschaftlichen Bereich aufgezeigt. Bevor die Aussagen der Sachverständigen zur Wertveränderung dargestellt werden, folgen einige grundlegende Ausführungen zu den Bestimmungsfaktoren des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke.

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird wie in Kapitel 2.2.1 dargestellt im Vergleichswertverfahren ermittelt. Das heißt, der Wert des zu bewertenden Grundstücks wird von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Es gibt verschiedene Faktoren, welche den Wert und somit den Kaufpreis eines landwirtschaftlichen Grundstücks beeinflussen. Die Summe dieser wertbeeinflussenden Faktoren stellt den Wert des Grundstücks dar, bzw. ergeben den Preis welcher für ein Grundstück bezahlt wird. Die wichtigsten wertbestimmenden Komponenten eines landwirtschaftlichen Grundstücks sind der Entwicklungszustand (§4 WertV) unter Berücksichtigung der planerischen Situation, der Lage, Größe, Ausformung, Bonität, Zuwegung, Oberfläche und der Nutzungsmöglichkeiten. (siehe hierzu auch § 5 WertV Weitere Zustandsmerkmale). Neben diesen Faktoren gibt es wie in Kapitel 2.3.2 dargestellt, weitere Bestimmungsfaktoren für Kaufpreise, welche sich auf den Verkehrswert niederschlagen. Die Bestimmungsfaktoren des Verkehrswertes sind regional unterschiedlich stark ausgeprägt. Es gibt strukturschwache Regionen, in denen sich der Verkehrswert relativ nahe am Ertragswert bewegt, es gibt aber auch Gegenden, wie beispielsweise um Ballungsgebiete (z.B. München

oder Nürnberg), in denen der Verkehrswert ein Vielfaches des Ertragswertes ist. Die „Kluft“ zwischen Ertrags- und Verkehrswert wird durch Faktoren bestimmt, welche nicht auf die natürliche Ertragskraft des Bodens zurückzuführen sind. In Abbildung 5 (siehe Kapitel 2.3.2) wurde dieser Sachverhalt bereits graphisch dargestellt. Nach Angaben von Experten beträgt der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke im bayerischen Durchschnitt ca. das 4 bis 5fache des Ertragswertes.

Zur Berechnung des Ertragswertes sei folgendes kurz angemerkt: Der Ertragswert wird bei der Bewertung einzelner Grundstücke über die Nettopacht (bei Verpachtung) bzw. über die Grundrente (bei Eigennutzung) errechnet (vgl. Köhne, 2000, S. 78 f.). Die Nettopacht entspricht dem vom Pächter an den Verpächter fließenden Entgelts abzüglich der noch vom Verpächter zu tragenden objektspezifischen Lasten (z.B. Grundsteuer) sowie der Aufwendungen für Sicherung und Erhaltung des Objekts (z.B. Drainagenunterhaltung) (vgl. Köhne, 2000, S. 713). Bei der Ertragswertermittlung eines Grundstücks im Rahmen des ganzen Betriebes wird auf den Reinertrag abgestellt, welcher sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielen lässt. Zur Berechnung des Reinertrags siehe Köhne, 2000, S. 599 ff.

Die durch die Ausweisung eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes verursachte Wertveränderung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist nach Angabe der Experten maßgeblich durch die jeweiligen Nutzungseinschränkungen und Auflagen bestimmt. Hierbei werden die betriebswirtschaftlichen Folgen der entsprechenden Auflagen und Nutzungseinschränkungen bewertet und wertverändernd berücksichtigt. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Auflagen und Nutzungseinschränkungen wird nach Einschätzung der Gutachter eher mit einer Verschärfung gerechnet.

Die Verkehrswertveränderung ist in ihrem Ausmaß nach Meinung der landwirtschaftlichen Sachverständigen auch von der Nutzung des Grundstücks abhängig. In der Nutzungskategorie der Sonder- und Dauerkulturen wird die Verkehrswertminderung am größten eingeschätzt, gefolgt von Acker und Grünland. Bei Ackerflächen wird regelmäßig eine höhere Wertminderung angenommen als bei Grünlandflächen, da Ackerflächen intensiver nutzbar sind (z.B. Verbot des Anbaus von Mais im Wasserschutzgebiet, welcher für die Veredelung dringend benötigt wird). Vorstehende Ausführung der Experten gilt im allgemeinen für Gebiete mit gemischter Acker-/ Grünlandnutzung und unter der Voraussetzung, dass keine „Sonderfaktoren“ hinzukommen. In einem reinen Grünlandgebiet kann diese Reihenfolge anders sein.

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eines landwirtschaftlichen Betriebes sind nach Meinung der meisten Gutachter durch die Ausweisung vor allem eines Wasserschutzgebietes beeinträchtigt. Dies hängt jedoch stark von der Betroffen-

heit und den Umständen im Einzelfall ab. Eine Beeinträchtigung wird nach Aussage einiger Gutachter regelmäßig angenommen, wenn ein Landwirt mit mehr als 1/3 seiner Fläche betroffen ist.

Die Mehrzahl der Sachverständigen sieht durch die Lage von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten auch die außerlandwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Viele landwirtschaftliche Unternehmen sind auf Grund einer schwierigen Einkommenssituation auf außerlandwirtschaftliche Einkünfte angewiesen, wie beispielsweise Fremdenverkehrsaktivitäten und Verkauf von zukünftigem Bauland. In Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist dies evtl. auszuschließen oder nur beschränkt möglich. Somit könnten nach Einschätzung der Experten verschiedene Landwirte durch die Lage Ihrer Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten in finanzielle Probleme geraten.

Soweit für Nutzungseinschränkungen oder Auflagen, Ausgleichszahlungen gewährt werden, wird von den Experten folgende Meinung vertreten: Ausgleichszahlungen können aus Sicht der Gutachter einer Verkehrswertminderung insgesamt nicht entgegenwirken. Einige Experten sehen durch Ausgleichszahlungen den Teil des Verkehrswertes gestützt, welcher fiktiv durch den Ertragswert bestimmt ist. Ausgleichszahlungen wirken wie Erträge und kompensieren die, durch Nutzungseinschränkungen oder Auflagen verursachte Ertragsminderung. Somit kann angenommen werden, dass sich der Ertragswert eines Grundstücks bei der Gewährung von Ausgleichszahlungen nicht negativ verändert. Da der Ertragswert aber, wie eingangs beschrieben, nur einer von mehreren wertbeeinflussenden Faktoren ist (vgl. Kapitel 2.3.2), kann durch Ausgleichszahlungen auch nur dieser Aspekt beeinflusst werden. Hierbei stellen einige Experten jedoch die Frage, wie kalkulierbar, sicher und nachhaltig Ausgleichszahlungen sind. Darüber hinaus sind solche Zahlungen nicht dinglich an ein Grundstück gebunden und nach Meinung vieler Experten schon deshalb bei der Verkehrswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht berücksichtigungsfähig. Insgesamt herrschte bei den Sachverständigen Uneinigkeit bezüglich der Berücksichtigung von Ausgleichszahlungen bei der Wertermittlung.

Eine Verkehrswerterhöhung von Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist nach Meinung der Gutachter im landwirtschaftlichen Bereich weder fest- noch vorstellbar. Es gibt Fälle, in denen für landwirtschaftliche Flächen weit aus höhere, als ortsübliche Kaufpreise bezahlt werden, beispielsweise durch Wasserversorger. Nach Meinung der Mehrzahl der Experten sind solche Fälle in das Vergleichswertverfahren der Verkehrswertermittlung in der Regel nicht mit einzubeziehen, da überhöhte Grundstückspreise, welche auf Grund besonderer Interessen gezahlt werden, mit der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB nicht vereinbar sind.

## Beleihungswert

In diesem Abschnitt werden die Aussagen der landwirtschaftlichen Sachverständigen zum Thema Beleihungswert und zu einigen für die Beleihung wichtigen Aspekten dargestellt.

Die Beleihungswertermittlung eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstücks durch einen Gutachter findet im ersten Schritt über das Vergleichswertverfahren statt. Es folgt im Zweiten eine Anpassung des Wertes durch einen Abschlag in Höhe der kapitalisierten negativen Einflussfaktoren.

Liegt ein Grundstück in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet, führt dies aus gutachterlicher Sicht im Bereich der Landwirtschaft bei der Beleihungswertermittlung zu Wertabschlägen (hier vor allem bei Wasserschutzgebieten). Die Wertabschläge sind bei der Beleihungswertermittlung – analog zur Verkehrswertermittlung - sehr stark von den Auflagen und Nutzungseinschränkungen abhängig.

Neben der Stellung von Sicherheiten gibt es weitere, für die Kreditvergabe entscheidende Aspekte wie beispielsweise die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des Grundstückseigentümers. Diese sehen viele Sachverständige im Bereich der Landwirtschaft durch die Nutzungseinschränkungen und Auflagen, welche eine wasserwirtschaftliche Ausweisung von Grundstücken mit sich bringt, beeinträchtigt, da durch diese Ertragsminderungen entstehen. Werden diese Einkommensverluste jedoch durch Ausgleichszahlungen in gleicher Höhe kompensiert, wie es derzeit bei Grundstücken im Wasserschutzgebiet gängige Praxis ist, bleibt die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des Eigentümers unverändert.

Die Betriebsform (Marktfruchtbau-, Veredelungs-, Futterbau- oder Gemischtbetrieb) hat nur bei der Ermittlung des Beleihungswertes eines Grundstücks im Rahmen der Bewertung eines ganzen Betriebes einen Einfluss auf die Höhe der Wertminderung. Manche Betriebsformen können auf auferlegte Nutzungseinschränkungen flexibler reagieren als andere. Beispielsweise können sich reine Ackerbaubetriebe besser auf eine teilweise Ausweisung ihrer Flächen als Wasserschutzgebiet einstellen und flexibler reagieren. Solange bei diesen Betrieben die gewährten Ausgleichszahlungen die anfallenden Ertragsminderungen ausgleichen, halten sich die negativen Auswirkungen der Wasserschutzgebietsausweisung in Grenzen. Folgeschwerer wirken wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken bei Veredelungsbetrieben. Diese sind auf Grund des Viehbesatzes auf gewisse Nutzungen ihrer Flächen angewiesen. Beispielsweise ist für diese Betriebe ein Ausbringungsverbot von organischem Dünger (Zone II) auf ihren Flächen eine extreme Beeinträchtigung, für welche aus Sicht der Landwirte Ausgleichszahlungen keine Alternative darstellen. In diesem Zusammenhang spielt nach Aussage der Experten auch die relative Betroffenheit der Landwirte eine Rolle. Wenn ein kleiner prozentualer Anteil der Gesamtfläche von wasserwirt-

schaftlichen Nutzungseinschränkungen betroffen ist, sind die Anpassungs- und Integrationsmöglichkeiten höher, als bei einer sehr hohen Flächenbetroffenheit. Eine sehr hohe Flächenbetroffenheit kann nach Meinung der Experten zu einer existenzbedrohenden Verringerung der Beleihungswerte führen.

Bei der Bewertung einzelner Grundstücke hat die Betriebsform keinen Einfluss auf die Wertermittlung, weil hierbei betriebsindividuelle Aspekte nicht berücksichtigt werden können.

#### **4.3.1.3 Forst**

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Expertenbefragung des forstwirtschaftlichen Bereiches dargestellt. Es folgen erst einige grundsätzliche Ausführungen der Sachverständigen zur Verkehrswertermittlung forstwirtschaftlicher Flächen, bevor die Aussagen der Gutachter zur Verkehrswertveränderung durch die Lage in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten dargelegt werden.

Der Verkehrswert forstwirtschaftlicher Flächen setzt sich wie in Kapitel 2.2.3.2 beschrieben aus dem Wert des Bodens und dem Wert des aufstehenden Baumbestandes (Bestockung) zusammen. Nach Angabe der Experten sind von dem so ermittelten Wert der forstwirtschaftlichen Fläche zur Zeit regelmäßig Abschläge vorzunehmen, um den Wert an die aktuelle Marktsituation anzupassen und somit zum Verkehrswert zu gelangen.

Die Kultur, Lage und Größe der forstwirtschaftlichen Liegenschaft sind die preisbeeinflussenden Faktoren bei der Verkehrswertermittlung. Kleinere Flächen können meist zu höheren Preisen verkauft werden, da sich oftmals mehrere Grundstücksnachbarn dafür interessieren.

Prinzipiell führt die Ausweisung einer forstwirtschaftlichen Fläche als Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, nach Aussage der Experten, zu einer Verkehrswertminderung. Diese ist in ihrem Ausmaß zum einen, wie bei den anderen Nutzungskategorien (Siedlung und Landwirtschaft), im Einzelfall durch die Nutzungseinschränkungen und Auflagen bestimmt. Zum anderen ist nach Aussage der Gutachter die Höhe der Wertveränderung stark vom Baumbestand des Grundstücks abhängig. Wenn der Bestand sich wertmäßig auf niedrigem Niveau bewegt, wirkt eine Nutzungseinschränkung nicht so stark. Bei Flächen mit gutem Baumbestand und entsprechend hohem Ertragspotenzial fällt die Wertminderung höher aus. Allgemein gilt auch hier: je schwerer die Auflagen, desto höher die Beeinträchtigung, desto höher die Wertminderung.

Die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des Waldbesitzers kann nach Aussage der Experten durch eine Ausweisung von Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten beeinträchtigt werden. Bei großen Flächen können durch die Nutzungseinschränkungen und Auflagen beispielsweise höhere Holzerntekosten anfallen.

Bei der Ausweisung einer Forstfläche als **Wasserschutzgebiet** ist nach Aussage der Gutachter eine normale forstliche Nutzung meist weiterhin möglich, so dass oft nur geringe Abschläge gemacht werden.

Im **Überschwemmungsgebiet** wird bei einer forstwirtschaftlichen Fläche durch die bloße Ausweisung als solches nach Aussage der Experten keine nennenswerte Wertveränderung angenommen. Vorausgesetzt, es sind damit keine Nutzungseinschränkungen und Auflagen verbunden und die Überschwemmungswahrscheinlichkeiten ändern sich nicht.

#### 4.3.2 Ergebnisse der Bankenbefragung

Bevor in diesem Abschnitt die allgemeinen Aussagen der Bankexperten zum Thema der Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten dargestellt werden, wird auf das Verständnis der Bankexperten in Bezug auf die verwendeten Begriffe Wasserschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet eingegangen.

Mit dem Begriff Wasserschutzgebiet waren alle Bankexperten vertraut. Er war nicht erklärungsbedürftig. Auch die Existenz unterschiedlicher Schutzzonen war bekannt. Der Ausdruck Überschwemmungsgebiet war allen bekannt, wurde aber von der Mehrzahl der Bankexperten als ein Gebiet mit hoher, tatsächlicher Überschwemmungswahrscheinlichkeit verstanden. Das Bewusstsein für ein Überschwemmungsgebiet im gesetzlichen Sinne in Verbindung mit Gebietsfestsetzung und Schutzverordnung und den daraus folgenden Konsequenzen war bei vielen nicht vorhanden.

Die Expertengruppe der Banken wurde zu den Bereichen Verkehrswert und Beleihung interviewt. Bevor auf die Befragungsergebnisse im Einzelnen eingegangen wird, soll an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen werden, dass es für die Ermittlung des Beleihungswertes keine gesetzliche Regelung gibt. Die Banken verwenden für die Beleihungswertermittlung Hilfwerte, welche entsprechende dem zu bewertendem Objekt nach eigenem Ermessen gewählt werden (vgl. Abbildung 3).

Die Tendenzen der Verkehrs- und Beleihungswertveränderung sind aus Bankensicht analog zu sehen. Wenn im Folgenden von Wertveränderungen im Allgemeinen gesprochen wird, trifft dies sowohl auf den Verkehrs- als auch auf den Beleihungswert zu, jedoch fällt diese beim Beleihungswert regelmäßig höher aus.

In der Regel wird bei der Wertermittlung eines Objektes / Grundstückes eine genaue Einzelfallprüfung durchgeführt. Im Zuge dieser Objektprüfung kann die Lage eines Grundstücks im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet festgestellt werden. Bei der Befragung der Experten stellte sich jedoch heraus, dass das Bewusstsein für den Themenbereich Wasserschutz- und Überschwemmungsge-

biet verschieden stark ausgeprägt ist. Die befragten Bankexperten ließen sich diesbezüglich in zwei Gruppen einteilen.

Die erste Gruppe stellen Großbanken oder zentrale Bewertungstöchter von Banken dar. Diese ziehen zur Wertermittlung eines Grundstücks in erster Linie die Informationen des Grundbuches, mit den darin festgehaltenen wertbeeinflussenden Faktoren (z.B. Belastungen in Abteilung II) heran. Des Weiteren werden bei der Wertermittlung alle Ihnen zusätzlich bekannten wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt. In dieser Gruppe stellt sich das Problem, dass oft nicht festgestellt wird, dass ein Grundstück in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet liegt und diese Tatsache somit bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt. Als Grund hierfür wird Unkenntnis über örtliche Gegebenheiten, mangelnde Nähe zum Bewertungsobjekt und fehlende Grundbucheintragung der wasserwirtschaftlichen Schutzgebietsausweisung angeführt.

Die zweite Gruppe der befragten Bankexperten bestand aus regionalen Genossenschaftsbanken und Sparkassen. Bei dieser Gruppe stellte sich heraus, dass die Ausweisung eines Grundstücks insbesondere als Wasserschutzgebiet im Zuge der Objektrecherche regelmäßig erkannt und bei der Wertermittlung (hier vor allem bei Wasserschutzgebieten) berücksichtigt wird. Die Sensibilisierung für den Themenbereich der Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete war vor allem in der Kategorie Wasserschutzgebiet sehr hoch. Als Grund für das höhere Bewusstsein dieser Gruppe von Banken für diesen Themenbereich ist die Ortskenntnis der regionalen Kundenberater und eine gewisse Nähe zum Bewertungsobjekt zu nennen. Des Weiteren haben diese Banken nach eigenen Aussagen gute Kontakte zu Landratsämtern, Gemeinden und Gutachterausschüssen, so dass im Zuge der Wertermittlung, bzw. Objektrecherche i.d.R. kein Informationsdefizit herrscht, bzw. sich über die Eigentümlichkeit eines zu bewertenden Grundstücks schnell und einfach informiert werden kann.

Falls eine Wertanpassung auf Grund der Lage in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet erforderlich ist, wird diese stets im Einzelfall individuell ermittelt. Pauschale Wertabschläge sind nach Aussagen der Experten in diesem Zusammenhang nicht sachgerecht und werden in der Praxis nicht vorgenommen. Somit kann über die Höhe der Verkehrs- oder Beleihungswertveränderung eines Grundstücks durch die Lage in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten von Bankenseite keine Aussage getroffen werden. Diese kann nur individuell unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ermittelt werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass die Mehrzahl der Bankexperten angibt, wegen der Lage eines Grundstücks im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet, bei der Verkehrs- oder Beleihungswertermittlung einen gewissen Abschlag vorzunehmen. Ebenso kann sich die Mehrzahl der Bankexperten vorstellen, dass die Ausweisung eines Grundstücks beispielsweise als Wasserschutzgebiet in extremen

Einzelfällen auch zur Unverkäuflichkeit, bzw. Beleihungsunfähigkeit führen kann.

In der Praxis gibt es nach Aussage der Experten aber auch Fälle, bei denen im Zuge der Beleihungswertermittlung sehr große Sicherheitsabschläge gemacht werden, so dass „andere wertbeeinflussende Faktoren“, wie beispielsweise die Lage eines Grundstücks im Wasserschutzgebiet nicht mehr von großer Bedeutung sind, bzw. ein daraus eventuell resultierendes Beleihungsrisiko mit dem bereits vorgenommenen Sicherheitsabschlag mehr als abgedeckt ist.

Die Experten der Bankengruppe können keine pauschale Aussage darüber treffen, ob es in den zwei Kategorien des Wasserschutz- und Überschwemmungsgebietes Unterschiede in der Höhe der Wertveränderung gibt. Die Höhe der Wertveränderung hängt im Wasserschutzgebiet hauptsächlich von den im entsprechenden Schutzgebiet herrschenden Auflagen, bzw. Nutzungseinschränkungen ab. Im Überschwemmungsgebiet spielt die Überschwemmungswahrscheinlichkeit eine entscheidende Rolle für die Wertveränderung. Darüber hinaus gibt es eine Reihe weiterer, schwer quantifizierbarer, subjektiver Aspekte, wie beispielsweise die Erwartung von Auflagenverschärfung, von Überschwemmung oder der Einschränkung der zukünftigen Nutzungsmöglichkeit, welche einen Einfluss auf die Wertveränderung haben.

Die Ermittlung des Beleihungswertes findet von Bankenseite meist im Zuge einer Kreditaufnahme statt. Die Kreditvergabe ist nach Aussage der Bankenexperten in der Praxis auf einem Zwei-Säulen-Prinzip aufgebaut. Die erste Säule besteht aus den zu leistenden Sicherheiten für den Kredit. Diese müssen entsprechend werthaltig sein, um im Falle der Verwertung die Höhe des Kreditausfalls zu decken. Für diese erste Säule ist der Beleihungswert der bestimmende Faktor. Die zweite Säule stellt auf die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers ab. Hier ist es wichtig, dass der Kreditnehmer in der Lage ist, die laufenden Zins- und Tilgungszahlungen nachhaltig zu erwirtschaften. Beide Säulen stehen gleichwertig nebeneinander und müssen gleichzeitig Berücksichtigung finden.

Innerhalb der ersten Säule der Kreditvergabe kann es nach Aussage der Experten durch die Ausweisung eines Grundstücks als Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet zu folgenden Problemen kommen: Die Werthaltigkeit einer - einem Kredit dienenden - Sicherheit wird in gewissen Abständen überprüft. Dies geschieht entweder im Rahmen der internen Kreditprüfung oder aus aktuellem Anlass (z.B. Wasserschutzgebietsausweisung oder aktuelle Überschwemmung). Wenn bei dieser Kreditprüfung ein wertbeeinflussender Faktor hinzu kommt, findet in der Regel eine Neubewertung des Beleihungsobjektes statt. Falls der neue Einflussfaktor wertmindernd wirkt, führt dies regelmäßig zu einer Reduzierung des Beleihungswertes. Die Mehrzahl der Bankexperten sehen die Lage des Grundstücks im Wasserschutzgebiet tendenziell als einen wertmindernden Faktor an. Allerdings ist auch an dieser Stelle wieder der konkrete Einzelfall zu prüfen. Es ist nach Meinung



der Experten möglich, dass sich in extremen Einzelfällen bei entsprechender Höhe der Nutzungseinschränkungen eine so hohe Reduzierung des Beleihungswertes ergibt, dass die einem Kredit dienenden Sicherheiten nicht mehr ausreichen.

Ob sich eine im ersten Schritt vorgenommene Neubewertung der Sicherheiten auf das aktuelle Kreditverhältnis auswirkt, hängt zunächst davon ab, ob der „neue“ Beleihungswert des Sicherungsobjektes für die Absicherung des Kredites noch ausreichend ist. Im Weiteren ist die Kreditart entscheidend. Je nach vereinbartem Kreditverhältnis ist die Restschuld zum Neubewertungszeitpunkt unterschiedlich hoch. Bei einem Annuitätendarlehen reduziert sich die Restschuld im Verlauf der Darlehenszeit um die aufsummierten geleisteten Tilgungszahlungen. Im Falle eines endfälligen Darlehens werden vom Kreditnehmer keine Tilgungszahlungen geleistet, d.h. der volle Kreditbetrag ist am Ende der Laufzeit zu erbringen. Im Falle eines Annuitätendarlehens ist es somit möglich, dass durch die inzwischen geleistete Tilgungszahlungen der Kredit übersichert ist und eine Reduzierung des Beleihungswertes des als Sicherheit dienenden Grundstücks im aktuellen Kreditverhältnissen kein Problem darstellt. Bei einem endfälligem Darlehen führt eine Reduzierung der Beleihungswerte zu Problemen, da die Sicherheiten (Beleihungswerte) bis zum Ende der Darlehenszeit in Höhe der vollen Kreditsumme werthaltig sein müssen. Nach Aussage der Experten wird, falls die Beleihungswerte zur Sicherung eines Kredites nicht mehr ausreichen, in der Regel auf eine Kreditrückführung oder Kreditnachsicherung gedrängt und eine Intensivbetreuung des Kunden veranlasst.

Auf die zweite Säule der Kreditvergabe - die Kapitaldienstfähigkeit - kann sich eine wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkung eines Grundstückes nach Aussage der Experten ebenfalls auswirken. Die aus einer wasserwirtschaftlichen Nutzungseinschränkung resultierenden Einschränkungen und Auflagen führen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nach Ansicht vieler Experten im allgemeinen bei jeder Nutzungsart zu Ertragsminderungen, bzw. Aufwandserhöhungen. Falls hierfür - wie bei Wasserschutzgebieten im Bereich der Landwirtschaft - ein finanzieller Ausgleich erfolgt, beeinflusst dies die Liquidität und damit die Kapitaldienstfähigkeit des Grundstückseigentümers in der Regel nicht.

#### **4.3.2.1 Siedlung**

Neben den allgemeinen Ausführungen der Bankexperten im vorherigen Abschnitt werden im Folgenden die speziellen Aspekte und Aussagen der Experten für den Siedlungsbereich dargestellt.

Im Siedlungsbereich nimmt nach Einschätzung der Bankenexperten die Nachfrage nach Grundstücken in Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten im Allgemeinen ab.

Die Höhe der Wertveränderung hängt im Siedlungsbereich nach Aussage der Banken vor allem von den Nutzungseinschränkungen, bzw. Auflagen und den

damit verbundenen zusätzlichen Aufwendungen ab, die ein solcher Wasserschutzgebiets- oder Überschwemmungsgebietsstatus mit sich bringt. Bei den Kosten sind in erster Linie erhöhte Baukosten für evtl. vorgeschriebene Schutzmaßnahmen und höhere laufende Kosten im Unterhalt anzuführen.

Innerhalb der Kategorie Siedlung bedarf es im **Wasserschutzgebiet** bei Gewerbe und Wohnbebauung einer differenzierten Betrachtung. Im gewerblichen Bereich wirken sich die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung nach Meinung der Experten tendenziell stärker wertverändernd aus als bei reinen Wohngebieten. Die Höhe der Wertminderung ist bei gewerblichen Objekten stark von der Nutzung abhängig. Einige Experten berichteten von Fällen, in welchen Gewerbetreibende vor allem im Zusammenhang mit Betriebserweiterungen auf das Problem reduzierter Beleihungswerte auf Grund von Wasserschutzgebietsausweisungen stießen. Bei reinen Wohngebieten muss eine Wasserschutzgebietsausweisung nach Meinung einiger Bankenexperten nicht zwangsläufig eine Verkehrswertminderung nach sich ziehen. Hier ist das Nachfrageverhalten unterschiedlich. Vereinzelt wird auch von einer Verbesserung der Wohnqualität gesprochen (z.B. wenn keine weitere Gewerbeansiedlung möglich ist), welche entstehende Ertragsminderungen ausgleichen.

Im **akuten Überschwemmungsgebiet** mit hoher Überschwemmungswahrscheinlichkeit gelten Immobilien aus Bankensicht im Prinzip als unverkäuflich. Es gibt erfahrungsgemäß Ausnahmen, aber im Allgemeinen ist die Nachfrage nach stark überschwemmungsgefährdeten Objekten, wegen der Angst vor Überschwemmung, sehr gering. Nach Aussage mancher Experten sind Banken bei der Beleihung von Siedlungsobjekten in solch stark gefährdeten Gebieten zurückhaltend. Dies zum einen, da das Verwertungsrisiko bei diesen Immobilien im Falle einer Zwangsversteigerung hoch ist und zum anderen eine bereits existierende Immobilie in einem extrem stark gefährdetem Überschwemmungsgebiet in der Regel nicht gegen Schäden durch Überschwemmung versicherbar ist. Nach Auskunft einiger Banken wurden die Beleihungswerte von Immobilien im akuten Überschwemmungsgebiet seit dem Hochwasser im Jahre 2002 verstärkt überprüft und angepasst.

Eine Erhöhung des Verkehrs- oder Beleihungswertes ist aus Sicht der Banken im Siedlungsbereich nicht vorstellbar, bzw. feststellbar.

Die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des Eigentümers eines mit wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen belegten Grundstücks sehen einige Bankenexperten im Siedlungsbereich tendenziell negativ beeinflusst. Falls Nutzungseinschränkungen oder Auflagen existieren, entstehen eventuell Aufwandserhöhungen, bzw. Ertragsminderungen. Diese wirtschaftlichen Nachteile werden im Siedlungsbereich nicht ausgeglichen, wie es beispielsweise häufig im landwirtschaftlichen Bereich im Zuge einer Wasserschutzgebietsausweisung der Fall ist.

#### 4.3.2.2 Landwirtschaft

Für den Bereich der Landwirtschaft waren die Ergebnisse der Bankenbefragung sehr umfangreich. Zu den vorangestellten, allgemein gültigen Aussagen der Bankenexperten kamen für den landwirtschaftlichen Bereich eine Vielzahl spezieller Aspekte hinzu.

Nachfolgend wird zuerst auf die speziellen Faktoren des Verkehrswertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes eingegangen, bevor später die Besonderheiten des Beleihungswertes und der damit zusammenhängenden Kreditvergabe dargelegt werden.

##### **Spezielle Aspekte der Verkehrswertermittlung im landwirtschaftlichen Bereich**

Auch im Bereich der Landwirtschaft geht die Mehrzahl der Experten davon aus, dass eine landwirtschaftliche Fläche, welche in einem Wasserschutzgebiet liegt, im Vergleich zu einer Fläche, welche außerhalb dieses Gebietes liegt, in der Regel einen Wertverlust erfährt. Das Ausmaß der Wertveränderung ist von Bankenseite auch hier nur im Einzelfall bestimmbar.

Nach Aussagen vieler Bankenexperten hat der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks in Bayern einen untergeordneten Einfluss auf dessen Verkehrswert (aktueller Marktwert). Die Bodenbonität und die Ertragszahl sind somit nicht die Haupteinflussfaktoren der Preisgestaltung. Die Nachfrage nach (und somit der Preis von) landwirtschaftlichen Flächen hängt von vielen Faktoren ab. Als Beispiele für wertbeeinflussende Faktoren werden Lage, Parzellengröße, Knappheitsfaktor, Chancen / Erwartungen, außerlandwirtschaftliche Nachfrage, psychologische und emotionale Gründe sowie Reinvestitionszwänge genannt (vgl. Abbildung 5).

Nach Meinung einiger Experten sind während des Verfahrens der **Wasserschutzgebiets**ausweisung die betroffenen Grundstücke evtl. vorübergehend unverkäuflich, da Unsicherheit über die zukünftige Ausgestaltung (Größe, Schutzauflagen) besteht. In solch einem Falle normalisiert sich die Angebots- und Nachfragesituation nach Erfahrung der Bankexperten wieder, wenn das Verfahren der Schutzgebietsausweisung abgeschlossen ist und alle wertbeeinflussenden Parameter bekannt sind.

Die Größe eines Wasserschutzgebietes kann aus Sicht der Banken auf die Höhe der Verkehrswertveränderung landwirtschaftlicher Grundstücke einen Einfluss haben. Bei kleineren Wasserschutzgebieten wird für die betreffenden Grundstücke meist von einer relativ höheren Wertminderung ausgegangen, da sich für potentielle Käufer gute Ausweichmöglichkeiten auf andere, auflagenfreie Flächen bieten. Bei einem sehr großen Wasserschutzgebiet hingegen entwickelt sich nach Meinung der Experten evtl. eine Nachfrage und ein Grundstücksmarkt innerhalb des

Schutzgebietes. Dies hat einen preisstabilisierenden Effekt und wirkt einer eventuellen Wertveränderung entgegen.

Ausgleichszahlungen werden bei der Verkehrswertermittlung von Bankenseite in der Regel nicht als werterhaltendes Element berücksichtigt. Obwohl die Ausgleichszahlungen entweder auf einem gesetzlichen Anspruch (§ 19 (4) WHG) oder auf langfristigen Bewirtschaftungsverträgen beruhen, wird die Nachhaltigkeit und Langfristigkeit solcher Zahlungen von den meisten Bankexperten als fraglich eingeschätzt.

Die Auflagenschwere hat im Wasserschutzgebiet nach Einschätzung der Experten im Bereich der Landwirtschaft den größten Einfluss auf die Verkehrswertveränderung. Es gilt: Je schwerer die Auflagen, desto höher die Abschläge bei der Wertermittlung. In Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Auflagen muss im landwirtschaftlichen Bereich nach Meinung der meisten Bankexperten generell mit einer Verschärfung gerechnet werden, was aus ihrer Sicht wiederum eine gewisse Planungsunsicherheit nach sich zieht. Im Allgemeinen sehen Banken die zukünftige Entwicklungsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet als eingeschränkt an, wenn diese mit Auflagen und Nutzungseinschränkungen verbunden ist.

Beim Themenbereich **Überschwemmungsgebiet** können die Bankexperten im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Flächen auf wenig praktische Erfahrung zurückgreifen. Die Verkehrswertveränderung hängt nach Aussage der Experten zum einen vom Überschwemmungsrisiko, zum anderen von eventuell existierenden Nutzungseinschränkungen und Auflagen ab.

In Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist zusätzlich, zu den bereits angeführten Gründen, ein Teil der Verkehrswertveränderung durch die bloße Lage in diesen Gebieten und den damit verbunden subjektiven Ängsten und Unsicherheiten verursacht.

Eine Erhöhung des Verkehrswertes ist von Bankenseite nicht vorstellbar, bzw. feststellbar. Es kommt jedoch immer wieder vor, dass z.B. Wasserversorger bereit sind, überdurchschnittliche hohe Kaufpreise zu bezahlen. In diesem Falle stehen aber nach Angabe der Experten besondere Interessen im Vordergrund, weshalb diese Verkaufspreise für die bankenseitige Verkehrswertermittlung in der Regel nicht herangezogen werden.

### **Spezielle Aspekte der Beleihungswertermittlung und der Kreditvergabe im landwirtschaftlichen Bereich**

In diesem Abschnitt werden zuerst die Besonderheiten der Beleihungswertermittlung im landwirtschaftlichen Bereich dargestellt (erste Säule der Kreditvergabe). Anschließend werden die von den Bankexperten genannten speziellen Aspekte

zum Thema der Kapitaldienstfähigkeit in der Landwirtschaft dargelegt (zweite Säule der Kreditvergabe).

Die Höhe der **Beleihungswert**veränderung eines Grundstücks, welches wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegt, hängt von der Art der Nutzung, der Betroffenheit und von der Größe der zu bewertenden Fläche ab. Eine konkrete Aussage über das Ausmaß der Beleihungswertveränderung kann die Bank nur im Einzelfall in Verbindung mit ihrer subjektiven Risikoeinschätzung geben.

Bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Flächen findet man bei Banken keine einheitliche Vorgehensweise vor. Manche Experten geben an, den Beleihungswert landwirtschaftlicher Grundstücke im Vergleichswertverfahren (vgl. Kapitel 2.2.3.1) zu ermitteln. Von dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Wert wird ein Abschlag vorgenommen. Die Höhe des Abschlages liegt im Ermessen der Bank. Der um den Abschlag reduzierte Wert stellt einen für die Bank nachhaltigen und langfristigen Grundstückswert, den Beleihungswert, dar.

Andere Bankenexperten geben an, sich bei der Ermittlung des Beleihungswertes am Ertragswert des landwirtschaftlichen Grundstücks zu orientieren. Nach Aussagen der Bankexperten wird hierbei oftmals die jährlich erzielbare Nettopacht des Grundstücks als Ertrag angesehen.<sup>3</sup> Diese jährlich zu erzielende Nettopacht gilt es zu kapitalisieren, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten. In der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes liegt für die Bank noch ein gewisser Bewertungsspielraum um ihrer subjektiven Risikoeinschätzung Rechnung zu tragen.

*[Exkurs: Bei der Ertragswertermittlung eines Grundstücks im Rahmen des ganzen Betriebes wird auf den Reinertrag abgestellt, welcher sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielen lässt. Zur Berechnung des Reinertrags siehe Köhne, 2000, S. 599 ff.]*

Der Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke liegt in Bayern nach Aussage einiger Banken bei ca. 20 bis 25 % des Verkehrswertes (vgl. Abbildung 5). Diese Angabe deckt sich auch mit der gutachterlichen Einschätzung des Ertragswert- / Verkehrswertverhältnisses in Kapitel 4.3.1.3.

Wasserwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen und Auflagen ziehen auch nach Meinung der Bankexperten wirtschaftliche Nachteile im Sinne von Ertragsminderungen (geringerer Reinertrag oder Nettopacht) nach sich. Die Ertragsminderungen

---

<sup>3</sup> Der Beleihungswert kann laut Aussage eines Bankenexperten wie eine Kapitalanlage betrachtet werden, aus der ein Ertrag hervor geht. In Höhe des ermittelten Beleihungswertes muss eine Vermarktungschance bestehen, da für den Kapitalanleger eine Anlage entsprechende verzinst sein muss. Vereinfachend kann man die laufenden oder theoretisch zu erzielenden Pachterträge des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grundstücks als Verzinsung aus der „Kapitalanlage“ ansehen.

fallen nach Ansicht der Bankexperten umso höher aus, je stärker die Auflagen und Einschränkungen sind. Die Ertragsminderungen ziehen naturgemäß eine Ertragswertminderung nach sich.

Im landwirtschaftlichen Bereich werden für Nutzungseinschränkungen und Auflagen im Wasserschutzgebiet auf Antrag des Landwirts in der Regel Ausgleichszahlungen gewährt. Dies führt regelmäßig zu einem Ausgleich der Ertragsminderungen. Das heißt im Falle der Betrachtung des landwirtschaftlichen Unternehmens als Ganzes wirken die Ausgleichszahlungen wie Erträge und kompensieren so die Ertragsminderung. Bei der Betrachtung des Grundstücks alleine wirken Ausgleichszahlungen, welche dem Pächter zufließen, in der Regel einer Verminderung der zu erzielenden Nettopacht entgegen, da diese dem Pächter entstehende Ertragsminderungen ausgleichen.

Bei der Frage, ob Ausgleichszahlungen bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden können, bzw. diese einer Beleihungswertminderung entgegenwirken können, besteht Uneinigkeit bei den Experten.

Einige Experten vertreten die Ansicht, dass diese Zahlungen einer Beleihungswertminderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks nicht entgegen wirken können. Der Anspruch auf Ausgleichszahlung ist kein dingliches, an das Grundstück gebundenes Recht, somit stellt eine erhaltene Ausgleichszahlung keinen Ertrag dar, welcher direkt aus der Liegenschaft, bzw. dem Grundstück resultiert und kann nach Aussage dieser Experten bei der Beleihungswertermittlung nicht als werterhaltendes Element herangezogen werden.

Andere Bankexperten geben jedoch an, dass Ausgleichszahlungen bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden können, falls diese als sicher und nachhaltig einstufen werden. Insgesamt ist festzustellen, dass bei vielen Bankexperten bei der Frage nach der Berücksichtigungsfähigkeit von Ausgleichszahlungen für die Beleihungswertermittlung Unsicherheit herrscht.

Abschließend ist festzuhalten, dass sowohl der Ertrags- als auch der Vergleichswert landwirtschaftlicher Grundstücke nur Hilfswerte zur Ermittlung des Beleihungswertes sind. Die Festsetzung der endgültigen Höhe des Beleihungswertes obliegt alleine der kreditgebenden Bank.

Nach Erfahrung vieler Bankexperten mangelt es im landwirtschaftlichen Bereich bei der Kreditvergabe den Landwirten in der Regel nicht an den zu erbringenden Sicherheiten (erste Säule der Kreditvergabe). Vielmehr stellt in der Praxis meist die zweite Säule, der Bereich der **Kapitaldienstfähigkeit**, den kreditlimitierenden Faktor dar. Deshalb hängt nach Ansicht vieler Banken die Kreditvergabe in erster Linie von der Leistungs- und Ertragsfähigkeit des landwirtschaftlichen Unternehmens ab. Die kreditgebende Bank möchte sicher stellen, dass der Landwirt wirtschaftlich in der Lage ist, die fälligen Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen.

Oftmals wird bei der Kreditvergabe auf das landwirtschaftliche Unternehmen als Ganzes abgestellt. Auf die Bonität des Kreditnehmers wird besonderer Wert gelegt, da man an einer Verwertung des Pfandobjektes (Zwangsversteigerung) von Seiten der Bank nicht interessiert ist. Das Verwertungsrisiko von landwirtschaftlichen Objekten wird von den Banken als sehr hoch eingestuft.

Bei den allgemeinen Ausführungen der Bankenexperten zu Beginn dieses Abschnitts wurde von einer eventuellen Beeinträchtigung der Liquiditäts- und Rentabilitätslage der Eigentümer gesprochen, welche durch wasserwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen und Auflagen entstehen. Diese negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Rentabilitätslage sehen die meisten Bankexperten im landwirtschaftlichen Bereich im Zusammenhang mit Wasserschutzgebieten in der Regel nicht gegeben, da hier üblicherweise Ausgleichszahlungen in entsprechender Höhe der Ertragsminderungen oder sogar darüber geleistet werden. Dies bedeutet, dass die Gewährung von Ausgleichszahlungen die entstehenden Ertragsminderungen kompensiert. Die Liquiditäts- und Rentabilitätslage der betroffenen Landwirte wird somit keinesfalls negativ, möglicherweise sogar positiv beeinflusst. Somit sehen einige Banken die Kapitaldienstfähigkeit der Landwirte (Zweite Säule der Kreditvergabe) durch wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen nicht gefährdet, wenn ein Ausgleich in entsprechende Höhe der Ertragsminderung geleistet wird.

Die relative Betroffenheit eines Landwirts hat aus Bankensicht einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Kreditvergabe, bzw. Beleihungsfähigkeit des Betriebes. Im Bezug auf Sicherheiten wird im landwirtschaftlichen Bereich selten eine einzelne Fläche als Pfandobjekt für einen Kredit verwendet, sondern meist werden mehrere Flächen, die Hofstelle oder der ganze Betrieb beliehen. Das heißt, es ist entscheidend, ob ein Landwirt nur mit 10 % oder 100 % seiner Flächen im wasserwirtschaftlichen Schutzgebiet liegt. Bei einer relativ geringen Betroffenheit, z.B. 10 % der Flächen wird sich nach Aussage der Experten der Schutzgebietsstatus dieser Flächen bei der Kreditvergabe weder auf die erste Säule der Sicherheiten, noch auf die zweite Säule der Kapitaldienstfähigkeit stark auswirken. Bei einer geringen Betroffenheit wirkt sich eine Beleihungswertminderung einer einzelnen Fläche des Landwirtes selten negativ bei der Kreditvergabe aus, da - wie bereits erwähnt - meist der ganze Betrieb, bzw. alle oder mehrere Flächen zur Besicherung des Kredits verwendet werden.

Bei einer relativ hohen Betroffenheit können jedoch nach Meinung der Experten Probleme bei der Kreditvergabe sowohl im Bereich der Sicherheiten (zu hohe Reduzierung der Beleihungswerte), als auch im Bereich der Kapitaldienstfähigkeit (zu hohe Ertragsminderung) auftreten. Der zweite Punkt ist jedoch im Bereich eines Wasserschutzgebietes bei der Gewährung von Ausgleichszahlungen weniger wahrscheinlich, da die hierbei entstehenden Ertragsminderungen kompensiert

werden.

Die Form des landwirtschaftlichen Betriebes hat ebenfalls Einfluss auf die Auswirkungen von wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken bei der Kreditvergabe. Wie oben beschrieben, wird die Kreditvergabe meist an den Betrieb als Ganzes geknüpft. In Abhängigkeit von der Betriebsform (z.B. Ackerbau-, Futterbau-, Veredelungs- oder Gemischtbetrieb) wirken sich die unterschiedlichen Varianten der wasserwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen verschiedenartig aus. Je nach Betriebsform sind die Betriebe unterschiedlich auf die Flächen angewiesen oder können differenzierte Anpassungsmaßnahmen durchführen. Ist beispielsweise in der Schutzgebietszone II ein ganzjähriges Gülleausbringungsverbot vorgesehen, betrifft dies einen Veredelungsbetrieb sehr stark, wenn ein Teil seiner Flächen in dieser Schutzgebietszone liegen. Er bräuchte dann eventuell zusätzliche Flächen außerhalb des Schutzgebietes zur Gülleausbringung. Die Auswirkungen der Ausweisung von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten auf landwirtschaftliche Unternehmen sind im Ergebnis in Bezug auf die Ertrags- und Vermögenslage mannigfach.

Neben den Sicherheiten und der Kapitaldienstfähigkeit wird nach Angabe der Banken bei der Kreditvergabe auch auf die persönliche Kreditfähigkeit des Landwirts geachtet. Es werden beispielsweise die Qualifikation des Betriebsleiters sowie persönliche und private Verhältnisse mit berücksichtigt.

Keiner der Bankexperten konnte aus seiner praktischen Erfahrung von einem Fall berichten, indem es durch die Ausweisung von Grundstücken als Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiete zu einer für den Landwirt existenzbedrohenden Reduzierung der Beleihungswerte kam. Nach Auskunft der Banken verfügen Landwirte meist über genügend Sicherheiten in Bezug auf die durch die Kapitaldienstfähigkeit begrenzte, maximale Möglichkeit der Kreditaufnahme. Die Mehrzahl der Bankexperten kann sich jedoch vorstellen, dass es durch die Ausweisung von Flächen als Wasserschutzgebiete in Einzelfällen für Landwirte zu einer erheblichen Reduzierung der Beleihungswerte kommen kann.

Nach Aussagen vieler Experten wirkt sich eine Veränderung des Beleihungswertes in der Praxis im laufenden Kreditverhältnis oftmals nicht negativ aus, solange der Kapitaldienst gesichert ist. Eine Veränderung der Beleihungswerte verursacht vielmehr Probleme bei der Neuaufnahmen von Krediten, beispielsweise im Zuge einer Betriebserweiterung oder bei der Übergabe des landwirtschaftlichen Betriebes an die nächste Generation. Hierbei wird der Landwirt nach Aussage der Experten durch eine Reduzierung der Beleihungswerte möglicherweise in seinen Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten eingeschränkt.

Allgemein ist das Interesse der Banken an der Beleihung landwirtschaftlicher Flächen sehr unterschiedlich. Hierbei unterscheidet sich die Geschäftspolitik der



Groß- und Zentralbanken sehr von den regional agierenden Genossenschaftsbanken und Sparkassen. Bei letzteren stellen landwirtschaftliche Unternehmen teilweise eine traditionelle und bedeutende Kundengruppe dar, weshalb sie an einer Kreditvergabe an Landwirte stärker interessiert sind. Genossenschaftsbanken und Sparkassen sind mit der Kreditvergabe an landwirtschaftliche Unternehmen und der damit einhergehenden Beleihung und Bewertung landwirtschaftlicher Flächen oder Betriebe vertraut. Groß- und Zentralbanken sehen ihre Geschäftsfelder und Kundenpotentiale in anderen Bereichen.

#### **4.3.2.3 Forst**

Für den forstwirtschaftlichen Bereich waren aus der Bankenbefragung wenige Erkenntnisse zu gewinnen. Mit der Beleihung und der damit einhergehenden Wertermittlung forstwirtschaftlicher Flächen sind Banken nach eigenen Aussagen in der Praxis sehr selten betroffen.

In der Nutzungskategorie Forst wird durch die Lage in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten von Bankenseite in der Regel keine, bzw. nur ein geringe Verkehrswertveränderung angenommen.

Bei der Beleihungswertermittlung forstwirtschaftlicher Flächen würde nach Auskunft der Banken die Lage im Wasserschutzgebiet möglicherweise wertmindernd berücksichtigt werden. Allgemeingültige Aussagen hierzu sind auch für den forstwirtschaftlichen Bereich nicht zu treffen.

Der Beleihungswert forstwirtschaftlicher Flächen wird - ebenfalls wie der landwirtschaftlichen Grundstücke - über den Ertrag ermittelt. Die Wertveränderung würde sich aber wegen des ohnehin sehr niedrigen Beleihungswertniveaus - für Bayern werden für den forstwirtschaftlichen Bereich Beleihungswerte zwischen 0,25 EUR / qm und 0,50 EUR / qm genannt - nicht so gravierend auswirken.

Nach Meinung der Bankenexperten wirkt sich die Ausweisung einer Forstfläche als Wasserschutzgebiet, im Vergleich zu den anderen Nutzungskategorien (Siedlung, Landwirtschaft), weniger stark auf die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des Grundstückseigentümers aus.

### **4.3.3 Ergebnisse der Landwirtebefragung**

Die Ergebnisdarstellung für die Befragung der Landwirte erfolgt überwiegend für das Wasserschutzgebiet. Wenn Aspekte für das Überschwemmungsgebiet bzw. wasserwirtschaftlich relevante Vorranggebiet von Bedeutung sind, wird an entsprechender Stelle darauf verwiesen.

#### **4.3.3.1 Allgemeine Aspekte der relativen Betroffenheit**

Es wurden 32 Landwirte befragt, deren Grundstücke zumindest teilweise in einem

Wasserschutzgebiet liegen. Bei 28 befragten Landwirten lagen durchschnittlich 47 % der derzeit landwirtschaftlichen Fläche und bei sechs Befragten lagen durchschnittlich 77 % der derzeit forstwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche im Wasserschutzgebiet (siehe Tabelle 21).

**Tabelle 21: Flächenanteile der befragten Landwirte im Wasserschutzgebiet**

Frage: Können Sie mir sagen, wie viel Prozent Ihrer derzeit bewirtschafteten land- und forstwirtschaftlichen Fläche in einem Wasserschutzgebiet liegen?			
	Mittelwert [ %]	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja und zwar			
- landwirtschaftliche Flächen	47	28	88 %
- forstwirtschaftliche Flächen	77	6	19 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32, Mehrfachnennungen möglich

Mit 19 Nennungen (59 %) gab mehr als die Hälfte der befragten Landwirte an, bei „Kauf“, „Pacht“ oder „Beleihung“ schon einmal mit der Thematik Wasserschutzgebiet konfrontiert gewesen zu sein. Am häufigsten waren die Befragten mit dem Vorgang der Pacht landwirtschaftlicher Grundstücke befasst (15 Nennungen). Nur drei der befragten Landwirte hatten bereits mit Kauf oder Verkauf und nur ein Befragter hatte bereits mit Beleihung landwirtschaftlicher Flächen in Wasserschutzgebieten zu tun.

Obwohl die Flächen im Wasserschutzgebiet lagen, hatten immerhin 13 Befragte (41 %) bisher weder mit Kauf, Pacht oder Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet zu tun.

Die Nutzung der am Marktgeschehen (Kauf, Pacht, Beleihung) teilgenommenen Grundstücke zeigt folgendes Bild: Überwiegend nahmen Ackerflächen (14 Nennungen) gefolgt von Grünlandflächen (9 Nennungen) am Marktgeschehen teil. Nur einmal wurde eine Forstfläche genannt. Dauerkulturen-, Sonderkultur-, Bauland- sowie sonstige Flächen waren nicht unter den Nennungen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 22 dargestellt.

**Tabelle 22: Konfrontation der befragten Landwirte mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“**

Frage: Sind Sie beispielsweise bei Kauf, Pacht oder Beleihung von Grundstücken schon einmal mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ konfrontiert worden?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja	19	59 %
und zwar bei:		
- Kauf	3	9 %
- Pacht	15	47 %
- Beleihung	1	3 %
Nein	13	41 %
Wie wurde das Grundstück genutzt?		
- Acker	14	74 %
- Grünland	9	47 %
- Dauerkultur	0	0 %
- Sonderkultur	0	0 %
- Forstwirtschaft	1	5 %
- Bauland	0	0 %
- Sonstiges	0	0 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32, Mehrfachnennungen möglich

#### 4.3.3.2 Aspekte der Veränderung von Grundstückswerten

Die Frage: „Haben Sie anhand Ihrer Eigentums- oder Pachtflächen einen Eindruck gewinnen können, wie sich die Grundstückswerte (Kaufpreise, Pachtpreise) auf Grund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben?“ bejahten 26 Landwirte.

Bei differenzierter Betrachtung nach Kauf- und Pachtpreisen zeigt sich folgendes Bild: Die Hälfte der Befragten (50 %) gibt an, dass die Kaufpreise gesunken sind. Bei den Pachtpreisen äußern dies nur 23 % der Befragten. Immerhin geben noch etwa ein Drittel der Befragten (38 %) an, dass die Kaufpreise gleichgeblieben sind. Bei den Pachtpreisen geben 73 % der Befragten an, dass diese gleichgeblieben sind. Ein Anstieg der Kaufpreise stellen 12 % und einen Anstieg der Pachtpreise stellen 4 % der Befragten fest. Aus dieser Aussage kann abgeleitet werden, dass das Kaufpreisniveau eher gesunken und das Pachtpreisniveau eher gleichgeblieben ist. Die Ergebnisse sind in Tabelle 23 dargestellt.

**Tabelle 23: Einschätzung der Pacht- und Kaufpreisentwicklung**

Frage: Haben Sie anhand Ihrer Eigentums- oder Pachtflächen einen Eindruck gewinnen können, wie sich die Grundstückswerte (Kaufpreise, Pachtpreise) auf Grund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja	26	82 %
und zwar sind die:		
Kaufpreise	gestiegen	3
	gleichgeblieben	10
	Gesunken	13
Pachtpreise	gestiegen	1
	gleichgeblieben	19
	Gesunken	6
Nein	3	9 %
Keine Angabe	3	9 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Von drei der Befragten wird ein Anstieg der Kaufpreise angegeben. Diesen Anstieg begründen die Befragten damit, dass Wasserversorger Flächen kaufen und dafür ein geringes Aufgeld gegenüber dem bisher üblichen Kaufpreisniveau bezahlen. Das gestiegene Pachtpreisniveau wird von dem einen Befragten damit begründet, dass wegen der intensiven Tierhaltung Fläche als Futtergrundlage benötigt wurde. Er ist deshalb bereit, für Flächen im Wasserschutzgebiet einen über dem ortsüblichen Niveau liegenden Pachtpreis zu bezahlen. Als Gründe einer Kaufpreisminderung führen die Befragten vor allem die vorhandenen Auflagen (elf Nennungen) bei Wasserschutzgebietsflächen an. Weitere Gründe der Wertminderung mit je einer Nennung sind nach Aussage der befragten Experten ein geringerer Kreditrahmen, niedrigere Ausgleichszahlungen und die fehlende Nachfrage.

Ein ähnliches Bild zeigt die Aussage der als Kontrollfrage gestellte Sachverhalt zur Werterhöhung von Grundstücken im Wasserschutzgebiet. Hier geben zwei der befragten Landwirte an, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten auch zu einer Werterhöhung (höherer Kaufpreis, höherer Pachtpreis) der betroffenen Grundstücke führen kann. Immerhin geben 26 der befragten Landwirte (81 %) an, dass dies nicht der Fall ist. Vier befragte Landwirte hatten dazu keine Meinung. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 24 dargestellt.

**Tabelle 24: Werterhöhung der Wasserschutzgebietsausweisung**

Frage: Es gibt Aussagen, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten auch zu einer Werterhöhung (höherer Kaufpreis, höherer Pachtpreis) der betroffenen Grundstücke führen kann. Teilen Sie diese Ansicht?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja	2	6 %
Nein	26	81 %
Keine Angabe	4	13 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Der Sachverhalt, dass Wasserversorger zu einem ortsüblichen (wie außerhalb der Wasserschutzgebiete) Preis Flächen im Wasserschutzgebiet kaufen und so die Kaufpreise stabilisieren, ist der Hälfte der befragten Landwirte bekannt. Der anderen Hälfte der Befragten war dieser Tatbestand nicht bekannt.

Als Gründe für das geringere Pachtpreisniveau werden die Auflagen und niedrige Ausgleichszahlungen genannt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 25 dargestellt.

**Tabelle 25: Gründe der Wertveränderung (Landwirtebefragung)**

Frage: Woran könnte diese Wertveränderung Ihrer Meinung nach liegen?	
Offene Antworten	Anzahl der Nennungen
Gründe der Werterhöhung	
- „Wasserversorger kaufen“	3
- „Flächenbedarf bei Intensivtierhaltung“	1
Gründe der Wertminderung	
- „Auflagen“	11
- „geringerer Kreditrahmen“	1
- „niedrige Ausgleichszahlungen“	6
- „keine Nachfrage“	1
Keine Angabe	9

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Zwei Drittel der Befragten geben an, dass die Wertveränderung bei „landwirtschaftlicher Nutzung“, „forstwirtschaftlicher Nutzung“ und „Bauland“ im Wasserschutzgebiet unterschiedlich ist (vgl. Tabelle 26).

**Tabelle 26: Meinungsbild der befragten Landwirte zur Wertveränderung**

Frage: Ich lese Ihnen jetzt einige Aussagen zur Wertveränderung von Grundstücken im Wasserschutzgebiet vor. Sie geben dann jeweils Ihre Meinung wieder.			
	Anzahl der Nennungen [Prozentangaben]		
	es trifft zu	es gibt Unterschiede	Keine Angabe
Sie haben Erfahrungen mit Wertveränderungen von Grundstücken im Wasserschutzgebiet. Trifft dies dann Ihrer Meinung nach auf „landwirtschaftliche Nutzung“, „forstwirtschaftliche Nutzung“ und „Bauland“ in gleichem Maße zu oder gibt es da Unterschiede?	4 [13 %]	21 [66 %]	7 [21 %]
Sie haben Erfahrungen mit Wertveränderungen von Grundstücken im Wasserschutzgebiet. Trifft dies dann Ihrer Meinung nach auf „Acker“, „Grünland“, „Dauer- und Sonderkulturen“ in gleichem Maße zu oder gibt es da Unterschiede?	4 [13 %]	19 [59 %]	9 [28 %]
Wenn Sie von einer Wertveränderung der Grundstücke in einem Wasserschutzgebiet ausgehen, trifft das dann für Flächen innerhalb der „Schutzgebietszone II“ und der „Schutzgebietszone III“ in gleichem Maße zu oder gibt es da Unterschiede?	2 [6 %]	23 [73 %]	7 [21 %]

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Gefragt nach den Unterschieden äußern die Befragten, dass die relative Wertminderung im Wasserschutzgebiet bei Bauland am größten und bei forstwirtschaftlicher Nutzung am geringsten ist. Als Begründung der Wertminderung werden wiederholt in einer offen gestellten Frage die vorhandenen Auflagen in Wasserschutzgebieten angegeben.

Auch hinsichtlich der Nutzung als Acker- bzw. Grünlandfläche im Wasserschutzgebiet stellen 59 % der Befragten Unterschiede in der Wertveränderung fest (vgl. Tabelle 26). So ist nach Aussage der Befragten die Wertminderung bei Ackerflächen höher als bei Grünlandflächen. Auch an dieser Stelle werden in einer offenen Fragestellung als Begründung die vorhandenen Auflagen genannt. Diese sind nach Aussage der Befragten bei Ackerflächen höher als bei Grünlandflächen.

Ferner wurden Unterschiede von Flächen im Wasserschutzgebiet innerhalb der Schutzgebietszone II und III von 73 % der Befragten angegeben (vgl. Tabelle 26). Die Wertminderung ist bei Flächen in der Schutzgebietszone II höher als bei Flächen der Schutzgebietszone III. Als Begründung werden die höheren Auflagen in der Schutzgebietszone II angeführt.

#### 4.3.3.3 Aspekte der Auflagen als wertbeeinflussendes Kriterium

Bisher wurden die vorhandenen Auflagen immer wieder als Begründung für eine Wertminderung der Fläche im Wasserschutzgebiet genannt. Zukünftig erwarten mehr als die Hälfte der befragten Landwirte (53 %) eine Verschärfung der vorhandenen Auflagen. Keiner der befragten Experten geht davon aus, dass die Auflagen geringer werden. Die Ergebnisse sind in Tabelle 27 dargestellt.

**Tabelle 27: Einschätzung der Entwicklung der Auflagen**

Frage: Wie schätzen Sie die zukünftigen Entwicklung solcher Auflagen (Nutzungseinschränkungen) ein?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
– Die Auflagen werden geringer	0	0 %
– Die Auflagen werden gleich bleiben	11	34 %
– Die Auflagen werden höher	17	53 %
– Keine Angabe	4	13 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Ausgewählte Aspekte zu den Ausgleichszahlungen zeigt Tabelle 28. So sind die befragten Landwirte der Meinung, dass auf Grundlage der gewährten Ausgleichszahlungen kein höherer Kauf- bzw. Pachtpreis gezahlt wird. Die Nachhaltigkeit der derzeit gewährten Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen sehen die Befragten teilweise gegeben. Ebenso spielt es nach Meinung der Befragten für die Sicherheit die Ausgleichszahlung keine Rolle, ob eine staatliche Institution oder ein privater Wasserversorger die Zahlung vornimmt.

**Tabelle 28: Imageprofil Ausgleichszahlungen**

Frage: Wenn ein Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, werden häufig Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen gezahlt. Ich lese Ihnen nun einige Aussagen vor und Sie sagen mir bitte, ob Sie der Aussage jeweils „voll zustimmen“, „zustimmen“, „teilweise zustimmen“, „eher nicht zustimmen“ oder „überhaupt nicht zustimmen“.					
Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass ein höherer Kaufpreis gezahlt wird.					(4,8)
Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass ein höherer Pachtpreis gezahlt wird.					(4,9)
Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass in der Öffentlichkeit der Eindruck entsteht, der Landwirt bekommt Geld wofür er nicht arbeiten muss.				(3,5)	
Man kann sicher davon ausgehen, dass die Ausgleichszahlungen auch noch in zehn Jahren gezahlt werden.				(3,3)	
Für die Sicherheit der Ausgleichszahlungen spielt es keine Rolle ob der Staat oder ein privates Wasserversorgungsunternehmen diese vornimmt.				(3,8)	
Ich stimme der Aussage	voll zu	zu	teilweise zu	eher nicht zu	überhaupt nicht zu

Hinweis: (1,0) = voll zu, (2,0) = zu, (3,0) = teilweise zu, (4,0) = eher nicht zu, (5,0) = überhaupt nicht zu  
 Quelle: eigene Darstellung, n=32

#### 4.3.3.4 Spezielle Aspekte der Flächenlage im Wasserschutzgebiet

Die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes sehen zwei Drittel der Befragten eingeschränkt. Es gehen ein Drittel davon aus, dass die Entwicklungsfähigkeit sehr eingeschränkt ist. Keine Einschränkung der weiteren Entwicklung ihres landwirtschaftlichen Betriebs sehen 19 % der befragten Landwirte. Die Ergebnisse sind in Tabelle 29 dargestellt.



**Tabelle 29: Zukünftige Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes**

Frage: Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklungsfähigkeit Ihres landwirtschaftlichen Betriebs ein? Hier sollten Sie bitte nur an Flächen in Wasserschutzgebieten denken. Andere Aspekte wie beispielsweise Betriebsnachfolger sollten dabei außer Acht gelassen werden.	
	Anzahl der Nennungen
– Sehr eingeschränkt	11
– Eingeschränkt	11
– Nicht eingeschränkt	6
– Überhaupt nicht eingeschränkt	0
– Keine Angabe	4

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Bei der Option, eine Fläche im bzw. außerhalb des Wasserschutzgebietes zu kaufen oder zu pachten, bevorzugten 72 % der Befragten einen Kauf und 66 % der Befragten eine Pacht außerhalb des Wasserschutzgebietes. Nach Aussage der befragten Landwirte (acht Nennungen) müsste der Pacht- bzw. Kaufpreis im Durchschnitt um ca. 40 % des ortsüblichen Preisniveaus geringer sein, dass sie auf das Angebot eingehen. Nur 9 % der Befragten ist es egal, ob beim Kauf die Fläche in oder außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 30 dargestellt.

**Tabelle 30: Alternativer Flächenerwerb**

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit zwei gleichwertige Flächen zu pachten bzw. zu kaufen. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebiets. Ist es Ihnen egal, welche Flächen Sie pachten bzw. kaufen?				
	Kauf		Pacht	
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja, ist mir egal	3	9 %	7	21 %
Nein, ist mir nicht egal	23	72 %	21	66 %
Keine Angabe	6	19 %	4	13 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

#### 4.3.3.5 Spezielle Aspekte der Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet

Von den befragten 32 Landwirten war nur ein Landwirt bisher mit der Beleihung landwirtschaftlicher Flächen im Wasserschutzgebiet betroffen (vgl. Tabelle 31).

**Tabelle 31: Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet**

Frage: Wenden wir uns nun einem anderen Bereich zu. Stellen Sie sich vor, Sie gehen zur Bank und nehmen einen Kredit auf. Als Sicherheit geben Sie eine Fläche im Wasserschutzgebiet an. Waren Sie schon einmal wegen einer Kreditaufnahme mit der Beleihung von Flächen in Wasserschutzgebieten betroffen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ja	1	3 %
Nein	26	81 %
Keine Angabe	5	16 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Die Einschätzung der befragten Landwirte hinsichtlich der Kredithöhe (Beleihungswert) ist in Tabelle 32 dargestellt.

**Tabelle 32: Ausgewählte Aspekte der Kredithöhe**

Frage: Ich lese Ihnen jetzt einige Aussagen zur Kredithöhe (Beleihungswert) der Grundstücke im Wasserschutzgebiet vor und Sie beurteilen bitte diese Aussagen.			
	Anzahl der Nennungen [Prozentangaben]		
	Ja, trifft zu	Nein, trifft nicht zu	keine Angabe
Für Flächen im Wasserschutzgebiet bekomme ich einen geringeren Kredit als für vergleichbare Flächen außerhalb dieses Gebietes. Wie schätzen Sie diese Aussage ein?	2 [6 %]	0 [0 %]	30 [94 %]
Kann durch eine gezielte Maßnahme (z.B. Bürgschaft durch den Staat oder Wasserversorger, garantierte Ausgleichszahlung für 20 Jahre) eine Verringerung der Beleihungshöhe in Wasserschutzgebieten vermieden werden?	0 [0 %]	2 [6 %]	30 [94 %]

Quelle: eigene Darstellung, n=32

Zwei der befragten Landwirte sind der Meinung, dass für Flächen im Wasserschutzgebiet ein geringerer Kredit gewährt wird als für Flächen außerhalb. Die restlichen 30 Landwirte konnten hierzu keine Aussage treffen, weil sie mit der Beleihung landwirtschaftlichen Flächen bisher nicht betroffen waren. Ferner sind zwei der befragten Landwirte der Ansicht, dass durch eine gezielte Maßnahme

(z.B. Bürgschaft durch den Staat oder Wasserversorger, garantierte Ausgleichszahlung für 20 Jahre) eine Verringerung der Beleihungshöhe nicht vermieden werden kann. Wiederum 30 Befragte konnten zu diesem Aspekt keine Aussage treffen.

#### 4.3.3.6 Begriffsverständnis „Vorranggebiet“ und „Überschwemmungsgebiet“

Wie bereits in Kapitel 3.3.2.3 erwähnt, wurden ausschließlich Landwirte mit Flächen im Wasserschutzgebiet interviewt. In einer abschließenden Frage wurden die Landwirte noch zu den Begriffen „Vorranggebiet“ und „Überschwemmungsgebiet“ befragt. 70 % der untersuchten Landwirte kennen das Vorranggebiet nicht und 32 % der untersuchten Landwirte kennen das Überschwemmungsgebiet nicht. Von den 15 % der Befragten, die das Vorranggebiet kennen, liegen auch deren Flächen nicht im Vorranggebiet. Von den 53 % die den Begriff „Überschwemmungsgebiet“ kennen, liegen nur bei 6 % der Befragten Flächen in einem Überschwemmungsgebiet. Die Ergebnisse sind in Tabelle 33 dargestellt.

**Tabelle 33: Begriffsverständnis „Vorrang-“ und „Überschwemmungsgebiet“**

Frage: Abschließend noch eine letzte Frage. Kennen Sie folgende Begriffe?						
	Anzahl der Nennungen [Prozentangaben]					
	Ja		Nein		Keine Angabe	
Vorranggebiet	5	15 %	22	70 %	5	15 %
Überschwemmungsgebiet	17	53 %	10	32 %	5	15 %
Wenn ja, liegen von Ihnen Flächen im Vorranggebiet	0	0 %	5	15 %	27	85 %
liegen von Ihnen Flächen im Überschwemmungsgebiet?	2	6 %	15	47 %	15	47 %

Quelle: eigene Darstellung, n=32

#### 4.3.3.7 Essentielle Standpunkte der Landwirtebefragung

Abschließend werden die wesentlichen Inhalte der Landwirtebefragung nochmals zusammenfassend wiedergegeben.

Die Interpretation der Kauf- und Pachtpreisentwicklung - hervorgerufen durch die Lage des Grundstückes im Wasserschutzgebiet - erfolgt bei den befragten Landwirten nicht in eine einheitliche Richtung. So sind sowohl Preiserhöhung als auch Preisverluste festzuhalten. Dies kann wie folgt näher spezifiziert werden:

- Grundstückskäufe durch Wasserversorger stabilisieren den Kaufpreis im Wasserschutzgebiet.

- Auflagen, für die nach Einschätzung der Landwirte zu geringe Ausgleichszahlungen geleistet werden, destabilisieren das Kauf- und Pachtpreinsniveau.
- Hinsichtlich der Nutzungskategorie ist die Wertveränderung bei Bauland am größten. Bei forstwirtschaftlichen Flächen ist die Wertveränderung geringer als bei landwirtschaftlich genutzten Flächen.
- Bei Ackerflächen ist die Wertveränderung deutlicher ausgeprägt als bei Grünlandflächen.
- Von den befragten Landwirten wird eine zunehmende Verschärfung der Auflagen erwartet.

#### **4.3.4 Ergebnisse der Maklerbefragung**

Zur Erfassung der Wertveränderung von Gebäuden und Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten wurden Makler aus Regionen mit zahlreichen Wasserschutzgebieten ausgewählt und befragt.

Die Auswertung der befragten Immobilienmakler gibt folgendes Meinungsbild wieder: Die Nachfrage nach Immobilien in Überschwemmungsgebieten ist in den letzten Jahren zurück gegangen. Die befragten Experten führen dies überwiegend auf die stärkere Sensibilisierung der Bevölkerung seit der letzten Hochwasserkatastrophe zurück. Ferner ist jede Einschränkung wie sie bei Wasserschutzgebieten möglich ist, nach Ansicht der befragten Makler ein Grund für die Wertminderung. Die Abwertung der Immobilie ist abhängig von den Auflagen bzw. den daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen. Die Höhe der angeführten Wertminderung reicht von 10 % bis hin zur Unverkäuflichkeit der Immobilie. Dies muss aber immer einzelfallbezogen betrachtet und beurteilt werden. Es kann aber abgeleitet werden, je höher der Schutzaufwand ist (z.B. bauliche Auflagen) umso höher wird die Wertminderung sein. Ist keine Bebauung möglich (z.B. im Überschwemmungsgebiet), so ist das Grundstück nach Ansicht der Makler unverkäuflich. Diese Sichtweise dürfte sicherlich nur auf Siedlungsflächen und nicht für land- und forstwirtschaftliche Flächen (vgl. Landwirtebefragung) zutreffen. Innerhalb der Siedlungsflächen wird bei den Gewerbeflächen ein höherer Wertabschlag genannt. Die Experten begründen dies mit gegebenenfalls höheren Auflagen (meist baulicher Art) im Gewerbebereich als im Wohnbereich. Auch wurde ein gewisser Zusammenhang zwischen Baukosten und Grundstückspreis aufgezeigt. Sind beispielsweise die Baukosten auf Grund restriktiver Auflagen sehr hoch, wird sich dies in einer höheren Minderung des Grundstückspreises auswirken.

Als Gründe für den geringen Informationsstand zum Untersuchungsgegenstand äußerten die befragten Immobilienmakler, dass in Wasserschutzgebieten wenig Immobilien vorhanden sind, eigentlich kein Grundstückshandel stattfindet und dass sie überwiegend mit baureifen Grundstücken handeln, die im Wasserschutz- bzw.

Überschwemmungsgebiet kaum vorhanden sind.

Einer der befragten Immobilienmakler konnte folgende konkrete Aussage machen: wenn das zu veräußernde Gebäude im Wasserschutzgebiet liegt und die baurechtlichen Auflagen auf Grund der Lage erfüllt sind, dürfte dies keinen Einfluss auf den Marktwert der Immobilie mehr haben. Der Wohnwert im Wasserschutzgebiet könnte sogar höher sein, weil in der Regel keine Bebauung mehr stattfinden darf und auf den umliegenden Flächen meist eine sehr stark ökologisch orientierte Nutzungsweise vorgeschrieben wird.

#### **4.3.5 Ergebnisse der Befragung an den Wasserwirtschaftsämtern**

Die befragten Experten konnten fundiert über ihre Erfahrungen bezüglich des Flächenkaufs in Überschwemmungsgebieten Auskunft geben. In Wasserschutzgebieten sind ihrer Auskunft nach diesbezüglich keine Erfahrungen vorhanden. Zu den Themenkomplexen Pacht und Beleihung haben sie nach eigener Aussage keine Erkenntnisse.

Die Befragung der Mitarbeiter von Wasserwirtschaftsämtern brachte sehr unterschiedliche Ergebnisse. Zwei Experten berichteten aus ihren Zuständigkeitsbezirken, dass hier das Preisniveau in den Überschwemmungsgebieten seit jeher niedriger ist als außerhalb. Als Gründe hierfür führten sie die Überschwemmungswahrscheinlichkeit, die Nässe der Standorte sowie oftmals einen ungünstigen Zuschnitt und eine schlechte Erreichbarkeit der Flächen an.

Eine andere Situation stellt sich im Amtsbezirk des dritten Experten dar. Hier herrschen in den Flusslandschaften flache, große Flurstücke mit guten Böden vor, während sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes an und auf den Hügeln kleine, nährstoffarme und steinige Böden befinden. Da das Hochwasser in diesem Gebiet schnell abfließt und es sich nach Expertenaussage überwiegend um Winterhochwässer mit geringer Schadenshöhe handelt, ist das Preisniveau in diesen Überschwemmungsgebieten deutlich höher als außerhalb. Dies wird seiner Meinung nach verstärkt durch einen hohen Anteil an viehhaltenden Betrieben, welche die Flächen nachfragen (gute Grünlandverwertung).

In den zwei Gebieten mit niedrigerem Preisniveau geben die Experten an, dass Äcker im überschwemmten Gebiet stärker im Wert gemindert sind als Grünland, da das Grünland unempfindlicher auf Hochwasser reagiere als Acker. Siedlungsflächen sind nach Aussage der Experten stärker im Wert gemindert als landwirtschaftliche Flächen. Bei den Forstflächen ist nach übereinstimmender Aussage ein geringer bis kein Wertunterschied festzustellen.

In den Überschwemmungsgebieten der befragten Experten gibt es bisher keine Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft. Die Ausweisung des Gebietes als Überschwemmungsgebiet hat ihrer Meinung nach keinen Einfluss auf die

Wertdifferenz der Flächen. Die Experten schließen jedoch nicht aus, dass es zukünftig in Überschwemmungsgebieten zu landwirtschaftlich Nutzungseinschränkungen kommt. Dies könnte sich ihrer Meinung nach auch auf den Wert der Flächen auswirken, sofern dies nicht durch andere Faktoren wie hohe Flächennachfrage oder gute Bodenqualität ausgeglichen wird.

Es herrschte Übereinstimmung bei den Experten, dass der Ertragswert für den Verkehrswert eine untergeordnete Rolle spielt. Die Experten der Wasserwirtschaftsämter sehen den Verkehrswert hauptsächlich durch die Nachfrage bestimmt.

#### **4.3.6 Ergebnisse der Befragung von Wasserversorgern**

Die interviewten Wasserversorger fragen Flächen in ihren Wasserschutzgebieten in unterschiedlichem Maße nach. Hierbei handelt es sich vor allem um landwirtschaftliche Flächen. Zum Teil verpachten sie diese dann wieder an Landwirte. Bei diesen Kauf- und Pachtvorgängen steht der Wasserschutzzweck im Vordergrund. Bei Forst- und Siedlungsflächen haben die Befragten nach eigenen Angaben wenig Erfahrung. Keine Erfahrungen bestehen in Überschwemmungsgebieten.

Die befragten Wasserversorger geben an, dass sie landwirtschaftliche Flächen zu den ortsüblichen Preisen ohne Berücksichtigung des Wasserschutzgebietsstatus kaufen. Teilweise zahlen sie über dem ortsüblichen Niveau, um bestimmte Flächen kaufen zu können. Zwei Befragte berichten von einer so großen Flächennachfrage im Wasserschutzgebiet, dass ein Flächenerwerb nur zu sehr hohen Preisen möglich war.

Die Befragten sind am Erwerb möglichst vieler Flächen interessiert. Bei manchen Wasserversorgern ist zum Zwecke des Flächenerwerbs ein festes Jahresbudget vorhanden. Wenn dieses ausgeschöpft ist, müssen die Flächenkäufe auf das folgende Jahr verschoben werden.

Alle befragten Wasserversorger bieten den Landwirten mit Flächen in ihren Wasserschutzgebieten bereits seit längerem freiwillige Wasserschutzverträge mit pauschalen Ausgleichszahlungen an. Die Beteiligung der betroffenen Landwirte an den Wasserschutzverträgen ist ihren Angaben zufolge hoch.

Die Befragten schätzen die Ausgleichszahlungen als stabilisierend für den Kauf- und Pachtpreis ein. Während sie dies für den Kaufpreis nur vermuten, berichten sie von einer hohen Nachfrage seitens der Landwirte nach Pachtgrundstücken im Wasserschutzgebiet. Ein Befragter sieht hierfür das hohe Niveau der Ausgleichszahlungen im Wasserschutzgebiet als ursächlich an, da diese die Ertragsminderungen überkompensieren

Ein Befragter berichtet über Beschwerden von Landwirten, die über Beleihungs-

wertminderungen geklagt haben. Der Wasserversorger hat hierauf mit einer Kaufgarantie für alle Flächen im Wasserschutzgebiet reagiert und dies auch mehrmals aktiv den lokalen Banken mitgeteilt. Nach Aussage des Befragten sind die Vorwürfe über eine Beleihungswertminderung von Seiten der Landwirte daraufhin ausgeblieben.

Ein Befragter gibt an, dass sich in dem von ihm zu betreuenden Wasserschutzgebiet größere Siedlungsflächen befinden, welche vom Wasserversorger auch erworben werden. Der Wasserversorger muss nach eigenen Angaben hohe Preise für diese Siedlungsflächen zahlen, da die Nachfrage nach diesen Flächen hoch ist. Gründe dafür sieht er in der relativen Stadtnähe und den geringen Auflagen in der weiteren Schutzzone. Viele private Grundstückskäufer würden seiner Meinung nach die insgesamt eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten z.B. für gewerbliche Nutzungen als positiv ansehen, da diese die Wohnqualität langfristig sichern.

#### **4.3.7 Ergebnisse der Befragung öffentlicher Grundbesitzer**

Die Gemeinden beteiligten sich sehr zurückhaltend an der Befragung. Sie können ihr eigenes Kaufverhalten beschreiben, darüber hinaus jedoch wenig konkrete Informationen zum vorliegenden Untersuchungsgegenstand geben.

Die beiden Experten, die sich zur Teilnahme an der Expertenbefragung bereit erklärten, haben Erfahrung mit Flächen in Wasserschutzgebieten, einer von ihnen auch in Überschwemmungsgebieten.

Beide Experten konstatierten einen Wertverlust von Flächen in Wasserschutzgebieten. Hier sei der Wertverlust in Baugebieten deutlich spürbar. Die Preise für landwirtschaftliche Flächen gehen nach deren Aussagen leicht zurück, Forstflächen blieben in ihrem Wert nahezu unverändert.

Flächen in Überschwemmungsgebieten verlieren nach Meinung eines Experten an Wert. Allerdings erwirbt seine Gemeinde Überschwemmungsflächen für Retentionszwecke. Hierbei werden Preise bezahlt, die teilweise über dem ortsüblichen Niveau außerhalb der Überschwemmungsgebiete liegen.

Zu den Untersuchungsgegenständen „Nutzungsbeschränkungen“ und „Ausgleichszahlungen“ konnten die befragten öffentlichen Grundbesitzer keine Aussage treffen, weil sie damit bisher nicht konfrontiert waren.

#### **4.3.8 Ergebnisse der Befragung von Direktionen für Ländliche Entwicklung**

Die Experten der Direktionen für ländliche Entwicklung können vor allem Auskunft über die im Zuge der Flurneuordnung ermittelten landwirtschaftlichen Tauschwerte in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten geben. Die Tauschwerte entsprechen nicht den Verkehrswerten und werden nach einem völlig anderen

Verfahren ermittelt. Sie versuchen jedoch möglichst genau, den Wert jeder Fläche im Vergleich zu den anderen Flächen zu erfassen und sind daher für die vorliegende Studie von Interesse. Zum Teil hatten die Experten auch Erfahrungen mit der Verpachtung von Grundstücken. Bei Siedlungs- und Forstflächen sowie der Beleihung von Grundstücken haben sie keine Erfahrung.

Die Höhe des Tauschwertes einer Fläche im Wasserschutzgebiet hängt nach Aussage der Experten entscheidend von der Höhe der Auflagen und den entsprechenden Ausgleichszahlungen ab. Werden in einem Wasserschutzgebiet für hohe Auflagen entsprechende Ausgleichszahlungen geleistet, hat die Lage im Wasserschutzgebiet geringe bis keine Tauschwertabschläge zur Folge. Wenn keine Ausgleichszahlungen geleistet werden, machen die Experten in der engeren Zone II von Wasserschutzgebieten höhere, in den weiteren Schutzzonen geringe bis keine Abschläge. In einer Direktion werden im Schätzrahmen selbst keine Abschläge für die Lage im Wasserschutzgebiet gemacht. Die geringere Wertschätzung der Flächen kommt aber durch die eingeschränkte Bereitschaft der Teilnehmer zum Ausdruck, solche Wasserschutzgebietsflächen zu tauschen. In der Regel werden nur Flächen innerhalb bzw. außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten gegeneinander getauscht. Ein Tausch von Flächen innerhalb gegen Flächen außerhalb ist nach Aussage der Experten die Ausnahme.

Für den Pachtpreis geben die Experten ähnlich wie beim Tauschwert an, dass der Pachtpreis für Flächen in Wasserschutzgebieten mit pauschalen Ausgleichszahlungen nicht oder nur wenig gemindert wird. Flächen in Wasserschutzgebieten ohne pauschale Ausgleichszahlungen bzw. freiwillige Vereinbarungen erzielen nach ihrer Aussage deutlich geringere Pachtpreise.

In Überschwemmungsgebieten ist nach einstimmiger Überzeugung der Experten das tatsächliche Hochwasserrisiko für die Flächen der überragende Grund für geringere Tauschwerte. „Diese Flächen sind seit jeher weniger wert“, so die Aussage eines Experten.

Überschwemmungsflächen erhielten bei der Tauschwertermittlung im Schnitt einen 10 % – 20 %igen Nässeabschlag. Der Status als festgesetztes Überschwemmungsgebiet spiele hier eine untergeordnete Rolle. Allerdings werden nach Aussage eines Experten die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete als Grundlage für die Einordnung der Flächen als Überschwemmungsflächen, und damit die geringere Tauschbewertung, genommen. Dies bedeutet, dass Flächen, die außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete liegen, keinen pauschalen Nässeabschlag erhalten, selbst wenn sie evtl. hochwassergefährdet sind.

Analog zum Tauschwert ist der Pachtpreis in Überschwemmungsgebieten nach Aussage der Experten von jeher geringer, wofür in erster Linie das Hochwasserrisiko verantwortlich ist. Der Nässeabschlag auf den Pachtpreis wird von den Exper-



ten auf im Schnitt 20 % bei Grünland und 25 % bei Ackerflächen geschätzt.

Den Anteil des Ertragswertes am Verkehrswert schätzen alle Experten im Schnitt als gering, jedoch regional sehr unterschiedlich ein. So ist der Anteil des Ertragswertes in Ballungsräumen geringer, in ballungsfernen Gebieten höher. Für diejenigen Teilnehmer, welche die Tauschflächen selbst weiterbewirtschaften wollten, spielt der Ertragswert der Tauschflächen eine größere Rolle. Für die Nicht-Landwirte unter den Teilnehmern, die eine zunehmend größere Gruppe innerhalb der Teilnehmergemeinschaften bilden, ist der Ertragswert nach Aussage der Experten grundsätzlich nachrangig. Hier sind andere Einflüsse wie Ortsnähe und Entwicklungserwartungen der Tauschflächen entscheidender.

Die Zahlung von pauschalen Ausgleichsleistungen in Wasserschutzgebieten kann nach Erfahrung der Experten dazu führen, dass keine oder nur geringe Tauschwertabschläge erfolgen. Dies hängt stark davon ab, wie nachhaltig die Ausgleichsleistungen eingeschätzt werden. Oftmals besteht von Seiten der Landwirte kein Vertrauen in die Nachhaltigkeit, so dass trotz gegenwärtiger Ausgleichszahlungen ein Tauschwertabschlag erfolgt. In solchen Fällen ist zumindest die Bereitschaft der Teilnehmer größer, Wasserschutzgebietsflächen zu tauschen, da momentan die Schutzauflagen ausgeglichen werden.

Übereinstimmend berichten die Experten von einem Vertrauensverlust der Landwirte gegenüber der staatlichen Agrar- und Umweltpolitik. Die vielen, oftmals einschneidenden Änderungen der agrar- und umweltpolitischen Rahmenbedingungen auf EU-, Bundes- und Landesebene hätten bei den Landwirten die Einschätzung bewirkt, sich auf die gegenwärtigen Rahmenbedingungen nicht verlässlich einstellen zu können.

Das Misstrauen gegenüber dem Staat äußert sich nach Meinung der Experten auch darin, dass von den Landwirten Ausgleichszahlungen lokaler Institutionen als erheblich nachhaltiger eingestuft werden als solche des Staates. Die kommunale Wasserversorgung mit dem Bürgermeister als Ansprechpartner bzw. das örtliche Wasserversorgungsunternehmen mit nachvollziehbaren wirtschaftlichen Einflussfaktoren werden nach Ansicht der Experten von den Landwirten als verlässlicher gewertet als die staatlichen Institutionen mit ihren wenig transparenten Entscheidungswegen.

Die Experten halten Ausgleichsleistungen zwar für ein geeignetes Mittel, um die Tauschwerte von Wasserschutzgebietsflächen zu stabilisieren. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine Garantie der Ausgleichszahlungen, z.B. mit einer gesetzlichen Regelung. Der gesetzliche Ausgleichsanspruch nach §19 Abs. 4 WHG für die Flächenbewirtschaftler war bei den befragten Experten nicht präsent genug, um hier als die geforderte Garantie eingestuft zu werden.

Weitere Mittel zur Garantie von Ausgleichsleistungen sind nach Meinung der

Experten der Abschluss von langfristigen Ausgleichsverträgen oder der Eintrag von Grunddienstbarkeiten.

Bürgschaften der Wasserversorger werden von den Experten als geeignetes Mittel zur Tauschwertstabilisierung gewertet.

#### **4.3.9 Ergebnisse der Befragung überregionaler Grundstückseigentümer**

Die befragten überregionalen Grundstückseigentümer haben überwiegend Erfahrungen im Pachtmarkt und in geringem Umfang auch im Verkauf landwirtschaftlicher Flächen. Bei den durchgeführten Expertengesprächen war auffällig, dass die Befragten nicht immer wissen, welche ihrer Flächen in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet liegen. Dies dürfte daran liegen, dass der verwaltete Flächenumfang sehr umfangreich ist und die Lage in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet nicht grundbuchamtlich (bzw. auch nicht im Liegenschaftskataster) erfasst ist.

Die Pachtverträge - der überregionalen Grundstückseigentümer mit den Landwirten - sind teilweise schon sehr alt. Dies hat zur Folge, dass die Verpachtung vor Jahren zu einem geringen Pachtpreisniveau erfolgte. So wurde nach Aussage der befragten überregionalen Grundstückseigentümer der Anstieg des allgemeinen Pachtpreisniveaus der letzten zwanzig Jahre bei den Altpachtverträgen nur im geringen Maße nachvollzogen. Bei Neupachtverträgen wird hingegen das aktuelle, ortsübliche Pachtpreisniveau berücksichtigt.

##### **Flächen im Wasserschutzgebiet**

Liegen die Pachtflächen im Wasserschutzgebiet und werden zugleich pauschale Ausgleichszahlungen für die einschränkenden Bewirtschaftungsmethoden gewährt, dann ist das Pachtpreisniveau durchaus vergleichbar mit Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes. Werden hingegen die rechtlich zustehenden, einzelbetrieblichen Ausgleichszahlungen im Wasserschutzgebiet vom Landwirt nicht beantragt (vgl. Kapitel 2.1.1.3), vermindert sich das Pachtpreisniveau - nach Angabe der befragten Experten - gegenüber dem ortsüblichen außerhalb des Wasserschutzgebietes liegenden Pachtpreisniveau um ca. 25 % bis 50 %. Die befragten überregionalen Grundstückseigentümer betonten aber, dass dies die „absolute Ausnahme“ sei und meist die einzelbetrieblichen Ausgleichszahlungen für Flächen im Wasserschutzgebiet von den Landwirten beantragt werden. Folglich ist in der Regel keine Pachtpreisminderung festzustellen. Die befragten Experten mutmaßten auch, dass dies daran liegen könnte, dass sie zum Großteil auf Grund der Altpachtverträge zu einem reduzierten Pachtpreisniveau verpachten und folglich eine Minderung des Pachtpreises nicht zum tragen kommt.

Der Grundstückshandel (Verkauf) spielt bei den überregionalen Grundstückseigentümern gegenüber der Verpachtung nur eine untergeordnete Rolle. Sie möchten

den vorhandenen Flächenbestand aus unterschiedlichen Gründen erhalten und sind an dem Abverkauf land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nicht interessiert. Der Verkauf von Flächen im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet muss nach Aussage der befragten Experten sehr differenziert und einzelfallbezogen betrachtet werden. So sind es in der Regel die Wasserversorger, die zu einem „ortsüblichen“ Preisniveau Flächen im Wasserschutzgebiet kaufen. Ebenso können aber auch Landwirte als Käufer von Flächen in Wasserschutzgebieten auftreten. Von diesen wird meist ein Preisabschlag für Flächen im Wasserschutzgebiet durchgesetzt.

### Flächen im **Überschwemmungsgebiet**

Auf Grund der gestiegenen Überschwemmungshäufigkeit in den letzten Jahren sind nach Aussage der befragten Experten Flächen in Überschwemmungsgebieten teilweise überhaupt nicht mehr zu verpachten. Diese Feststellung ist natürlich je nach Überschwemmungshäufigkeit und –intensität regional sehr differenziert zu betrachten. Sind diese Flächen unter land- und forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu verpachten oder zu veräußern, werden sie alternativen Nutzungen zugeführt (z.B. Naturschutz oder Jagdpacht). Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten spielt derzeit in der Praxis der überregionalen Grundstückseigentümer keine Rolle, denn es zählt nur die tatsächliche Überschwemmung der Fläche.

## **4.4 Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Wertbildung**

Einen Ansatzpunkt zur Einflussnahme auf die Wertbildung von Flächen mit Nutzungsaufgaben stellen die Ausgleichszahlungen dar. Von den befragten Expertengruppen wird teilweise die Nachhaltigkeit und Sicherheit der Ausgleichszahlungen angezweifelt. Es herrscht ein Informationsdefizit darüber, wie werthaltig diese Ausgleichszahlungen sind und wie betriebsindividuelle Ausgleichszahlungen in Anspruch genommen werden können. Dem Informationsdefizit ließe sich durch eine gezielte Aufklärungsarbeit entgegenwirken. Diese müsste gegenüber allen Interessensgruppen stattfinden. Insbesondere aber gegenüber den betroffenen Landwirten und den kreditgewährenden Banken. Ziel dieser Aufklärungsarbeit muss es sein, das Vertrauen in Nachhaltigkeit und Sicherheit der Ausgleichszahlungen zu stärken.

Es sollte versucht werden, die Ausgleichszahlungen so zu gestalten, dass sie bei der Wertermittlung als Wertbestandteil berücksichtigt werden können. Dies geschieht zunächst bereits durch das offensive Angebot der Ausgleichszahlungen nach einem festgelegten Verfahren mit pauschalen Ausgleichsbeträgen. Viele Wasserversorger bieten hierzu bereits freiwillige Bewirtschaftungsvereinbarungen an. Diese können von den Flächenkäufern eingesehen werden und ermöglichen

eine Einschätzung der wirtschaftlichen Folgen auf die Flächennutzung. So könnten die Ausgleichszahlungen in die Wertermittlung und Kaufpreisbildung einbezogen werden. Zudem vereinfachen sie für den Käufer einer Fläche das Prozedere zum Erhalt der Ausgleichsleistungen. Dies verringert seine Transaktionskosten, die darüber hinaus in vielen freiwilligen Bewirtschaftungsvereinbarungen ebenfalls abgegolten werden.

Nach Ansicht einiger befragter Bankexperten sollte die Möglichkeit der dinglichen Absicherung des Anspruchs einer Ausgleichszahlung im Grundbuch geprüft werden. Nach Aussagen einiger Bankexperten, könnten die Ausgleichszahlungen dadurch bei der Beleihungswertermittlung berücksichtigt werden. Das Vertrauen in die nachhaltige Gewährung der Ausgleichszahlungen (z.B. durch dingliche Absicherung im Grundbuch) würde sich nach Aussagen der Bankexperten auch positiv auf die Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit auswirken. Allerdings ist dieser dingliche Anspruch hinsichtlich des Zahlungsanspruches kritisch zu werten. Denn bei einem dinglichen Anspruch hätte der Eigentümer der Fläche (auch Nicht-Landwirt) selbst bei Nichtbeachtung der Auflagen einen Ausgleichsanspruch.

In einem Beispiel aus der Praxis garantiert ein Wasserversorger einen bestimmten Kaufpreis, der sich am Vergleichspreis außerhalb des Wasserschutzgebietes orientiert. Im Falle des Verkaufs einer Fläche im Wasserschutzgebiet tritt dann der Wasserversorger ggf. als Käufer auf und fragt die angebotene Fläche nach. Nach Angaben eines Wasserversorgers sind mit Kaufpreisgarantien für Flächen in Wasserschutzgebieten in der Vergangenheit Befürchtungen der Landwirte bezüglich einer Kaufpreisminderung ausgeräumt worden. Die Möglichkeit, Kaufpreisgarantien und Bürgschaften von Seiten der Wasserversorger zu gewähren, sollte ebenfalls geprüft werden. Allerdings scheint die Kaufpreisgarantie nicht in jedem Falle praktikabel. Bei einem beispielsweise bereits ausgeschöpften Budget für Flächenerwerb im Wasserschutzgebiet ist kein weiterer Erwerb dieser Flächen zumindest vorübergehend mehr möglich.

Ferner könnten die Flächen im Wasserschutzgebiet als ökologische Ausgleichsflächen für Baumaßnahmen genutzt werden. Dabei könnten die Flächen im Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet entsprechend den Gegebenheiten ökologisch aufgewertet werden. In einem Praxisbeispiel wurde mit Kooperationspartnern vereinbart, im Wasserschutzgebiet auf ökologische Wirtschaftsweise umzustellen. Dies wurde, wenn auch mit geringem Faktor, als Ausgleichsfläche angerechnet. Hier sind im Rahmen von Informationsveranstaltungen die Wasserversorger sowie die betroffenen Grundstückseigentümer auf die Möglichkeit einer ökologischen Ausgleichsfläche verstärkt aufmerksam zu machen.

## 5 Diskussion der Ergebnisse

### 5.1 Marktwert der Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten

#### 5.1.1 Verkehrswert

##### 5.1.1.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die Analyse der Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke ist vorauszuschicken, dass der im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelte Kaufpreis nicht gleichzusetzen ist mit dem Verkehrswert. Der Verkehrswert ist per Definition ein stichtagsbezogener, objektiver Wert, welcher *ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse* nicht berücksichtigt. Der Kaufpreis kann im Einzelfall erheblich vom Verkehrswert abweichen (vgl. Kapitel 2.2.1).

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke hat viele Bestimmungsfaktoren (vgl. Abbildung 5). Der Ertragswert eines Grundstücks ist einer davon. Es ist festzuhalten, dass sowohl die befragten Bankexperten, als auch die interviewten Sachverständigen den Verkehrswert im bayerischen Durchschnitt auf das vier- bis fünffache des Ertragswertes veranschlagen. In der Regel ist in Bayern der Ertragswert nicht der entscheidende, wertbestimmende Faktor bei der Preisbildung von Grundstücken. Bei regionaler Betrachtung ist diese Aussage jedoch zu differenzieren. Es gibt in Bayern durchaus Regionen, in denen sich der Verkehrswert relativ nahe am Ertragswert eines Grundstücks bewegt (niedriger Verkehrswert). Dies sind beispielsweise Regionen, die sehr stark ländlich geprägt sind und andere wertbeeinflussende Faktoren neben dem Ertragswert kaum eine Rolle spielen. Im Gegensatz dazu gibt es Regionen (beispielsweise um Ballungszentren) in denen der Verkehrswert ein Vielfaches des Ertragswertes ist (hoher Verkehrswert). Je nach Region, hat somit der Ertragswert eines Grundstückes stärkeren oder schwächeren Einfluss auf die Kaufpreisbildung.

#### Flächen im **Wasserschutzgebiet**

In allen vier untersuchten Landkreisen konnte ein Flächenumsatz in den Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten nachgewiesen werden. Dieser ist zum Teil sogar höher als außerhalb dieser Gebiete. Die Umsätze aller Flächen auf Landkreisebene erscheinen allerdings eher gering. Auf Käuferseite beteiligten sich an diesem Flächenumsatz sowohl natürliche Personen als auch nicht-natürliche Personen. Auch nach den Ergebnissen der Expertenbefragung ist nicht von einer generellen Unverkäuflichkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten auszugehen. Die Befragten Bankenfachleute und Sachverständi-

gen geben jedoch an, dass in Einzelfällen eine Veräußerung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten auf Grund mangelnder Nachfrage nicht möglich ist. Dies könnte erklären, weshalb in manchen Landkreisen in Wasserschutzgebieten ein unterdurchschnittlicher Flächenumsatz zu verzeichnen ist.

Die Ergebnisse der Banken- und Sachverständigenbefragung zeigen, dass beide Gruppen bei der Verkehrswertermittlung eines Grundstückes einen Abschlag vornehmen, falls das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt. Übereinstimmend geben diese beiden Expertengruppen an, dass die Höhe des Abschlages von den - auf dem Grundstück lastenden - Nutzungsbeschränkungen und Auflagen abhängt. Hieraus ist abzuleiten, dass die Abschläge beim Verkehrswert in der Zone II stärker ausfallen als in der Zone III. Auch ist festzuhalten, dass Sachverständige die Verkehrswertminderung bei Ackerflächen wegen der höheren Nutzungsintensität in der Regel höher ansetzen als bei Grünlandflächen. Ihrer Aussage nach wird die Ackernutzung stärker eingeschränkt als die Grünlandnutzung, entsprechend höher schätzen sie die wirtschaftlichen Nachteile für die Einschränkung der Ackernutzung ein. Die Kaufpreisniveaus in der Wasserschutzzone II gegenüber denen in den restlichen Wasserschutzzonen spiegeln diese Abstufung des Wertunterschiedes nur teilweise wieder. Dies zeigt, dass sich die Preisbildung nicht zwangsläufig am Verkehrswert orientiert, sondern noch von anderen Faktoren beeinflusst wird.

In zwei Untersuchungslandkreisen bleibt das Kaufpreisniveau für Grundstücke im Wasserschutzgebiet fast gleich oder steigt sogar im Vergleich zu den Vergleichsgemarkungen an. Diese Preise werden teilweise auch von den natürlichen Personen gezahlt. Hier kann vermutet werden, dass die Betriebe dringend Flächen benötigen oder einzelbetriebliche Nutzungsmöglichkeiten für die Flächen haben, welche durch die Nutzungsaufgaben nicht oder nicht wesentlich eingeschränkt werden. Diese Erkenntnis aus der Kaufpreisanalyse wird gestützt durch die Ergebnisse der Gutachterbefragung. Einige Gutachter geben an, dass andere preisbildende Faktoren, wie beispielsweise die Knappheit und Unbeweglichkeit des Bodens in manchen Regionen einen eventuellen Nachfragerückgang nach Flächen in Wasserschutzgebieten überlagern und hohe Kaufpreise gezahlt werden. Dies wird vor allem in Gebieten mit intensiver Tierhaltung angenommen.

Als weiterer regionaler Einflussfaktor kann nach Aussage einiger Experten die Größe des Wasserschutzgebietes entscheidend für das Nachfrageverhalten der Käufer sein. Bei relativ großen Wasserschutzgebieten ist anzunehmen, dass sich ein Grundstücksmarkt innerhalb des Wasserschutzgebietes bildet. Bei kleineren Wasserschutzgebieten kann die Nachfrage von Seiten privater Käufer (Landwirte) stark zurück gehen, da möglicherweise in näherer Umgebung gleichwertige Grundstücke ohne Wassergebietsstatus auf dem Markt sind, welche beim Kauf bevorzugt werden.

In allen Landkreisen kauft im Untersuchungszeitraum die Gruppe der „nicht-natürlichen“ Personen (z.B. Kommunen, Land, Bund, juristische Person) mehr Fläche innerhalb der Wasserschutzgebiete als die natürlichen Personen. Die „nicht-natürlichen“ Personen zahlen in fast allen Landkreisen mindestens auf dem Niveau der Vergleichspreise, in einigen Landkreisen sogar darüber. Bei der Gruppe der „nicht-natürlichen“ Personen kann vermutet werden, dass es sich in der Mehrzahl um kommunale oder privatwirtschaftliche Wasserversorger handelt, um eine Käufergruppe also, die bei ihrer Kaufentscheidung das Ziel des Trinkwasserschutzes mitverfolgt und somit bereit ist, Flächen im Wasserschutzgebiet zu ortsüblichen oder höheren Preisen zu erwerben.

Nach Aussage der befragten Bankenmitarbeiter und Gutachter werden Kaufpreise, welche auf Grund besonderer Interessen gezahlt werden, bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Das heißt im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichspreise, welche aufgrund ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse zustande kamen, eliminiert. Dies sind im Wasserschutzgebiet häufig Grundstückskäufe durch die öffentliche Hand oder Wasserversorger, welche teilweise zu vergleichsweise hohen Preisen getätigt werden.

Nach Aussagen der Gutachter stellt sich hierbei jedoch folgendes Problem: Wenn diese Grundstückskäufe durch Wasserversorger oder die öffentliche Hand nicht nur vereinzelt statt finden, sondern in größerem Umfang, bildet sich eventuell ein Teilmarkt. Bei der Verkehrswertermittlung ist nun zu entscheiden, ob die Preise des Teilmarktes bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind oder nicht. Da der Verkehrswert ein stichtagsbezogener Wert ist, kann man nach Meinung einiger Gutachter diese Teilmärkte mit einbeziehen, da es in diesem Moment möglich wäre das Grundstück zu diesem „Teilmarktpreis“ zu verkaufen. Als Gegenargument wird von einigen Sachverständigen angeführt, dass eine Veräußerung zu diesem Teilmarktpreis eventuell nur temporär und in geringem Umfang möglich ist und deshalb bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden darf.

In den untersuchten Landkreisen stellen die Flächenkäufe durch die öffentliche Hand und die Wasserversorger ein starkes Gegengewicht zu den Flächenkäufen durch die natürlichen Personen dar. So stehen den Preisen, die von natürlichen Personen gezahlt werden, die vergleichsweise hohen Preise gegenüber, welche von den öffentlichen Käufern gezahlt werden. Das Preisniveau über alle Käufergruppen wird somit stabilisiert. Kauft beispielsweise ein finanzstarker Wasserversorger in einem großen Schutzgebiet viele Flächen zu nicht-verringerten Preisen, könnte ein wasserwirtschaftlicher Teilmarkt entstehen, dem nur wenige Käufe von natürlichen Personen zu geringeren Preisen gegenüberstehen. Bei entsprechender Dominanz des wasserwirtschaftlichen Teilmarktes kann dieser verkehrswertbestimmend sein. Dies dürfte jedoch einen Ausnahmefall darstellen.

Der Einfluss eines wasserwirtschaftlichen Teilmarktes auf den Gesamtmarkt hängt jedoch immer von dem Anteil der gehandelten Fläche ab, den die öffentlichen Käufer im Vergleich zu allen anderen Käufern abnehmen. Je höher die Gesamtumsätze auf dem Bodenmarkt sind, desto höher muss auch der Flächenumsatz durch die öffentlichen Käufer sein, um einen deutlichen Einfluss auf den Gesamtbodenmarkt zu haben. Hier stellt sich die Frage nach künftigen Entwicklungen auf dem Bodenmarkt. Sollte sich in Zukunft ein aktiverer Bodenmarkt mit hohen Flächenkäufen durch natürliche Personen entwickeln, müssten die öffentlichen Käufer entsprechend mehr Flächen kaufen, um einen eventuellen preisstützenden Einfluss auf den Bodenmarkt zu erreichen. Zur besseren Beurteilung dieses Sachverhaltes ist ein Blick auf die Größe der bayerischen Wasserversorger sinnvoll. Die Struktur der Wasserversorger in Bayern ist sehr kleinteilig. Die 2.700 Wasserversorger in Bayern umfassen kleine kommunale Wasserversorgungen mit geringen Fördermengen ebenso wie die Wasserwerke der großen Städte wie Nürnberg und München mit bis zu 100 Millionen Kubikmetern Fördermenge pro Jahr. Entsprechend unterschiedlich dürften auch die Finanzmittel sein, die für Flächenkäufe in den fast 4.000 amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten zur Verfügung stehen.

Ausgleichszahlungen können nach übereinstimmender Meinung der befragten Bankexperten und Sachverständigen eine Verkehrswertminderung generell nicht verhindern. Jedoch sind die Experten der Meinung, dass den Ausgleichszahlungen eine werterhaltende Eigenschaft beigemessen werden kann. Falls es für die auferlegten Nutzungseinschränkungen und Auflagen keinen Ausgleich gäbe, würde die Verkehrswertminderung höher ausfallen. Einige Experten sehen durch Ausgleichszahlungen den Teil des Verkehrswertes gestützt, welcher fiktiv durch den Ertragswert bestimmt ist, da Ausgleichszahlungen wie Erträge wirken und entstehende Ertragsminderungen ausgleichen.

Generell ist festzuhalten, dass sich eine Verkehrswertminderung nicht zwingend auf den im Einzelfall ausgehandelten Kaufpreis auswirkt. Entscheidend sind der regionale und wasserwirtschaftliche Teilmarkt sowie die individuellen Motive des Käufers.

Die Einzelfälle bewegen sich zwischen folgenden Extremen:

- Bei Grundstücken, die weder in einem regionalen noch wasserwirtschaftlichen Teilmarkt mit hoher Nachfrage liegen, wird sich die Verkehrswertminderung voll auf den Kaufpreis durchschlagen. In extremen Einzelfällen kann dies zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks führen
- Bei Grundstücken, die entweder in einem regionalen oder wasserwirtschaftlichen Teilmarkt mit hoher Nachfrage liegen, wird sich die Verkehrswertminderung wenig oder gar nicht auf den Kaufpreis auswirken. Zum Teil können Kaufpreise über dem Verkehrswert realisiert werden.



## Flächen im **Überschwemmungsgebiet**

Während in Wasserschutzgebieten die Nutzungsaufgaben und –einschränkungen allein aus der per Rechtsverordnung erlassenen Wasserschutzgebietsverordnung resultieren, unterliegt in Überschwemmungsgebieten die landwirtschaftliche Nutzung den natürlich bedingten Einflüssen der Flussläufe. Dies sind vor allem hohe Feuchtegehalte der Böden und die periodische Überschwemmungsgefährdung mit entsprechenden Schadenseinwirkungen auf die Erträge. Diese natürlichen Gegebenheiten liegen vor, unabhängig von der Ausweisung eines Gebietes als Überschwemmungsgebiet per Rechtsverordnung. Somit werden auch Marktgeschehen und Preisbildung in Überschwemmungsgebieten stark von den natürlichen Gegebenheiten geprägt. Anders als in Wasserschutzgebieten enthalten die Rechtsverordnungen der Überschwemmungsgebiete in der Regel keine oder nur geringe Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft. Die Auswirkungen des im Juli 2004 im deutschen Bundestag beschlossenen Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes blieben abzuwarten (vgl. Kapitel 2.1.2.3). Das Gesetz befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie im Vermittlungsausschuss.

In der überwiegenden Mehrzahl der Untersuchungslandkreise kann im Untersuchungszeitraum ein vergleichbarer oder erhöhter Flächenumsatz in Überschwemmungsgebieten gegenüber dem Umsatz auf gesamter Landkreisebene festgestellt werden. Die Käufe werden in der Mehrheit von den nicht-natürlichen Personen getätigt, aber auch die natürlichen Personen kaufen zwischen 28 % bis 56 % der gehandelten Fläche in Überschwemmungsgebieten des jeweiligen Landkreises. Damit ist in diesen vier Landkreisen der Anteil natürlicher Personen am Grundstückshandel in Überschwemmungsgebieten tendenziell höher als in Wasserschutzgebieten (vgl. Tabelle 17).

In zwei Untersuchungslandkreisen ist das Kaufpreisniveau in den Überschwemmungsgebieten deutlich verringert gegenüber den Vergleichsflächen außerhalb. Nach Auskunft der zuständigen Wasserwirtschaftsämter sind die Boden- und Feldeigenschaften innerhalb der Überschwemmungsgebiete dieser Landkreise deutlich schlechter als außerhalb. Die Überschwemmungsgebiete eines Landkreises waren zudem bei den beiden Hochwasserereignissen 1999 und 2002 vollständig überschwemmt. Daraus lässt sich schließen, dass die in den beiden Landkreisen festgestellten niedrigen Preisniveaus nicht nur auf das jeweilige Überschwemmungsrisiko zurückzuführen sind sondern auch auf die natürlich vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen.

Diese Aussage kann durch die Kaufpreisanalyse des dritten Landkreises gestützt werden. Hier werden in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Untersuchungszeitraum für Ackerflächen durchweg deutlich höhere Preise gezahlt als außerhalb. Nach Auskunft des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes sind die in

diesem Landkreis verkauften Flächen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet qualitativ hochwertiger als die Vergleichsflächen außerhalb. Dies lässt darauf schließen, dass die Preisdifferenz überwiegend auf natürliche Gegebenheiten zurückzuführen ist.

Diese Interpretation der Ergebnisse der Kaufpreisanalyse wird ergänzt durch die Aussagen der Bankexperten und Sachverständigen, welche durch die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes per Rechtsverordnung von geringen Wertveränderungen ausgehen, wenn die Rechtsverordnung keine Nutzungsbeschränkungen und Auflagen enthält.

Ein weiterer Hinweis auf diesen Sachverhalt findet sich in der Analyse der Kaufpreise des Landkreises D. Hier finden sich in den ermittelten, aber noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebieten die gleichen Preistendenzen wie in den bereits festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das Vorhandensein bzw. Nicht-Vorhandensein einer Rechtsverordnung scheint hier bei der Kaufpreisbildung keine entscheidende Rolle zu spielen.

Dagegen sind die Auswirkungen auf den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche nach Meinung der Bankexperten und Sachverständigen durch die Festsetzung als Überschwemmungsgebiet stärker, wenn eine Schutzgebietsverordnung Nutzungseinschränkungen oder Auflagen mit sich bringt. In diesem Falle geben die Experten an, dass - vergleichbar mit der Vorgehensweise in Wasserschutzgebieten - abhängig von der Höhe der Schutzauflagen Abschläge vom Verkehrswert vorgenommen würden.

Im Falle von rechtsverordneten Nutzungseinschränkungen wäre eine ähnliche Entwicklung wie bei den Wasserschutzgebieten beschrieben zu erwarten. Auch hier würden sich tendenziell geringere (über die naturgegebene Wertminderung hinaus) Verkehrswerte je nach Einfluss der regionalen und wasserwirtschaftlichen Teilmärkte mehr oder weniger stark auf die Kaufpreise auswirken.

Ähnlich wie in Wasserschutzgebieten hat die öffentliche Hand einen hohen Anteil am Grundstückshandel. Der Anteil ist jedoch geringer als in den Wasserschutzgebieten. Die öffentliche Hand zahlt im Schnitt höhere Preise als die natürlichen Personen. Im Vergleich zu den Wasserschutzgebieten ist aber die Preisdifferenz zwischen nicht-natürlichen und natürlichen Personen als Käufer deutlich geringer. Es zeichnen sich somit wasserwirtschaftliche Teilmärkte ab, diese scheinen jedoch weniger ausgeprägt als in den Wasserschutzgebieten.

#### **5.1.1.2 Forstwirtschaftliche Flächen**

Die forstwirtschaftlichen Sachverständigen geben an, bei der Verkehrswertermittlung einer Waldfläche einen Abschlag vorzunehmen, wenn dieser in einem Schutzgebiet mit Nutzungseinschränkungen und Auflagen liegt. Die Höhe des

Abschlages ist einzelfallabhängig.

### 5.1.1.3 Siedlungsflächen

#### Flächen im **Wasserschutzgebiet**

Im Siedlungsbereich wird die Lage in einem Wasserschutzgebiet von den Experten der Banken und Sachverständigenbefragung als verkehrswertmindernd angesehen. Diese Verkehrswertminderung führen sie vor allem auf erhöhte Baukosten und laufende Kosten im Unterhalt zurück, für welche es keinen Ausgleich gibt. Da aber diese Zusatzkosten nach eigenen Recherchen im Bereich der Wohnnutzung im Vergleich zum Grundstückspreis normalerweise eher gering ausfallen, dürfte auch die Verkehrswertminderung entsprechend gering ausfallen. Einige Experten berichten jedoch von Fällen, in denen Käufer von unbebauten Grundstücken, welche wohnwirtschaftlich genutzt werden sollen, auf den Wasserschutzgebietsstatus positiv reagieren, wenn in diesem Gebiet beispielsweise keine weitere Gewerbeansiedlung möglich ist. Für diese Käufer gleicht dieses für sie positive Verbot die für sie entstehenden finanziellen Nachteile aus. Bei Erhalt und Erweiterung von landwirtschaftlichen Nutzgebäuden (z.B. Stallungen, Güllegruben etc.) wiederum ist potentiell mit erheblichen Zusatzkosten zu rechnen, die sich entsprechend auf den Verkehrswert des Baugrundstücks auswirken.

Im gewerblichen Bereich wirkt sich eine Wasserschutzgebietsausweisung für ein darin befindliches Gewerbegrundstück negativ aus. In welchem Ausmaß sich die hierfür geltenden Schutzmaßnahmen negativ auf die Wertentwicklung auswirken, hängt von der zukünftigen Nutzung des unbebauten Grundstücks ab.

#### Flächen im **Überschwemmungsgebiet**

Grundstücke in Überschwemmungsgebieten weisen einen naturgegebenen Wertunterschied zu Grundstücken außerhalb von Überschwemmungsgebieten aus. Ein Wertverlust durch die Ausweisung eines Grundstückes als Überschwemmungsgebiet löst nach Meinung der Bankexperten und Sachverständigen eine Wertveränderung nur aus, wenn eine Schutzgebietsverordnung mit Nutzungseinschränkungen und Auflagen existiert, oder die Möglichkeit zukünftiger Nutzungsbeschränkungen besteht.

### 5.1.2 Pachtpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen

Der Stellenwert von Pacht landwirtschaftlicher Flächen in Bayern ist groß. So waren in 2003 rund 44 % der in Bayern landwirtschaftlich genutzten Fläche gepachtet. Zu differenzieren ist dabei, dass die Nachfrage nach Pachtflächen in Gebieten mit größerem Anteil an Haupterwerbsbetrieben höher ist als in Gebieten mit großen Anteilen an Nebenerwerbsbetrieben (vgl. Kapitel 2.3.1).

Das allgemeine Pachtpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen ist in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben und betrug in Bayern in 2003 durchschnittlich ca. 230 EUR / ha. Hier ist zwischen der Pacht von Acker- und Grünlandflächen noch zu differenzieren. So betrug in 2003 das durchschnittliche Pachtpreisniveau für Ackerflächen in Bayern 267 EUR und lag damit etwa 100 EUR / ha (38 %) über dem Pachtpreisniveau von Grünlandflächen (166 EUR / ha).

Die Ergebnisse der Landwirtebefragung und der Befragung der überregionalen Grundstückseigentümer sowie der Direktionen für ländliche Entwicklung zeigen, dass das Pachtpreisniveau von Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten nahezu gleich geblieben ist. Das entspricht der allgemeinen Feststellung zum bayerischen Pachtpreisniveau. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass bei Überschwemmungsgebieten das Pachtpreisniveau auf Grund der natürlichen Überschwemmungsgefährdung meist geringer ist. Dieses, auf den natürlichen Gegebenheiten basierende geringere Pachtpreisniveau bei Überschwemmungsgebieten liegt vor, unabhängig von der Ausweisung eines Gebietes per Rechtsverordnung.

In einigen Sonderfällen ist diese Aussage jedoch zu differenzieren. So ist es nicht auszuschließen, dass es in Ausnahmefällen auch zu einer Erhöhung des allgemein üblichen Pachtpreises kommt. Dies wird insbesondere in Gebieten der Fall sein, wenn Flächen als Futtergrundlage für die Tierhaltung benötigt werden (Landwirtebefragung) oder wenn die vorhandenen Gebäude und Maschinen bis zur Kapazitätsgrenze ausgelastet werden sollen. Daneben wird von den befragten Experten in Einzelfällen auch ein gesunkenes Pachtpreisniveau festgestellt, wenn die Fläche im Wasserschutzgebiet liegt. Dies stellen die Experten fest, wenn die für Bewirtschaftungsaufgaben gewährten Ausgleichszahlungen die auf Grund der Nutzungsaufgaben induzierte Ertragsminderung nicht kompensieren (vgl. Kapitel 2.1.1.3 Transaktionskostenproblematik). Der Bemessung der Höhe der Ausgleichszahlung für die Bewirtschaftungsaufgaben wird bei der Pachtpreisbildung ein hoher Stellenwert eingeräumt, denn die Ausgleichszahlung sollte – um das Pachtpreisniveau nicht negativ zu beeinflussen – die Folgen der Nutzungsbestimmung (Ertragsminderung bzw. erhöhter Aufwand) der beauftragten Fläche in Wasserschutzgebieten ausgleichen.

Die Dimension einer möglichen Pachtpreisminderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ist bei Ackerflächen deutlicher ausgeprägt als bei Grünlandflächen (Landwirtebefragung). Dies ist einerseits auf die in der Regel höheren Auflagen bei Ackerflächen zurückzuführen. Andererseits dürfte auch das höhere Pachtpreisniveau bei Ackerflächen für eine im Einzelfall stärkere Pachtpreisminderung ausschlaggebend sein. Ausgehend von einem höheren Pachtpreisniveau für Ackerflächen ist hier ein im Verhältnis höherer Abschlag auf das Pachtpreisniveau möglich als bei Grünlandflächen.

Da die Forst- und Siedlungsflächen in der Regel nicht am Pachtgeschehen teilnehmen, wird an dieser Stelle auf eine Diskussion der Pachtpreisveränderung von Forst- und Siedlungsflächen verzichtet.

### **5.1.3 Besondere Aspekte der Nutzungsbeschränkungen**

Auf die mögliche Nutzungsbeschränkung in Wasserschutzgebieten – welche die Landwirtschaft betreffen – wurde bereits beispielhaft in Kapitel 2.1.1.2 eingegangen. Für den wirtschaftlichen Nachteil dieser Nutzungsbeschränkungen ist ein angemessener Ausgleich zu leisten (vgl. Kapitel 2.1.1.3). Dies gilt prinzipiell auch für Überschwemmungsgebiete und wird auch hier je nach Ausprägung der aktuell geplanten Änderung des WHG in Zukunft verstärkt an Bedeutung gewinnen (vgl. Kapitel 2.1.2.3).

Von den befragten Landwirten wurden die Nutzungsbeschränkungen (Auflagen) als Grund für eine Wertminderung der Grundstücke in Wasserschutzgebieten genannt. Beim Pachtpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen konnte gezeigt werden, dass ein angemessener Ausgleich für Nutzungsbeschränkungen ein Sinken des Pachtpreisniveaus verhindert. Allerdings erwarten die befragten Landwirte zukünftig eine Verschärfung der Auflagen. Hier dürfte es entsprechenden Aufklärungsbedarf geben, inwiefern eine Verschärfung der Auflagen zukünftig zu erwarten ist und inwieweit dies ggf. im Einklang mit der Umsetzung der Agrarreform und der Veränderung bei den Agrarumweltprogrammen (Doppelförderungsproblematik) erfolgen wird.

Die gewährten Ausgleichszahlungen führen nach Ansicht der befragten Experten nicht dazu, dass höhere Kauf- oder Pachtpreise gezahlt werden. Eine gewisse Unsicherheit sehen die befragten Landwirten in der Frage, ob die bisherigen Ausgleichszahlungen langfristig erhalten bleiben. Hier bieten sich Ansatzpunkte, im Rahmen von Aufklärungsarbeit die zukünftige Relevanz von Ausgleichszahlungen aufzuzeigen.

Auffallend oft wurde in den Expertenaussagen unterschieden zwischen Gebieten „mit Ausgleichszahlungen“ und solchen „ohne Ausgleichszahlungen“. Das weist darauf hin, dass der jedem Flächenbewirtschafter gesetzlich verbrieft Ausgleichsanspruch nach § 19 Abs. 4 WHG nicht ausreicht, um von den Experten als wertbeeinflussend wahrgenommen zu werden. Diese Wahrnehmung findet wohl erst statt, wenn in einem Wasserschutzgebiet tatsächliche Ausgleichszahlungen geleistet werden und das Prozedere und die Ausgleichshöhe auch öffentlich sichtbar sind. Folgerichtig könnten die Wasserversorger einen Beitrag zur Wertstabilisierung leisten, indem sie Ausgleichsansprüche in pauschaler Form ableisten und offensiv und öffentlich anbieten. Dies würde es den Experten erleichtern, die Ausgleichsleistungen in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

## **5.2 Beleihung von Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten**

In diesem Abschnitt wird auf die Beleihung von landwirtschaftlichen Flächen eingegangen. Über die Beleihung von unbebauten Siedlungsflächen und forstwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten konnten in der Befragung der Experten zu wenig aussagefähige Erkenntnisse gewonnen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass nach Angabe der Bankexperten forstwirtschaftlichen Flächen im Allgemeinen äußerst selten beliehen werden. Ebenso kommt in der Praxis eine Beleihung von Siedlungsflächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten nicht häufig vor.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Lage eines Grundstücks in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten bei der Beleihungswertermittlung durch Banken nicht immer festgestellt wird und folglich bei der Beleihungswertermittlung teilweise keine Berücksichtigung findet. Dieser Aspekt ist einzelfallbezogen zu betrachten und wird in den weiteren Ausführungen nicht weiter dargestellt.

### **5.2.1 Allgemeines**

Die Beleihung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben zum Zwecke der Kreditaufnahme wird immer schwieriger. Auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der rückläufigen Preisentwicklung am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sehen sich die Banken einem höheren Verwertungsrisiko landwirtschaftlicher Objekte gegenüber. Nicht selten entscheidet die Drittnutzungsmöglichkeit, d. h. ob das Objekt auch zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken verwendet werden kann, über die Beleihungsfähigkeit eines Objektes. Vor diesem Hintergrund belasten wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen die Beleihbarkeit eines landwirtschaftlichen Grundstücks zusätzlich.

Die Ergebnisse der Banken und Sachverständigen ergeben, dass die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstücks als Wasserschutzgebiet regelmäßig zu einer Beleihungswertminderung führt. Die befragten Landwirte, welche zu dieser Thematik Stellung nehmen können, teilen diese Ansicht. Bei Wasserschutzgebieten wird nach Angabe der Experten ein Abschlag vom Beleihungswert wegen der Lage im Wasserschutzgebiet und den damit einhergehenden Nutzungsbeschränkungen vorgenommen. Bei Überschwemmungsgebieten gibt es wie in Kapitel 2.1.2 beschrieben, bislang keine bzw. nur geringe Einschränkungen für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung. Das heißt wenn bei Überschwemmungsgebieten ein Abschlag beim Beleihungswert vorgenommen wird, geschieht dies überwiegend wegen des erhöhten Überschwemmungsrisikos. Im Folgenden wird die Beleihungswertveränderung von Grundstücken diskutiert, welche in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten liegen und mit Nutzungseinschränkungen beziehungsweise Auflagen belegt sind. Dies trifft zur Zeit in erster Linie auf

Wasserschutzgebiete zu.

Über das Ausmaß der Beleihungswertreduzierung können sowohl die befragten Bankexperten als auch die landwirtschaftlichen Sachverständigen keine Aussage treffen. Es herrscht jedoch Einigkeit darüber, dass die Höhe der Beleihungswertminderung eines Grundstückes hauptsächlich vom Ausmaß der wasserwirtschaftlichen Nutzungseinschränkungen und Auflagen abhängt und stärkere Schutzbestimmungen zu höheren Abschlägen beim Beleihungswert führen. Ferner wird von den befragten Experten angeführt, dass eine Beleihungswertminderung vom Einzelfall abhängig ist und wenig pauschaliert werden kann.

Der Beleihungswert wird von Banken unterschiedlich ermittelt. Manche versuchen über das Vergleichswertverfahren und gewisse Abschläge zu einem Beleihungswert zu kommen, Andere orientieren sich bei der Festsetzung des Beleihungswertes am Ertragswert des Grundstückes. Als Ergebnis der Banken- und Sachverständigenbefragung ist festzuhalten, dass der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes im bayerischen Durchschnitt bei ca. 20 % bis 25 % des Verkehrswertes liegt. Die kapitalisierte Nettopacht, welche von einigen Experten vereinfachend als Ertragswert herangezogen wird, beträgt im bayerischen Durchschnitt je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche (bei einem Zinssatz von 5 %) EUR 4.620,00 (vgl. Kapitel 2.3.1). Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist entscheidend von welchem Kapitalisierungszinssatz ausgegangen wird. Banken und Sachverständige verwenden in der Regel einen Zinssatz von 5 %. Legt man der Berechnung einen niedrigeren Zinssatz beispielsweise von 3 % - wie er bei sicheren Kapitalanlagen üblich ist - zu Grunde errechnet sich eine kapitalisierte Nettopacht in Höhe von EUR 7.700,00. Greift man die Methode - den Beleihungswert über den Ertragswert zu berechnen - auf, bedeutet dies, dass der Beleihungswert nur bei ca. 20 % bis 30 % des Verkehrswertes liegt. Geht man bei landwirtschaftlichen Grundstücken von einer Beleihungsgrenze<sup>4</sup> von ca. 50 % oder 60 % des Beleihungswertes aus, liegt die Höhe des zu gewährenden Kredites für landwirtschaftliche Grundstücke - unabhängig von der Lage in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten oder eventuell vorhandenen Nutzungsbeschränkungen - bei 10 % bis 15 % des Verkehrswertes. Tabelle 34 zeigt die modellhafte Beleihungswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstückes unter Einbeziehung des Ertragswertverfahrens bei einem Zinssatz von 5 %.

---

<sup>4</sup> Die Beleihungsgrenze ist der prozentuale Anteil des Beleihungswertes, bis zu welchem das Grundstück tatsächlich beliehen wird. Die Festlegung dieser Grenze obliegt der Bank.

**Tabelle 34: Beleihungswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstücks (Ertragswert)**

Kaufpreis für 1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (bayerischer Durchschnitt)	24.900,00 EUR / ha
Pachtpreis für 1 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (bayerischer Durchschnitt)	231,00 EUR / ha
Kapitalisierte Nettopacht (= Pachtpreisniveau / 5 %)	4.620,00 EUR / ha
Beleihungswert	4.620,00 EUR / ha
Beleihungsgrenze (60 %)	2.772,00 EUR / ha
Kredithöhe	2.772,00 EUR / ha
Die gewährte Kredithöhe beträgt in der Beispielrechnung EUR 2.772,00 je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche im bayerischen Durchschnitt.	

Quelle: eigene Berechnung, vgl. von Jeinsen, 1999, S.17

Für das vorliegende Zahlenbeispiel des bayerischen Durchschnittes liegt die Beleihungsgrenze - unter Anwendung des Ertragswertes - bei ca. EUR 2.770,00 je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine Beleihungswertreduzierung durch wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen noch von Bedeutung ist, wenn die mögliche Kredithöhe sich bereits ohne diesen zusätzlichen Einflussfaktor auf niedrigem Niveau (hier 10 % bis 15 % des Verkehrswertes) bewegt.

Falls der Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes über das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, hängt die Ergebniswirkung der Beleihungswertreduzierung durch wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen ebenfalls von der Höhe der regulären Sicherheits-, bzw. Risikoabschläge ab, welche bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Flächen üblicherweise gemacht werden. Wenn die Bank bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke grundsätzlich hohe Sicherheitsabschläge macht und geringe Beleihungsgrenzen festlegt, wirkt sich eine zusätzliche Belastung durch wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen weniger aus, bzw. ist das zusätzliche Risiko in den bereits gemachten Abschlägen aus Bankensicht enthalten. Falls das Risiko bei der Beleihung landwirtschaftlicher Flächen von der kreditgebenden Bank grundsätzlich gering eingestuft wird, die allgemeinen Beleihungswertabschläge somit moderat ausfallen, wirkt sich eine zusätzliche Belastung durch wasserwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen auf den Beleihungswert, und somit die Kreditmöglichkeiten vergleichsweise stärker aus.

Ob sich eine Reduzierung des Beleihungswertes negativ auf ein bestehendes Kreditverhältnis auswirkt, hängt von vielen Faktoren ab. Es liegt im Ermessen der



Bank wie und ob sie auf eine Reduzierung der Sicherungswerte reagiert. Ein entscheidender Faktor ist hierbei die relative Flächenbetroffenheit des Landwirtes in Schutzgebieten. Oftmals werden im landwirtschaftlichen Bereich zur Besicherung eines Kredites mehrere Flächen verwendet. Sind alle zur Besicherung verwendeten Flächen von einer durch die Ausweisung von Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten verursachte Reduzierung der Beleihungswerte betroffen, stellt dies für die Bank einen höheren Handlungsbedarf dar, als wenn ein geringer Anteil der an die Bank verpfändeten Flächen hiervon betroffen ist. Ein weiterer Faktor ist die Höhe der Restschuld zum Zeitpunkt der Neubewertung. Ein reduzierter Beleihungswert wirkt sich im aktuellen Kreditverhältnis nicht negativ aus, wenn er trotz der Reduzierung für die Sicherung der Restschuld ausreicht. Ebenso haben in einem solchen Fall die Kapitaldienstfähigkeit und die sonstigen Vermögensverhältnisse des Kreditnehmers Einfluss auf das Verhalten der Banken.

Bei der Neuvergabe von Krediten ist festzustellen, dass sich eine Ausweisung eines Wasserschutzgebietes für ein Grundstück negativ auswirkt. Dies äußert sich in reduzierten Beleihungswerten und daraus resultierenden geringeren Kreditmöglichkeiten. Die Ergebnisse der Bankenbefragung zeigen, dass die Festsetzung des Beleihungswertes und somit auch die einer Beleihungswertreduzierung stets einzelfallbezogen erfolgt. Es ist festzustellen, dass - wie im „Umweltpakt Bayern“<sup>5</sup> gefordert - pauschale Abschläge bei der bankenseitigen Beleihungswertermittlung von Grundstücken mit wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen nicht vorgenommen werden. Ebenso ist festzustellen, dass solche Flächen als Sicherungsobjekte nicht grundsätzlich abgelehnt werden. Jedoch werden nach Aussagen der Bankexperten Grundstücke, welche wasserwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegen (hier vor allem Wasserschutzgebiete), nach einer konkreten Einzelfallprüfung vereinzelt als Sicherungsobjekt abgelehnt. Es ist jedoch möglich, dass es sich in solchen Fällen um eine temporäre Beleihungsunfähigkeit handelt. In der Regel bestehen im Zuge einer Schutzgebietsausweisung vom Zeitpunkt der ersten Ankündigung Unsicherheiten und Ängste bezüglich der zukünftigen Ausgestaltung des Schutzgebietes, der Schutzgebietsverordnung und der Reaktionen des Grundstücksmarktes. Diese Ungewissheiten, Ängste und negativen Einstellungen relativieren sich oftmals einige Zeit nach Inkrafttreten der Schutzgebietsverordnung. In dieser Phase ist es möglich, dass auch eine Bank abwartet, wie sich die Situation im ausgewiesenen Schutzgebiet entwickelt und mit der Beleihung von Flächen in dem betroffenen Gebiet zurückhaltend ist.

---

<sup>5</sup> Der Umweltpakt Bayern ist eine zwischen der bayerischen Staatsregierung und der bayerischen Wirtschaft geschlossene freiwillige Vereinbarung mit dem Ziel eines verstärkten Umweltschutzes in Bayern. Darin ist eine freiwillige Selbstverpflichtung des Sparkassenverbandes Bayern und des Genossenschaftsverbandes Bayern e.V.: enthalten, welche besagt, „...dass bei der Beleihung von Grundstücken, die in ausgewiesenen Schutzgebieten liegen ... , pauschale Wertabschläge nicht sachgerecht sind, sondern eine etwaige Wertbeeinträchtigung am Einzelfall zu prüfen ist.“ (Umweltpakt Bayern)

Es ist festzustellen, dass eine Beleihungswertreduzierung nach Meinung der Bankexperten durch die Gewährung von Ausgleichszahlungen nicht verhindert werden kann. Jedoch gibt es hier unterschiedliche Meinungen. Manche messen den Ausgleichszahlungen keinerlei werterhaltende Funktion bei, andere sehen sie bei der Beleihungswertermittlung als werterhaltendes Element an. Die Ansatzpunkte unterscheiden sich im Ergebnis im Ausmaß der Beleihungswertreduzierung.

### **5.2.2 Kapitaldienstfähigkeit und Sicherheit des Kreditnehmers**

Die Entscheidung über die Vergabe eines Kredites, welcher durch Grundeigentum besichert wird, hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab. Zum einen muss der Kreditnehmer über genügend werthaltige Sicherheiten verfügen, welche von der kreditgebenden Bank beliehen werden können. Zum anderen muss der Kreditnehmer in der Lage sein, den laufenden Kapitaldienst zu erbringen. Im Folgenden werden die Auswirkungen der Ausweisung eines Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebietes für ein Grundstück auf diese beiden Faktoren, welche auch als die zwei Säulen der Kreditvergabe bezeichnet werden, diskutiert.

Nach Aussage der Banken stellt die Kapitaldienstfähigkeit im landwirtschaftlichen Bereich den kreditlimitierenden Faktor dar. Das heißt bei der Kreditvergabe scheitert es in der Regel nicht an den zu erbringenden werthaltigen Sicherheiten, sondern an der Fähigkeit, die fälligen Zins- und Tilgungsleistungen aus dem landwirtschaftlichen Unternehmen zu erbringen.

Die Frage, ob der Landwirt diese Zins- und Tilgungsleistungen erbringen kann steht im Zusammenhang mit seiner Liquiditäts- und Rentabilitätslage. Diese wird durch eventuell entstehende Ertragsminderungen oder Aufwandserhöhungen und hierfür gewährte Ausgleichszahlungen beeinflusst. Ertragsminderungen wirken sich negativ, Ausgleichszahlungen positiv aus. Es ist festzuhalten, dass wasserwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen und Auflagen - wenn diese voll ausgeglichen werden - keine negativen Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Rentabilitätslage des landwirtschaftlichen Unternehmens haben.

Anders stellt sich die Situation dar, wenn der Landwirt neben den Einkünften aus der Landwirtschaft noch andere Einkunftsarten hat (z.B. Gewerbebetrieb, Vermietung und Verpachtung), aus welchen er den Kapitaldienst sicher stellen kann. Die Bank orientiert sich bei der Kreditvergabe an der gesamten Einkommens- und Vermögenssituation des Kreditnehmers. Es ist anzunehmen, dass landwirtschaftliche Unternehmen welche über keine außerlandwirtschaftlichen Vermögenswerte oder Einkunftsarten verfügen, von Nachteilen, welche durch eine Ausweisung von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten bei der Beleihung entstehen, stärker, bzw. zeitnaher betroffen sind.

## 6 Zusammenfassung

Die vorliegende Studie untersucht, inwieweit sich die Ausweisung von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt auf den Verkehrswert, Beleihungswert und Pachtwert darin befindlicher Grundstücke auswirkt. Der Schwerpunkt liegt auf der Untersuchung von Wertveränderungen bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie bei unbebauten Siedlungsflächen.

Die Studie beschreitet mit Ihrem Untersuchungsansatz der quantitativen Analyse von Kaufpreissammlungen neue Wege. Die Recherche nach vorhandener Literatur zu dieser Thematik gestaltete sich sehr schwierig, da dieses Arbeitsgebiet in der Vergangenheit wenig erforscht wurde. Hier muss darauf hingewiesen werden, dass zu der vorliegenden Problemstellung methodisches Neuland betreten wurde und das Arbeitsfeld mit dieser Studie nicht als abschließend bearbeitet betrachtet werden kann. Die Analyse der Kaufpreissammlungen von lediglich vier bayerischen Landkreisen kann nur erste Eindrücke der Preisverhältnisse geben und lässt keine repräsentativen Aussagen zu. Es sind daher weitere Untersuchungen (beispielsweise: Analyse weiterer Kaufpreissammlungen, Einzelfallstudien) anzuregen.

Zunächst werden die Begriffe Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt erläutert. Neben der Ermittlung und Festsetzung dieser Gebiete wird auch auf mögliche Nutzungsbeschränkungen und deren Ausgleich eingegangen. Beim Überschwemmungsgebiet wird auf die Problematik der Begriffsverwendung im allgemeinen Sprachgebrauch hingewiesen. Danach werden die Grundlagen der Wertbegriffe und die für die Studie relevanten Wertermittlungsverfahren herausgestellt. Ferner wird auf die Entwicklung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in Bayern eingegangen.

Zur Erfassung der Problemstellung werden Hypothesen formuliert. Dabei gilt es, die arbeitsleitende Masterhypothese: „Die Ausweisung von Wasserschutz-, Überschwemmungs- und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten führt zu einer Wertveränderung bei Grundstücken“, zu untersuchen. Dazu wird eine Analyse von Kaufpreissammlungen in vier bayerischen Landkreisen und eine breit angelegte Befragung von Experten und Marktteilnehmern durchgeführt.

Die Ergebnisse beziehen sich auf Verkehrs-, Beleihungs- und Pachtwert und werden unterteilt in landwirtschaftliche Flächen, forstwirtschaftliche Flächen und Siedlungsflächen. Bei der Darstellung der Kaufpreisveränderung in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten wird hinsichtlich der Lage der Grundstücke

innerhalb und außerhalb (in der jeweils selben Gemarkung) dieser Gebiete unterschieden. Bei Überschwemmungsgebieten wird besonders auf den Einfluss der Ausweisung des Gebietes (per Rechtsakt) im Vergleich zum Einfluss der natürlichen Standortbedingungen und des Überschwemmungsrisikos auf die Wertveränderung geachtet. Zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und –rückhalt konnten in der Kaufpreisanalyse keine Ergebnisse gewonnen werden, weil die Auswertung hinsichtlich dieser Gebietskategorie nicht möglich war. Ferner war diese Schutzgebietskategorie bei der Befragung der Experten und Marktteilnehmer sehr stark erklärungsbedürftig, da hier keiner der Befragten auf praktische Erfahrungen zurück greifen konnte.

### **Verkehrswert**

Die Ergebnisse zur Verkehrswertveränderung von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten beruhen auf der Analyse von Kaufpreissammlungen aus vier Landkreisen und der Befragung von Experten und Marktteilnehmern.

Generell ist festzustellen, dass der **Verkehrswert** vom **Ertragswert** deutlich abweichen kann. Der **Kaufpreis** eines Grundstücks wiederum kann deutlich vom **Verkehrswert** abweichen. Beim **Kaufpreis** landwirtschaftlicher Grundstücke spielen in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigte preisbeeinflussende Faktoren wie beispielsweise emotionale Gründe oder betriebsindividuelle Chancen / Erwartungen eine wichtige Rolle.

Die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse zeigen für landwirtschaftliche Flächen im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet einen etwa gleich hohen Flächenumsatz innerhalb und außerhalb dieser Gebiete. Dabei findet auf dem gesamten landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt – wie auch bei Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten - ein sehr geringer Flächenumsatz statt. Die Ergebnisse aus der Befragung von Experten und Marktteilnehmern unterstreichen, dass nicht von einer generellen Unverkäuflichkeit der Flächen im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet ausgegangen werden kann.

Hinsichtlich des Kaufpreisunterschiedes bei Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten zeigt die Kaufpreisanalyse der vier Landkreise ein uneinheitliches Bild. Die Kaufpreise innerhalb dieser Gebietskategorien sind teilweise geringer, teilweise höher als außerhalb. Der Anteil der privaten Käufer an der gekauften Fläche im Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet ist geringer als der Anteil aller sonstigen Käufer.

In Wasserschutzgebieten kaufen Wasserversorger und öffentliche Hand den überwiegenden Teil der Grundstücke. In Überschwemmungsgebieten ist dies weniger ausgeprägt. Die Käufe der Wasserversorger und der öffentlichen Hand

erfolgen zu gleich hohen und teilweise zu höheren Preisen als die der privaten Käufer.

Das Marktgeschehen und die Preisbildung in Überschwemmungsgebieten ist stark von den natürlichen Gegebenheiten (Überschwemmungsintensität) geprägt. Diese natürlichen Gegebenheiten liegen vor, unabhängig von der Ausweisung eines Gebietes als Überschwemmungsgebiet per Rechtsverordnung.

Die Befragung von Experten und Marktteilnehmern liefert in Bezug auf die Verkehrswertminderung ein einheitliches Bild. Tendenziell werden hier bei der Ermittlung des Verkehrswertes Abschläge für Grundstücke in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten gemacht. Die in der Ausweisung implizierte Möglichkeit eines aktuellen oder zukünftigen Auflagenerlasses bzw. einer Auflagenverschärfung begründet für die Betroffenen bereits eine gewisse Wertveränderung. Existieren in einem Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet bereits aktuelle Auflagen, so gilt: je höher die Auflagen, desto höher die Wertabschläge. Nach Meinung der befragten Experten und Marktteilnehmer haben die für Nutzungsbeschränkungen gewährten Ausgleichszahlungen keinen oder nur einen geringen wertstabilisierenden Einfluss auf den Verkehrswert. Die befragten Experten und Marktteilnehmer führen an, dass keine pauschale Wertänderung genannt werden kann, vielmehr ist die Prüfung des Einzelfalles notwendig.

Bei Siedlungsflächen ist hinsichtlich der Verkehrswertveränderung nach der Nutzung zu unterscheiden. Grundstücke mit aktueller oder zukünftiger wohnbaulicher Nutzung werden in Schutzgebieten durch Nutzungseinschränkungen und Auflagen belastet. Für hierdurch entstehende finanzielle Nachteile erfolgt kein Ausgleich. Nach Meinung der befragten Experten und Marktteilnehmer wirkt sich dies auf den Grundstückswert mindernd aus. In Einzelfällen wird eine Verbesserung der Wohnqualität vor allem in Wasserschutzgebieten gesehen (z.B. wenn keine weitere Gewerbeansiedlung möglich ist oder wegen des ökologisch werthaltigen Umfelds). Bei Grundstücken mit aktueller oder zukünftiger gewerblicher Nutzung ist eine Wertminderung wegen vorhandener Nutzungsbeschränkungen nicht auszuschließen. Ausschlaggebend ist hierbei, wie nachteilig die Einschränkungen und Auflagen für die aktuelle oder zukünftige Nutzung sind.

Für forstwirtschaftliche Flächen konnten wegen des sehr geringen Grundstücksverkehrs in diesem Bereich keine Erkenntnisse gewonnen werden. Experten und Marktteilnehmer sehen den landwirtschaftlichen Bereich durch wasserwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen stärker tangiert als den forstwirtschaftlichen Bereich.

## **Pacht**

Die Ergebnisse zur Pachtpreisveränderung beruhen auf der Befragung von Experten und Marktteilnehmern und beziehen sich auf landwirtschaftliche Flächen.

Das Pachtpreisniveau im Wasserschutzgebiet ist wegen der in der Regel gewährten Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen vergleichbar mit dem Pachtpreisniveau außerhalb des Untersuchungsgebietes, wenn die Ausgleichszahlungen die durch Nutzungsaufgaben induzierte Ertragsminderung kompensieren. Das geringere Pachtpreisniveau in Überschwemmungsgebieten ist auf das Überschwemmungsrisiko und die natürlichen Standortbedingungen zurückzuführen. Bei den Wasservorranggebieten wird derzeit keine Pachtpreisveränderung festgestellt.

## **Beleihung**

Die Ergebnisse zur Beleihungswertveränderung basieren auf den gewonnenen Erkenntnissen der Banken- und teilweise der Sachverständigenbefragung.

Der Beleihungswert von landwirtschaftlichen Flächen erfährt durch die Ausweisung eines Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebietes regelmäßig einen Wertverlust. Diese Wertreduzierung ist zum einen auf den Tatbestand der Ausweisung als Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebiet, zum anderen auf die Nutzungseinschränkungen und Auflagen zurückzuführen. Die befragten Experten und Marktteilnehmer führen an, dass keine pauschale Wertänderung genannt werden kann, vielmehr ist die Prüfung des Einzelfalles notwendig. Im Überschwemmungsgebiet wirkt sich der Tatbestand der Ausweisung als Überschwemmungsgebiet gering aus im Vergleich zu der Beleihungswertreduzierung aufgrund des Überschwemmungsrisikos und der natürlichen Standortbedingungen im Überschwemmungsgebiet. Die Lage eines landwirtschaftlichen Grundstücks im Wasservorranggebiet wirkt sich bei der Beleihungswertermittlung nicht, bzw. nur in sehr geringem Maße aus.

Die Stellung werthaltiger Sicherheiten ist jedoch nur ein Kriterium bei der Kreditvergabe. Ebenso entscheidend ist die Beurteilung der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers. Nach Aussage der befragten Experten und Marktteilnehmer hat die Beleihung von unbebauten Siedlungsflächen und forstwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten kaum eine praxisrelevante Bedeutung.

## **Ausblick**

Anzuregen ist eine verstärkte Aufklärung über den gesamten Problembereich, bei der grundlegend sachlich informiert und aufgeklärt wird. Dabei sollten Informationsdefizite ausgeräumt und Vorurteile korrigiert werden. Zielgruppen dieser Informationsaktivitäten könnten schwerpunktmäßig Landwirte und Banken und darüber hinaus alle beteiligten Marktteilnehmer sein.

Auf Grund der bisherigen Untersuchungen kann zum derzeitigen Stand von einer Wertveränderung bei Grundstücken in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten ausgegangen werden. Die Wertveränderungen fallen in den betrachteten Nutzungskategorien und Untersuchungsgebieten sehr unterschiedlich aus und sind sehr stark vom Einzelfall abhängig. Für die Festigung der bisher gewonnenen Erkenntnisse und die Verbreiterung der neu geschaffenen Datenbasis ist die Untersuchung weiterer Landkreise bzw. die Durchführung von beispielhaften Einzelfallstudien wünschenswert.

## 7 Kurzzusammenfassung

### Ergebnisse zur Gebietskategorie „Wasserschutzgebiet“:

- Die Auswertung von Kaufpreissammlungen zeigt, dass in Wasserschutzgebieten generell ein **Grundstückshandel** stattfindet.
- Nach Meinung der befragten Experten und Marktteilnehmer ist bei Ausweisung eines Wasserschutzgebietes von einer **Verkehrswertminderung** der Flächen auszugehen. Diese ist umso höher, je höher die Auflagen sind. Ausgleichszahlungen haben keinen oder nur einen geringen wertstabilisierenden Einfluss.
- Demgegenüber zeigt die Auswertung von Kaufpreissammlungen, dass die **Kaufpreise** von Flächen in Wasserschutzgebieten nicht nur niedriger, sondern auch höher sein können als außerhalb dieser Gebiete.
- Die **Pachtpreise** landwirtschaftlicher Flächen ändern sich nach Meinung der Befragten nicht, sofern Ausgleichszahlungen gewährt werden.
- Eine Minderung des **Beleihungswertes** ist nach Meinung der Befragten für Flächen im Wasserschutzgebiet gegeben. Allerdings ist die Kreditvergabe in erster Linie durch die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers begrenzt.
- Der Umfang der Wertveränderung hängt von zahlreichen Faktoren ab und ist nur im Einzelfall zu bemessen.

### Ergebnisse zur Gebietskategorie „Überschwemmungsgebiet“:

- Die Auswertung von Kaufpreissammlungen zeigt, dass in Überschwemmungsgebieten generell ein Grundstückshandel stattfindet.
- Grundsätzlich besteht ein naturgegebener Verkehrswertunterschied von Flächen innerhalb und außerhalb von natürlichen Überschwemmungsgebieten. Demgegenüber führt die formale Ausweisung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes nach Meinung der befragten Experten und Marktteilnehmer nur zu einer geringen Verkehrswertminderung. Diese Verkehrswertminderung lässt sich nach Analyse der vorliegenden Kaufpreissammlung nicht nachweisen. Die Auswertung zeigt darüber hinaus, dass die Kaufpreise von Flächen in Überschwemmungsgebieten auf Grund der natürlichen Gegebenheiten nicht nur niedriger, sondern auch höher sein können als außerhalb dieser Gebiete.
- Eine Minderung des **Beleihungswertes** ist nach Meinung der Befragten für Flächen im Überschwemmungsgebiet gegeben. Allerdings ist die Kreditvergabe in erster Linie durch die Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers begrenzt.



- Es ist von einem naturgegebenen Beleihungswertunterschied auszugehen. Demgegenüber führt die formale Ausweisung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes nach Meinung der Befragten nur zu einer geringen Beleihungswertminderung.
- Der Umfang der Wertveränderung hängt von zahlreichen Faktoren ab und ist nur im Einzelfall zu bemessen.
- Grundsätzlich besteht ein naturgebener **Pachtpreis**unterschied. Demgegenüber führt die formale Ausweisung eines natürlichen Überschwemmungsgebietes nach Meinung der Befragten zu keiner Pachtpreisminde- rung.

**Ergebnisse zur Gebietskategorie „Vorrang- und Vorbehaltsgebiet“:**

- Nach Meinung der Befragten spielen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete derzeit für die Wertermittlung eine vernachlässigbare Rolle.
- Ein Analyse der Kaufpreissammlungen war aufgrund der fehlenden Daten- grundlage nicht möglich.

**Literaturverzeichnis**

BayStMLF (Hrsg.): Bayerischer Agrarbericht 2004, München, 2004

BayStMLF (Hrsg.): Die Wertermittlung in der Flurbereinigung – Leitfaden für Vorstandsmitglieder, München, 1988

BayStMLF (Hrsg.): Information zu den Verfahren der ländlichen Entwicklung, München, o.J.

BaySTMWIVT, Website [www.stmwivt.bayern.de](http://www.stmwivt.bayern.de), eingesehen am 10.09.2004

Doll, H.: Zur Entwicklung von Pacht- und Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen in Mitteldeutschland. In: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.) Betriebsergebnisse landwirtschaftlicher Unternehmen in Sachsen Anhalt. 3. Workshop am 27.02.2001 in Magdeburg, 2001

GemBek: Gemeinsame Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit dem „Ausgleich für Landwirte und Waldbesitzer in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten“, Allgemeines Amtsblatt Nr. 15/1997, München, 1997

Gerardy, T., Möckel R., Troff H.: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg / Lech, o.J.

von Jeinsen, K.: Beurteilung der Beleihungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe, HLBS Report, 6 /1999, S. 14 - 18

Kleiber, W., Simon J, Weyers G.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4., vollst. neu bearbeitet und erweiterte Auflage, Köln, 2002

Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. neu bearbeitete Auflage, Berlin / Wien, 2000

Knopp, G.M., Schröder, F.: Wasserrecht, Bayerische Verwaltungsschule (Hrsg.), Band 30, München, 2004

LfW: Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes in der Regionalplanung, Arbeitshilfe, München, 1999a

LfW: Wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung in der Regionalplanung, Arbeitshilfe, München, 1999b

LfW: Kooperationsmodelle zur grundwasserschonenden Landbewirtschaftung in Trinkwassereinzugsgebieten, Materialien Nr. 86, München, 1999c

LfW: Aus gutem Grund, Informationsbroschüre, München, 2003a

LfW: Musterverordnung für Wasserschutzgebiete (Stand 6.6.03), München, 2003b

LfW: Vorranggebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes,

Informationsblatt, München, 2004a, unveröffentlicht.

LfW: Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, Informationsblatt, München, 2004b, unveröffentlicht

LfW: persönliche Gespräche mit Herrn Spörl, München, 2004c, unveröffentlicht

o.V.: Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes, Entwurf in der Fassung des Kabinettsbeschlusses vom 03.03.2004

Meinhardt, P.: Auswirkungen von Gewässerschutzauflagen auf die Ertrags- und Vermögenslage landwirtschaftlicher Betriebe, Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V., Heft 1333, St. Augustin, 1991

RPVM Regionaler Planungsverband München, Website [region-muenchen.com](http://region-muenchen.com), eingesehen am 10.09.2004

Sandner, S., Weber, U. (Hrsg.): Lexikon der Immobilienwertermittlung, Köln, 2003

STMLU (Hrsg.): Wasserland Bayern, 4. Auflage, München, 2002

**Anhang**

**Expertenleitfaden  
für  
Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwem-  
mungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche  
Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt**

**(muss je nach Befragungsgruppe näher spezifiziert werden)**

**Einleitung:**

- Vorstellung und Darstellung des Anliegens.
- Kontakt zu dem entsprechenden Ansprechpartner herstellen.
- Evtl. nochmals den Hintergrund der Befragung erklären und auf spezielle Begriffsverwendungen auch während des Interviews hinweisen.
- Hinweis auf Datenschutz geben.
- Kontaktpersonen auf alle Fälle zum mitmachen bewegen, evtl. Ausweichtermin vereinbaren (z.B. Wann darf ich wieder auf Sie zukommen?).

**Befragung:**

- 1 Haben Sie schon Erfahrungen mit Grundstücksflächen in Wasserschutzgebieten, Vorranggebieten oder Überschwemmungsgebieten?
  - 1.1 Sind Sie beispielsweise bei Kauf, Pacht oder Beleihung von Grundstücken schon mal mit dieser Thematik konfrontiert worden? (Wenn ja, welcher Nutzung unterlag das Grundstück? Möglichst detailliert erfassen.)
  - 1.2 Haben Sie dabei einen Eindruck gewinnen können, wie sich die Grundstückswerte (Kaufpreise, Pachtpreise, Beleihungsgrenzen) auf Grund der Lage in - oder der Ausweisung von - Wasserschutzgebieten, Vorranggebieten oder Überschwemmungsgebieten entwickelt haben (für alle Fälle Prozentwerte erfragen)?
- 2 Es wird häufig behauptet, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten, Vorranggebieten oder Überschwemmungsgebieten zu einer Wertminderung der Grundstücke führt. Ist das auch Ihre Meinung? Ist Ihnen das aus Ihrer beruflichen Praxis bekannt?

2.1 Woran könnte diese Wertminderung ihrer Meinung nach liegen?

2.2 Wenn Sie von einer Wertminderung ausgehen, trifft das dann ihrer Meinung auf die Wasserschutzgebiete, Vorranggebiete und Überschwemmungsgebiete in gleichem Maße zu oder gibt es da Unterschiede (qualitative und quantitative Angaben)?

2.3 Gibt es ihrer Meinung nach noch weitere Differenzierungskriterien für unterschiedliche Wertminderungen in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten. Beispielsweise:

- Unterschiedliche Nutzungskategorien (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Siedlung)
- Art der Nutzung innerhalb der Nutzungskategorien
- Landwirtschaft: Ackerflächen, Grünland, Dauerkulturen, Sonderkulturen
- Forstwirtschaft: Intensität, Kulturart
- Siedlung: Wohngebiet, Gewerbegebiet
- Unterschiedliche Teilnahme am Marktgeschehen (Kauf, Pacht, Beleihung)
- Schwere der Auflagen (z.B. Unterschied zwischen Zone II oder Zone III)
- Eventuell weiteres!

Jeweils qualitative und quantitative Aussagen!

2.4 Wie stehen Sie zu folgender Aussage: „Der Ertragswert des Grundstückes hat keinen Einfluss auf dessen Marktwert (Kauf, Pacht).“

2.5 Ich habe gehört, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten, Vorranggebieten oder Überschwemmungsgebieten auch zu einer Werterhöhung (höherer Kaufpreis, höherer Pachtpreis) der betroffenen Grundstücke führt. Teilen Sie diese Ansicht?

Wenn Ja, woran könnte das liegen?

Jeweils qualitative und quantitative Aussagen!

2.6 Wenn Flächen in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten liegen, sind diese häufig mit Auflagen (z.B. Nutzungseinschränkungen) belegt. Wenn wir einmal nur diese Auflagen betrachten, wie schätzen Sie folgende Sachverhalte ein?

- Zukünftige Entwicklung der Auflagen (z.B. wegen „Politik-Änderungs-Risiko“).
- Die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes ist dadurch eingeschränkt.
- Jede Auflage wird auf ihre tatsächlichen betriebswirtschaftlichen Folgen

hin bewertet und entsprechend individuell in der Wertermittlung berücksichtigt.

- Die Marktpartner können nicht sicher unterscheiden, wo die Grundsätze der Ordnungsgemäßen Landwirtschaft und allgemeingültige Gesetzesregeln aufhören und Schutzgebietsauflagen beginnen.

2.7 Wenn ein Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, werden häufig Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Düngung o.ä.) gezahlt. Wie schätzen Sie die Ausgleichszahlungen ein? Beispielsweise hinsichtlich (jeweils qualitative und quantitative Aussagen!):

- Wirkung auf Kauf-, Pachtpreis oder Beleihungswert.
- Wirkung auf die Öffentlichkeit (z.B.: Es entsteht der Eindruck des „Sofa-Landwirtes“).
- der Nachhaltigkeit dieser Zahlungen (d.h. z.B. die Zahlungen werden auch noch in zehn Jahren geleistet).
- der Bonität des Zahlungspflichtigen (z.B. Wasserversorgungsunternehmen oder Staat).

3 Stellen Sie sich vor, Sie gehen zur Bank und nehmen einen Kredit auf. Als Sicherheit geben Sie eine Fläche im Wasserschutzgebiet an. Glauben Sie, dass der Beleihungswert geringer sein wird, weil die Fläche im Wasserschutzgebiet liegt oder hat dies keine Auswirkungen?

- Waren Sie schon einmal mit der Beleihung von Flächen in Wasserschutzgebieten wegen einer Kreditaufnahme betroffen? Wenn ja, wie sind Ihre Erfahrungen dazu. Erfolgte eine Pauschalbetrachtung oder wurde einzelfallbezogen geprüft?
- Spielt es für die Beleihung überhaupt eine Rolle, ob die Fläche in einem Wasserschutzgebiet liegt oder nicht? Wenn ja, gibt es hierzu ihrer Meinung nach unterschiedliche Ansätze hinsichtlich:
  - Unterschiedliche Nutzungskategorien (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Siedlung)
  - Art der Nutzung innerhalb der Nutzungskategorien
  - Landwirtschaft: Ackerflächen, Grünland, Dauerkulturen, Sonderkulturen
  - Forstwirtschaft: Intensität, Kulturart
  - Siedlung: Wohngebiet, Gewerbegebiet
- Unterschiedliche Teilnahme am Marktgeschehen (Kauf, Pacht, Beleihung)
- Schwere der Auflagen (z.B. Zone II oder Zone III im WSG)

- Gewährung von Ausgleichszahlungen
- Person des Ausgleichspflichtigen
- Eventuell weiteres erfassen

Jeweils qualitative und quantitative Aussagen!

3.1 Es wird behauptet, dass der Beleihungswert immer einzelfallbezogen festgesetzt wird.

- Wie stehen Sie zu dieser Aussage?
- Gibt es hier Unterschiede hinsichtlich der Nutzung (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Siedlung)? Jeweils qualitative und quantitative Aussagen!
- Die Flächen werden vor der Ermittlung des Beleihungswertes in Augenschein genommen (z.B. Schutzgebietverordnung)
- Hat sich die Ermittlung des Beleihungswertes für Grundstücke in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten seit Einführung von Basel II verändert?

3.2 Wird also die Kreditvergabe häufig auf die Möglichkeit abgestellt, den Kapitaldienst nachhaltig leisten zu können?

- Findet neben der Beleihungsfähigkeit der Grundstücke auch eine Beurteilung der Leistungs- / Ertragsfähigkeit des Kreditnehmers statt?
- Könnte es sein, dass in der „Kreditvergabepraxis“ die relative Betroffenheit (großer Anteil der Flächen im Schutzgebiet) eines z.B. Landwirts mit Grundstücken in Wasserschutz- bzw. Überschwemmungsgebieten eine Rolle spielt?

3.3 Nun gibt es in Wasserschutzgebieten häufig Ausgleichszahlungen. Haben diese Ihrer Meinung nach einen Einfluss auf den Beleihungswert bzw. die Kredithöhe?

- Wenn ja, warum? Weil die Ausgleichszahlung einer Markt-, bzw. Beleihungswertminderung entgegen wirkt oder weil die Ausgleichszahlungen den Kapitaldienst sichern?

3.4 Kann durch eine gezielte Maßnahme (z.B. Bürgschaft durch den Staat oder Wasserversorger, garantierte Ausgleichszahlungen für 20 Jahre) eine Verringerung der Beleihungshöhe in Wasserschutzgebieten, Vorranggebieten oder Überschwemmungsgebieten vermieden werden? (Hinweis: Diese Frage erst offen stellen, um nicht auf die o.g. Maßnahme zu lenken.)

- Was könnten Sie sich als geeignetes Instrument vorstellen, um eine Minderung der Beleihungshöhe zu vermeiden?

- 4 Wenden wir uns abschließend nochmals der Betrachtung des Marktwertes und des Beleihungswertes zu. Die Wasserwirtschaft kann diese Werte auch durch andere als die bisher angesprochenen Maßnahmen (Wirkungen) beeinflussen. Ich denke da beispielsweise daran, dass Wasserversorger zu einem bestimmten Preis Flächen aus dem Wasserschutzgebiet aufkaufen und so ein gewisses Preisniveau garantieren.

Kennen Sie solche Fälle und wie ist Ihre Einschätzung dazu?

- Kennen Sie andere Beispiele (Fälle), die den Marktwert oder Beleihungswert beeinflussen können (z.B. Öffentlichkeitsarbeit, Bürgschaften)

- 5 Lassen Sie mich zum Schluss noch einen Gedanken in unser Gespräch einbringen: Im Rahmen des Umweltpaktes Bayern gibt es eine freiwillige Selbstverpflichtung die besagt. „der Sparkassenverband Bayern sowie der Genossenschaftsverband Bayern e.V. erkennen an, dass bei der Beleihung von Grundstücken, die in ausgewiesenen Schutzgebieten liegen, pauschale Wertabschläge nicht sachgerecht sind, sondern eine etwaige Wertbeeinträchtigung am Einzelfall zu prüfen ist.“ Wie beurteilen Sie diese Aussage!

## **Abschluss**

Abschließend für das Gespräch bedanken!



## Hypothesen

### Masterhypothese

- Die Ausweisung von Wasserschutz-, Überschwemmungs- und wasserwirtschaftlich relevanten Vorranggebieten führt zu einer Wertveränderung bei Grundstücken.

### Hypothesen zum Marktwert in Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Vorranggebieten

- Hypothesen zur Entwicklung des Verkehrswertes
  - Wenn ein Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet ausgewiesen wird, dann mindert sich der Verkehrswert der darin liegenden Grundstücke.
- Hypothesen zu Auswirkungen von Auflagen / Einschränkung / Nutzung auf den Verkehrswert
  - Wenn in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet keine Auflagen / Einschränkungen existieren, dann mindert sich der Verkehrswert nicht.
  - Wenn in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet Auflagen / Einschränkungen vorgesehen sind, die nicht ausgeglichen werden, dann mindert sich der Verkehrswert.
  - Wenn in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet Auflagen / Einschränkungen vorgesehen sind, die ausgeglichen werden, dann mindert sich der Verkehrswert nicht.
  - Wenn ein Grundstück in einem Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet liegt, dann ist diese Fläche nicht mehr veräußerbar.
  - Die Art der Nutzung (z.B. Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Siedlung) des im Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet liegenden Grundstückes hat – durch die Ausweisung - keinen Einfluss auf dessen Verkehrswertveränderung.
  - Der Ertragswert des Grundstücks hat einen untergeordneten Einfluss auf dessen Marktwert.
  - Die Ausgestaltung einer einzelnen Auflage hat keinen Einfluss auf die Höhe der Wertminderung.
  - Die Erwartungen vor zukünftigen Verschärfungen der Auflagen / Ein-

schränkungen führen bereits heute zu einer Wertminderung.

- Die Art des Ausgleichspflichtigen (z.B. GmbH, Bund, Land, Kommune) hat keinen Einfluss auf die Einschränkung des Verkehrswertes.
- Wenn es zu einer Verminderung des Verkehrswertes kommt, spielen subjektive Momente eine Rolle.

### **Hypothesen zum Beleihungswert in Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Vorranggebieten**

- Hypothese zur Entwicklung des Beleihungswertes
  - Wenn ein Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet ausgewiesen wird, dann mindert sich der Beleihungswert der darin liegenden Grundstücke.
- Hypothesen zu ausgewählten Aspekten des Beleihungswertes
  - Wenn ein Ausgleich für die im Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet liegenden Flächen bezahlt wird, mindert sich der Beleihungswert nicht.
  - Wenn die Bank einen Kredit vergibt, wird die Höhe des Beleihungswertes immer einzelfallbezogen festgesetzt.
  - Der Ertragswert des Grundstücks hat einen untergeordneten Einfluss auf dessen Beleihungswert.

### **Hypothesen zu Möglichkeiten der Einflussnahme**

- Hypothese zur Einflussnahme der Wasserwirtschaft
  - Wenn die Wasserwirtschaft am Umfeldgeschehen teilnimmt, dann kann sie den Markt- oder Beleihungswert durch gezielte Maßnahmen beeinflussen.
- Hypothesen zu besonderen Erwartungen an die Wasserwirtschaft
  - Wenn die Beteiligten der Wasserwirtschaft Imagepflege / Aufklärungsarbeit leisten, dann werden sie den Markt oder Beleihungswert beeinflussen.
  - Wenn die Beteiligten der Wasserwirtschaft für Bürgschaften aufkommen, dann hat die Lage des Grundstücks im Wasserschutz-, Überschwemmungs- bzw. Vorranggebiet keinen Einfluss auf den Markt- bzw. Beleihungswert.