

**Wertveränderung landwirtschaftlich
genutzter Grundstücke durch
Wasserschutzgebietsausweisung**

Martina Huber

Cuvillier Verlag Göttingen

Lehrstuhl für Wirtschaftslehre des Landbaues
der Technischen Universität München

**Wertveränderung landwirtschaftlich genutzter
Grundstücke durch Wasserschutzgebietsausweisung**

Martina Huber

Vollständiger Abdruck der von der Fakultät Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt der Technischen Universität München zur Erlangung des akademischen Grades eines

Doktors der Agrarwissenschaften (Dr. agr.)

genehmigten Dissertation.

Vorsitzender: Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. (BG) Alois Heißenhuber

Prüfer der Dissertation: 1. apl. Prof. Dr. Helmut Hoffmann

2. Univ.-Prof. Dr. Martin Moog

Die Dissertation wurde am 20.12.2006 bei der Technischen Universität München eingereicht und durch die Fakultät Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt am 08.02.2007 angenommen.

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

1. Aufl. - Göttingen : Cuvillier, 2007

Zugl.: (TU) München, Univ., Diss., 2007

978-3-86727-196-7

© CUVILLIER VERLAG, Göttingen 2007

Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen

Telefon: 0551-54724-0

Telefax: 0551-54724-21

www.cuvillier.de

Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, das Buch oder Teile daraus auf fotomechanischem Weg (Fotokopie, Mikrokopie) zu vervielfältigen.

1. Auflage, 2007

Gedruckt auf säurefreiem Papier

978-3-86727-196-7

Danksagung

Bei der Erstellung vorliegender Arbeit wurde ich von zahlreichen Personen begleitet und unterstützt, welchen ich an dieser Stelle herzlich danken möchte.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr. Dr. h.c. Alois Heißenhuber. Er eröffnete mir die Möglichkeit zur Anfertigung dieser Arbeit und übernahm darüber hinaus den Vorsitz der Prüfungskommission. Meinem Doktorvater Herrn apl. Prof. Dr. Helmut Hoffmann bin ich ebenso zu besonderem und aufrichtigem Dank verpflichtet: für die fachliche und herzliche Betreuung, die stete Diskussionsbereitschaft sowie die vielen wertvollen Anregungen. Ferner bedanke ich mich bei Herrn Prof. Dr. Martin Moog für die engagierte Übernahme der Zweitkorrektur sowie bei allen Mitarbeitern des Lehrstuhls für Wirtschaftslehre des Landbaues, die durch ihre Hilfsbereitschaft zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben. Ebenso fühle ich mich meinen zahlreichen Interviewpartnern verbunden, ohne deren Mitwirken vorliegende Forschungsarbeit in dieser Form nicht hätte durchgeführt werden können.

Einige dieser Arbeit zugrunde liegenden Untersuchungen wurden im Rahmen des Projektes „Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt“ durchgeführt. Ein großes Dankeschön gilt dem Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft, das dieses Projekt finanziert hat. Darüber hinaus danke ich allen an diesem Projekt beteiligten Personen für die gute Zusammenarbeit.

Nicht zuletzt danke ich meinen Eltern und Freunden für die Unterstützung und Geduld während der Anfertigung vorliegender Arbeit. Insbesondere danke ich meinem Vater für seine fachliche Unterstützung und sein Engagement. Für die Teilhabe an den Höhen und Tiefen dieser Zeit danke ich besonders Gabriel und Katja sowie meinem Freund Tobias.

München, im März 2007

Martina Huber

Inhaltsübersicht

Inhaltsübersicht	III
Inhaltsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VIII
Tabellenverzeichnis	XI
Anhangstabellenverzeichnis.....	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1 Einleitung.....	1
2 Untersuchungsdesign, Hypothesen und Methodik.....	4
3 Allgemeine Grundlagen.....	28
4 Ergebnisse.....	95
5 Diskussion der Ergebnisse	180
6 Zusammenfassung	197
Literaturverzeichnis	XXIII
Rechtsquellenverzeichnis	XXXVI
Rechtsprechungsverzeichnis	XLI
Anhang.....	XLII

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	III
Inhaltsverzeichnis	IV
Abbildungsverzeichnis	VIII
Tabellenverzeichnis	XI
Anhangstabellenverzeichnis.....	XV
Abkürzungsverzeichnis	XIX
1 Einleitung.....	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung	3
2 Untersuchungsdesign, Hypothesen und Methodik.....	4
2.1 Untersuchungsdesign.....	4
2.2 Hypothesen	6
2.3 Methodische Vorgehensweise.....	8
2.3.1 Expertenbefragung	8
2.3.1.1 Methode der Befragung.....	8
2.3.1.2 Befragungsumfang und -grundlagen der verschiedenen Expertengruppen	13
2.3.2 Kaufpreisanalyse.....	16
2.3.2.1 Datengrundlage, -beschaffung und -aufbereitung	17
2.3.2.2 Datenauswertung	20
2.3.3 Einzelfallstudie	23
2.3.3.1 Auswahl und Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	23
2.3.3.2 Durchgeführte Untersuchungen	25
3 Allgemeine Grundlagen.....	28
3.1 Landwirtschaftlicher Bodenmarkt	28
3.1.1 Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Kaufpreise	29

3.1.2	Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Pachtpreise	42
3.2	Wasserschutzgebiete	51
3.2.1	Allgemeiner Gewässerschutz und Festsetzung von Wasserschutzgebieten	52
3.2.2	Nutzungsbeschränkungen für die Landwirtschaft in Bayern.....	57
3.3	Rechtliche Aspekte zu Entschädigung und Ausgleich für die Landwirtschaft in Wasserschutzgebieten	60
3.3.1	Rechtsgrundlagen für einen Ausgleich von Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzgebieten.....	61
3.3.1.1	Enteignungsentschädigung gemäß § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG).....	61
3.3.1.2	Entschädigungspflichtige Eigentumsinhaltsbestimmung, so genannter Verhältnismäßigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs.1 GG)	63
3.3.1.3	Billigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 4 WHG	65
3.3.2	Ausmaß der Entschädigung – § 20 WHG.....	67
3.3.3	Landesrechtliche Ausgestaltung in Bayern.....	69
3.3.3.1	Zur Entschädigung nach dem WHG allgemein.....	69
3.3.3.2	Ergänzende Regelungen zum Billigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 4 WHG	71
3.3.4	Vertragswasserschutz in Bayern	73
3.3.5	Exkurs: Der Begriff „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung“	77
3.4	Wertebegriffe	79
3.4.1	Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke	79
3.4.1.1	Der Begriff des Verkehrswertes.....	79
3.4.1.2	Das Vergleichswertverfahren	83
3.4.2	Exkurs: Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke	87
3.4.3	Beleihungswert landwirtschaftlicher Grundstücke	89
3.4.3.1	Gesetzliche Regelungen zum Beleihungswert	90
3.4.3.2	Vorhandene Richtlinien ausgewählter Bankengruppen.....	91
4	Ergebnisse.....	95
4.1	Ergebnisse der Expertenbefragung.....	95

4.1.1	Ergebnisse der Expertenbefragung zum Marktwert (Verkehrswert) landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten	96
4.1.1.1	Grundstücksbezogene wertbeeinflussende Faktoren eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes	96
4.1.1.2	Lokale, regionale oder gesamtwirtschaftliche wertbeeinflussende Faktoren eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes	99
4.1.1.3	Zusammenfassender Überblick der Befragungsergebnisse zum Verkehrswert.....	104
4.1.2	Ergebnisse der Expertenbefragung zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten.....	106
4.1.2.1	Grundsätzliches zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke	106
4.1.2.2	Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes	108
4.1.2.3	Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstückes	116
4.1.2.4	Weitere Aspekte der Kreditvergabe im Zusammenhang mit einer Wasserschutzgebietsausweisung von landwirtschaftlichen Grundstücken.....	121
4.1.2.5	Zusammenfassender Überblick der Befragungsergebnisse der Kreditinstitute zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke im Wasserschutzgebiet mit ergänzenden Ergebnissen der Landwirtebefragung	125
4.1.3	Ergebnisse der Expertenbefragung zum Pachtpreis	128
4.2	Ergebnisse der Kaufpreisanalyse.....	134
4.2.1	Landkreis A	134
4.2.2	Landkreis B	138
4.2.3	Landkreis C	143

4.2.4	Übersicht der Marktaktivität in allen untersuchten Landkreisen...	147
4.2.5	Übersicht Kaufpreisanalyse in allen untersuchten Landkreisen ..	150
4.3	Ergebnisse der Einzelfallstudie	153
4.3.1	Ergebnisse zum Verkehrswert.....	153
4.3.1.1	Kaufpreisanalyse und aktueller Grundstücksmarkt	153
4.3.1.2	Ausprägung der verkehrswertbeeinflussenden Faktoren im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II.....	159
4.3.1.3	Zusammenfassende Einschätzung	170
4.3.2	Ergebnisse zur Pacht	172
4.3.2.1	Pachtpräferenzen der befragten Landwirte	172
4.3.2.2	Aktueller Pachtmarkt in den Gemeinden I und II	175
4.3.2.3	Zusammenfassende Einschätzung	177
4.3.3	Ergebnisse zur Beleihung.....	178
5	Diskussion der Ergebnisse	180
5.1	Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten	180
5.2	Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten	189
5.3	Pachtpreise landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten	192
5.4	Ansatzpunkt und Anregung für eine weiterführende wissenschaftliche Forschung.....	194
6	Zusammenfassung	197
	Literaturverzeichnis	XXIII
	Rechtsquellenverzeichnis	XXXVI
	Rechtsprechungsverzeichnis	XLI
	Anhang.....	XLII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsdesign	5
Abbildung 2:	Anteil der verschiedenen Bankengruppen an den Krediten an Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei u. Fischzucht.....	14
Abbildung 3:	Schematische Vorgehensweise der Kaufpreisanalyse.....	20
Abbildung 4:	Umfang der Landwirtebefragung (Einzelfallstudie).....	27
Abbildung 5:	Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Deutschland in ha gesamt und pro Veräußerungsfall* in den Jahren 1974–2005.....	31
Abbildung 6:	Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Deutschland in den Jahren 1974–2005.....	33
Abbildung 7:	Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Deutschland auf Bundeslandebene in den Jahren 1974–2005.....	36
Abbildung 8:	Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Bayern in ha gesamt und pro Veräußerungsfall in den Jahren 1961–2005.....	38
Abbildung 9:	Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar für das frühere Bundesgebiet und Bayern in den Jahren 1961–2005.....	39
Abbildung 10:	Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Bayern nach Regierungsbezirken in den Jahren 1974–2005.....	40
Abbildung 11:	Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Oberbayern in den Jahren 1974–2004.....	41
Abbildung 12:	Entwicklung der Pachtflächen im früheren Bundesgebiet in den Jahren 1975–2005	43

Abbildung 13: Entwicklung der Pachtflächen in den neuen Ländern in den Jahren 1991–2005.....	44
Abbildung 14: Pachtentgelte in €/ha in Deutschland in den Jahren 1975–2005.....	46
Abbildung 15: Pachtpreise (€/ha) landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland differenziert nach Acker- und Grünlandnutzung in den Jahren 1991–2005.....	47
Abbildung 16: Pachtentgelte (€/ha) in Deutschland differenziert nach Bundesländern in den Jahren 1975–2005	49
Abbildung 17: Pachtflächen- und Pachtpreisentwicklung in Bayern in den Jahren 1971–2003	51
Abbildung 18: Wasserschutzgebiete in Bayern.....	52
Abbildung 19: Allgemeine und besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz	53
Abbildung 20: Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes	57
Abbildung 21: Rechtliche Möglichkeiten zur Kompensation wirtschaftlicher Nachteile infolge von Wasserschutzgebietsauflagen	61
Abbildung 22: Anwendungsbereich von freiwilligen Vereinbarungen	76
Abbildung 23: Schema für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftliche genutzter Grundstücke im Vergleichswertverfahren	84
Abbildung 24: Wirkung einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert von landwirtschaftlichen Grundstücken bei 50 befragten Kreditinstituten	110
Abbildung 25: Aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotentiale in Abhängigkeit von der Reaktion der Kreditinstitute (drei Szenarien) und der relativen Flächenbetroffenheit mit WSG	122
Abbildung 26: Begrenzung der möglichen Kredithöhe entweder durch das aus den Sicherheiten resultierende oder durch den Kapitaldienst begrenzte Kreditpotential	123

Abbildung 27: Szenario 1–3 kombiniert mit unterschiedlichen aus der Kapitaldienst-fähigkeit resultierenden Kreditpotentialen	124
Abbildung 28: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis A (Jahre 2001–2003)	135
Abbildung 29: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis B (Jahre 2000–2004)	139
Abbildung 30: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis C (Jahre 2001–2004)	144
Abbildung 31: Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten.....	149
Abbildung 32: Zusammenhang des Anteils der von Wasserschutzgebietsausweisung betroffener LF, des Flächenumsatzes sowie des Anteils der sonstigen Käufer an diesem Flächenumsatz	150
Abbildung 33: Anteile der Käufergruppen an den Kaufvorgängen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten in allen Untersuchungslandkreisen.....	152

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Befragungsformen nach Atteslander	9
Tabelle 2:	Umfang der befragten Expertengruppen	13
Tabelle 3:	Auszug aus der Musterverordnung	58
Tabelle 4:	Ausgleichsempfehlungen für Verbot der Winterfurche beziehungsweise Gebot einer ganzjährigen Bodenbedeckung	73
Tabelle 5:	Ausgleichsempfehlungen für die Reduzierung der ordnungsgemäßen Stickstoffdüngung auf Ackerflächen.....	74
Tabelle 6:	Ausgleichsempfehlungen für ganzjähriges Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche, Festmist.....	75
Tabelle 7:	Schema für die Ermittlung von Grundrente und Nettopacht einer landwirtschaftlichen Fläche.....	88
Tabelle 8:	Informationsgehalt der Expertenbefragung nach Untersuchungsgegenständen	95
Tabelle 9:	Einflussfaktoren der Verkehrswertveränderung bei Wasserschutzgebietsausweisung.....	105
Tabelle 10:	Hilfswerte der befragten Genossenschaftsbanken für die Ermittlung des Beleihungswertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes.....	107
Tabelle 11:	Hilfswerte der befragten Sparkassen für die Ermittlung des Beleihungswertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes.....	107
Tabelle 12:	Sensibilität der befragten Kreditinstitute für die Thematik „Wasserschutzgebiet“	109
Tabelle 13:	Reduzierung des Beleihungswertes in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten Hilfswert der Beleihungswertermittlung	112
Tabelle 14:	Zwei Beispiele für die unterschiedliche Ermittlung des Beleihungswertes – Verkehrswert vs. Ertragswert.....	114
Tabelle 15:	Schema zur Ermittlung von Kapitaldienstgrenzen	117

Tabelle 16: Wichtige Einflussfaktoren auf die Kreditvergabe bei landwirtschaftlichen Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten	127
Tabelle 17: Erfahrung der befragten Landwirte mit der Beleihung von Wasserschutzgebietsflächen bei der Kreditaufnahme	127
Tabelle 18: Einschätzung der Landwirte über die Auswirkungen des Wasserschutzgebietes auf die Kreditvergabe	128
Tabelle 19: Angaben der Landwirte über die bisherige Vertrautheit mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ bei der Pacht oder Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken	129
Tabelle 20: Angaben der Landwirte über ihre Pachtpräferenz wenn alternativ zwei zu pachtende Flächen zur Auswahl stehen, jedoch eine davon im Wasserschutzgebiet liegt	129
Tabelle 21: Angaben der Landwirte darüber, ob Sie einen Eindruck davon gewinnen konnten, wie sich die Pachtpreise aufgrund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben	130
Tabelle 22: Pachtpreisbeeinflussende Faktoren im Wasserschutzgebiet.....	134
Tabelle 23: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis A in den Jahren 2001–2003.....	137
Tabelle 24: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis A in den Jahren 2001–2003.....	138
Tabelle 25: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis B in den Jahren 2000–2004.....	140
Tabelle 26: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis B in den Jahren 2000–2004.....	142
Tabelle 27: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis C in den Jahren 2001–2004.....	145
Tabelle 28: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis C in den Jahren 2001–2004.....	146

Tabelle 29: Durchschnittlicher jährlicher Anteil verkaufter landwirtschaftlich genutzter Flächen aller untersuchten Landkreise nach Flächenkategorien	148
Tabelle 30: Kaufpreisdifferenz in den Untersuchungslandkreisen.....	151
Tabelle 31: Landwirtschaftliche Grundstücksverkäufe in den beiden untersuchten Gemeinden innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes in den Jahren 2000–2005	154
Tabelle 32: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke in den beiden Gemeinden innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes für die Jahre 2000–2005	155
Tabelle 33: Charakterisierung von drei Grundstücksverkäufen im Wasserschutzgebiet der beiden Gemeinden	157
Tabelle 34: Präferenzen der befragten Landwirte beim Erwerb von Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes.....	158
Tabelle 35: Begründungen der Landwirte für die Präferenz des Erwerbs von Acker- und Grünlandflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes der beiden Gemeinden	159
Tabelle 36: Bewirtschaftungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung, welche die betroffenen Landwirte in ihrer aktuellen Bewirtschaftung einschränken	161
Tabelle 37: Ausmaß der Flächenbetroffenheit der Landwirte durch das Wasserschutzgebiet	163
Tabelle 38: Angaben der Landwirte zum Ausgleich der durch Bewirtschaftungsbeschränkungen verursachten Einkommensverluste durch Ausgleichszahlungen.....	168
Tabelle 39: Absicht der Landwirte, zukünftig landwirtschaftliche Grundstücke in den beiden Gemeinden zu erwerben oder zu veräußern	169
Tabelle 40: Wirkung der verkehrswertbeeinflussenden Faktoren im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II	171
Tabelle 41: Präferenzen der befragten Landwirte bei der Pacht von Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes, unterschieden nach kurzfristiger und langfristiger Flächenpacht.....	173

Tabelle 42: Begründungen der Landwirte für die jeweilige Pachtflächenpräferenz innerhalb oder außerhalb des Wasserschutzgebietes im Rahmen der kurzfristigen Flächenpacht	174
Tabelle 43: Höhe der Pachtpreise für Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes der beiden Gemeinden je Hektar	175
Tabelle 44: Absicht der Pächter über die Vertragsverlängerung von bereits bestehenden Pachtverträgen im Wasserschutzgebiet der beiden Gemeinden	176
Tabelle 45: Absicht der Landwirte, zukünftig zusätzliche Acker- oder Grünlandflächen in den beiden Gemeinden zu pachten oder zu verpachten	176
Tabelle 46: Gründe der Flächennachfrage der Landwirte	177
Tabelle 47: Einschätzung der Landwirte über die Auswirkung der Ausweisung von Flächen als Wasserschutzgebiet auf die Kreditvergabe	179

Anhangstabellenverzeichnis

Anhangstabelle 1:	Flächenanteile der befragten Landwirte im Wasserschutzgebiet	LV
Anhangstabelle 2:	Konfrontation der befragten Landwirte mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“	LV
Anhangstabelle 3:	Einschätzung der Pacht- und Kaufpreisentwicklung	LVI
Anhangstabelle 4:	Gründe der Wertveränderung	LVI
Anhangstabelle 5:	Mögliche Werterhöhung durch Wasserschutzgebietsausweisung	LVII
Anhangstabelle 6:	Einschätzung der Landwirte zur Entwicklung der Auflagen	LVII
Anhangstabelle 7:	Imageprofil Ausgleichszahlungen.....	LVIII
Anhangstabelle 8:	Einschätzung über Einschränkungen der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Flächen im Wasserschutzgebiet.....	LVIII
Anhangstabelle 9:	Meinungsbild der befragten Landwirte zur Wertveränderung.....	LIX
Anhangstabelle 10:	Präferenzen der Landwirte über den Erwerb und die Pacht von Flächen innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten	LIX
Anhangstabelle 11:	Angaben über die Betroffenheit mit der Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet.....	LX
Anhangstabelle 12:	Ausgewählte Aspekte der Kredithöhe	LX
Anhangstabelle 13:	Einstellung gegenüber WSG-Ausweisung (WSG Landwirte)	LXXXIV
Anhangstabelle 14:	Einstellung gegenüber WSG-Ausweisung (Nicht- WSG Landwirte)	LXXXIV
Anhangstabelle 15:	Angaben zur Bewirtschaftungsfläche	LXXXV

Anhangstabelle 16:	Anbaufläche Ackerland	LXXXV
Anhangstabelle 17:	Tierbestände	LXXXV
Anhangstabelle 18:	Viehbesatz	LXXXVI
Anhangstabelle 19:	Lagerkapazität für Jauche und Gülle	LXXXVI
Anhangstabelle 20:	Gülleausbringung gemäß gesetzlicher Vorgaben..	LXXXVI
Anhangstabelle 21:	Bewirtschaftungsbeschränkungen neben WSG ...	LXXXVII
Anhangstabelle 22:	Vergangener Flächenerwerb im WSG.....	LXXXVII
Anhangstabelle 23:	Vergangener Flächenverkauf im WSG	LXXXVIII
Anhangstabelle 24:	Vergangene Veräußerungsversuche im WSG	LXXXVIII
Anhangstabelle 25:	Preiserwartung bei zukünftigen Verkauf von WSG Flächen	LXXXIX
Anhangstabelle 26:	Absicht über zukünftigen Flächenerwerb	LXXXIX
Anhangstabelle 27:	Absicht über zukünftigen Flächenverkauf.....	LXXXIX
Anhangstabelle 28:	Präferenzen beim Erwerb von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XC
Anhangstabelle 29:	Präferenzen beim Erwerb von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XCI
Anhangstabelle 30:	Nötige Preisreduzierung im WSG.....	XCI
Anhangstabelle 31:	Einschätzung über Preisveränderung durch WSG Ausweisung (Nicht-WSG Landwirte)	XCII
Anhangstabelle 32:	Darstellung Pachtpreisniveau innerhalb und außerhalb des WSG	XCII
Anhangstabelle 33:	Pachtpreise im WSG ortsüblich?	XCII
Anhangstabelle 34:	Absicht über Verlängerung von bestehender Flächenpacht im WSG	XCIII
Anhangstabelle 35:	Absichten über zukünftige Flächenpacht.....	XCIII

Anhangstabelle 36:	Gründe für zukünftige Flächennachfrage	XCIII
Anhangstabelle 37:	Absichten über zukünftige Flächenverpachtung.....	XCIV
Anhangstabelle 38:	Präferenzen bei der kurzfristigen Pacht von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XCIV
Anhangstabelle 39:	Präferenzen bei der längerfristigen Pacht von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XCIV
Anhangstabelle 40:	Präferenzen bei der kurzfristigen Pacht von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XCIV
Anhangstabelle 41:	Präferenzen bei der längerfristigen Pacht von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes	XCIV
Anhangstabelle 42:	Bereitschaft zur Zahlung höherer Pachtpreise im WSG.....	XCIV
Anhangstabelle 43:	Pacht von WSG Grundstücken durch Nicht WSG- Landwirte.....	XCIV
Anhangstabelle 44:	Beleihung von Grundstücken im WSG	XCIV
Anhangstabelle 45:	Kulturart des zu beleihenden WSG Grundstückes ...	XCIV
Anhangstabelle 46:	Berücksichtigung des WSG-Status bei Beleihung....	XCIV
Anhangstabelle 47:	Akzeptanz der WSG Fläche als Sicherungsobjekt ..	XCIV
Anhangstabelle 48:	Erforderlicher Nachweis der Kapitaldienstfähigkeit .	XCIV
Anhangstabelle 49:	Auswirkungen des WSG Status einer Fläche auf die Kreditvergabe (WSG Landwirte).....	XCIV
Anhangstabelle 50:	Bewirtschaftungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung, welche die betroffenen Landwirte in ihrer aktuellen Bewirtschaftung einschränken.....	XCIX
Anhangstabelle 51:	Ausgleich der Bewirtschaftungsbeschränkungen durch Ausgleichszahlungen	XCIX

Anhangstabelle 52:	Vertragsabschlüsse mit dem WVU	C
Anhangstabelle 53:	Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Grundstücken im WSG (WSG Landwirte)	C
Anhangstabelle 54:	Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Grundstücken im WSG (Nicht-WSG Landwirte)	C
Anhangstabelle 55:	Einschätzung über die weitere zukünftige Gewährung der Ausgleichszahlungen (WSG Landwirte)	CI
Anhangstabelle 56:	Einschätzung über die weitere zukünftige Gewährung der Ausgleichszahlungen (Nicht-WSG Landwirte)	CI
Anhangstabelle 57:	Einschätzung über die zukünftige Entwicklung der Auflagen (WSG Landwirte)	CI
Anhangstabelle 58:	Einschätzung über die zukünftige Entwicklung der Auflagen (Nicht-WSG Landwirte)	CII
Anhangstabelle 59:	Kenntnis der Bestimmungen der WSG- Verordnung (Nicht-WSG Landwirte)	CII

Abkürzungsverzeichnis

AB	Ausgleichsberechtigung
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
AL	Ackerland
Art.	Artikel
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BAnz.	Bundesanzeiger
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayStmLF	Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten
BayStmUGV	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
BFH	Bundesfinanzhof
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMU	Bundesumweltministerium
BMVEL	Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft
BStBl.	Bundessteuerblatt
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BvL	konkrete Normenkontrolle (Aktenzeichen des BVerfG)
BVVG	Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
c. p.	ceteris paribus

DE	Dungeinheiten
d. h.	das heißt
DLG	Deutsche Landwirtschafts-Gesellschaft
DVGW	Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.
EG	Europäische Gemeinschaft
et al.	et alii
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
evtl.	eventuell
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
FdIN	Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung
ff.	folgende
FFH	Fauna-Flora-Habitat
e. V.	eingetragener Verein
GBI.	Gesetzblatt
GE	Geldeinheiten
gem.	gemäß
GemBek	Gemeinsame Bekanntmachung
GIS-Was	geographisches Informationssystem Wasserwirtschaft
GL	Grünland
GV	Großvieh(einheiten)
GVBl.	Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
HLBS	Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V.
Hrsg.	Herausgeber
http	Hypertext Transfer Protocol
i. d. R.	in der Regel

insge.	insgesamt
i. S. d.	im Sinne des
InVeKoS	Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem
KULAP	Kulturlandschaftsprogramm
l	Liter
LF	landwirtschaftlich genutzte Fläche
LFW	Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft
LKR	Landkreis
LPG	Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft
männl.	männliche
Min.	Minimum
Max.	Maximum
N	Stickstoff
Nr.	Nummer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
nP	natürliche Person
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ-Rechtsprechungs-Report Verwaltungsrecht
PSM	Pflanzenschutzmittel
o. g.	oben genannte
o. J.	ohne Jahr
Rdnr.	Randnummer
RGBI.	Reichsgesetzblatt
S.	Seite
s.	siehe
So	Sonstige (nicht natürliche Personen)
SZDK	Sieder Zeitler Dahme Knopp

SZDKG	Sieder Zeitler Dahme Knopp Gössl
t	Tonne
u.	und
u. a.	unter anderem
vgl.	vergleiche
weibl.	weibliche
WM	Wertpapier-Mitteilungen
WGK	Wassergefährdungsklasse
WSG	Wasserschutzgebiet
WTO	World Trade Organization
WVU	Wasserversorgungsunternehmen
www	World Wide Web
z. B.	zum Beispiel
ZR	Revisionen in Zivilsachen (Aktenzeichen des BGH)

1 Einleitung

In Deutschland ist Trinkwasser in guter Qualität und ausreichender Menge vorhanden. Die wichtigste Trinkwasserressource stellt hierbei das Grundwasser dar. In Bayern werden beispielsweise bis zu 95 % des Trinkwassers aus Grundwasser gewonnen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass der Schutz des Grundwassers Voraussetzung für eine hohe Trinkwasserqualität ist. Um diese zu sichern, formulierte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Ziele, welche beim Grundwasserschutz zu verfolgen sind. Diese Schutzziele beinhalten vor allem den Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung und den Erhalt in seiner natürlichen Beschaffenheit. Der Grundwasserschutz hat grundsätzlich flächendeckend und vorsorgend zu erfolgen (vgl. BMU, 2006). Sichergestellt wird dieser Grundwasser- bzw. Trinkwasserschutz durch zahlreiche Gesetze und Verordnungen, wie beispielsweise das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder die Düngeverordnung (DüV).

1.1 Problemstellung

In Ergänzung zu diesem allgemeinen und flächendeckenden Grundwasserschutz haben in Deutschland die einzelnen Bundesländer die Möglichkeit, Wasserschutzgebiete (WSG) auszuweisen, um in diesen Gebieten erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz zu stellen. Die in Wasserschutzgebieten geltenden erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz gehen jedoch meist mit wirtschaftlichen Nachteilen für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten des betroffenen Grundstückes einher. In Wasserschutzgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt bzw. kann die Duldung bestimmter Maßnahmen gefordert werden (siehe § 19 Abs. 2 WHG). Für den Bereich der Landwirtschaft bedeutet dies, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes im Wasserschutzgebiet beschränkt sein kann.

In Bayern sind derzeit rund vier Prozent der Landesfläche als Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die bayerische Staatsregierung strebt an, diesen Anteil zu erhöhen und fünf Prozent der Fläche Bayerns als Wasserschutzgebiete festzusetzen (vgl. BAYSTMUGV, 2003). Erreicht wird dies zum einen durch die Ausweitung bereits bestehender Wasserschutzgebiete, zum anderen durch die

Ausweisung neuer Wasserschutzgebiete. Im Zuge der verstärkten Ausweisung von Trinkwasserschutzgebieten entfachte in Bayern eine gesellschaftspolitische Diskussion über den Bedarf weiterer Wasserschutzgebiete. Von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümer wird hierbei ein Ausgleich für mögliche Wertverluste von Grundstücken durch Wasserschutzgebietsausweisungen gefordert.

Der angestrebte Anteil von Wasserschutzgebieten an der Landesfläche Bayerns in Höhe von fünf Prozent entspricht ca. 350.000 ha Land. Da in Bayern knapp 50 % der Landesfläche landwirtschaftlich genutzt wird, sind landwirtschaftliche Unternehmen von Wasserschutzgebietsausweisungen insgesamt sehr stark betroffen. In der Vergangenheit wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt, welche sich mit den Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf die Ertragslage landwirtschaftlicher Betriebe befassen (vgl. AID, 1991; JÄGER, 1995; KÖHNE, 1990; MAINDL et al., 1990; MEINHARDT, 1991; RING, 1992 und WAGNER u. KUHLMANN, 1992). Die agrarökonomische Forschung liefert bisher jedoch wenige Erkenntnisse über die Auswirkungen einer solchen Schutzgebietsausweisung auf den Wert des jeweils individuell betroffenen landwirtschaftlichen Grundstückes. Diese Fragestellung wurde in entsprechenden Untersuchungen bisher nur am Rande beleuchtet. Jedoch deuten beispielsweise die Ergebnisse von MEINHARDT – „Vermögensverluste infolge von Verkehrswertminderungen der in WSG gelegenen Flächen oder Betriebe halten fast alle befragten Landwirte für möglich.“ (MEINHART, 1991, S. 275) – darauf hin, dass die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Wasserschutzgebiet den Wert des betreffenden Grundstückes beeinflussen kann.

Die Notwendigkeit einer empirischen Untersuchung der Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke resultiert zum einen aus dem geringen Kenntnisstand der Forschung auf diesem Gebiet. Zum anderen gibt die derzeit zu diesem Thema kontrovers geführte gesellschaftspolitische Diskussion – in Verbindung mit den davon betroffenen Vermögenswerten – Anlass für eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit diesem Problembereich.

1.2 Zielsetzung

Die vorliegende Arbeit verfolgt das Ziel, die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Wert der davon betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke zu ermitteln. Da ein landwirtschaftliches Grundstück je nach Bewertungszweck und -verfahren über unterschiedliche Wertansätze (vgl. KÖHNE, 2000, S. 11) verfügt, bedarf der Begriff *Grundstückswert* weiterer Konkretisierung. Bei den in dieser Arbeit relevanten Wertebegriffen handelt es sich um den Verkehrswert, den Beleihungswert und den Pachtpreis eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes.

Für den Bereich des Verkehrswertes liegt die Zielsetzung darin zu klären, welche Auswirkungen die Ausweisung eines Grundstückes als Wasserschutzgebiet auf den Verkehrswert des betreffenden landwirtschaftlichen Grundstückes hat. Hierbei sind, neben einer möglichen Verkehrswertveränderung selbst, die Bestimmungsgrößen zu ermitteln, welche die Wirkung einer Schutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert beeinflussen.

Im Forschungsfeld der Beleihung von Grundstücken wird untersucht, ob die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Trinkwasserschutzgebiet einen Einfluss auf dessen Beleihungswert hat. In diesem Zusammenhang ist nicht nur die alleinige Ermittlung einer möglichen Beleihungswertveränderung das Ziel, sondern es werden auch die Auswirkungen auf die Beleihung eines landwirtschaftlichen Grundstückes bzw. die Kreditvergabe an den Grundstückseigentümer insgesamt geklärt. Dabei sollen Einflussfaktoren identifiziert werden, welche bei der Kreditvergabe an ein landwirtschaftliches Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten von Bedeutung sind.

Für den Untersuchungsgegenstand „Pachtpreis“ gilt es zu erforschen, ob sich der Pachtpreis eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch die Ausweisung als Wasserschutzgebiet verändert und welche Faktoren eine Pachtpreisveränderung in Wasserschutzgebieten beeinflussen.

2 Untersuchungsdesign, Hypothesen und Methodik

In diesem Kapitel werden das Untersuchungsdesign der vorliegenden Arbeit vorgestellt sowie die Untersuchungsgegenstände beschrieben (siehe Abschnitt 2.1). In Abschnitt 2.2 werden Hypothesen formuliert, um die in der Wirklichkeit zu untersuchenden theoretischen Zusammenhänge zu beschreiben. Diese forschungsführenden Hypothesen dienen als Grundlage für die weiteren Untersuchungen, welche in Abschnitt 2.3 dargestellt sind.

2.1 Untersuchungsdesign

Ziel dieser Arbeit ist es zu untersuchen, welche Auswirkung eine Ausweisung von Wasserschutzgebieten auf den Verkehrswert, den Pachtpreis und die Beleihung der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke hat. Die drei genannten Bereiche stellen die Untersuchungsgegenstände dieser Forschungsarbeit dar.

Um die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die drei beschriebenen Untersuchungsgegenstände zu erforschen, werden verschiedene Untersuchungen durchgeführt (vgl. Abbildung 1). Zum einen wird eine Analyse von Preisen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke¹ vorgenommen, um die Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Verkehrswert empirisch darzulegen. Hierbei werden in Bayern getätigte landwirtschaftliche Grundstücksverkäufe auf ihre Lage (innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten) hin geprüft und in Bezug auf den beurkundeten Kaufpreis ausgewertet (zum methodischen Vorgehen der Kaufpreisanalyse siehe Abschnitt 2.3.2). Zum anderen wird eine breit angelegte Expertenbefragung durchgeführt.

¹ Die Kaufpreisanalyse wurde im Rahmen des Projektes „Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt“ des Lehrstuhls für Wirtschaftslehre des Landbaus der Technischen Universität München im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft durchgeführt.

Diese hypothesengeleitete Expertenbefragung² soll zu allen Untersuchungsgegenständen dieser Arbeit Informationen liefern. Die Befragungsmethoden, der Befragungsumfang sowie die Zusammensetzung der einzelnen Expertengruppen sind in Abschnitt 2.3.1 dargestellt. Die genannten Untersuchungen ergänzt eine Einzelfallstudie, in welcher die in der Expertenbefragung und Kaufpreisanalyse gewonnenen Ergebnisse in einem ausgewählten Wasserschutzgebiet überprüft und spezifiziert werden. Die Konzeption der Einzelfallstudie ist in Abschnitt 2.3.3 beschrieben. Abbildung 1 zeigt zusammenfassend, zu welchen Untersuchungsgegenständen die einzelnen Untersuchungen Informationen liefern.

Abbildung 1: Untersuchungsdesign

		Untersuchungsgegenstände		
		Verkehrswert	Beleihung	Pachtpreis
Untersuchungen	Expertenbefragung	X	X	X
	Kaufpreisanalyse	X		
	Einzelfallstudie	X	X	X

Quelle: Eigene Darstellung.

Da die Fragestellung dieser Arbeit bisher kaum Forschungsgegenstand wissenschaftlicher Studien und Veröffentlichungen war, geht den beschriebenen Untersuchungsansätzen eine explorative Phase der Informationsgewinnung voraus. Hierbei werden, neben einer Literaturrecherche, Vertreter verschiedener Behörden und Institutionen zur vorliegenden Problematik kontaktiert, um eine sorgfältige Beschreibung der Untersuchungsgegenstände zu erhalten. Diese sind im Einzelnen:

² Teile dieser Befragung wurden im Rahmen des Projektes „Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt“ des Lehrstuhls für Wirtschaftslehre des Landbaus der Technischen Universität München im Auftrag des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft durchgeführt.

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

Die mit den aufgeführten Institutionen und Interessengruppen geführten Gespräche werden entweder telefonisch oder persönlich durchgeführt. Sie sind wenig strukturiert und dienen der Exploration und Hypothesengenerierung ebenso wie der Entwicklung eines Interviewleitfadens und standardisierten Fragebogens für die Expertenbefragung.

2.2 Hypothesen

Eine „klärende Idee“ ist gemäß ATTESLANDER (2003, S. 22) „nicht Resultat der Forschung, sondern deren Voraussetzung“. Zu Beginn der Forschung muss klar sein, welche theoretischen Zusammenhänge in der sozialen Wirklichkeit untersucht werden sollen. Diese Idee muss dabei nach bestimmten logischen Erfordernissen als Aussage (Hypothese) formuliert werden (vgl. ATTESLANDER, 2003, S. 22). Für die vorliegende Arbeit ergeben sich aus der in Abschnitt 1.2 dargelegten Zielsetzung und den Erkenntnissen der explorativen Informationsgewinnungsphase (siehe Abschnitt 2.1) nachstehende Hypothesen:

Eine **Masterhypothese** dient zur zielführenden Prüfung der Problemstellung. Sie lautet: „Die Ausweisung von Wasserschutzgebieten führt zu einer Wertveränderung der darin befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke.“

Ausgehend von dieser Masterhypothese werden, aufgrund der komplexen Fragestellungen, eine Reihe von Arbeitshypothesen formuliert (vgl. ATTESLANDER, 2003, S. 49 ff. und DIEKMANN, 2004, S. 107 ff.). Diese werden für die drei Untersuchungsgegenstände Verkehrswert, Beleihung und Pachtpreis erarbeitet.

Hypothesen zum Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

1. Von einer Unveräußerbarkeit eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes ist nicht auszugehen.
2. Wird ein Grundstück als Wasserschutzgebiet ausgewiesen, mindert dies den Verkehrswert des Grundstückes.
3. Das Ausmaß einer Verkehrswertminderung ist von den im Wasserschutzgebiet geltenden Auflagen und Nutzungsbeschränkungen abhängig.
4. Das Ausmaß einer Verkehrswertminderung ist unabhängig von den gewährten Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen.
5. Eine Verkehrswertminderung ist c. p. bei intensiv nutzbaren Flächen höher als bei extensiv nutzbaren Flächen.
6. Die Zahlungsbereitschaft für Flächen in Wasserschutzgebieten ist bei Landwirten geringer als bei Wasserversorgungsunternehmen oder der öffentlichen Hand.
7. Grundstückskäufe durch Wasserversorgungsunternehmen oder die öffentliche Hand können den Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten nicht beeinflussen.

Hypothesen zur Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten

8. Die Lage eines Grundstückes im Wasserschutzgebiet wird bei der Beleihungswertermittlung als wertbeeinflussender Faktor berücksichtigt.
9. Kreditinstitute beleihen landwirtschaftliche Grundstücke im Wasserschutzgebiet in der Regel nicht.
10. Wenn ein Kreditinstitut ein im Wasserschutzgebiet liegendes landwirtschaftliches Grundstück beleiht, liegt der Beleihungswert des Grundstückes unter dem vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Wasserschutzgebieten.
11. Gewährte Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen haben keinen Einfluss auf den ermittelten Beleihungswert.

12. Die Kapitaldienstfähigkeit eines Landwirts wird durch eine Ausweisung seiner Flächen als Wasserschutzgebiet nicht beeinflusst.

Hypothese zum Pachtpreinsniveau landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

13. Wenn ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird, ändert sich der Pachtpreis der darin befindlichen Grundstücke nicht.

Die formulierten Hypothesen bilden als forschungsführende Leithypothesen die Grundlage der durchzuführenden Untersuchungen. Da in vorliegender Arbeit explorative Erhebungen und eine Fallstudie durchgeführt, jedoch keine Untersuchungen repräsentativer Art vorgenommen werden, kann eine Überprüfung der Hypothesen nicht durch statistische Tests erfolgen. Die Hypothesenüberprüfung findet nach Abschluss der Untersuchungen anhand der Forschungsergebnisse, d. h. der Befragungsergebnisse und der Ergebnisse der Kaufpreisanalyse sowie der Einzelfallstudie, statt.

2.3 Methodische Vorgehensweise

Um das in Abschnitt 1.2 definierte Forschungsziel zu erreichen, werden eine Expertenbefragung, eine Kaufpreisanalyse sowie eine Einzelfallstudie durchgeführt. Die in den jeweiligen Untersuchungen angewandten Methoden, Materialien und Vorgehensweisen sind nachfolgend beschrieben.

2.3.1 Expertenbefragung

Die Befragung ist die in der empirischen Sozialforschung am häufigsten verwendete Methode der Datenerhebung (vgl. DIEKMANN, 2004, S. 371 und KROMREY, 2002, S. 348). SCHNELL bezeichnet sie auch als „...das Standardinstrument empirischer Sozialforschung bei der Ermittlung von Fakten, Wissen, Meinungen, Einstellungen oder Bewertungen im sozialwissenschaftlichen Anwendungsbereich...“ (SCHNELL, 2005, S. 321). In der vorliegenden Arbeit stellt die Datenerhebung mittels Befragung ein Kernelement dar.

2.3.1.1 Methode der Befragung

Die in der Literatur beschriebenen Formen der Befragung sind vielfältig. DIEKMANN (2004, S. 373) unterscheidet nach Art der Kommunikation drei Befra-

gungstypen. Er differenziert zwischen persönlicher, telefonischer und schriftlicher Befragung. SCHNELL (2005, S. 321) nennt als Durchführungsformen die mündliche und schriftliche Befragung sowie das Telefoninterview und die internetgestützte Befragung. ATTESLANDER (2003, S. 145) systematisiert die Befragungsformen, indem er einerseits nach der Kommunikationsart, d. h. mündlich oder schriftlich unterscheidet, andererseits nach der Kommunikationsform wenig strukturiert, teilstrukturiert oder stark strukturiert differenziert. Die Systematik der Einordnung nach ATTESLANDER (2003, S. 145) ist in Tabelle 1 aufgeführt.

Tabelle 1: Befragungsformen nach Atteslander

Kommunikationsart Kommunikationsform	Kommunikationsart	
	mündlich	schriftlich
wenig strukturiert	Typ I - informelles Gespräch - Experteninterview - Gruppendiskussion	Typ II - informelle Anfrage bei Zielgruppen
teilstrukturiert	Typ III - Leitfadengespräch - Intensivinterview - Gruppenbefragung - Expertenbefragung	Typ IV - Expertenbefragung
stark strukturiert	Typ V - Einzelinterview - telefonische Befragung - Gruppeninterview - Panelbefragung	Typ VI - postalische Befragung - persönliche Verteilung und Abholung - gemeinsames Ausfüllen von Fragebögen - Panelbefragung
	Typ VII (mündlich und schriftlich kombiniert) - elektronisch interaktiv - telefonische oder schriftliche Ankündigung des schriftlichen Fragebogens - Versand oder persönliche Überbringung des Fragebogens - telefonische oder elektronische Kontrolle evtl. Ergänzungsbefragung	

Quelle: Atteslander, 2003, S. 145.

Die in dieser Arbeit angewandten Befragungsmethoden finden sich in den von ATTESLANDER (2003, S. 145) beschriebenen Befragungstypen III und V wieder. Es handelt sich zum einen um eine mündliche, teilstrukturierte Befragung, wel-

che als Experteninterview anhand eines offenen Gesprächsleitfadens telefonisch durchgeführt wird. Zum anderen um eine ebenfalls mündliche, aber stark strukturierte Befragung, die in Form von telefonischen oder persönlichen Einzelinterviews erfolgt. Auf diese beiden angewandten Befragungsmethoden wird in diesem Abschnitt näher eingegangen. Andere Formen der Befragung werden nicht behandelt, da diese in der vorliegenden Arbeit keine Anwendung finden.

Das **leitfadengeführte (Experten-) Interview** ist ein Instrument der qualitativen Sozialforschung. Es wird als Erhebungsmethode gewählt, um Einblicke in den bisher in der Literatur wenig beschriebenen Forschungsgegenstand zu erhalten und kommt, abgesehen von der Landwirtebefragung, bei allen Expertengruppen zur Anwendung. Ziel des leitfadengeführten Experteninterviews ist die Generierung von bereichsspezifischen und themenbezogenen Aussagen (vgl. SCHOLL, 2003, S. 67). Der Zugang zu und die Teilhabe an exklusivem Expertenwissen steht im Mittelpunkt des systematisierten Experteninterviews. Nach BOGNER und MENZ (2005, S. 37) steht das aus der Praxis gewonnene, reflexiv verfügbare und spontan kommunizierbare Handlungs- und Erfahrungswissen im Vordergrund. Der Experte fungiert hierbei als Ratgeber, da er über ein dem Forscher nicht zugängliches Fachwissen verfügt. Dieses wird mit Hilfe eines Expertenleitfadens erhoben (vgl. BOGNER u. MENZ, 2005, S. 37).

Dem in dieser Arbeit verwendeten Leitfaden (siehe Anhang 1) liegen offen formulierte Fragen zugrunde. Die Fragen wurden aus eigenen theoretischen Vorüberlegungen und in Anlehnung an die in Abschnitt 2.2 dargelegten Hypothesen entwickelt. Der Leitfaden enthält vorformulierte Fragen zu allen Untersuchungsgegenständen dieser Arbeit, wobei die Reihenfolge, in welcher die Fragen gestellt werden, gleichgültig ist. Je nach befragter Person und Gesprächsverlauf können Themenkomplexe weggelassen oder zusätzliche, sich ergebende Fragen gestellt werden. Diese offene Gesprächsführung und der sich daraus ergebende erweiterte Antwortspielraum des Befragten ermöglichen sowohl die Rekonstruktion von Expertenwissen als auch die Erfassung der Erfahrungshintergründe der Experten. Die Anwendung des Leitfadens gewährleistet die spätere Vergleichbarkeit der Ergebnisse und stellt sicher, dass alle forschungsrelevanten Themen angesprochen werden. Der Gesprächsleitfaden wird – soweit erforderlich – im Vorfeld der Befragung für die einzelnen Expertengruppen

überarbeitet und angepasst (siehe auch Beispiel im Anhang 1). Es ist dabei gewährleistet, dass über alle Experteninterviews hinweg ein so genannter „roter Faden“ in der Gesprächsführung erkennbar bleibt. Dies ermöglicht nicht nur den Vergleich der Aussagen innerhalb der Expertengruppen, sondern auch der verschiedenen Expertengruppen miteinander (vgl. SCHNELL, 2005, S. 387 und FRIEBERTSHÄUSER, 2003, S. 375 ff.).

Die Durchführung der Expertenbefragung stellt hohe Anforderungen an den Interviewer, da vom Befragten komplexe und tiefere Informationen gewonnen werden sollen. Dem Interviewer eröffnen sich durch die variable Reihenfolge der Fragen gewisse Gestaltungsspielräume. Hierbei ist jedoch ein hohes Maß an Sensibilität gegenüber den Interviewpartnern und während des Gesprächsverlaufs erforderlich (vgl. FLICK, 2005, S. 143). Das Beherrschen der Fachtermini und ein entsprechendes Fachwissen über das Untersuchungsgebiet seitens des Interviewers sind Voraussetzungen für die Durchführung des Experteninterviews. Der Interviewer bereitet sich diesbezüglich gezielt auf die einzelnen Gesprächspartner (Experten) vor und tritt somit als Co-Experte auf. Der Befragte setzt hierbei ein entsprechendes Wissensniveau des Interviewers im entsprechenden Fachgebiet voraus, auf welches im Gesprächsverlauf zurückgegriffen werden kann (vgl. BOGNER u. MENZ, 2005, S. 50).

Bei der Durchführung der Interviews ist auf die Objektivität der Gesprächsführung zu achten, um eine Verzerrung des erhobenen Datenmaterials weitestgehend zu vermeiden. Die Interviews werden in der Regel auf Tonband protokolliert und danach inhaltlich transkribiert. Die anschließende Auswertung der Texte erfolgte in Anlehnung an ein von MEUSER und NAGEL (2005, S. 71 ff.) vorgestelltes Verfahren. Hierbei wird in mehreren Auswertungsschritten eine Verdichtung und Analyse des qualitativen Datenmaterials erreicht (vgl. MEUSER u. NAGEL, 2005, S. 80 ff.).

Das **strukturierte Einzelinterview** ist nach der Systematisierung der Befragungsformen nach ATTESLANDER (2003, S. 145) dem Bereich des Erfassens quantitativer Aspekte zuzuordnen. Für die Landwirtebefragung erscheint diese Erhebungsmethode sinnvoll, da es sich hierbei um eine homogene Gruppe handelt und die Anzahl der geführten Interviews vergleichsweise hoch ist. Die Befragung der Landwirte wird telefonisch anhand eines standardisierten Frage-

bogens durchgeführt. Eine starke Standardisierung des Interviews erleichtert die spätere Auswertung und Darstellung der Ergebnisse. Ziel der standardisierten Befragung ist die Erfassung vorwiegend quantitativer, aber auch qualitativer Aspekte. Der entwickelte Fragebogen enthält neben den, dem standardisierten Befragungstyp entsprechenden geschlossenen Fragen, auch einige wenige halboffene und offene Fragen. Die Entwicklung des Fragebogens erfolgte anhand eigener Überlegungen und gemäß der zu überprüfenden Hypothesen (siehe Abschnitt 2.2 u. Anhang 2).

Nachstehend sind einige Merkmale aufgeführt, welche die gewählte Befragungsform charakterisieren (vgl. SCHOLL, 2003, S. 74 ff. u. SCHNELL, 2005, S. 321 ff.):

- Die Fragen sind (mehrheitlich) geschlossen.
- Die Fragen sind in einer feststehenden Reihenfolge geordnet und dürfen nicht verändert werden.
- Der Interviewer darf den Text der Fragen und Antworten weder variieren noch sinnverändernd betonen, um die Gleichheit der Interviewsituation zu gewährleisten.
- Der Interviewer steht dem Thema und den Befragten völlig neutral gegenüber.
- Nachfragen des Interviewten sind nach vorgegebenen Regeln zu beantworten.
- Passen Antworten auf geschlossene Fragen nicht in das vorgegebene Antwortschema oder bewegt sich der Befragte vom Thema weg, muss gemäß bestimmten Regeln verfahren werden.

Die Antworten der telefonischen Befragung werden protokolliert. Die Auswertung der Daten erfolgt mit Hilfe einfacher deskriptiver Statistik. Die Befragungsergebnisse werden durch die Berechnung absoluter bzw. relativer Häufigkeitsverteilungen analysiert. Eine Beschreibung der hier angewandten statistischen Methode findet sich bei ATTESLANDER (2003, S. 290 ff.).

2.3.1.2 Befragungsumfang und -grundlagen der verschiedenen Expertengruppen

Experte zu sein ist nach MEUSER und NAGEL (2005, S. 73) ein relationaler Status. Wer Experte ist, hängt vom jeweiligen Forschungsinteresse ab. Der Expertenstatus wird vom Forscher verliehen und beschränkt sich auf ein spezifisches Themengebiet.

Gemäß dem dieser Arbeit zugrunde liegenden Forschungsinteresse kristallisierten sich in der ersten Phase der Literaturanalyse, Internetrecherche sowie der Befragung der in Abschnitt 2.1 aufgezeigten Institutionen einzelne Experten heraus. Daneben wurde im Verlauf der Befragung nach weiteren, mit der Problematik vertrauten Experten gefragt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird auf die Nennung der befragten Einzelpersonen (Experten) verzichtet. Tabelle 2 zeigt den Umfang der Expertenbefragung. Es werden sieben Expertengruppen gebildet, wobei die Anzahl der Befragten innerhalb der Gruppen variiert.

Tabelle 2: Umfang der befragten Expertengruppen

Expertengruppe	Anzahl der befragten Experten
landwirtschaftliche Sachverständige	10
Mitarbeiter von Kreditinstituten	15 (50)*
Landwirte	32
Mitarbeiter von Wasserversorgungsunternehmen	3
Vertreter öffentlicher Grundbesitzer	4
Mitarbeiter der Direktionen für ländliche Entwicklung	3
überregionale Grundstückseigentümer	5

* 50 Kurzinterviews, 15 vertiefende Experteninterviews.

Quelle: Eigene Darstellung.

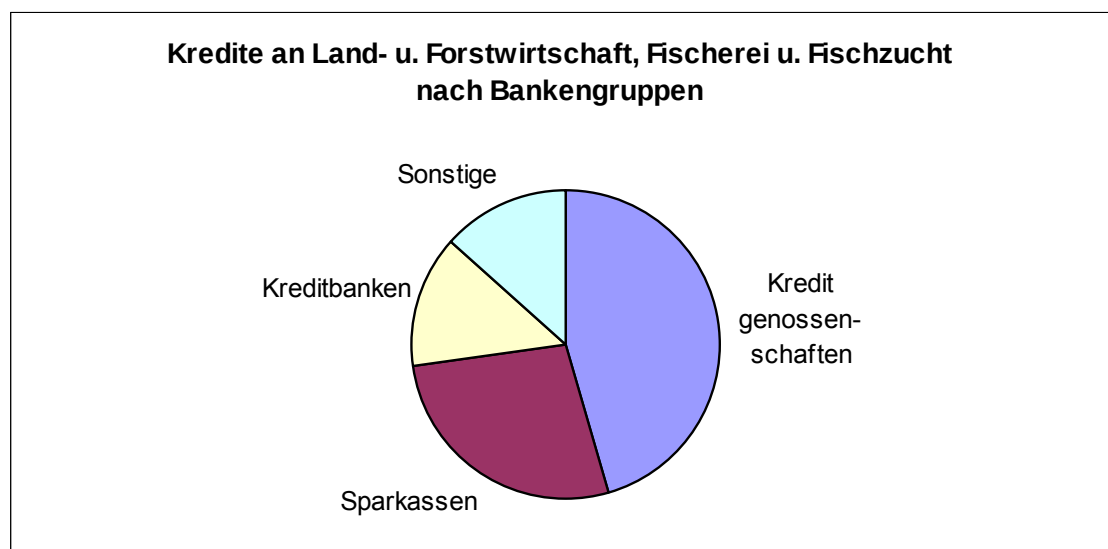
Die Befragungsgrundlagen werden aufgrund der Heterogenität der Gruppen im Folgenden für jede Expertengruppe separat dargestellt.

In der Expertengruppe der **Sachverständigen** werden Interviews mit zehn landwirtschaftlichen Sachverständigen geführt, welche in ihrem Bereich öffentlich bestellt und vereidigt sind. Bei der Auswahl der Sachverständigen wurde

darauf geachtet, dass diese mit dem Thema Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten vertraut sind und damit bereits praktische Erfahrung gesammelt haben. Der Schwerpunkt der Befragung liegt bei dieser Gruppe auf dem Untersuchungsgegenstand „Verkehrswert“.

Bei der Befragung von Mitarbeitern verschiedener **Kreditinstitute** werden Vertreter von 50 Genossenschaftsbanken und Sparkassen in Bayern bezüglich ihrer Erfahrungen im Bereich Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten interviewt. Die Genossenschaftsbanken und Sparkassen werden deshalb gewählt, da sie die größten Kreditgeber der Landwirtschaft darstellen (vgl. Abbildung 2). Sie beteiligen sich zusammen mit über 70 % an der Finanzierung landwirtschaftlicher Unternehmen.

Abbildung 2: Anteil der verschiedenen Bankengruppen an den Krediten an Land- u. Forstwirtschaft, Fischerei u. Fischzucht



Quelle: Deutsche Bundesbank, Bankenstatistik, November 2005.

Bei der Auswahl der 50 Kreditgenossenschaften und Sparkassen wurde darauf geachtet, dass diese sich in Regionen mit einer hohen Dichte an Wasserschutzgebieten befinden und Erfahrung mit der Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke haben. Aufgrund dieser Anforderungen und des prozentualen Finanzierungsanteils an landwirtschaftlichen Unternehmen (vgl. Abbildung 2) setzt sich der Interviewpool aus 38 Genossenschaftsbanken und zwölf Sparkassen zusammen. In Kurzinterviews verschafft sich der Interviewer einen Überblick über die Vorgehensweise der Kreditinstitute bei der Beleihung im Allgemeinen sowie über die Erfahrungen mit der Beleihung von landwirtschaftli-

chen Grundstücken in Wasserschutzgebieten im Speziellen. Aus den 50 Interviewpartnern der Genossenschaftsbanken und Sparkassen werden zwölf für vertiefende Experteninterviews ausgewählt. Hierbei werden diejenigen Gesprächspartner bevorzugt, welche nach Meinung des Interviewers die größte Erfahrung im Untersuchungsbereich aufweisen. In Ergänzung dazu finden weitere drei Expertengespräche mit Mitarbeitern bankennaher Bewertungsgesellschaften statt. Insgesamt werden 15 vertiefende Experteninterviews durchgeführt. Der Schwerpunkt der Befragung liegt bei dieser Gruppe auf dem Untersuchungsgegenstand „Beleihung“.

In der Expertengruppe **Wasserversorgungsunternehmen** werden drei Mitarbeiter von verschiedenen Wasserversorgungsunternehmen interviewt. Der Fokus dieser Interviews liegt auf dem Kauf- und Pachtverhalten der Wasserversorger in Wasserschutzgebieten. Der Informationsbeitrag dieser Gruppe liegt vor allem bei den Untersuchungsgegenständen „Verkehrswert“ und „Pacht“ (vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 54).

Bei der Gruppe der **öffentlichen Grundbesitzer** wurden vier Gemeinden ausgewählt, welche sich nach Auswertung von Geoinformationssystemen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe von Wasserschutzgebieten befinden. Die Befragten sollen vor allem Auskunft über ihre Rolle als Nachfrager am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt geben (vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 54).

Es werden drei weitere Interviews mit Mitarbeitern der **Direktionen für ländliche Entwicklung** geführt. Die Experten sollen vor allem Auskunft zur Wertermittlung von Tauschwerten³ geben sowie darüber, welchen Einfluss die Lage in einem Wasserschutzgebiet auf den Tauschwert hat. Diese Interviews dienen

³ In einem Flurbereinigungsverfahren wird der Wert eines Grundstückes als Tauschwert angegeben. Der Tauschwert setzt den Wert des Grundstückes eines Teilnehmers ins Verhältnis zu dem Wert aller übrigen am Flurbereinigungsverfahren beteiligten Grundstücke (§ 27 FlurbG). Der Tauschwert orientiert sich an dem Nutzen, welche die Besitzer eines Grundstückes bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus diesem ziehen können. Besonderheiten die den Tauschwert eines Grundstückes beeinflussen werden durch Zu- und Abschläge zu den Bodenwertzahlen berücksichtigt. Besonderheiten sind beispielsweise Hanglage, Wasserhaushalt, Kleinklima etc., aber auch rechtliche Besonderheiten wie Durchleitungen oder die Lage in Wasserschutzgebieten (vgl. BAYSTMLF, o. J., S. 29). Der Tauschwert ist somit nicht direkt vergleichbar mit dem Verkehrswert, stellt jedoch ebenfalls ein Instrument zur Wertfeststellung gegenüber anderen Flächen dar.

vor allem der Informationsgewinnung für die Untersuchungsgegenstände „Pachtpreis“ und „Verkehrswert“ (vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 55).

In der Kategorie der **überregionalen Grundstückseigentümer** werden privatwirtschaftliche, staatliche sowie kirchliche Einrichtungen mit landwirtschaftlichen Grundbesitzungen befragt. Charakteristisch für diese Expertengruppe ist, dass sie landwirtschaftliche Flächen in größerem Umfang besitzen und diese mehrheitlich verpachten bzw. in geringem Umfang auch veräußern. Eine Eigenbewirtschaftung der Flächen findet bei den befragten überregionalen Grundstückseigentümern nicht statt. Diese Experten sollen zu allen Untersuchungsgegenständen Informationen liefern (vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 56).

Die Befragung der **Landwirte** bringt Erkenntnisse für alle Forschungsbereiche. Bei der Auswahl der Landwirte wurde darauf geachtet, dass diese im Wasserschutzgebiet befindliche Flächen bewirtschaften, da sie ihre Erfahrung als Betroffene einbringen sollen. Auf Interviews mit Landwirten, welche keine Flächen in Wasserschutzgebieten besitzen oder bewirtschaften, wird verzichtet.

Über zahlreiche Vorgespräche mit landwirtschaftlichen Berufsverbänden und Vertretern der Wasserwirtschaft wurde ein Datenpool von 74 bayerischen Landwirten, welche Flächen im Wasserschutzgebiet besitzen oder bewirtschaften, zusammengestellt. Dieser Datenpool dient als Grundlage für die Durchführung der standardisierten Befragung. Hieraus werden für die Expertengespräche 32 Landwirte per Zufallsprinzip ausgewählt. Aufgrund des Auswahlverfahrens lassen die Aussagen dieser Stichprobe keine Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit zu, sie liefern jedoch einen ersten Eindruck über die Einstellungen, Meinungen und Erfahrungen der Landwirte (vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 53).

2.3.2 Kaufpreisanalyse

Gegenstand der Kaufpreisanalyse ist die Auswertung von landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen in drei bayerischen Landkreisen. Unter Anwendung eines hierfür entwickelten Verfahrens werden die Grundstücksverkäufe nach Verkäufen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten unterschieden und unter Anwendung der Differenzwertmethode miteinander verglichen. Im Fol-

genden wird die hierfür zur Verfügung stehende Datengrundlage sowie die Datenbeschaffung und -aufbereitung beschrieben. Die Auswertung der zusammengeführten Daten wird im Anschluss daran erläutert (vgl. dazu HOFFMANN et al., 2005, S. 45 ff.).

2.3.2.1 Datengrundlage, -beschaffung und -aufbereitung

Für die Kaufpreisanalyse werden bayerische Landkreise als Untersuchungseinheiten ausgewählt. Um aussagekräftige Forschungsergebnisse zu erzielen, sollte der Anteil an Wasserschutzgebietsflächen in diesen Landkreisen relativ hoch sein. Für die Landkreisauswahl werden daher alle bayerischen Landkreise mit Hilfe von Geoinformationssystemen auf ihren Anteil an Wasserschutzgebietsflächen hin überprüft. Anhand dieses Auswahlkriteriums ergibt sich eine Rangliste von Landkreisen. Für die weitere Auswahl der Landkreise ist es von Bedeutung, dass in den Wasserschutzgebieten dieser Landkreise landwirtschaftliche Grundstücksverkäufe stattgefunden haben. Festzustellen ist dies durch eine Analyse der beim jeweiligen Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung. Hierzu werden die Gutachterausschüsse von 35 bayerischen Landkreisen, welche einen relativ hohen Anteil an Wasserschutzgebietsflächen aufweisen, kontaktiert. Es zeigt sich, dass die Kaufpreissammlungen vieler Gutachterausschüsse in Bayern erst seit dem Jahre 2000 oder später elektronisch geführt werden. Diese Tatsache verringert die Anzahl der potentiell zu analysierenden Landkreise erheblich. Es verbleiben 19 Gutachterausschüsse, mit welchen eine Zusammenarbeit möglich ist.

Für diese 19 Landkreise werden die Kaufpreisdaten der Gutachterausschüsse bei den entsprechenden Landratsämtern in digitaler Form angefordert. Auf die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen ist hierbei zu achten. Die Daten beziehen sich insbesondere auf Angaben über das Verkaufsjahr, die Flächengröße, die Flurnummer, die Käufergruppe, den Kaufpreis sowie die Nutzungsart des Grundstückes. In den grundstücks- und kaufvorgangsbezogenen Daten der bayerischen Kaufpreissammlungen findet sich kein Vermerk darüber, ob ein verkauftes Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt oder nicht.

Um die Kaufvorgänge danach zu unterscheiden, ob die veräußerten Grundstücke im Wasserschutzgebiet liegen oder nicht, müssen die digitalen Daten der

Kaufpreissammlung mit zusätzlichen Flächendaten anderer Datenquellen verbunden werden. Dies erfordert im ersten Schritt eine Aufbereitung der Kaufpreisdaten, welche als Microsoft Excel Datei zur Verfügung stehen. In den von den Landratsämtern übermittelten Rohdaten stellt jeder Verkaufsvorgang einen Datensatz dar. Enthält ein Verkaufsvorgang mehrere Flurstücke (Sammelverkauf), sind diese in einem Textfeld lose aneinandergereiht eingetragen mit unterschiedlichen (je nach Ermessen des Bearbeiters) Textbegrenzungszeichen. Diese Sammelverkäufe sind in einzelne Datensätze aufzugliedern, so dass jede veräußerte Flurnummer einen Einzeldatensatz darstellt. Zur Automatisierung dieses Arbeitsschrittes wurde ein Programm (Visual Basic für Applikationen) geschrieben. Die Information, dass gewisse veräußerte Flurnummern zu einem Sammelverkauf gehören, darf dabei nicht verloren gehen, da dies für die spätere gutachterliche Auswertung von Bedeutung ist. Eine Kennzeichnung der betroffenen Datensätze stellt dies sicher. Zusätzlich sind die Datensätze mit den bayerischen Gemarkungsschlüsseln zu versehen. Über diesen Schlüssel sowie die Flurnummer des jeweiligen veräußerten Grundstückes können die Kaufpreisdaten in einem Datenbanksystem (Microsoft Access) mit einer digitalen Flurkarte (ArcView GIS) verknüpft werden. Dieser Arbeitsschritt ermöglicht es, die veräußerten Flurstücke in einer digitalen Flurkarte zu kennzeichnen.

Im Anschluss daran wird diese digitale Flurkarte, in welcher alle verkauften Grundstücke (Flurnummern) markiert sind, in einem geographischen Informationssystem (ArcView GIS) über eine digitale Karte gelegt, welche alle in Bayern festgesetzten Wasserschutzgebiete enthält. Somit ist es möglich zu erkennen, welche der veräußerten Flächen in einem Wasserschutzgebiet liegen.

Eine automatische Identifizierung (räumliche Abfrage) dieser Verkaufsflächen erfasst zunächst alle Flächen, welche nicht in Wasserschutzgebieten liegen. Diese Flurstücke bilden die Gruppe der Verkäufe außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Die Identifizierung der verkauften Grundstücke in Wasserschutzgebieten ist etwas komplexer. Da sich die räumliche Begrenzung von Wasserschutzgebieten nicht zwangsläufig an Grundstücksgrenzen orientiert, muss die Auswahl dieser Flächen wie folgt gestaltet sein: Flächen, welche nur zu einem geringen Teil im Wasserschutzgebiet liegen, werden von der Kaufpreisanalyse ausgeschlossen,

da der Einfluss der teilweisen Lage im Wasserschutzgebiet auf die Preisfindung nicht beurteilt werden kann. Es sind nur diejenigen Flächen als Verkäufe innerhalb von Wasserschutzgebieten zu werten, die mit dem Großteil ihrer Fläche im Wasserschutzgebiet liegen. Erreicht wird diese Selektion durch eine räumliche Abfrage, in welcher nur diejenigen veräußerten Flurnummern identifiziert werden, welche mit ihrem Flächenzentrum innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegen. Damit dürften im Regelfall solche Grundstücke erfasst sein, die mit mindestens 50 % ihrer Fläche innerhalb des Wasserschutzgebietes liegen. All diese Flurstücke bilden die Gruppe der Verkäufe innerhalb von Wasserschutzgebieten.

Nach diesen Arbeitsschritten können die Kaufvorgänge der 19 Landkreise nach Verkäufen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten unterschieden werden.

Da die Daten der Kaufpreissammlung – je nach Pflege der Daten und Genauigkeit der den Gutachterausschüssen zugehenden Informationen – in Bezug auf die Nutzung der veräußerten Grundstücke nicht immer exakt sind, muss zur Absicherung der Datenvalidität ferner auf Informationen der Landwirtschaftsämter zurückgegriffen werden. Hierbei sind die Flächennutzung und der Flächenstatus aller veräußerten landwirtschaftlichen Grundstücke zu ermitteln. Dieser weitere Arbeitsschritt ist sehr zeitaufwändig. Die genannten Informationen müssen in Kooperation mit den jeweiligen Landwirtschaftsämtern für jede veräußerte Flurnummer manuell ermittelt werden. Aus technischen Gründen kann dieser Vorgang nicht automatisiert werden. Die Möglichkeit der Landwirtschaftsämter bezüglich der arbeitsintensiven Datenaufbereitung (Flächennutzung, -status) schränkt die Anzahl der möglichen zu analysierenden Landkreise zusätzlich ein.

Es verbleiben schließlich drei Landkreise, in welchen eine Kaufpreisanalyse durchgeführt wird. Die zu untersuchenden Landkreise liegen in unterschiedlichen bayerischen Regionen. Die aufbereiteten Daten der Kaufpreissammlung dieser Landkreise werden nun um die von den Landwirtschaftsämtern zur Verfügung gestellten Informationen erweitert und zusätzlich um die Angaben der landwirtschaftlichen Standortkartierung in Bezug auf die Standortgüte der landwirtschaftlichen Nutzflächen ergänzt.

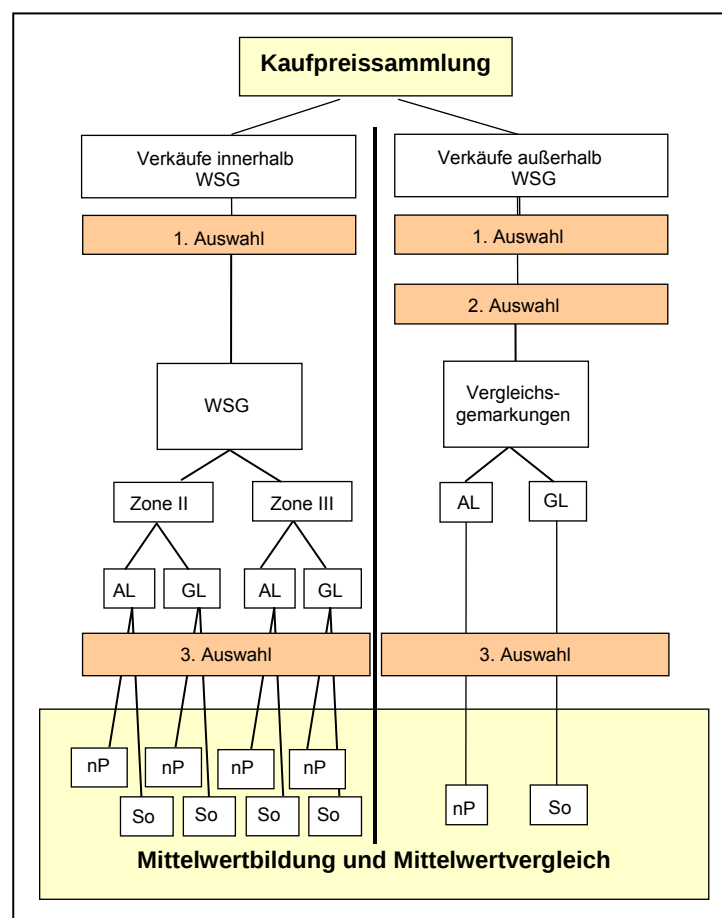
Nach Zusammenführung aller Informationen wird eine Analyse der Grundstücksverkäufe in den drei ausgewählten Landkreisen vorgenommen. Aufgrund der geringen Anzahl der Landkreise kann die Kaufpreisanalyse keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben. Sie ist jedoch geeignet, punktuell die realen Kaufpreisverhältnisse der ausgewählten Landkreise darzustellen.

2.3.2.2 Datenauswertung

Die aufbereiteten Kaufpreisdaten werden dem Vergleichswertverfahren unterzogen (siehe Abschnitt 3.4.1.2). Abbildung 3 zeigt hierzu die schematische Vorgehensweise. In einem ersten Schritt sind die Kaufvorgänge eines Landkreises in zwei Gruppen zu unterteilen (vgl. Abbildung 3):

- Verkäufe außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Verkäufe innerhalb von Wasserschutzgebieten

Abbildung 3: Schematische Vorgehensweise der Kaufpreisanalyse



nP = natürliche Person, So = Sonstige Person, AL = Ackerland, GL = Grünland

Quelle: In Anlehnung an HOFFMANN et al., 2005, S. 50.

Nach dieser Gruppierung der Vorgänge findet eine weitere Selektion statt. Hierbei werden folgende Verkaufsvorgänge eliminiert (vgl. 1. Auswahl in Abbildung 3):

- 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, sofern die besonderen Gründe der Preisfestsetzung und ihre Auswirkungen nicht genau erfasst werden können (siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 WertV und § 13 WertV).
- Preise für forstwirtschaftliche Flächen, Wasserflächen sowie Flächen mit außerlandwirtschaftlicher preisbestimmender Nutzung (z. B. Golfplatz) oder mit Bodenschätzen sind nicht für einen Vergleich mit rein landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geeignet.
- Preise für kleine Flächen unter ca. 1.000 m² werden ebenfalls ausgeklammert, 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 Euro pro Flächeneinheit spielt bei diesen Käufen in der Regel 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 WertV in Verbindung mit § 6 WertV nicht zum Vergleich geeignet. Dazu gehören u. a. Spekulationskäufe, Geschäfte unter Verwandten, Tauschvorgänge sowie Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren (Notverkäufe).

Das Aussondern dieser Verkaufsvorgänge (Preise) ist erforderlich, da eine Vergleichbarkeit der Grundstückspreise nicht nur vom Zustand (§ 4 WertV), sondern auch vom Preis gegeben sein muss (siehe BGH-Urteil vom 28.4.1966 – III ZR 24/65). Die physischen und wirtschaftlichen Wert bildenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke müssen im Wesentlichen übereinstimmen. Nach der gängigen Rechtsprechung (siehe BGH-Urteil vom 23.5.1985 – III ZR 10/84 und BGH-Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87) sind die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise auch dann als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine

Besonderheiten (wie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) vorliegen (siehe § 3 Abs. 3 WertV und § 6 WertV).

In der 2. Auswahl (vgl. Abbildung 3) wird eine Liste von denjenigen Gemarkungen zusammengestellt, in denen auswertbare Kaufvorgänge von Wasserschutzgebietsflächen gefunden wurden. Diese Gemarkungen stellen die Vergleichsgemarkungen für die Wasserschutzgebietsverkäufe eines Landkreises dar. Als Vergleichsvorgänge für die Wasserschutzgebietsverkäufe werden nur Kaufvorgänge ausgewählt, die in den identifizierten Vergleichsgemarkungen liegen.

Innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten wird nach Käufen von Acker- und Grünland unterschieden (vgl. Abbildung 3). Bei den Verkäufen in Wasserschutzgebieten wird ferner zwischen Käufen in der Zone II und den übrigen Zonen (III bzw. III A oder III B) differenziert. Diese zusätzliche Unterscheidung erscheint sinnvoll, da in der Wasserschutzzone II in der Regel stärkere Auflagen gelten als in den weiteren Zonen (III bzw. III A oder III B). Unterschiede in den Schutzauflagen der Zonen III A und III B werden hierbei vernachlässigt.

In einer 3. Auswahl werden alle Daten der für die Analyse verbleibenden Kaufvorgänge nochmals auf Plausibilität überprüft. Treten bei einem Kaufvorgang Unstimmigkeiten auf, werden weitere Recherchen angestellt. Beispielsweise werden bei nicht übereinstimmenden Angaben der verschiedenen Datenquellen zur Nutzung eines Grundstückes u. a. Luftbildaufnahmen gesichtet (vgl. Abbildung 3).

Nachdem die relevanten Kaufvorgänge in der beschriebenen Art und Weise identifiziert, gruppiert und selektiert wurden, findet eine weitere Unterscheidung nach Erwerbergruppen statt. Aus den gespeicherten Kaufvorgängen der Landratsämter wird ersichtlich, von welcher Käufergruppe ein Grundstück erworben wurde. In den Kaufpreissammlungen wird unterschieden nach natürlicher Person, juristischer Person, Kommune, Bund, Land oder Sonstige. Genauer lassen sich die Erwerber aus den von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Daten nicht identifizieren. Aufgrund dieser Datenbasis werden bei der Analyse der Kaufpreise zwei Käufergruppen gebildet (vgl. Abbildung 3). Die

natürlichen Personen bilden die erste Gruppe. Hier kann vermutet werden, dass beim Kauf keine wasserwirtschaftlichen Interessen im Vordergrund standen. Alle anderen Erwerbergruppen bilden die zweite Käufergruppe, die Gruppe der *Sonstigen*. Dies sind somit alle Käufer, die keine *natürlichen Personen* sind. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Käufern der Gruppe der *Sonstigen* überwiegend um Käufer der öffentlichen Hand bzw. um Wasserversorgungsunternehmen handelt, welche die Fläche möglicherweise wegen ihrer Lage im Wasserschutzgebiet und den damit verbundenen Schutzziele erwerben. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb über den Status der juristischen Person in die Gruppe der *sonstigen* Käufer fällt. Dies dürfte aber ein Ausnahmefall sein. Eine klare Identifizierung der verschiedenen Käufer ist aufgrund des Datenschutzes nicht möglich.

Für jede Gruppe und Fallkonstellation werden der Mittelwert und die Standardabweichung der Kaufpreise ermittelt. Beispielsweise ergibt sich somit ein Mittelwert der Kaufpreise, welcher in einem Landkreis für Ackerland in der Schutzzone II mit einer *natürlichen Person* als Käufer vereinbart wurde (vgl. Abbildung 3). Durch einen Mittelwertvergleich der Kaufpreise innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes (Differenzwertmethode) wird die Preisdifferenz errechnet. Die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse werden in Abschnitt 4.2 präsentiert.

2.3.3 Einzelfallstudie

In der Einzelfallstudie werden die Forschungsergebnisse der bisher durchgeführten Untersuchungen auf ein ausgewähltes Wasserschutzgebiet angewandt. Ziel der Einzelfallstudie ist es, in einem ausgewählten Wasserschutzgebiet tiefere Einblicke in die Zusammenhänge und Ausprägungen der bereits identifizierten Einflussfaktoren der Verkehrswert- und Pachtpreisentwicklung in Wasserschutzgebieten zu erhalten sowie die tatsächlichen Erfahrungen der Landwirte mit der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten zu erfassen.

2.3.3.1 Auswahl und Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

Die Einzelfallstudie wird anhand eines Wasserschutzgebietes in Bayern durchgeführt. Um möglichst viele der in dieser Arbeit bereits gewonnenen Erkennt-

nisse in der Einzelfallstudie zu überprüfen und zu verifizieren, erfolgt die Auswahl des zu untersuchenden Wasserschutzgebietes nicht zufällig, sondern anhand verschiedener Kriterien:

1. Für das auszuwählende Wasserschutzgebiet muss die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zur Verfügung stehen.
2. Das betreffende Wasserschutzgebiet muss entsprechend groß sein bzw. es muss ausreichend landwirtschaftlich genutzte Fläche betroffen sein, damit
 - möglichst viele Flächenverkäufe im Wasserschutzgebiet vorzufinden sind und
 - genügend vom Wasserschutzgebiet betroffene Landwirte als Interviewpartner zur Verfügung stehen.
3. Das Wasserschutzgebiet darf sich nicht auf die gesamte landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Region (Gemeinde) erstrecken, um
 - innerhalb einer Region/Gemeinde ausreichend Flächenverkäufe außerhalb des Wasserschutzgebietes vorzufinden und
 - innerhalb einer Region/Gemeinde Landwirte als Interviewpartner zur Verfügung zu haben, welche nicht vom Wasserschutzgebiet betroffen sind.
4. Das auszuwählende Wasserschutzgebiet darf sich nicht mit anderen Schutzgebieten (z. B. Überschwemmungsgebiet) überschneiden, um eine diesbezügliche Preisverzerrung auszuschließen.
5. Es müssen Flächenverkäufe innerhalb *und* außerhalb des Wasserschutzgebietes stattgefunden haben.
6. Unter den Flächenverkäufen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes müssen sich auswertbare Verkäufe befinden (zur Auswertbarkeit der Kaufvorgänge siehe Abschnitt 2.3.2.2).
7. Unter den auswertbaren Käufen sollten sich sowohl Käufe von natürlichen Personen als auch von nicht natürlichen Personen (Kommune etc.) befinden.
8. Im Wasserschutzgebiet sollten sich auswertbare Verkäufe der Zone II und III befinden.

9. Die Bereitschaft der Landwirte zur Teilnahme an der Befragung sollte hoch sein.

Bei der Auswahl des Wasserschutzgebietes ist es jedoch nicht möglich, aus allen bayerischen Wasserschutzgebieten dasjenige zu identifizieren, welches die Auswahlkriterien am besten erfüllt. Hierzu müssten alle zur Bewertung der Kriterienerfüllung notwendigen Daten verfügbar und miteinander verknüpfbar sein. Da dies nicht der Fall ist, wird unter Einbeziehung aller verfügbaren Informationen nach einem Wasserschutzgebiet gesucht, welches möglichst viele der vorgegebenen Kriterien erfüllt.

Das für die Einzelfallstudie ausgewählte Wasserschutzgebiet erfüllt acht der neun Auswahlkriterien. Kriterium Nr. 8 trifft auf das Wasserschutzgebiet nicht zu, da sich die Schutzzone II des Wasserschutzgebietes ausschließlich auf bewaldetes Gebiet erstreckt. Dies bedeutet, dass in der Einzelfallstudie Wertunterschiede, welche sich aufgrund unterschiedlicher Wasserschutzgebietszonen ergeben, nicht herausgearbeitet werden können. Jedoch garantiert die vollständige Erfüllung der verbleibenden acht Kriterien aussagekräftige Ergebnisse in allen übrigen Bereichen.

Aufgrund des Datenschutzes wird das ausgewählte Wasserschutzgebiet nicht näher bezeichnet. Es erstreckt sich über zwei Gemeinden (I und II) auf einer Fläche von über 10 km². Von der Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind ca. 400 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche betroffen. Diese liegt ausschließlich in der weiteren Schutzzone III und entspricht einem Drittel der gesamten, in beiden Gemeinden landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Ackeranteil beträgt in beiden Gemeinden rund 70 %. Die in der weiteren Schutzzone III gültigen Verbote, nur beschränkt zulässigen Handlungen sowie Gebote sind im Anhang 4 aufgeführt.

2.3.3.2 Durchgeführte Untersuchungen

Im ausgewählten Wasserschutzgebiet wird eine Analyse der Kaufpreise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke vorgenommen wie in Abschnitt 2.3.2 beschrieben. Die räumliche Dimension der Analyse bildet das Gebiet der Gemeinden I und II. Durch die **Kaufpreisanalyse** werden die Wertverhältnisse der

landwirtschaftlichen Grundstücke innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes in den Gemeinden I und II dargestellt.

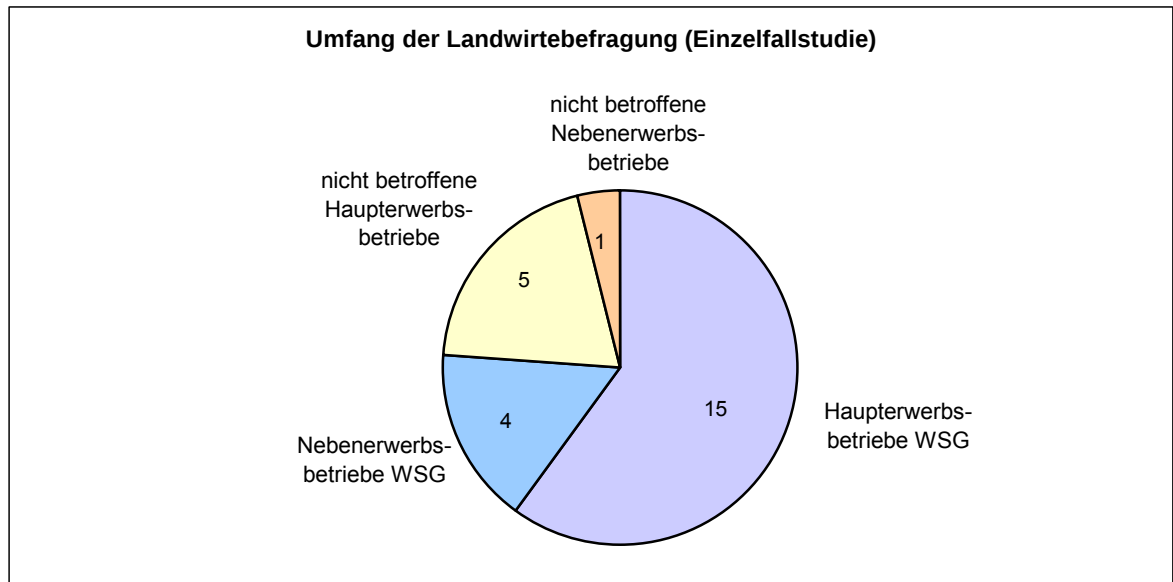
Ferner wird im Untersuchungsgebiet eine **Befragung** der Marktteilnehmer (Kommunen, Wasserversorgungsunternehmen, Landwirte) am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt durchgeführt. Die Bürgermeister der beiden Kommunen und das Wasserversorgungsunternehmen werden anhand eines Leitfadens interviewt. Die Befragung der Landwirte findet in Form von strukturierten persönlichen Einzelinterviews (Face-to-Face) statt (vgl. Abschnitt 2.3.1.1 Anhang 5).

Bei der Landwirtebefragung wird eine Vollerhebung unter den Haupterwerbsbetrieben ($n = 23$) angestrebt. Hierbei ist beabsichtigt, alle vom Wasserschutzgebiet betroffenen Haupterwerbsbetriebe ($n = 18$) und die in den Gemeinden befindlichen Haupterwerbsbetriebe, welche keine Flächen im Wasserschutzgebiet bewirtschaften bzw. besitzen ($n = 5$), zu befragen. 20 der 23 Haupterwerbsbetriebe nehmen an der Befragung teil.

Die Befragung der Nebenerwerbslandwirte wird anhand einer zufällig ausgewählten Stichprobe durchgeführt. Insgesamt sind vom Wasserschutzgebiet 19 Nebenerwerbslandwirte betroffen. In den Gemeinden sind drei weitere Nebenerwerbslandwirte ansässig, welche vom Wasserschutzgebiet nicht betroffen sind. Von einer Vollerhebung bei den insgesamt 22 Nebenerwerbsbetrieben wird Abstand genommen. Zum einen bewirtschaften die Nebenerwerbsbetriebe sowohl innerhalb als auch außerhalb des Wasserschutzgebietes nur 25 % der landwirtschaftlichen Fläche. Zum anderen sind seitens der Nebenerwerbslandwirte teilweise nur eingeschränkte Aussagen zum Untersuchungsgegenstand möglich, da diese in der Regel nur Flächen zum Verkauf anbieten aber nicht als Nachfrager am Grundstücksmarkt auftreten. Ziel der Befragung der Nebenerwerbsbetriebe ist es vor allem zu untersuchen, ob sich deren Aussagen von denen der Haupterwerbsbetriebe unterscheiden. Die Stichprobengröße beträgt fünf Landwirte, wobei sich darunter ein Nebenerwerbslandwirt befindet, welcher nicht vom Wasserschutzgebiet betroffen ist. Alle fünf zufällig ausgewählten Betriebe nehmen an der Befragung teil. Es werden somit 23 % der Nebenerwerbslandwirte befragt.

In Abbildung 4 ist der Umfang der Landwirtebefragung dargestellt. Insgesamt werden 25 Face-to-Face Interviews geführt.

Abbildung 4: Umfang der Landwirtebefragung (Einzelfallstudie)



Quelle: Eigene Darstellung.

3 Allgemeine Grundlagen

Dieses Kapitel enthält die Darstellung der für diese Arbeit wichtigen theoretischen Grundlagen. In Abschnitt 3.1 wird auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt eingegangen. Hierbei findet eine Betrachtung der Kauf- und Pachtmärkte statt. Es wird neben dem bayerischen auch der gesamtdeutsche Markt beleuchtet. Im Anschluss daran folgen in Abschnitt 3.2 Ausführungen zum allgemeinen Gewässerschutz und der Festsetzung von Wasserschutzgebieten, wobei auch die sich dadurch ergebenden Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft dargelegt werden.

In Abschnitt 3.3 wird auf die rechtlichen Aspekte der Entschädigung und des Ausgleichs von wirtschaftlichen Nachteilen eingegangen, welche durch eine Wasserschutzgebietsausweisung verursacht werden können. Neben den allgemeinen Rechtsgrundlagen des Ausgleiches werden ferner das Ausmaß der Entschädigung und die in Bayern gültige landesrechtliche Ausgestaltung der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vorgestellt. Es folgen Ausführungen zum Vertragswasserschutz und ein Exkurs über den Begriff „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung“.

In Abschnitt 3.4 sind für diese Arbeit relevante Wertebegriffe näher beschrieben. Neben Erläuterungen zum Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes und dessen Ermittlungsverfahren wird in einem Exkurs der Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke behandelt. Ausführungen zur Beleihungswertermittlung schließen dieses Kapitel ab.

3.1 Landwirtschaftlicher Bodenmarkt

Gegenstand dieser Arbeit ist es u. a. zu untersuchen, ob sich die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Wasserschutzgebiet auf den Marktwert (Verkehrswert) und Pachtpreis der betreffenden Grundstücke auswirkt. Diese Auswirkungen können jedoch nicht isoliert betrachtet werden, da sie möglicherweise in Simultanwirkung mit anderen verkehrswert- oder pachtpreisbeeinflussenden Faktoren stehen. Um die Grundlagen für diese gesamtheitliche Sichtweise zu schaffen, werden nachstehend die allgemeinen

Bestimmungsfaktoren und die vergangene Entwicklung der landwirtschaftlichen Kauf- und Pachtmärkte beschrieben.

3.1.1 Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Kaufpreise

Die Bestimmungsfaktoren der Kaufpreisbildung am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt wurden bereits in zahlreichen Arbeiten und Studien untersucht (vgl. BECKER, 1981; DRESCHER u. McNAMARA, 2000; DOLL, 2001 u. 2002a; DOLL u. KLARE, 2000b; FEUERSTEIN, 1971; HEINZLMEIR, 1983; HÖPER, 1985; KARMANN, 1988; KLARE u. PETERS, 1980; MANTAU, 1974; NEANDER, 1994; NIENDIEKER, 1987; NOSITSCHKA, 1973; POOK, 1971; SCHRÖRS, 1990 und WENTRUP, 1978). Nachstehend werden mögliche Faktoren aufgezeigt, welche auf die Preisbildung am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt einwirken können (in Anlehnung an DOLL, 2002a).

Zum einen sind **grundstücksindividuelle** Faktoren anzuführen, welche den Wert eines Grundstückes beeinflussen. Diese Faktoren sind durch die spezifischen Eigenschaften der Fläche bestimmt. Es handelt sich dabei beispielsweise um die natürliche Ertragskraft des Bodens, die Lage, Größe und Formung des Grundstückes sowie dessen Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem Grundstück verbundene Rechte, wie Lieferrechte, Dienstbarkeiten oder Nießbrauchsrechte zählen ebenso zu diesen Einflussfaktoren wie Nutzungseinschränkungen (z. B. durch Wasserschutzgebietsverordnungen) sowie flächengebundene Prämien.

Zum anderen wird die Preisgestaltung durch **lokale** und **regionale** Gegebenheiten bestimmt. Zu nennen sind hier beispielsweise klimatische Verhältnisse, regionaler Viehbesatz, Hackfrucht- und Sonderkulturanteil, Pachtpreinsniveau, Grad der Flurzersplitterung, Betriebsgrößenstruktur, Nachfrage für außerlandwirtschaftliche Zwecke, Standort- und Infrastrukturvariablen, Bevölkerungsdichte sowie der regionale außerlandwirtschaftliche Grundstücksmarkt. Die Ausprägungen dieser beispielhaft genannten Einflussfaktoren sind ebenso wie deren Kaufpreiswirkung von Region zu Region unterschiedlich.

Das Angebot und die Nachfrage am Grundstücksmarkt hängen darüber hinaus von **überregionalen landwirtschaftlichen** Faktoren ab. Hierbei handelt es sich vor allem um Entscheidungen im Bereich der Umwelt-, Steuer- oder

(EU-) Agrarpolitik. Ebenso können Ergebnisse der WTO-Verhandlungen Auswirkungen auf die Preisgestaltung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt haben. Beispielsweise ist hier die Einführung des Direktzahlungsverpflichtungsgesetzes (DirektZahlVerpflG) zu nennen, welches den Erhalt von Direktzahlungen an die Einhaltung bestimmter Vorschriften knüpft.

Im Weiteren gibt es **gesamtwirtschaftliche** Faktoren, welche die Preisbildung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt determinieren. Es handelt sich hierbei um die Entwicklungen auf den Kapital-, Arbeits- und (außerlandwirtschaftlichen) Bodenmärkten. Exemplarisch sind hier das Zinsniveau, die Inflation sowie Baulandpreise zu nennen.

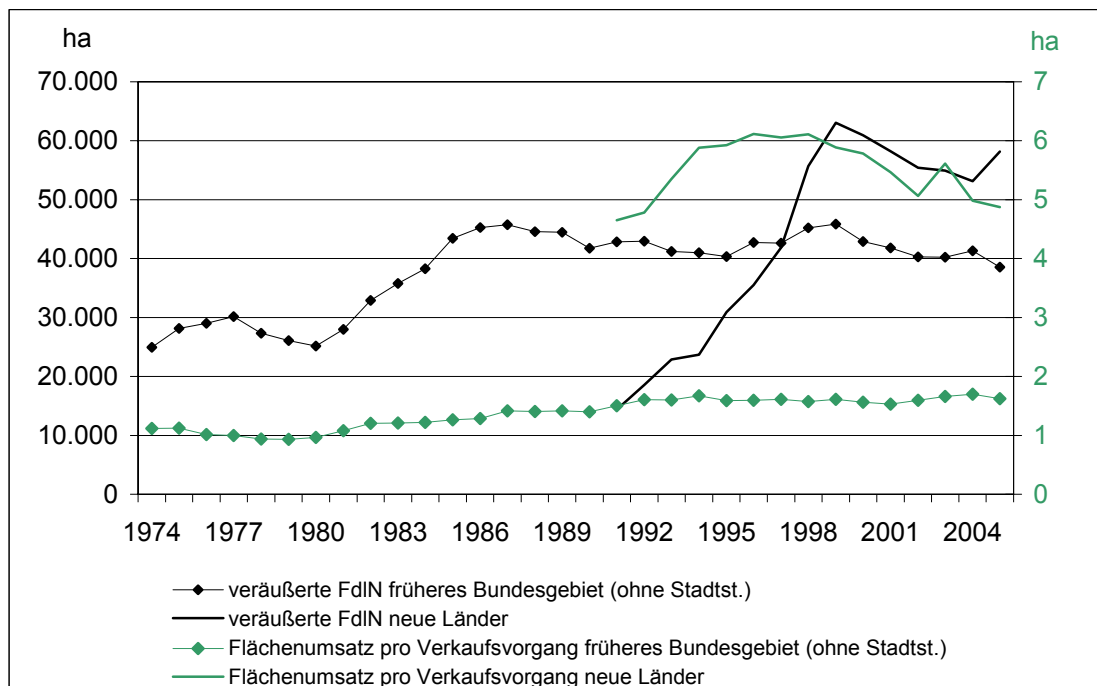
Neben den dargestellten Einflüssen auf die landwirtschaftlichen Grundstückspreise spielen für die Kauf- oder Verkaufsentscheidung im konkreten Einzelfall **betriebsindividuelle** Faktoren eine Rolle. Hierzu zählen z. B. die Größe des Betriebes, der Auslastungsgrad vorhandener Kapazitäten, die Managementfähigkeit des Betriebsleiters, die Vermögens- und Liquiditätsverhältnisse des Unternehmens, die besondere individuelle Angebots- oder Nachfragesituation (Notverkauf, Arrondierung, Spekulation, soziokulturelle Faktoren, steuerlich begünstigte Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen⁴) sowie der Zeitpunkt des Flächenerwerbs.

Die dargelegten Einflussfaktoren, deren Simultanwirkungen und Entwicklungen sind für die Preisfindung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt entscheidend. Nachfolgend wird in Abbildung 5 bis Abbildung 11 beschrieben, wie sich die landwirtschaftlichen Kaufmärkte in der Vergangenheit entwickelt haben. Betrachtet wird hierbei sowohl der deutsche als auch der bayerische Grundstücksmarkt.

⁴ Unter steuerbegünstigter Wiederanlage ist die Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter gemäß § 6b EStG zu verstehen. Hierbei ist es beispielsweise möglich, Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf eines Grundstückes auf ein Ersatzwirtschaftsgut (z. B. ein neu zu erwerbendes Grundstück) zu übertragen. Übertragen bedeutet, dass der erzielte Veräußerungserlös von den Anschaffungskosten des neu zu erwerbenden Grundstückes abgesetzt werden kann. Dies muss jedoch innerhalb einer gewissen Frist erfolgen. Man erreicht somit eine steuerneutrale Übertragung stiller Reserven (siehe § 6b EStG; vgl. KÖHNE u. WESCHE, 1995, S. 269 ff.).

Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der Flächenumsätze in ha insgesamt und pro Verkaufsvorgang für das frühere Bundesgebiet ab 1974 sowie für die neuen Länder ab 1991. Die Flächenumsätze in den alten Bundesländern liegen zu Beginn des Betrachtungszeitraumes im Jahre 1974 bei 25.000 ha pro Jahr und bewegen sich auf diesem Niveau bis Anfang der 80er Jahre. Danach ist bis zum Jahre 1985 ein Anstieg der Umsätze auf über 40.000 ha zu verzeichnen. Im weiteren Zeitverlauf unterliegt die jährlich veräußerte FdIN⁵ (Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung) keinen starken Schwankungen. Im Jahre 2005 beträgt die gesamte veräußerte landwirtschaftliche Nutzfläche im früheren Bundesgebiet 38.549 ha (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Deutschland in ha gesamt und pro Veräußerungsfall* in den Jahren 1974–2005



* Nicht enthalten sind in Abbildung 5 die nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes zu vergünstigten Preisen verkauften landwirtschaftlichen Flächen in den neuen Ländern.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgänge 1974–2005.

⁵ Unter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) sind nur diejenigen Flächen zu verstehen, welche nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen. Dies sind im wesentlichen Acker- und Grünlandflächen. Der Begriff „Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung“ deckt sich in der Bedeutung nicht vollständig mit dem der „landwirtschaftlich genutzten Fläche“ (LF). Beispielsweise zählen garten- und weinbaulich genutzte Flächen, welche einer Sonderbewertung unterliegen, zur LF aber nicht zur FdIN (vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgang 2004, S. 4).

In den neuen Ländern erhöht sich der Flächenumsatz seit 1991 (14.363 ha) stetig und erreicht im Jahre 1999 mit 63.078 ha seinen Höhepunkt. Im Jahre 2005 wurden in den neuen Bundesländern 58.157 ha FdIN veräußert (vgl. Abbildung 5).

In Abbildung 5 ist ferner der Flächenumsatz pro Verkaufsvorgang dargestellt (Quotient aus *Flächenumsatz* und *Anzahl der Veräußerungsfälle*). Dieser liegt im früheren Bundesgebiet zu Beginn der Betrachtung bei ca. 1 ha und erhöht sich im weiteren Zeitverlauf bis zum Jahre 2005 auf ca. 1,6 ha/Verkaufsfall. In den neuen Ländern werden seit 1991 zwischen 4,6 ha und 6,1 ha FdIN pro Verkaufsfall veräußert. Diese Werte liegen deutlich über den entsprechenden Werten des früheren Bundesgebietes.

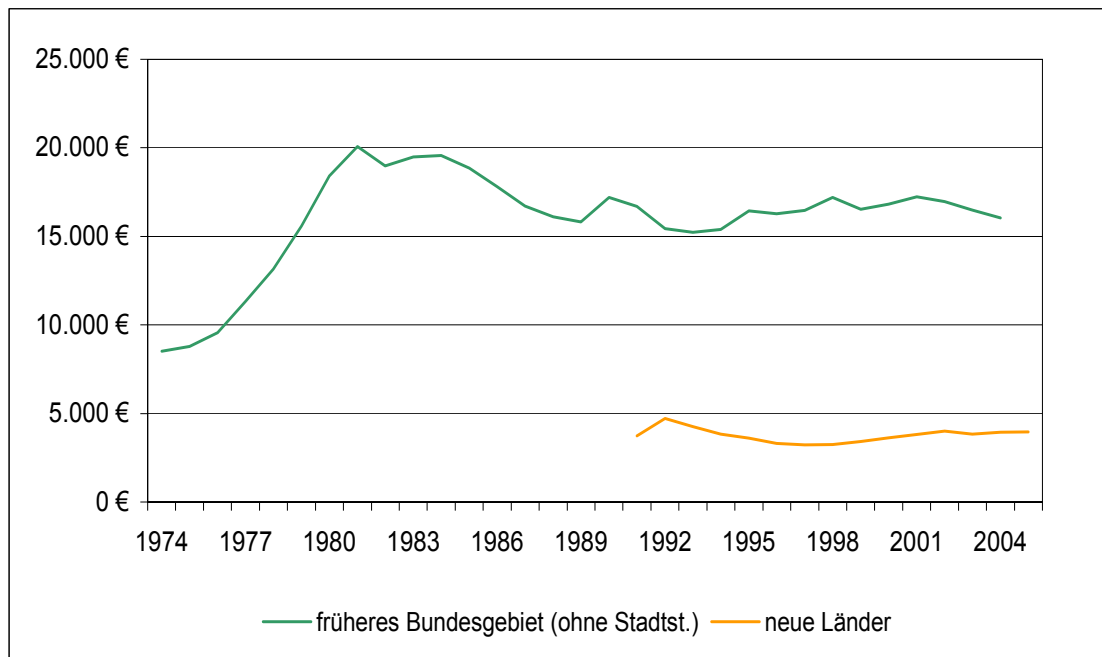
Insgesamt wurden im Jahre 2005 in Deutschland 96.705 ha landwirtschaftliche Nutzfläche veräußert (vgl. Abbildung 5). Diese Veräußerungsfläche entspricht 0,57 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche Deutschlands. Ein Vergleich der alten und neuen Bundesländer zeigt, dass im Jahre 2005 in den neuen Ländern mit 1,04 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen, relativ mehr Fläche veräußert wurde als in den alten Ländern mit rund 0,34 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

In Abbildung 6 ist die Entwicklung der Kaufpreise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im früheren Bundesgebiet seit 1974 und in den neuen Ländern seit 1991 zu sehen. Die Kaufwerte⁶ im früheren Bundesgebiet steigen vom Ausgangsniveau 1974 bis Anfang der 80er Jahre relativ steil an. Im Jahre 1981 erreichen die durchschnittlichen Kaufpreise im früheren Bundesgebiet einen Höchststand von rund 20.000 €/ha, welche seither nicht mehr erreicht wurden.

⁶ In dieser Arbeit werden die Begriffe Kaufwerte und Kaufpreise synonym verwendet. Das statistische Bundesamt spricht bei der Erfassung von Grundstückspreisen nicht von einer Kaufpreisstatistik sondern von einer Kaufwertstatistik, da es sich bei der Erfassung der Preise zwar um eine Totalerhebung handelt, die statistische Masse, aus welcher die durchschnittlichen Kaufwerte ermittelt werden, jedoch jedes Jahr aus anderen spezifisch gearteten Einzelfällen besteht. Eine echte Preisänderung ist somit für Grundstückspreise ebenso nicht darstellbar, wie echte regionale Preisunterschiede. Jedoch lassen sich durch dieses Verfahren realistische Marktpreise und deren Entwicklung näherungsweise darstellen (vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgang 2004, S. 4).

Danach entwickeln sich die Kaufpreise rückläufig, bis zu Beginn der 90er Jahre die Bodenpreisentwicklung weitestgehend stagnierte.

Abbildung 6: Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Deutschland in den Jahren 1974–2005



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgänge 1974–2005.

Das bis zu Beginn der 80er Jahre stark ansteigende Kaufpreisniveau sieht TROFF (GERARDY et al., o. J.) in einem zu dieser Zeit hohen Baulandbedarf für industrielle, gewerbliche, wohnwirtschaftliche und straßenbauliche Zwecke in Bereichen der Ballungsgebiete begründet. Die Veräußerungserlöse der betroffenen Landwirte führten durch die Möglichkeit einer steuerbegünstigten Reinvestition zu nachhaltigen Bodenpreissteigerungen. Des Weiteren war die Bodenpreisentwicklung zu dieser Zeit stark von wirtschaftlichen und agrarpolitischen Entwicklungen abhängig. Bis Anfang der 80er Jahre bewirkten Mechanisierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Landwirtschaft Produktivitäts- und in der Folge Produktionssteigerungen, welche durch staatliche Preis- und Absatzgarantien gefördert wurden. Dies führte einerseits zu einem erhöhten Flächenbedarf, andererseits zu einer verbesserten Einkommenssituation der Landwirte und im Ergebnis zu einer erhöhten Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen am Grundstücksmarkt. Seit Mitte der 80er Jahre ist ein Rückgang bzw. eine Stagnation der Nachfrage nach landwirtschaftlichen

Grundstücken zu verzeichnen (vgl. Abbildung 6). Begründet ist dies u. a. durch Änderungen in Bereichen der Agrarpolitik, wie beispielsweise Produktionsbegrenzungen, Preissenkungen sowie Flächenstilllegungen (vgl. TROFF in GERARDY et al., o. J., S. 3.3.1/12).

Daten über die Kaufwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen in den neuen Bundesländern stehen ab dem Jahre 1991 zur Verfügung (vgl. Abbildung 6). Im Vergleich zum Preisniveau der alten Bundesländer zeigt sich ein deutlicher Unterschied, welcher über den gesamten Betrachtungszeitraum erhalten bleibt. Seit 1991 beträgt der Kaufpreis landwirtschaftlicher Grundstücke im früheren Bundesgebiet im Schnitt das 4,4fache der Kaufpreise in den neuen Ländern. Im Jahre 2005 liegt der Kaufpreis für einen Hektar veräußerte landwirtschaftliche Nutzfläche im früheren Bundesgebiet bei durchschnittlich 15.825 €. In den neuen Ländern beträgt dieser Preis im gleichen Jahr 3.964 € (vgl. Abbildung 6).

Von DOLL u. KLARE (1996, S. 12) werden u. a. folgende Gründe für das aus Abbildung 6 ersichtliche Kaufpreisgefälle zwischen den neuen und alten Bundesländern angeführt (vgl. auch DOLL, 2002a, S. 8):

- In den neuen Ländern existieren aufgrund der sozialistischen Agrarverfassung vor der Wiedervereinigung weniger stark ausgeprägte traditionelle Verhaltensweisen bäuerlicher Familien in Bezug auf Bodeneigentum.
- Ein in den neuen Ländern vergleichsweise geringerer Anteil an eigenen Produktionsfaktoren verringert c. p. den Preisspielraum nach oben, auch bei starker Präferenz zu Bodeneigentum.
- Der von der BVVG⁷ im Rahmen des modifizierten Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) durchgeführte Flächenverkauf der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen zu einem um 35 % reduzierten Verkehrs-

⁷ Die BVVG (Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH) ist ein Immobiliendienstleister, welcher im Auftrag des Bundes die ehemals volkseigenen Flächen der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen privatisiert (siehe hierzu <http://www.bvvg.de>).

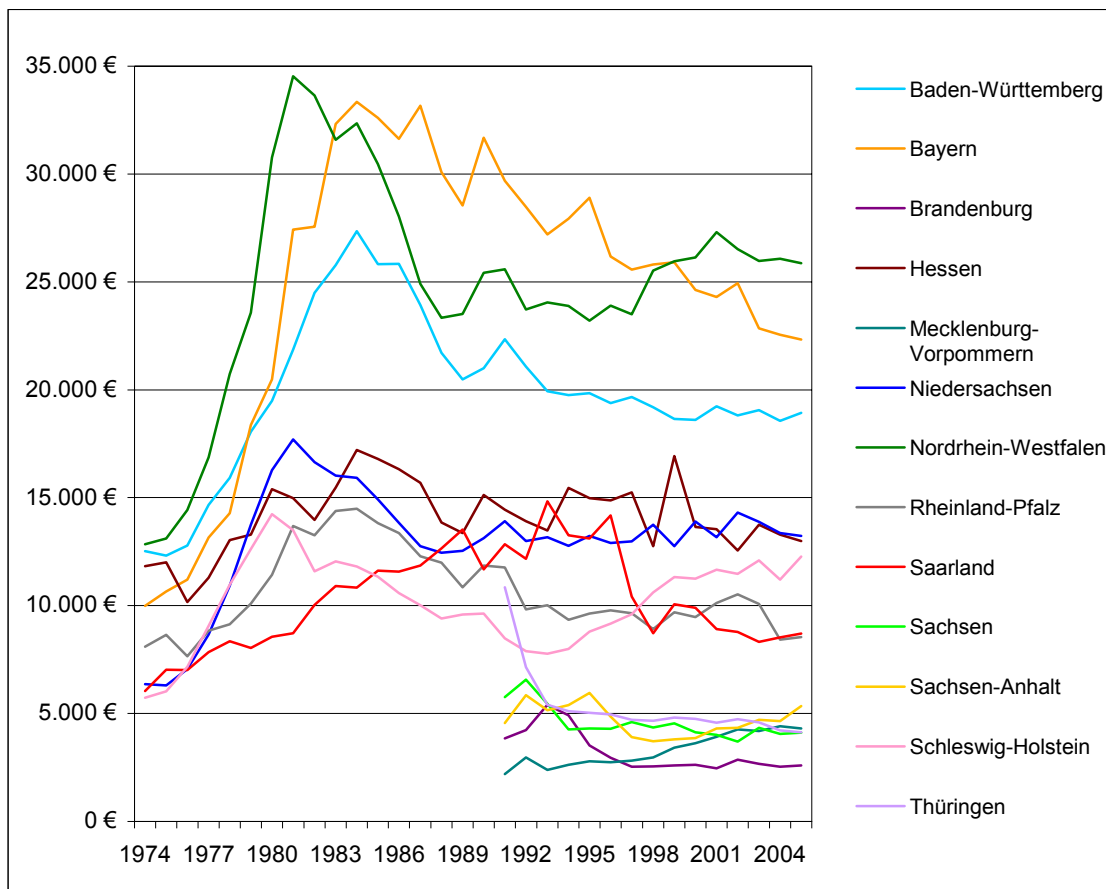
wert wirkt preisdämpfend auf den gesamten Grundstücksmarkt der neuen Länder, da der genannte Wertansatz für eine entscheidende Nachfragergruppe eine Preisobergrenze ist. Ebenso steht das für diesen Kauf benötigte Kapital für Käufe am freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

- Für die Umstrukturierung der Landwirtschaft in den neuen Bundesländern besteht ein erheblicher Kapitalbedarf. Betriebe verfügen oftmals kaum über Eigenkapital, und ihre Zahlungsbereitschaft sinkt, je deutlicher die Kaufpreise über dem kapitalisierten Pachtpreis liegen.
- In den neuen Ländern ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke, u. a. wegen einer geringeren Bevölkerungsdichte, weniger stark.

In Abbildung 7 werden die Kaufpreise landwirtschaftlich genutzter Flächen auf Ebene der Bundesländer dargestellt. Hierbei zeigt sich ebenfalls, dass alle neuen Bundesländer niedrigere durchschnittliche Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen aufweisen als die Länder des früheren Bundesgebietes. Eine regionale Differenzierung der Kaufpreise ist jedoch nicht nur zwischen den alten und neuen Bundesländern festzustellen.

Abbildung 7 zeigt, dass sich die Kaufpreise in den neuen Ländern nach der Wiedervereinigung auf einem – im Vergleich zu den alten Bundesländern – niedrigem Niveau befinden. Im weiteren Zeitverlauf (bis 2005) unterliegt dieses Kaufpreisniveau keinen starken Schwankungen. Auffällig ist ein im Jahre 1991 hoher durchschnittlicher Kaufwert in Thüringen, welcher sich innerhalb der folgenden zwei Jahre an das Kaufpreisniveau der anderen neuen Länder annähert, jedoch weiterhin das höchste Kaufpreisniveau der neuen Länder verzeichnet. Dies könnte zum einen in der geographischen Lage des Bundeslandes Thüringen begründet sein, da es an drei alte Bundesländer angrenzt und im Verhältnis zu den restlichen neuen Ländern eine lange ehemals innerdeutsche Grenzlinie hat. Vermutlich wurde nach der Wiedervereinigung eine vergleichsweise starke Nachfrage aus den Ländern Bayern, Hessen und Niedersachsen auf dem Grundstücksmarkt in Thüringen wirksam. Ferner war der Anteil der BVVG-Flächen in Thüringen vergleichsweise gering und die Anzahl der privaten Eigentümer somit relativ hoch. Dies begünstigte den Flächentransfer zusätzlich.

Abbildung 7: Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Deutschland auf Bundeslandebene in den Jahren 1974–2005



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgänge 1974–2005.

Bei der Betrachtung der Entwicklung der Kaufpreise im früheren Bundesgebiet seit 1974 (vgl. Abbildung 7) fällt auf, dass die durchschnittlichen Kaufpreise in den Ländern Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen im Zeitverlauf deutlich über den Kaufpreinsniveaus der anderen Bundesländer liegen. Als Ursache hierfür kann die in den Ballungsräumen dieser Bundesländer vorherrschende große Nachfrage nach Bauland und die damit einhergehende erhöhte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken angesehen werden. Verstärkt wird dies durch einen in diesen Ländern relativ niedrigen Flächenumsatz auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Im Weiteren wirkt in diesem Zusammenhang die steuerbegünstigte Wiederanlage der dadurch erzielten Verkaufserlöse nachfragewirksam, d. h. preissteigernd (vgl. DOLL, 2002a, S. 8). Der durchschnittliche Preis für landwirtschaftliche Flächen liegt in diesen drei Ländern bei dem 2 bis 2,5fachen der durchschnittlichen Preise in den Ländern Saarland, Schleswig-Holstein oder Rheinland-Pfalz (vgl. Abbildung 7). DOLL u.

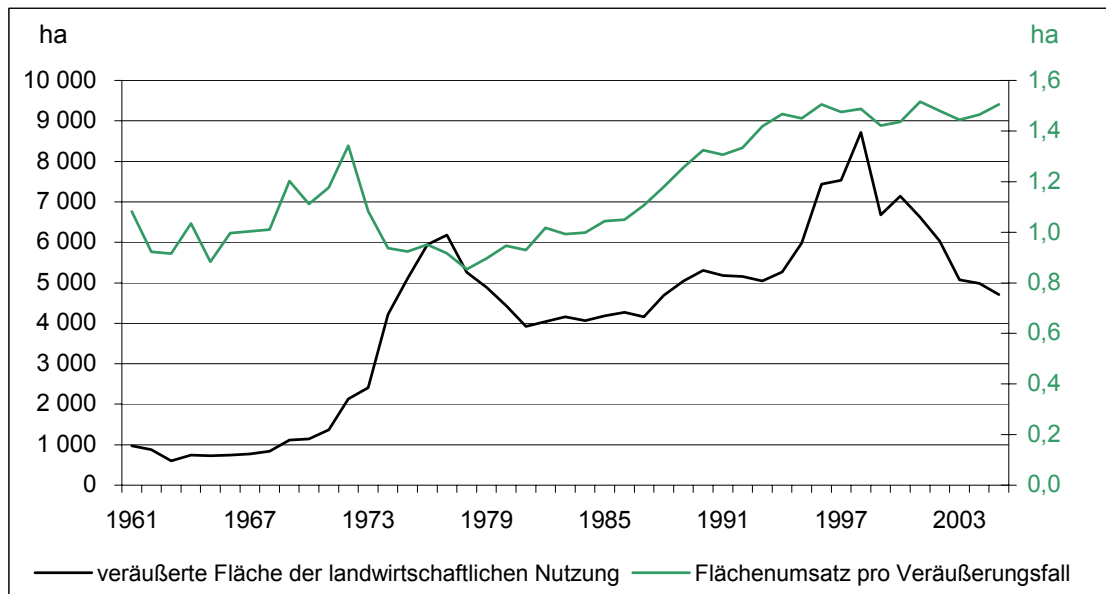
KLARE (1996, S. 13) führen als Gründe für ein beispielsweise in Schleswig-Holstein vergleichsweise niedriges Kaufpreisniveau u. a. die durchschnittlich geringeren Kaufpreise für Grundstücke nichtlandwirtschaftlicher Nutzung infolge einer niedrigeren Bevölkerungsdichte und einer geringeren Anzahl von Verdichtungscentren an. Ferner wird hierfür die vergleichsweise hohe Bodenmobilität in Schleswig-Holstein als ursächlich angesehen. Die Kaufpreisniveaus der Länder Hessen und Niedersachsen liegen ebenso deutlich unter denen der Länder Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, jedoch über denen der Länder Saarland, Schleswig-Holstein oder Rheinland-Pfalz (vgl. Abbildung 7).

Bezüglich der Entwicklung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen lässt sich feststellen, dass in allen früheren Bundesländern – ausgenommen Hessen und Saarland – seit 1974 die Preise steigen und in den 80er Jahren ihren Höhepunkt finden. Anschließend setzt ein Rückgang der Kaufpreise ein, der – je nach Bundesland – zeitlich und betreffend des Ausmaßes variiert.

Abbildung 8 stellt die Entwicklung der Flächenumsätze in Bayern insgesamt und pro Verkaufsfall dar. Ausgehend von einem Gesamtflächenumsatz von unter 1.000 ha pro Jahr in den 60er Jahren steigt dieser stark an und erreicht 1977 einen vorläufigen Höchstwert, welcher im Jahre 1998 mit 8.714 ha pro Jahr nochmals übertroffen wird. Von diesem Höchstwert reduzieren sich die Flächenumsätze in Bayern bis zum Jahre 2005 um rund 46 % auf 4.708 ha pro Jahr. Dies entspricht ca. 0,14 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche in Bayern. Der prozentuale Flächenumsatz in Bayern liegt somit deutlich unter dem für Gesamtdeutschland mit 0,57 %. Gleiches gilt sowohl für den differenzierten Vergleich mit den neuen Bundesländern (1,04 %) als auch mit dem früheren Bundesgebiet (0,34 %).

Bezüglich des Flächenumsatzes pro Veräußerungsfall entsprechen die bayerischen Durchschnittswerte denen des früheren Bundesgebiets (vgl. Abbildung 5). Im Jahre 2005 wurden pro Veräußerungsfall rund 1,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verkauft (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Veräußerte Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Bayern in ha gesamt und pro Veräußerungsfall in den Jahren 1961–2005

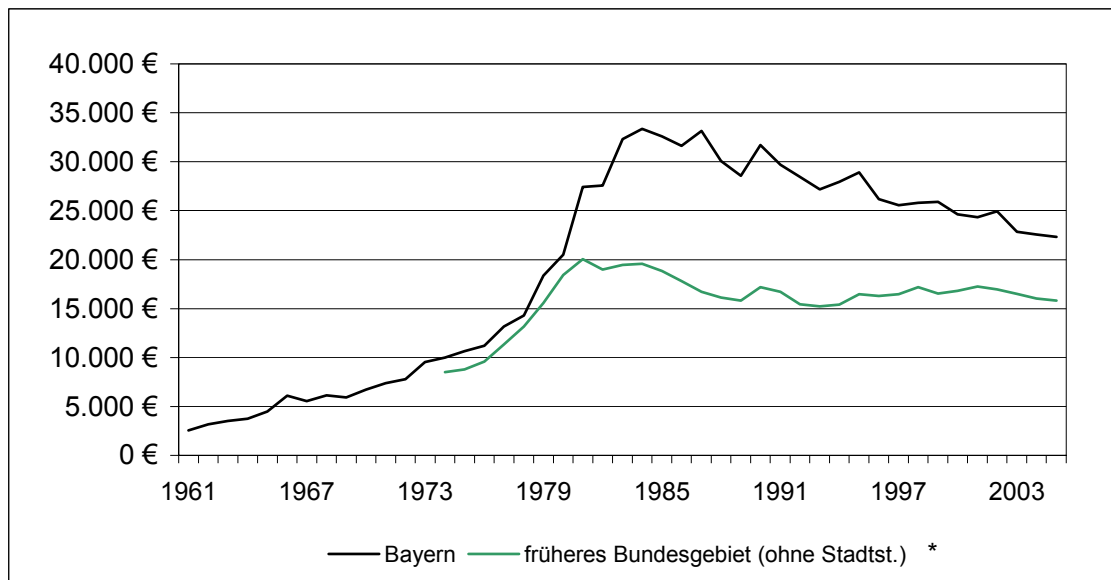


Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2005.

Abbildung 9 stellt die Entwicklung der Kaufwerte je ha in Bayern seit 1961 dar. Ab dem Jahre 1974 ist zum Vergleich der entsprechende Wert für das frühere Bundesgebiet verfügbar. Abbildung 9 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise in Bayern von 1961 bis Anfang der 80er Jahre. Im Jahre 1984 ist in Bayern mit 33.345 €/ha der höchste Kaufwert für landwirtschaftliche Grundstücke seit 1961 erreicht. Ab Mitte der 80er Jahre setzt ein Abwärtstrend ein. Seit dem Höchststand im Jahre 1984 sinken die durchschnittlichen Kaufpreise bis 2005 um 33 % auf 22.326 €/ha. Im Vergleich zu den Kaufpreisen im früheren Bundesgebiet zeigt sich, dass die Kaufpreise in Bayern stets deutlich über dem Durchschnitt des früheren Bundesgebietes liegen (vgl. Abbildung 9). Wie bereits erwähnt, sind in Bayern die Preise landwirtschaftlicher Grundstücke wesentlich durch außerlandwirtschaftliche Einflussfaktoren bestimmt. Das Kaufpreisniveau wird stark durch den Erwerb von ökologischen Ausgleichsflächen für Bauland-, Industrieansiedlungs- und Verkehrsflächen sowie durch die steuerbegünstigte Wiederanlage von Veräußerungserlösen beeinflusst. Die natürliche Ertragskraft des Bodens scheint in Bayern für die Preisbildung am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt von untergeordneter Bedeutung zu sein. Ein weiterer Anhaltspunkt für die ausgeprägte Preisbestimmung der außerlandwirtschaftlichen Faktoren ist die Tatsache, dass aufgrund der ho-

hen Kaufwerte eine angemessene Verzinsung für das beim Bodenerwerb eingesetzte Kapital durch eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung kaum möglich ist (vgl. BAYSTMLF, 2004, S. 32).

Abbildung 9: Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar für das frühere Bundesgebiet und Bayern in den Jahren 1961–2005



* Werte für das frühere Bundesgebiet erst ab 1974 verfügbar.

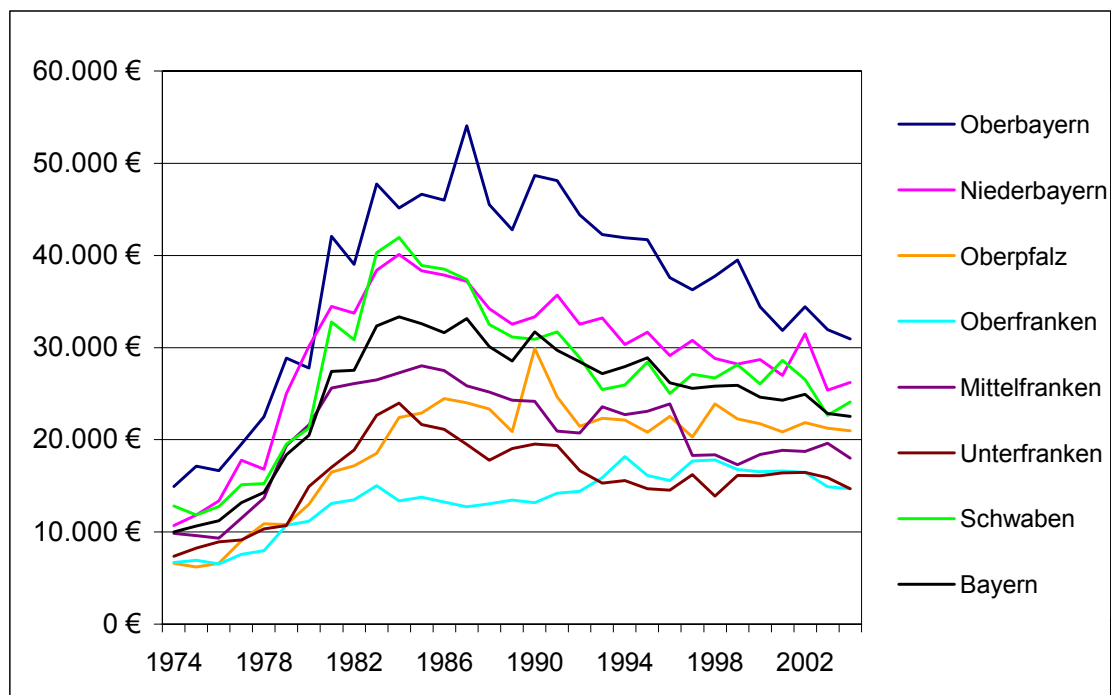
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Statistische Berichte, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2004 und Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.4, Jahrgänge 1974–2005.

Vor dem Hintergrund des vergleichsweise hohen Kaufpreinsniveaus für landwirtschaftliche Flächen in Bayern kommt der Frage nach den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Wert der Grundstücke eine besondere Bedeutung zu. Da in Bayern der Wert landwirtschaftlicher Grundstücke maßgeblich durch außerlandwirtschaftliche Faktoren bestimmt wird, wirkt eine Wasserschutzgebietsausweisung möglicherweise stark wertbeeinflussend, da durch diese nicht nur die landwirtschaftliche, sondern auch die außerlandwirtschaftliche Nutzung des Grundstückes eingeschränkt werden kann.

Bei der Darstellung der Kaufwerte auf Länderebene werden durch eine hohe Aggregationsstufe jedoch regionale Unterschiede in den Kaufpreisen nivelliert. Um ein differenziertes Bild über die Kaufpreisentwicklung in Bayern zu erhalten, ist in Abbildung 10 die Entwicklung der Kaufwerte seit 1974 in Bayern auf Regierungsbezirksebene dargelegt. Hierbei sind große regionale Unterschiede zu

erkennen. Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen im Regierungsbezirk Oberbayern bewegen sich im Zeitablauf deutlich über dem bayerischen Durchschnitt. Ebenso liegen die Kaufwerte in den Regierungsbezirken Niederbayern und Schwaben in der Regel über dem für Bayern ermittelten Durchschnittspreis. Hingegen sind in den Regierungsbezirken Oberpfalz, Mittel-, Ober- und Unterfranken fast ausschließlich Kaufwerte unter dem bayerischen Durchschnitt zu verzeichnen. Bezüglich des Kaufpreisniveaus für landwirtschaftliche Grundstücke ist für die Jahre 1974 bis 2005 innerhalb Bayerns ein Nord/Süd-Gefälle erkennbar (vgl. Abbildung 10). Es ist anzunehmen, dass sich die dargelegten regionalen Unterschiede weniger auf Differenzen in der Ertragsfähigkeit der Flächen als auf außerlandwirtschaftliche Einflussfaktoren wie z. B. Standort- und Infrastrukturvariablen zurückführen lassen. Vor diesem Hintergrund lässt sich vermuten, dass sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf den Wert eines landwirtschaftlichen Grundstückes beispielsweise in Oberbayern absolut stärker auswirkt als in Oberfranken, da diese neben der landwirtschaftlichen auch die außerlandwirtschaftliche Grundstücksnutzung beschränkt.

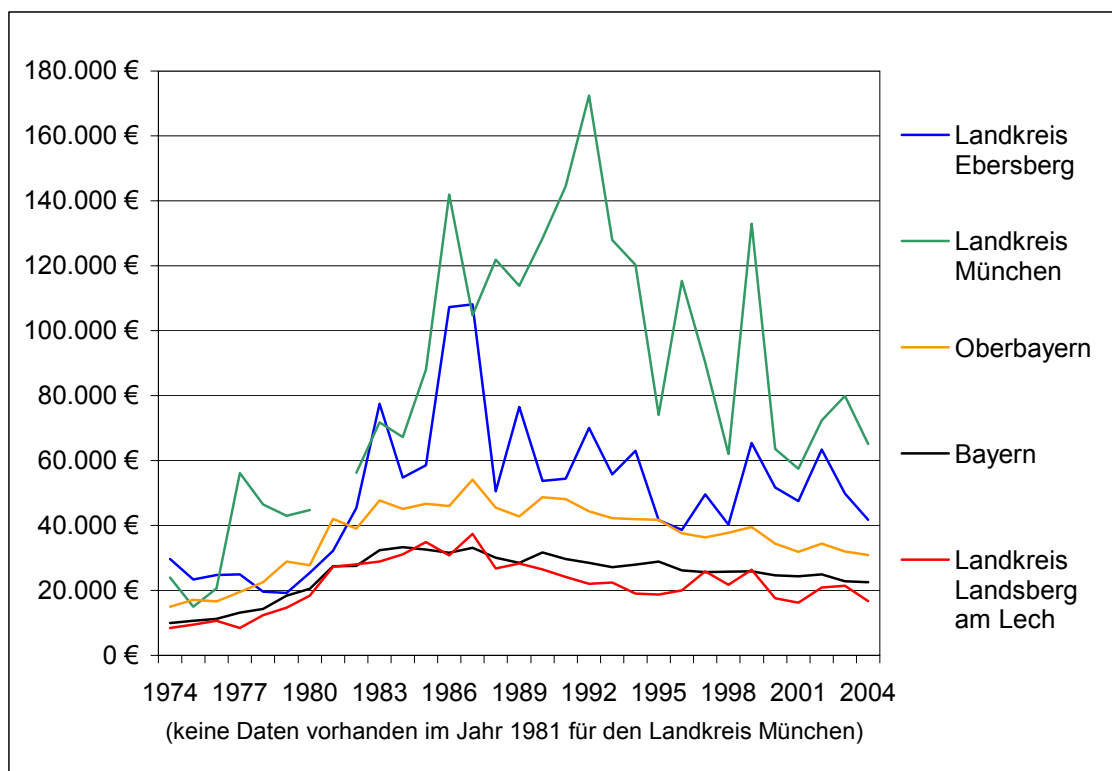
Abbildung 10: Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Bayern nach Regierungsbezirken in den Jahren 1974–2005



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Kaufwertstatistik der Jahre 1974–2005.

In Abbildung 11 sind die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke für Bayern, Oberbayern und beispielhaft ausgewählter Landkreise des Regierungsbezirkes Oberbayern für die Jahre 1974 bis 2004 dargestellt. Es wurden die Landkreise München, Ebersberg und Landsberg am Lech gewählt, um die besondere Grundstücksmarktsituation in Oberbayern aufzuzeigen. Die durchschnittlichen Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke liegen sowohl im Landkreis Ebersberg als auch im Landkreis München deutlich über denen des Regierungsbezirkes Oberbayern. Beispielsweise übersteigt der im Landkreis München im Jahre 1992 erreichte Höchstwert von 172.430 €/ha das durchschnittliche Kaufpreisniveau des Regierungsbezirkes im gleichen Jahr um das knapp 4fache. Im Landkreis Ebersberg liegt das Kaufpreisniveau im gesamten Beobachtungszeitraum im Schnitt beim rund 1,4fachen des durchschnittlichen Kaufpreisniveaus des Regierungsbezirkes (vgl. Abbildung 11). Im Gegensatz dazu sind im Landkreis Landsberg am Lech im Durchschnitt die niedrigsten Kaufpreise des Regierungsbezirkes Oberbayern zu verzeichnen. Bezogen auf ganz Bayern entspricht das Kaufpreisniveau dieses Landkreises jedoch dem bayerischen Durchschnitt.

Abbildung 11: Kaufwerte je ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar in Oberbayern in den Jahren 1974–2004



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik u. Datenverarbeitung, Kaufwertstatistik der Jahre 1974–2004.

Die Betrachtung auf Landkreisebene zeigt starke regionale Preisunterschiede. Als Ursache für die vergleichsweise hohen Kaufwertniveaus in einigen Landkreisen sind lokale und regionale Faktoren zu vermuten, welche durch die (Nähe zur) Landeshauptstadt München gegeben sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass außerlandwirtschaftliche regionale Bestimmungsfaktoren wie Standort- und Infrastrukturvariablen, Bevölkerungsdichte sowie der außerlandwirtschaftliche Grundstücksmarkt hier stark preisbeeinflussend wirken. Alleine die hohen Wertunterschiede in den regionalen Kaufpreisniveaus lassen vermuten, dass die Frage nach den Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Marktwert der betroffenen Grundstücke nicht allgemeingültig für ganz Bayern beantwortet werden kann.

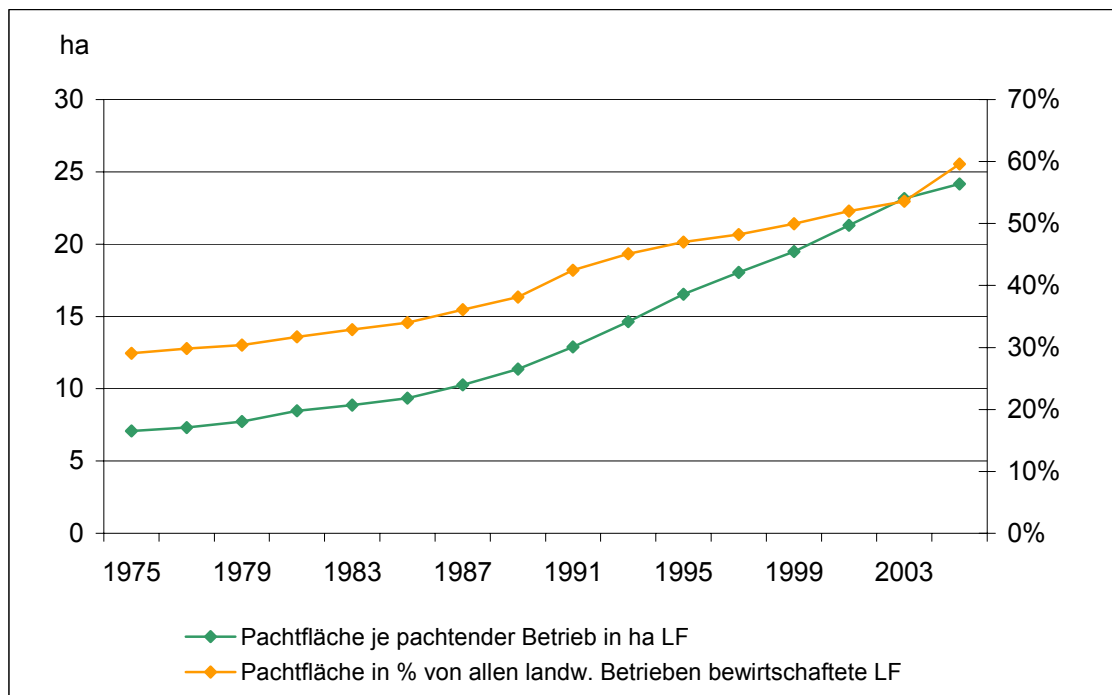
3.1.2 Bestimmungsfaktoren und Entwicklung der Pachtpreise

Die Bestimmungsfaktoren der Pachtpreisbildung sind – ebenso wie die der Kaufpreisbildung – in der agrarökonomischen Forschung bereits zahlreich untersucht und diskutiert worden (vgl. DOLL, 2001; DOLL u. KLARE, 1995; DOLL u. KLARE, 1996; DOLL, GÜNTHER u. KLARE, 1994; KINDLER, 1992; KLARE, 1992; LIPINSKY, 1982 und WEHNER, 1987).

Die Höhe des Pachtpreises orientiert sich hauptsächlich an dem durch die Bewirtschaftung der Pachtfläche zusätzlich zu erzielenden nachhaltigen Einkommen. Es lassen sich an dieser Stelle etwa die selben grundstücksindividuellen, lokalen, regionalen, betriebsindividuellen und gesamtwirtschaftlichen Faktoren wie in Abschnitt 3.1.1 aufzählen, welche eine einkommens- und somit pachtpreisbestimmende Wirkung haben. Ebenso haben staatliche Regelungen, wie beispielsweise das Landpachtgesetz und politische Entscheidungen der Agrar-, Umwelt- und/oder Steuerpolitik, Einfluss auf die Pachtpreisentwicklung. Je höher das zusätzlich zu erzielende nachhaltige Einkommen durch das Zusammenspiel der genannten Bestimmungsfaktoren ist, desto höher ist c. p. der Pachtpreis, vice versa (vgl. DOLL u. KLARE, 1996, S. 9). Vor diesem Hintergrund kann vermutet werden, dass sich eine Wasserschutzgebietsausweisung eines Grundstückes auf dessen Pachtpreis auswirken wird, wenn sich dadurch das aus der Bewirtschaftung der Fläche zu erzielende nachhaltige Einkommen verändert.

In Abbildung 12 ist die Entwicklung der Pachtflächen für das frühere Bundesgebiet seit 1975 dargestellt. Hieraus wird die zunehmende Bedeutung der Flächenpacht ersichtlich. Im Jahre 1975 waren rund 29 % der von allen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen Pachtflächen. Diese Zahl steigt bis zum Jahre 2005 kontinuierlich auf rund 60 % an. Dies zeigt, wie sich der Strukturwandel in der deutschen Landwirtschaft auf den Pachtmarkt auswirkt. Die durch Betriebsaufgabe frei werdenden Flächen werden von den verbleibenden Betrieben zur Bewirtschaftung übernommen. Folglich steigt auch die Zahl der Pachtfläche pro pachtender Betrieb von durchschnittlich 7 ha im Jahre 1975 auf 24 ha in Jahre 2005 an (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklung der Pachtflächen im früheren Bundesgebiet in den Jahren 1975–2005

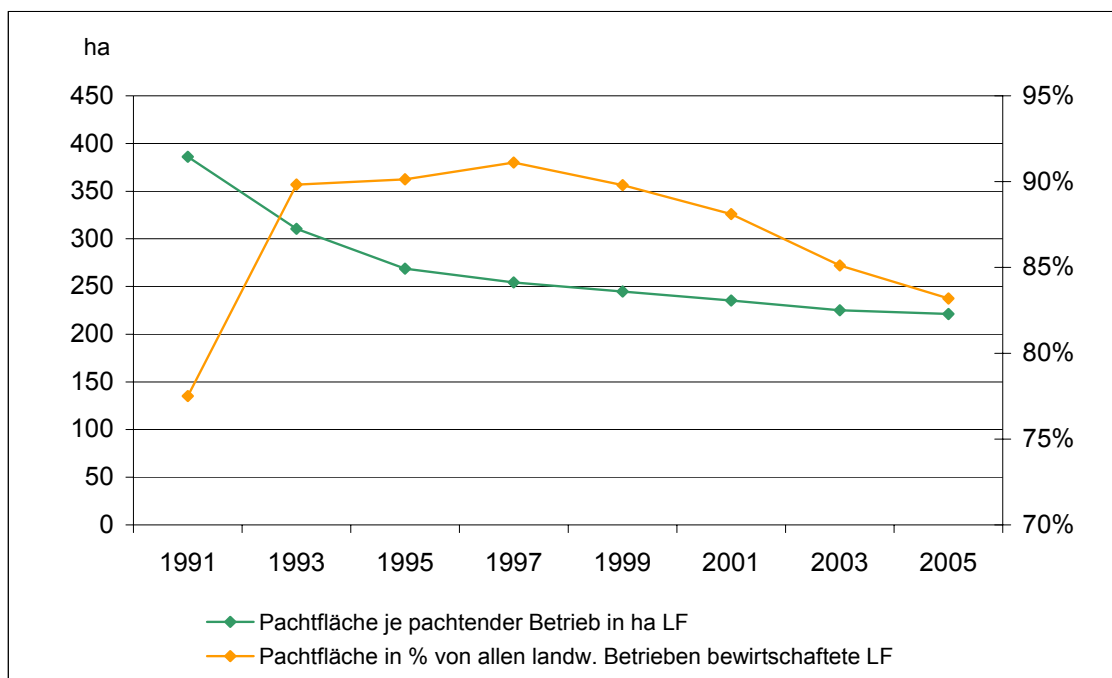


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1975–2005, eigene Berechnungen.

In den neuen Bundesländern ergibt sich ein – historisch begründetes – anderes Bild, wie Abbildung 13 zeigt. Nach der Wiedervereinigung liegt der Anteil der Pachtfläche an der von allen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche bei 77,5 %. Zum Zeitpunkt der nächsten Datenerfassung im Jahre 1993 liegt der Wert bei rund 90 %. Der niedrigere Wert im Jahre 1991 ist u. a. darauf zurückzuführen, dass ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Anpassungsprobleme in der Landwirtschaft sowie die Vermögensausei-

nersetzungen der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPGs) die Nachfrage nach Pachtflächen dämpften (vgl. NEANDER, 1994, S. 43). Im weiteren Zeitverlauf reduziert sich der Anteil der Pachtfläche an der von allen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche und liegt im Jahre 2005 bei rund 83 %. Dieser Rückgang ist größtenteils verursacht durch die Privatisierung der ehemals volkseigenen landwirtschaftlichen Flächen, da hierbei überwiegend Landwirte Flächen zum Zwecke der Eigenbewirtschaftung kauften. Die Pachtfläche je pachtender Betrieb liegt im Jahre 1991 bei 386 ha und verringert sich ab diesem Jahre stetig. Im Jahre 2005 beträgt die durchschnittliche Pachtfläche je pachtender Betrieb 221 ha (vgl. Abbildung 12). Als Grund für diesen Rückgang ist vornehmlich die Liquidation bzw. Auflösung ehemaliger LPGs und die Gründung neuer Betriebe durch natürliche Personen anzusehen.

Abbildung 13: Entwicklung der Pachtflächen in den neuen Ländern in den Jahren 1991–2005

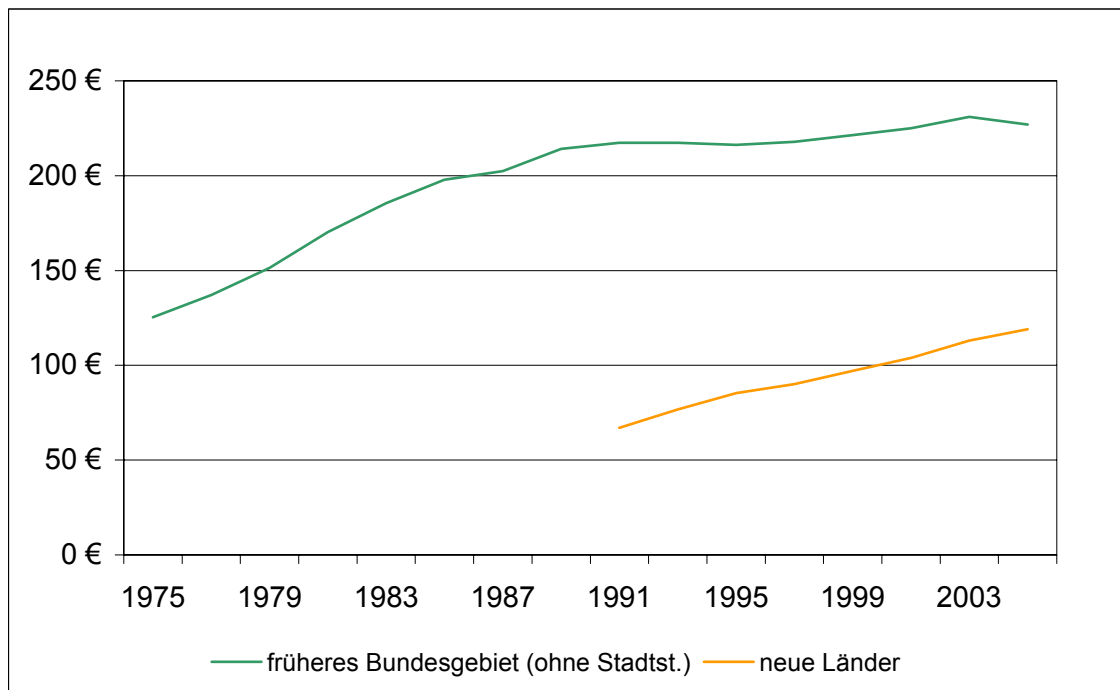


Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1991–2005, eigene Berechnungen.

Abbildung 14 zeigt, dass das durchschnittliche Pachtpreinsniveau in Deutschland seit dem Jahre 1975 kontinuierlich ansteigt. Im Jahre 1975 liegt der durchschnittliche Pachtpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen im früheren Bundesgebiet bei 125 €/ha. Für den Zeitraum von 1975 bis 2005 weisen die Pachtpreise fast ausschließlich positive Zuwachsraten auf. Im Jahre 2005 liegt der

Pachtpreis für 1 ha FdIN im Schnitt bei 227 €. Die in Abbildung 14 ab dem Jahre 1991 aufgezeigten Pachtpreise für die neuen Länder liegen zu Beginn bei einem durchschnittlichen Niveau von 67 €/ha. Hiervon ausgehend erhöht sich das Pachtpreisniveau und erreicht bis zum Jahre 2005 einen Wert von 119 €/ha. In der Zeit von 1991 bis 2005 erhöhten sich die durchschnittlichen Pachtpreise in den alten Bundesländern jährlich im Schnitt um 0,3 %. In den neuen Ländern steigen die Pachtpreise mit ca. 5,5 % jährlich prozentual stärker an. Der deutlich höhere Anstieg in den neuen Ländern ist möglicherweise durch Skaleneffekte in den Bereichen Produktion, Bewirtschaftung und Absatz begründet, welche sich durch die vergleichsweise großen Betriebe in den neuen Bundesländern ergeben. Die damit einhergehende Erhöhung der Arbeitsproduktivität wirkte ebenso pachtpreissteigernd wie die Maßnahmen zur Förderung der Betriebsgründung durch natürliche Personen, da sich dadurch ein Wettbewerb um die vorhandenen Pachtflächen entfaltete (vgl. DOLL u. KLARE, 1996, S. 11). Im Allgemeinen war die Pachtpreisgestaltung der BVVG (1 bis 2 € je Bodenpunkt und ha) nach der Wiedervereinigung eine Orientierungsgröße für die Preisbildung auf dem Pachtmarkt der neuen Bundesländer. Dieser Einflussfaktor auf das Pachtpreisniveau nahm im Zeitverlauf durch die Herausbildung eines funktionierenden Pachtmarktes ab, da die Marktkräfte zunahmen und sich die Anzahl der zu verpachtenden Flächen der BVVG durch die voranschreitende Privatisierung reduzierten (vgl. DOLL u. KLARE, 1996, S. 15 u. 16). Durch den, im Vergleich zu den alten Bundesländern, höheren prozentualen Pachtpreisanstieg in den neuen Ländern hat sich die Differenz der Pachtpreisniveaus seit der Wiedervereinigung im Zeitablauf verringert. Es kann vermutet werden, dass die Annäherung der Pachtpreisniveaus von Ost- und Westdeutschland auch durch einen stärkeren gesamtdeutschen Wettbewerb auf dem Pachtmarkt verursacht wird (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 14: Pachtentgelte in €/ha in Deutschland in den Jahren 1975–2005



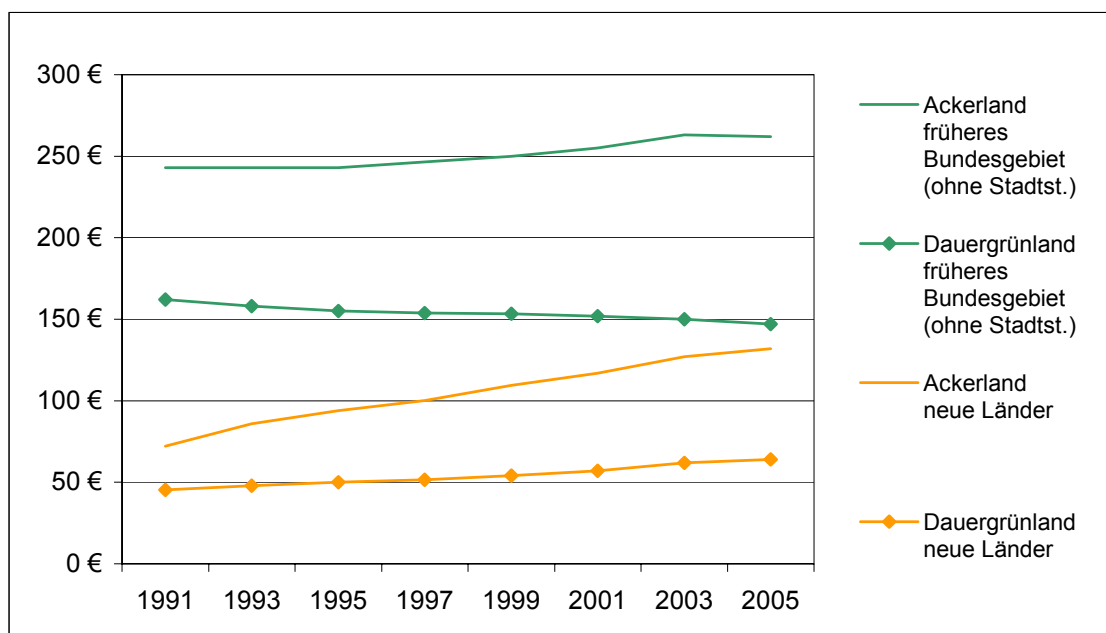
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1975–2005.

Von DOLL (2002b, S. 51 und DOLL u. KLARE, 2000a, S. 197) werden vor allem folgende Gründe für das anhaltende Pachtpreisgefälle zwischen den neuen und alten Bundesländern angeführt:

- Der bei der Flächenzupacht zu ermittelnde noch tragbare Pachtpreis erfolgte in den neuen Bundesländern bei Betriebsneugründungen mit Hilfe der Vollkostenrechnung. Bereits bestehende Betriebe (in den alten Bundesländern) kalkulieren anhand der Grenzkostenrechnung.
- Die Viehbestandsdichte ist in den neuen Ländern aufgrund enormer Abstockung der Viehbestände seit der Wiedervereinigung geringer.
- Die wirtschaftlichen und sozialen Umstrukturierungsprobleme sind in den neuen Bundesländern noch nicht vollständig bewältigt (Altschuldenprobleme, Kapitalmangel, hoher Arbeitskräfte-Besatz).
- Die Konkurrenz um die angebotenen Pachtflächen ist in den neuen Bundesländern immer noch geringer als in den alten Bundesländern. Begründet ist dies auf der in den alten Bundesländern gewachsenen Betriebsgrößenstruktur, welche betriebliche Degressionseffekte überwiegend nicht ausschöpft.

Nachdem für Deutschland ein Ost/West-Gefälle in den Pachtpreinsniveaus landwirtschaftlich genutzter Flächen insgesamt festgestellt wurde, zeigt Abbildung 15 die Entwicklung der Pachtpreise differenziert nach Acker- und Grünlandnutzung. Die Preise sind ab dem Jahre 1991 bis 2005 für das frühere Bundesgebiet und die neuen Länder dargestellt. Auch hier zeigt sich das allgemeine Pachtpreisgefälle zwischen den alten und neuen Bundesländern. Wie aus Abbildung 15 ersichtlich wird, nehmen die Pachtpreise für Ackerflächen sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern im Zeitablauf zu. Die Grünlandpachtpreise weisen jedoch keine einheitliche Entwicklung auf. Im früheren Bundesgebiet sinken die Pachtpreise für Grünland seit dem Jahre 1991, während sie in den neuen Bundesländern leicht steigen. Darüber hinaus ist zu erkennen, dass sich sowohl im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern die Pachtpreisdifferenzen zwischen Acker- und Dauergrünland im Zeitablauf erhöhen (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Pachtpreise (€/ha) landwirtschaftlicher Flächen in Deutschland differenziert nach Acker- und Grünlandnutzung in den Jahren 1991–2005



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1991–2005 und Deutscher Bauernverband, 2003, S. 82.

In den alten Bundesländern erhöht sich die Pachtpreisdifferenz zwischen Ackerland und Dauergrünland von 1991 bis 2005 von 81 €/ha auf 115 €/ha. In den neuen Ländern im gleichen Zeitraum von 27 €/ha auf 68 €/ha. DOLL (2001, S. 5) sieht hierfür folgende Gründe:

- Die wirtschaftliche Lage der Marktfruchtbaubetriebe war im Durchschnitt günstiger als die der Futterbaubetriebe.
- Die BSE-Problematik beeinflusste die Entwicklung der Futterbaubetriebe sehr negativ.

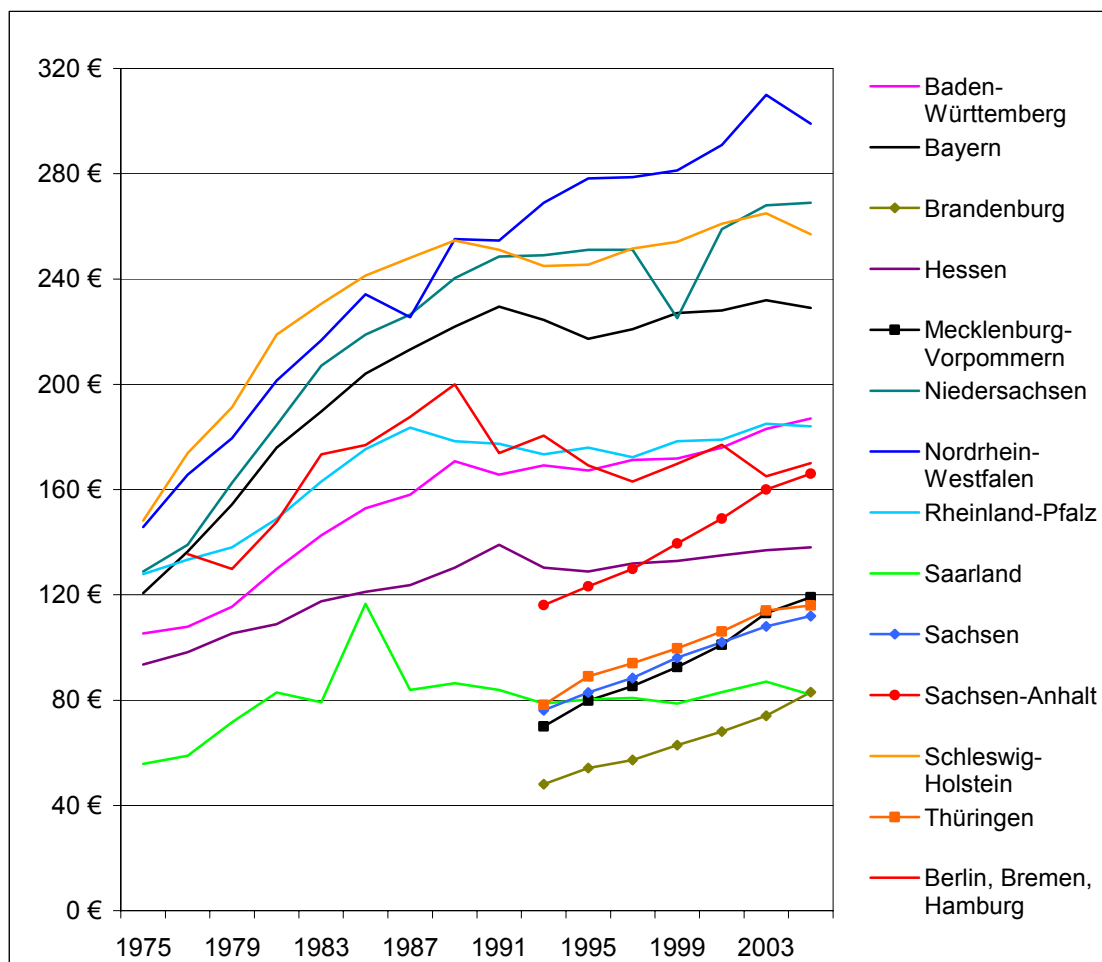
Des Weiteren kann vermutet werden, dass sich die im Rahmen der Agrarreform von 1992 eingeführten Flächenzahlungen für bestimmte Ackerkulturen sukzessive auf die Preisfindung am Pachtmarkt auswirkten und ursächlich für die zunehmenden Differenz in den Acker- und Dauergrünlandpachtpreisen sind.

Nach der getrennten Betrachtung von Acker- und Grünlandpachtpreisen zeigt Abbildung 16 die Entwicklung der Pachtpreise *landwirtschaftlich genutzter Flächen insgesamt*, aufgegliedert nach Bundesländern für die Jahre 1975 bis 2005. Im Beobachtungszeitraum steigen die Pachtpreise in allen früheren Bundesländern an. Betrachtet man die durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten der früheren Bundesländer, liegen diese zwischen 1,5 % (Rheinland-Pfalz) und 3,6 % (Niedersachsen). Das niedrigste Pachtpreisniveau des früheren Bundesgebietes ist über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg im Saarland vorzufinden. Das höchste Pachtpreisniveau ist bis zum Jahre 1987 in Schleswig-Holstein zu verzeichnen. Ab dem Jahre 1989 werden in Nordrhein-Westfalen im Schnitt die höchsten Pachtpreise bezahlt. Das in Norddeutschland (Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen) vergleichsweise hohe Pachtpreisniveau führen DOLL u. KLARE (2003, S. 36) vornehmlich auf günstigere Betriebsgrößenstrukturen und größere zu bewirtschaftende Schläge zurück. Die hieraus erwachsende Effizienz wirkt wegen des stärkeren Wettbewerbs am Pachtmarkt preisstärkend. Darüber hinaus befinden sich in Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen die Regionen mit der höchsten Viehdichte Deutschlands, wodurch aufgrund der Gülleproblematik⁸ zusätzliche Nachfrage

⁸ Organische Abwässer aus der Tierhaltung (vor allem Gülle) dürfen nicht in unbegrenzter Menge auf landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgebracht werden. Vor allem die Regelungen der Düngeverordnung (DüV) beschränken die Ausbringungsmenge an Gesamtstickstoff pro Hektar und Jahr. Die Entsorgung oder Verwertung der anfallenden Gülle kann in Regionen mit intensiver Tierhaltung ein Problem darstellen.

am Pachtmarkt generiert wird. In den ehemaligen Realteilungsgebieten⁹ (Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen und Baden-Württemberg) sind im Beobachtungszeitraum deutlich niedrigere Pachtpreise zu verzeichnen, da die eben beschriebenen Effizienzvorteile durch kleinbetriebliche Strukturen und die Bewirtschaftung kleinerer Schläge nicht gegeben sind (vgl. DOLL u. KLARE, 1998, S. 12). Die Pachtpreise in Bayern liegen über dem Niveau dieser Länder. Die Pachtpreisunterschiede in den verschiedenen Bundesländern erhöhten sich im Zeitablauf (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Pachtentgelte (€/ha) in Deutschland differenziert nach Bundesländern in den Jahren 1975–2005



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1975–2005.

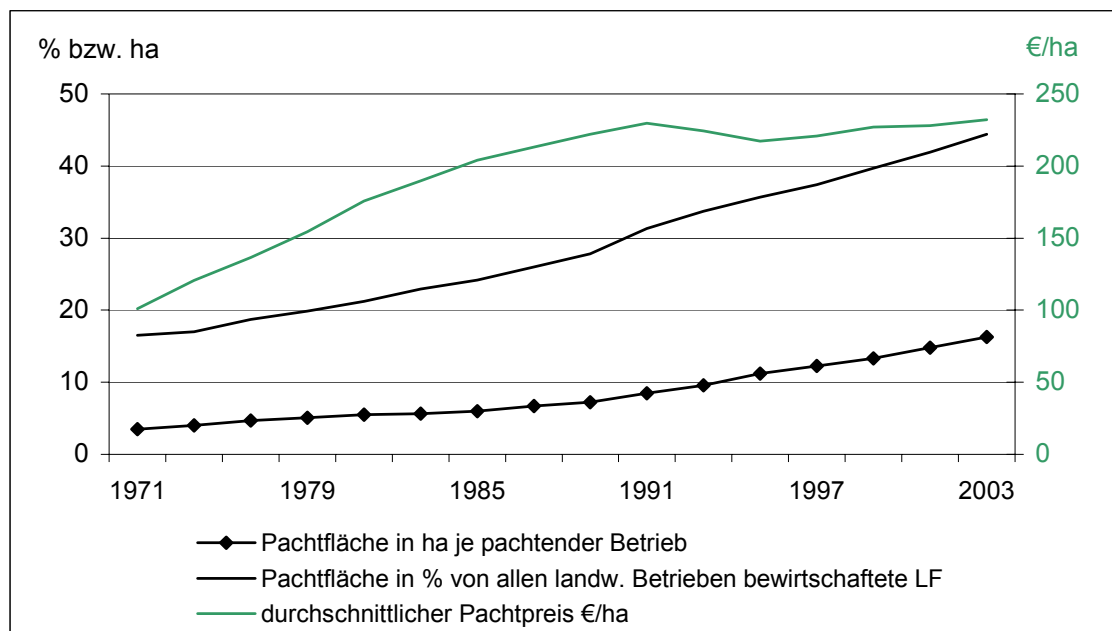
⁹ Realteilungsgebiete sind Gebiete in welchen einst ein Erbrecht galt, bei welchem das Eigentum, vor allem das Grundeigentum, unter den Erben real geteilt wurde. Dies führte in der Landwirtschaft zu einer Zersplitterung der Flächen in eine Vielzahl kleiner Grundstücke. Die Auswirkungen dieser Erbrechtsregelung sind bis heute in den Flurbildern der betreffenden Gebiete zu erkennen.

In den neuen Bundesländern zeigt sich im Zeitablauf seit 1993 ein auf den ersten Blick relativ konstantes Verhältnis der Pachtpreisniveaus (vgl. Abbildung 16). Die jährlichen Pachtpreissteigerungsraten liegen jedoch zwischen 3,6 % für Sachsen-Anhalt und 6,1 % in Brandenburg. Das Pachtpreisniveau in den neuen Ländern ist im Beobachtungszeitraum in Sachsen-Anhalt stets am höchsten und beträgt im Jahre 2005 166 €/ha. Mit großem Abstand hierzu liegen die Pachtpreisniveaus der Länder Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen im Jahre 2005 im Schnitt zwischen 112 €/ha und 119 €/ha. Das ähnlich hohe Niveau der Pachtpreise dieser Länder zueinander ist ebenso wie der deutliche Unterschied zum Pachtpreisniveau Sachsen-Anhalts über den gesamten Betrachtungszeitraum gegeben. Das geringste Pachtpreisniveau der neuen Länder lässt sich seit 1993 stets in Brandenburg feststellen. Im Jahre 2005 liegt es bei 83 €/ha. Es wird vermutet, dass die besonders niedrigen Pachtpreise in Brandenburg auf die dort vergleichsweise geringe durchschnittliche Bodengüte zurückzuführen sind (vgl. DOLL u. KLARE, 1995, S. 213). Insgesamt sind die Pachtpreisdifferenzen zwischen den einzelnen neuen Ländern hauptsächlich auf die unterschiedlichen natürlichen Ertragsverhältnisse zurückzuführen (vgl. DOLL u. KLARE, 2003, S. 36). Als weiterer wichtiger Faktor der Preisgestaltung werden in den neuen Ländern die auf den verschiedenen Pachtmärkten vorherrschenden Konkurrenzverhältnisse auf der Nachfrageseite vermutet (vgl. DOLL u. KLARE, 1997, S. 95). Mit Blick auf die neuen Bundesländer stellten DOLL u. KLARE (vgl. 1995, S. 223) fest, dass sich die Pachtmärkte entlang der ehemals innerdeutschen Grenze schneller und umfassender belebten als an anderen Standorten in den neuen Ländern.

Abschließend zeigt Abbildung 17 die Entwicklung der Pachtpreise und -flächen in Bayern seit 1971. Im Jahre 1971 liegt das Pachtentgelt in Bayern bei 101 €/ha. Es steigt bis Ende der 80er Jahre auf ein Niveau von ca. 220 €/ha. In den folgenden Jahren verändern sich die Pachtpreise in ihrer Höhe nur wenig. Im Jahre 2003 liegt der durchschnittliche Pachtpreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bayern bei 232 €/ha. Die Pachtflächen je pachtender Betrieb steigen von 3,5 ha im Jahre 1971 kontinuierlich an. Im Jahre 2003 werden von pachtenden Betrieben im Schnitt 16,3 ha landwirtschaftliche Nutzfläche zugepachtet. Analog dazu erhöht sich der Prozentsatz des Pachtflächenanteils an der von allen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschafteten Flächen von

16,5 % im Jahre 1971 auf 44,4 % im Jahre 2003 (vgl. Abbildung 17). Diese Entwicklung verdeutlicht, dass die Zupacht von Flächen zum Zwecke der Betriebsaufstockung auch in der bayerischen Landwirtschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die hohen Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke in Bayern bewirken, dass sich der Strukturwandel in der bayerischen Landwirtschaft stärker über den Pachtmarkt als über den Kaufmarkt vollzieht.

Abbildung 17: Pachtflächen- und Pachtpreisentwicklung in Bayern in den Jahren 1971–2003

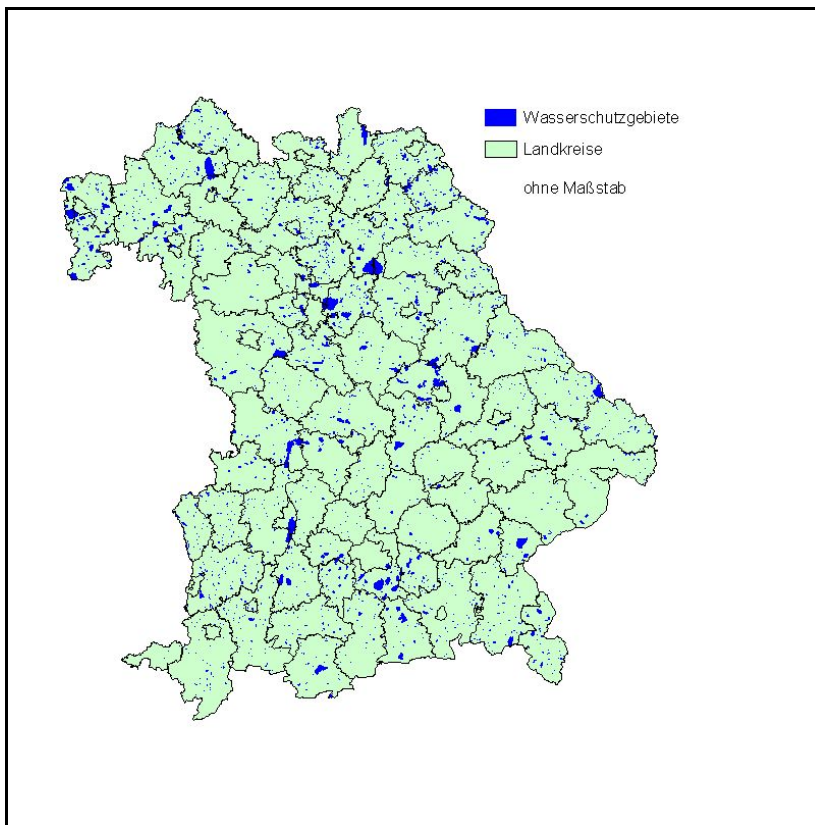


Quelle: BAYStMLF, 2004, S. 29 ff.

Dieser Abschnitt stellte die Entwicklungen auf dem deutschen und bayerischen Pachtmarkt dar. Analog zum Kaufmarkt nivelliert die großräumige Betrachtungsweise die unterschiedlichen Entwicklungen auf den lokalen Pachtmärkten. Eine detailliertere Darstellung der Pachtmärkte ist aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit nicht möglich.

3.2 Wasserschutzgebiete

In Bayern gibt es derzeit rund 3.400 ausgewiesene Wasserschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 300.700 ha (Stand 2004). Die flächenmäßige Verteilung dieser bestehenden Wasserschutzgebiete ist in Abbildung 18 dargestellt. Die Gesamtfläche der ausgewiesenen Wasserschutzgebiete entspricht derzeit ca. 4,25 % der gesamten Landesfläche in Bayern.

Abbildung 18: Wasserschutzgebiete in Bayern

Quelle: LFW (2003b), eigene Darstellung.

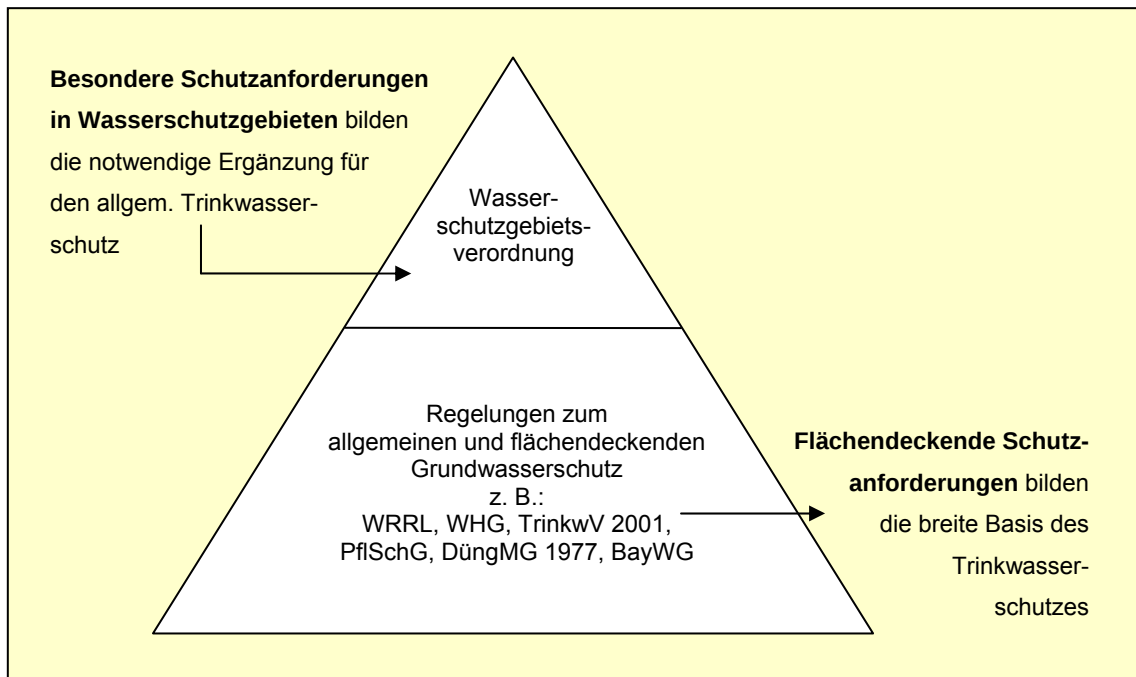
Die Bayerische Staatsregierung strebt eine Erhöhung des Anteils von Wasserschutzgebieten an der gesamten Landesfläche auf 5 % an (vgl. BAYSTMUGV, 2002 u. 2003). Dies geschieht zum einen durch die Ausweisung neuer Wasserschutzgebiete, zum anderen durch die Erweiterung bereits bestehender Gebiete. Im Folgenden wird daher auf die Regelungen zum allgemeinen Gewässerschutz und die Festsetzung von Wasserschutzgebieten eingegangen. Die sich daraus ergebenden möglichen Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft werden anschließend beschrieben.

3.2.1 Allgemeiner Gewässerschutz und Festsetzung von Wasserschutzgebieten

Wasserschutzgebiete werden in der Regel dort ausgewiesen, wo die Schutzbedürftigkeit eines Gebietes über den allgemeinen, flächendeckenden Gewässerschutz (Grundwasserschutz) hinausgeht. Abbildung 19 verdeutlicht das Prinzip des allgemeinen und besonderen Grundwasserschutzes. Der allgemeine, flächendeckende Gewässerschutz beruht auf verschiedenen Rechtsgrundlagen. Es gibt internationale Übereinkommen und Verträge, EU-Regelungen, nationale

Gesetze sowie Verordnungen auf Ebene der Bundesländer, welche diesen allgemeinen gesetzlichen Gewässerschutz bzw. Grundwasserschutz regeln. Sie dienen dazu, das Grundwasser und somit das Trinkwasser, welches in Bayern zum Großteil aus Grundwasser gewonnen wird, vor Verunreinigung zu schützen (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Allgemeine und besondere Anforderungen an den Grundwasserschutz



Quelle: In Anlehnung an LFW 2004, S. 12.

Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) stellt das Fundament des flächendeckenden Gewässerschutzes dar, da sie einen europaweiten Ordnungsrahmen für die Wassergesetzgebung schafft. Ziel der WRRL ist ein europaweiter, einheitlicher sowie integrierter Gewässerschutz. Die Richtlinie fordert einen guten Zustand aller Gewässer Europas, welcher bis 2015 erreicht werden soll. Die Gewässerschutzstandards der WRRL mussten bis Ende 2003 in den einzelnen EU-Staaten in nationales Recht umgesetzt werden. In Deutschland geschah dies mit der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) am 19. August 2002. Bereits vor Neufassung des Gesetzes enthielt das WHG einen, in der aktuellen Fassung unveränderten, Grundsatz zum Gewässerschutz: „Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige

nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten...” (§ 1a Abs. 2 Satz 1 WHG).

Die Grundwasserverordnung (GrWV) regelt beispielsweise den „...Schutz des Grundwassers gegen Verschmutzung durch bestimmte gefährliche Stoffe...” (§ 1 Satz 1 GrWV). Das Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) dient u. a. dem Zweck „...Gefahren abzuwenden, die durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln oder durch andere Maßnahmen des Pflanzenschutzes, insbesondere für die Gesundheit von Mensch und Tier und für den Naturhaushalt, entstehen können...” (§ 1 Nr. 4 PflSchG). Daneben gibt es auf Bundesebene eine Reihe weiterer Gesetze und Verordnungen wie das Düngemittelgesetz (DüngMG 1977), die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001), die Abwasserverordnung (AbwV) sowie die Düngeverordnung (DüV), welche auf das Wasserrecht Bezug nehmen und zu einem flächendeckenden Gewässerschutz beitragen.

In Bayern füllt das Bayerische Wassergesetz (BayWG) den durch das WHG vorgegebenen Rahmen aus. Die WRRL wurde am 24. Juli 2003 durch die Änderung des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) umgesetzt. Neben dem BayWG existieren viele Rechtsverordnungen, welche die darin enthaltenen Ermächtigungen regeln. Zu nennen ist hier beispielsweise die Bayerische Gewässerqualitätsverordnung (BayGewQV).

Diese beispielhaft genannten Gesetze und Verordnungen stellen einen flächendeckenden Gewässerschutz sicher. Es gibt jedoch Gebiete, deren Schutzbedürftigkeit diesen allgemeinen Gewässerschutzstandard übersteigt (vgl. Abbildung 19). In solchen Fällen sieht das Wasserhaushaltsgesetz die Möglichkeit der Ausweisung eines Gebietes als Wasserschutzgebiet vor, „Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert...” (§ 19 Abs. 1 WHG).

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Festsetzung von Wasserschutzgebieten dann, wenn das Wasser schutzbedürftig, schutzwürdig und schutzfähig ist (vgl. CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 10):

- Schutzbedürftigkeit liegt vor, wenn wahrscheinlich ist, dass das in Anspruch genommene Wasser ohne den Gebietsschutz von der chemi-

schen Beschaffenheit her in seiner Eignung als Trinkwasser hygienisch oder geschmacklich beeinträchtigt würde.

- Schutzwürdigkeit setzt voraus, dass eine Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Wassers (z. B. aus geologischen Gründen) trotz Schutzanordnung nicht zu befürchten ist.
- Schutzfähig bedeutet, dass der Schutz des Wassers ohne unverhältnismäßige Beschränkung der Rechte Dritter möglich ist.

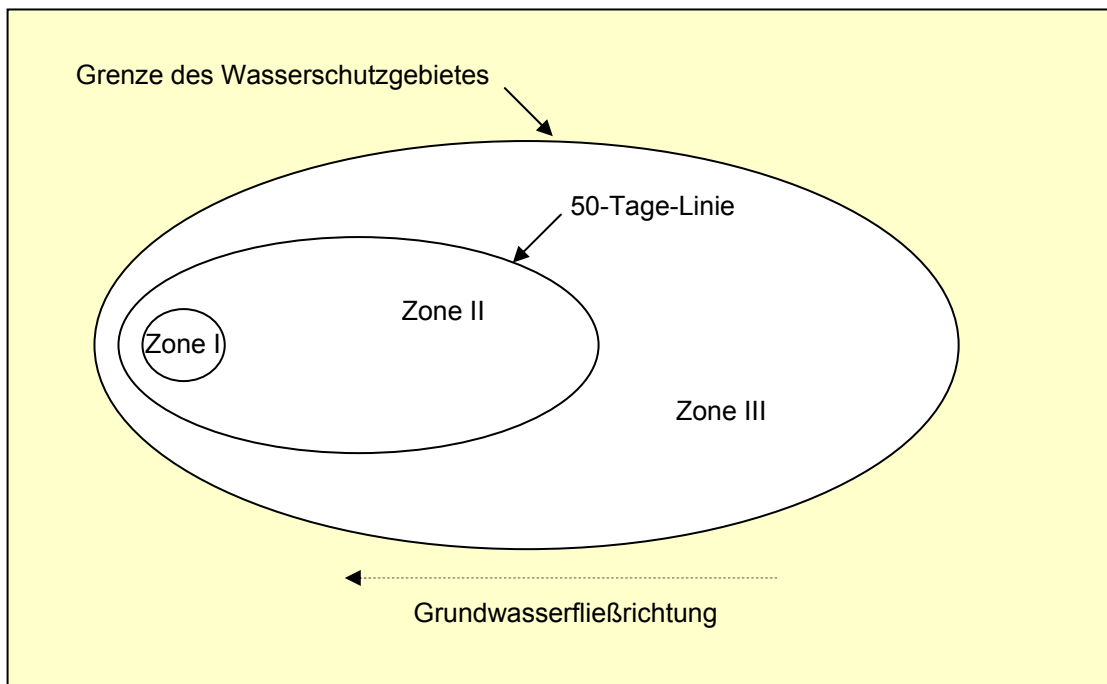
Falls diese Bedingungen erfüllt sind, können gemäß § 19 WHG Wasserschutzgebiete festgesetzt werden, um „...Gewässer im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen...“ (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 WHG) oder „...das Grundwasser anzureichern...“ (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 WHG) oder „...das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln in Gewässer zu verhüten...“ (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 WHG).

Auf Bundesebene bildet das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Rechtsgrundlage der Schutzgebietsausweisung. Die landesrechtliche Ausgestaltung der Festsetzung von Wasserschutzgebieten ist in Bayern in Art. 35 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) geregelt. Nach Art. 35 Abs. 1 Satz 1 werden Wasserschutzgebiete von den Kreisverwaltungsbehörden durch eine Rechtsverordnung (Wasserschutzgebietsverordnung) festgesetzt. Das Verfahren zum Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung erfolgt nach Art. 85 BayWG und Art. 73 Abs. 2 bis 8 BayVwVfG. Auf den förmlichen Verfahrensablauf wird hier nicht eingegangen (siehe hierzu KNOPP u. SCHRÖDER, 2004, S. 103 oder auch LFW, 1996, S. 13 ff.).

In der Wasserschutzgebietsverordnung wird die räumliche Begrenzung des Schutzgebietes festgelegt. Die Dimension des Schutzgebietes hängt maßgeblich von der hydrogeologischen Bewertung der Untergrundverhältnisse ab. Es wird fachlich entschieden, wo der allgemeine, flächendeckende Grundwasserschutz nicht mehr ausreicht und besondere Schutzanforderungen nötig sind. In der Wasserschutzgebietsverordnung wird flächenscharf festgelegt, welche Grundstücke zum Wasserschutzgebiet erklärt werden (vgl. LFW, 1996, S. 29).

Abbildung 20 zeigt den schematischen Aufbau eines Wasserschutzgebietes. Gemäß Art. 35 Abs. 1 Satz 2 BayWG können Wasserschutzgebiete in Zonen eingeteilt werden, für welche unterschiedliche Schutzanordnungen gelten. Üblicherweise werden hierbei drei Schutzzonen unterschieden (vgl. DVGW, 2006, S. 7 ff. und LFW, 1996, S. 32 ff.):

- Zone I (Fassungsbereich): umfasst den unmittelbaren Nahbereich des Brunnens oder der Quelle, mit einem Radius von ca. 20 m. Grundsätzlich ist dieser Bereich vom Wasserversorger zu erwerben oder zu pachten und einzuzäunen. Jegliche Veränderung oder Einflussnahme auf die Oberfläche ist zu verhindern.
- Zone II (engere Schutzzone): wird begrenzt durch die so genannte 50-Tage-Linie. Diese wird durch hydrogeologische Fließzeitberechnungen ermittelt, wobei die Fließzeit des Grundwassers von der Außengrenze bis zur Entnahmestelle, auch unter ungünstigsten Bedingungen, mindestens 50 Tage beträgt. Innerhalb dieser Zeit wird von einem Abbau bakterieller Belastung ausgegangen. Im Bereich der engeren Schutzzone sind Einrichtungen und Handlungen zu unterlassen, welche eine hygienische Beeinträchtigung des Grundwassers nicht ständig ausschließen.
- Zone III (weitere Schutzzone): stellt die Außengrenze des Wasserschutzgebietes dar. Im Idealfall beinhaltet es das gesamte Wassereinzugsgebiet. Oftmals wurde in der Vergangenheit in Bayern für die Außengrenze der weiteren Schutzgrenze bzw. des Wasserschutzgebietes das 2 bis 3fache der 50-Tage-Linie gewählt. Die weitere Schutzzone dient dazu, den Eintrag schwer abbaubarer Stoffe zu verhindern.

Abbildung 20: Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes

Quelle: Eigene Darstellung.

Innerhalb der Schutzzonen ist es möglich, weitere Unterteilungen vorzunehmen (z. B. III A und III B). Dies ermöglicht eine differenzierte Anpassung der Schutzanforderungen an die örtlichen Gegebenheiten auch innerhalb der Schutzzone (Oberflächennutzung, Untergrundverhältnisse).

3.2.2 Nutzungsbeschränkungen für die Landwirtschaft in Bayern

Bei der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes werden, neben der in Abbildung 20 gezeigten räumlichen Begrenzung des Schutzgebietes, auch die darin gültigen Schutzanordnungen festgelegt. In Wasserschutzgebieten können „...bestimmte Handlungen verboten oder für nur beschränkt zulässig erklärt werden...“ und „...die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Grundstücken zur Duldung bestimmter Maßnahmen verpflichtet werden. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Beobachtung des Gewässers und des Bodens.“ (§ 19 Abs. 2 WHG). Art. 35 Abs. 1 Satz 3 BayWG besagt, dass allgemeine Verbote, Beschränkungen und Duldungspflichten in der Wasserschutzgebietsverordnung festzulegen sind. In der Verordnung wird konkret aufgeführt, welche Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sind. Art. 35 Abs. 1 Satz 4 BayWG ermöglicht auch, dass Grundstückseigentümern alternativ gewisse Handlungspflichten auferlegt werden. Beispielsweise kann der Grundstückseigentümer,

anstatt eines Verbotes zur Ausbringung von Dünge- oder Pflanzenbehandlungsmitteln, dazu verpflichtet werden, Aufzeichnungen über die Bewirtschaftung und die Ausbringung solcher Mittel zu führen.

Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz erarbeitete eine *Musterverordnung für Wasserschutzgebiete mit Arbeitshilfe zur Gestaltung des Schutzgebietskatalogs* (vgl. LFW, 2003a). Diese Musterverordnung ist individuell an die besonderen hydrogeologischen und örtlichen Gegebenheiten des auszuweisenden Schutzgebietes anzupassen. Es ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit die in der Arbeitshilfe vorgeschlagenen Verbote und Handlungsbeschränkungen zu modifizieren, zu reduzieren oder zu erweitern sind (vgl. LFW, 1996, S. 37).

Tabelle 3 ist ein Auszug aus der *Musterverordnung* (vgl. LFW, 2003a). Hieraus wird ersichtlich, dass die geforderten Nutzungsbeschränkungen und Auflagen, ausgehend von der weiteren Schutzzone hin zur engeren Schutzzone, strenger werden.

Tabelle 3: Auszug aus der Musterverordnung

	in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone	III B	III A	II
bei baulichen Anlagen			
bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	nur zulässig, - wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und - wenn die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegt	nur zulässig, - wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird und - wenn die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt	verboten
Ausweisung neuer Baugebiete	---	verboten	

	in der weiteren Schutzzone B	in der weiteren Schutzzone A	in der engeren Schutzzone
entspricht Zone	III B	III A	II
bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Flächennutzungen			
Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, Gärsubstrat aus Biogasanlagen und Festmistkompost	nur zulässig, wenn die Stickstoffdüngung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt, insbesondere nicht - auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau, - auf Grünland vom bis (ausgenommen Festmist in Zone III), - auf Ackerland vom bis (ausgenommen Festmist in Zone III), - auf Brachland	verboten	
Düngen mit sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern (ohne oben genannte)	nur zulässig, wenn die Stickstoffdüngung in zeit- und bedarfsgerechten Gaben erfolgt, insbesondere nicht - auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgenden Zwischen- oder Hauptfruchtanbau, - auf Grünland vom bis (ausgenommen Festmist in Zone III), - auf Ackerland vom bis (ausgenommen Festmist in Zone III), - auf Brachland		
Ausbringen oder Lagern von Klärschlamm, klärschlammhaltigen Düngemitteln, Fäkalschlamm oder Gärsubstrat bzw. Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten		
ganzjährige Bodenbedeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht	erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich. Eine wegen der nachfolgenden Fruchtart unvermeidbare Winterfurche darf erst ab erfolgen. Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab eingearbeitet werden.		
Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferchtierhaltung	nur zulässig auf Grünland ohne flächige Verletzung der Grasnarbe oder für bestehende Nutzungen, die unmittelbar an vorhandene Stallungen gebunden sind	verboten	
Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen	nur zulässig nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität	verboten	
landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben anzulegen oder zu ändern	nur zulässig für Instandsetzungs- und Pflegemaßnahmen		

Quelle: LFW, 2003a.

Die in Wasserschutzgebietsverordnungen geforderten Nutzungsbeschränkungen können beim Eigentümer oder Bewirtschafter zu wirtschaftlichen Nachteilen führen. Die rechtlichen Aspekte der Entschädigung oder des Ausgleichs dieser entstehenden wirtschaftlichen Nachteile sind in Abschnitt 3.3 dargelegt.

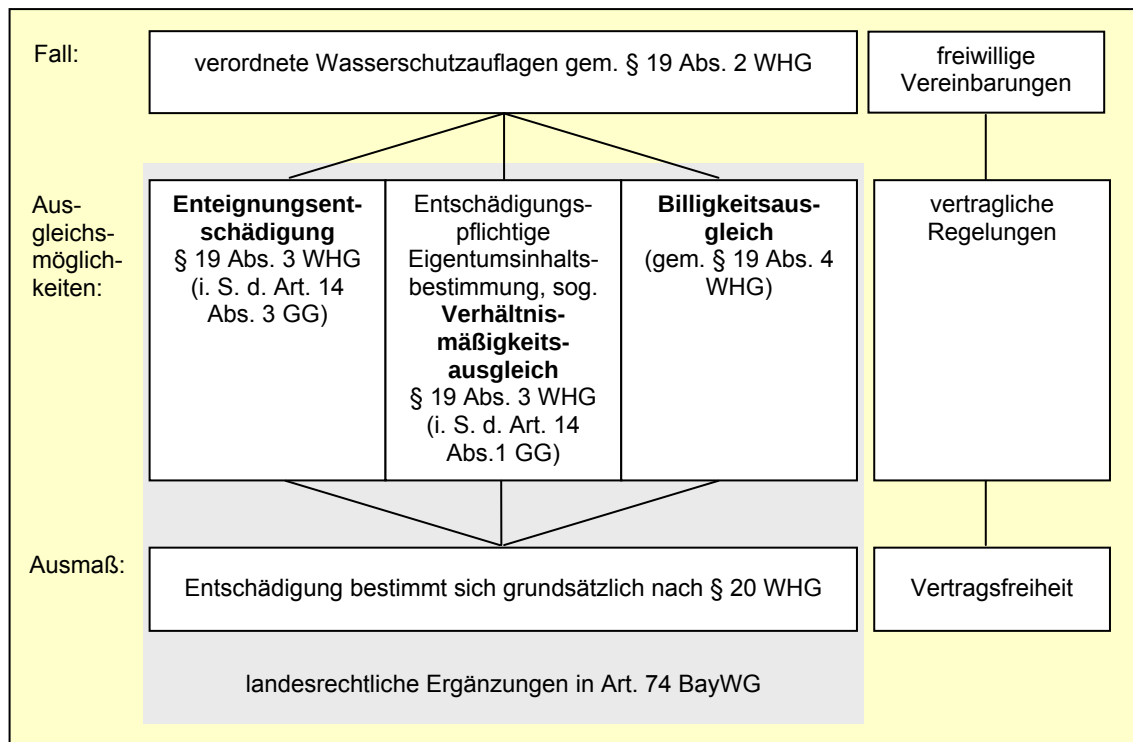
3.3 Rechtliche Aspekte zu Entschädigung und Ausgleich für die Landwirtschaft in Wasserschutzgebieten

Festsetzungen von Schutzanordnungen in Wasserschutzgebieten und die dadurch entstehenden Nachteile führen regelmäßig zu einer Auseinandersetzung über die Entschädigungs- und Ausgleichspflicht. Oftmals geht damit die Frage nach der eigentumsrechtlichen Zulässigkeit solcher Anordnungen einher. In diesem Abschnitt werden die verschiedenen Möglichkeiten des Ausgleichs oder der Entschädigung von Nachteilen, welche durch Wasserschutzauflagen entstehen, dargelegt. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Eigentumsbegriff im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG eingegangen.

Abbildung 21 gibt einen Überblick über die verschiedenen Rechtsgrundlagen des Ausgleichs von Nachteilen durch Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzgebieten. Im Falle von verordneten Wasserschutzgebietsauflagen besteht die Möglichkeit der Enteignungsentschädigung nach § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG), der entschädigungspflichtigen Eigentumsinhaltsbestimmung bzw. Verhältnismäßigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG) oder des Billigkeitsausgleiches gemäß § 19 Abs. 4 WHG. Diese drei Möglichkeiten werden in Abschnitt 3.3.1 näher beschrieben. Das Ausmaß dieser Ausgleichsregelungen bestimmt sich grundsätzlich nach § 20 WHG (siehe Abschnitt 3.3.2). Die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes erfahren in Bayern ihre landesrechtliche Ausgestaltung, welche in Abschnitt 3.3.3 dargelegt wird, durch das Bayerische Wassergesetz.

Im Falle freiwilliger Vereinbarungen beruht der Ausgleichsanspruch auf vertraglichen Regelungen (vgl. Abbildung 21). Dies wird in Abschnitt 3.3.4 genauer beschrieben.

Abbildung 21: Rechtliche Möglichkeiten zur Kompensation wirtschaftlicher Nachteile infolge von Wasserschutzgebietsauflagen



Quelle: In Anlehnung an KÖHNE, 2000, S. 254.

Ein Exkurs über den Begriff der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung (siehe Abschnitt 3.3.5), welcher für Ausgleichsansprüche nach dem WHG von Bedeutung ist, schließt dieses Kapitel ab.

3.3.1 Rechtsgrundlagen für einen Ausgleich von Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzgebieten

3.3.1.1 Enteignungsentschädigung gemäß § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG)

Der Wortlaut des § 19 Abs. 3 WHG besagt, dass eine Entschädigung zu leisten ist, falls eine Schutzanordnung nach § 19 Abs. 2 WHG eine Enteignung darstellt. Diese Formulierung ist eine salvatorische Klausel, welche von einem früheren Verständnis der Eigentumsgarantie und einem weit gefassten Enteignungsbegriff ausgeht. Der hier zugrunde liegende Enteignungsbegriff ist jedoch inzwischen überholt. Der Enteignungsbegriff wurde vom Bundesverfassungsge-

richt Anfang der 80er Jahre im Zusammenhang mit dem so genannten Nassauskiesungsbeschluss¹⁰ enger gefasst (vgl. RINNE, 1995, S. 113 und GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 35). Es folgte eine zusätzliche richterrechtliche Verengung des Enteignungsbegriffes durch weitere Urteile des Bundesverwaltungsgerichtes und des Bundesgerichtshofes (vgl. MÜHLBAUER, 1997, S. 108 ff.). Nach heutiger Auffassung stellen Nutzungsbeschränkungen, welche der Landwirtschaft durch die Schutzanordnungen einer Wasserschutzgebietsverordnung auferlegt werden, keine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG dar, sondern eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. KNOPP u. SCHRÖDER 2004, S. 105; so auch BREUER, 2004, Rdnr. 891; CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 82; GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 43 und KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 36). „Entscheidendes Merkmal der Enteignung ist der (vollständige oder teilweise) Entzug einer durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisteten Rechtsposition und der dadurch bewirkte Rechts- und Vermögensentzug durch einen hoheitlichen Rechtsakt, nicht auch durch bloßen Realakt.“ (CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 77). Dies ist nach der neueren Konzeption der Eigentumsgarantie und der Verengung des Enteignungsbegriffes bei Schutzanordnungen nach § 19 Abs. 2 WHG nicht gegeben, so dass der Fall einer Enteignung bei Nutzungsverbots- und -beschränkungen einer Wasserschutzgebietsverordnung praktisch nicht mehr eintreten kann (vgl. BREUER, 1998, S. 339), da bei der Festsetzung von Wasserschutzgebieten allgemein und abstrakt Rechte und Pflichten durch den Gesetz- und Verordnungsgeber festgelegt und damit der Inhalt des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt wird (vgl. KNOPP u. SCHRÖDER, 2004, S. 105 und BREUER, 2003, Rdnr. 891). Die Vorschrift des § 19 Abs. 3 WHG ist somit nach heutiger Auffassung nicht mehr als entschädigungsrechtliche Regelung gemäß Art. 14 Abs. 3 GG anzusehen, sondern als Ausgleichsregelung im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (siehe Abschnitt 3.3.1.2). Aufgrund der eben dargelegten (nach heutiger Rechtspre-

¹⁰ In dieser Entscheidung wurde vom BVerfG klargestellt, dass das Recht des Grundstückseigentümers auf Nutzung seines Eigentums nicht beinhaltet, nachteilig auf das Grundwasser einzuwirken. Das Grundwasser ist dem Zugriff des Eigentümers entzogen und einer vom Grundeigentum losgelösten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung unterstellt (BVerfGE 58,300; Beschluss vom 15.7.1981).

chung) Nichtanwendbarkeit der Enteignungsentschädigung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG für Schutzanordnungen in Wasserschutzgebieten nach § 19 Abs. 2 WHG wird auf diese Entschädigungsform nicht weiter eingegangen.

3.3.1.2 Entschädigungspflichtige Eigentumsinhaltsbestimmung, so genannter Verhältnismäßigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 3 WHG (im Sinne des Art. 14 Abs.1 GG)

Wie bereits dargelegt, entwickelte sich die Rechtsprechung im Falle von Schutzgebietsauflagen weg vom Tatbestand der Enteignung hin zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums. Anstelle der Enteignungsentschädigung tritt der Verhältnismäßigkeitsausgleich durch die Umdeutung des § 19 Abs. 3 WHG in eine Ausgleichsregelung im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (vgl. KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 36). Ob eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums ausgleichspflichtig ist, hängt von der Abwägung der Interessen des Eigentümers einerseits und der Sozialpflichtigkeit des Eigentums andererseits ab. Generell muss die Abwägung dem Gleichheitssatz und dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen (vgl. KNOPP u. SCHRÖDER, 2004, S. 105). Der Verhältnismäßigkeitsausgleich erfolgt für Eingriffe, die zwar durch die Inhalts- und Schrankenbestimmung des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG gedeckt sind, den einzelnen Betroffenen aber so unverhältnismäßig oder gleichheitswidrig belasten, dass die Grenze der Sozialpflichtigkeit überschritten wird (vgl. NIES, 1999, S. 98). Die Regelung dient dem Zweck, eine dem Eigentümer durch bestimmte rechtliche Maßnahmen (z. B. Schutzanordnungen im festgesetzten Wasserschutzgebiet) im Einzelfall auferlegte besondere Belastung durch die Zubilligung eines Ausgleichs auf ein zumutbares Maß herabzumindern (siehe BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95).

Nach herrschender Meinung ergeben sich jedoch bei Grundeigentum „...Beschränkungen (im Rahmen des Art.14 Abs. 2 GG) insbesondere aus der die Sozialbindung des Grundeigentums aktualisierenden Situation („**Situationsgebundenheit**“) eines jeden Grundstücks.“ (CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 73). Demzufolge stellen Nutzungsgebote und Nutzungsbeschränkungen, welche auf § 19 Abs. 2 WHG beruhen, keine Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG, sondern eine normative Konkretisierung der Inhalts- und Schrankenbestimmung

des Eigentums dar. Sie bestimmen den Inhalt und den Umfang des Eigentums unter dem Aspekt des Gewässerschutzes und gestalten damit die Sozialpflichtigkeit des Eigentums neu (vgl. KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 37; BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95; so auch BREUER, 1998, S. 339 und 2004, Rdnr. 891). Gemäß BREUER (1998, S. 339) „...sind solche Schutzanordnungen grundsätzlich nicht nur verfassungskonform, sondern auch frei von Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen zulässig“. In diesem Zusammenhang ist ferner zu beachten, dass das Grundwasser nicht zum eigentumsrechtlich geschützten Grundeigentum gehört. Es unterliegt durch das WHG einer vom Grundeigentum losgelösten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung, welche Rechte des Eigentümers zur Einwirkung auf das Grundwasser grundsätzlich ausschließt (siehe BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95 und CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 78).

Es gibt jedoch Fälle, in welchen Nutzungsbeschränkungen und -verbote über eine aktualisierte Sozialpflichtigkeit hinausgehen und somit eine ausgleichspflichtige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums darstellen. Voraussetzung ist hierbei, dass dem Betroffenen durch die Wasserschutzgebietsverordnung ein Sonderopfer auferlegt wird, das ihn unverhältnismäßig oder im Verhältnis zu anderen ungleich in unzumutbarer Weise trifft (siehe BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95). Zur Beurteilung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist sinngemäß auf die Grundsätze zurückzugreifen, welche noch unter der Geltung des „alten“, weit gefassten Enteignungsbegriffes zur Abgrenzung der entschädigungslosen Sozialbindung von entschädigungspflichtigen Eingriffen mit enteignender Wirkung entwickelt worden sind (siehe BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95, ebenso BayObLG-Urteil vom 29.5.2000 – 2Z RR 12/99). Von der Auferlegung eines Sonderopfers für den Betroffenen kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn dem Betroffenen jede landwirtschaftliche Nutzung untersagt wird bzw. die angeordneten Verbote eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Eigentums unmöglich machen und keine andere zumutbare Verwendung für das Grundstück besteht (vgl. KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 37; BREUER, 2004, Rdnr. 892; GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 50 und CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 83).

Falls eine über die Sozialbindung hinausgehende Eigentumsbegrenzung durch Nutzungsbeschränkungen und -verbote in Wasserschutzgebietsverordnungen existiert, kann ein Verhältnismäßigkeitsausgleich jedoch nur geltend gemacht werden, wenn zuvor alle innerbetrieblichen Möglichkeiten zur Kompensation der entstehenden Nachteile ausgeschöpft wurden. Im Einzelnen sind nicht nur alle innerbetrieblichen und persönlichen Möglichkeiten zur Schadensminderung und Anpassung zu prüfen, sondern auch eine alternative Nutzung des betroffenen Grundstückes (vgl. Nies 2004, S. 23, ebenso BGH-Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95). Sind die Voraussetzungen eines Verhältnismäßigkeitsausgleichsanspruchs gemäß § 19 Abs. 3 WHG gegeben, bestimmt sich dieser nach § 20 WHG (siehe Abschnitt 3.3.2).

Scheidet ein Verhältnismäßigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 3 WHG aus, ist in der Regel weiter zu prüfen, ob ein Ausgleich nach § 19 Abs. 4 WHG (in Verbindung mit Art. 74 Abs. 5 u. 6 BayWG) (siehe Abschnitt 3.3.1.3) in Betracht kommt. Besteht jedoch ein Ausgleichsanspruch nach § 19 Abs. 3 WHG, kommt ein darüber hinausgehender Billigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 4 WHG nicht in Betracht.

3.3.1.3 Billigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 4 WHG

Der Ausgleichsanspruch nach § 19 Abs. 4 WHG erfasst – im Gegensatz zu einer Entschädigung nach § 19 Abs. 3 WHG – Inhalts- und Schrankenbestimmungen, welche der Betroffene verfassungsgemäß ohne Verstoß gegen Art. 14 GG entschädigungslos hinzunehmen hätte. Diese Regelung stellt einen innerhalb der Sozialbindung des Eigentums liegenden Billigkeitsausgleich für die Land- und Forstwirtschaft dar. Seine Gewährung unterliegt somit legislativen Ausgestaltungsspielräumen und dem politischen Willen (vgl. KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 46; so auch BREUER, 1998, S. 340; NIES, 2000, S. 38 und 2004, S. 64; CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 119 und HÖTZEL, 1995a, S. 43). § 19 Abs. 4 WHG besagt, dass falls keine Entschädigungspflicht gemäß § 19 Abs. 3 WHG besteht und die in Wasserschutzgebieten festgesetzten Anordnungen erhöhte Anforderungen darstellen, welche die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes beschränken, für die dadurch verursachten wirtschaftlichen Nachteile ein angemessener Ausgleich nach Maßgabe des Landesrechts zu leisten ist (siehe § 19 Abs. 4 WHG).

Die Voraussetzung für einen Ausgleichsanspruch gemäß § 19 Abs. 4 WHG ist, dass Anordnungen in Schutzgebieten die ordnungsgemäße land- oder forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes beschränken. Nutzungseinschränkungen, welche nicht über die Anforderungen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen sind nicht ausgleichspflichtig. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Schutzgebietsanordnung lediglich festschreibt, was nach dem allgemeinen, flächendeckenden Gewässerschutz (siehe Abschnitt 3.2.1), das heißt auch außerhalb förmlich festgesetzter Wasserschutzgebiete, ohnehin zu beachten wäre. Somit kommt dem Begriff und der Definition der ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung (siehe Abschnitt 3.3.5) eine hohe Bedeutung zu, da diese die *Normalanforderungen* an die landwirtschaftliche Grundstücksnutzung definieren und davon ausgehend beurteilt werden kann, welche Anforderungen in Wasserschutzgebieten als *erhöht* anzusehen sind und somit zu einem Ausgleichsanspruch gemäß § 19 Abs. 4 WHG führen (vgl. MURSWIEK, 1990, S. 290; GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 54e und CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 125).

Unter wirtschaftlichen Nachteilen sind alle in Geld bewertbaren Vermögenseinbußen zu verstehen, die dem Betroffenen durch die erhöhten Anforderungen bei der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung entstehen. Hierbei ist entscheidend, wie sich der tatsächliche Wert des Vermögens c. p. durch die Schutzanordnung verändert (vgl. BREUER, 2004, Rdnr. 906 und CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 133). Zu Vermögensverlusten gehören Minderungen des Einkommens, die sich aus der Bodennutzung ergeben. Beispielsweise kann es sich dabei um Mindererträge, höhere Bewirtschaftungskosten oder höhere Kosten für betriebliche Ersatzmittel handeln. Minderungen des Verkehrswertes der Grundstücke als solche sind nicht als Vermögensverluste im Sinne des § 19 Abs. 4 WHG anzusehen. Die Vorschrift gleicht nur diejenigen wirtschaftlichen Nachteile aus, welche durch die Beschränkung der Nutzung entstehen, nicht die durch die Beschränkung eines Rechtes. Deshalb erfasst § 19 Abs. 4 WHG keine Pacht-, Beleihungs- oder Verkehrswertverluste (vgl. CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 127; ebenso BREUER, 2004, Rdnr. 906; GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 54g und KOTULLA, 2003, § 19 Rdnr. 53).

Die Regelung des § 19 Abs. 4 WHG betrifft ferner ausschließlich die land- und forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstücks. Wirtschaftliche Nachteile, die beispielsweise bei industrieller oder gewerblicher Nutzung entstehen, sind nicht ausgleichsberechtigt. Ebenso erfasst diese Regelung keine Beschränkungen der baulichen Nutzung, selbst wenn diese im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen sind, da die Erstellung von Gebäuden nicht der landwirtschaftlichen Bodennutzung zuzurechnen ist (siehe BGH-Urteil vom 14.5.1998 – III ZR 286-97; so auch CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 126 und GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 54d). § 19 Abs. 4 WHG dient dazu, land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Wasserschutzgebieten nicht schlechter zu stellen als vergleichbare Betriebe außerhalb des Schutzgebietes (vgl. CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 119 und GÖSSL in SZDK, § 19, Rdnr. 54a).

§ 19 Abs. 4 WHG stellt jedoch Rahmenrecht dar und bedingt der Ausgestaltung durch die Landeswassergesetze. In Bayern wird § 19 Abs. 4 WHG durch Art. 74 Abs. 5 und 6 BayWG in Landesrecht umgesetzt (siehe Abschnitt 3.3.3).

3.3.2 Ausmaß der Entschädigung – § 20 WHG

§ 20 WHG gilt für alle angesprochenen Entschädigungsfälle des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Vorschrift regelt nur den Umfang der Entschädigung und besagt nichts über die Rechtsnatur der Entschädigungsansprüche. Die Vorschrift trägt nicht nur enteignenden Eingriffen gemäß Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG Rechnung, sondern auch anderen Eingriffen in das Eigentum, welche keine enteignende Wirkung haben (vgl. CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 2 u. 3 und KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 2). § 20 WHG ist somit anwendbar für die Enteignungsentschädigung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG (siehe Abschnitt 3.3.1.1) sowie die entschädigungspflichtige Eigentumsinhaltsbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG (siehe Abschnitt 3.3.1.2) (vgl. KOTULLA, 2003, § 29, Rdnr. 4). Ebenso findet § 20 WHG grundsätzlich Anwendung auf den Billigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (siehe Abschnitt 3.3.1.3). Hier spricht der Gesetzgeber zwar nicht von „Entschädigung“ sondern von „Ausgleich“, jedoch ist davon auszugehen, dass § 20 WHG für diese Vorschrift ebenfalls einschlägig ist (vgl. KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 7 und CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 5).

§ 20 WHG besagt, dass eine Entschädigung den eingetretenen Vermögensschaden angemessen ausgleichen muss. Unter Vermögensschäden sind alle in Geld bewertbaren Einbußen am Vermögen zu verstehen. Einen Vermögensschaden erleidet der Betroffene nur, wenn der jetzige Wert des Vermögens aufgrund des entschädigungspflichtigen Ereignisses geringer ist als zuvor. Durch das Ereignis gewonnene Vorteile, d. h. Vermögenszuwächse, sind bei der Berechnung des Schadens zu berücksichtigen (vgl. KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 9 und KNOPP in SZDK, § 20, Rdnr. 8). Bei der Entschädigung wird, anders als beim Schadensersatz, nur dasjenige ausgeglichen, was zum Zeitpunkt des Eingriffs vorhanden ist und genommen wird. In der Zukunft liegende Wertsteigerungen, welche ohne das entschädigende Ereignis eingetreten wären, bleiben unberücksichtigt (vgl. KNOPP in SZDK, § 20, Rdnr. 16c und CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 6).

Für die Entschädigungsfrage ist daher von Bedeutung, in welchem Umfang die Anordnungen der Wasserschutzgebietsverordnung auf die Rechte und das Vermögen des Betroffenen einwirken. Vermögenseinbußen können zum einen durch Beeinträchtigungen in der Nutzung durch die Wasserschutzgebietsverordnung (siehe § 20 Abs. 1 Satz 2 WHG), zum anderen durch die Minderung des gemeinen Grundstückswertes (siehe § 20 Abs. 1 Satz 3 WHG) verursacht sein. Bei der Ermittlung des Vermögensverlustes des Betroffenen wird somit zwischen der Minderung des Ertragswertes (Beeinträchtigungen in der Nutzung) und des Verkehrswertes (Minderung des gemeinen Grundstückswertes) unterschieden (vgl. HÖTZEL, 1995b, S. 109).

Eine Minderung des gemeinen Grundstückswertes ist nach § 20 Abs. 1 Satz 3 WHG auszugleichen, falls sie nicht bereits durch einen Ausgleich nach § 20 Abs. 1 Satz 2 WHG berücksichtigt ist. Nach dieser Vorschrift ist bei Grundstücken die Minderung des gemeinen Wertes auszugleichen, soweit sie die Minderung durch Nutzungsbeeinträchtigungen (des Ertragswertes) übersteigt. D. h. nur die Differenz zwischen der Minderung des Ertragswertes und der Minderung des gemeinen Grundstückswertes (Verkehrswert) ist zu entschädigen. Eine Doppelentschädigung ist somit ausgeschlossen (vgl. KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 28; HÖTZEL, 1995b, S. 109 und CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 23). Der gemeine Wert eines Grundstückes entspricht dem Preis, der im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Grundstückes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Diese Definition gleicht der des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB (siehe Abschnitt 3.4.1) (vgl. KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 29; KNOPP in SZDK, § 20, Rdnr. 16a und CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 24).

Bei einer Entschädigung der Nutzungsbeeinträchtigungen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 WHG hängt Umfang und Ausmaß der Entschädigung von der durch die Anordnungen der Schutzgebietsverordnung verursachte Ertragswertschmälerung bzw. der Minderung des Ertragswertes ab. Diese Ertragswerteinbuße ist in jedem Fall auszugleichen. Ebenso sind erhöhte Aufwendungen wie zusätzliche Anschaffungs-, Wege- und Arbeitskosten, welche entstehen, um den gleichen Ertrag wie bisher zu erzielen, auszugleichen (vgl. KOTULLA, 2003, § 20, Rdnr. 24; KNOPP in SZDK, § 20, Rdnr. 16 und CZYCHOWSKI, 2003, § 20, Rdnr. 18).

Bezüglich der Art der Entschädigung regelt das WHG Folgendes: „Soweit nicht gesetzlich wasserwirtschaftliche oder andere Maßnahmen als Entschädigung zugelassen werden, ist die Entschädigung in Geld festzusetzen“ (§ 20 Abs. 2 WHG). Dies ist eine Rahmenvorschrift, welche durch Landesrecht gefüllt werden kann. Soweit eine landesrechtliche Regelung fehlt, kommt nur eine Entschädigung in Geld in Betracht (vgl. KNOPP in SZDK, § 20, Rdnr. 17).

3.3.3 Landesrechtliche Ausgestaltung in Bayern

Die allgemeinen Regelungen zu Entschädigung und Ausgleich bedürfen der landesrechtlichen Ausgestaltung. Nachstehend werden die für das Bundesland Bayern gültigen Regelungen, welche die allgemeinen Entschädigungsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ergänzen und die Vorschriften des Billigkeitsausgleiches gemäß § 19 Abs. 4 WHG ausgestalten, beschrieben.

3.3.3.1 Zur Entschädigung nach dem WHG allgemein

Der Art. 74 des BayWG gestaltet den § 20 WHG landesrechtlich aus und ergänzt diesen. Die Vorschrift regelt Art und Ausmaß der Entschädigung, wenn diese aufgrund der Vorschriften des BayWG zu leisten ist. Teilweise verweist Art. 74 BayWG hierbei wiederum auf § 20 WHG. Es ist daher wie bei § 20 WHG

gleichgültig, ob es sich um eine Enteignungsentschädigung oder sonstige Entschädigungsansprüche handelt.

Das Bayerische Wassergesetz füllt bezüglich der Art der Entschädigung § 20 Abs. 2 WHG insofern aus, indem es besagt, dass eine Entschädigung zunächst durch wasserwirtschaftliche oder andere Maßnahmen zu leisten ist, wenn dies dem Entschädigungspflichtigen wirtschaftlich zuzumuten ist (siehe Art. 74 Abs. 2 BayWG). Nur wenn diese Zumutbarkeit nicht vorliegt, ist die Entschädigung in Geld zu leisten. Unter wasserwirtschaftlichen oder andere Maßnahmen sind beispielsweise Ausnahmen oder Befreiungen von der Wasserschutzgebietsverordnung oder die Beschaffung von Ersatzland zu verstehen. Das wasserrechtliche Enteignungs- und Entschädigungsrecht weicht hier von den Grundsätzen des allgemeinen Entschädigungsrechts ab. Während im allgemeinen Entschädigungsrecht eine Entschädigung regelmäßig in Geld zu leisten ist, stellt der Art. 74 Abs. 2 BayWG andere Entschädigungsarten voran. Auch § 20 Abs. 2 WHG weicht bereits vom Grundsatz der Geldentschädigung ab, da er landesrechtliche Gestaltungsspielräume für andere Entschädigungsarten öffnet (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 3).

Darüber hinaus sieht das Bayerische Wassergesetz eine weitere Art der Entschädigung vor. Nach Art. 74 Abs. 4 BayWG kann der Grundstückseigentümer unter gewissen Voraussetzungen verlangen, dass der Entschädigungspflichtige das Grundstück zum gemeinen Wert erwirbt. Der Übernahmeanspruch ist an drei alternativ geltende Voraussetzungen gebunden. Die Nutzung des Grundstückes muss entweder durch den entschädigungsauslösenden Eingriff unmöglich werden, erheblich erschwert werden, oder das Grundstück muss nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig nutzbar sein (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 21). Liegt eine der drei Voraussetzungen vor, kann der Grundstückseigentümer seinen Übernahmeanspruch geltend machen. Das Grundstück ist dann vom Entschädigungspflichtigen zum gemeinen Wert, welcher dem Verkehrswert (siehe Abschnitt 3.4.1) entspricht, zu übernehmen (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 23).

Über die Person des Entschädigungspflichtigen trifft das WHG keine Aussage. Das BayWG besagt jedoch, dass die Entschädigung von dem zu leisten ist, der durch den entschädigungspflichtigen Vorgang unmittelbar begünstigt ist (siehe

Art. 74 Abs. 6 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 5 BayWG). Bei Wasserschutzgebietsfestsetzungen ist dies in der Regel der Träger der öffentlichen Wasserversorgung, da dieser durch die Festsetzung geschützt wird (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 24).

3.3.3.2 Ergänzende Regelungen zum Billigkeitsausgleich gemäß § 19 Abs. 4 WHG

Die landesrechtliche Ausgestaltung des § 19 Abs. 4 WHG ist im bayerischen Wassergesetz in Art. 74 Abs. 6 normiert. Das BayWG greift die rahmenrechtlichen Vorgaben des § 19 Abs. 4 WHG auf und regelt, wie der Ausgleich zu leisten ist und wer ausgleichspflichtig ist. Darüber hinaus existiert eine gemeinsame Bekanntmachung „Ausgleich für Landwirte und Waldbesitzer in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten“ (GemBek, 1997) der Bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, welche Hinweise zum Vollzug des § 19 Abs. 4 WHG und des Art. 74 Abs. 6 BayWG gibt. In der Präambel der gemeinsamen Bekanntmachung wird angeregt, zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile durch Beschränkungen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Kooperationsmodelle mit dem Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zwischen dem Wasserversorger und den Landwirten anzustreben (vgl. GEMBEK, 1997, Präambel) (mehr zum Vertragswasserschutz in Abschnitt 3.3.4). Falls es nicht zum Abschluss einer solch freiwilligen Vereinbarung kommt, findet § 19 Abs. 4 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 5 u. 6 BayWG Anwendung.

Ausgleichs verpflichtet ist bei einem Ausgleich nach § 19 Abs. 4 WHG in Verbindung mit Art. 74 Abs. 5 u. 6 BayWG – ebenso wie bei allen Entschädigungen nach dem WHG oder dem BayWG – derjenige, welcher durch den entschädigungspflichtigen Vorgang unmittelbar begünstigt ist. Ausgleichsberechtigt ist hierbei „...wer ein im Schutzgebiet liegendes Grundstück land- oder forstwirtschaftlich nutzt, sei es als Eigentümer, sei es als Pächter.“ (GEMBEK, 1997).

Der Ausgleich ist gemäß Art. 74 Abs. 6 BayWG – sofern nicht anders vereinbart – durch einen Betrag in Geld zu leisten. Nach Art. 74 Abs. 6 Satz 3 BayWG wird ein Ausgleich nicht geleistet, soweit die wirtschaftlichen Nachteile durch inner-

betriebliche Maßnahmen ausgeglichen werden können oder durch andere Leistungen aus öffentlichen Haushalten oder von Dritten ausgeglichen werden. Der Ausgleich ist gemäß Art. 74 Abs. 6 Satz 2 BayWG am 10. Januar eines Jahres für das vorhergehende Kalenderjahr fällig, falls nichts anderes vereinbart ist. Das Ausmaß des Ausgleichs bestimmt sich durch die Vorgaben des § 19 Abs. 4 WHG (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 29).

Im BayWG wird durch Art. 74 Abs. 6 Satz 1, 2. Halbsatz zusätzlich festgelegt, dass auch für Wasserschutzgebiete erlassene Verbote oder Beschränkungen für Pflanzenschutzmittel als Anordnungen nach § 19 Abs. 2 WHG anzusehen sind. Diese Ergänzung ist darauf zurückzuführen, dass in Bayern oftmals Verbote oder Beschränkungen für Pflanzenschutzmittel nicht in Wasserschutzgebietsverordnungen aufgenommen werden, sondern darin auf entsprechende pflanzenschutzrechtliche Regelungen verwiesen wird. Dies hat zur Folge, dass Verbote oder Beschränkungen bestimmter Pflanzenschutzmittel im Wasserschutzgebiet keine Anordnung nach § 19 Abs. 2 WHG darstellen, da sie nicht in die Wasserschutzgebietsverordnung aufgenommen sind. Art. 74 Abs. 6 Satz 1, 2. Halbsatz BayWG stellt somit klar, dass in Wasserschutzgebieten geltende Verbote und Beschränkungen für Pflanzenschutzmittel, die nicht in der Schutzgebietsverordnung enthalten sind, trotzdem erhöhte Anforderungen darstellen und somit zur Ausgleichspflicht führen können (vgl. ZEITLER in SZDKG, Art. 74, Rdnr. 29).

Das Ausgleichsverfahren ist ein einzelbetriebliches Verfahren. Jeder Betroffene muss seinen Anspruch beim Ausgleichsverpflichteten schriftlich geltend machen, wobei er die Art und Höhe der ihm durch die Schutzbestimmungen entstehenden wirtschaftlichen Nachteile darlegt (vgl. GEMBEK, 1997). Wird über die Höhe der Ausgleichszahlung zwischen Ausgleichsberechtigtem und Ausgleichsverpflichteten keine Einigung erzielt, setzt die Kreisverwaltungsbehörde die Höhe auf Antrag durch Schätzung fest. Vor der Festsetzung soll jedoch gemäß GEMBEK (1997) ein Schlichtungsgespräch mit allen Beteiligten durchgeführt werden, welches eine Einigung erbringen soll (vgl. KNOPP u. SCHRÖDER, 2004, S. 106).

3.3.4 Vertragswasserschutz in Bayern

Laut GEMBEK (1997) sind zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile durch Beschränkungen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Kooperationsmodelle sowie der Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zwischen dem Ausgleichsverpflichteten (Wasserversorger) und dem Ausgleichsberechtigten (Landwirt) anzustreben. In der GEMBEK (1997) wird somit dafür plädiert, wirtschaftliche Nachteile entsprechend des § 19 Abs. 4 WHG nicht im gesetzlich festgelegten einzelbetrieblichen Ausgleichsverfahren auszugleichen, sondern im Wege der Kooperation durch pauschalierte Ausgleichszahlungen zu kompensieren. Der Landwirt verpflichtet sich dabei freiwillig, gegen Zahlung eines gewissen Entgelts, bestimmte in der Wasserschutzgebietsverordnung geforderte Nutzungen oder Handlungen zu unterlassen oder einzuschränken. Die GEMBEK (1997) enthält die Anlage 2, in welcher pauschalierte Ausgleichsempfehlungen für die gängigsten Schutzanordnungen in Wasserschutzgebieten gegeben werden. Tabelle 4 bis Tabelle 6 stellen einen Auszug daraus dar.

In Tabelle 4 werden Ausgleichsempfehlungen für ein Verbot der Winterfurche beziehungsweise das Gebot einer ganzjährigen Bodenbedeckung dargestellt. Ein Landwirt erhält zwischen 31 €/ha und 108 €/ha für Zwischenfruchtanbau mit Kreiselstreuer. Bei Ansaat der Zwischenfrucht mit der Drillmaschine und vorheriger Saatbettbereitung werden Ausgleichszahlungen zwischen 92 €/ha und 169 €/ha empfohlen.

Tabelle 4: Ausgleichsempfehlungen für Verbot der Winterfurche beziehungsweise Gebot einer ganzjährigen Bodenbedeckung

Beim Anbau von Zwischenfrüchten ist mit folgenden Kosten zu rechnen:		
	Saat mit Kreiselstreuer €/ha	Anbau wie Hauptfrucht * €/ha
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 Sämaschine und vorheriger Saatbettbereitung.

Quelle: GEMBEK, Anlage 2, 1997, Zahlen gerundet.

Tabelle 5 zeigt die Ausgleichsempfehlungen für eine Reduzierung der ordnungsgemäßen Stickstoffdüngung auf Ackerflächen. Bei einer 20 %igen Stickstoffreduzierung auf Ackerflächen liegen die vorgeschlagenen Ausgleichsbeträge je nach Standortqualität und Fruchtfolge zwischen 51 €/ha und 220 €/ha.

Tabelle 5: Ausgleichsempfehlungen für die Reduzierung der ordnungsgemäßen Stickstoffdüngung auf Ackerflächen

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

Quelle: GEMBEK, Anlage 2, 1997, Zahlen gerundet.

Tabelle 6 führt Ausgleichsempfehlungen für ein ganzjähriges Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche und Festmist auf. Dem Landwirt muss der Ersatz der Nährstoffe aus der Gülle, das heißt der Mineraldüngerzukauf sowie eventuelle zusätzliche Transportkosten für Gülle, welche durch die Schutzgebietsauflage nicht mehr auf betriebseigenen Flächen ausgebracht werden kann, ausgeglichen werden. In Tabelle 6 sind die vorgeschlagenen Ausgleichsbeträge nach Acker-/Grünland, Viehbesatz und Flächenanteil in der Schutzzone mit ganzjährigem Ausbringungsverbot für Wirtschaftsdünger aufgegliedert. Bei geringem Flächenanteil und geringem Viehbesatz wird kein oder nur ein geringer Ausgleich vorgeschlagen. Dagegen wird hier für einen viehstarken Betrieb, welcher 50 % seiner Betriebsflächen in der betreffenden Schutzzone hat, für Grünland eine Ausgleichszahlung von 256 €/ha empfohlen.

Tabelle 6: Ausgleichsempfehlungen für ganzjähriges Verbot der Düngung mit Gülle, Jauche, Festmist

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

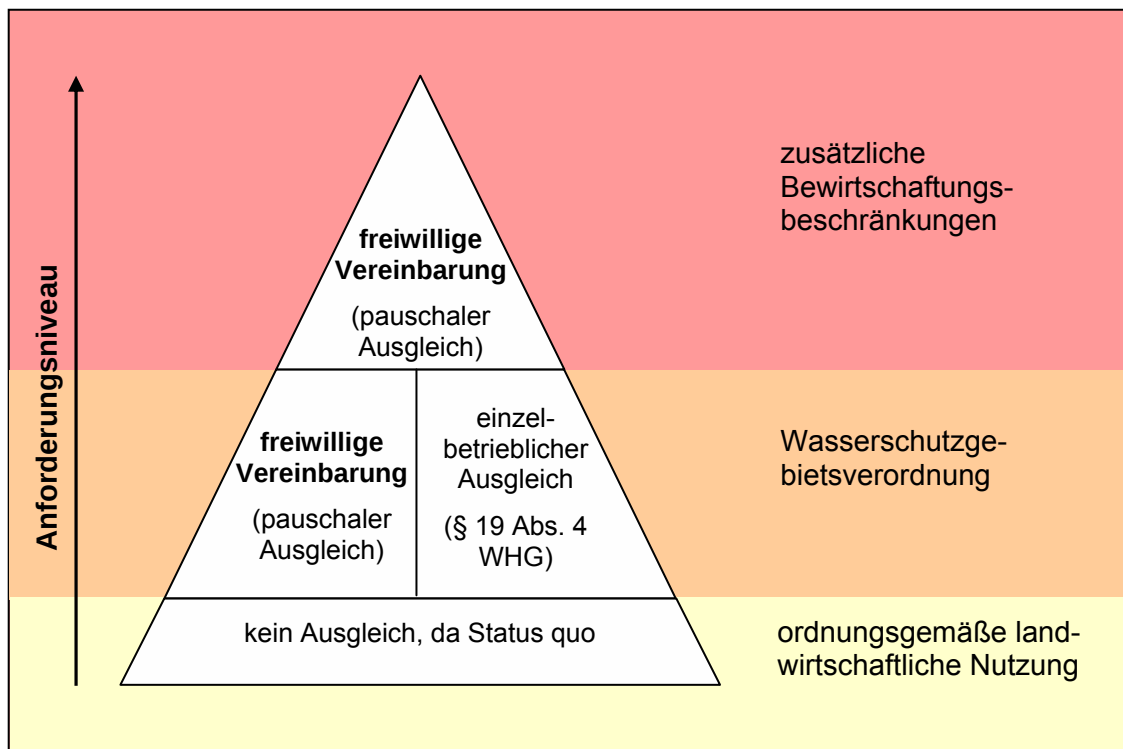
Quelle: GEMBEK, Anlage 2, 1997, Zahlen gerundet.

Die hier beispielhaft aufgeführten Schutzanordnungen mit Ausgleichsempfehlungen können auch in Kombinationen auftreten, wobei sich die anfallenden Ausgleichsbeträge kumulieren.

Gegenstand des Vertragswasserschutzes (freiwillige Vereinbarungen) kann nicht nur ein pauschalierter Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile entsprechend § 19 Abs. 4 WHG sein, sondern es können auch zusätzliche Bewirtschaftungsbeschränkungen oder -formen, welche die Anforderungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung übersteigen und die entsprechende Gegenleistung hierfür vereinbart werden (vgl. GEMBEK, 1997, Präambel).

Abbildung 22 verdeutlicht den Anwendungsbereich von freiwilligen Vereinbarungen in der Praxis. Diese können sowohl für wirtschaftliche Nachteile, welche aus der Wasserschutzgebietsverordnung resultieren, abgeschlossen werden als auch für wirtschaftliche Nachteile, welche durch das freiwillige Einhalten zusätzlicher Bewirtschaftungsbeschränkungen entstehen.

Abbildung 22: Anwendungsbereich von freiwilligen Vereinbarungen



Quelle: Eigene Darstellung.

Von den rund 2.700 Wasserversorgungsunternehmen in Bayern (vgl. LFW, 2004, S. 4) hatten nach Untersuchungen des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft im Jahre 1998 (siehe LFW, 1999) 150 Wasserversorger freiwillige Vereinbarungen mit Landwirten geschlossen bzw. entsprechende Verträge fertig ausgearbeitet. Zahlreiche weitere Verträge befanden sich zum damaligen Zeitpunkt in Vorbereitung. Neuere Untersuchungen zur Anzahl von Kooperationen zwischen Landwirten und Wasserversorgungsunternehmen liegen nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Kooperationen seither erhöht hat (vgl. WENGER, 2006).

Die im Jahre 1998 vom LFW untersuchten Kooperationsverträge weisen durch die Vielzahl der verschiedenen Trinkwassergewinnungsgebiete in Bayern eine sehr große Bandbreite an Vertragsinhalten auf. Da sich jedes Wassergewinnungsgebiet in den naturräumlichen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie in der Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung unterscheidet, variieren auch die jeweiligen Vertragsinhalte freiwilliger Vereinbarungen. Diese sind individuell auf die örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten (vgl. LFW, 1999, S. 6). Trotz der Vielzahl an möglichen Vertragsinhalten gibt es jedoch einige grundlegende Themenkomplexe, die in sehr vielen freiwilligen Verträgen gere-

gelt sind. Es handelt sich hier beispielsweise um die Förderung des Zwischenfruchtanbaus, die Reduzierung der Stickstoffdüngung und das Verbot der organischen Düngung in der Schutzzone II (vgl. LFW, 1999, S. 14 ff.).

Das Entgelt für die in freiwilligen Verträgen vereinbarten Bewirtschaftungsbeschränkungen orientiert sich oftmals an den Ausgleichsempfehlungen der GEM-BEK (1997). Jedoch müssen die dort genannten Beträge in der Regel an die spezifischen Verhältnisse des Schutzgebietes sowie die Inhalte der Vereinbarung angepasst werden.

3.3.5 Exkurs: Der Begriff „ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung“

Der Begriff der „ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung“ stellt die Referenzsituation dar, auf welche sich der Gesetzgeber beim Billigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 4 WHG (siehe Abschnitt 3.3.1.3) bezieht, wenn er von *erhöhten Anforderungen* spricht. Der Tatbestand der *erhöhten Anforderungen* ist Voraussetzung für den Ausgleichsanspruch nach § 19 Abs. 4 WHG. Daher ist die Definition des Begriffes der „ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung“ von erheblicher Bedeutung. Ebenso ist dieser Begriff bei der entschädigungspflichtigen Eigentumsinhaltsbestimmung, dem so genannten Verhältnismäßigkeitsausgleich nach § 19 Abs. 3 WHG (siehe Abschnitt 3.3.1.2), zur Beurteilung der aktualisierten Situation der Sozialbindung des Grundeigentums entscheidend. In der Fachliteratur werden für diesen Begriff auch synonym die Ausdrücke „ordnungsgemäße Landwirtschaft“ oder „gute fachliche Praxis“ verwendet.

Der Begriff der guten fachlichen Praxis hat sich über die letzten Jahre hinweg entwickelt und konkretisiert. Ausgehend von der Agrarministerkonferenz im Jahre 1987 in München, bei welcher Grundsätze zur ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung formuliert wurden, hat der Gesetzgeber im weiteren Zeitverlauf Aspekte der guten fachlichen Praxis normiert. Entsprechende Regelungen enthalten das Pflanzenschutz-, Bodenschutz- und Düngemittelrecht (vgl. NIES, 2000, S. 20). Die wichtigsten Regelungen stellen § 17 BBodSchG, § 6 Abs. 1 PflSchG, § 1a Abs. 1 DüngMG 1977 und § 3 DüV dar. Ebenso existieren vom Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft entsprechende Veröffentlichungen, wie beispielsweise das Standpunktpapier „Grundsätze und Handlungsempfehlungen zur guten fachlichen Praxis der

landwirtschaftlichen Bodennutzung“ (vgl. BMVEL, 2001), welche das Anforderungsniveau an eine ordnungsgemäße Landwirtschaft definieren. Der Begriff der guten fachlichen Praxis ist ein dynamischer Begriff, welcher im Zeitablauf geprägt und konkretisiert wurde. Er drückt den jeweiligen Status quo aus und unterliegt gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Einflüssen (vgl. NIES, 2000, S. 20).

Als ordnungsgemäß ist im Allgemeinen nur diejenige Bodennutzung anzusehen, welche den Stand der agrar- und wasserwirtschaftlichen Erkenntnisse beachtet, den jeweiligen Standortverhältnissen Rechnung trägt, sich nicht nur an optimalen Erträgen, sondern auch danach richtet, was ökologisch verantwortbar ist sowie den Belangen des Gewässerschutzes im Sinne der Gefahrenabwehr nicht entgegenläuft (vgl. CZYCHOWSKI, 2003, § 19, Rdnr. 130; ebenso MURSWIEK, 1990, S. 292; MÜLLER, 2001, S. 220 und KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 51).

Aktuell prägt die gemeinsame Agrarpolitik der Europäischen Union durch die Regelungen zur „Cross Compliance“ (siehe Art. 3 Verordnung (EG) Nr. 1782/2003) den Begriff der guten fachlichen Praxis mit bzw. neu. Cross Compliance knüpft die Gewährung von Direktzahlungen an die Einhaltung bestimmter Vorschriften in den Bereichen Umwelt, Futtermittel- und Lebensmittelsicherheit sowie Tiergesundheit und Tierschutz. Cross Compliance umfasst Regelungen zur Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand, Regelungen zur Erhaltung von Dauergrünland und 19 schon bereits bestehende EU-Richtlinien. Diese Richtlinien, wie beispielsweise die Vogelschutzrichtlinie, FFH-Richtlinie oder Nitratrtrichtlinie werden schrittweise eingeführt. Spätestens zum 1.1.2007 sind alle 19 Richtlinien Bestandteil von Cross Compliance (vgl. BAYSTMLF, 2005 u. BAYSTMUGV, 2005). Diese europäischen Vorgaben sind durch die nationalen Gesetzgeber auszugestalten. In Deutschland geschieht dies u. a. durch das Direktzahlungsverpflichtungsgesetz (DirektZahlVerpflG). Die Regelungen der Cross Compliance definieren den neuen Status quo und schreiben das bisherige Anforderungsniveau an die gute fachliche Praxis fort (vgl. SPREEN, 2005, S. 38).

Da das Anforderungsniveau der guten fachlichen Praxis für die Abgrenzung der ausgleichsfähigen und nichtausgleichsfähigen Anordnungen in Wasserschutzgebieten entscheidend ist, wird das Ausmaß der zu entschädigenden Ein-

schränkungen durch Anordnungen in Wasserschutzgebieten umso geringer, je höher das Anforderungsniveau der guten fachlichen Praxis in Bezug auf den Gewässerschutz ist.

3.4 Wertebegriffe

Um die Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten zu untersuchen, müssen Wertebegriffe und Wertansätze definiert bzw. festgelegt werden. Aus einer Vielzahl in der Literatur vorzufindenden Wertebegriffe sind nachstehend die untersuchungsrelevanten Begriffe Verkehrs-, Ertrags- und Beleihungswert beschrieben.

3.4.1 Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke

In diesem Abschnitt sind der Begriff Verkehrswert und das Regelverfahren zur Verkehrswertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke beschrieben. Da in dieser Arbeit ausschließlich Wertveränderungen landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV, so genannter reiner Flächen der Landwirtschaft, untersucht werden, bleiben andere Grundstücksklassifizierungen und deren Wertermittlungsverfahren unbehandelt.

3.4.1.1 Der Begriff des Verkehrswertes

Der Wert eines Gutes ist keine dem Gut innewohnende Eigenschaft. Er ist vielmehr abhängig von der Bedeutung eines Gutes für ein bestimmtes Subjekt bzw. Resultat der Beziehung zwischen dem bewertenden Subjekt und dem zu bewertenden Gut (vgl. KÜNNEMANN, 1985, S. 8 ff.). Der Wert eines Grundstückes erwächst demzufolge aus der Bedeutung des Grundstückes für den Bewerten- den. Der Wert, welcher einem Grundstück beigemessen wird, kann von Subjekt zu Subjekt verschieden sein.

Der Verkehrswert eines Grundstückes ist im Baugesetzbuch 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder per-

sönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ (§ 194 BauGB). In der Literatur wird der Verkehrswert nicht selten als ein objektiver Wert bezeichnet, welcher frei von subjektiver Betrachtungsweise ist (vgl. SIMON, J. u. SIMON, T. in SIMON, J. et al., 2004, S. 12, Rdnr. 1.44 und KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 404, Rdnr. 5). Es stellt sich jedoch die Frage, inwieweit der Verkehrswert objektiv ist bzw. frei von subjektiver Betrachtungsweise sein kann, wenn gerade die Wertschätzung der Subjekte den Wert (Preis) eines Grundstückes erst entstehen lassen (siehe hierzu KÜNNEMANN, 1985).

Bei der Verkehrswertermittlung geht es um die Schätzung eines Preises. Da die Wertschätzungen der Subjekte in Preisen zum Ausdruck kommen, ist der Verkehrswert durch die am Grundstücksmarkt herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Preise (Wertschätzungen), welche durch Zeitdruck oder besonderes Interesse geprägt sind, bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Da das Baugesetzbuch lediglich eine materielle Definition des Verkehrswertes enthält, ohne seine Ermittlung verfahrensmäßig zu regeln, wurden in einer Rechtsverordnung, der Wertermittlungsverordnung (WertV), Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes festgelegt. Diese bilden zusammen mit den dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien WertR 06 und LandR 78 die Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 553, Rdnr. 1). Die Begriffe „Verkehrswert“, „Marktwert“ und der im Steuerrecht gebräuchliche Begriff des „gemeinen Wertes“ werden im Allgemeinen synonym verwendet.

Der Verkehrswert ist allgemein nach folgenden normativen Vorgaben zu ermitteln (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 404, Rdnr. 6):

- Der Verkehrswert eines Grundstückes bemisst sich nach den (tatsächlichen und rechtlichen) *Merkmale*n eines Grundstückes, die für *jedermann* (innerhalb eines bestimmten Grundstücksteilmarktes) wertbeeinflussend sind.

Die wertbestimmenden *Merkmale* eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes (im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV) sind beispielsweise

(vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 615, Rdnr. 37 und KÖHNE, 2000, S. 58):

- die allgemeine Lage des Grundstücks, insbesondere zum Ort
 - die planerischen Ausweisungen in der Regional-, Landes- und Bauleitplanung
 - Nutzungseinschränkungen (Wasserschutz-, Naturschutzgebiete)
 - langfristige Pachtverträge
 - Nutzungsart (im Wesentlichen wird zwischen Acker-, Grünland und Sonderkulturen unterschieden)
 - Größe und Form des Grundstückes (Maschineneinsetzbarkeit)
 - Erschließung des Grundstückes (Zuwege)
 - Oberflächengestalt (z. B. Hanglage)
 - Bodenwert und Bodenqualität (Bonität, Acker-/Grünlandzahl)
 - Bodenverbesserungsmaßnahmen (z. B. Drainage)
 - Klimaverhältnisse
 - Waldnähe und sonstige Beeinträchtigungen und Hindernisse
 - Besondere Nutzungsmöglichkeiten für Intensivkulturen
 - Verbund mit Produktionsquoten (z. B. für Milch und Zuckerrüben), Lieferrechten oder direkten Einkommensübertragungen
 - Belastungen in Abteilung II des Grundbuches (z. B. Dienstbarkeiten, Nießbrauch)
 - Aussicht auf Flurneuordnung (Flurbereinigungsverfahren)
 - Schadstoffbelastung
- Der Verkehrswert bestimmt sich nach den *allgemeinen Wertverhältnissen*, welche zum *Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungssichttag)* auf dem Grundstücks(teil-)markt herrschen.

Unter *allgemeinen Wertverhältnissen* am Grundstücksmarkt sind alle Faktoren zu verstehen, welche im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Angebot und Nachfrage und somit den Wert des Grundstückes beeinflussen. Es handelt sich hier beispielsweise um die allgemeine Wirtschaftssituation, Entwicklungen auf den Kapital- und Devisenmärkten, Verhalten der Marktteilnehmer, Bevölkerungsentwicklung und Einkommensverhältnisse. Ferner beeinflussen die regionalen Faktoren am Ort, wie Wirtschaftskraft, Standortbedingungen oder städtebauliche Entwicklungen, die allgemeinen

Wertverhältnisse am Grundstücks(teil-)markt (siehe § 3 Abs. 3 WertV und KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 593, Rdnr. 11 ff.).

Der *Wertermittlungsstichtag* ist der Zeitpunkt, auf welchen sich die Wertermittlung beziehen soll, d. h. es sind die zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem (lokalen) Grundstücksmarkt zugrunde zu legen. Dieser Zeitpunkt kann ein gegenwärtiger, aber auch ein in der Vergangenheit liegender Zeitpunkt sein (siehe § 3 Abs. 1 WertV und KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 591, Rdnr. 3).

- Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der im gewöhnlichen *Geschäftsverkehr* herrschenden Anschauungen ermittelt, ohne Berücksichtigung *ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse*.

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr versteht man den Handel auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und die Preisbestimmung keinen besonderen Interessen unterliegt (siehe BFH-Urteil vom 23.2.1979 – III 44/77, so auch KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 405, Rdnr. 11).

Unter *ungewöhnlichen Verhältnissen* ist beispielsweise der Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren oder aus einer Konkursmasse zu verstehen. *Persönliche Verhältnisse* sind in der Person des Käufers und/oder Verkäufers begründet. Hierunter fallen beispielsweise Verkäufe mit besonderer Rücksicht auf das persönliche Verhältnis zum Käufer, von welchem ein niedrigerer Preis gefordert wird als bei einem Verkauf an einen fremden Dritten. Ebenso fallen hierunter Kaufvorgänge welche durch Liebhaberei gekennzeichnet sind, oder wenn der Erwerber aufgrund eines für ihn besonders persönlichen Vorteils einen höheren als ortsüblichen Kaufpreis vereinbart (z. B. Arrondierung). Kaufvorgänge, welche durch *persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse* beeinflusst wurden, sind kein Maß für den Verkehrswert (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 406, Rdnr. 17 ff. und SIMON, J. u. SIMON, T. in SIMON, J. et al., 2004, S. 19, Rdnr. 1.78 ff.).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sieht die Wertermittlungsverordnung (WertV) drei anerkannte Verfahren vor. Gemäß § 7 Abs. 1 WertV ist die Ermittlung des

Verkehrswertes grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren möglich. Hierbei stellt das Vergleichswertverfahren eine Preisvergleichsrechnung dar. Im Ertragswertverfahren wird das Bewertungsobjekt an der Rendite der besten Investitionsalternative gemessen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens führt die Addition von Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zum Verkehrswert.

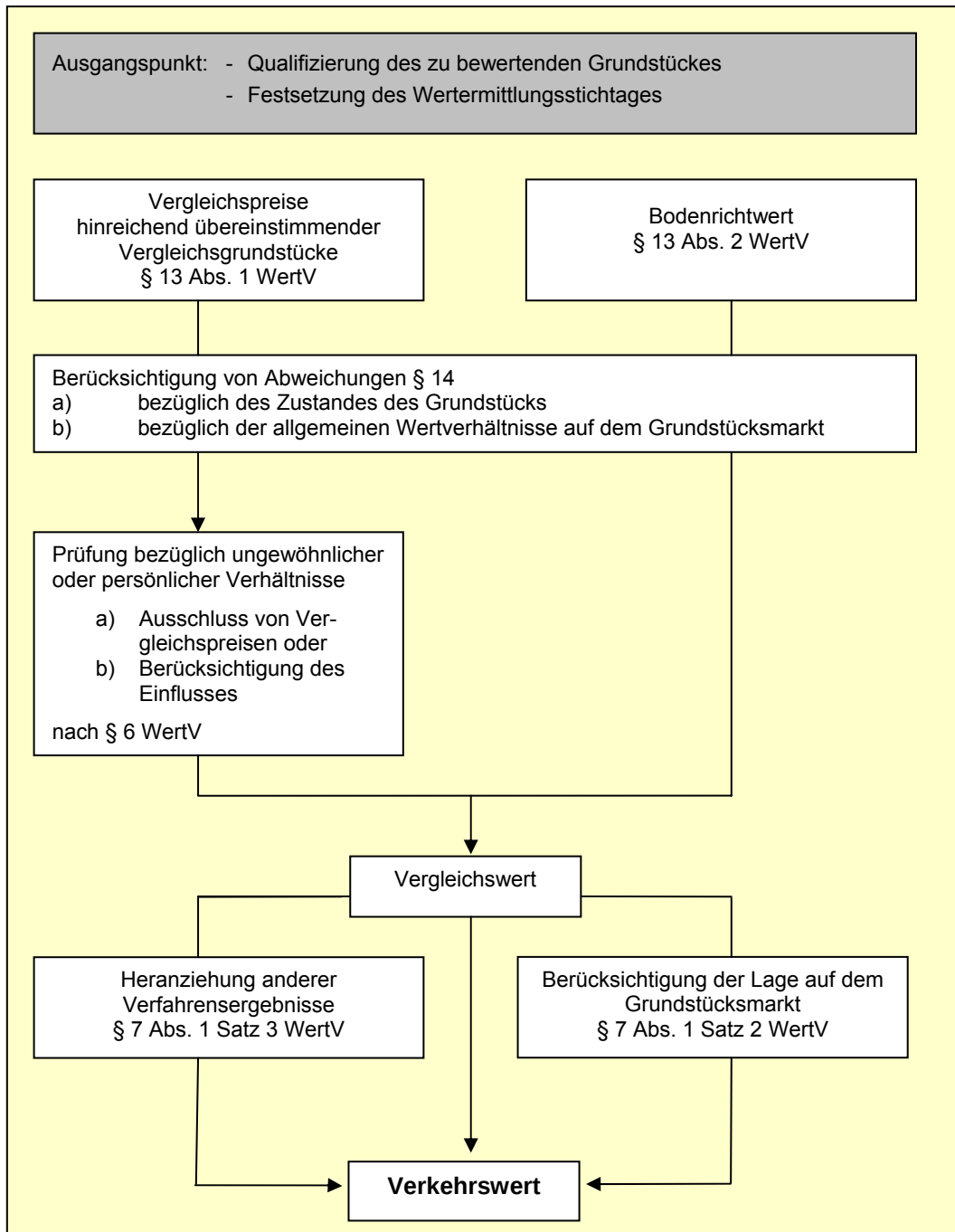
Die in dieser Arbeit zu betrachtenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV zuzuordnen. Es handelt sich dabei um *reine* Flächen der Landwirtschaft, d. h. landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Flächen, „...von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden...“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV). Hierzu zählen vor allem das Acker- und Grünland. Das Regelverfahren zur Verkehrswertermittlung dieser landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist das Vergleichswertverfahren (siehe LANDR 78; so auch KÖHNE, 2000, S. 55 und JOERIS u. SIMON J. in SIMON, J. et al., 2004, S. 133, Rdnr. 2.199). Auf die anderen Verfahren zur Verkehrswertermittlung wird in dieser Arbeit nicht näher eingegangen und auf die einschlägige Literatur verwiesen (siehe hierzu KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1288 ff. und 1735 ff.).

3.4.1.2 Das Vergleichswertverfahren

Der Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe LANDR 78). In Abbildung 23 ist das Schema für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke beschrieben. Die Ausführungen erfolgen in Anlehnung an KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1025 ff.

Zu Beginn der Wertermittlung ist zunächst der Zustand des Grundstückes zu qualifizieren sowie der Stichtag, zu welchem die Verkehrswertermittlung erfolgen soll, festzustellen (vgl. Abbildung 23).

Abbildung 23: Schema für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftliche genutzter Grundstücke im Vergleichswertverfahren



Quelle: In Anlehnung an KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1026.

Ausgehend von der Grundstücksqualifizierung des zu bewertenden Grundstückes, sind Vergleichspreise möglichst hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke zu identifizieren (vgl. Abbildung 23). Falls Vergleichsgrundstücke nicht in genügender Anzahl zu Verfügung stehen, kommt stattdes-

sen oder als Ergänzung eine Wertermittlung mit Hilfe entsprechender Bodenrichtwerte¹¹ in Betracht (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1026, Rdnr. 17 u. 18). Bei der Ermittlung über Vergleichspreise müssen die zur Wertfindung heranzuziehenden Vergleichspreise für Grundstücke vereinbart worden sein, welche hinsichtlich ihrer Zustandsmerkmale (siehe §§ 4 u. 5 WertV) mit denen des zu bewertenden Grundstückes möglichst hinreichend übereinstimmen und bezüglich des Zeitpunktes der Preisfindung möglichst nahe am Wertermittlungsstichtag des zu bewertenden Grundstückes liegen (siehe auch § 13 WertV Abs. 1 u. 2). Zustandsmerkmale nach §§ 4 u. 5 WertV sind beispielsweise Entwicklungszustandsstufen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen, Bodenbeschaffenheits- und Lagemerkmale.

Wird der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet, welche zeitgleich zum Wertermittlungsstichtag für vergleichbare Grundstücke vereinbart worden sind, entspricht dies einem unmittelbaren Preisvergleich. Weichen die identifizierten Vergleichsgrundstücke bzw. Bodenrichtwerte in ihren wertbeeinflussenden Eigenschaften von denen des zu bewertenden Grundstückes ab, sind Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte zuerst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstückes umzurechnen. Dies entspricht einem mittelbaren Preisvergleich, wobei Kaufpreise oder Bodenrichtwerte durch einen interqualitativen und intertemporalen Abgleich erst vergleichbar gemacht werden müssen (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1024, Rdnr. 12). Durch einen interqualitativen Preisvergleich werden Unterschiede in den Zustandsmerkmalen der zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke und dem zu bewertenden Grundstück identifiziert und berücksichtigt. Beim intertemporalen Preisvergleich werden die Unterschiede in den Wertverhältnissen am Grundstücksmarkt zwischen dem Zeitpunkt der Wertermittlung und dem Zeitpunkt, aus welchem die Vergleichspreise stammen, untersucht und berücksichtigt. Dies ist von Bedeutung, da die zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden Wertverhältnisse die Höhe der Ver-

¹¹ „Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen regelmäßig zu ermitteln und zu veröffentlichen.“ (WERTR 2006, Abschnitt 2.3.3).

gleichspreise mitbestimmen (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1027, Rdnr. 20).

Diese Anpassungen gemäß § 14 WertV sind in der Regel erforderlich, um einen sachgerechten Vergleich zu ermöglichen, da Vergleichsgrundstücke in ihren wertbestimmenden Merkmalen meist nicht exakt mit denen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen. § 14 WertV Satz 1 schreibt vor, diese Abweichungen durch „...Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen“. Vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sollten dabei herangezogen werden (siehe § 14 Satz 3 WertV). Detailliertere Ausführungen zur Berücksichtigung von Abweichungen finden sich bei KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1183, Rdnr. 1 ff. oder JOERIS u. SIMON, J. in SIMON, J. et al., 2004, S. 104, Rdnr. 2.134 ff.

Im weiteren Verfahrensablauf erfolgt die Identifizierung und Eliminierung von Vergleichspreisen, die im Sinne des § 6 WertV durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind (vgl. Abbildung 23). 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 Grundstückes bestanden hat oder besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben (siehe § 6 Abs. 2 WertV). Bei der Verwendung von Bodenrichtwerten entfällt die Prüfung auf Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, da diese bereits bei der ursprünglichen Ermittlung der Bodenrichtwerte eliminiert werden (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1028, Rdnr. 23).

Nachdem gegebenenfalls zu eliminierende Vergleichspreise identifiziert wurden, kann im nächsten Schritt der Vergleichswert aus den verbleibenden Vergleichspreisen ermittelt werden (vgl. Abbildung 23). Dies erfolgt in der Regel durch Bildung des arithmetischen Mittels (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1028, Rdnr. 24).

Abbildung 23 zeigt, dass der auf diese Weise ermittelte Vergleichswert entweder schon dem Verkehrswert entspricht oder noch gewisse Anpassungszu- oder -abschläge erfährt. Die an dieser Stelle vorzunehmenden Zu- oder Ab-

schläge können entweder aus einer noch nicht ausreichend berücksichtigten aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt resultieren oder durch die Heranziehung anderer Verfahrensergebnisse begründet sein (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1029, Rdnr. 25 u. 26). Eine Anpassung aufgrund einer nicht ausreichend berücksichtigten aktuellen Lage am Grundstücksmarkt kommt jedoch seltener zum Tragen, da die im Vergleichswertverfahren herangezogenen zeitnahen Kaufpreise die aktuelle Situation auf dem Grundstücksmarkt meist ausreichend widerspiegeln (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 919, Rdnr. 45).

Da das Vergleichswertverfahren den Verkehrswert durch den Kaufpreisvergleich ähnlicher Grundstücke ermittelt, entspricht dieses Verfahren einer marktgerechten Wertermittlungsmethode. Der unmittelbare Preisvergleich führt hierbei am sichersten zum Verkehrswert (vgl. SIMON, T. u. SIMON, J. in SIMON, J. et al., 2004, S. 35, Rdnr. 1.140 u. 1.141).

3.4.2 Exkurs: Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke

Der Ertragswert einer einzelnen landwirtschaftlichen Fläche ist im Zuge der Verkehrswertermittlung eher selten festzustellen, da diese, wie in Abschnitt 3.4.1.2 dargelegt, im Vergleichswertverfahren erfolgt. Eine zusätzliche Ermittlung des Ertragswertes kann für die Wertermittlung jedoch sinnvoll sein, da dieser eine Aussage über die Rentabilität des eingesetzten Kapitals trifft. Ferner kann der Ertragswert bei der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken von Interesse sein (vgl. KÖHNE, 2000, S. 53). Dieser Exkurs gibt einen kurzen Einblick in die Ertragswertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Es erfolgt eine Betrachtung der Ertragswertermittlung für einzelne Teilflächen, wie sie im Falle einer Flächenaufstockung durchgeführt würde. Auf die Ertragswertermittlung im Rahmen einer Gesamtbetriebsbewertung wird nicht eingegangen.

Um den Ertragswert landwirtschaftlich genutzter (Teil-) Flächen zu ermitteln, muss zunächst der jährliche Ertrag, welcher aus der Fläche erwächst, festgestellt werden. Für die Ermittlung des jährlichen Ertrages ist zunächst zu unterscheiden, ob es sich um eine verpachtete oder selbst bewirtschaftete Fläche handelt. Im Falle von Pachtflächen stellt die Nettopacht den jährlichen Ertrag dar. Bei selbst genutzten Flächen ist hierfür die Grundrente anzusetzen.

Tabelle 7 zeigt die Ermittlung des jährlichen Ertrages über die Grundrente bzw. Nettopacht. Für die Berechnung der Grundrente wird zunächst vom Deckungsbeitrag der Fläche ausgegangen. Hiervon wird die Zunahme der Festkosten (z. B. Maschinenabschreibung, Versicherungsbeiträge) in Abzug gebracht, um den zusätzlichen Beitrag zum Betriebseinkommen zu erhalten. Im Weiteren sind zusätzliche Löhne/Lohnansprüche und der Zinssatz für erhöhtes Besatzkapital abzuziehen, um die Grundrente zu erhalten (vgl. KÖHNE, 2000, S. 80).

Die Nettopacht entspricht dem vom Pächter an den Verpächter fließenden Entgelt 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).

Tabelle 7: Schema für die Ermittlung von Grundrente und Nettopacht einer landwirtschaftlichen Fläche

Ermittlung der Grundrente für Teilflächen	Ermittlung der Nettopacht
+ Deckungsbeitrag* - Zunahme Festkosten = Zunahme Betriebseinkommen - zusätzliche Löhne/Lohnansprüche - Zinssatz für mehr Besatzkapital	+ Barpacht (fließendes Entgelt von Pächter an Verpächter) - vom Verpächter noch zu tragende objektspezifische Lasten - vom Verpächter noch zu tragende Aufwendungen für Sicherung und Erhaltung des Objekts
= Grundrente	= Nettopacht

* erhöht um die bei der Ermittlung üblicherweise in Abzug gebrachten Zinsansprüche für Umlaufkapital.

Quelle: Vgl. KÖHNE, 2000, S. 79 u. 713.

Den über die Nettopacht bzw. die Grundrente ermittelten Jahresertrag gilt es im zweiten Schritt zu kapitalisieren. Hierbei werden die jährlich zu erzielenden künftigen Erträge des Grundstückes kapitalisiert, um deren Gegenwartswert zu erhalten. Da bei Grundstücken von einer unendlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann, lässt sich der Ertragswert vereinfachend aus dem Produkt von jährlichem Ertrag und Vervielfältiger errechnen. Der Vervielfältiger entspricht hierbei dem reziproken Wert des gewählten Zinssatzes. Als Zinssatz wird je nach Zweck der Ertragswertermittlung der Kapitalisierungs- oder Liegenschaftszinssatz gewählt. Bei der Ertragswertermittlung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach WertV kommt der Liegenschaftszinssatz zur Anwen-

dung. Wird der Ertragswert zu Beleihungszwecken ermittelt, wird der Kapitalisierungszinssatz verwendet (vgl. RÜCHARDT, 2001, S. 105 ff.).

Der Liegenschaftszinssatz ist in § 11 Abs. 1 WertV als „...der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird“ definiert. Er wird auf Grundlage des aktuellen Marktgeschehens ermittelt und wesentlich durch das jeweilige objektbezogene Risiko beeinflusst. In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) ist als Liegenschaftszinssatz ein Zinssatz von 4 % genannt.

Der Kapitalisierungszinssatz für die Beleihungswertermittlung wird hingegen aus langfristigen Marktentwicklungen abgeleitet. Angaben zu dessen Ermittlung sind in den entsprechenden Wertermittlungsanweisungen der kreditgebenden Bank enthalten (vgl. RÜCHARDT, 2001, S. 106).

Allgemein gilt: je kleiner der Zinssatz gewählt wird, desto höher ist der Ertragswert, vice versa. Auf die Ermittlung der Zinssätze wird an dieser Stelle nicht näher eingegangen und auf die einschlägige Literatur verwiesen (vgl. GABLENZ, 1997, S. 110; KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 971 ff.; RÜCHARDT, 2001, S. 105 ff. und SIMON, T. u. SIMON, J. in SIMON, J. et al., 2004, S. 268, Rdnr. 4.251 ff.).

3.4.3 Beleihungswert landwirtschaftlicher Grundstücke

Die Beleihungswertermittlung steht am Beginn jeder Realkreditvergabe, da sich ein Kreditinstitut bei der Gewährung von Krediten gegen Grundpfandrechte am Beleihungswert des zu beleihenden Objekts orientiert. Nachstehend werden die für alle Kreditinstitute gültigen gesetzlichen Regelungen zur Beleihungswertermittlung aufgezeigt sowie weiterführende Richtlinien ausgewählter Bankengruppen dargestellt.

3.4.3.1 Gesetzliche Regelungen zum Beleihungswert

Mit Einführung des neuen Pfandbriefgesetzes (PfandBG)¹² am 19.7.2005 wurde nicht nur das Pfandbriefrecht in Deutschland neu geordnet, sondern erstmals eine Definition des Beleihungswertes geschaffen, welche für alle Sparten der Kreditwirtschaft Bedeutung hat.

Gemäß § 16 Abs. 2 PfandBG darf der Beleihungswert „...den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit einer Immobilie und unter Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objektes, der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.“

Der Begriff des Marktwertes entspricht hierbei im Ergebnis der Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB, jedoch wird dieser zur Klarstellung zusätzlich definiert als „...der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (§ 16 Abs. 2 PfandBG).

Die im PfandBG enthaltene Definition des Beleihungswertes gilt nicht nur für Pfandbriefbanken, sondern erreicht über Verweise des Kreditwesengesetzes (siehe § 10 Abs. 4b Satz 1, § 18 Satz 3 Nr. 2 und § 21 Abs. 3 Nr. 1 KredWG) für alle Kreditinstitute Gültigkeit.

Neben der Definition des Beleihungswertes regelt § 16 Abs. 1 PfandBG weiter, dass die Beleihungswertermittlung nur von einem von der Kreditentscheidung

¹² Das PfandBG löste das Hypothekenbankengesetz zum 19.7.2005 ab. Das Hypothekenbankengesetz ist nur noch im Rahmen der Übergangsvorschriften anwendbar (gemäß Art. 18, Nr. 5 PfandBG).

unabhängigen Gutachter vorgenommen werden darf. Auch diese Regelung erreicht über Verweise des Kreditwesengesetzes Allgemeingültigkeit.

Neben den neuen Regelungen des Pfandbriefgesetzes wurde am 22.5.2006 eine Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) veröffentlicht. Diese Verordnung trat am 1.8.2006 in Kraft (siehe § 28 BelWertV). Eine Allgemeingültigkeit dieser Verordnung ist jedoch nicht gegeben, da sich ihr Geltungsbereich nur auf Pfandbriefbanken erstreckt. Die in dieser Arbeit relevanten Genossenschaftsbanken und Sparkassen, welche in der Regel keine Pfandbriefe emittieren, legen die neue BelWertV bei der Beleihungswertermittlung derzeit nicht zugrunde, sondern behalten ihre bereits existierenden eigenen Wertermittlungsanweisungen bei. Auf die Darstellung der Inhalte der BelWertV wird daher verzichtet.

3.4.3.2 Vorhandene Richtlinien ausgewählter Bankengruppen

In diesem Abschnitt wird exemplarisch auf Regelungen und Vorgehensweisen der Beleihungswertermittlung von Sparkassen und Genossenschaftsbanken eingegangen. Hierbei werden nur Richtlinien herangezogen, die im Zusammenhang mit der Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke stehen. Die genannten Bankengruppen sind für diese Arbeit von besonderem Interesse, da sie die Hauptkreditgeber der Landwirtschaft darstellen (vgl. Abbildung 2 in Abschnitt 2.3.1.2).

Die bayerischen **Sparkassen** verfügen über einheitliche Grundsätze, welche bei der Anerkennung und Bewertung von Kreditsicherheiten zu beachten sind. Diese Sicherungsgrundsätze (SiGr) wurden vom bayerischen Sparkassen- und Giroverband mit Zustimmung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren erlassen (siehe DÜLP, o. J., Register 2-2, Sicherungsgrundsätze).

In diesen Sicherungsgrundsätzen ist u. a. die Bewertung von dinglichen Sicherheiten geregelt. Bei der Bewertung von Immobilien wird darin Bezug auf den kreditwesenrechtlichen Beleihungswert genommen. Eine Beleihung von Immobilien durch eine Sparkasse ist grundsätzlich nur bis zu 80 % dieses Beleihungswertes möglich (siehe DÜLP, o. J., Register 2-2, Sicherungsgrundsätze,

C Abs. 2 Nr. 7). In einer Musterwertermittlungsanweisung, welche in den Anlagen der Sicherungsgrundsätze enthalten ist, wird festgeschrieben, dass der Beleihungswert aufgrund einer sorgfältigen Schätzung zu ermitteln ist, wobei alle Umstände zu berücksichtigen sind, die für die Sparkasse maßgebend sind (siehe DÜLP, o. J., Register 2-2, Wertermittlungsanweisung, Abschnitt I, Nr. 2. Abs. 2). Als Hilfwerte zur Ermittlung und Festsetzung des Beleihungswertes von Immobilien sind in den Sicherungsgrundsätzen grundsätzlich der Ertragswert, der Bauwert, der Bodenwert sowie der Verkehrswert genannt (siehe DÜLP, o. J., Register 2-2, Wertermittlungsanweisung, Abschnitt I, Nr. 3. Abs. 1).

Für die Beleihung landwirtschaftlicher Objekte enthält die Musterarbeitsanweisung des Bayerischen Sparkassenverbandes (vgl. SPARKASSENVERBAND BAYERN, 2004) folgende zusätzlichen Hinweise:

- Die Beleihungswertfestsetzung landwirtschaftlicher Objekte orientiert sich am Ertragswert, soweit dieser den Sachwert (bei landwirtschaftlichen Grundstücken den Bodenwert) nicht übersteigt.
- Für die Ertragswertermittlung landwirtschaftlicher Objekte wird ein Kapitalisierungszinssatz von 5 % empfohlen.
- Der Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes bildet bei Sparkassen in jedem Falle die Wertobergrenze des Beleihungswertes.

Die **Genossenschaftsbanken** verfügen über die *Richtlinien des genossenschaftlichen FinanzVerbundes für das Immobilienkreditgeschäft* (FINANZVERBUND, o. J.). Diese Richtlinien haben Gültigkeit für alle Immobilienbewertungen, welche im Zusammenhang mit Realkrediten und sonstigen durch Immobilien gesicherten Kredite stehen.

Die *Richtlinie des genossenschaftlichen FinanzVerbundes für das Immobilienkreditgeschäft* (FINANZVERBUND, o. J.) sieht für die Beleihungswertermittlung ein duales Bewertungsprinzip vor, d. h. zur Beleihungswertermittlung müssen der

Sach-¹³ bzw. Vergleichswert sowie der Ertragswert des Objektes ermittelt werden. Der Beleihungswert ist aus beiden Werten objektadäquat abzuleiten, wobei dieser den Verkehrswert (Marktwert) nicht übersteigen darf.

Es ist davon auszugehen, dass dieses duale Bewertungsprinzip auch auf die Beleihungswertermittlung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke anzuwenden ist. Der Ertragswert (siehe Abschnitt 3.4.2) und der im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert (siehe Abschnitt 3.4.1.2) stellen somit für die Genossenschaftsbanken die Orientierungsgrößen bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke dar.

Die Wertermittlungsanweisungen des genossenschaftlichen FinanzVerbundes (FINANZVERBUND, 2001) enthalten folgende zusätzliche Regelungen zum Beleihungswert landwirtschaftlicher Grundstücke (Auszug):

- „Der Bodenwert ist unter Berücksichtigung der Nutzungsarten und der regional erzielbaren Bodenpreise zu ermitteln, sofern diese als Vergleichspreise für die betreffende Region und die besondere Lage angemessen sind. Ödland, Unland, Wegeflächen und sonstige keine nachhaltigen Erträge bringenden Flächen sind nicht zu bewerten.“
- „Die Schätzung soll auch die klimatischen Verhältnisse, Kulturzustand, Hoflage, Geschlossenheit oder Zersplitterung des Betriebes sowie Verkehrs- und Absatzverhältnisse berücksichtigen.“
- „Spezialkulturen (z. B. Baumschulen, Gartenbaubetriebe, Weingärten, Obstpflanzungen, Hopfenanlagen) sind ihrer Eigenart entsprechend zu bewerten.“

Ferner gibt der FinanzVerbund eine 50 % Beleihungsgrenze für landwirtschaftliche Grundstücke vor, d. h. ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück wird nur bis zu 50 % des festgesetzten Beleihungswertes beliehen.

¹³ Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. KLEIBER in KLEIBER et al., 2002, S. 1740, Rdnr. 16 ff.).

Die genannte Wertermittlungsanweisung der Genossenschaftsbanken gibt somit zusätzliche Hinweise, welche Faktoren bei der Ertrags- bzw. Bodenwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke zu berücksichtigen sind. Jedoch enthält sie keine Aussage darüber, ob sich die Beleihungswertermittlung stärker am Ertragswert oder an dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert orientiert. In der Praxis scheint der Ertragswert bei der Beleihungswertermittlung der Genossenschaftsbanken jedoch eine untergeordnete Rolle zu spielen (vgl. Tabelle 10 in Abschnitt 4.1.2.1).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Wertermittlungsanweisungen der Kreditinstitute Verfahrensrichtlinien zur Ermittlung des Beleihungswertes darstellen. Sie dienen dazu, den objektiven Beleihungswert eines Pfandobjektes zu ermitteln. Es steht dem Kreditinstitut jedoch – innerhalb gewisser Vorgaben (z. B. § 16 Abs. 2 PfandBG) – frei, einen anderen als den ermittelten Beleihungswert festzusetzen. Auf diesem Wege kann ein Kreditinstitut ihrer fallspezifischen und subjektiven Risikoeinschätzung Ausdruck verleihen (vgl. BELLINGER u. KERL, 1995, § 12, Rdnr. 14).

4 Ergebnisse

Dieses Kapitel beinhaltet die Forschungsergebnisse der vorliegenden Arbeit. Die Ergebnisse der drei durchgeführten Untersuchungen werden jeweils separat dargestellt. Innerhalb der Forschungsteile werden die Ergebnisse für die jeweiligen Untersuchungsgegenstände (Verkehrswert, Beleihung, Pacht) beschrieben.

4.1 Ergebnisse der Expertenbefragung

Die Ergebnisse der Expertenbefragung werden befragungsgruppenübergreifend nach Untersuchungsgegenständen dargestellt. Die Landwirtebefragung erfolgte in mündlichen Einzelinterviews mittels eines standardisierten Fragebogens. Die übrigen Expertengespräche wurden in Form eines offenen Leitfadeninterviews gestaltet (siehe Abschnitt 2.3.1.1). Tabelle 8 bewertet den Informationsgehalt der verschiedenen Expertengruppen zu den jeweiligen Untersuchungsgegenständen. Es wurden die Abstufungen *sehr guter*, *guter*, *geringer* und *kein* Informationsgehalt gewählt.

Tabelle 8: Informationsgehalt der Expertenbefragung nach Untersuchungsgegenständen

Expertengruppen	Informationsgehalt nach Untersuchungsgegenständen		
	Verkehrswert	Beleihung	Pacht
landwirtschaftliche Sachverständige	++	0	0
Mitarbeiter von Kreditinstituten	+	++	0
Landwirte	+	0	+
Mitarbeiter von Wasserversorgungsunternehmen	0	-	0
Vertreter öffentlicher Grundbesitzer	0	-	-
Mitarbeiter der Direktionen f. ländliche Entwicklung	+	-	0
überregionale Grundstückseigentümer	0	-	+

++ = sehr guter Informationsgehalt, + = guter Informationsgehalt, 0 = geringer Informationsgehalt, - = kein Informationsgehalt

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Zum Untersuchungsgegenstand „Verkehrswert“ lieferte die Befragung der Sachverständigen die meisten Informationen. Für den Themenbereich „Belei-

hung“ konnten durch die Befragung der Mitarbeiter der Kreditinstitute viele verwertbare Informationen gewonnen werden. Der Informationsgehalt der Interviews mit den Mitarbeitern der Wasserversorgungsunternehmen, der Direktionen für ländliche Entwicklung sowie der überregionalen Grundstückseigentümer war gering. Beim Thema „Pacht“ konnten die Landwirte und überregionalen Grundstückseigentümer am meisten zur Informationsgewinnung beitragen (vgl. Tabelle 8).

4.1.1 Ergebnisse der Expertenbefragung zum Marktwert (Verkehrswert) landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Expertenbefragung für den Untersuchungsgegenstand „Verkehrswert“ dargelegt. Es wurden verschiedene Faktoren identifiziert, welche die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert der davon betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke bestimmen. Diese lassen sich zum einen in grundstücksbezogene und zum anderen in lokale, regionale und gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren unterteilen.

4.1.1.1 Grundstücksbezogene wertbeeinflussende Faktoren eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes

Die allgemeine Lage eines Grundstückes stellt bei der Verkehrswertermittlung einen wesentlichen wertbeeinflussenden Faktor dar. Als grundlegendes Ergebnis der Befragung ist festzuhalten, dass die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Wasserschutzgebiet dessen Verkehrswert in der Regel negativ beeinflusst. Die Tatsache, dass ein Grundstück in einem per Verordnung festgesetzten Schutzgebiet (**amtlicher Schutzgebietsstatus**) liegt, wird unabhängig von einer weiteren oder genaueren Betrachtung der Auswirkungen als negativ angesehen. Nach Aussagen der Sachverständigen führt der Wasserschutzgebietsstatus eines landwirtschaftlichen Grundstückes bei einer Verkehrswertermittlung des betreffenden Grundstückes in der Regel zu einem Wertabschlag. Die amtliche Festsetzung eines Grundstückes als Schutzgebiet ist für ein Grundstück eine Belastung, welche einem Grundstück außerhalb von Wasserschutzgebieten nicht anhaftet. Die Befragten bezeichnen dies oft als „Makel“, welcher dazu führt, dass viele potentielle Käufer – bei sonstiger

Gleichheit – ein Grundstück außerhalb von Wasserschutzgebieten einem Grundstück, welches in einem Wasserschutzgebiet liegt, vorziehen. Bekräftigt wird diese Aussage durch die Ergebnisse der Landwirtebefragung. Bei der Option, eine Fläche im bzw. außerhalb des Wasserschutzgebietes zu kaufen, bevorzugen 72 % der Befragten einen Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes (vgl. Anhangstabelle 10). Für 9 % der befragten Landwirte ist es aus ihrer Sicht unerheblich, ob eine zu erwerbende Fläche inner- oder außerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt. 19 % der Befragten konnten hierzu keine Angabe machen.

Die Expertenbefragung ergab ferner, dass die in Wasserschutzgebieten geltenden **Nutzungsbeschränkungen und Auflagen** den Verkehrswert der Grundstücke beeinflussen. Die im jeweiligen Schutzgebiet geltenden Auflagen und Nutzungsbeschränkungen haben einen maßgeblichen Einfluss auf die Höhe der Wertminderung. Sie können beispielsweise die Bewirtschaftung erschweren, die Entscheidungsmöglichkeiten des Eigentümers einschränken, die Produktion verteuern oder die Fruchtfolge beeinflussen. Sachverständige geben an, dass sie diese auf dem Grundstück lastenden Auflagen und Nutzungseinschränkungen auf ihre betriebswirtschaftlichen Folgen hin bewerten und bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigen. Die Höhe des von einem Sachverständigen vorgenommenen Bewertungsabschlages hängt u. a. stark von der Intensität der Nutzungseinschränkungen ab. Je höher die Nutzungseinschränkung eines Grundstückes durch eine Wasserschutzgebietsverordnung ist, desto höher fällt in der Regel ein Wertabschlag bei der Verkehrswertermittlung aus. Andere Expertengruppen sehen ebenfalls eine starke Abhängigkeit zwischen der Wertveränderung und den in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Nutzungseinschränkungen und Verboten. Beispielsweise gehen 73 % der befragten Landwirte davon aus, dass es in Bezug auf die Höhe der Wertminderung einen Unterschied zwischen der Schutzgebietszone II und III gibt (vgl. Anhangstabelle 9), und die Wertminderung in der Zone II folglich regelmäßig höher eingeschätzt wird, als in der Zone III.

Die **Nutzungsart** eines landwirtschaftlichen Grundstückes stellt bei der Verkehrswertermittlung einen weiteren wertbeeinflussenden Faktor dar. Falls ein Grundstück als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird, hängt eine durch verbo-

tene oder nur beschränkt zulässige Handlungen verursachte Wertminderung auch von der Nutzung des betreffenden Grundstückes ab. Die Höhe der Wertminderung ist in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität zu sehen, da die Auflagen und Nutzungsbeschränkungen einer Wasserschutzgebietsverordnung für alle betroffenen Grundstücke unabhängig von deren Nutzung gültig sind und somit intensive Flächennutzungsarten stärker treffen als extensive. Aus diesem Grund wird bei Ackerflächen regelmäßig ein höherer absoluter Wertverlust angenommen als bei Grünlandflächen, da sie intensiver und vielfältiger nutzbar sind. Diese Aussage ist jedoch im Einzelfall zu überprüfen, da sie nicht für alle Regionen Gültigkeit besitzt und im Weiteren von der natürlichen Verkehrswertdifferenz zwischen Acker- und Grünland abhängt.

Die Ergebnisse der Landwirtebefragung weisen ebenfalls auf einen grundsätzlichen Zusammenhang zwischen der Nutzungsart des Grundstückes und der Höhe der durch eine Wasserschutzgebietsausweisung verursachten Wertminderung (vgl. Anhangstabelle 9) hin. 59 % der Landwirte sehen die Wertminderung in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität des Grundstückes, 13 % sind der Meinung, dass die Nutzungsintensität keinen Einfluss auf die Wertminderung hat, und 28 % der befragten Landwirte machten hierzu keine Angaben.

Die **langfristigen Entwicklungschancen** eines landwirtschaftlichen Grundstückes stellen – vor allem in Bayern – einen nicht unwesentlichen Wertbestandteil eines Grundstückes dar. Die in Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen schränken nicht nur die aktuelle Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes ein, sondern sie beschränken gleichzeitig die zukünftigen landwirtschaftlichen und außerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Langfristige Entwicklungschancen werden somit reduziert bzw. mögliche Entwicklungspotentiale verhindert. Das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete ist hierbei das bedeutendste Beispiel für die Einschränkung der zukünftigen außerlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten. Doch auch im landwirtschaftlichen Nutzungsbereich ergeben sich Nachteile bezüglich der künftigen Entwicklung. Das Verbot zur Errichtung baulicher Anlagen oder die geringe Aussicht auf Flurbereinigungsverfahren in Wasserschutzgebieten, sind hier als Beispiele zu nennen. Da zukünftige Entwicklungschancen und die an ein Grundstück geknüpften Erwartungen den Wert eines Grundstückes stark

beeinflussen, der Wasserschutzgebietsstatus diese jedoch beschränkt, ergibt sich hieraus nach Meinung der Experten – vor allem vor dem Hintergrund eines hohen Kaufpreisniveaus in Bayern – eine Verkehrswertminderung für im Wasserschutzgebiet liegende landwirtschaftliche Grundstücke.

Der **Ertragswert** eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes ist grundsätzlich als ein wertbestimmender Faktor des Verkehrswertes anzusehen. Er kann sich durch die Ausweisung eines Grundstückes als Wasserschutzgebiet verändern. Ein veränderter Ertragswert führt jedoch in Bayern in der Regel zu keiner Verkehrswertveränderung, da der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in diesem Bundesland nur schwach durch die Erträge der landwirtschaftlichen Produktion beeinflusst wird. Nach Angaben von Experten beträgt der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke im bayerischen Durchschnitt ca. das 4 bis 5fache des Ertragswertes. In Ballungsgebieten, wie dem Landkreis München, kann der Verkehrswert beim 10fachen des Ertragswertes liegen. Die „Kluft“ zwischen Ertrags- und Verkehrswert wird durch Faktoren bestimmt, welche nicht auf die Erträge der landwirtschaftlichen Produktion zurückzuführen sind. Als Beispiel ist hier das außerlandwirtschaftliche Entwicklungspotential einer Fläche zu nennen. Da in Bayern der Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes kaum durch dessen Ertragswert beeinflusst wird, liegt nahe, dass gewährte Ausgleichszahlungen in Wasserschutzgebieten, welche eine mögliche Ertragswertreduzierung ausgleichen, keinen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstückes haben können.

4.1.1.2 Lokale, regionale oder gesamtwirtschaftliche wertbeeinflussende Faktoren eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes

Neben grundstücksbezogenen Faktoren wurden Einflüsse lokaler, regionaler oder gesamtwirtschaftlicher Art ermittelt, welche eine Verkehrswertveränderung in Wasserschutzgebieten beeinflussen.

Die **außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten** beschränkt sich vornehmlich auf die Nachfrage von Wasserversorgungsunternehmen sowie der öffentlichen Hand. Nicht selten kaufen diese Erwerber Grundstücke im Wasserschutzgebiet zu

ortsüblichen oder über dem ortsüblichen Niveau liegenden Preisen. Die Wirkung dieser Nachfrage bzw. Grundstückskäufe auf den Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten kann nicht allgemeingültig beschrieben werden. Sie hängt zum einen davon ab, wie hoch der Anteil dieser Käufe am gesamten Flächenumsatz im Wasserschutzgebiet ist. Je höher der Anteil der Wasserversorgungsunternehmen und der öffentlichen Hand am Flächenumsatz ist, desto stärker ist grundsätzlich von einer Verkehrswertbeeinflussung durch diese Käufe auszugehen. Zum anderen kann der Verkehrswert durch die Käufe der öffentlichen Hand oder der Wasserversorgungsunternehmen jedoch nur beeinflusst werden, wenn die von diesen Käufern gezahlten Kaufpreise bei der Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren als Vergleichspreise berücksichtigt werden. Im Regelfall fließen Vergleichspreise, welche aufgrund besonderer Interessen zustande kamen, nicht in die Verkehrswertermittlung ein (siehe Abschnitt 3.4.1.2). Falls sich beispielsweise unter den Vergleichspreisen ein deutlich höherer als ortsüblicher Preis findet, welcher von einem Wasserversorgungsunternehmen gezahlt worden ist, wird dieser in der Regel aus der Liste der Vergleichspreise eliminiert. In diesem Falle wirkt sich der betreffende Kaufvorgang auf den Verkehrswert der Grundstücke innerhalb des Wasserschutzgebietes nicht aus. Anders stellt sich die Situation jedoch dar, wenn solche Grundstückskäufe durch Wasserversorger oder die öffentliche Hand nicht nur vereinzelt, sondern in größerem Umfang stattfinden. Dann bildet sich möglicherweise ein so genannter Teilmarkt innerhalb des Grundstücksmarktes. Bei der Verkehrswertermittlung ist nun zu entscheiden, ob die (höheren) Preise des Teilmarktes bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sind oder nicht. Da der Verkehrswert ein stichtagsbezogener Wert ist, sind – nach Meinung einiger Sachverständiger – diese Teilmärkte mit einzubeziehen, da es zum Stichtag möglich wäre, das Grundstück zum Teilmarktpreis zu veräußern. Auch sind nach der gängigen Rechtsprechung (siehe BGH-Urteil vom 23.5.1985 – III ZR 10/84 und BGH-Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87) die von der öffentlichen Hand bezahlten Preise als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten (wie ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) vorliegen (siehe § 3 Abs. 3 WertV u. § 6 WertV). Andere Sachverständige sehen die Berücksichtigung solcher Verkäufe kritisch, da eine Veräußerung zu diesem Teilmarktpreis eventuell nur temporär, in geringem Umfang oder nur

an einen Käufer (den Wasserversorger) möglich ist. Ob der Flächenerwerb durch Wasserversorger oder die öffentlichen Hand (zu ortsüblichen oder darüber liegenden Preisen) bei der stichtagsbezogenen Verkehrswertermittlung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten berücksichtigt werden kann, ist im Einzelfall situationsabhängig zu beurteilen. Werden diese Verkäufe berücksichtigt, wirken sie sich in der Regel werterhaltend oder wertsteigernd auf den stichtagsbezogenen Verkehrswert eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes aus.

Ein weiterer Faktor, welcher Einfluss auf die Nachfrage und somit auf den Marktwert von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten hat, ist die **Größe des jeweiligen Wasserschutzgebietes**. Die Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet wird umso geringer eingestuft, je kleiner die Fläche des Wasserschutzgebietes ist. Es handelt sich hierbei vor allem um die von Landwirten generierte landwirtschaftliche Flächennachfrage. Als Grund hierfür sind die Möglichkeiten des alternativen Flächenerwerbs außerhalb des Schutzgebietes anzusehen. Ist das Wasserschutzgebiet sehr klein, befinden sich zu veräußernde Wasserschutzgebietsflächen in sehr starker Konkurrenz zu Angebotsflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes. Ist das Wasserschutzgebiet sehr groß, reduziert sich die Anzahl der für den Landwirt zu erwerbenden möglichen Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes, da dieser als potentieller Käufer u. a. auf kurze Wege zum zu bewirtschaftenden Grundstück wert legt. Diese Tatsache könnte einen Landwirt zur Aufgabe seiner Präferenz für den Flächenerwerb außerhalb von Wasserschutzgebieten bewegen und ihn dazu veranlassen, Flächen innerhalb des Wasserschutzgebiets nachzufragen.

Die Expertenbefragung ergab ferner, dass die **Sensibilisierung des Käufermarktes** Einfluss auf die Nachfrage und somit den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten hat. In Regionen, in welchen Wasserschutzgebiete neu ausgewiesen werden oder erst seit kurzem bestehen, reagieren Käufer häufig sehr sensibel auf die Thematik „Wasserschutzgebiet“. Bei einer Neuausweisung von Wasserschutzgebieten rücken die damit verbundenen Nachteile – durch die in der Öffentlichkeit geführten Diskussionen und die sich für die Grundstückseigentümer ergebenden aktuellen Veränderungen – stärker in das Bewusstsein der Marktteilnehmer. Die Befragung der Experten

ergab, dass im Grundstücksmarkt oftmals eine (Über-) Reaktion stattfindet, welche sich im Laufe der Zeit etwas relativiert. Die (Über-) Reaktion der Käufer steht oftmals im Zusammenhang mit Ängsten oder unzureichenden Informationen. Die Befragung der Landwirte bezüglich der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Auflagen ergab, dass 53 % der Landwirte mit einer Verschärfung der Auflagen in Wasserschutzgebieten rechnen (vgl. Anhangstabelle 6). 34 % gehen davon aus, dass die Auflagen unverändert bleiben. Keiner der Landwirte geht von einer zukünftigen Verringerung der Auflagen in Wasserschutzgebieten aus. Die Einschätzung der Landwirte deckt sich mit den Aussagen der übrigen Befragten. Kein Experte war der Meinung, dass die Auflagen in Wasserschutzgebieten in Zukunft geringer werden. Die Mehrzahl der Befragten rechnet mit einer Verschärfung der Nutzungsbeschränkungen und Auflagen. Dies lässt vermuten, dass nicht nur die aktuellen Nutzungsbeschränkungen, sondern auch die Unsicherheit bei den potentiellen Käufern über die zukünftige Entwicklung bzw. Verschärfung der Auflagen zu einer verminderten Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet und in der Folge zu Verkehrswertminderungen führt.

Gewährte **Ausgleichszahlungen** für Nutzungsbeschränkungen können nach Meinung der Sachverständigen einer Verkehrswertminderung insgesamt nicht entgegenwirken. Ausgleichszahlungen wirken wie Erträge und kompensieren eine durch Nutzungseinschränkungen oder Auflagen verursachte Ertragsminderung. Falls eine vollständige Kompensation der Ertragseinbußen erreicht wird, ergeben sich für den Eigentümer somit keine negativen Auswirkungen auf die Ertragslage. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass sich eine Wasserschutzgebietsausweisung wegen einer gegenwärtig unveränderten Ertragslage des Eigentümers nicht negativ auf den Verkehrswert des Grundstückes auswirken wird. Nach Aussage der Sachverständigen ist eine explizite Berücksichtigung der gewährten Ausgleichszahlungen bei der Verkehrswertermittlung nicht möglich. Jedoch räumten diese meist ein, dass Nutzungseinschränkungen an einem Grundstück, für welche keine Ausgleichszahlungen geleistet würden, eine höhere Wertminderung zur Folge hätten, als Nutzungseinschränkungen, für welche Ausgleichszahlungen gewährt werden. Letztere Aussage der Sachverständigen überrascht jedoch, da sie inkonsistent ist. Die befragten Landwirte waren der Überzeugung, dass gewährte Ausgleichszahlungen nicht

zu höheren Kaufpreisen führen (vgl. Anhangstabelle 7). Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Befragten aller Gruppen den Ausgleichszahlungen in Bezug auf das Wertniveau vor einer Wasserschutzgebietsausweisung keinen wertsteigernden Effekt zuschreiben. Teilweise nehmen die Experten jedoch an, dass sie einen durch die Wasserschutzgebietsausweisung eintretenden Wertverlust begrenzen, da sie eine Kompensation für die in Wasserschutzgebieten geforderten Auflagen und Nutzungseinschränkungen darstellen.

Neben den bisher dargestellten Einflussfaktoren wirkt sich auch die **allgemeine Situation am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** auf die Wertveränderung der im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke aus. Herrscht beispielsweise in einer Region ein Nachfrageüberhang nach landwirtschaftlichen Flächen, kann dieser nach Angabe der Experten andere Faktoren, welche negativ auf die Nachfrage und den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten wirken, überlagern. Ein regionaler Nachfrageüberhang nach landwirtschaftlichen Flächen kann beispielsweise durch intensive Tierhaltung entstehen, d. h. wenn Landwirte dringend Flächen zur Ausbringung organischen Düngers benötigen und aus diesem Grund verstärkt Flächen am Grundstücksmarkt nachfragen. Ferner ist es zum Beispiel möglich, dass ein Nachfrageüberhang am Grundstücksmarkt durch Reinvestitionen erzeugt wird. Hierbei nutzen die Nachfrager die Möglichkeit der Übertragung aufgedeckter stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter gemäß § 6b EStG (vgl. hierzu KÖHNE u. WESCHE, 1995, S. 269 ff.). Die Landwirte müssen dabei Gewinne aus der Veräußerung von Anlagegütern innerhalb einer gewissen Frist auf ein Ersatzwirtschaftsgut (z. B. Grundstück) übertragen, wenn sie eine steuerneutrale Übertragung der stillen Reserven erreichen wollen. Experten berichten in diesem Zusammenhang von „Reinvestitionswellen“, welche sie in der Praxis nach einem großflächigen Ankauf von landwirtschaftlichen Grundstücken durch die öffentliche Hand, beispielsweise für einen Autobahn- oder Flughafenneubau, feststellten. Die aufgeführten Beispiele führen zu einer erhöhten Nachfrage am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, welche sich nach Aussagen der Experten auch auf die Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet auswirkt. Die erhöhte allgemeine Nachfrage kann dazu führen, dass in der betreffenden Region ein möglicher Nachfragerückgang nach landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten geringer ausfällt als in

anderen Regionen, in welchen diese nachfrageerhöhenden Einflüsse am allgemeinen Grundstücksmarkt nicht vorherrschen. Ebenso können auch angebotsseitige Veränderungen am allgemeinen landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt stattfinden, welche den Grundstücksmarkt im Wasserschutzgebiet beeinflussen.

Darüber hinaus werden die sich ergebenden Verkehrswertveränderungen in Wasserschutzgebieten direkt durch den **Stand der guten fachlichen Praxis** bzw. durch den Begriff der „ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung“ determiniert. Das allgemeine Anforderungsniveau an die gute fachliche Praxis stellt eine Referenzsituation dar, anhand welcher beurteilt wird, inwieweit ein geforderter Gewässerschutz durch die Wasserschutzgebietsverordnung den Gewässerschutz, welcher sich aus dem Stand der guten fachlichen Praxis ergibt, übersteigt. Je größer diesbezüglich die Differenz des Status quo der guten fachlichen Praxis und der in der Schutzgebietsverordnung geforderten Anforderungen ist, desto größer müsste nach Meinung der Experten die Wertveränderung bzw. der Wertverlust sein. Wird nun das Anforderungsniveau an den Grundwasserschutz im Rahmen der guten fachlichen Praxis beispielsweise durch Regelungen zur „Cross Compliance“ erhöht, vermindert sich c. p. der Abstand der Referenzsituation zu den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung und damit auch ein möglicher durch Wasserschutzgebietsausweisung entstehender Verkehrswertverlust. In Abschnitt 3.3.5 ist der Begriff der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung und dessen dynamische Eigenschaft näher beschrieben.

4.1.1.3 Zusammenfassender Überblick der Befragungsergebnisse zum Verkehrswert

Die Ergebnisse der Expertenbefragung zeigen, dass Sachverständige die Ausweisung eines Grundstückes als Wasserschutzgebiet regelmäßig als negativ für die Verkehrswertentwicklung ansehen. Die Mehrheit der Befragten aus den anderen Expertengruppen schließt sich dieser Meinung an. Eine langfristige Erhöhung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke durch die Ausweisung als Wasserschutzgebiet schließen nahezu alle Befragten aus. Eine Veränderung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten hängt von den in Tabelle 9 aufgeführten Einflussfaktoren ab.

Diese lassen sich in zwei Gruppen unterteilen. Die eine Gruppe der Einflussfaktoren wirkt auf das Grundstück selbst und beeinflusst somit dessen Verkehrswert, wie beispielsweise die in einer Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Nutzungseinschränkungen und Auflagen. Die andere Gruppe der Einflussfaktoren ist lokaler, regionaler oder gesamtwirtschaftlicher Art. Hierzu zählen u. a. die außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage im Wasserschutzgebiet sowie die Sensibilisierung des Käufermarktes (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Einflussfaktoren der Verkehrswertveränderung bei Wasserschutzgebietsausweisung

Einflussfaktoren der Verkehrswertveränderung bei Wasserschutzgebietsausweisung	
grundstücksbezogen	lokal, regional, gesamtwirtschaftlich
- amtlicher Schutzgebietsstatus - Nutzungsbeschränkungen und Auflagen - Nutzungsart - langfristige Entwicklungschancen - Ertragswert	- außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet - Größe des Wasserschutzgebietes - Sensibilisierung des Käufermarktes - Ausgleichszahlungen - Stand der guten fachlichen Praxis - allgemeine Situation auf dem Grundstücksmarkt

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Das Ausmaß eines sich eventuell ergebenden Verkehrswertverlustes ist von diesen verschiedenen Faktoren und deren Interdependenzen abhängig. Eine allgemeingültige Aussage über die Höhe einer durch Wasserschutzgebietsausweisung verursachten Verkehrswertveränderung ist daher nicht möglich. Es ist im Einzelfall zu untersuchen, wie stark sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert der darin befindlichen Grundstücke auswirkt. Die befragten Sachverständigen berichten jedoch aus ihrer Bewertungspraxis überwiegend von Fällen, in welchen sie bei der Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten einen Abschlag zwischen 10 % und 50 % vornahmen.

4.1.2 Ergebnisse der Expertenbefragung zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

Der folgende Abschnitt stellt die Befragungsergebnisse zum Beleihungswert dar. Zunächst werden einige grundlegende Ergebnisse der Befragung der Mitarbeiter verschiedener Kreditinstitute zur Vorgehensweise der Beleihung und Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke dargelegt. Anschließend wird aufgezeigt, welchen Einfluss der Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes auf den Beleihungswert sowie die Kreditvergabe insgesamt haben kann.

4.1.2.1 Grundsätzliches zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke

In den geführten 50 Kurzinterviews stellte sich heraus, dass die Vorgehensweisen der Kreditinstitute bei der Beleihungswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken grundsätzlich sehr unterschiedlich sind. Auch innerhalb der Gruppe der befragten Genossenschaftsbanken sowie der Gruppe der Sparkassen gibt es Unterschiede, obwohl diese jeweils über verbandseinheitliche Richtlinien zur Beleihungswertermittlung verfügen (siehe Abschnitt 3.4.3.2).

Die Vertreter der Genossenschaftsbanken und Sparkassen wurden gefragt, an welchem/n **Hilfswert(en)** sie sich bei der Beleihungswertermittlung eines einzelnen landwirtschaftlichen Grundstückes orientieren bzw. welcher Wert für sie die Ausgangsbasis der Beleihungswertermittlung ist.

Nach den Richtlinien des Finanzverbundes (vgl. Abschnitt 3.4.3.2 oder FINANZVERBUND, o. J.) orientieren sich die Genossenschaftsbanken an einem dualen Bewertungsprinzip, d. h. sie berücksichtigen den Ertragswert und den Verkehrswert eines Objektes gleichermaßen. Die Befragung ergab jedoch, dass sich etwa 82 % der 38 Genossenschaftsbanken bei der Beleihungswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstückes hauptsächlich am Verkehrswert orientieren (vgl. Tabelle 10). Die verbleibenden 18 % der Genossenschaftsbanken verwenden pauschale, für die Region typische Wertansätze für den Beleihungswert und nehmen keine individuelle Wertermittlung vor. Hierbei wird der Beleihungswert mit einem fixen Wert pro Quadratmeter angenommen. Eine Differenzierung findet nur nach Acker- und Grünland statt, wofür unterschiedliche

Wertansätze existieren. Keine der befragten Genossenschaftsbanken legt der Beleihungswertermittlung den Ertragswert zu Grunde (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Hilfswerte der befragten Genossenschaftsbanken für die Ermittlung des Beleihungswertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes

Hilfswerte (Genossenschaftsbanken)	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Verkehrswert	31	81,6
Pauschaler Wertansatz	7	18,4
Ertragswert	-	-

n = 38

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Die befragten Sparkassen orientieren sich bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke zu 83 % am Ertragswert des Grundstückes (vgl. Tabelle 11). Dies entspricht auch der in Abschnitt 3.4.3.2 beschriebenen Vorgehensweise der Sparkassen. Nur jeweils ein Experte der Sparkassen gab bei der Befragung an, sich bei der Beleihungswertermittlung am Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstückes zu orientieren oder pauschale, für die Region typische Beleihungswertansätze zu verwenden.

Tabelle 11: Hilfswerte der befragten Sparkassen für die Ermittlung des Beleihungswertes eines landwirtschaftlichen Grundstückes

Hilfswerte (Sparkassen)	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Verkehrswert	1	8,3
Pauschaler Wertansatz	1	8,3
Ertragswert	10	83,4

n = 12

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Alle Befragten der Genossenschaftsbanken und Sparkassen erklärten, eine Kreditvergabe nicht nur von dem Wert der Sicherheiten, sondern auch von der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers abhängig zu machen. Diese Vorgehensweise kann als **Zwei-Säulen-Prinzip** verstanden werden. Die erste Säule stellt hierbei die zu leistende Sicherheit, den Beleihungswert, dar. Die zweite Säule baut auf der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers auf, d. h. auf der

Fähigkeit des Kreditnehmers, die laufenden Zins- und Tilgungszahlungen erbringen zu können. Die Befragung ergab, dass der Großteil der Kreditinstitute eine Kreditvergabe an die additive Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen knüpft. In Einzelfällen scheint jedoch eine Abweichung von diesem Prinzip möglich zu sein, so dass ein Kredit möglicherweise auch ohne die gleichzeitige Erfüllung beider Voraussetzungen gewährt wird.

Neben den aufgeführten Aspekten der Sicherheiten und Kapitaldienstfähigkeit achten Kreditinstitute ferner auf die **persönliche Kreditwürdigkeit** des Kreditnehmers (Landwirts). Es handelt sich dabei um eine persönliche Kreditwürdigkeitsprüfung, bei der das Vertrauensverhältnis zwischen Kreditinstitut und Kunde (Kreditnehmer) eine große Rolle spielt. Hierbei werden beispielsweise die Qualifikation des Betriebsleiters sowie persönliche und private Verhältnisse berücksichtigt.

4.1.2.2 Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes

In den geführten Kurzinterviews wurde versucht, das **Verständnis** und die **Sensibilität der Kreditinstitute für die Thematik „Wasserschutzgebiet“** zu erfassen. Dabei stellte sich heraus, dass 52 % der befragten Genossenschaftsbanken und Sparkassen mit dieser Thematik bisher noch nicht konfrontiert waren (vgl. Tabelle 12). Dies ist umso überraschender, als sie landwirtschaftliche Unternehmen finanzieren und sich in einer Region mit einer – im Verhältnis zu gesamt Bayern – relativ hohen Dichte an Wasserschutzgebieten befinden. Diese Kreditinstitute achten bei der Beleihungswertermittlung nicht darauf, ob ein landwirtschaftliches Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt oder nicht bzw. wissen nicht, ob sie eventuell Flächen beleihen, welche in Wasserschutzgebieten liegen. Sie geben an, keine Erfahrungen im Bereich der Wasserschutzgebietsthematik zu besitzen bzw. sich damit noch nicht befasst zu haben. Sie betonen jedoch, dass in der bisherigen Praxis diesbezüglich noch keine Probleme auftraten. Die restlichen Befragten der Genossenschaftsbanken und Sparkassen (48 %) sind mit dem Thema „Wasserschutzgebiet“ bei der Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke vertraut (vgl. Tabelle 12). Sie geben an, bei der Beleihungswertermittlung darauf zu achten, ob ein landwirtschaftliches Grund-

stück im Wasserschutzgebiet liegt oder nicht und dies bei der Beleihung und Kreditvergabe zu berücksichtigen.

Tabelle 12: Sensibilität der befragten Kreditinstitute für die Thematik „Wasserschutzgebiet“

Aussagen	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Mit der Thematik Wasserschutzgebiet bisher noch nicht konfrontiert	26	52
Bei der Beleihung wird auf einen möglichen Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes geachtet	24	48

n = 50

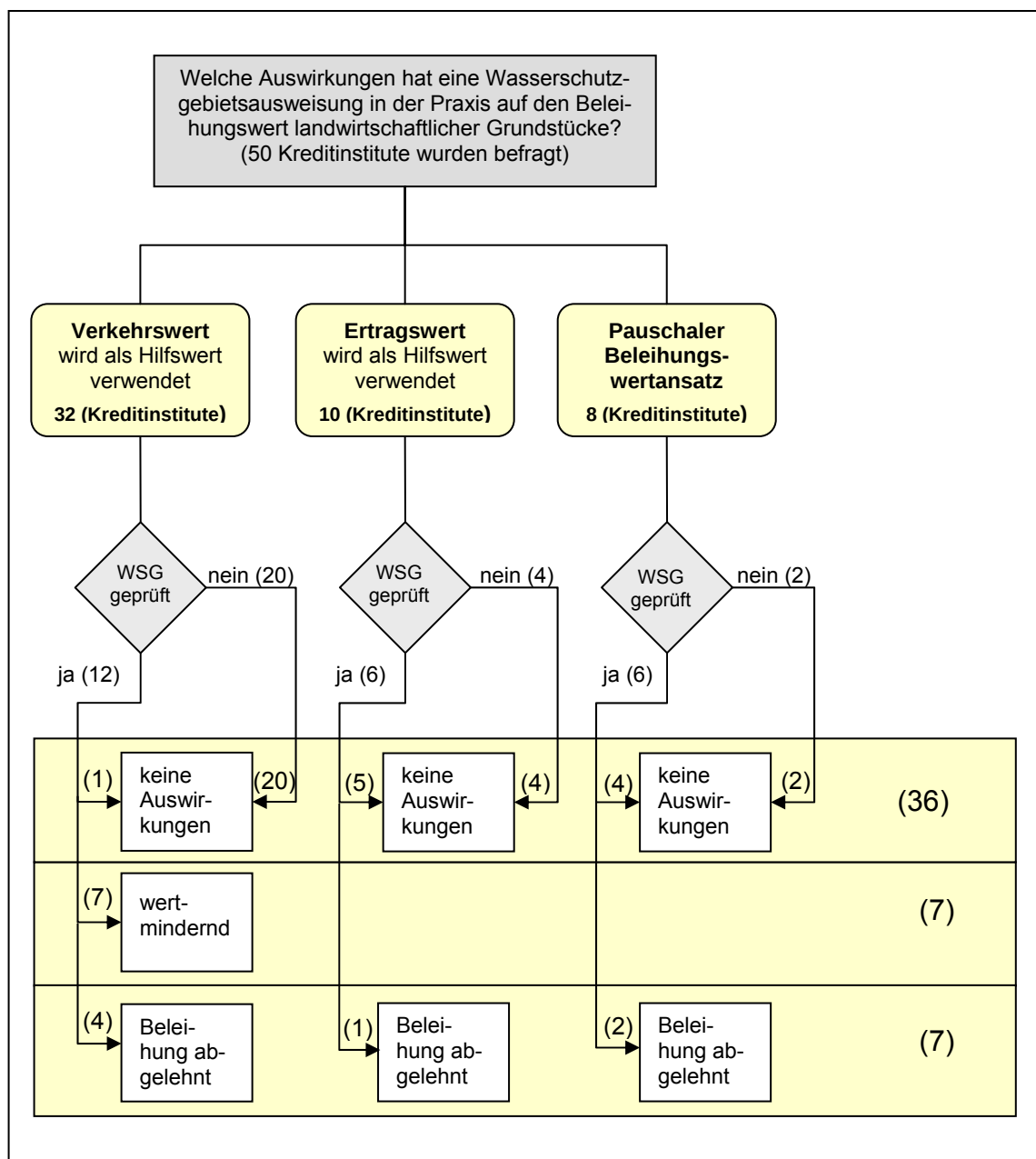
Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Ob sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes auswirkt, hängt in der Praxis von verschiedenen Faktoren ab. Abbildung 24 stellt das Ergebnis der Befragung von Vertretern verschiedener Kreditinstitute zu dieser Fragestellung dar. Von den 32 befragten Kreditinstituten, welche den Beleihungswert vom **Verkehrswert** ableiten, achten 20 nicht darauf, ob ein zu beleihendes Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Bei diesen 20 Kreditinstituten ändert sich der Beleihungswert aufgrund einer Wasserschutzgebietsausweisung folglich nicht. Die restlichen zwölf Kreditinstitute dieser Gruppe prüfen ein zu beleihendes landwirtschaftliches Grundstück auf einen möglichen Wasserschutzgebietsstatus. Von diesen zwölf Kreditinstituten lehnen vier die Beleihung eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes ab. Weitere sieben geben an, diese Grundstücke zu beleihen, jedoch zu einem verminderten Beleihungswert. Einer der Bankexperten gibt an, dass er bei der Beleihungswertermittlung zwar grundsätzlich darauf achtet, ob ein landwirtschaftliches Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, diese Tatsache sich aber nicht negativ auf einen von seinem Kreditinstitut ermittelten Beleihungswert auswirkt (vgl. Abbildung 24).

Von den zehn befragten Kreditinstituten, welche den **Ertragswert** zur Beleihungswertermittlung heranziehen, prüfen vier Kreditinstitute nicht, ob ein zu beleihendes landwirtschaftliches Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt. Von den sechs Kreditinstituten, welche auf einen möglichen Wasser-

schutzgebietsstatus eines Grundstückes achten, geben fünf an, dass diese Tatsache möglicherweise verkehrswertbeeinflussend ist, aber in der Regel keine Auswirkungen auf den von ihnen über den Ertragswert ermittelten Beleihungswert hat. Eines dieser sechs Kreditinstitute lehnt die Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten prinzipiell ab (vgl. Abbildung 24).

Abbildung 24: Wirkung einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert von landwirtschaftlichen Grundstücken bei 50 befragten Kreditinstituten



Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Acht der 50 befragten Kreditinstitute verwenden als Beleihungswert **pauschale**, für die Region typische Wertansätze. Von diesen acht Kreditinstituten prüfen bei der Beleihungswertermittlung sechs, ob ein landwirtschaftliches Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt. Von diesen sechs Kreditinstituten geben vier an, dass sie ihre pauschalen Beleihungswertansätze für Acker- und Grünland wegen der Lage im Wasserschutzgebiet nicht verändern bzw. reduzieren würden, obwohl sie negative Auswirkungen auf den Verkehrswert der Grundstücke für möglich halten. Zwei von diesen acht Kreditinstituten beleihen landwirtschaftliche Grundstücke im Wasserschutzgebiet grundsätzlich nicht (vgl. Abbildung 24).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich bei 72 % (36 Kreditinstitute) aller befragten Kreditinstitute die Tatsache, dass ein landwirtschaftliches Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, bei der Beleihungswertermittlung – aus unterschiedlichen Gründen – nicht negativ auf den Beleihungswert des betroffenen Grundstückes auswirkt. 14 % (7 Kreditinstitute) geben an, die Beleihung eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes prinzipiell abzulehnen. Ebenso viele erklärten, diese Grundstücke zu einem verringerten Beleihungswert zu beleihen (vgl. Abbildung 24). Die Gründe für diese unterschiedlichen Reaktionen der befragten Kreditinstitute werden im Folgenden dargelegt. Hierbei ist zu beachten, dass die Kreditinstitute einen gemäß ihren Verfahrensrichtlinien *ermittelten* Beleihungswert nicht automatisch *festsetzen*. Bei der *Festsetzung* des Beleihungswertes kommt das subjektive Urteil des Kreditinstituts zum Ausdruck, inwieweit es bei der *Festsetzung* des Beleihungswertes dem objektiv *ermittelten* Beleihungswert folgen will (vgl. BELLINGER U. KERL, 1995, § 12, Rdnr. 14). Eine gewisse Willkür ist hierbei nicht auszuschließen. Neben dieser subjektiven Beleihungswertfestsetzung steht es dem Kreditinstitut ebenso frei, die Beleihung eines Grundstückes abzulehnen.

Bei der Befragung geben insgesamt 26 Kreditinstitute (vgl. Abbildung 24) an, bei der Beleihungswertermittlung eines landwirtschaftlichen Grundstückes nicht darauf zu achten, ob dieses möglicherweise in einem Wasserschutzgebiet liegt. Somit können sich bei diesen Kreditinstituten aus einem Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes auch keine negativen Auswirkungen auf den Beleihungswert ergeben.

Insgesamt sieben Kreditinstitute erklären, eine Beleihung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten grundsätzlich abzulehnen. Diese sieben Kreditinstitute schließen es – unabhängig von ihrer Art der Wertermittlung und dem zugrunde liegendem Hilfswert – grundsätzlich aus, ein im Wasserschutzgebiet liegendes Grundstück zu beleihen. Als Grund hierfür geben die Befragten dieser Kreditinstitute übereinstimmend an, dass sie das Verwertungsrisiko dieser Grundstücke als zu hoch einstufen. Diese subjektive Risikoeinschätzung der Befragten führt zu einer pauschalen Ablehnung der betreffenden Grundstücke als Sicherungsobjekt.

Wie die verbleibenden 17 Kreditinstitute, welche in Wasserschutzgebieten gelegene Grundstücke bewusst beleihen (vgl. Abbildung 24), einen Wasserschutzgebietsstatus bei der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken berücksichtigen, ist in Tabelle 13 nochmals aufbereitet. Hierbei zeigt sich deutlich, dass die Reaktion der Kreditinstitute in Zusammenhang mit dem zur Beleihungswertermittlung verwendeten Hilfswert steht. Diejenigen Kreditinstitute, welche sich am Verkehrswert orientieren, reduzieren den Beleihungswert größtenteils. Kreditinstitute, welche den Beleihungswert ausgehend vom Ertragswert ermitteln oder pauschale Wertansätze verwenden, verändern diesen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13: Reduzierung des Beleihungswertes in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten Hilfswert der Beleihungswertermittlung

Hilfswert	Reduziert sich der Beleihungswert eines Grundstückes, wenn dieses als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird?	
	ja	nein
Verkehrswert (8 Kreditinstitute)	7	1
Ertragswert (5 Kreditinstitute)	-	5
Pauschaler Wertansatz (4 Kreditinstitute)	-	4

n = 17 (Kreditinstitute, welche Grundstücke in Wasserschutzgebieten wissentlich beleihen)

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Bei der Anwendung **pauschaler Beleihungswertansätze** wird der Beleihungswert eines Grundstückes durch die Ausweisung als Wasserschutzgebiet

nicht verändert. Dies ist durch die Anwendung pauschaler Wertansätze bedingt, da keine individuelle Beleihungswertermittlung des Grundstückes vorgenommen wird. Grundstücksindividuelle Faktoren, wie beispielsweise die Lage eines Grundstückes im Wasserschutzgebiet, bleiben hierbei unberücksichtigt. Bei der Beleihungswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke wird nach Angabe der Befragten lediglich nach Acker- und Grünland differenziert, wofür unterschiedliche Beleihungswertansätze existieren.

Im Gegensatz dazu nehmen diejenigen Kreditinstitute, welche den Beleihungswert ausgehend vom **Ertrags- oder Verkehrswert** ermitteln, eine individuelle Beleihungswertermittlung vor. Ergebnis der Befragung ist jedoch, dass die Auswirkungen eines Wasserschutzgebietsstatus auf den Beleihungswert hierbei stark von der Ermittlungsmethode des Beleihungswertes abhängt, d. h. ob dieser ausgehend vom Verkehrswert oder Ertragswert ermittelt wird (vgl. Tabelle 13). Um diesen Zusammenhang zu erklären, werden die Methoden der beiden Wertermittlungsarten in Tabelle 14 gegenübergestellt.

In Beispiel 1 wird der Beleihungswert ausgehend vom Verkehrswert berechnet. Dies entspricht mehrheitlich dem Wertermittlungsverfahren der Genossenschaftsbanken. Beispiel 2 beschreibt die Ableitung des Beleihungswertes vom Ertragswert. Dieses Verfahren wird hauptsächlich von Sparkassen angewendet. In den Beispielen wird die mögliche Kredithöhe anhand von bayerischen Durchschnittswerten/ha des Jahres 2003 berechnet.

In Beispiel 1 wird als Verkehrswert der Durchschnitt der Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Bayern im Jahre 2003 in Höhe von 22.848 € herangezogen (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT, 2003, Fachserie 3, Reihe 2.4). Von diesem angenommenen Verkehrswert wird ein Abschlag in Höhe von 10 % vorgenommen. Dieser Bewertungsabschlag entspricht den Angaben der befragten Genossenschaftsbanken. Er ist anzusetzen, da der stichtagsbezogene Verkehrswert u. a. konjunkturellen Schwankungen unterliegt und somit nicht in voller Höhe als Beleihungswert angenommen werden kann. Der Beleihungswert muss einem nachhaltigen und dauerhaften Grundstückswert entsprechen, so dass er im Falle einer Verwertung im normalen Geschäftsverkehr realisiert werden kann. Als Beleihungswert ergibt sich in diesem Beispiel ein Betrag von 20.563 €/ha. Auf diesen Wert wird eine Beleihungswert

hungsgrenze angewandt. Bei allen befragten Genossenschaftsbanken beträgt die Beleihungsgrenze bei landwirtschaftlichen Grundstücken entsprechend den Verbandsvorgaben 50 %. In Beispiel 1 ergibt sich somit eine mögliche Kredithöhe von 10.282 €/ha (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Zwei Beispiele für die unterschiedliche Ermittlung des Beleihungswertes – Verkehrswert vs. Ertragswert

Beleihungswertermittlung ausgehend von			
Verkehrswert (Beispiel 1) Beispiel für eine Genossenschaftsbank		Ertragswert (Beispiel 2) Beispiel für eine Sparkasse	
Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Bayern 2003	22.848 €	Pachtentgelt €/ha für landw. genutzte Fläche in Bayern 2003	232 €
./.. Abschläge 10 %	2.285 €	Kapitalisierungszinssatz	5 %
Beleihungswert	20.563 €	Beleihungswert (kapitalisierte Nettopacht)	4.640 €
davon Beleihungsgrenze 50 %	10.282 €	davon Beleihungsgrenze 80 %	3.712 €

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

In Beispiel 2 der Tabelle 14 wird die Ermittlung des Beleihungswertes anhand des Ertragswertes dargestellt. Ausgehend von einem durchschnittlichen Pachtentgelt von 232 €/ha im Jahre 2003 in Bayern (vgl. STATISTISCHES BUNDESAMT, 2003, Fachserie 3, Reihe 2.1.6) wird die kapitalisierte Nettopacht (siehe Abschnitt 3.4.2) errechnet. Als Kapitalisierungszinssatz wird ein Zinssatz von 5 % gewählt. Dieser Zinssatz wird in einer Musterarbeitsanweisung des bayerischen Sparkassenverbandes für landwirtschaftliche Objekte empfohlen (vgl. SPARKASSENVERBAND BAYERN, 2004). Als Beleihungswert ergibt sich in diesem Beispiel ein Betrag von 4.640 €/ha. Bei einer angenommenen, den Verbandsvorgaben entsprechenden, Beleihungsgrenze von 80 % (siehe DÜLP, o. J., Register 2-2, SiGr C, Abs. 2, Nr. 7) liegt die mögliche Kredithöhe im Beispiel 2 bei 3.712 €/ha (vgl. Tabelle 14). Bei Gegenüberstellung der Beispiele aus Tabelle 14 ergibt sich c. p. in Bezug auf die Sicherheiten eine Differenz in der möglichen Kredithöhe von 6.570 €/ha.

Dieser Vergleich zeigt, dass Kreditinstitute, welche den Beleihungswert vom Ertragswert ableiten, allgemein niedrigere Beleihungswerte ermitteln als Kreditinstitute, welche diesen vom Verkehrswert ableiten. Diese Aussage ist für Bayern charakteristisch, da nach Angaben der Sachverständigen und Mitarbeiter verschiedener Kreditinstitute der Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern ca. 20 % bis 25 % des Verkehrswertes beträgt. Vor diesem Hintergrund wird klar, dass Kreditinstitute alleine aufgrund verschiedener Beleihungswertermittlungsmethoden (Ableitung von Ertragswert oder Verkehrswert) unterschiedlich auf eine Wasserschutzgebietsausweisung von landwirtschaftlichen Flächen und eine damit einhergehende mögliche Verkehrswertminderung reagieren.

Diejenigen Kreditinstitute, welche Grundstücke in Wasserschutzgebieten beleihen und vom **Ertragswert** ausgehend den Beleihungswert ermitteln, gehen davon aus, dass sich eine Wasserschutzgebietsausweisung grundsätzlich auf den Verkehrswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes auswirkt. Sie erklärten jedoch weiter, dass sie es für sehr unwahrscheinlich halten, dass eine Wasserschutzgebietsausweisung eine Verkehrswertminderung in einem Ausmaß nach sich ziehen könnte, welche sie dazu veranlassen würde, ihre Beleihungswerte zu reduzieren. Diese Kreditinstitute sehen ihre über den Ertragswert ermittelten Beleihungswerte erst gefährdet, wenn der Verkehrswert auf das Niveau des Ertragswertes absinken würde. Dies halten sie aufgrund einer Wasserschutzgebietsausweisung nur in extremen Einzelfällen für möglich. Darüber hinaus erwarten diese Kreditinstitute durch eine Wasserschutzgebietsausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes keine negativen Auswirkungen auf den für sie als Hilfswert dienenden Ertragswert. Sie gehen davon aus, dass mögliche negative Auswirkungen auf den Ertragswert durch gewährte Ausgleichszahlungen kompensiert werden.

Sieben der acht befragten Kreditinstitute, welche den **Verkehrswert** als Hilfswert verwenden und Grundstücke in Wasserschutzgebieten grundsätzlich beleihen, nehmen an, dass sich der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken durch eine Wasserschutzgebietsausweisung reduziert. Bei diesen Kreditinstituten führt der Ansatz eines verringerten Verkehrswertes aufgrund der Berechnungsmethode c. p. automatisch zu einer Reduzierung des

Beleihungswertes (vgl. Tabelle 14). Ein Befragter der acht Kreditinstitute, welche Grundstücke in Wasserschutzgebieten grundsätzlich beleihen und den Beleihungswert über den Verkehrswert ermitteln, sieht die von seinem Kreditinstitut über den Verkehrswert ermittelten Beleihungswerte landwirtschaftlicher Grundstücke durch eine Wasserschutzgebietsausweisung nicht beeinflusst. Als Grund hierfür gibt er an, dass sich im Einzugsbereich des Kreditinstituts zum einen fast ausschließlich extensiv genutzte Grünlandflächen befinden und zum anderen diese Flächen nur in Wasserschutzzonen der Kategorie III liegen. Der Befragte leitet aus diesen spezifischen regionalen Gegebenheiten keine negativen Einflüsse auf den Verkehrswert der im Einzugsbereich des Kreditinstituts liegenden beleihenen oder zu beleihenden landwirtschaftlichen Grundstücke ab. Infolge dieser subjektiven Risikoeinschätzung verändern sich die durch dieses Kreditinstitut festgesetzten oder noch festzusetzenden Beleihungswerte aufgrund einer Wasserschutzgebietsausweisung der betreffenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht.

Abschließend ist festzuhalten, dass sich – nach Angaben der befragten Mitarbeiter von Kreditinstituten – eine Veränderung der Beleihungswerte in der Praxis bei der Neuvergabe von Krediten grundsätzlich stärker auswirkt als in laufenden Kreditverhältnissen. In laufenden Kreditverhältnissen ist zum einen beispielsweise die Restschuld des Darlehens durch die geleisteten Tilgungszahlungen bereits gesunken, so dass bei einer möglichen Reduzierung des Beleihungswertes das Darlehen (in Höhe der Restschuld) noch ausreichend abgesichert ist. Zum anderen wird ein Kreditinstitut bei einer nicht zu starken Reduzierung der Beleihungswerte nicht auf eine Rückführung oder Nachsicherung des Kredites bestehen, wenn die Zins- und Tilgungszahlungen bisher regelmäßig geflossen sind und dies auch in Zukunft zu erwarten ist. Ist die Beleihungswertminderung jedoch erheblich, ist eine Kündigung des Kredites oder ein Nachsicherungsverlangen des Kreditinstitutes nicht auszuschließen.

4.1.2.3 Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstückes

Eine ausreichende Kapitaldienstfähigkeit stellt für alle befragten Kreditinstitute eine unabdingbare Voraussetzung für die Gewährung eines Kredites dar. Kapi-

taldienstfähigkeit bedeutet, den derzeitigen und zukünftigen Kapitaldienst nachhaltig erbringen zu können. Sie ist, neben der Stellung ausreichender Sicherheiten, die zweite Voraussetzung für die Gewährung eines Kredites (Zwei-Säulen-Prinzip).

Um die Kapitaldienstfähigkeit eines landwirtschaftlichen Unternehmens beurteilen zu können, müssen Kapitaldienstgrenzen berechnet und dem Kapitalbedarf (Zins- und Tilgungsbelastung) gegenübergestellt werden. Hierbei können kurzfristige, mittelfristige sowie langfristige Kapitaldienstgrenzen ermittelt werden. In der Literatur sind verschiedene Methoden zur Berechnung der Kapitaldienstgrenzen zu finden (vgl. AID INFODIENST, 2004, S. 27; BODMER, 1993, S. 289 ff.; BRANDES, 1992, S. 95; KRÜMMEL, 1997, S. 36; REFARDT, 1999, S. 82 ff. und SCHMAUNZ, 2003, S. 233 ff.). Allen Berechnungsmethoden ist jedoch gemein, dass sie die Kapitaldienstgrenzen ausgehend vom Gewinn bzw. dem ordentlichen Ergebnis¹⁴ ermitteln. Hiervon werden verschiedene Posten addiert bzw. subtrahiert, um die jeweilige Kapitaldienstgrenze zu berechnen. Tabelle 15 zeigt ein Beispiel zur Ermittlung von Kapitaldienstgrenzen.

Tabelle 15: Schema zur Ermittlung von Kapitaldienstgrenzen

ordentliches Ergebnis
+ Einlagen/Kapitalerhöhung
- Entnahmen/Gewinnausschüttung
+ Zinsen u. ähnliche Aufwendungen
- Zinszuschuss, jährliche Zahlungen
= langfristige Kapitaldienstgrenze
+ Abschreibungen auf Gebäude und bauliche Anlagen
= mittelfristige Kapitaldienstgrenze
+ Abschreibungen auf Maschinen, technische und andere Anlagen
= kurzfristige Kapitaldienstgrenze

Quelle: In Anlehnung an KRÜMMEL, 1997, S. 36.

¹⁴ Der Gewinn/Verlust eines Unternehmens ist die Differenz zwischen Gesamtertrag und Gesamtaufwand des Jahresabschlusses. Das ordentliche Ergebnis stellt den um außerordentliche und periodenfremde Einflüsse bereinigten Gewinn/Verlust dar (vgl. KRÜMMEL, 1997, S. 14).

Die langfristige Kapitaldienstgrenze gibt an, welcher Kapitaldienst durch das Unternehmen nachhaltig tragbar ist. Wird die mittlere oder kurzfristige Kapitaldienstgrenze ausgeschöpft, werden zusätzlich Abschreibungen miteinbezogen, welche dann nicht mehr für Ersatzinvestitionen zur Verfügung stehen. Kreditinstitute ermitteln Kapitaldienstgrenzen oftmals anhand von Durchschnittswerten mehrerer vergangener Jahre, um deren Nachhaltigkeit zu gewährleisten. Das Schema in Tabelle 15 soll verdeutlichen, dass der Gewinn bzw. das ordentliche Ergebnis die Ausgangsbasis für die Ermittlung der Kapitaldienstgrenzen ist und somit eine **Veränderung des Gewinns** c. p. eine Veränderung der Kapitaldienstgrenzen nach sich zieht. Um die Veränderung der Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstückes durch eine Wasserschutzgebietsausweisung beurteilen zu können, muss daher die Wirkung der Wasserschutzgebietsausweisung von landwirtschaftlichen Grundstücken auf den Gewinn des Eigentümers untersucht werden. Da Kreditinstitute bei der Ermittlung der Kapitaldienstfähigkeit in der Regel das landwirtschaftliche Unternehmen als Ganzes betrachten, sind in diesem Zusammenhang die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung von Grundstücken auf die Ertragslage des Unternehmens von großer Bedeutung. Hierbei sind drei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. Ein im Wasserschutzgebiet liegendes Grundstück ist verpachtet.
 2. Ein im Wasserschutzgebiet liegendes Grundstück wird selbst bewirtschaftet (als Eigentümer oder Pächter), und der Ausgleich für Nutzungsbeschränkungen findet
 - a) einzelbetrieblich oder
 - b) pauschal statt.
- zu 1) Bewirtschaftet der Eigentümer das im Wasserschutzgebiet liegende Grundstück nicht selbst, sondern verpachtet er dieses, verändert sich sein Gewinn bzw. seine Kapitaldienstfähigkeit nur, wenn sich auch der Pachtpreis verändert. Eine Pachtpreisreduzierung für das im Wasserschutzgebiet liegende Grundstück würde zu niedrigeren, eine Pachtpreiserhöhung zu höheren Erträgen führen. Der Pachtpreis ist in diesem Falle die einzige Einflussgröße.

zu 2) Bei der (Eigen-) Bewirtschaftung eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes sind die Auswirkungen von Schutzgebietsauflagen auf den Gewinn des landwirtschaftlichen Unternehmens komplexer. In mehreren wissenschaftlichen Arbeiten wurde bereits untersucht, wie sich Auflagen und Nutzungsbeschränkungen in Wasserschutzgebieten auf die Einkommenssituation der betroffenen landwirtschaftlichen Unternehmen auswirken (vgl. hierzu KÖHNE, 1990; MEINHARDT, 1991 und RING, 1992). In der Regel entstehen hierbei wirtschaftliche Nachteile in Form von Einkommensverlusten. Zur Ermittlung des Einkommensverlustes stehen sowohl Methoden der Teilbereichskalkulation als auch gesamtbetrieblichen Kalkulation zur Verfügung (vgl. KÖHNE, 2000, S. 265). Auf die Ermittlung des Einkommensverlustes wird in dieser Arbeit nicht eingegangen. Bezüglich der weiteren Ausführungen wird unterstellt, dass ein entstehender Einkommensverlust einer Gewinnreduzierung entspricht.

Zum Ausgleich der dem landwirtschaftlichen Unternehmen durch Schutzauflagen entstehenden wirtschaftlichen Nachteile werden in der Regel Ausgleichszahlungen gemäß § 19 Abs. 4 WHG gewährt (siehe Abschnitt 3.3.1.3). Diese Ausgleichszahlungen stellen Erträge dar und wirken einer durch Schutzgebietsauflagen verursachten Gewinnminderung entgegen. Da die durch Auflagen und Nutzungseinschränkungen entstehenden wirtschaftlichen Nachteile den Gewinn des landwirtschaftlichen Unternehmens negativ beeinflussen und die gewährten Ausgleichszahlungen als Erträge gewinnerhöhend wirken, hängt die endgültige Gewinnveränderung davon ab, inwieweit die gewährten Ausgleichszahlungen die negativen Auswirkungen der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen auf den Gewinn ausgleichen.

zu 2 a) Im Falle eines einzelbetrieblichen Ausgleichsverfahren (siehe Abschnitt 3.3.3.2) macht der Landwirt seinen Anspruch auf Ausgleich individuell geltend, indem er Art und Höhe der ihm durch die Schutzbestimmungen entstehenden wirtschaftlichen Nachteile darlegt (vgl. GEMBEK, 1997). Bei diesem Verfahren wird davon ausgegangen, dass in der Regel eine vollständige Kompensation der ihm entstehenden Nachteile

erreicht wird und somit Gewinn und Kapitaldienstgrenzen unverändert bleiben.

zu 2 b) Vereinbart der Landwirt pauschale Ausgleichszahlungen (siehe Abschnitt 3.3.4) ist es möglich, dass diese die ihm durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen entstehenden wirtschaftlichen Nachteile nicht kompensieren, kompensieren oder überkompensieren. Sind die aus den pauschal vereinbarten Ausgleichszahlungen entstehenden Erträge nicht ausreichend, um die durch Auflagen und Nutzungsbeschränkungen entstandenen Aufwendungen abzudecken bzw. um Ertragsminderungen auszugleichen, verringert sich der Gewinn und in Folge reduzieren sich auch die Kapitaldienstgrenzen. Werden die negativen Auswirkungen der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen auf den Gewinn durch die pauschalierten Ausgleichszahlungen überkompensiert, erhöhen sich Gewinn und Kapitaldienstgrenzen, so dass sich die Kapitaldienstfähigkeit des Betroffenen verbessert. Die Veränderung der Kapitaldienstfähigkeit kann daher nur einzelfallbezogen beurteilt werden. Jedoch ist in der Mehrheit der Fälle mindestens von einer Kompensation der wirtschaftlichen Nachteile durch die pauschalen Ausgleichszahlungen und somit einer zumindest gleich hohen Kapitaldienstfähigkeit auszugehen, da die Betroffenen ansonsten ein einzelbetriebliches Ausgleichsverfahren anstreben würden.

In diesem Zusammenhang wurde in den geführten Experteninterviews die Nachhaltigkeit dieser Ausgleichszahlungen diskutiert. Manche Bankexperten sehen die gewährten Ausgleichszahlungen als sicheren und nachhaltigen Ertrag und Liquiditätszufluss an. Andere schätzen die zukünftige Gewährung der Ausgleichszahlungen als unsicher ein. Diese unterschiedlichen Auffassungen zur Nachhaltigkeit von Ausgleichszahlungen finden sich ebenso in den anderen befragten Expertengruppen wieder. Auch die Landwirte als Kreditnehmer sehen die für Nutzungseinschränkungen gewährten Ausgleichszahlungen nur teilweise als nachhaltig an (vgl. Anhangstabelle 7). Die Nachhaltigkeit der Ausgleichszahlungen wurde von den Betroffenen angezweifelt, da sie eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen, auf welchen der Anspruch auf Ausgleich beruht, nicht ausschließen. Hierbei ist zu beachten, dass die Regelungen des § 19 Abs. 4

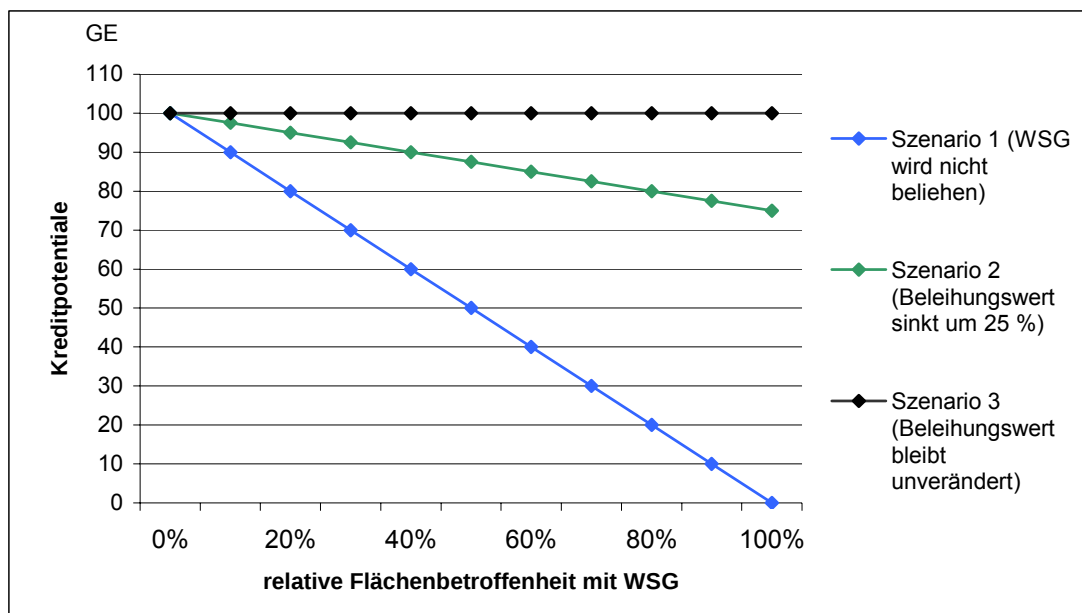
WHG eine Sonderregelung ausschließlich für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung eines Grundstückes ist, und dieser Billigkeitsausgleich für Nutzungseinschränkungen gewährt wird, welche im Bereich der Sozialbindung des Eigentums liegen. Die Gewährung dieses Ausgleichs unterliegt legislativen Ausgestaltungsspielräumen und dem politischen Willen (siehe Abschnitt 3.3.1.3). Trotz dieser teilweise geäußerten Bedenken zur Nachhaltigkeit der Ausgleichszahlungen, gibt keiner der befragten Bankexperten an, diese in der Vergangenheit bei der Ermittlung des Gewinns und der Kapitaldienstgrenzen nicht als Ertrag berücksichtigt zu haben.

4.1.2.4 Weitere Aspekte der Kreditvergabe im Zusammenhang mit einer Wasserschutzgebietsausweisung von landwirtschaftlichen Grundstücken

Ein wichtiger Aspekt bezüglich der Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Kreditvergabe an die betroffenen Grundstückseigentümer ist die **relative Flächenbetroffenheit** des Landwirtes. In Abschnitt 4.1.2.2 wurden die unterschiedlichen Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes beschrieben. Die Befragung von Mitarbeitern verschiedener Kreditinstitute ergab, dass ein Wasserschutzgebietsstatus eines landwirtschaftlichen Grundstückes entweder keine Auswirkungen auf den Beleihungswert hat, zu einer Beleihungswertreduzierung führt oder die Ablehnung des betreffenden Grundstückes als Beleihungsobjekt zur Folge hat. Da in der Praxis selten ein einzelnes landwirtschaftliches Grundstück als Sicherheit für einen Kredit dient, sondern oftmals mehrere Grundstücke oder ganze Betriebe beliehen werden, ist es für die Kreditvergabe insgesamt entscheidend, wie hoch der prozentuale Anteil der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke an der gesamten Eigentumsfläche des Landwirtes ist. Aus der Kombination der relativen Betroffenheit sowie den verschiedenen Reaktionen der Kreditinstitute ergeben sich unterschiedliche, aus den Grundstückssicherheiten resultierende Kreditpotentiale (erste Säule der Kreditvergabe). In Abbildung 25 sind die aus den Sicherheiten resultierenden unterschiedlichen Kreditpotentiale in Abhängigkeit von der Reaktion der Kreditinstitute und der relativen Flächenbetroffenheit in drei Szenarien aufgezeigt. Ausgangspunkt aller Szenarien ist ein mögliches, aus allen landwirtschaftlichen Grundstücksflächen resultierendes Kreditpotential eines Land-

wirtes von 100 GE (Geldeinheiten). Hierbei liegt keine der landwirtschaftlichen Flächen in einem Wasserschutzgebiet. Ausgehend von dieser Situation wird in den Szenarien simuliert, wie sich mögliche Kreditpotentiale verändern, wenn Flächen des Landwirtes als Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden. Der Extremfall stellt eine 100 %ige Flächenbetroffenheit dar. In den drei Szenarien werden die Auswirkungen unterschiedlicher Reaktionen von Kreditinstituten auf die Wasserschutzgebietsausweisung der landwirtschaftlichen Grundstücke deutlich.

Abbildung 25: Aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotentiale in Abhängigkeit von der Reaktion der Kreditinstitute (drei Szenarien) und der relativen Flächenbetroffenheit mit WSG



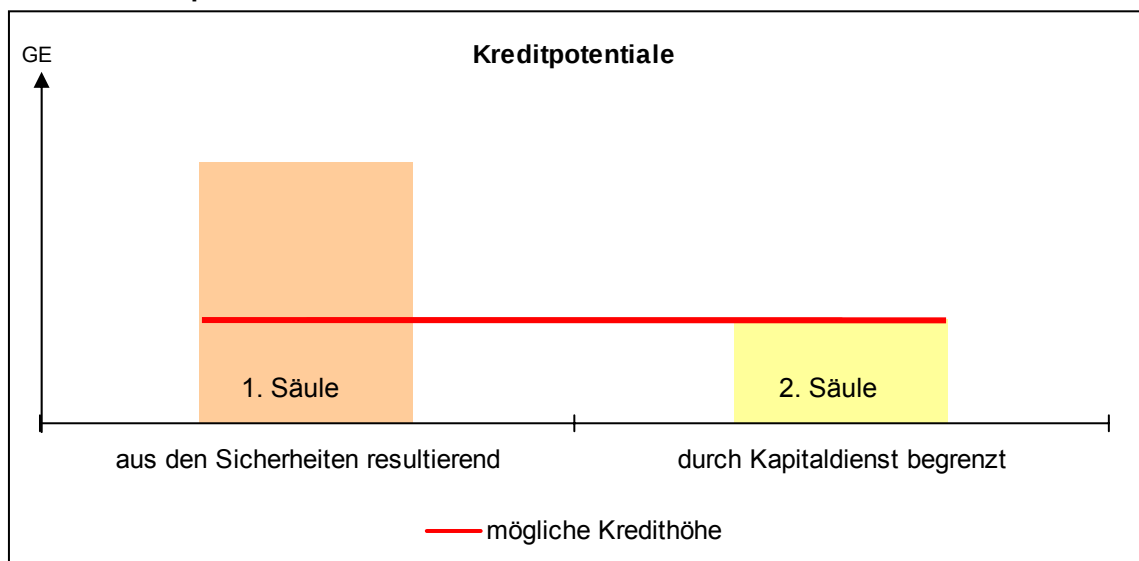
Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Szenario 1 zeigt die Veränderung des aus den Sicherheiten resultierenden Kreditpotentials des Landwirtes, wenn sein Kreditinstitut diejenigen Flächen, welche als Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden, von der Beleihung ausnimmt. Das mögliche Kreditpotential sinkt hierbei proportional zur Flächenbetroffenheit. Im Falle einer 100 %igen Flächenbetroffenheit beträgt das aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential 0 GE. Im Szenario 2 beleiht ein Kreditinstitut Flächen in einem Wasserschutzgebiet zu einem reduzierten Beleihungswert. Hierbei wurde angenommen, dass sich der Beleihungswert und somit das sich aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential um 25 % reduziert, wenn eine Fläche im Wasserschutzgebiet liegt. Im Falle einer 100 %igen

Flächenbetroffenheit sinkt das auf alle landwirtschaftlichen Flächen bezogene Kreditpotential um 25 % auf 75 GE. In Szenario 3 verändert das Kreditinstitut den Beleihungswert der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke nicht (vgl. Abbildung 25).

Neben den Sicherheiten, der so genannten ersten Säule der Kreditvergabe, begrenzen die Möglichkeiten des Kreditnehmers in Bezug auf die Bedienung laufender Zins- und Tilgungszahlungen (zweite Säule) die mögliche Kredithöhe. Das jeweils geringere Kreditpotenzial ist für die Kreditvergabe entscheidend. Abbildung 26 zeigt eine Situation, bei der das aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential höher ist als das durch die Kapitaldienstfähigkeit begrenzte. In einem solchen Fall wird die Kredithöhe in der Regel durch die Kapitaldienstfähigkeit beschränkt.

Abbildung 26: Begrenzung der möglichen Kredithöhe entweder durch das aus den Sicherheiten resultierende oder durch den Kapitaldienst begrenzte Kreditpotential



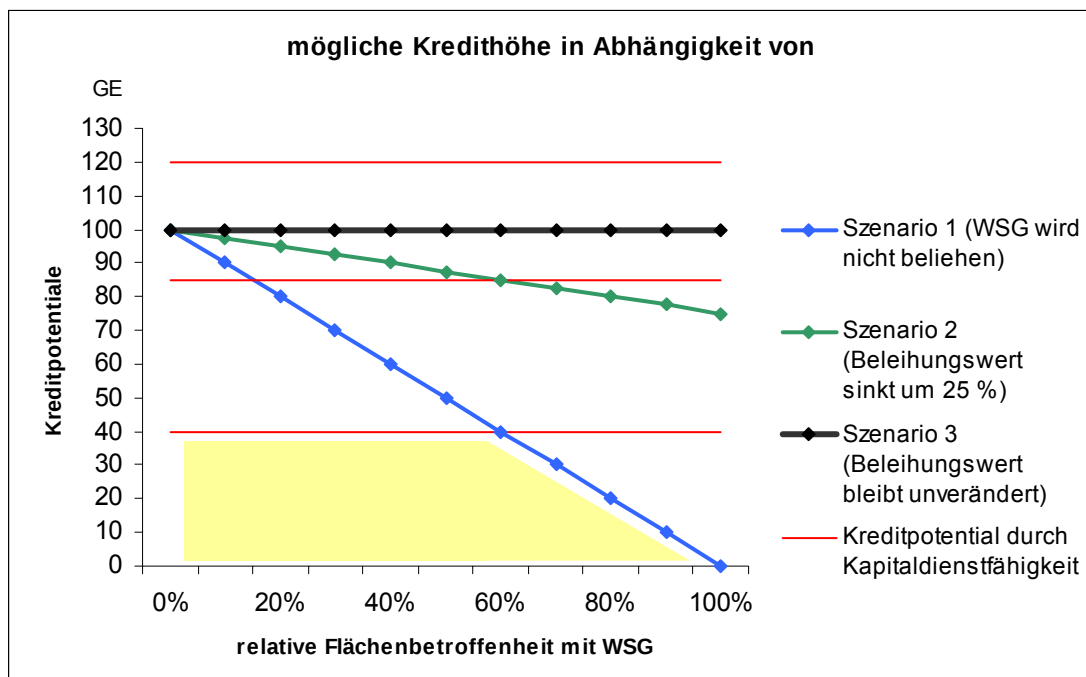
Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Vor dem Hintergrund, dass eine dieser beiden Säulen den Kredit limitierenden Faktor darstellt, werden in Abbildung 27 die drei Szenarien aus Abbildung 25 mit beispielhaften, aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierenden Kreditpotentialen kombiniert.

Abbildung 27 zeigt, dass eine Veränderung der möglichen Kredithöhe zum einen von der Reaktion des Kreditinstitutes auf den Wasserschutzgebietsstatus

und zum anderen von der Kapitaldienstfähigkeit abhängt. Aus Vereinfachungsgründen wird hierbei davon ausgegangen, dass sich die Kapitaldienstfähigkeit der Ausgangssituation durch die Ausweisung von Flächen als Wasserschutzgebiet nicht verändert. Das in der Ausgangssituation aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential beträgt 100 GE.

Abbildung 27: Szenario 1–3 kombiniert mit unterschiedlichen aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierenden Kreditpotentialen



Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Beträgt das aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierende Kreditpotential 40 GE, würde dem Landwirt in der Ausgangssituation ein Kredit in Höhe von 40 GE gewährt, obwohl aufgrund seiner Sicherheiten ein Kreditpotential von 100 GE mögliche wäre. Mit zunehmender relativer Flächenbetroffenheit verändern sich die Kreditmöglichkeiten im Szenario 2 und 3 nicht, da das aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierende Kreditpotential in Höhe von 40 GE stets unter dem aus den Sicherheiten erwachsenden Kreditpotential liegt und somit die Kredithöhe begrenzt. Im Szenario 1 hingegen reduziert sich die mögliche Kredithöhe ab einer Flächenbetroffenheit von 60 %. Bei einer Betroffenheit von mehr als 60 % begrenzt das aus den Sicherheiten erwachsende Kreditpotential die mögliche Kredithöhe. In Abbildung 27 stellt die gelbe Fläche beispielhaft die Kreditmög-

lichkeiten für das Szenario 1 bei einem aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierenden Kreditpotential von 40 GE dar.

Bei einem aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierenden Kreditpotential von beispielsweise 85 GE, würde der Landwirt in der Ausgangssituation einen Kredit in Höhe von 85 GE bekommen, obwohl aufgrund seiner Sicherheiten ebenfalls ein Kreditpotential von 100 GE möglich wäre. Im Szenario 3 bleiben die Kreditmöglichkeiten unabhängig von einer Zunahme der Flächenbetroffenheit unverändert, da das aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierende Kreditpotential stets Kredit limitierend ist. Szenario 2 weist eine unveränderte mögliche Kredithöhe bis zu einer 60 %igen Flächenbetroffenheit auf, danach bestimmt das aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential die Kreditmöglichkeiten. In Szenario 3 ist dies bereits ab einer 15 %igen Flächenbetroffenheit der Fall (vgl. Abbildung 27).

Beträgt das aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierende Kreditpotential beispielsweise 120 GE, liegt dies über dem aus den Sicherheiten resultierenden Kreditpotential, und dem Landwirt würde in der Ausgangssituation ein Kredit in Höhe von 100 GE gewährt werden. Mit zunehmender Flächenbetroffenheit bleiben in diesem Falle auch weiterhin die Kreditmöglichkeiten stets durch die sich aus den Sicherheiten ergebenden Kreditpotentiale beschränkt (vgl. Abbildung 27).

Diese verschiedenen Fallkonstellationen verdeutlichen, dass die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung für die betroffenen Landwirte, neben der Reaktion der Kreditinstitute, sowohl von der relativen Flächenbetroffenheit als auch von den aus den Sicherheiten und der Kapitaldienstfähigkeit möglichen Kreditpotentialen abhängen.

4.1.2.5 Zusammenfassender Überblick der Befragungsergebnisse der Kreditinstitute zur Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke im Wasserschutzgebiet mit ergänzenden Ergebnissen der Landwirtebefragung

Durch die Expertenbefragung wurden verschiedene Faktoren identifiziert, welche landwirtschaftliche Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten bei der Beleihung von Grundstücken sowie der Kreditvergabe beein-

flussen (vgl. Tabelle 16). Ein Einflussfaktor ist die mögliche Veränderung von Beleihungswerten (Sicherheiten). Reduziert ein Kreditinstitut den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks, sinkt das aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotential des landwirtschaftlichen Unternehmens. Ob sich Beleihungswerte von Grundstücken in Wasserschutzgebieten verändern, hängt zum einen davon ab, ob das Kreditinstitut bei der Beleihungswertermittlung einen möglichen Wasserschutzgebietsstatus des Grundstückes prüft. Zum anderen werden die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung eines Grundstückes auf dessen Beleihungswert durch die gewählte Methode der Beleihungswertermittlung sowie die subjektive Risikoeinschätzung des für die Kreditentscheidung zuständigen Mitarbeiters determiniert (vgl. Tabelle 16).

Die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers von im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücken wird durch eine mögliche Veränderung der Gewinnsituation beeinflusst. Im Falle der Selbstbewirtschaftung der betroffenen Flächen ist entscheidend, inwieweit die durch Ausgleichszahlungen entstehenden Erträge die negativen Auswirkungen der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen auf den Gewinn ausgleichen. Im Falle der Verpachtung der betroffenen Flächen hängt die Gewinnwirkung von der Entwicklung des Pachtpreises ab (vgl. Tabelle 16).

Neben den bereits aufgeführten Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Sicherheiten und die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers ist für das betroffene landwirtschaftliche Unternehmen die Höhe des prozentualen Anteils von Wasserschutzgebietsflächen an der gesamten Eigentumsfläche von Bedeutung. Aus der Kombination von relativer Flächenbetroffenheit und den Auswirkungen auf die aus den Sicherheiten und der Kapitaldienstfähigkeit resultierenden Kreditpotentiale können die Konsequenzen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Kreditvergabe insgesamt beurteilt werden (vgl. Tabelle 16).

Die persönliche Kreditwürdigkeit steht nicht im Zusammenhang mit dem Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes. Sie ist hier jedoch aufgeführt, da sie im Rahmen der Kreditvergabe – neben der Stellung von Sicherheiten und der Kapitaldienstfähigkeit – in der Regel eine weitere Voraussetzung für die Gewährung eines Kredites ist.

Tabelle 16: Wichtige Einflussfaktoren auf die Kreditvergabe bei landwirtschaftlichen Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten

Wichtige Einflussfaktoren auf die Kreditvergabe bei landwirtschaftliche Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten	
-	Veränderung der Sicherheiten
→	Bewusstsein/Sensibilität der Kreditinstitute für die Thematik „Wasserschutzgebiet“
→	Methode der Beleihungswertermittlung
→	subjektive Risikoeinschätzung der Bank
-	Veränderung der Kapitaldienstfähigkeit
→	Höhe der wirtschaftliche Nachteile und Ausgleichszahlungen
→	Pachtpreisveränderung
-	relative Flächenbetroffenheit mit WSG
-	persönliche Kreditwürdigkeit

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Im Rahmen der Landwirtebefragung wird weiterhin ermittelt, wie relevant die Beleihung von Wasserschutzgebietsflächen für die betroffenen Landwirte in der Vergangenheit war. In der Expertenbefragung wurden 32 von Wasserschutzgebietsausweisungen betroffene Landwirte befragt, ob sie im Zuge einer Kreditaufnahme schon einmal mit der Beleihung von Flächen in Wasserschutzgebieten betroffen waren (vgl. Tabelle 17). Nur einer der 32 befragten Landwirte bejahte diese Frage. 16 % der Landwirte gaben keine Auskunft darüber, ob sie mit der Beleihung von Flächen in Wasserschutzgebieten Erfahrung haben. 81 % der Befragten waren bisher noch nicht mit der Beleihung von Flächen im Wasserschutzgebiet betroffen.

Tabelle 17: Erfahrung der befragten Landwirte mit der Beleihung von Wasserschutzgebietsflächen bei der Kreditaufnahme

Erfahrung	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	1	3
nein	26	81
keine Angabe	5	16

n = 32

Quelle: Vgl. Anhangstabelle 11.

Da die Mehrzahl der befragten Landwirte keine Erfahrung mit der Beleihung von Grundstücken im Wasserschutzgebieten hat, konnten im weiteren Befragungsverlauf 94 % der Landwirte keine Auskunft darüber geben, ob sich der Wasserschutzgebietsstatus ihrer Grundstücke negativ auf die Kreditvergabe auswirkt (vgl. Tabelle 18). Nur 6 % der Landwirte (zwei Nennungen) gehen davon aus, dass das aus ihren im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücken erwachsende Kreditpotential geringer ist als das vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Schutzgebieten.

Tabelle 18: Einschätzung der Landwirte über die Auswirkungen des Wasserschutzgebietes auf die Kreditvergabe

Auswirkungen auf die Kreditvergabe	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
negative Auswirkungen	2	6
keine Auswirkung	0	0
keine Angabe	30	94

n = 32

Quelle: Vgl. Anhangstabelle 12.

Die geringe Erfahrung der Landwirte mit der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten lässt darauf schließen, dass diese Möglichkeit der Sicherheitenstellung bisher von den Landwirten nicht häufig genutzt wurde.

4.1.3 Ergebnisse der Expertenbefragung zum Pachtpreis

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Expertenbefragung zur Pacht vorgestellt. Beginnend mit der Darstellung ausgewählter Aspekte der Landwirtebefragung zur Pacht werden anschließend jene Faktoren beschrieben, welche die Pachtpreisbildung im Wasserschutzgebiet beeinflussen.

Im Rahmen der Landwirtebefragung wurde erfasst, wie viele der befragten Landwirte in der Vergangenheit mit der Pacht oder Verpachtung von Flächen in Wasserschutzgebieten konfrontiert waren. 47 % der Befragten gaben an, bei der Flächenpacht mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ in Berührung gekommen zu sein. Die übrigen Befragten haben keine Erfahrung mit der Pacht

oder Verpachtung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, obwohl sie Flächen in Wasserschutzgebieten besitzen (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19: Angaben der Landwirte über die bisherige Vertrautheit mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ bei der Pacht oder Verpachtung von landwirtschaftlichen Grundstücken

	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	15	47
nein	17	53

n = 32

Quelle: Vgl. Anhangstabelle 2.

Im Weiteren wurde ermittelt, ob die Landwirte bei der Wahl zwischen zwei gleichwertigen Grundstücken, wobei eines davon in einem Wasserschutzgebiet liegt, eine Präferenz für eines der beiden Grundstücke haben. Hierbei gaben 66 % der Befragten an, die Pacht des Grundstückes ohne Wasserschutzgebietsauflagen zu bevorzugen. 21 % der Landwirte haben keine Präferenz für eines der beiden Grundstücke. 13 % machten hierzu keine Angaben (vgl. Tabelle 20).

Tabelle 20: Angaben der Landwirte über ihre Pachtpräferenz wenn alternativ zwei zu pachtende Flächen zur Auswahl stehen, jedoch eine davon im Wasserschutzgebiet liegt

Präferenz	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
keine Präferenz	7	21
Präferenz für die Pacht außerhalb des WSG	21	66
keine Angabe	4	13

n = 32

Quelle: Vgl. Anhangstabelle 10.

Zusätzlich sollten die Landwirte angeben, ob sie über die Entwicklung der Pachtpreise in Wasserschutzgebieten seit deren Ausweisung einen Eindruck gewinnen konnten. 82 % der Landwirte konnten diese Frage bejahen. Von diesen 82 % waren 4 % der Meinung, dass die Pachtpreise aufgrund der Wasserschutzgebietsausweisung gestiegen sind. 73 % gaben an beobachtet zu haben,

dass sich die Pachtpreise nicht verändert haben. Weitere 23 % berichteten von sinkenden Pachtpreisen in Wasserschutzgebieten (vgl. Tabelle 21).

Tabelle 21: Angaben der Landwirte darüber, ob Sie einen Eindruck davon gewinnen konnten, wie sich die Pachtpreise aufgrund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben

	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja, und zwar sind die Pachtpreise	26	82
gestiegen	1	4
gleich geblieben	19	73
gesunken	6	23
nein	3	9
keine Angabe	3	9

n = 32

Quelle: Vgl. Anhangstabelle 3.

Das Meinungsbild der Landwirte und die Aussagen der übrigen Experten zeigen, dass sich eine Wasserschutzgebietsausweisung von Flächen nicht immer in gleicher Art und Weise auf den Pachtpreis der betroffenen Grundstücke auswirkt. In der Praxis kann sich der Pachtpreis eines Grundstückes, welches als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird, reduzieren, erhöhen oder nicht verändern. Die Expertenbefragung ergab, dass die Pachtpreisentwicklung in Wasserschutzgebieten von verschiedenen Faktoren abhängig ist. Im Gegensatz zu den verkehrswertbeeinflussenden Faktoren in Wasserschutzgebieten (siehe Abschnitt 4.1.1) sind die Bestimmungsgründe der Pachtpreisentwicklung stark einkommensorientiert, da sich der Pachtpreis einer landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich an dem nachhaltig zu erzielenden Grenzgewinn der zu pachtenden Fläche orientiert (siehe Abschnitt 3.1.2).

Der nachhaltige, aus einer Pachtfläche zu erzielende **Grenzgewinn** ist im Wasserschutzgebiet in der Regel stark von den in der Wasserschutzgebietsverordnung festgeschriebenen **Nutzungseinschränkungen und Auflagen** abhängig. Diese können beispielsweise die Bewirtschaftung erschweren, zu zusätzlichen Kosten führen oder Leistungen schmälern. Dies verschlechtert die sich aus der Pachtfläche ergebende Kosten/Leistungs-Differenz (vgl. KÖHNE, 1990 oder

MEINHARDT, 1991). Je höher die Nutzungseinschränkungen und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind, desto niedriger ist c. p. der aus einer Fläche zu erzielende Grenzgewinn und in Folge dessen der Pachtpreis, welchen ein Pächter zu zahlen bereit ist.

Wie stark die in einer Wasserschutzgebietsverordnung festgesetzten Nutzungseinschränkungen und Auflagen die Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Fläche erschweren bzw. den daraus zu erzielenden Gewinn beeinflussen, hängt – neben der Schwere der Auflagen – von den **Nutzungsmöglichkeiten** des Grundstückes ab. Das Nutzungspotential eines Grundstückes unterliegt grundsätzlich natürlichen und rechtlichen Grenzen. Ausgehend von dieser möglichen Nutzbarkeit schränken die Bestimmungen einer Wasserschutzgebietsverordnung das Nutzungspotenzial der betroffenen Grundstücke weiter ein. Diese zusätzlichen Nutzungsbeschränkungen wirken sich auf den aus einem Grundstück zu erwirtschaftenden Gewinn umso stärker aus, je intensiver dieses Grundstück vor der Wasserschutzgebietsausweisung nutzbar war bzw. ohne diese Beschränkungen nutzbar wäre. Beispielsweise würde ein Verbot der Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen den wirtschaftlichen Erfolg des intensiven Feldgemüseanbaus erheblich beeinflussen. Hingegen würde der Gewinn einer extensiven Dauergrünlandnutzung durch dieses Verbot in der Regel kaum beeinflusst werden. Wie stark sich Nutzungsbeschränkungen auf den zu erzielenden Grenzgewinn eines zu pachtenden landwirtschaftlichen Grundstückes auswirken, hängt somit – neben den Nutzungsbeschränkungen selbst – von den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes ab.

Ergeben sich bei der Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten wirtschaftliche Nachteile, welche aufgrund erhöhter Bewirtschaftungsanforderungen entstehen, werden diese dem Bewirtschafter gemäß § 19 Abs. 4 WHG ausgeglichen (siehe Abschnitt 3.3.1.3). Die **Höhe der gewährten Ausgleichszahlung** bestimmt, inwieweit ein dem Bewirtschafter durch eine Wasserschutzgebietsausweisung entstehender, Einkommensverlust ausgeglichen wird. Hierbei ist es möglich, dass pauschal vereinbarte Ausgleichszahlungen die negativen Auswirkungen der Schutzaufgaben auf die Leistung/Kosten-Differenz nicht kompensieren, kompensieren oder überkompensieren.

ren. Viele der befragten Experten sehen die Veränderung der Pachtpreise in sehr starker Abhängigkeit vom Kompensationsgrad der Einkommensverluste durch die Ausgleichszahlungen. Dies bedeutet, dass ein vollständiger Ausgleich der wirtschaftlichen Nachteile einen unveränderten Pachtpreis zur Folge haben müsste, eine Überkompensation möglicherweise zu höheren Pachtpreisen führen und die Pachtpreise sinken würden, falls ein auftretender Einkommensverlust nicht ausgeglichen wird. Falls ein Ausgleichsberechtigter die ihm entstehenden wirtschaftliche Nachteile in einem einzelbetrieblichen Ausgleichsverfahren (siehe Abschnitt 3.3.3.2) individuell geltend macht, wird davon ausgegangen, dass in der Regel eine vollständige Kompensation der ihm entstehenden Nachteile erreicht wird. Eine Auswirkung auf den Pachtpreis ist in diesem Falle – nach Aussagen der Experten – nicht zu erwarten.

Die **Laufzeit des Pachtvertrages** ist nach Meinung vieler Experten ein zusätzlicher Faktor, welcher den Pachtpreis eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes beeinflusst. Auf Seiten der Pächter herrscht in der Praxis oftmals Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Auflagen sowie der Nachhaltigkeit der Ausgleichszahlungen. Nach Angaben der Experten werden in Wasserschutzgebieten häufig Pachten mit kurzfristigen Laufzeiten bevorzugt, um bei einer Verschlechterung der Bewirtschaftungsbedingungen oder negativen Veränderungen bei der Gewährung von Ausgleichszahlungen nicht langfristig an die gepachtete Fläche gebunden zu sein. Längerfristige Pachtverträge sind nach Meinung der Experten in der Praxis eventuell nur mit einem Preisabschlag möglich, da zu erwarten ist, dass ein Pächter einen Ausgleich für das beschriebene Risiko verlangen wird.

Die Auswirkung einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Pachtpreise der davon betroffenen Grundstücke hängt – neben den genannten Faktoren – von der **allgemeinen Situation am Pachtmarkt** ab. Herrscht am regionalen Pachtmarkt beispielsweise ein Nachfrageüberhang nach Flächen, kann dies dazu führen, dass sich der Wasserschutzgebietsstatus einer landwirtschaftlichen Fläche – unabhängig von der Höhe der Ausgleichszahlungen – nicht auf den vereinbarten Pachtpreis auswirkt. Hierbei spielen mögliche Nachteile, welche mit dem Wasserschutzgebietsstatus der Fläche einhergehen, durch die Knappheit des Gutes sowie einen starken Wettbewerb um Pachtflächen bei der

Pachtpreisfindung keine Rolle. Im Gegensatz hierzu können in Regionen, in welchen ein Überangebot an Pachtflächen herrscht, Einflussfaktoren, welche innerhalb des Wasserschutzgebietes zu einer Pachtpreisreduzierung führen, nach Angaben der Experten stärker wirken, da eine Vielzahl alternativ zu pachtender Flächen auf dem Markt sind. Die pachtpreisbeeinflussenden Faktoren des Grundstückes selbst (z. B. Höhe der Ausgleichszahlung) können somit durch die Gegebenheiten am lokalen Pachtmarkt verstärkt oder abgeschwächt werden.

Ob und wie stark sich ein Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes bei der Pachtpreisfindung auswirkt, ist ferner durch den **Stand der guten fachlichen Praxis** bestimmt. Dieser stellt für die Beurteilung, ob die in einer Wasserschutzgebietsverordnung geforderten Nutzungsaufgaben als *erhöhte* Anforderungen gemäß § 19 Abs. 4 WHG (siehe Abschnitt 3.3.1.3) zu bewerten sind, die Referenzsituation dar. Wirtschaftliche Nachteile sind für den Bewirtschafter in der Regel nur gegeben, wenn in der Wasserschutzgebietsverordnung Nutzungsbeschränkungen und Auflagen enthalten sind, welche das Anforderungsniveau der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung übersteigen. Werden in einer Schutzgebietsverordnung die Grundsätze der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung lediglich konkretisiert, stellen diese keine *erhöhten* Anforderungen dar. In diesem Falle ergeben sich für den Landwirt aus den Bewirtschaftungsaufgaben der Wasserschutzgebietsverordnung keine wirtschaftlichen Nachteile, da sich die Bewirtschaftung der Flächen im Wasserschutzgebiet nicht von der Bewirtschaftung von Flächen außerhalb von Schutzgebieten unterscheidet. Dem Anforderungsniveau der Referenzsituation kommt somit erhebliche Bedeutung zu, da diese den Status quo, welcher für die Beurteilung der *erhöhten* Anforderungen und somit der wirtschaftlichen Nachteile entscheidend ist, konstituiert. Der Pachtpreis wird durch eine Wasserschutzgebietsausweisung c. p. umso mehr beeinflusst, je stärker die wirtschaftlichen Nachteile bei der Bewirtschaftung gegenüber Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten sind; d. h. je größer die Differenz in den Bewirtschaftungsanforderungen zwischen Flächen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten ist.

Tabelle 22 zeigt eine Übersicht der in der Expertenbefragung identifizierten Einflussfaktoren der Pachtpreisbildung in Wasserschutzgebieten. Wichtige Ein-

flussfaktoren sind hierbei die Veränderung des aus der Pachtfläche zu erzielenden Grenzgewinns sowie die Höhe der gewährten Ausgleichszahlung. Ferner sind für die Entwicklung der Pachtpreise im Wasserschutzgebiet die allgemeine Situation am Pachtmarkt sowie der Stand der guten fachlichen Praxis von Bedeutung. Darüber hinaus kann der Pachtpreis der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke von der Laufzeit des Pachtvertrages beeinflusst werden (vgl. Tabelle 22).

Tabelle 22: Pachtpreisbeeinflussende Faktoren im Wasserschutzgebiet

Pachtpreisbeeinflussende Faktoren im Wasserschutzgebiet	
-	Grenzgewinn
→	Nutzungsmöglichkeiten
→	Nutzungsbeschränkungen und Auflagen
-	Höhe der Ausgleichszahlungen
-	Laufzeit des Pachtvertrages
-	allgemeine Situation am Pachtmarkt
-	Stand der guten fachlichen Praxis

Quelle: Eigene Darstellung, Ergebnisse der Expertenbefragung.

Diese in der Befragung identifizierten Einflussfaktoren unterliegen regionalen und lokalen Ausprägungen. Im konkreten Einzelfall sind Pachtpreise zusätzlich durch einzelbetriebliche Parameter bestimmt. Daher kann die Wirkung und Ausprägung der verschiedenen pachtpreisbeeinflussenden Faktoren nur einzelfallbezogen beurteilt werden.

4.2 Ergebnisse der Kaufpreisanalyse

In diesem Abschnitt werden die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse vorgestellt. Für jeden Landkreis folgt eine Auswertung der Flächenumsätze und Kaufpreise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Am Ende dieses Abschnittes werden einige Ergebnisse für alle untersuchten Landkreise vergleichend präsentiert.

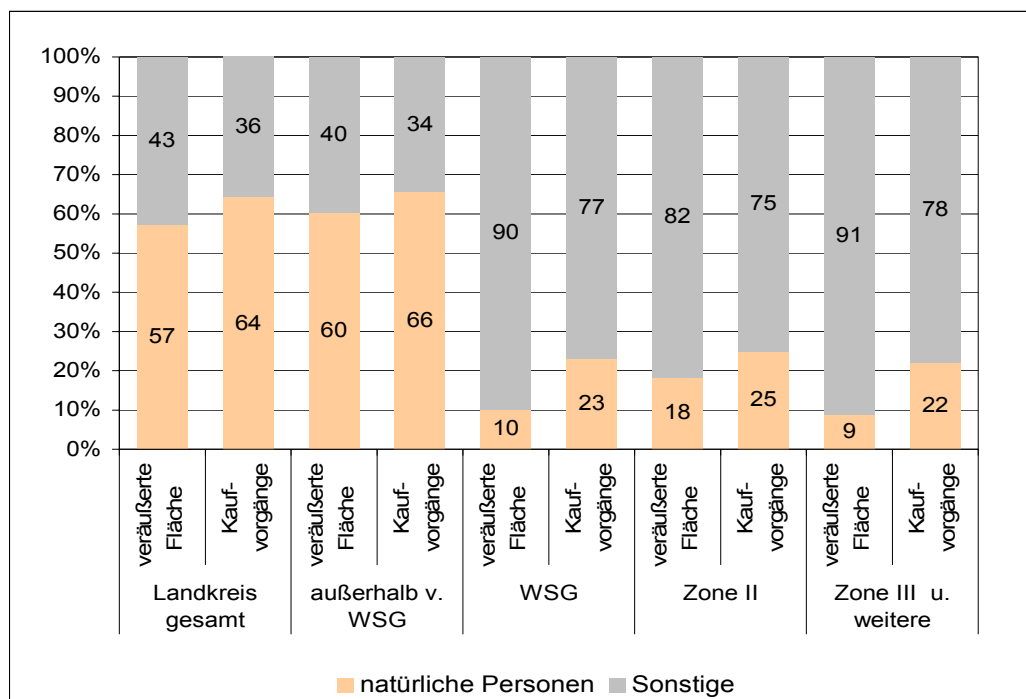
4.2.1 Landkreis A

Landkreis A befindet sich im Südwesten Bayerns. Der Landkreis ist stärker als andere bayerische Landkreise vom Ackerbau geprägt (vgl. Bayerisches Lan-

desamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004a). Über 50 % der Betriebe werden im Haupterwerb geführt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2002). Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt von 3,4 %. (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004b). Im Landkreis A sind 1,9 % der gesamten Landkreisfläche als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Im Landkreis A werden die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2001 bis 2003 untersucht. In diesen drei Jahren wurden bei 546 Kaufvorgängen 723,3 ha landwirtschaftliche Fläche veräußert. In Abbildung 28 sind die Anteile der beiden Käufergruppen *natürliche Personen* und *Sonstige* an der veräußerten landwirtschaftlichen Fläche sowie den Kaufvorgängen für alle untersuchten Flächenkategorien dargestellt. Die der Abbildung zugrunde liegenden Daten beziehen sich auf alle im Landkreis A getätigten Flächenumsätze und Kaufvorgänge (vor Anwendung des in Abschnitt 2.3.2 beschriebenen Auswahlverfahrens), um den Einfluss der beiden Käufergruppen auf den Grundstücksmarkt darzustellen.

Abbildung 28: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis A (Jahre 2001–2003)



Quelle: Vgl. Tabelle 23.

Im Landkreis A dominiert die Gruppe der *natürlichen Personen* außerhalb von Wasserschutzgebieten sowohl beim erworbenen Flächenanteil (60 %) als auch bei der Anzahl der geschlossenen Kaufverträge (66 %). Innerhalb von Wasserschutzgebieten zeigt sich, dass die Gruppe der *sonstigen* Käufer in Bezug auf die erworbene Fläche (90 %) sowie den Anteil der Kaufvorgänge (77 %) den Grundstücksmarkt sehr stark bestimmt. Auch bei einer differenzierten Betrachtung nach Zone II und III bestätigt sich die Dominanz der *sonstigen* Käufer beim Flächenerwerb in Wasserschutzgebieten (vgl. Abbildung 28). Durch die hohe Beteiligung der *sonstigen* Käufer an den Kaufvorgängen in den Wasserschutzgebieten des Landkreises, ist der Einfluss dieser Käufergruppe auf den Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert als sehr stark einzuschätzen.

Tabelle 23 gibt einen umfassenden Überblick über die Grundstücksverkäufe des Landkreises A. Enthalten sind die in Abbildung 28 bereits dargestellten prozentualen Anteile der beiden Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen. Darüber hinaus sind die absoluten Werte des Flächenumsatzes sowie der Kaufvorgänge pro Flächenkategorie aufgeführt. Der Quotient aus „veräußerte Fläche in ha“ und „absolute Anzahl der Kaufvorgänge“ ergibt für jede Flächenkategorie die veräußerte Fläche pro Kaufvorgang. Hierbei ist festzustellen, dass die *sonstigen* Käufer in Wasserschutzgebieten mit 3,2 ha pro Kaufvorgang größere Flächen kaufen als die *natürlichen Personen*, welche pro Vertragsabschluss durchschnittlich 1,2 ha erwerben. Außerhalb von Wasserschutzgebieten erwarben die beiden Gruppen annähernd gleich viele Hektar pro Kaufvorgang (vgl. Tabelle 23).

Tabelle 23: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis A in den Jahren 2001–2003

Kategorie	veräußerte Fläche im Untersuchungszeitraum	veräußerte Fläche nach Käufergruppen				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen				veräußerte Fläche pro Kaufvorgang	
		nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					
	ha	ha		%		n	n		%		ha	
		nP	So	nP	So		nP	So	nP	So	nP	So
Landkreis A	723,3	414,8	308,5	57	43	546	351	195	64	36	1,2	1,6
außerhalb v. WSG	677,5	410,1	267,3	60	40	529	347	182	66	34	1,2	1,5
WSG	45,9	4,7	41,2	10	90	17	4	13	23	77	1,2	3,2
Zone II	6,7	1,2	5,5	18	82	8	2	6	25	75	0,6	0,9
Zone III u. weitere	39,2	3,4	35,7	9	91	9	2	7	22	78	1,7	5,1

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 61.

Unter den in Tabelle 23 dargestellten 17 Kaufvorgängen innerhalb von Wasserschutzgebieten befinden sich neun auswertbare Erwerbsvorgänge von Ackerland. Auswertbare Kaufvorgänge von Grünlandflächen sind nicht vorhanden (siehe Abschnitt 2.3.2.2).

Tabelle 24 zeigt einen Vergleich der Kaufpreise innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Den neun Erwerbsvorgängen von Ackerflächen stehen 39 vergleichbare Kaufvorgänge außerhalb von Wasserschutzgebieten gegenüber. Nach einer Mittelwertbildung der Preise lässt sich eine leichte bis keine Veränderung der Kaufpreise von Ackerflächen in den Wasserschutzgebieten des Landkreises feststellen (-1 %). Eine spürbare Tendenz der Kaufpreise in Bezug auf die Käufergruppe ist innerhalb von Wasserschutzgebieten nicht zu erkennen, d. h. sowohl die Gruppe der *natürlichen Personen* als auch die Gruppe der *Sonstigen* erwarben Flächen in Wasserschutzgebieten annähernd zu Preisen wie sie außerhalb von Wasserschutzgebieten vereinbart werden. Auch lassen sich keine nennenswerten Kaufpreisdifferenzen zwischen den Zonen II und III feststellen (vgl. Tabelle 24).

Tabelle 24: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis A in den Jahren 2001–2003

	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb von WSG					Preisdifferenz	
	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	€/m ²		n	ha	ha	€/m ²		€/m ²	%
Ackerland	9	7,8	0,9	4,02	0,74	39	37,8	1,0	4,07	1,16	-0,05	-1
Zone II	4	2,8	0,7	4,02	0,86						-0,05	-1
Kauf nP	1	0,4	0,4	4,27	0						0,20	+5
Kauf So	3	2,4	0,8	3,94	1,04						-0,13	-3
Zone III	5	5,0	1,0	4,02	0,73						-0,05	-1
Kauf nP	2	3,4	1,7	3,94	0,68						-0,13	-3
Kauf So	3	1,6	0,5	4,07	0,9						0	0
Grünland	0	0	-	-	-	10	9,3	0,9	2,33	0,37	-	-

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 62.

Im Landkreis A scheint der Grundstücksmarkt im Wasserschutzgebiet durch die Flächenkäufe der *sonstigen* Käufer stark beeinflusst zu sein. Jedoch entsprechen die im Wasserschutzgebiet vereinbarten Kaufpreise – unabhängig von der Käufergruppe – dem ortsüblichen Preisniveau außerhalb von Wasserschutzgebieten.

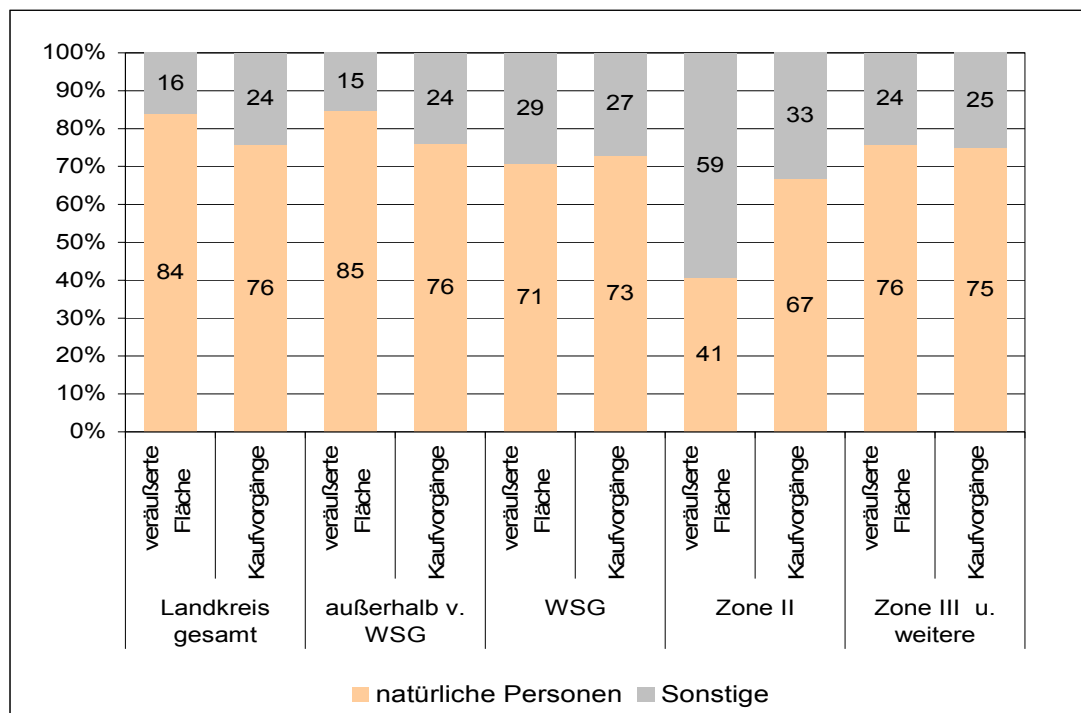
4.2.2 Landkreis B

Landkreis B befindet sich im nordöstlichen Teil Bayerns. Der Anteil des Ackerlandes an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche entspricht – ebenso wie der Anteil der Grünlandflächen – dem bayerischen Durchschnitt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004a). Über 50 % der

Betriebe des Landkreises werden im Haupterwerb geführt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2002). Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft liegt unter dem bayerischen Durchschnitt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004b). Im Landkreis B sind ca. 21,1 % der Landkreisfläche als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Im Landkreis B werden die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2000 bis 2004 untersucht. In diesen fünf Jahren wurden bei 1042 landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen 613,5 ha landwirtschaftliche Fläche veräußert. In Abbildung 29 sind die Anteile der beiden Käufergruppen *natürliche Personen* und *Sonstige* an der veräußerten landwirtschaftlichen Fläche sowie den Kaufvorgängen für alle untersuchten Flächenkategorien dargestellt.

Abbildung 29: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis B (Jahre 2000–2004)



Quelle: Vgl. Tabelle 25.

Sowohl bei einer Betrachtung der veräußerten Fläche als auch bei der Anzahl der Kaufvorgänge ist in diesem Landkreis die Gruppe der *natürlichen Personen* in fast allen Flächenkategorien dominant. Eine Ausnahme bildet der Flächenumsatz der *sonstigen* Käufer in der Schutzzone II. Dieser beträgt 59 % der ver-

äußerten landwirtschaftlichen Fläche. Insgesamt ist in den Wasserschutzgebieten des Landkreises jedoch ein hoher Anteil der *natürlichen Personen* in Bezug auf die Anzahl der Kaufvorgänge (Vertragsabschlüsse) zu verzeichnen. Dies bedeutet, dass die Käufe der Gruppe der *Sonstigen* keinen starken Einfluss auf den landwirtschaftlichen Grundstückmarkt und somit den Verkehrswert in Wasserschutzgebieten haben können.

In Tabelle 25 werden alle landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe des Landkreises tabellarisch dargestellt. Neben den Angaben zu Flächenumsätzen und Kaufvorgängen ist für jede Flächenkategorie die durchschnittlich veräußerte Fläche pro Kaufvorgang berechnet. Die Gruppe der *Sonstigen* erwarb im Wasserschutzgebiet – dabei vor allem in der Zone II – mehr Fläche pro Kaufvorgang als außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Gruppe der *natürlichen Personen* kaufte außerhalb des Wasserschutzgebietes mit 0,7 ha kaum mehr landwirtschaftliche Fläche pro Kaufvorgang als im Wasserschutzgebiet mit 0,6 ha (vgl. Tabelle 25).

Tabelle 25: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis B in den Jahren 2000–2004

Kategorie	veräußerte Fläche im Untersuchungszeitraum	veräußerte Fläche nach Käufergruppen				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen				ver- äußerte Fläche pro Kaufvor- gang	
		nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					
	ha	ha		%		n	n		%		ha	
		nP	So	nP	So		nP	So	nP	So	nP	So
Landkreis B	613,5	514,1	99,5	84	16	1042	790	252	76	24	0,7	0,4
außerhalb v. WSG	577,6	488,7	88,9	85	15	979	744	235	76	24	0,7	0,4
WSG	35,9	25,4	10,5	71	29	63	46	17	73	27	0,6	0,6
Zone II	5,2	2,1	3,1	41	59	12	8	4	67	33	0,3	0,8
Zone III u. weitere	30,7	23,3	7,4	76	24	51	38	13	75	25	0,6	0,6

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 65.

Tabelle 26 zeigt einen Vergleich der Kaufpreise innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Unter den 63 Kaufvorgängen innerhalb von Wasser-

schutzgebieten (vgl. Tabelle 25) befinden sich 23 auswertbare Erwerbsvorgänge für das Ackerland. Diesen stehen 113 vergleichbare Kaufvorgänge außerhalb von Wasserschutzgebieten gegenüber. Nach einer Mittelwertbildung der Preise für Ackerland lässt sich sowohl in der Schutzzone II (-13 %) als auch in der Schutzzone III (-24 %) eine spürbare Preisdifferenz zu den Kaufpreisen außerhalb der Wasserschutzgebiete des Landkreises B feststellen. In der Schutzzone II stützen sich die Ergebnisse auf einen Kaufvorgang pro Käufergruppe. Hierbei lag der gezahlte Kaufpreis der *natürlichen Person* deutlich unter sowie der gezahlte Preis des Käufers der *Sonstigen* spürbar über dem Preis vergleichbarer Grundstücke außerhalb von Wasserschutzgebieten. In der Schutzzone III vereinbarte die Käufergruppe der *natürlichen Personen* im Schnitt um 26 % niedrigere Kaufpreise als für vergleichbare Grundstücke außerhalb von Wasserschutzgebieten. Bei den *sonstigen* Käufern beträgt die Preisdifferenz in der Zone III gegenüber Vergleichsgemarkungen außerhalb von Wasserschutzgebieten durchschnittlich minus 8 % (vgl. Tabelle 26). Es zeigt sich, dass Ackerflächen in den Wasserschutzgebieten des Landkreises B von *natürlichen Personen* durchschnittlich zu geringeren Kaufpreisen erworben wurden als von *sonstigen* Käufern.

Für die 21 Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen in Wasserschutzgebieten existieren 18 vergleichbare Kaufvorgänge in Vergleichsgemarkungen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die in Wasserschutzgebieten liegenden Grünlandflächen wurden zu deutlich höheren Preisen gekauft als die Grünlandflächen der Vergleichsgemarkungen. Dies trifft sowohl für die verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete als auch für die beiden Käufergruppen zu (vgl. Tabelle 26). Ein Grund für das einheitlich hohe Preisniveau konnte auch nach weitergehenden Recherchen bei der Kreisgeschäftsstelle des Bauernverbands, dem örtlichen Landwirtschaftsamt sowie Wasserwirtschaftsamt nicht gefunden werden. Auffällig ist jedoch eine geringere Größe der verkauften Grünlandflächen im Wasserschutzgebiet im Vergleich zu den Grünlandflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes. 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.

Tabelle 26: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis B in den Jahren 2000–2004

	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb von WSG					Preisdifferenz	
	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	€/m ²		n	ha	ha	€/m ²		€/m ²	%
Ackerland	23	16,0	0,7	1,33	0,4	113	74	0,6	1,73	0,87	-0,40	-23
Zone II	2	2,2	1,1	1,51	0,62						-0,22	-13
Kauf nP	1	0,3	0,3	1,07	0						-0,66	-38
Kauf So	1	1,9	1,9	1,94	0						+0,21	+12
Zone III	21	13,8	0,7	1,32	0,4						-0,41	-24
Kauf nP	19	11,0	0,6	1,28	0,4						-0,45	-26
Kauf So	2	2,8	1,4	1,59	0,5						-0,14	-8
Grünland	21	11,7	0,5	1,35	0,4	18	17,6	1,0	0,91	0,5	+0,44	+48
Zone II	6	1,7	0,3	1,53	0,3						+0,62	+68
Kauf nP	5	1,3	0,25	1,58	0,4						+0,67	+73
Kauf So	1	0,4	0,4	1,27	0						+0,36	+40
Zone III	15	10,0	0,7	1,28	0,4						+0,37	+40
Kauf nP	8	5,7	0,7	1,23	0,5						+0,32	+35
Kauf So	7	4,3	0,6	1,35	0,2						+0,44	+48

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 66, eigene Berechnungen.

Unter Berücksichtigung aller in diesem Landkreis getätigten Grundstücksverkäufe ist der Einfluss der Käufe der *Sonstigen* auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt als schwach einzustufen, da die Beteiligung der *sonstigen* Käufer an den Kaufvorgängen in den Wasserschutzgebieten gering ist (vgl.

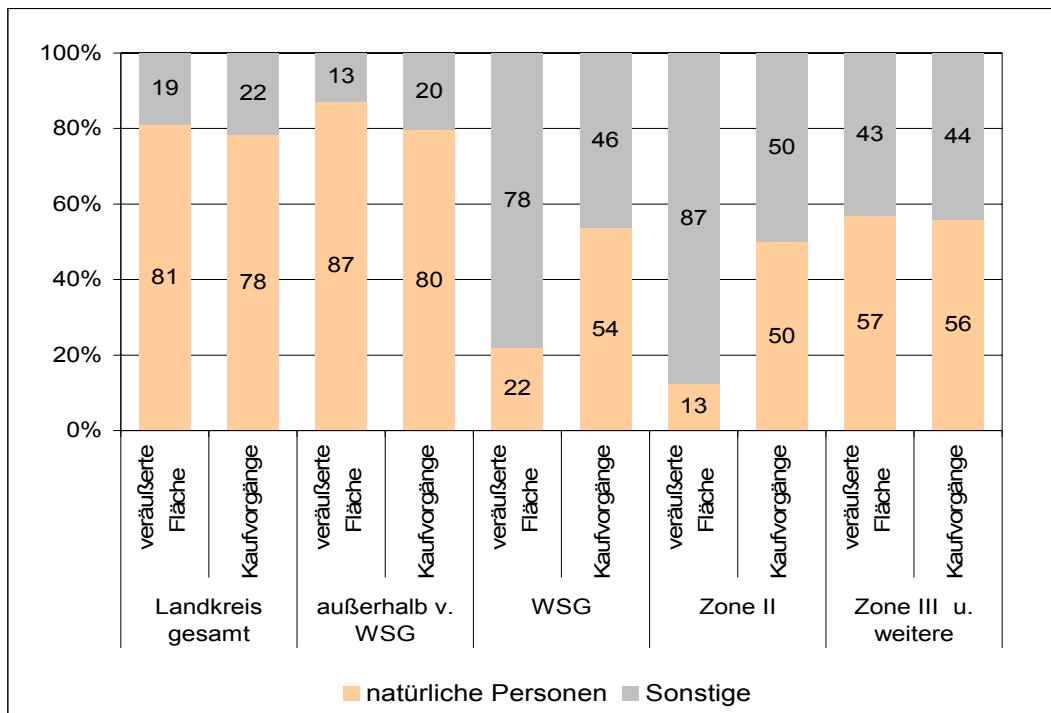
Abbildung 29). Vor diesem Hintergrund kann in den Wasserschutzgebieten des Landkreises B von einer Verkehrswertstabilisierung durch die Käufe der Gruppe der *Sonstigen* nicht ausgegangen werden.

4.2.3 Landkreis C

Landkreis C befindet sich im Nordwesten Bayerns. Der Anteil des Ackerlandes an der gesamten landwirtschaftlichen Fläche liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004a). Die im Landkreis C befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe werden mehrheitlich im Nebenerwerb geführt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2002). Der Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft liegt im bayerischen Durchschnitt (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2004b). Rund 4 % der gesamten Landkreisfläche sind als Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Im Landkreis C werden die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2001 bis 2004 untersucht. In diesen vier Jahren wurden in 717 Kaufvorgängen 860,3 ha landwirtschaftliche Fläche erworben. In Abbildung 30 sind die Anteile der beiden Käufergruppen *natürliche Personen* und *Sonstige* an der veräußerten landwirtschaftlichen Fläche sowie den Kaufvorgängen für alle untersuchten Flächenkategorien dargestellt.

Abbildung 30: Prozentuale Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz und den Kaufvorgängen der unterschiedlichen Flächenkategorien im Landkreis C (Jahre 2001–2004)



Quelle: Vgl. Tabelle 27.

In diesem Landkreis beeinflussen die *sonstigen* Käufer und die *natürlichen Personen* den Grundstücksmarkt in Wasserschutzgebieten gleichermaßen. Die *sonstigen* Käufer erwarben rund 78 % der veräußerten Fläche in den Wasserschutzgebieten des Landkreises durch 46 % der Kaufvorgänge. Da beide Käufergruppen ca. zur Hälfte an den Vertragsabschlüssen (Kaufvorgängen) im Wasserschutzgebiet beteiligt sind, üben beide gleichermaßen Einfluss auf den Grundstücksmarkt und somit den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet aus. Außerhalb von Wasserschutzgebieten überwiegt der Flächenerwerb durch *natürliche Personen* (vgl. Abbildung 30).

Die erworbene Fläche pro Kaufvorgang durch *sonstige* Käufer ist im Wasserschutzgebiet deutlich höher als außerhalb des Wasserschutzgebietes (vgl. Tabelle 27). In der Zone II werden von der Gruppe der *Sonstigen* durchschnittlich 8 ha pro Kaufvorgang erworben. *Natürliche Personen* erwerben innerhalb von Wasserschutzgebieten mit 0,9 ha pro Kaufvorgang weniger Fläche als außerhalb von Wasserschutzgebieten mit 1,3 ha.

Tabelle 27: Landwirtschaftliche Grundstückskäufe im Landkreis C in den Jahren 2001–2004

Kategorie	veräußerte Fläche im Untersuchungszeitraum	veräußerte Fläche nach Käufergruppen				Anzahl der Kaufvorgänge	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen				veräußerte Fläche pro Kaufvorgang	
		nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					nP = nat. Personen So = alle „nicht nat.“ Personen					
	ha	ha		%		n	n		%		ha	
		nP	So	nP	So		nP	So	nP	So	nP	So
Landkreis C	860,3	697,4	162,9	81	19	720	564	156	78	22	1,2	1,0
außerhalb v. WSG	779,1	679,5	99,7	87	13	681	543	138	80	20	1,3	0,7
WSG	81,1	17,9	63,2	22	78	39	21	18	54	46	0,9	3,5
Zone II	63,7	8,0	55,7	13	87	14	7	7	50	50	1,1	8,0
Zone III u. weitere	17,4	9,9	7,5	57	43	25	14	11	56	44	0,7	0,7

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 68, eigene Berechnungen.

Der Vergleich der Kaufpreise innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten ist in Tabelle 28 dargestellt. Unter den 39 Käufen innerhalb von Wasserschutzgebieten des Landkreises C (vgl. Tabelle 27) befinden sich sechs auswertbare Kaufvorgänge für Ackerland sowie vier für Grünland.

Für die Kaufvorgänge von Ackerflächen in Wasserschutzgebieten existieren 17 vergleichbare Kaufvorgänge außerhalb von Wasserschutzgebieten. Bei Betrachtung der Kaufpreisdifferenzen zeigt sich, dass *natürliche Personen* Ackerflächen in Wasserschutzgebieten zu Preisen erwarben, welche sowohl in der Zone II als auch in der Zone III ca. ein Viertel unter dem ortsüblichen Preisniveau außerhalb der Wasserschutzgebiete lagen. Bei der Käufergruppe *Sonstige* befinden sich unter den getätigten Käufen in Wasserschutzgebieten keine auswertbaren Kaufvorgänge.

Für die vier Erwerbsvorgänge von Grünlandflächen in Wasserschutzgebieten existieren sieben vergleichbare Kaufvorgänge in Vergleichsgemarkungen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die *sonstigen* Käufer erwarben Grünland-

flächen in Wasserschutzgebieten zu höheren Preisen. Dabei wurden von den *sonstigen* Käufern in der Zone II höhere Preise bezahlt als in der Zone III. Bei dem Erwerb einer Grünlandfläche im Wasserschutzgebiet durch eine natürliche Person wurde eine Preisdifferenz von minus 63 % festgestellt.

Tabelle 28: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten im Landkreis C in den Jahren 2001–2004

	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge in den Vergleichsgemarkungen außerhalb von WSG					Preisdifferenz	
	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	€/m ²		n	ha	ha	€/m ²		€/m ²	%
Ackerland	6	9,3	1,6	0,94	0,5	17	31,1	1,8	1,24	0,3	-0,30	-24
Zone II	3	4,6	1,5	0,96	0,5						-0,28	-23
Kauf nP	3	4,6	1,5	0,96	0,5						-0,28	-23
Kauf So	0	0	-	-	-						-	-
Zone III	3	4,7	1,6	0,92	0,5						-0,32	-26
Kauf nP	3	4,7	1,6	0,92	0,5						-0,32	-26
Kauf So	0	0	-	-	-						-	-
Grünland	4	2,2	0,6	1,17	0,5	7	10,2	14,6	1,11	0,4	+0,06	+5
Zone II	3	2,0	0,7	1,16	0,7						+0,05	+5
Kauf nP	1	0,5	0,5	0,41	0,0						-0,70	-63
Kauf So	2	1,5	0,7	1,53	0,0						+0,42	+38
Zone III	1	0,2	0,2	1,2	0,0						+0,09	+8
Kauf nP	0	0	-	-	-						-	-
Kauf So	1	0,2	0,2	1,2	0,0						+0,09	+8

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 69, eigene Berechnungen.

Bei Betrachtung aller in diesem Landkreis getätigten Grundstücksverkäufe (vgl. Abbildung 30) ist davon auszugehen, dass die Flächenkäufe der *sonstigen* Käufer eine verkehrswertstabilisierende Wirkung auf die im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Landkreis C haben, da der Grundstücksmarkt in den Wasserschutzgebieten durch die Kaufvorgänge beider Käufergruppen gleichermaßen bestimmt wird.

4.2.4 Übersicht der Marktaktivität in allen untersuchten Landkreisen

In Tabelle 29 ist dargestellt, wie hoch der Anteil der von Wasserschutzgebieten (WSG) betroffenen landwirtschaftlichen Fläche in den drei Untersuchungslandkreisen ist. Im Landkreis A liegen 2,3 % aller landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten. In den Landkreisen B und C sind 18,3 % bzw. 4,4 % aller landwirtschaftlichen Flächen von Wasserschutzgebietsausweisungen betroffen.

Um die Marktaktivität der untersuchten Landkreise zu vergleichen, werden in Tabelle 29 die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Landkreise in verschiedenen Flächenkategorien gegenübergestellt. Hierbei ist der jährliche durchschnittliche Umsatz an landwirtschaftlichen Flächen in einer Kategorie (z. B. Landkreis gesamt) in Relation zu der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche in dieser Kategorie gesetzt. Beispielsweise wurden im Landkreis A jährlich durchschnittlich 0,44 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche des Landkreises veräußert. In den Landkreisen B und C war der landwirtschaftliche Flächenumsatz mit 0,45 % bzw. 0,41 % ähnlich hoch. Bei Betrachtung des Flächenumsatzes ist festzuhalten, dass in den Wasserschutzgebieten der drei Untersuchungslandkreise grundsätzlich ein Grundstückshandel stattfindet. Beim Vergleich der Werte in Tabelle 29 fällt jedoch auf, dass in dem Landkreis, in welchem prozentual der geringste Teil der landwirtschaftlichen Fläche im Wasserschutzgebiet liegt, der höchste relative Flächenumsatz in Wasserschutzgebieten zu verzeichnen ist, vice versa.

Tabelle 29: Durchschnittlicher jährlicher Anteil verkaufter landwirtschaftlich genutzter Flächen aller untersuchten Landkreise nach Flächenkategorien

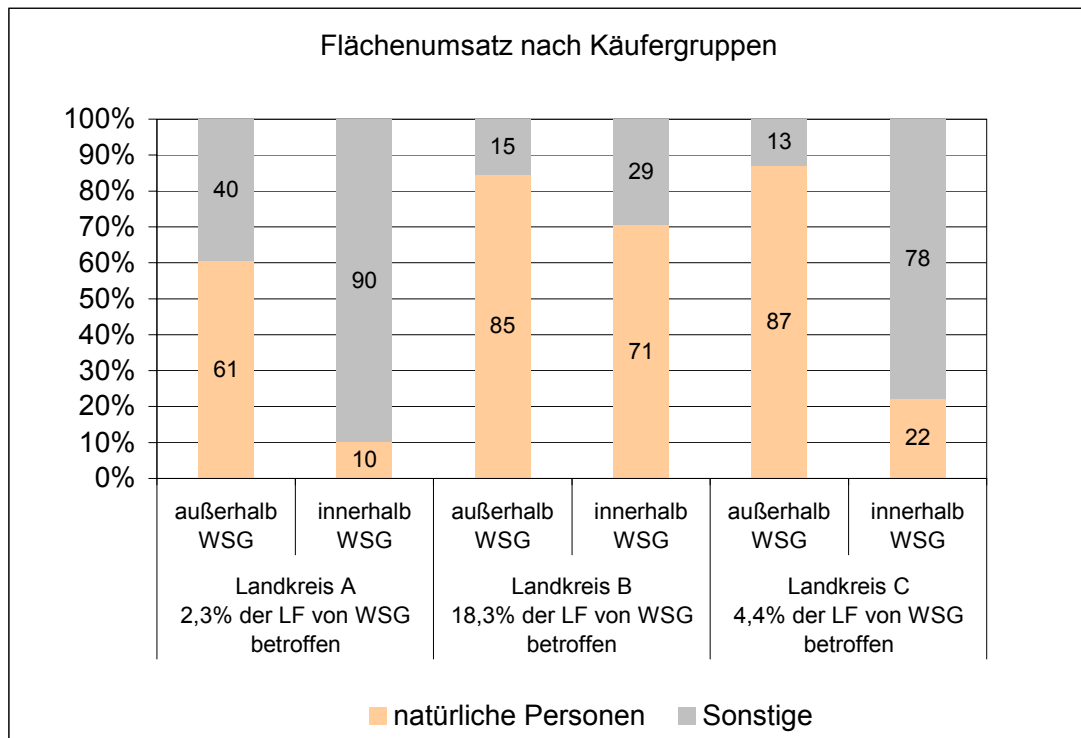
	Landkreis A	Landkreis B	Landkreis C
Anteil der von WSG betroffenen LF	2,3 %	18,3 %	4,4 %
jährlich Ø Flächenumsatz an LF pro Flächenkategorie			
Landkreis gesamt	0,44 %	0,45 %	0,41 %
außerhalb von WSG	0,42 %	0,51 %	0,40 %
WSG	1,18 %	0,14 %	0,89 %
Zone II	0,42 %	0,15 %	2,06 %
Zone III und weitere	1,86 %	0,14 %	0,30 %

Lesehinweis: Im Landkreis A wurden durchschnittlich pro Jahr 0,42 % aller in der Zone II liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen veräußert.

Quelle: Eigene Darstellung.

In Abbildung 31 werden für die untersuchten Landkreise die Anteile der Käufergruppen der *natürlichen Personen* (nP) und der *Sonstigen* (So) am Flächenumsatz innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten dargestellt. In allen Landkreisen ist die Käufergruppe der *natürlichen Personen* überproportional am Flächenumsatz außerhalb von Wasserschutzgebieten beteiligt. Innerhalb von Wasserschutzgebieten ist die Käufergruppe der *Sonstigen* umso stärker am Flächenumsatz beteiligt, je geringer der Prozentsatz der in Wasserschutzgebieten liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist. Beispielsweise erwirbt im Landkreis A, in welchem der geringste Anteil an landwirtschaftlichen Flächen als Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist, die Gruppe der *Sonstigen* innerhalb von Schutzgebieten rund 90 % der veräußerten landwirtschaftlichen Flächen. In Landkreis B hingegen ist die Gruppe der *Sonstigen* nur mit knapp 30 % am landwirtschaftlichen Flächenumsatz in Wasserschutzgebieten beteiligt (vgl. Abbildung 31).

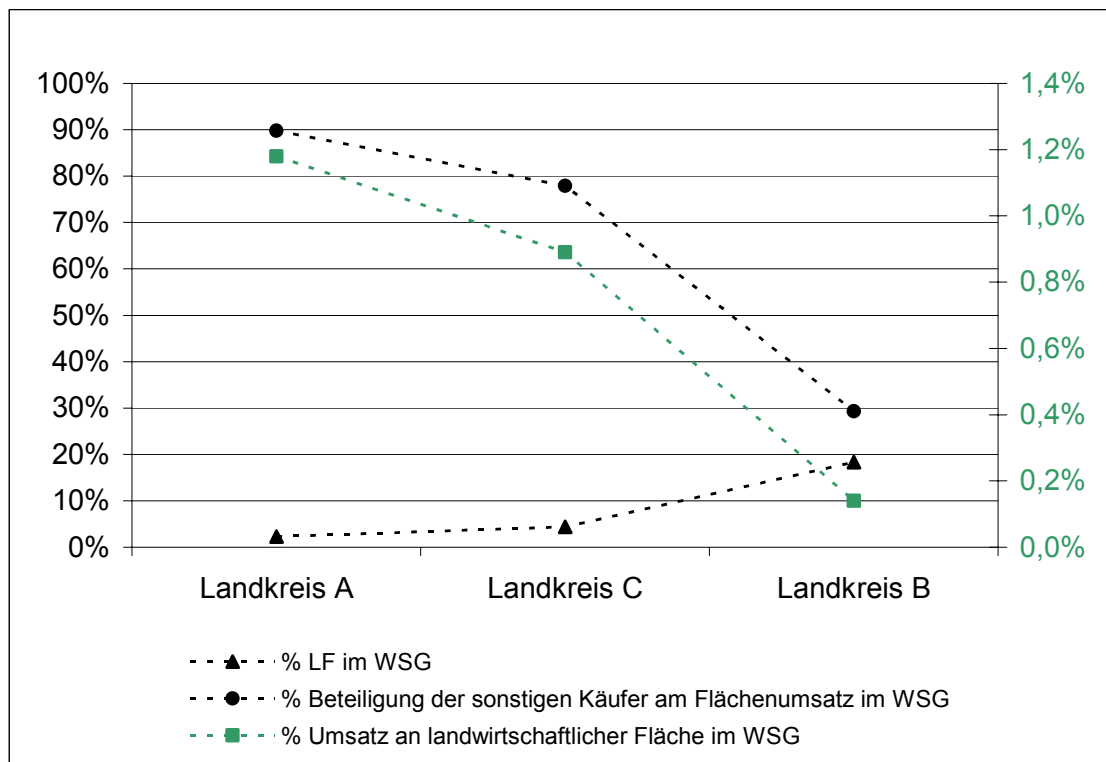
Abbildung 31: Anteile der Käufergruppen am Flächenumsatz innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten



Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 73.

Zur Verdeutlichung werden in Abbildung 32 drei ausgewählte Ergebnisse der Kaufpreisanalyse graphisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um den Anteil der im Landkreis von einer Wasserschutzgebietsausweisung betroffenen landwirtschaftlichen Fläche, den Umsatz an landwirtschaftlicher Fläche im Wasserschutzgebiet insgesamt (unabhängig von der Erwerbergruppe) sowie den Anteil der *sonstigen* Käufer an diesem Flächenumsatz. Im Landkreis A sind 2,3 % der landwirtschaftlichen Fläche als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Der landwirtschaftliche Flächenumsatz im Wasserschutzgebiet beträgt 1,18 %. Die *sonstigen* Käufer erwarben knapp 90 % der im Wasserschutzgebiet veräußerten landwirtschaftlichen Flächen. Bei Betrachtung der zwei weiteren Landkreise zeigt sich ein umso geringerer landwirtschaftlicher Flächenumsatz im Wasserschutzgebiet (mit einer umso geringeren Beteiligung der *sonstigen* Käufergruppe an diesem Flächenumsatz) je höher der prozentuale Anteil der in Wasserschutzgebieten liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Zusammenhang des Anteils der von Wasserschutzgebietsausweisung betroffener LF, des Flächenumsatzes sowie des Anteils der sonstigen Käufer an diesem Flächenumsatz



Quelle: Eigene Darstellung.

Dies lässt vermuten, dass der Einfluss der *sonstigen* Käufer auf den landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt umso geringer wird, je mehr landwirtschaftliche Fläche als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird.

4.2.5 Übersicht Kaufpreisanalyse in allen untersuchten Landkreisen

Tabelle 30 zeigt die Preisunterschiede innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten in den drei Untersuchungslandkreisen, im Zusammenhang mit der Anzahl der zugrunde liegenden auswertbaren Kaufvorgänge.

Bezüglich der Preisänderung bei Ackerflächen lässt sich Folgendes feststellen: Bei den Fallkonstellationen (Zone/Käufergruppe) mit drei oder mehr Kaufvorgängen zeigt sich eine Wertminderung bei Käufen im Wasserschutzgebiet durch *natürliche Personen*. Grundstückskäufe im Wasserschutzgebiet durch *sonstige* Personen wurden ohne oder mit geringen Wertabschlägen getätigt.

Bei Grünlandflächen fand im Landkreis A innerhalb von Wasserschutzgebieten kein Grundstückskauf statt, wohingegen in den Vergleichsgemarkungen außer-

halb von Wasserschutzgebieten Käufe getätigt wurden. Eine Aussage zur Preisveränderung ist somit nur für zwei Landkreise möglich. Im Landkreis B wurden Grünlandflächen in Wasserschutzgebieten von allen Käufergruppen, unabhängig von Schutzzonenkategorien, deutlich über den Grundstückspreisen der Vergleichsgemarkungen gekauft. Im Landkreis C sind Grundstücke von der Gruppe der *sonstigen* Käufer in der Schutzzone II zu spürbar höheren Preisen erworben worden als im Durchschnitt für vergleichbare Grundstücke außerhalb von Schutzgebieten.

Tabelle 30: Kaufpreisdifferenz in den Untersuchungslandkreisen

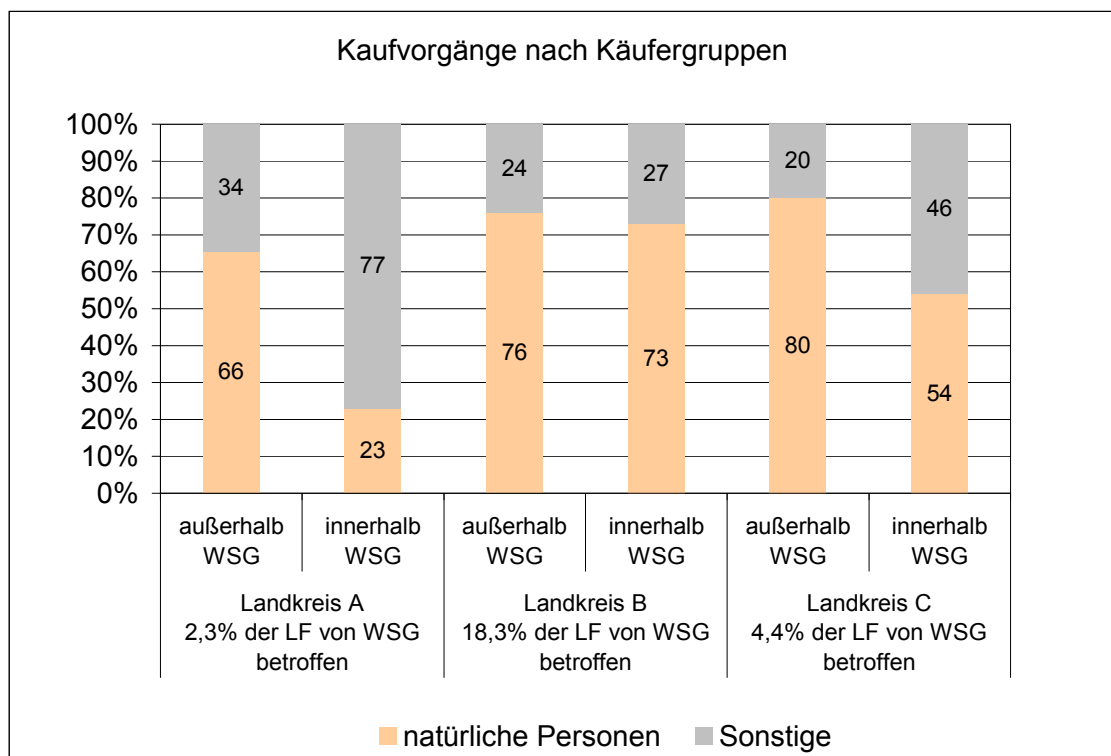
	Anzahl auswertbare Kaufpreise innerhalb WSG			Anzahl auswertbare Kaufpreise in den Vergleichsgemarkungen für WSG			Preisdifferenz		
Landkreis	A	B	C	A	B	C	A	B	C
	n	n	n	n	n	n	%	%	%
Ackerland insge.	9	23	6	39	113	17	-1	-23	-24
Zone II	4	2	3				-1	-13	-23
nP	1	1	3				+5	-38	-23
So	3	1	0				-3	+12	-
Zone III	5	21	3				-1	-24	-26
nP	2	19	3				-3	-26	-26
So	3	2	0				0	-8	-
Grünland insge.	0	21	4	10	18	7	-	+48	+5
Zone II	0	6	3				-	+68	+5
nP	0	5	1				-	+73	-63
So	0	1	2				-	+40	+38
Zone III	0	15	1				-	+40	+8
nP	0	8	0				-	+35	-
So	0	7	1				-	+48	+8

Quelle: Vgl. HOFFMANN et al., 2005, S. 74, eigene Berechnungen.

Unabhängig von der Anzahl der auswertbaren Kaufvorgänge ist davon auszugehen, dass im Landkreis A der Einfluss der *sonstigen* Käufer auf den Verkehrswert der Grundstücke in Wasserschutzgebieten hoch ist, da diese Käufer-

gruppe an 77 % aller Kaufvorgänge in Wasserschutzgebieten beteiligt ist (vgl. Abbildung 33). Im Landkreis B hingegen dominieren die *natürlichen* Personen bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse (Kaufvorgänge) in Wasserschutzgebieten, so dass hier der Einfluss der *sonstigen* Käufer gering ist und ein möglicher verkehrswertstabilisierender Effekt durch diese Käufergruppe nicht zu erwarten ist. Im Landkreis C sind beide Käufergruppen ca. zur Hälfte an den Kaufvorgängen im Wasserschutzgebiet beteiligt. Der Einfluss der beiden Gruppen auf den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet ist daher als gleich hoch einzuschätzen (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33: Anteile der Käufergruppen an den Kaufvorgängen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten in allen Untersuchungslandkreisen



Quelle: Vgl. Tabelle 23, Tabelle 25 und Tabelle 27.

In der dargestellten Kaufpreisanalyse wurden die Kaufpreise von veräußerten Grundstücken innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten verglichen. In den jeweiligen Preisen kommen die Wertvorstellungen der Marktteilnehmer zum Ausdruck. Der im Einzelfall vereinbarte Kaufpreis eines Grundstückes entspricht nicht zwangsläufig auch dessen Verkehrswert. Dieser kann erheblich vom Preis des Grundstückes abweichen.

4.3 Ergebnisse der Einzelfallstudie

Die Ergebnisse der Einzelfallstudie werden nach den Untersuchungsgegenständen Verkehrswert, Pachtpreis und Beleihung vorgestellt. Die Befragung der Marktteilnehmer am örtlichen Grundstücksmarkt liefert Informationen zu allen drei Untersuchungsgegenständen, während durch die in den Gemeinden durchgeführte Kaufpreisanalyse ausschließlich Erkenntnisse zum Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke gewonnen werden konnten.

4.3.1 Ergebnisse zum Verkehrswert

Im Folgenden wird beschrieben, wie sich der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt (Kaufmarkt) in den Gemeinden I und II darstellt. Hierfür werden die Resultate der in den beiden Gemeinden durchgeführten Kaufpreisanalyse und einige Befragungsergebnisse herangezogen. Anschließend wird aufgezeigt, wie stark die in Abschnitt 4.1.1 identifizierten, möglichen Einflussfaktoren der Verkehrswertveränderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten im Schutzgebiet der Gemeinden I und II wirken.

4.3.1.1 Kaufpreisanalyse und aktueller Grundstücksmarkt

In beiden Gemeinden werden die landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe der Jahre 2000 bis 2005 untersucht. In diesen sechs Jahren wurden insgesamt 31 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche veräußert. 11,8 ha davon liegen im Wasserschutzgebiet (vgl. Tabelle 31). In den beiden Gemeinden beteiligen sich sowohl Landwirte als auch Kommunen am Grundstücksmarkt. Das Wasserversorgungsunternehmen tritt bisher nicht als Käufer auf und beabsichtigt dies auch zukünftig nicht.

Bei Betrachtung des Flächenumsatzes nach Käufergruppen zeigt sich, dass sich die Kommunen am Flächenumsatz innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes mit rund 60 % beteiligen (vgl. Tabelle 31). Entsprechend liegt der Anteil der *natürlichen Personen* am Flächenumsatz in beiden Kategorien bei ca. 40 %. In diesen beiden Gemeinden ist somit in Bezug auf die erworbene Fläche von Seiten der öffentlichen Hand im Wasserschutzgebiet kein höherer Flächenerwerb festzustellen als außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Im Wasserschutzgebiet treten die Kommunen jedoch mit einer Beteiligung von 60 % an den Kaufvorgängen (Vertragsabschlüssen) häufiger als Käufer auf als außerhalb des Wasserschutzgebietes (42 %). Der Anteil der Gruppe der *natürlichen Personen* an den Kaufvorgängen ist außerhalb des Wasserschutzgebietes mit 58 % höher als im Wasserschutzgebiet mit 40 % (vgl. Tabelle 31). Der Anteil der Käufergruppen an den im Wasserschutzgebiet getätigten Kaufvorgängen ist für den Einfluss der jeweiligen Käufergruppe auf den Verkehrswert im Wasserschutzgebiet von Bedeutung. Da in den Gemeinden keine starke Dominanz einer Käufergruppe im Wasserschutzgebiet zu erkennen ist, ist davon auszugehen, dass der Verkehrswert der im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke durch die Kaufvorgänge sowie die Preisvorstellungen beider Käufergruppen gleichermaßen beeinflusst wird.

Tabelle 31: Landwirtschaftliche Grundstücksverkäufe in den beiden untersuchten Gemeinden innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes in den Jahren 2000–2005

Kategorie	Flächenumsatz im Untersuchungszeitraum	Flächenumsatz nach Käufergruppen nP = nat. Personen KO = Kommune				Flächenumsatz im Untersuchungszeitraum	Anzahl der Kaufvorgänge nach Käufergruppen nP = nat. Personen KO = Kommune			
	ha	ha		%		n	n		%	
		nP	KO	nP	KO		nP	KO	nP	KO
Gemeinden*	31,0	12,1	19,0	39	61	17	9	8	53	47
außerhalb v. WSG*	19,2	7,3	11,9	38	62	12	7	5	58	42
WSG*	11,8	4,8	7,0	41	59	5	2	3	40	60

* Die Flächenumsätze der Gemeinden I und II sind für die jeweilige Kategorie zusammengefasst.

Quelle: Eigene Berechnungen, Kaufpreisanalyse.

Unter den in Tabelle 31 dargestellten Kaufvorgängen befinden sich neun auswertbare Kaufvorgänge von Ackerland. Drei dieser Grundstücksverkäufe liegen im Wasserschutzgebiet und sechs außerhalb des Wasserschutzgebietes. Die Anzahl der auswertbaren Verkäufe scheint gering, jedoch ist zu beachten, dass sich die durchgeführte Kaufpreisanalyse lediglich auf zwei Gemeindegebiete erstreckt. Die geringen Umsätze auf den bayerischen Grundstücksmärkten sowie die angewandten Kriterien zur Auswahl der auswertbaren Kaufvorgänge

(siehe Abschnitt 2.3.2.2) haben bereits bei der Kaufpreisanalyse auf Landkreisebene die Summe der auswertbaren Kaufvorgänge erheblich eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sind die neun in dieser Einzelfallstudie zur Verfügung stehenden auswertbaren Kaufvorgänge als eine vergleichsweise gute Datenbasis anzusehen. Dennoch haben die daraus resultierenden Ergebnisse eher beschreibenden als repräsentativen Charakter.

Tabelle 32 zeigt den Kaufpreisvergleich der auswertbaren Grundstücksverkäufe innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes. Außerhalb des Wasserschutzgebietes ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis für Ackerflächen von 3,6 €/m². Im Wasserschutzgebiet erwarb eine *natürliche Person* eine Ackerfläche zu 2,7 €/m². Dieser Preis liegt 25 % unterhalb des ortsüblichen Preises der beiden Gemeinden. Von den Kommunen wurden zwei Ackerflächen erworben. Für diese wurden im Durchschnitt 3,8 €/m² bezahlt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Kaufpreis, welcher 5 % über dem ortsüblichen Preis liegt.

Tabelle 32: Kaufpreisvergleich landwirtschaftlicher Grundstücke in den beiden Gemeinden innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes für die Jahre 2000–2005

	Auswertbare Vorgänge im Wasserschutzgebiet (WSG)					Auswertbare Vorgänge außerhalb des WSG					Preisdifferenz	
	Anzahl	Flächenumsatz insgesamt	durchschnittl. Flächenumsatz pro Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung	Anzahl	Flächenumsatz insgesamt	durchschnittl. Flächenumsatz pro Kaufvorgang	Bodenpreis (Mittelwert)	Standard-Abweichung		
	n	ha	ha	€/m ²		n	ha	ha	€/m ²		€/m ²	%
Ackerland						6	17,5	2,9	3,6	0,6		
Zone III	3	8,9	3,0	3,4	0,9						-0,2	-5
Kauf nP	1	3,3	3,3	2,7	0,0						-0,9	-25
Kauf KO	2	5,7	2,8	3,8	1,0						0,2	5
Grünland						3	1,4	0,5	2,4	0,2		
Zone III	0	0	-	-	-						-	-

Quelle: Eigene Berechnungen, Kaufpreisanalyse.

Über alle Käufergruppen hinweg ergibt sich für Ackerflächen im Wasserschutzgebiet ein Durchschnittspreis von 3,4 €/m². Hierbei ist deutlich zu erkennen, dass die Käufe der Kommunen den durchschnittlichen Kaufpreis von Ackerflächen im Wasserschutzgebiet stabilisieren.

Auswertbare Verkäufe von Grünlandflächen liegen nur außerhalb des Wasserschutzgebiets vor. Hierbei ergibt sich ein durchschnittlicher Preis von 2,4 €/m².

Durch die Befragung der Landwirte und Kommunen ist es möglich, die Umstände der im Wasserschutzgebiet stattgefundenen Veräußerungen näher zu beschreiben. Diese werden in Tabelle 33 dargestellt.

Die Kommunen erklärten, dass sie in der Vergangenheit Flächen inner- und außerhalb des Wasserschutzgebietes zu ähnlich hohen Preisen erworben haben. Die beiden von der öffentlichen Hand gekauften Flächen im Wasserschutzgebiet (Grundstücksbewegung 1 und 2 in Tabelle 33) wurden zur Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen erworben. Die an diesen Grundstücksbewegungen beteiligten Landwirte geben als Veräußerungsgrund an, die Möglichkeit genutzt zu haben, ein im Wasserschutzgebiet liegendes Grundstück zu einem ortsüblichen oder etwas darüber liegenden Preis zu verkaufen. Einer der Landwirte versuchte, das veräußerte Grundstück bereits zu einem früheren Zeitpunkt zu verkaufen. Zu dieser Zeit war jedoch keine Kommune am Erwerb der Fläche interessiert. Der Verkauf an Landwirte scheiterte an unterschiedlichen Preisvorstellungen. Nach Angaben des Landwirtes wäre eine Veräußerung an einen anderen Landwirt nur zu einem 40 % unter dem ortsüblichen Preisniveau liegenden Verkaufspreis möglich gewesen (vgl. Anhangstabelle 24).

Bei Grundstücksbewegung Nummer 3 (vgl. Tabelle 33) erwarb ein Landwirt ein Grundstück, welches an sein im Wasserschutzgebiet liegendes Grundstück angrenzt. Er bezahlte einen Kaufpreis, welcher 25 % (vgl. Tabelle 32) unter dem ortsüblichen Niveau liegt. Er erwarb das an seine Eigentumsfläche anliegende Grundstück, um einen größeren Schlag zu erhalten, war jedoch nicht bereit, einen ortsüblichen Preis zu bezahlen, da er das Grundstück durch die Wasserschutzgebietsverordnung „belastet“ sah. Der veräußernde Landwirt befand sich

in der Betriebsauflösung (vgl. Tabelle 33). Eine Kommune war seiner Auskunft nach am Erwerb der Fläche zum Veräußerungszeitpunkt nicht interessiert.

Tabelle 33: Charakterisierung von drei Grundstücksverkäufen im Wasserschutzgebiet der beiden Gemeinden

Grundstücksbewegung	1	2	3
Nutzung	Ackerland	Ackerland	Ackerland
Preis	ortsübliches Niveau	etwas über ortsüblichem Niveau	unter ortsüblichem Niveau
Erwerbsgrund	Bevorratung Ausgleichsfläche	aktuell benötigte Ausgleichsfläche	Schlagvergrößerung, Fläche grenzte an eigene WSG Fläche
Veräußerungsgrund	Möglichkeit WSG Grundstück zu ortsüblichem Preis zu veräußern	Möglichkeit WSG Grundstück zu über dem ortsüblichem Niveau liegendem Preis zu veräußern	Betriebsaufgabe
Käufer	Kommune	Kommune	Landwirt
Verkäufer	Landwirt	Landwirt	Landwirt

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. auch Anhangstabelle 22 und Anhangstabelle 23.

Neben der Frage nach konkreten Kaufvorgängen im Wasserschutzgebiet, sollten bei der Befragung alle Marktteilnehmer (Landwirte und Kommunen) angeben, welche Ackerfläche sie bei Kaufabsicht erwerben würden, wenn zwei sonst gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis angeboten werden, jedoch eine davon im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II liegt.

Die Bürgermeister der beiden Gemeinden gaben an, keine Präferenzen bezüglich eines Erwerbes innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten zu haben. Sie erwerben landwirtschaftliche Flächen hauptsächlich für die Bereitstellung von ökologischen Ausgleichsflächen. Zu diesem Zwecke können sie sowohl Flächen innerhalb als auch außerhalb des Wasserschutzgebietes verwenden.

Die Befragung der Landwirte zeigt, dass diese Gruppe der Marktteilnehmer eine starke Präferenz für einen Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes hat (vgl. Tabelle 34). Diese eindeutige Präferenz ist sowohl bei der Frage nach dem Erwerb von Grünlandflächen als auch von Ackerflächen vorzufinden. Nur ein Befragter gab an, beim Kauf von Grünlandflächen keine Präferenzen im Bezug auf die Lage des Grundstücke im oder außerhalb des Wasserschutzgebietes zu haben.

Tabelle 34: Präferenzen der befragten Landwirte beim Erwerb von Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Präferenzen	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ackerland		
außerhalb WSG	25	100
innerhalb WSG	0	0
keine Angabe	0	0
n = 25 (alle Befragten)		
Grünland		
außerhalb WSG	17	94
innerhalb WSG	0	0
keine Präferenz	1	6
n = 18 (alle Befragten mit Grünlandbewirtschaftung)		

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. auch Anhangstabelle 28 und Anhangstabelle 29.

Alle befragten Landwirte, welche eine Präferenz für einen Flächenerwerb außerhalb des Schutzgebietes haben, gaben an, dass sie ihre Präferenz aufgeben würden, wenn das im Wasserschutzgebiet gelegene Grundstück zu einem geringeren Preis angeboten werden würde. Der Mittelwert der hierbei genannten prozentualen Kaufpreisabschläge liegt für Ackerflächen bei 35 %. Im Wasserschutzgebiet liegende Grünlandflächen würden die befragten Landwirte zu einem 33 % unter dem ortsüblichen Niveau liegenden Preis erwerben (vgl. Anhangstabelle 30).

Die Gründe für den von Landwirten präferierten Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. für ihre Bereitschaft, im Wasserschutzgebiet nur zu reduzierten Preisen zu erwerben, sind in Tabelle 35 dargestellt. In der Befragung wurden die Gründe für Acker- und Grünlandflächen differenziert erfasst. Hierbei zeigt sich, dass die Landwirte für ihre Präferenz beim Flächenerwerb von Acker- und Grünlandflächen die gleichen Begründungen anführen, sich jedoch die Häufigkeit ihrer jeweils genannten Argumente bei Acker- und Grünlandflächen unterscheidet. Beim Erwerb von Ackerflächen werden die durch die Wasserschutzgebietsverordnung entstehenden Auflagen am häufigsten (72 % der Befragten) als Grund für den bevorzugten Flächenerwerb außerhalb des Schutzgebiets angegeben. Beim Erwerb von Grünlandflächen wird dieser Aspekt nur von 16 % der Befragten als Begründung angeführt. In dieser Flächenkategorie steht der Aspekt der rechtlichen Belastung des Grundstückes durch

die Wasserschutzgebietsverordnung mit 48 % der Nennungen an erster Stelle (vgl. Tabelle 35).

Tabelle 35: Begründungen der Landwirte für die Präferenz des Erwerbs von Acker- und Grünlandflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes der beiden Gemeinden

Gründe:	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ackerland		
Auflagen, welche nicht nur die aktuelle sondern auch potentiell mögliche Nutzung (en) beschränken	18	72
rechtliche „Belastung“ des Grundstückes mit Status Wasserschutzgebiet	15	60
(befürchtete) Wertminderung	13	52
mögliche zukünftige Auflagenverschärfung	9	36
Beleihung eingeschränkt bzw. nicht möglich	5	20
administrativer Aufwand	4	16
n = 25 (alle Landwirte), offene Antworten, Mehrfachnennung möglich.		
Grünland		
rechtliche „Belastung“ des Grundstückes mit Status Wasserschutzgebiet	12	48
mögliche zukünftige Auflagenverschärfung	9	36
(befürchtete) Wertminderung	8	32
Auflagen, welche nicht nur die aktuelle sondern auch potentiell mögliche Nutzung (en) beschränken	4	16
Beleihung eingeschränkt bzw. nicht möglich	1	4
administrativer Aufwand	1	4
n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung), offene Antworten, Mehrfachnennung möglich.		

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. auch Anhangstabelle 28 und Anhangstabelle 29.

4.3.1.2 Ausprägung der verkehrswertbeeinflussenden Faktoren im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II

Im Rahmen der bayernweit durchgeführten Expertenbefragung wurden verschiedene Faktoren identifiziert, welche den Verkehrswert von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten beeinflussen können (siehe Abschnitt 4.1.1.3). Diese möglichen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert wirken in jedem Wasserschutzgebiet unterschiedlich stark, da sie regionalen sowie lokalen Einflüssen und Ausprägungen unterliegen. Nachstehende Einflussfaktoren werden im Rahmen der Einzelfallstudie anhand des Wasserschutzgebietes der Gemeinden I und II auf ihre Verkehrswert- bzw. Preisbeeinflussung hin überprüft:

Grundstücksbezogene Faktoren:

- amtlicher Schutzgebietsstatus
- Nutzungsbeschränkungen und Auflagen
- Nutzungsart
- langfristige Entwicklungschancen
- Ertragswert

Lokale und regionale Faktoren:

- außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet
- Größe des Wasserschutzgebietes
- Sensibilisierung des Käufermarktes
- Ausgleichszahlungen
- allgemeine Situation auf dem Grundstücksmarkt

Der **amtliche Schutzgebietsstatus** eines Grundstückes wird durch den Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung konstituiert. In dieser werden die als Schutzzone erklärten Grundstücke mit Flurnummer aufgeführt. Dieser Schutzgebietsstatus lastet grundstücksbezogen an jedem in der Verordnung genannten Grundstück und stellt somit einen wesentlichen wertbestimmenden Faktor des im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes dar (siehe Abschnitt 4.1.1.1). Die Befragung der Landwirte in den Gemeinden I und II zeigt, dass viele ihre Präferenz für den Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes damit begründen, dass sie das Grundstück durch die Wasserschutzgebietsverordnung und den damit verbundenen Status als rechtlich belastet sehen. Die Landwirte befürchten, durch den Schutzgebietsstatus ihrer Grundstücke einer möglichen weiteren Belastung, einem zukünftig stärkeren Zugriff oder einer zukünftig weiteren Beschneidung ihrer Eigentumsrechte ausgesetzt zu sein. Für die befragten Landwirte der Gemeinden I und II ist dieser Faktor stark preisbeeinflussend.

Die in einer Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen **Nutzungsbeschränkungen und Auflagen** beeinflussen den Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (siehe Abschnitt 4.1.1.1). Die vom Wasserschutzgebiet betroffenen landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gemeinden I und II liegen in der weiteren Schutzzone III. Die in dieser Schutzzone geltenden Nutzungs-

beschränkungen und Auflagen sind der meistgenannte Grund der Landwirte für die Präferenz des Erwerbes von Ackerflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes. Bei Grünlandflächen begründen damit 16 % der Befragten ihre Präferenz für einen Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes (vgl. Tabelle 35). In Tabelle 36 wird dargestellt, welche Nutzungseinschränkungen und Auflagen die Landwirte in ihrer derzeitigen Bewirtschaftung tatsächlich einschränken. Am häufigsten werden die Beschränkungen im Bereich des Pflanzenschutzes genannt, gefolgt von der zeitlichen Einschränkung beim Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist oder sonstigem organischen und mineralischen Stickstoffdünger. Einschränkungen bei der „Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen“ oder das „Verbot der Klärschlammausbringung“ schränken nur jeweils einen Landwirt in seiner derzeitigen Nutzung ein (vgl. Tabelle 36).

Tabelle 36: Bewirtschaftungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung, welche die betroffenen Landwirte in ihrer aktuellen Bewirtschaftung einschränken

Bewirtschaftungsbeschränkungen	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Pflanzenschutzmittelbeschränkung	7	36,8
zeitliche Einschränkung beim Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdünger	6	31,6
unvermeidbare Winterfurche erst nach dem 1.11.	3	15,8
Lagern von Kompost verboten	3	15,8
Auflagen beim Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen	2	10,5
Weidehaltung nur ohne flächige Verletzung der Grasnarbe zulässig	2	10,5
Auflagen beim Lagern von Wirtschaftsdünger auf unbefestigten Flächen	2	10,5
Kiesgewinnung verboten	2	10,5
Auflagen zur Errichtung oder Erweiterung für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle oder Silagesickersaft	1	5,3
Durchführung von Bohrungen für Brunnen verboten	1	5,3
Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab 15.3. eingearbeitet werden	1	5,3
Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen nur sehr eingeschränkt möglich	1	5,3
Klärschlammausbringungsverbot	1	5,3

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 50.

Die Nutzungsbeschränkungen und Auflagen des Wasserschutzgebietes haben in den Gemeinden I und II vor allem bei Ackerflächen einen sehr starken Einfluss auf den Kaufpreis, welchen ein Landwirt für eine Fläche zu zahlen bereit ist. Ferner gehen 80 % aller befragten Landwirte davon aus, dass sich die in der Wasserschutzgebietsverordnung geforderten Nutzungsbeschränkungen und Auflagen zukünftig verschärfen werden (vgl. Anhangstabelle 57 und Anhangstabelle 58).

Die Nutzungseinschränkungen und Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung stellen somit für die befragten Landwirte einen stark wert- bzw. preisbeeinflussenden Faktor dar. Dies ist besonders bemerkenswert, da die Einschränkungen, von welchen die landwirtschaftlichen Flächen der Gemeinden I und II betroffen sind, im Vergleich zu den möglichen Einschränkungen einer engeren Schutzzone II moderat sind (siehe Abschnitt 3.2.2). Grundsätzlich spielt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bzw. Verschärfung der Nutzungsbeschränkungen und Auflagen eine starke Rolle bei der Kaufentscheidung der Landwirte.

Exkurs:

Bei der Beurteilung der individuellen Nachteile, welche durch die in der Wasserschutzgebietsverordnung enthaltenen Nutzungseinschränkungen und Auflagen für den Landwirt entstehen, ist die relative Betroffenheit eines jeden Landwirtes von Bedeutung. 32 % der Landwirte liegen mit weniger als 20 % ihrer bewirtschafteten Fläche im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II. Für diese Betriebe sind die Bewirtschaftungsbeschränkungen insgesamt weniger belastend als für beispielsweise 16 % der Landwirte, welche mit 80 % bis 100 % der bewirtschafteten Fläche von der Schutzgebietsausweisung betroffen sind (vgl. Tabelle 37).

Tabelle 37: Ausmaß der Flächenbetroffenheit der Landwirte durch das Wasserschutzgebiet

<i>Anteil der im WSG liegenden bewirtschafteten Fläche an der Gesamtbewirtschaftungsfläche</i>	<i>Anzahl der Landwirte</i>	<i>Angaben in %</i>
0 % - 20 %	6	32
20 % - 40 %	6	32
40 % - 60 %	2	11
60 % - 80 %	2	11
80 % - 100 %	3	16

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Die Landwirte mit geringer Flächenbetroffenheit (0 % bis 20 %) geben meist an, dass die Bewirtschaftungsbeschränkungen – beispielsweise durch eine angepasste Fruchtfolge- oder Düngeplanung – nur einen geringen Mehraufwand erfordern. Mit zunehmender Flächenbetroffenheit (in Abhängigkeit von der Nutzungsintensität der bewirtschafteten Flächen) ist die Einhaltung der Bewirtschaftungsbeschränkungen mit höheren Kosten verbunden.

Neben Nutzungsbeschränkungen kann die Art der Grundstücksnutzung Einfluss auf die Wertveränderung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten haben (siehe Abschnitt 4.1.1.1). Wie stark der Einfluss der **Nutzungsart** eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes der Gemeinden I und II auf die Wertveränderung ist, kann durch die Kaufpreisanalyse nicht beantwortet werden, da im Wasserschutzgebiet ausschließlich Ackerflächen veräußert wurden. Grundsätzlich lässt sich durch die Kaufpreisanalyse feststellen, dass in den Gemeinden I und II ein natürlicher Preisunterschied zwischen Acker- und Grünlandflächen existiert (vgl. Tabelle 32). Die befragten Landwirte geben an, eine Ackerfläche im Wasserschutzgebiet nur zu erwerben, wenn der Kaufpreis durchschnittlich 35 % unter dem ortsüblichen Niveau liegt. Der Kauf einer Grünlandfläche im Wasserschutzgebiet kommt für sie in Betracht, wenn der Kaufpreis um durchschnittlich 33 % reduziert ist (vgl. Anhangstabelle 30). Da sich die prozentualen Angaben der Landwirte ungefähr entsprechen, kann vermutet werden, dass sich aufgrund der Nutzungsart keine Unterschiede in den relativen Wertveränderungen der Grundstücke im Wasserschutzgebiet ergeben. Aufgrund der natürlichen Wertdifferenz zwischen Acker- und Grünland-

flächen ist jedoch anzunehmen, dass sich Unterschiede in den absoluten Wertveränderungen ergeben.

Im Weiteren stellen die **langfristigen Entwicklungschancen** bzw. -potentiale eines landwirtschaftlichen Grundstückes einen wesentlichen verkehrswertbestimmenden Faktor dar (siehe Abschnitt 4.1.1.1). Wie stark dieser Faktor durch die Ausweisung eines Grundstückes als Wasserschutzgebiet beeinflusst wird, hängt davon ab, wie sehr die landwirtschaftlichen und außerlandwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale des Grundstückes durch die Ausweisung als Schutzgebiet begrenzt werden. Im Bereich der außerlandwirtschaftlichen Entwicklungspotentiale handelt es sich hauptsächlich um die Möglichkeit bzw. Spekulation, für ein landwirtschaftliches Grundstück eine höhere Grundstücksqualifizierung,¹⁵ z. B. Bauerwartungsland, zu erhalten. Nach Auskunft der Bürgermeister ist in den Gemeinden I und II mittelfristig keine Ausweisung neuer Baugebiete geplant (ausgenommen auf gemeindeeigenen Flächen). Langfristig besteht für diejenigen Grundstücke, welche im Wasserschutzgebiet liegen und aus ihrer geographischen Lage heraus eine Chance auf Bauerwartung haben, auch die Möglichkeit einer höheren Grundstücksqualifizierung, da in der Schutzzone III eine Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung unter gewissen Auflagen (z. B. Abwasser ist in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten und deren Dichtheit alle fünf Jahre zu überprüfen) grundsätzlich erlaubt ist. Es ist davon auszugehen, dass dieser Aspekt im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II kaum verkehrswertbeeinflussend wirkt. Auch die befragten Landwirte nennen diesen Aspekt nicht als Begründung für ihre Präferenz, Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes zu erwerben (vgl. Tabelle 34).

Ganz anders hingegen stellt sich die Wirkung der Beschränkung der landwirtschaftlichen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten dar. Viele Landwirte sehen die zukünftige Entwicklungsfähigkeit ihres landwirtschaftlichen Betriebes – infolge der beschränkten Nutzbarkeit ihrer landwirtschaftlichen Grundstücke –

¹⁵ Nach § 4 WertV gibt es verschiedene Entwicklungsstufen von Grund und Boden. Die beschriebenen Flächenkategorien reichen vom reinen Ackerland bis zum erschließungsbeitragsfreien Bauland, wobei mit zunehmender Grundstücksqualität der Wert des Grundstückes steigt. Weitere Ausführungen zur Qualifizierung von Grundstücken finden sich in KÖHNE, 2002, S. 54.

als eingeschränkt an (vgl. Anhangstabelle 53). Die Landwirte, welche die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung als einen Grund für ihre Präferenz für den Flächenerwerb außerhalb des Wasserschutzgebietes angeben (vgl. Tabelle 35), betonen, dass für ihre Entscheidung nicht nur die Einschränkungen für die derzeitige Bewirtschaftung eine Rolle spielen. Die Beschränkung möglicher zukünftiger Nutzungen durch die Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung ist hierbei ebenso von Bedeutung. Als Beispiel ist hier das Verbot der Kiesgewinnung zu nennen, welche aufgrund des Bodenprofils im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich wäre. Auch können der Aufstockung des Viehbestandes Grenzen gesetzt werden, welche alleine von den im Wasserschutzgebiet geltenden Nutzungsbeschränkungen herrühren. Im Gespräch mit den befragten Landwirten wird deutlich, dass die Beschränkung potentieller Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes und die damit verbundene Einschränkung der unternehmerischen Entscheidungsfreiheit stark auf die Kaufpräferenz der Landwirte und somit auf die Wertveränderung wirkt.

Welchen Einfluss der **Ertragswert** auf den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke in den Gemeinden I und II hat, wurde im Rahmen der Einzelfallstudie ebenfalls untersucht. In Abschnitt 4.1.1.1 wurde bereits dargelegt, dass der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern oftmals weit über dem Ertragswert liegt. Nach den Ergebnissen der Kaufpreisanalyse beträgt der Verkehrswert in den Gemeinden I und II außerhalb des Wasserschutzgebietes für eine Ackerfläche 36.000 €/ha und für eine Grünlandfläche 24.000 €/ha. Bei der vereinfachten Ermittlung des Ertragswertes über die Nettopacht¹⁶ errechnet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes ein Ertragswert für Ackerflächen von ca. 7.600 €/ha. Für Grünlandflächen liegt der Ertragswert bei ca. 5.700 €/ha. Da die ermittelten Verkehrswerte ein Vielfaches der Ertragswerte betragen, ist davon auszugehen, dass der Einfluss des Ertragswertes auf den Verkehrswert in diesen Gemeinden sehr gering ist. Dies bedeutet, dass eine Veränderung des Ertragswertes kaum eine Veränderung des Ver-

¹⁶ Für die Berechnung wird zur Vereinfachung als Nettopacht der Mittelwert der in den Gemeinden durchschnittlich außerhalb des Wasserschutzgebietes vereinbarten Pachtpreise für Acker- und Grünland verwendet (vgl. Anhangstabelle 32). Der Zinssatz wird mit 4 % angesetzt (in Anlehnung an LandR 78).

kehrswertes bewirkt respektive bewirken muss. Ebenso kann von einem unveränderten Ertragswert nicht auf einen unveränderten Verkehrswert geschlossen werden.

Da in den Gemeinden I und II die Pachtpreise innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes ähnlich hoch sind (vgl. Anhangstabelle 32 und Anhangstabelle 33), ergeben sich innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes ähnlich hohe – über die Nettopacht errechnete – Ertragswerte. Aus dem bereits beschriebenen Grund ist dies jedoch kein Indikator dafür, dass sich in den Verkehrswerten der landwirtschaftlichen Grundstücke keine Wertdifferenzen ergeben.

Neben den aufgezeigten grundstücksbezogenen Einflussfaktoren gibt es weitere regionale und lokale Faktoren, welche den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II beeinflussen (siehe Abschnitt 4.1.1.2). Einen solchen Faktor stellt die **außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen im Wasserschutzgebiet** dar, welche in den beiden Gemeinden ausschließlich auf Grundstückskäufen von Kommunen beruht. Das befragte Wasserversorgungsunternehmen hat in beiden Gemeinden in der Vergangenheit keine Grundstückskäufe getätigt und beabsichtigt dies auch in Zukunft nicht. Der Anteil der Kommunen am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt liegt in Bezug auf die erworbene Fläche im und außerhalb des Wasserschutzgebietes bei ca. 60 % (vgl. Tabelle 31). Bei Betrachtung der Anzahl der Kaufvorgänge sind die Kommunen innerhalb des Wasserschutzgebietes stärker am Grundstücksmarkt aktiv als außerhalb. Nach Aussage der Bürgermeister der Gemeinden I und II haben diese beim Grundstückskauf keine Präferenz für im Wasserschutzgebiet liegende Grundstücke. Falls ein Bedarf an Flächen besteht, orientiert sich der Flächenkauf vornehmlich am Flächenangebot, wobei die Lage des Grundstückes im Bezug auf das Wasserschutzgebiet irrelevant ist. Von einer *erhöhten* Nachfrage der Kommunen nach Flächen im Wasserschutzgebiet ist daher in beiden Gemeinden nicht auszugehen. Sie entspricht vielmehr der allgemeinen Nachfrage der Kommunen am Grundstücksmarkt. Eine anderweitige außerlandwirtschaftliche Nachfrage, beispielsweise vom Bundesland Bayern oder von Wasserversorgungsunter-

nehmen, ist im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

Ferner kann die **Größe des Wasserschutzgebietes** Einfluss auf die landwirtschaftliche Nachfrage bzw. den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke im Wasserschutzgebiet haben (siehe Abschnitt 4.1.1.2). Je geringer der prozentuale Anteil der vom Wasserschutzgebiet betroffenen landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemeinde ist, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass eine Fläche im Wasserschutzgebiet im Verkaufsfall in Konkurrenz mit einer Fläche außerhalb des Wasserschutzgebietes tritt. In den Gemeinden I und II liegen rund 30 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Wasserschutzgebiet und 70 % außerhalb. Den Flächen im Wasserschutzgebiet steht daher im Verkaufsfall ein großes Potential an möglichen Verkaufsflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes gegenüber. Tritt der beschriebene Konkurrenzfall auf, wird in den Gemeinden I und II c. p. von Landwirten das Grundstück außerhalb des Wasserschutzgebietes beim Kauf bevorzugt (vgl. Anhangstabelle 28 und Anhangstabelle 29) bzw. ein Kauf im Wasserschutzgebiet nur mit einem Preisabschlag getätigt (vgl. Anhangstabelle 30).

Die **Sensibilisierung des Käufermarktes** hat Auswirkungen auf die Verkehrswertveränderung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten (siehe Abschnitt 4.1.1.2). In den Gemeinden I und II sind die Landwirte seit geraumer Zeit mit der Wasserschutzgebietsverordnung konfrontiert. Es ist davon auszugehen, dass die Marktteilnehmer die Auflagen, Beschränkungen sowie Auswirkungen des Wasserschutzgebiets kennen. Vor allem haben die Landwirte Kenntnis über den geographischen Verlauf des Wasserschutzgebietes. Die Befragung zeigte, dass auch diejenigen Landwirte, welche von der Wasserschutzgebietsausweisung nicht betroffen sind, ein hohes Bewusstsein für diese Thematik besitzen. Eine „Überreaktion“ der Marktteilnehmer, wie sie bei Neuausweisungen von Wasserschutzgebieten teilweise zu beobachten ist, ist in diesem Markt nicht zu erkennen.

In der bayernweit durchgeführten Expertenbefragung sind den in Wasserschutzgebieten gewährten **Ausgleichszahlungen** keine spürbaren verkehrswerterhaltenden oder nachfragestabilisierenden Effekte zugeschrieben worden (siehe Abschnitt 4.1.1.2). Im untersuchten Wasserschutzgebiet der Gemeinden

I und II bestätigte sich dieses Ergebnis. Die Gewährung von Ausgleichszahlungen stellt für keinen Landwirt einen Grund dar, bei einem möglichen alternativen Flächenerwerb innerhalb oder außerhalb des Wasserschutzgebietes, der Fläche im Wasserschutzgebiet c. p. den Vorzug zu geben (vgl. Anhangstabelle 28 und Anhangstabelle 29). Vor dem Hintergrund der in Tabelle 38 enthaltenen Ergebnisse zur Wirkung der Ausgleichszahlungen bei den betroffenen Landwirten, wird der nicht vorhandene Zusammenhang zwischen gewährten Ausgleichszahlungen und einer möglichen Verkehrswertveränderung noch deutlicher. Sogar diejenigen Landwirte, welche die ihnen durch das Wasserschutzgebiet entstehenden Einkommensverluste durch die gewährten Ausgleichszahlungen des Wasserversorgungsunternehmens mehr als ausgeglichen sehen, bevorzugen einen Flächenkauf außerhalb des Wasserschutzgebietes.

Tabelle 38: Angaben der Landwirte zum Ausgleich der durch Bewirtschaftungsbeschränkungen verursachten Einkommensverluste durch Ausgleichszahlungen

Einkommensverluste sind...	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nicht ausgeglichen	7	36,8
ausgeglichen	8	42,1
mehr als ausgeglichen	4*	21,1

* darunter enthalten sind drei ökologisch wirtschaftende Betriebe, n = 19 (WSG Landwirte).

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 51.

Als Ursache für die mangelnde Wirkung der Ausgleichszahlung auf den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke kann u. a. die vorherrschende Unsicherheit über die zukünftige Gewährung dieser Ausgleichszahlungen bei den Befragten angesehen werden (vgl. Anhangstabelle 55 und Anhangstabelle 56). Zum einen ist unklar, ob die mit dem Wasserversorgungsunternehmen bereits abgeschlossenen Verträge über zusätzliche Leistungsvergütungen nach Ablauf der Vertragszeit verlängert werden. Hier handelt es sich vor allem um Verträge mit ökologisch wirtschaftenden Betrieben, welche vergleichsweise hohe Ausgleichszahlungen erhalten und diese die möglichen Einkommensverluste

in jedem Falle mehr als ausgleichen¹⁷. Zum anderen wird diese Unsicherheit durch die Tatsache hervorgerufen, dass die im Rahmen des § 19 Abs. 4 WHG gewährten Ausgleichszahlungen einen Billigkeitsausgleich darstellen, dessen Gewährung legislativen Ausgestaltungsspielräumen sowie dem politischen Willen unterliegen (vgl. KOTULLA, 2003, § 19, Rdnr. 46).

Um die **allgemeine Situation auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt** in den Gemeinden I und II zu erfassen, wurden die Marktteilnehmer zu ihren Kauf- und Verkaufsabsichten befragt (vgl. Tabelle 39). Keiner der befragten Landwirte beabsichtigt in absehbarer Zeit eine seiner landwirtschaftlichen Flächen zu veräußern. An einem Erwerb von landwirtschaftlichen Flächen sind hingegen grundsätzlich ein Drittel der Befragten interessiert, wobei die Hälfte davon ein landwirtschaftliches Grundstück nur erwerben würde, wenn es an eine eigene Fläche angrenzt.

Tabelle 39: Absicht der Landwirte, zukünftig landwirtschaftliche Grundstücke in den beiden Gemeinden zu erwerben oder zu veräußern

	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Kaufabsicht		
ja, unabhängig von der Lage zu eigenen Flächen	4	16
ja, wenn die Fläche an eigene Flächen angrenzt	4	16
nein	17	68
Veräußerungsabsicht		
ja	0	0
nein	25	100

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 26 und Anhangstabelle 27.

Als Grund für den geplanten Flächenerwerb geben die Landwirte z. B. Schlagvergrößerung, Betriebsaufstockung oder Verbesserung des GV/Flächenverhältnisses an.

¹⁷ Die vom Wasserversorger angebotenen Verträge für ökologisch wirtschaftende Betriebe stehen nicht in Konkurrenz zu anderen Förderprogrammen, an welchen die betreffenden Betriebe teilnehmen (z. B. KULAP). Der Tatbestand der Mehrfachförderung für gleiche Maßnahmen besteht nicht.

Aus der Angebots- und Nachfrage-Situation der Landwirte resultiert ein gewisser Nachfrageüberhang nach landwirtschaftlichen Flächen. Dieser wird durch die Nachfrage der Kommunen weiter verstärkt, da diese nach Aussagen der Bürgermeister auch in Zukunft landwirtschaftliche Flächen zur Bereitstellung ökologischer Ausgleichsflächen benötigen. Eine der beiden Gemeinden verfügt aktuell über ausreichend landwirtschaftliche Fläche, welche sie als ökologische Ausgleichsfläche verwenden kann, und tritt daher nicht aktiv als Nachfrager am Grundstücksmarkt auf. Jedoch zeigte der Bürgermeister dennoch Interesse an der weiteren Flächenbevorratung, falls ein Anbieter an die Kommune herantreten und ein Kaufangebot unterbreiten sollte. Für andere Zwecke als für ökologische Ausgleichsflächen ist in den Gemeinden I und II nach Aussagen beider Bürgermeister in naher Zukunft kein Flächenerwerb geplant.

Insgesamt spielt die Nachfrage der Kommunen am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt für die Wertentwicklung bzw. den Werterhalt der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet eine entscheidende Rolle. Diese machen keine Preisdifferenzierung zwischen Flächen im und außerhalb des Wasserschutzgebietes und stabilisieren somit das Kaufpreisniveau im Wasserschutzgebiet.

4.3.1.3 Zusammenfassende Einschätzung

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke liegt im Wasserschutzgebiet der beiden Gemeinden – unter Heranziehung von Vergleichspreisen – ca. 5 % unter dem ortsüblichen Niveau außerhalb des Wasserschutzgebietes. Es ist deutlich zu erkennen, dass die Flächenkäufe der Kommunen das Kaufpreisniveau im Wasserschutzgebiet stabilisieren. Von diesem preisstabilisierenden Effekt kann auch in Zukunft ausgegangen werden, da die Kommunen nach Auskunft der Bürgermeister auch weiterhin am Erwerb landwirtschaftlicher Flächen interessiert sind. Wenn die Kommunen im Einzelfall jedoch kein Interesse am Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Wasserschutzgebiet haben, und die Nachfrage nach dem Grundstück ausschließlich aus dem landwirtschaftlichen Bereich stammt, besteht für den Verkäufer nur die Möglichkeit, das Grundstück zu einem unter dem ortsüblichem Niveau liegenden Kaufpreis zu veräußern.

Neben den Ergebnissen der Kaufpreisanalyse lieferte die Befragung der lokalen Grundstücksmarktteilnehmer weitere Informationen zum Verkehrswert der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke. Hierbei wurde die Wirkung verschiedener verkehrswertbeeinflussender Faktoren untersucht. Auf Basis dieser Befragungsergebnisse wurde eine qualitative Einschätzung darüber vorgenommen, wie positiv oder negativ die verschiedenen verkehrswertbeeinflussenden Faktoren im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II wirken (vgl. Tabelle 40). Der auf den Grundstücken lastende amtliche Schutzgebietsstatus und die daraus resultierenden Nutzungsbeschränkungen und Auflagen stellen diejenigen Faktoren dar, welche den Verkehrswert am stärksten negativ beeinflussen. Hingegen beeinflussen die Nutzungsart sowie der Ertragswert des landwirtschaftlichen Grundstückes den Verkehrswert der im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke in den Gemeinde I und II ebenso wenig wie die vom Wasserversorgungsunternehmen gewährten Ausgleichszahlungen. Positiv beeinflusst wird der Verkehrswert durch die außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken und die allgemeine Situation am Grundstücksmarkt.

Tabelle 40: Wirkung der verkehrswertbeeinflussenden Faktoren im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II

Wirkung	verkehrswertbeeinflussende Faktoren im WSG	
	grundstücksbezogen	lokal, regional
stark negativ	- amtlicher Schutzgebietsstatus - Nutzungsbeschränkungen/Auflagen	
negativ	- Beschränkung landwirtschaftlicher Entwicklungschancen	- Größe der Wasserschutzgebietes
leicht negativ	- Beschränkung außerlandwirtschaftlicher Entwicklungschancen	- Sensibilisierung des Käufermarktes
neutral	- Nutzungsart - Ertragswert	- Ausgleichszahlungen
leicht positiv		
positiv		- außerlandwirtschaftliche Nachfrage - allgem. Situation a. Grundstücksmarkt
stark positiv		

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Insgesamt lässt sich für das untersuchte Wasserschutzgebiet feststellen, dass ein positiver Einfluss auf den Verkehrswert ausschließlich auf regionale und lokale Faktoren zurückzuführen ist. Faktoren, von welchen eine negative Verkehrswertbeeinflussung ausgeht, sind mehrheitlich grundstücksbezogen.

4.3.2 Ergebnisse zur Pacht

4.3.2.1 Pachtpräferenzen der befragten Landwirte

Im Rahmen der Befragung wurden verschiedene Präferenzen der Landwirte im Zusammenhang mit der Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken untersucht. Die Landwirte mussten sich für eine von zwei zur Auswahl stehenden Pachtflächen entscheiden, wobei eine davon im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II liegt. Es wurde hierbei unterstellt, dass es sich bei den beiden Flächen um gleichwertige Flächen in Bezug auf Bodengüte, Zuschnitt, Nähe zur Hofstelle etc. handelt. Die Präferenzen der Landwirte sollten sowohl für die Pacht von Acker- als auch für Grünlandflächen angegeben werden. Des Weiteren wurde zwischen einer langfristigen und kurzfristigen Pacht unterschieden.

In Tabelle 41 sind die Präferenzen der Befragten für die beschriebenen Fallkonstellationen dargestellt. Bei der langfristigen Flächenpacht ergibt sich sowohl für die Pacht von Grünland als auch von Ackerland eine eindeutige Präferenz für Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes. Bei der kurzfristigen Pacht bevorzugt die Mehrheit der Befragten sowohl bei Acker- als auch bei Grünlandflächen ebenfalls die Pacht außerhalb des Wasserschutzgebietes. Etwa einem Drittel der Befragten ist es egal, ob die Pachtfläche innerhalb oder außerhalb des Schutzgebietes liegt. Einige wenige Landwirte würden sogar die Pacht einer Grünland- oder Ackerfläche im Wasserschutzgebiet für einen kurzen Zeitraum bevorzugen (vgl. Tabelle 41).

Tabelle 41: Präferenzen der befragten Landwirte bei der Pacht von Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes, unterschieden nach kurzfristiger und langfristiger Flächenpacht

	kurzfristige Pacht		langfristige Pacht	
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ackerland				
außerhalb WSG	15	60	25	100
innerhalb WSG	2	8	0	0
keine Präferenz	8	32	0	0
n = 25 (alle Befragten)				
Grünland				
außerhalb WSG	10	56	17	94
innerhalb WSG	1	6	0	0
keine Präferenz	7	39	1	6
n = 18 (alle Befragten mit Grünlandbewirtschaftung)				

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 38, Anhangstabelle 39, Anhangstabelle 40 und Anhangstabelle 41.

Die Gründe für die jeweiligen Pachtentscheidungen (Präferenzen) bei der kurzfristigen Pacht sind in Tabelle 42 dargestellt. Alle Befragten mit einer Präferenz für die Flächenpacht (Acker- und Grünland) außerhalb des Wasserschutzgebietes geben als Begründung die im Wasserschutzgebiet zu beachtenden Auflagen und Nutzungsbeschränkungen an. Als zusätzlicher Grund wird bei der kurzfristigen Pacht von Ackerflächen von ca. 50 % der Befragten angeführt, dass die Ausgleichszahlungen den durch die Auflagen und Nutzungseinschränkungen entstehenden Einkommensverlust nicht ausgleichen.

Bevorzugen Landwirte die Flächenpacht im Wasserschutzgebiet, begründen sie dies damit, dass sich für sie die Ausgleichszahlungen lohnen. Vor allem ökologisch wirtschaftende Landwirte präferieren die kurzfristige Pacht im Wasserschutzgebiet, da sie dafür sehr hohe Ausgleichszahlungen (230 €/ha) vom Wasserversorgungsunternehmen erhalten.¹⁸

¹⁸ Die vom Wasserversorger angebotenen Verträge für ökologisch wirtschaftende Betriebe stehen nicht in Konkurrenz mit anderen Förderprogrammen, an welchen die betreffenden Betriebe teilnehmen (z. B. KULAP).

Haben die Landwirte keine Präferenz für eine der beiden Flächen, geben sie entweder an, dass die aktuellen Auflagen für sie keinerlei Belastung oder Mehraufwand darstellen oder die durch die Auflagen entstehenden Einkommensverluste durch die Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden (vgl. Tabelle 42).

Tabelle 42: Begründungen der Landwirte für die jeweilige Pachtflächenpräferenz innerhalb oder außerhalb des Wasserschutzgebietes im Rahmen der kurzfristigen Flächenpacht

kurzfristige Flächenpacht Begründung für...	Ackerland		Grünland	
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Flächenpacht außerhalb WSG (offene Antworten, Mehrfachnennungen):				
Auflagen	15	100	10	100
Einkommensverlust durch Auflagen nicht kompensiert	7	47	2	20
Flächenpacht innerhalb WSG (offene Antworten, Mehrfachnennungen):				
Ausgleichszahlungen attraktiv	4*	100	2	100
keine Pachtflächenpräferenz (offene Antworten, Mehrfachnennungen):				
aktuelle Auflagen stellen derzeit keine Belastung bzw. Mehraufwand dar	3	50	4	67
Einkommensverluste sind durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen	3	50	2	33

* darunter drei ökologisch wirtschaftende Betriebe, n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 38 und Anhangstabelle 40.

Bei der langfristigen Flächenpacht herrscht bei den Landwirten eine starke Präferenz für die Pacht außerhalb des Wasserschutzgebietes. Begründet wird diese am häufigsten mit dem Risiko, das sich durch die zukünftige Entwicklung der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen ergibt. Darüber hinaus erklärten einige Landwirte ihre Präferenz damit, dass sie die Gewährung der Ausgleichszahlungen langfristig als unsicher einstufen, und sie sich aus Flexibilitätsgründen durch eine Flächenpacht nicht langfristig an die aktuellen Nutzungseinschränkungen des Wasserschutzgebietes binden wollen (vgl. Anhangstabelle 39 und Anhangstabelle 41).

Es ist festzuhalten, dass für die Präferenz der Landwirte bei der Flächenpacht innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes, neben den Nutzungsbeschränkungen und Auflagen und deren Kompensation durch Ausgleichszahlungen, die Laufzeit des Pachtvertrages eine entscheidende Rolle spielt.

4.3.2.2 Aktueller Pachtmarkt in den Gemeinden I und II

Im Rahmen der Einzelfallstudie gaben die Landwirte Auskunft über die von ihnen abgeschlossenen Pachtverträge und den darin vereinbarten Pachtzins. Die Ergebnisse der Pachtpreisauswertung werden in Tabelle 43 dargestellt. Ackerflächen, die außerhalb des Wasserschutzgebietes liegen, werden in den Gemeinden I und II für durchschnittlich für 304 €/ha verpachtet. Im Wasserschutzgebiet ergibt sich für Ackerflächen mit durchschnittlich 293 €/ha ein ähnlich hoher Pachtpreis. Somit ist in den Gemeinden I und II bei Ackerflächen derzeit keine Pachtpreisdifferenz innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes festzustellen. Der Mittelwert der Pachtpreise für Grünlandflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes liegt mit 230 €/ha etwas unter dem im Wasserschutzgebiet in Höhe von 251 €/ha.

Tabelle 43: Höhe der Pachtpreise für Acker- und Grünlandflächen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes der beiden Gemeinden je Hektar

Pachtpreise	Min.	Max.	Mittelwert
außerhalb WSG			
Ackerland (23 Pachtverträge)	170 €	600 €	304 €
Grünland (12 Pachtverträge)	120 €	300 €	230 €
innerhalb WSG			
Ackerland (18 Pachtverträge)	210 €	450 €	293 €
Grünland (7 Pachtverträge)	230 €	270 €	251 €

n = 60 Pachtverträge

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 32.

Nach Angaben der Landwirte ist der etwas höhere Pachtpreis für Grünlandflächen im Wasserschutzgebiet nicht durch das Wasserschutzgebiet begründet. Alle Landwirte, welche im Wasserschutzgebiet liegende Acker- oder Grünlandflächen pachten, geben an, dafür einen ortsüblichen Preis zu bezahlen (vgl. Anhangstabelle 33). Einige der bestehenden Pachtverträge im Wasserschutzgebiet sind noch vor dessen Ausweisung abgeschlossen worden. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Pachtpreise bei zukünftigen Neuabschlüssen aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet verändern. 77 % der Landwirte mit Pachtverträgen im Wasserschutzgebiet erklären, dass sie diese nach Ablauf der Pachtzeit zu gleichen Konditionen verlängern wollen (vgl. Tabelle 44). Die

übrigen Landwirte, welche noch unschlüssig über eine Pachtverlängerung sind bzw. den Vertrag nicht verlängern wollen, nennen hierfür Gründe, wie beispielsweise einen bevorstehenden Betriebsleiterwechsel, welche nicht in Zusammenhang mit dem Wasserschutzgebiet stehen.

Tabelle 44: Absicht der Pächter über die Vertragsverlängerung von bereits bestehenden Pachtverträgen im Wasserschutzgebiet der beiden Gemeinden

bestehende Pachtverträge im WSG	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
verlängern	10	77
nicht verlängern	1	8
unentschlossen	2	15

n = 13 (Landwirte, welche im WSG pachten)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 34.

Die Befragungsergebnisse zu den verschiedenen Präferenzen der Landwirte für die Pacht von landwirtschaftlichen Grundstücken innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes zeigen insgesamt eine Präferenz für die Flächenpacht außerhalb des Wasserschutzgebietes. Diese Präferenz scheint sich jedoch aufgrund der aktuellen Lage auf dem Pachtmarkt nicht auf die Pachtpreise im Wasserschutzgebiet auszuwirken. Die in Tabelle 45 dargestellten Befragungsergebnisse lassen auf einen Nachfrageüberhang nach Pachtflächen in den Gemeinden I und II schließen. Von den 25 befragten Landwirten beabsichtigen 13 in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu pachten, während nur zwei Landwirte landwirtschaftliche Flächen verpachten wollen (vgl. Tabelle 45).

Tabelle 45: Absicht der Landwirte, zukünftig zusätzliche Acker- oder Grünlandflächen in den beiden Gemeinden zu pachten oder zu verpachten

Absicht, zusätzliche Flächen...	zu pachten		zu verpachten	
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	13	52	2	8
Ackerland	6	46	2	100
Acker- oder Grünland	6	46	-	-
Grünland	1	8	-	-
nein	12	48	23	92

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 35 und Anhangstabelle 37.

Der Nachfragedruck in den Gemeinden I und II wird von den Landwirten als sehr hoch empfunden. Die Gründe der Landwirte für die Pachtflächennachfrage

werden in Tabelle 46 deutlich. Am häufigsten wird der beabsichtigte Anbau von Biomasse zur energetischen Nutzung sowie die Notwendigkeit zur Verringerung des Viehbesatzes genannt. Drei Landwirte begründen ihre Flächennachfrage mit einer höheren Maschinenauslastung, zwei mit dem vermehrten Anbau von Sonderkulturen (vgl. Tabelle 46).

Tabelle 46: Gründe der Flächennachfrage der Landwirte

Gründe	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Anbau von Biomasse zur energetischen Nutzung	4	31
Viehbesatz (Reduktion oder Puffer)	4	31
Maschinenauslastung	3	23
Anbau Sonderkulturen (Erdbeeren, Himbeeren)	2	15
Futter + Einstreu Pferde	1	8
Erleichterungen bei der Fruchtfolge	1	8

n = 13 (Pachtflächennachfrager)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 36.

4.3.2.3 Zusammenfassende Einschätzung

In den Gemeinden I und II herrscht eine starke Flächennachfrage auf dem Pachtmarkt. Die Pachtpreise im Wasserschutzgebiet unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Pachtpreisen außerhalb. Die Landwirte geben jedoch eine starke Präferenz für die Flächenpacht außerhalb des Wasserschutzgebietes an, wenn sowohl Flächen im und außerhalb des Wasserschutzgebietes angeboten würden. Die erhöhte Pachtflächennachfrage lässt, in Kombination mit einem unveränderten Pachtpreisliveau im Wasserschutzgebiet, den Schluss zu, dass die von den Landwirten ausgesprochene Präferenz für die Flächenpacht außerhalb des Wasserschutzgebietes aufgrund des geringen Flächenangebots nicht zum Tragen kommt und sich somit nicht negativ auf die im Wasserschutzgebiet vereinbarten Pachtpreise auswirkt. Es ist anzunehmen, dass dieser Nachfrageüberhang auf dem Pachtmarkt auch zukünftig besteht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich c. p. kurz- bis mittelfristig keine Pachtpreisdifferenzen innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebiets ergeben.

4.3.3 Ergebnisse zur Beleihung

Zum Thema Beleihung werden in der Einzelfallstudie nur die Erfahrungen der befragten Landwirte zu diesem Themenbereich erfasst. Eine für die Gemeinden allgemein gültige Aussage zur Beleihungswertentwicklung kann nicht getroffen werden, da die Ermittlung und Festsetzung des Beleihungswertes dem Ermessen der jeweiligen kreditgebenden Bank obliegt.

In der Einzelfallstudie befanden sich unter allen Befragten 16 Landwirte, deren Eigentumsflächen von der Wasserschutzgebietsausweisung betroffen sind. Von diesen 16 Landwirten beabsichtigten drei in der Vergangenheit eine im Wasserschutzgebiet liegende Ackerfläche zu beleihen (vgl. Anhangstabelle 44 und Anhangstabelle 45). Diese drei Landwirte gaben einstimmig an, dass die kreditgebende Bank darauf achtete, ob das als Sicherheit dienende Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liege (vgl. Anhangstabelle 46). In diesen drei Fällen handelte es sich jeweils um unterschiedliche Kreditinstitute. Kein Kreditinstitut akzeptierte ein im Wasserschutzgebiet gelegenes Grundstück als Sicherungsobjekt.

Zwei der drei Landwirte konnten für den benötigten Kredit andere Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes als Sicherheit bereitstellen. Die Deckung des Finanzierungsbedarfes war bei diesen Betrieben problemlos, da sie über ausreichend alternativ zu beleihende landwirtschaftliche Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes verfügen.

Ein Landwirt war hingegen gezwungen, seine Hofstelle als Pfandobjekt zu verwenden, da sich seine Eigentumsflächen ausschließlich im Wasserschutzgebiet befinden und diese von seinem Kreditinstitut nicht als Sicherheiten akzeptiert wurden. Die Kreditmöglichkeiten dieses Landwirtes sind in Bezug auf die Sicherheiten damit vollkommen ausgeschöpft. Im Falle eines weiteren Finanzierungsbedarfs könnte die Tatsache, dass dieser Landwirt ausschließlich Flächen im Wasserschutzgebiet besitzt, existenzbedrohend sein (vgl. Anhangstabelle 47).

Neben den Erfahrungen der betroffenen Landwirte, ist in Tabelle 47 dargestellt, wie diejenigen Landwirte, welche bisher mit der Beleihung von landwirtschaftli-

chen Grundstücken in Wasserschutzgebieten nicht konfrontiert waren, die Auswirkung der Ausweisung von Flächen als Wasserschutzgebiet auf die Kreditvergabe einschätzen. 95 % der Befragten glauben, dass es sich negativ auf die Kreditvergabe auswirkt, wenn Eigentumsflächen im Wasserschutzgebiet liegen. Ein Befragter konnte hierzu keine Angaben machen. Keiner der Befragten geht von einer positiven Wirkung auf die Kreditvergabe aus (vgl. Tabelle 47).

Tabelle 47: Einschätzung der Landwirte über die Auswirkung der Ausweisung von Flächen als Wasserschutzgebiet auf die Kreditvergabe

Auswirkungen auf die Kreditvergabe	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
positive	0	0
negative	21	95
keine	0	0
weiß nicht	1	5

n = 22 (Landwirte, welche mit der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken in WSG noch nicht konfrontiert waren)

Quelle: Eigene Darstellung, vgl. Anhangstabelle 50.

Die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert der betroffenen Grundstücke bzw. auf die Kreditvergabe insgesamt sind im Einzelfall von der individuellen Situation des Landwirtes und dem Ermessen der kreditgebenden Bank abhängig. Die unterschiedlichen Vorgehensweisen von Kreditinstituten bei der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken wurden in der Expertenbefragung untersucht und in Abschnitt 4.1.2 dargestellt.

5 Diskussion der Ergebnisse

5.1 Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

Einleitend lässt sich feststellen, dass in Wasserschutzgebieten grundsätzlich ein landwirtschaftlicher Grundstückshandel stattfindet. Dies belegen die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse in drei untersuchten Landkreisen. Ebenso bestätigen die Resultate der Expertenbefragung sowie der Einzelfallstudie, dass im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine generelle Unverkäuflichkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten auszuschließen ist. Hypothese Nr. 1 „Von einer Unveräußerbarkeit eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes ist grundsätzlich nicht auszugehen“ wurde daher bestätigt (siehe Hypothesenformulierung in Abschnitt 2.2). Für die derzeit zu diesem Thema geführte gesellschaftspolitische Diskussion bedeutet dies, dass ein von den betroffenen Grundstückseigentümern oftmals angenommener totaler Wertverlust des Grundstücks durch eine grundsätzliche Unverkäuflichkeit von Flächen im Wasserschutzgebiet nicht begründet werden kann.

Die in den Untersuchungslandkreisen und im Rahmen der Einzelfallstudie durchgeführten Kaufpreisanalysen zeigen, dass *natürliche Personen* Ackerflächen innerhalb von Wasserschutzgebieten regelmäßig zu geringeren Preisen kaufen als vergleichbare Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Gegensatz dazu erwerben die *sonstigen* Käufer (darunter Wasserversorgungsunternehmen und die öffentliche Hand) Ackerflächen im Wasserschutzgebiet in der Regel zu ortsüblichen oder höheren Preisen. Dieser preisliche Unterschied in Bezug auf die Erwerbergruppen wurde in der Expertenbefragung sowie in der Einzelfallstudie bestätigt. Für Grünlandflächen lassen die Kaufpreisanalysen keine tendenziellen Aussagen hinsichtlich der Wertveränderung zu.

In den Expertengesprächen und der Einzelfallstudie kristallisierte sich in Bezug auf die Wertveränderung und Zahlungsbereitschaft kein signifikanter Unterschied zwischen Acker- und Grünlandflächen heraus. Diese Ergebnisse der Expertenbefragung sowie der Einzelfallstudie lassen darauf schließen, dass sich die durch eine Wasserschutzgebietsausweisung ergebenden relativen

Wertveränderungen von Acker- und Grünlandflächen in ihrer Höhe ungefähr entsprechen. Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist Hypothese Nr. 5 „Eine Verkehrswertminderung ist c. p. bei intensiv nutzbaren Flächen höher als bei extensiv nutzbaren Flächen“ grundsätzlich abzulehnen, wenn von relativen Wertveränderungen ausgegangen wird. Im Gegensatz dazu bestätigte sich Hypothese Nr. 6, in welcher für Flächen in Wasserschutzgebieten bei Landwirten eine geringere Zahlungsbereitschaft angenommen wurde als bei Wasserversorgungsunternehmen oder der öffentlichen Hand.

Diese unterschiedliche Zahlungsbereitschaft der verschiedenen Käufergruppen in Wasserschutzgebieten ist für einen Grundstücksbesitzer im Falle eines Verkaufes von entscheidender Bedeutung. Der zu erzielende Verkaufspreis eines im Wasserschutzgebiet liegenden landwirtschaftlichen Grundstückes hängt nach den Ergebnissen dieser Untersuchung maßgeblich davon ab, welche Käufergruppen sich auf der Nachfragerseite befinden. Ist die öffentliche Hand oder ein Wasserversorgungsunternehmen am Erwerb des Grundstückes interessiert, scheint ein Verkauf regelmäßig zu einem Preis möglich zu sein, welcher mindestens dem ortsüblichen Preisniveau entspricht. Existiert für das zu veräußernde Grundstück im Wasserschutzgebiet nur eine Nachfrage von Seiten der Landwirte, liegt der mögliche zu erzielende Verkaufspreis höchst wahrscheinlich spürbar unter dem ortsüblichen Preisniveau.

Die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse liefern wichtige Hinweise für die Verkehrswertveränderung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten. Sie belegen vor allem, dass sich die Auswirkungen einer Schutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert nicht allgemeingültig beschreiben lassen. Auch zeigen die Ergebnisse der Expertenbefragungen, dass Hypothese Nr. 2 „Wird ein Grundstück als Wasserschutzgebiet ausgewiesen, mindert dies den Verkehrswert des Grundstückes“ nicht allgemeingültig und daher abzulehnen ist.

Durch die Expertenbefragung wird deutlich, dass es verschiedene Faktoren gibt, welche die Verkehrswertentwicklung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten bestimmen. Die identifizierten Einflussfaktoren (siehe Abschnitt 4.1.1.3) sind in ihrer Wirkung auf den Verkehrswert teilweise konträr. Negativ auf den Verkehrswert wirken beispielsweise die Nutzungsbe-

schränkungen und Bewirtschaftungsauflagen eines Grundstückes. Die befragten Sachverständigen geben an, dass Auflagen und Nutzungsbeschränkungen auf den Verkehrswert eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes umso negativer wirken, je stärker und einschneidender die Beschränkungen sind. Diese Aussage kann durch die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse nicht bestätigt werden, da sich in dieser keine signifikanten Wertunterschiede in Bezug auf die verschiedenen Wasserschutzgebietszonen, die sich hinsichtlich ihrer Auflagen unterscheiden, feststellen lassen. Hypothese Nr. 3, welche das Ausmaß der Verkehrswertminderung in Abhängigkeit der Auflagen und Nutzungseinschränkungen ausdrückt, wird somit in der Expertenbefragung, jedoch nicht durch die Kaufpreisanalyse bestätigt. Eine negative Wirkung der in Wasserschutzgebieten geltenden Nutzungsbeschränkungen und Auflagen auf den Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke könnte sich jedoch in Zukunft grundsätzlich reduzieren. Aufgrund der hohen Trinkwasserqualität in Bayern besteht derzeit kein Anlass, die aktuell gültigen Auflagen in Wasserschutzgebieten zu verschärfen. Wenn sich bei unveränderten Auflagen in Wasserschutzgebieten jedoch das Anforderungsniveau an den allgemeinen, flächendeckenden Grundwasserschutz weiterhin erhöht, reduziert sich der Unterschied zwischen den Anforderungen an den flächendeckenden und speziellen (WSG) Grundwasserschutz. Ist dies der Fall, vermindert sich auch der aus den Auflagen resultierende negative Einfluss auf den Verkehrswert.

Ein Faktor, welcher sich positiv auf die Verkehrswertentwicklung in Wasserschutzgebieten auswirkt, ist beispielsweise die außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. In den untersuchten Landkreisen stellen die Flächenkäufe durch die öffentliche Hand und die Wasserversorger (*sonstige Käufer*) zum Teil ein starkes Gegengewicht zu den Flächenkäufen durch die *natürlichen Personen* dar. Sowohl in der Kaufpreisanalyse als auch in der Expertenbefragung wurde festgestellt, dass die Käufergruppe der *Sonstigen* landwirtschaftliche Flächen im Wasserschutzgebiet regelmäßig zu höheren Preisen erwirbt als die Gruppe *natürliche Personen*. Die durch *sonstige Käufer* bezahlten Kaufpreise beeinflussen den Verkehrswert eines im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes umso stärker, je höher die Beteiligung dieser Käufergruppe am Flächenumsatz im Wasserschutzgebiet insgesamt ist. Durch eine hohe Nachfrage der *sonstigen Käufer* kann sich ein Teilmarkt im Grund-

stücksmarkt bilden, welcher bei entsprechender Dominanz verkehrswertbestimmend sein kann. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass diese verkehrswertbeeinflussende Wirkung möglicherweise nur temporär gegeben ist, wenn die Nachfrage auf diesem Teilmarkt beispielsweise vom Willen und der Finanzkraft des Wasserversorgungsunternehmens abhängig ist. Hypothese Nr. 7 „Grundstückskäufe durch Wasserversorgungsunternehmen oder die öffentliche Hand können den Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten nicht beeinflussen“ ist somit abzulehnen.

Für die drei Untersuchungslandkreise ist ferner festzustellen, dass die prozentuale Beteiligung der *sonstigen* Käufer am landwirtschaftlichen Flächenumsatz in Wasserschutzgebieten umso größer ist, je weniger landwirtschaftliche Flächen von Wasserschutzgebietsausweisungen insgesamt betroffen sind. Somit erwirbt die Gruppe der *Sonstigen* in Landkreisen mit einem hohen Anteil an Wasserschutzgebieten (und somit einem hohen Anteil davon betroffener landwirtschaftlicher Fläche) relativ weniger Fläche als in Landkreisen mit einem vergleichsweise geringem Anteil an Wasserschutzgebietsflächen (vgl. Abbildung 32). Diese Ergebnisse lassen den Schluss zu, dass eine verkehrswertbestimmende Wirkung durch die Käufe der *Sonstigen* umso geringer ist, je mehr landwirtschaftliche Fläche von Wasserschutzgebietsausweisungen betroffen ist, vice versa. Ursächlich hierfür könnte ein begrenzter *absoluter* Bedarf dieser Käufergruppe (*Sonstige*) an landwirtschaftlichen Flächen sein. Beispielsweise ist hier die Nachfrage der öffentlichen Hand nach landwirtschaftlichen Flächen zur Bereitstellung von ökologischen Ausgleichsflächen zu nennen. Dieser Flächenbedarf ist in seinem Volumen durch andere Faktoren und nicht durch die Summe der in Wasserschutzgebieten liegenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Ferner schränken möglicherweise, vor allem im Hinblick auf das hohe Kaufpreisniveau in Bayern, die finanziellen Mittel der Wasserversorgungsunternehmen die *absolut* durch diese Käufergruppe zu erwerbende landwirtschaftliche Fläche in Wasserschutzgebieten ein.

Die Nachfragewirkung der öffentlichen Hand und der Wasserversorgungsunternehmen auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt hängt im Weiteren vom Gesamtumsatz am landwirtschaftlichen Bodenmarkt ab. Je höher das Gesamtvolumen der gehandelten landwirtschaftlichen Flächen auf dem Bodenmarkt ist,

desto höher muss auch der Flächenumsatz durch die *sonstigen* Käufer sein, um einen spürbaren Einfluss auf den gesamten Bodenmarkt zu haben. Hier stellt sich die Frage nach künftigen Entwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Der durchschnittliche jährliche landwirtschaftliche Flächenumsatz ist in Bayern seit Ende der 90er Jahre rückläufig. Bei Fortschreibung dieses Trends könnte sich c. p. die Einflussnahme der *sonstigen* Käufer auf den Grundstücksmarkt insgesamt erhöhen.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert der davon betroffenen Grundstücke wird regelmäßig die Wirkung der gewährten Ausgleichszahlungen (Billigkeitsausgleiches nach § 19 Abs. 4 WHG) diskutiert. Die von Wasserversorgungsunternehmen geleisteten Zahlungen stellen eine Kompensation für die im Rahmen der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsbeschränkungen entstehenden Einkommensminderungen dar. Sie entschädigen nur diejenigen wirtschaftlichen Nachteile, welche durch die Beschränkung der Nutzung entstehen, nicht die durch die Beschränkung eines Rechtes. Die Befragung der Sachverständigen ergab, dass die Gewährung von Ausgleichszahlungen eine durch Wasserschutzgebietsausweisung eintretende Verkehrswertminderung eines landwirtschaftlichen Grundstücks generell nicht verhindern kann, da diese nicht nur in der Nutzungsbeschränkung des Grundstückes begründet ist. Hypothese Nr. 4 „Das Ausmaß einer Verkehrswertminderung ist unabhängig von den gewährten Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen“ wird damit grundsätzlich bestätigt.

In der agrarökonomischen Forschung wurde schon früher versucht, sich der Frage nach den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke über den Vergleich von Kaufpreisen zu nähern. Das Vorhaben von MEINHARDT (1991) ließ sich jedoch aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit nicht verwirklichen. Darüber hinaus fehlten zum damaligen Zeitpunkt die technischen Voraussetzungen, um eine Kaufpreisauswertung in der Art und Weise vorzunehmen, wie sie in der vorliegenden Forschungsarbeit realisiert wurde. MEINHARDT (1991) beschreibt richtig, dass eine Ermittlung des Einflusses von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Verkehrswert über das Vergleichswertverfahren nur möglich ist, wenn zum ei-

nen „...eine ausreichende Anzahl von Marktdaten (erzielte Verkaufserlöse) innerhalb und außerhalb von WSG vorliegen...“ (MEINHARDT, 1991, S. 237). Zum anderen müssen „...die jeweils berücksichtigten Grundstücke [...] bis auf die Lage im WSG in allen übrigen wertbestimmenden Faktoren (z. B. Bodengüte) soweit wie möglich übereinstimmen.“ (MEINHARDT, 1991, S. 237). Diese beiden Kriterien sind in der hier durchgeführten Kaufpreisanalyse erfüllt. Um eine ausreichende Anzahl von Marktdaten zur Verfügung zu haben, wurden in den drei Untersuchungslandkreisen *alle* getätigten landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe mehrerer Jahre untersucht. Die „übrigen wertbestimmenden“ Faktoren eines jeden Grundstückes wurden soweit wie möglich erfasst. Hierbei handelt es sich – neben den aus der Kaufpreissammlung zu entnehmenden Faktoren wie Lage, Grundstückspreis und -größe – um die Flächennutzung, den Flächenstatus sowie die Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstückes in Bezug auf die Erzeugungsbedingungen (landwirtschaftliche Standortkartierung). Es ist davon auszugehen, dass die Berücksichtigung der genannten Faktoren eine sachgerechte Vergleichswertermittlung sicherstellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass in Einzelfällen wertbestimmende Einflüsse eines Grundstückes unbekannt und daher unberücksichtigt blieben.

Im Jahre 1997 widmete sich TREPTOW (1998) dem Einfluss von Naturschutzmaßnahmen auf die Vermögenswerte. TREPTOW (1998) nahm eine Kaufpreisanalyse in Naturschutzgebieten in vier Landkreisen Niedersachsens vor. Die Untersuchung beschränkte sich jedoch auf die Analyse der innerhalb von Naturschutzgebieten getätigten landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe. Möglich machte dies der von den Katasterämtern in diesen Landkreisen geführte Zusatz „Naturschutz“ bei der Registrierung von veräußerten Grundstücken in Naturschutzgebieten. Ein Vergleich der Kaufwerte dieser Grundstücke mit adäquaten Referenzgrundstücken ohne Naturschutzauflagen scheiterte (ebenso wie bei MEINHARDT) an mangelnder Datenverfügbarkeit. Ein Nachweis über eine Verkehrswertminderung konnte daher nicht erbracht werden (vgl. TREPTOW, 1998, S. 162).

Auch MÄHRLEIN (1990) geht in seiner Arbeit auf den Themenbereich der Minderung des Verkaufswertes von landwirtschaftlichen Flächen in Naturschutzgebieten ein. Ergebnis seiner durchgeführten Landwirtebefragung ist, dass die Land-

wirte den Wertverlust von im Naturschutzgebiet liegenden Flächen als „...besonders schwerwiegend beurteilen...“ und diese Flächen vielfach „...als wertlos...“ bezeichnen (MÄHRLEIN, 1990, S. 337).

In der vorliegenden Arbeit wurde nachgewiesen, dass die Lage eines Grundstückes im Wasserschutzgebiet einen verkehrswertbestimmenden Faktor darstellt. Das Ausmaß der durch Wasserschutzgebietsausweisungen möglichen Vermögensverluste wird bei Betrachtung der betroffenen Vermögenswerte deutlich. In Bayern liegen ca. 125.500 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wasserschutzgebieten (eigene Berechnungen, Stand 2003). Der Kaufwert für einen Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche lag in Bayern im Jahre 2004 bei durchschnittlich 22.550 €. Auf Basis dieser Angaben lassen sich Grundstückswerte in Höhe von 2,8 Milliarden Euro errechnen, welche einer Veränderung durch Wasserschutzgebietsausweisungen unterliegen. Bei einer durchschnittlich angenommenen Wertminderung der Grundstücke in Wasserschutzgebieten von beispielsweise 10 % würden bayernweit Vermögensverluste in Höhe von 280 Millionen Euro entstehen. Eine Entschädigungspflicht für einen durch Wasserschutzgebietsausweisung entstehenden Vermögensschaden existiert nach aktueller Rechtsprechung in der Regel nicht.

Bei der Diskussion über Verkehrswertminderungen von Grundstücken in Wasserschutzgebieten ist jedoch stets zu beachten, dass ein potentieller Wertverlust erst realisiert wird, wenn der Grundstückseigentümer das betreffende Grundstück veräußert. In Bayern wechseln landwirtschaftliche Flächen jedoch grundsätzlich sehr selten den Eigentümer. Im Vergleich zu anderen Bundesländern ist der jährliche Flächenumsatz am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sehr niedrig. Es erscheint daher wichtig, in der aktuell geführten Diskussion zwischen potentiellen und realisierten Wertverlusten zu unterscheiden.

Neben der Diskussion über die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke stellt sich die Frage, ob einem möglichen Vermögensverlust für die betroffenen Grundstückseigentümer entgegengewirkt werden kann. Nachfolgend sollen einige Anregungen dazu gegeben werden:

Zum einen gäbe es die Möglichkeit, auf den Erlass einer Wasserschutzgebietsverordnung zu verzichten und die Landwirte mit attraktiven Prämien zum Abschluss freiwilliger Vereinbarungen zu bewegen. Dies könnte einen durch die Verordnung auf dem Grundstück lastenden „Makel“ beseitigen und möglicherweise sogar Anreize zum Kauf von Grundstücken in Wasserschutzgebieten schaffen. Die Höhe der Prämien würde hierbei über die Teilnahme der Landwirte am Wasserschutz sowie über die Attraktivität der Grundstücke für potenzielle Erwerber entscheiden. Der Nachteil eines solchen Modells läge jedoch in einem hohen administrativen Aufwand seitens des Wasserversorgungsunternehmens, da es sich hierbei in privatrechtliche Verhandlungen mit jedem einzelnen Landwirt begeben müsste. Bei Nichteinhaltung der Verträge stünde dem Wasserversorgungsunternehmen mangels Wasserschutzgebietsverordnung ebenfalls nur der privatrechtliche Klageweg offen. Das Erreichen einer hohen Beteiligung der Landwirte an dieser Kooperation ist für den Erfolg dieses Modells von erheblicher Bedeutung. Die Verteilung der zusätzlichen Kosten, welche durch höhere Ausgleichszahlungen entstehen würden, wäre in diesem Fall zu diskutieren. Das Modell könnte einen Vermögensschaden für die Grundstückseigentümer vermeiden und die dabei entstehenden Kosten auf die Allgemeinheit bzw. den Steuerzahler oder Wasserabnehmer verlagern. Ob dies politisch gewollt ist, bleibt jedoch fraglich. Grundsätzlich ist hierbei zu entscheiden, wie weit die Sozialpflichtigkeit des Eigentums geht und in welchem Ausmaß die Allgemeinheit bzw. der Verbraucher an den Kosten des Grundwasserschutzes beteiligt werden soll.

Eine weitere Überlegung zur Reduzierung oder Vermeidung des Wertverlustes von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten ist das gezielte Zusammenführen von Angebot und Nachfrage von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten. Ziel ist hierbei, vor allem die außerlandwirtschaftliche Flächennachfrage mit dem landwirtschaftlichen Flächenangebot zu vereinigen. Städte oder Gemeinden haben – beispielsweise aufgrund der Ausgleichsregelungen für Baumaßnahmen (Ökokonto) – einen hohen Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen und erwerben Grundstücke in Wasserschutzgebieten in der Regel zu ortsüblichen Preisen. Gleichzeitig klagen manche Landwirte über eine zu geringe Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten sowie dem damit einhergehenden potentiellen Wertver-

lust für ihre Grundstücke. Die Schaffung einer überregionalen internetbasierten Grundstücksbörse könnte Angebot und Nachfrage in diesem Bereich zusammenführen. Die Wirkung bestünde dabei zum einen in der Vermittlung von tatsächlichen Grundstücksgeschäften. Zum anderen könnte durch die gegebenen Veräußerungsmöglichkeiten dazu beigetragen werden, dass die Ängste der Betroffenen vor einer Unveräußerbarkeit von Wasserschutzgebietsflächen abgebaut würden.

Eine ähnlich positive Wirkung auf den Markt und somit den Wert von landwirtschaftlichen Grundstücken könnte eine vom Wasserversorgungsunternehmen ausgesprochene Kaufpreisgarantie haben. Der Wasserversorger garantiert dabei, im Wasserschutzgebiet liegende Flächen zu einem ortsüblichen Preis anzukaufen. Dies gäbe den betroffenen Grundstückseigentümern die Sicherheit, im Veräußerungsfalle für ihre Wasserschutzgebietsflächen einen Gegenwert zu erhalten, wie er für Flächen außerhalb des Wasserschutzgebietes zu erzielen wäre. Einige Wasserversorgungsunternehmen in Bayern sprechen bereits Kaufpreisgarantien aus und berichten, damit sehr positive Erfahrungen gemacht zu haben. Ihren Angaben zufolge machten die Grundstückseigentümer von dem Kaufangebot jedoch bislang nur wenig Gebrauch. Die Wirkung bestünde vielmehr in der Sicherheit bzw. Möglichkeit des Grundstückseigentümers, einen angemessenen Preis zu erzielen, wenn er denn veräußern wollte. Eine vom Wasserversorgungsunternehmen abgegebene Kaufpreisgarantie wäre somit ein wichtiges Instrument, um einem Wertverlust in Wasserschutzgebieten entgegenzuwirken. Jedoch hängt die Anwendbarkeit von der Finanzkraft des jeweiligen Wasserversorgungsunternehmens ab. 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 zum einen kleine kommunale Wasserversorgungen mit geringen Fördermengen, zum anderen Wasserwerke in den Großstädten, wie beispielsweise Nürnberg und München, mit bis zu 100 Millionen Kubikmetern Fördermenge pro Jahr. Entsprechend unterschiedlich sind die Finanzmittel einzuschätzen, welche für eine potentielle Flächennachfrage zur Verfügung stehen. Die Abgabe von Kaufpreisgarantien ist daher lediglich für finanzstarke Wasserversorgungsunternehmen ein wirkungsvolles In-

strument, um einem Wertverlust von Grundstücken in Wasserschutzgebieten entgegenzuwirken.

Neben den genannten Möglichkeiten wäre ferner eine Aufklärungskampagne von Seiten der Wasserversorgung anzuregen. Informationsdefizite und daraus resultierende Ängste und Unsicherheiten führen oftmals zu einem irrationalen Verhalten der Teilnehmer am Grundstücksmarkt. Das Wissen um die tatsächlichen Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Verkehrswerte würde zu einer angemessenen Reaktion des Marktes und einer objektiv geführten gesellschaftspolitischen Diskussion beitragen.

5.2 Beleihung landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

Die Landwirtschaft in Bayern ist seit Jahren einem stetigen Strukturwandel ausgesetzt. Um die Wettbewerbsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Unternehmens trotz der sich verändernden Rahmenbedingungen zu erhalten, sind Investitionen in Wachstum und Modernisierung unumgänglich. Dieser wachsende Finanzierungsbedarf spiegelt sich im Anstieg der langfristigen Kredite an die Landwirtschaft wider (vgl. BMELV, 2006). Da Kreditentscheidungen unter anderem auf der Grundlage von Beleihungswerten getroffen werden, kommt der Frage nach den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert der davon betroffenen Grundstücke eine erhebliche Bedeutung zu.

Die Ausweisung eines landwirtschaftlichen Grundstückes als Wasserschutzgebiet kann sich auf die Beleihung des betreffenden Grundstückes sehr unterschiedlich auswirken. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass eine Schutzgebietsausweisung die Unbeleihbarkeit eines Grundstückes zur Folge haben kann. Ebenso ist es jedoch möglich, dass sich durch diese Verordnung keine negativen Auswirkungen für die Beleihung eines Grundstückes oder die Kreditvergabe an den Grundstückseigentümer ergeben. Die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung sind hierbei überwiegend nicht durch das Grundstück selbst oder den Grundstückseigentümer (Kreditnehmer), sondern durch die kreditgebende Bank bestimmt. Zum einen ist es bei der Beleihung im ersten Schritt entscheidend, ob das betreffende Kreditinstitut Kenntnis von dem Wasserschutzgebietsstatus des zu beleihenden Grundstückes erlangt bzw.

diesbezüglich Recherchen anstellt. Hypothese Nr. 8 besagt, dass der Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes bei der Beleihungswertermittlung als wertbeeinflussender Faktor berücksichtigt wird. Diese Hypothese muss insofern verworfen werden, da in der Untersuchung nur ca. die Hälfte aller befragten Kreditinstitute prüften, ob ein zu beleihendes Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt (vgl. Tabelle 12). Zum anderen sind die Folgen einer Wasserschutzgebietsausweisung für die Beleihung eines Grundstückes von der Methode der Beleihungswertermittlung sowie der subjektiven Risikoeinschätzung des jeweiligen Kreditsachbearbeiters abhängig. Für einen betroffenen Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass sich für ihn die Auswirkungen einer Schutzgebietsausweisung im Falle eines Kreditbedarfes bei unterschiedlichen Kreditinstituten c. p. sehr verschieden darstellen können. In Hypothese Nr. 9 wird behauptet, dass Kreditinstitute landwirtschaftliche Grundstücke in Wasserschutzgebieten in der Regel nicht beleihen. Diese Hypothese ist aufgrund der Befragungsergebnisse abzulehnen, da 86 % der befragten Kreditinstitute Grundstücke in Wasserschutzgebieten – wissentlich oder unwissentlich – beleihen (siehe Abschnitt 4.1.2.2). Wenn ein im Wasserschutzgebiet liegendes landwirtschaftliches Grundstück als Pfandobjekt für einen Kredit akzeptiert wird, findet die Beleihung ferner nicht zwangsläufig zu einem verminderten Beleihungswert statt (siehe Abschnitt 4.1.2.2). Hypothese Nr. 10 ist somit ebenfalls zu verwerfen.

In Zusammenhang mit den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert wird stets die Wirkung der gewährten Ausgleichszahlungen auf diesen diskutiert. Hypothese Nr. 11 nimmt an, dass gewährte Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen keinen Einfluss auf den von der Bank ermittelten Beleihungswert haben. Diese Hypothese ist grundsätzlich abzulehnen, da bei der Ermittlung des Beleihungswertes über den Ertragswert der Erhalt von Ausgleichszahlungen eine Rolle spielt.

Die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes haben für die betroffenen Eigentümer oftmals größere Bedeutung als eine mögliche Verkehrswertveränderung. Die geringen Flächenumsätze in Bayern zeigen, dass landwirtschaftliche Grundstücke selten veräußert werden. Ein Flächenverkauf findet in der Praxis

oft nur im Rahmen der Betriebsaufgabe oder durch wirtschaftliche Zwänge statt. Entsteht durch eine Wasserschutzgebietsausweisung ein Vermögensverlust an einem Grundstück, wird dieser nicht sofort, sondern erst bei der Veräußerung des Grundstückes realisiert. Eine Verminderung des Beleihungswertes hingegen schränkt die finanziellen Spielräume eines Betriebes möglicherweise unmittelbar ein.

Das Kreditpotential eines Kreditnehmers ist grundsätzlich durch seine Kapitaldienstfähigkeit und seine Möglichkeiten zur Sicherheitenstellung begrenzt. Nach Angaben der Mitarbeiter verschiedener Kreditinstitute stellt die Kapitaldienstfähigkeit bei landwirtschaftlichen Unternehmen häufig den kreditlimitierenden Faktor dar. Diese wird durch eine Wasserschutzgebietsausweisung in der Regel auch nicht verändert, da die dem landwirtschaftlichen Unternehmen entstehenden Nachteile, welche negativ auf die Kapitaldienstfähigkeit wirken würden, regelmäßig ausgeglichen werden. Hypothese Nr. 12 „Die Kapitaldienstfähigkeit eines Landwirts wird durch eine Ausweisung seiner Flächen als Wasserschutzgebiet nicht beeinflusst“ kann daher grundsätzlich angenommen werden. Wenn die Kapitaldienstgrenzen eines landwirtschaftlichen Unternehmens unverändert bleiben, bedeutet dies weiter, dass das aus der Kapitaldienstfähigkeit resultierende Kreditpotential durch eine Wasserschutzgebietsausweisung nicht reduziert wird. Folglich ergeben sich durch eine Wasserschutzgebietsausweisung verursachte Nachteile bei der Kreditvergabe vornehmlich aus einer möglichen Wertveränderung oder Nichtakzeptanz der Sicherheiten. Jedoch muss auch in diesem Falle die relative Flächenbetroffenheit eines landwirtschaftlichen Unternehmens insgesamt hoch sein, um spürbare Nachteile bei der Kreditvergabe zu erleiden.

MEINHARDT (1991) behandelte in seiner Arbeit die Relevanz von Beleihungswertminderungen durch Gewässerschutzauflagen. Er kam ebenfalls zu dem Schluss, dass keine allgemeingültigen Aussagen über das tatsächliche Auftreten und die jeweilige Größenordnung von Beleihungswertminderungen getroffen werden können. Er vermutet weiter, dass das Ausmaß einer etwaigen Beleihungswertminderung von der konkreten betrieblichen Betroffenheit und der Behandlung des Einzelfalls durch den Kreditgeber abhängt (vgl. MEINHARDT, 1991; S. 256). Die höchst unterschiedlichen Vorgehensweisen der Kreditinstitu-

te mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ sind laut Meinhardt (1991) und ebenso nach den Ergebnissen vorliegender Arbeit zum Teil auf mangelnde Informationen bzw. Aufklärung zurückzuführen und belegen ferner eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der Beleihungsfähigkeit von Wasserschutzgebietsflächen. Pauschale Ablehnungen von Wasserschutzgebietsflächen als Sicherungsobjekt sind ebenso unsachgemäß wie ein völliges Ignorieren dieses Faktors bei der Wertermittlung. Mit einer stärkeren Information und Aufklärung in diesem Bereich wäre sowohl der Wasserwirtschaft, welche sich oftmals dem Argument der generellen Unbeleihbarkeit von Grundstücken in Wasserschutzgebieten konfrontiert sieht, als auch den betroffenen Eigentümern geholfen. Im Umweltpakt Bayern (BAYSTMUGV, 2005) gaben der Sparkassenverband Bayern und der Genossenschaftsverband Bayern e. V. eine Erklärung ab, in welcher sie ihre Mitgliedssparkassen und -banken auf die fachliche Einzelbetrachtung bei der Bewertung von Schutzgebieten hinweisen wollen. Ein Defizit im Wissensstand zur Bewertung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten scheint insofern erkannt worden zu sein, da zur Versachlichung der Bewertung von Grundstücken in Schutzgebieten – soweit erforderlich – Schulungen durchgeführt werden sollen (vgl. BAYSTMUGV, 2005, S. 25). Die Notwendigkeit der Umsetzung dieses Vorhabens wird durch die Ergebnisse dieser Arbeit bestätigt und ist daher sehr zu empfehlen. Eine sachliche Aufklärung über die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Wert von Grundstücken in Wasserschutzgebieten bietet für alle an einer Beleihung von Grundstücken beteiligten Akteure Vorteile.

5.3 Pachtpreise landwirtschaftlicher Grundstücke in Wasserschutzgebieten

Die Entwicklungen am deutschen Pachtmarkt sind durch den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft geprägt. Der Produktionsfaktor Boden gewinnt über die Landpacht immer mehr an Bedeutung. Sowohl in Deutschland als auch in Bayern war in der Vergangenheit ein Anstieg der Pachtflächen sowie der Pachtpreise zu verzeichnen. In Bayern sind rund 45 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche verpachtet. Aufgrund dieses hohen Pachtflächenanteils kommt der Frage nach den Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Pachtpreis der davon betroffenen Grundstücke eine

große Bedeutung zu. In vorliegender Arbeit wurde die Hypothese aufgestellt, dass sich der Pachtpreis einer landwirtschaftlichen Fläche nicht verändert, wenn diese als Wasserschutzgebiet ausgewiesen wird (Hypothese Nr. 13). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass eine Wasserschutzgebietsausweisung oftmals keine Veränderung der Pachtpreise der betroffenen Grundstücke zur Folge hat. Die Hypothese ist jedoch trotzdem zu verwerfen, da sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf den Pachtpreis der betroffenen Grundstücke grundsätzlich auswirken kann. In Abhängigkeit von den jeweiligen Umständen sind in Wasserschutzgebieten sowohl höhere als auch niedrigere Pachtpreise als außerhalb des Wasserschutzgebietes möglich. Welche Faktoren den Pachtpreis der in Wasserschutzgebieten liegenden Flächen beeinflussen können, wurde in dieser Arbeit ausführlich aufgezeigt (siehe Abschnitt 4.1.3).

Der Pachtpreis eines landwirtschaftlichen Grundstückes wird primär durch den nachhaltig zu erzielenden Ertrag einer Fläche bestimmt. Dieser Grundsatz besitzt für Flächen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten Gültigkeit. Wenn sich die Pachtpreise von Flächen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten nicht unterscheiden, ist anzunehmen, dass sich der nachhaltig zu erzielenden Ertrag dieser Flächen ebenfalls nicht unterscheidet. Für die Flächen im Wasserschutzgebiet würde dies daher bedeuten, dass die bei der Bewirtschaftung einer Fläche im Wasserschutzgebiet entstehenden Ertragsminderungen durch die gewährten Ausgleichszahlungen weitestgehend ausgeglichen werden. Dieser mittelbare Effekt der Ausgleichszahlungen wirkt möglichen negativen Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Pachtpreise entgegen.

Bei den im Rahmen dieser Arbeit befragten Landwirten herrscht jedoch eine gewisse Unsicherheit über die zukünftige Gewährung von Ausgleichszahlungen vor. Die Wasserwirtschaft könnte hierbei Maßnahmen zur Stärkung des Vertrauens in die Verlässlichkeit der Zahlungen ergreifen, um die Wirkung der Ausgleichszahlungen auf die Pachtpreise zu stärken. Denkbar wäre hierbei im Rahmen einer umfassenden Aufklärungskampagne u. a. auf den gesetzlichen Ausgleichsanspruch hinzuweisen.

Unveränderte Pachtpreise in Wasserschutzgebieten können im Weiteren für die Beleihungswertermittlung von Bedeutung sein. Ermittelt ein Kreditinstitut den

Beleihungswert über die Nettopacht des zu beleihenden landwirtschaftlichen Grundstückes (vereinfachte Ertragswertermittlung), unterscheiden sich die ermittelten Beleihungswerte von Flächen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten nicht, wenn sich die Pachtpreise nicht unterscheiden. Bei ähnlich hohen Beleihungswerten innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten sollten sich für die Beleihung von Wasserschutzgebietsflächen keine Nachteile gegenüber Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten ergeben. Jedoch entscheidet letztlich die subjektive Risikoeinschätzung des Kreditinstitutes über eine Gleichbehandlung von landwirtschaftlichen Flächen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten.

5.4 Ansatzpunkt und Anregung für eine weiterführende wissenschaftliche Forschung

Ein Forschungsschwerpunkt dieser Arbeit ist es, den Einfluss einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Verkehrswert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, unter Anwendung der Differenzwertmethode, zu ermitteln. Durch den Kaufpreisvergleich landwirtschaftlich genutzter Grundstücke innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten, welche in ihren übrigen wertbestimmenden Faktoren hinreichend übereinstimmen, konnte der Einfluss der Wasserschutzgebietsausweisung auf den Grundstückswert ermittelt werden. Die durchgeführte Kaufpreisanalyse erstreckt sich auf drei bayerische Landkreise und ist daher nicht repräsentativ. Eine Auswertung weiterer Landkreise wäre wünschenswert, ist derzeit jedoch aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit nicht möglich.

Für die in vorliegender Forschungsarbeit durchgeführte Kaufpreisanalyse wurden Daten benötigt, welche nicht in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse enthalten sind. Die fehlenden Informationen mussten aus verschiedenen Datenquellen gewonnen und mit den Daten der Kaufpreissammlung verknüpft werden. Die daraus resultierenden Schnittstellenprobleme, datenschutzrechtliche Barrieren und nicht zuletzt mangelnde Kooperation verschiedener Institutionen schränkten die Gewinnung der Daten und somit die gesamte Datenbasis erheblich ein.

Zur Verbesserung der Datenbasis ist daher die Erfassung aller preisbestimmenden Grundstücksmerkmale und sonstigen Umstände beim Erwerbsvorgang durch den Gutachterausschuss anzuregen. Der Gutachterausschuss erhält vom Notar nach Vertragsabschluss eine Abschrift jeder Kaufvertragsurkunde. Darin enthaltene grundstücksbezogene Angaben beschränken sich bei landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen in der Regel auf die Flurnummer, Gemarkung, Größe und Bezeichnung des Grundstückes. Oftmals geht aus diesen Angaben die Nutzungsart des landwirtschaftlichen Grundstückes ebenso wenig hervor, wie die Tatsache, dass das veräußerte Grundstück in einem Wasserschutzgebiet liegt. Um die Datenbasis der Gutachterausschüsse zu verbessern, könnten zum einen die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale und sonstigen Umstände des Grundstücksgeschäftes in die Kaufvertragsurkunde aufgenommen werden. Zum anderen bietet die nachträgliche Befragung der beteiligten Akteure am Grundstücksgeschäft eine Möglichkeit, an die erforderlichen Daten für die Wertermittlung zu gelangen. Nach Erhalt der notariellen Urkunden versenden einige Gutachterausschüsse Fragebögen an den Käufer, Verkäufer oder beurkundenden Notar, um die Wertmerkmale und Umstände des einzelnen Kaufvorgangs zu erfassen. Ein Vorgehen dieser Art wäre von allen Gutachterausschüssen wünschenswert. Um eine einheitliche Datenerfassung zu erreichen, ist die Anwendung inhaltsgleicher Fragebögen anzuregen. Dabei sollte auf die Erfassung der die Wasserschutzgebietsthematik betreffenden Wertmerkmale geachtet werden.

Die Beschaffung und Bündelung dieser Informationen durch die Gutachterausschüsse würden eine breite Datenbasis und somit die Voraussetzung für die Repräsentativität einer Vielzahl von Untersuchungszwecken schaffen. Sie ermöglicht ferner die Anwendung statistischer Analysemethoden. Einen interessanten Untersuchungsansatz stellt in diesem Zusammenhang die hedonische Preisfunktion dar. Dem hedonischen Ansatz liegt die Annahme zugrunde, dass Güter – in diesem Fall Grundstücke – nach ihren nutzenstiftenden Eigenschaften oder Merkmalen bewertet werden (vgl. ROSEN, 1974, S. 34). Die hedonische Preisfunktion stellt einen Zusammenhang zwischen dem Preis eines Grundstückes und seinen (wertbestimmenden) Eigenschaften her. Sie beschreibt den Grundstückspreis als Funktion verschiedener Eigenschaften. Als Eigenschaften könnten hierbei z. B. die Nutzungsart, Flächengröße, Käufergruppe, Wertung

der landwirtschaftlichen Nutzflächen gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung und die Lage in einem Schutzgebiet gewählt werden.

Zur Schätzung der hedonischen Preisfunktion empfiehlt sich der Einsatz multipler Regressionsfunktionen. Die am Markt beobachteten Grundstückspreise stellen hierbei die abhängige Variable, die verschiedenen Grundstückseigenschaften stellen die unabhängigen (erklärenden) Variablen dar. Zur Modellierung des erforderlichen Regressionsmodells wird auf die Literatur verwiesen (vgl. SANDER, 1994a oder MIRANOWSKI u. HAMMES, 1984). Nach Schätzung der Preisfunktion können hedonische Preise für jede Eigenschaft (erklärende Variable) bestimmt werden. Hedonische Preise werden auch als implizite Preise bezeichnet, da für die Eigenschaften selbst kein eigener Markt existiert (vgl. Baumgartner, 1997, S. 16). Um sie zu ermitteln, wird bei nicht-metrischen Eigenschaften eine Differenzbetrachtung angestellt, d. h. der Grundstückswert wird mit und ohne die betreffende Eigenschaft geschätzt. Bei metrischen Eigenschaften erfolgt die Berechnung der impliziten Preise durch partielle Differentiation der hedonischen Preisfunktion nach der jeweiligen Eigenschaft (vgl. SANDER, 1994b, S. 15). Mit Hilfe der hedonischen Preisfunktion können somit die einzelnen preisbestimmenden Grundstückseigenschaften, d. h. auch die Lage im Wasserschutzgebiet monetär bewertet werden. Jedoch ist dieser Ansatz auch mit Problemen behaftet. Beispielsweise setzt der hedonische Ansatz die Unabhängigkeit der Grundstückseigenschaften bzw. setzt die Regressionsanalyse die Unkorreliertheit der unabhängigen Variablen voraus (vgl. DILLER, 2000, S. 200). Es ist jedoch davon auszugehen, dass einige Grundstückseigenschaften (erklärende Variablen) eine Multikollinearität aufweisen (z. B. Nutzungsart und Wertung des Grundstückes gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung). Ferner sind für statistisch gesicherte Aussagen über hedonische Preise von Grundstückseigenschaften viele Fälle nötig, da der Umsatz und die Markttransparenz auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt im Vergleich zu anderen Märkten gering sind. Grundsätzlich wäre der hedonische Untersuchungsansatz jedoch ein geeigneter Weg, um eine Preisschätzung für einzelne Grundstückseigenschaften (z. B. Lage im Wasserschutzgebiet) zu erhalten.

6 Zusammenfassung

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit den Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Wert landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Es wird untersucht, inwieweit eine Wasserschutzgebietsausweisung den Verkehrswert, den Pachtpreis und die Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken beeinflusst.

Zunächst wird in Kapitel 2 die Konzeption des Forschungsdesigns dargelegt. Die Bereiche „Verkehrswert“, „Pachtpreis“ und „Beleihung“ werden als Untersuchungsgegenstände definiert. Für jeden dieser Untersuchungsgegenstände werden Hypothesen formuliert. Diese haben forschungsführenden Charakter und verdeutlichen das Forschungsziel innerhalb der verschiedenen Untersuchungsgegenstände. Zur Klärung der Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Forschungsgegenstände werden drei Untersuchungen durchgeführt. Es handelt sich hierbei um eine breit angelegte Expertenbefragung, eine Kaufpreisanalyse in drei bayerischen Landkreisen sowie eine Einzelstudie in einem ausgewählten Wasserschutzgebiet.

In der Expertenbefragung wurden insgesamt 107 Einzelinterviews zum Thema „Wertveränderung von Grundstücken durch Wasserschutzgebietsausweisung“ geführt. Befragt wurden Landwirte, Mitarbeiter von Kreditinstituten, landwirtschaftliche Sachverständige, Mitarbeiter von Wasserversorgungsunternehmen, Vertreter öffentlicher Grundbesitzer, Mitarbeiter der Direktionen für ländliche Entwicklung sowie überregionale Grundstückseigentümer. Der Befragungsschwerpunkt der Interviews lag auf dem jeweiligen Handlungs- und Erfahrungswissen der Befragten. Die Expertenbefragung liefert Erkenntnisse für alle drei Forschungsgegenstände.

Mit der Kaufpreisanalyse wurde in dieser Arbeit ein Vorhaben realisiert, welches in dieser Art in der agrarökonomischen Forschung bisher noch nicht durchgeführt wurde. In drei ausgewählten bayerischen Landkreisen wurden Preise landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Hinblick auf ihre Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten ausgewertet. Die Analyse erfolgte sowohl für Acker- als auch für Grünlandflächen. Die Grundstückskäufe in Wasserschutzgebieten wurden zusätzlich hinsichtlich der unterschiedlichen Was-

Wasserschutzgebietszonen und verschiedenen Käufergruppen ausgewertet. Dies ermöglicht nicht nur die Ermittlung von Kaufpreisdifferenzen innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten, sondern lässt auch Preisvergleiche innerhalb des Wasserschutzgebietes hinsichtlich der Schutzzonen und Erwerbergruppen zu. Aufgrund der Anzahl der Landkreise kann die Kaufpreisanalyse keinen Anspruch auf Repräsentativität erheben. Sie ist jedoch geeignet, punktuell die realen Kaufpreisverhältnisse der ausgewählten Landkreise widerzuspiegeln.

In der Einzelfallstudie wurden die in der Kaufpreisanalyse und Expertenbefragung gewonnenen Erkenntnisse in einem ausgewählten Wasserschutzgebiet überprüft und spezifiziert. In der betreffenden Region wurde ebenfalls eine Kaufpreisanalyse durchgeführt. Ferner fand eine Befragung der Teilnehmer am lokalen Grundstücksmarkt statt. Darunter befanden sich 25 Landwirte, zwei Bürgermeister sowie ein Mitarbeiter des betreffenden Wasserversorgungsunternehmens. Die Verknüpfung dieser Befragungsergebnisse mit den Resultaten der regionalen Kaufpreisanalyse ermöglicht eine klare Darstellung der Auswirkungen der Schutzgebietsausweisung für die betreffende Region bzw. die betroffenen Grundstückseigentümer.

In Kapitel 3 werden einige Grundlagen erarbeitet, welche für die Untersuchung und spätere Interpretation der Ergebnisse erforderlich sind. Zunächst wird ein umfassender Überblick über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt gegeben. Dabei ist festzustellen, dass die Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Bayern zu den höchsten Deutschlands gehören und nach wie vor ein starkes Kaufpreisgefälle zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern herrscht. Innerhalb Bayerns lassen die Kaufwerte ein Nord/Süd-Gefälle erkennen. Die Kaufpreise im Süden Bayerns sind zum Teil dreimal so hoch wie im Norden. Bezüglich der Entwicklungen auf dem deutschen als auch dem bayerischen Pachtmarkt lässt sich festhalten, dass der Pachtflächenanteil an der gesamten bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche seit drei Jahrzehnten steigt. Dies zeigt, dass sich der anhaltende Strukturwandel in der Landwirtschaft stark über den Pachtmarkt vollzieht. In Bayern liegen die Pachtpreise zudem deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die aufgezeigten erheblichen Wertunterschiede am deutschen Bodenmarkt lassen vermuten, dass die

Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung möglicherweise nicht pauschal zu beschreiben sind.

Ferner werden in dieser Forschungsarbeit die rechtlichen Grundlagen zur Ausweisung von Wasserschutzgebieten dargelegt. In Bayern sind dies das Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit Art. 35 des Bayerischen Wassergesetzes. Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten erfolgt durch eine Rechtsverordnung der Kreisverwaltungsbehörden. Diese so genannte Wasserschutzgebietsverordnung enthält die räumliche Dimension des Schutzgebietes und unterteilt es in verschiedene Schutzzonen. Die Wasserschutzgebietsverordnung enthält ferner für den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu beachtende Handlungsverbote, -beschränkungen oder Duldungspflichten. Diese Schutzanordnungen werden ausgehend von der Grenze des Wasserschutzgebietes hin zur Entnahmestelle stärker und gehen meist mit wirtschaftlichen Nachteilen für die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke einher.

Da die Entschädigung dieser wirtschaftlichen Nachteile für die Betroffenen von entscheidender Bedeutung ist, wird ein Überblick über den aktuellen Stand der Rechtsprechung gegeben. Einen Ausgleichsanspruch für wirtschaftliche Nachteile besteht nach § 19 Abs. 4 WHG nur, wenn diese Nachteile durch die Beschränkung der ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstückes entstehen. Wirtschaftliche Nachteile, welche aufgrund von Pacht-, Beleihungs- oder Verkehrswertverlusten entstehen, werden im Rahmen des § 19 Abs. 4 WHG nicht ausgeglichen. Nach aktueller Rechtsprechung, sind Verluste dieser Art im Regelfall im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums entschädigungslos hinzunehmen. Nur unter gewissen Voraussetzungen kann eine Entschädigung über die entschädigungspflichtige Eigentumsinhaltsbestimmung gemäß § 19 Abs. 3 WHG erreicht werden. Die Voraussetzung für einen solchen Anspruch ist jedoch, dass dem Betroffenen durch die Wasserschutzgebietsverordnung ein Sonderopfer auferlegt wird, das ihn unverhältnismäßig bzw. im Verhältnis zu anderen in unzumutbarer Weise trifft. Zur Beurteilung dieses Sachverhaltes kommt der Untersuchung der Auswirkungen von Wasserschutzgebietsausweisungen auf den Wert landwirtschaftlicher Grundstücke eine hohe Bedeutung zu.

Um die Wertveränderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten zu erfassen, müssen Wertebegriffe und Wertansätze definiert bzw. festgelegt werden. Der Verkehrswert ist gemäß § 194 Baugesetzbuch als Marktwert definiert. Er wird bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Vergleichswertverfahren ermittelt, d. h. aus Preisen abgeleitet, welche für vergleichbare Grundstücke vereinbart worden sind. Der Beleihungswert eines Grundstückes ist für die Gewährung von Krediten gegen Grundpfandrechte von Bedeutung. Mit Einführung des Pfandbriefgesetzes im Jahre 2005 wurde eine Definition des Beleihungswertes geschaffen, welche für alle Sparten der Kreditwirtschaft Gültigkeit besitzt. Neben dieser gesetzlichen Regelung zur Beleihungswertermittlung werden die Richtlinien zweier Bankengruppen, welche die Hauptkreditgeber der Landwirtschaft darstellen, vorgestellt. Ein Exkurs über den Ertragswert landwirtschaftlicher Grundstücke vervollständigt die Darlegung der Wertebegriffe und schließt das Grundlagenkapitel ab.

Die Untersuchungsergebnisse werden in Kapitel 4 präsentiert. In der **Expertenbefragung** wurde deutlich, dass allgemeingültige Aussagen zur Wertveränderung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten nicht getroffen werden können. Es war jedoch möglich, für alle Forschungsgegenstände (Verkehrswert, Pacht, Beleihung) verschiedene Faktoren zu identifizieren, welche die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung bestimmen.

Der *Verkehrswert* landwirtschaftlicher Grundstücke wird nach den Ergebnissen der Expertenbefragung durch eine Wasserschutzgebietsausweisung tendenziell negativ beeinflusst. Inwieweit sich der Verkehrswert konkret verändert, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Die in der Expertenbefragung identifizierten Faktoren lassen sich dabei zum einen in grundstücksbezogene und zum anderen in lokale, regionale sowie gesamtwirtschaftliche Faktoren unterscheiden. Bei den grundstücksbezogenen Einflussfaktoren handelt es sich um den amtlichen Schutzgebietsstatus des Grundstückes sowie die auf dem Grundstück lastenden Nutzungsbeschränkungen und Auflagen. Ferner haben die Nutzungsart (z. B. Ackerland oder Grünland) sowie die langfristigen Entwicklungschancen des Grundstückes (vor Schutzgebietsausweisung) und in seltenen Fällen dessen Ertragswert einen Einfluss auf eine durch Wasserschutzgebietsausweisung verursachte Verkehrswertveränderung. Neben grundstücksbezogenen Faktoren

wurden Einflüsse lokaler, regionaler oder gesamtwirtschaftlicher Art ermittelt, welche eine Verkehrswertveränderung in Wasserschutzgebieten beeinflussen. Hierzu zählen die außerlandwirtschaftliche Nachfrage nach Flächen im Wasserschutzgebiet, die Größe der Wasserschutzgebietes, die Sensibilisierung des Käufermarktes, die Höhe der Ausgleichszahlungen, der Stand der guten fachlichen Praxis sowie die allgemeine Situation auf dem Grundstücksmarkt. Um eine durch Wasserschutzgebietsausweisung verursachte Verkehrswertveränderung eines landwirtschaftlichen Grundstückes im Einzelfall zu beziffern, sind die Ausprägungen der genannten Einflussfaktoren zu ermitteln.

Weiterhin werden in der Expertenbefragung Faktoren identifiziert, welche landwirtschaftliche Unternehmen mit Eigentumsflächen in Wasserschutzgebieten bei der *Beleihung* von landwirtschaftlichen Grundstücken sowie der Kreditvergabe insgesamt beeinflussen. Grundsätzlich ist hierbei entscheidend, inwieweit sich durch eine Wasserschutzgebietsausweisung der Beleihungswert eines davon betroffenen Grundstücks verändert. Reduziert ein Kreditinstitut den Beleihungswert eines landwirtschaftlichen Grundstücks, sinkt das aus den Sicherheiten resultierende Kreditpotenzial des landwirtschaftlichen Unternehmens. Ob sich Beleihungswerte von Grundstücken in Wasserschutzgebieten verändern, hängt in erster Linie davon ab, ob das Kreditinstitut bei der Beleihungswertermittlung einen möglichen Wasserschutzgebietsstatus des Grundstückes prüft. Darüber hinaus werden die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung eines Grundstückes auf dessen Beleihungswert durch die gewählte Methode der Beleihungswertermittlung (Ableitung aus Ertragswert oder Verkehrswert) sowie die subjektive Risikoeinschätzung des für die Kreditentscheidung zuständigen Sachbearbeiters beeinflusst. Für die Kreditvergabe ist im Weiteren von Bedeutung, ob die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers von im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücken durch eine veränderte Gewinnsituation beeinflusst wird. Im Falle der Selbstbewirtschaftung der betroffenen Flächen ist entscheidend, inwieweit die durch Ausgleichszahlungen entstehenden Erträge die negativen Auswirkungen der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen auf den Gewinn kompensieren. Falls das betreffende Grundstück verpachtet ist, hängt die Gewinnwirkung von der Entwicklung des Pachtpreises ab. Neben möglichen Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf den Beleihungswert und die Kapitaldienstfähigkeit des Eigentümers ist für das betroffene

landwirtschaftliche Unternehmen ferner die Höhe des prozentualen Anteils von Wasserschutzgebietsflächen an der gesamten Eigentumsfläche von Bedeutung. Je höher diese relative Flächenbetroffenheit ist, desto stärker kann sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf die Kreditvergabe an landwirtschaftliche Unternehmen auswirken.

Der *Pachtpreis* eines Grundstückes ist durch eine Wasserschutzgebietsausweisung grundsätzlich weniger stark beeinflusst als der Verkehrswert. In der Praxis verändert dieser sich durch eine Wasserschutzgebietsausweisung häufig nicht. Wenn sich Pachtpreise in Wasserschutzgebieten jedoch verändern, sind sowohl Pachtpreissteigerungen als auch -reduzierungen möglich. Der Pachtpreis einer landwirtschaftlichen Fläche ist vornehmlich durch das bei der Bewirtschaftung zu erzielende nachhaltige Einkommen bestimmt. Für die Auswirkungen einer Wasserschutzgebietsausweisung auf die Pachtpreise ist daher von Bedeutung, wie stark eine mögliche Reduzierung des aus der Pachtfläche zu erzielenden Grenzgewinns durch die Gewährung von Ausgleichszahlungen kompensiert wird. Ferner spielt für die Entwicklung der Pachtpreise im Wasserschutzgebiet die allgemeine Situation am Pachtmarkt, der Stand der guten fachlichen Praxis sowie im Einzelfall die Laufzeit des Pachtvertrages eine Rolle.

Einen weiteren wichtigen Untersuchungsansatz dieser Arbeit stellt die **Kaufpreisanalyse** dar. Die in drei bayerischen Landkreisen gewonnenen Ergebnisse sind nicht repräsentativ, liefern jedoch quantitative Ergebnisse für den Untersuchungsgegenstand „Verkehrswert“. In der Kaufpreisanalyse lässt sich hinsichtlich der Preisänderung bei Ackerflächen in den drei Untersuchungslandkreisen feststellen, dass *natürliche Personen* Ackerflächen in Wasserschutzgebieten in der Regel zu Preisen erwerben, welche unter dem ortsüblichen Preisniveau liegen. Die Käufergruppe der *Sonstigen* (darunter Wasserversorgungsunternehmen und die öffentliche Hand) erwirbt Ackerflächen in Wasserschutzgebieten hingegen in der Regel ohne Preisabschlag. Für Verkäufe von Grünlandflächen ist aufgrund der Ergebnisse keine eindeutige Aussage zur Wertveränderung möglich.

Im Rahmen der Kaufpreisanalyse wurde ferner untersucht, wie stark der Einfluss der verschiedenen Käufergruppen auf den Grundstücksmarkt innerhalb und außerhalb von Wasserschutzgebieten ist. Zu diesem Zweck wurden die

von jeder Käufergruppe getätigten Flächenumsätze betrachtet. In den drei untersuchten Landkreisen ist die Käufergruppe der *natürlichen Personen* überproportional am Flächenumsatz außerhalb von Wasserschutzgebieten beteiligt. Innerhalb von Wasserschutzgebieten ist die Käufergruppe der *Sonstigen* in den drei Landkreisen umso stärker am Flächenumsatz beteiligt, je geringer der Prozentsatz der in Wasserschutzgebieten liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist.

Es ist davon auszugehen, dass der Einfluss einer Käufergruppe auf die Preisgestaltung und somit den Verkehrswert grundsätzlich umso größer ist, je höher der Flächenumsatz dieser Käufergruppe bzw. die Beteiligung dieser Käufergruppe an den getätigten Kaufvorgängen ist. In Landkreisen mit einem hohen Anteil an Wasserschutzgebietsflächen ist demzufolge im Schutzgebiet von einer geringen Verkehrswertbeeinflussung durch die Käufe der Gruppe der *Sonstigen* auszugehen, während die Käufe der *natürlichen Personen* stark verkehrswertbestimmend sind. Im Gegensatz dazu scheint der Einfluss der *sonstigen* Käufer auf den Grundstücksmarkt und die Preisgestaltung in Wasserschutzgebieten in Landkreisen mit einem geringen Anteil an Wasserschutzgebietsflächen höher zu sein als der der *natürlichen Personen*.

In der durchgeführten **Einzelfallstudie** wurden die Ergebnisse der Kaufpreisanalyse in Bezug auf die unterschiedliche Zahlungsbereitschaft der verschiedenen Käufergruppen bestätigt. Im betreffenden Wasserschutzgebiet stabilisieren die Käufe der *Sonstigen* den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücke im Wasserschutzgebiet. *Natürliche Personen* und *sonstige* Käufer (hier nur Kommunen) sind am Grundstücksmarkt innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes gleichermaßen aktiv. Durch die Kombination der Ergebnisse der regionalen Kaufpreisanalyse mit den Befragungsergebnissen der Einzelfallstudie können die Bestimmungsfaktoren der Verkehrswertveränderung in diesem Wasserschutzgebiet detailliert beschrieben werden. Ferner werden die Auswirkungen der Wasserschutzgebietsausweisung auf die Pachtpreise in diesem Wasserschutzgebiet klar aufgezeigt. Abschließend erfolgt eine Darstellung des Erfahrungswissens der befragten Landwirte zur Beleihung ihrer im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstücke.

Eine Diskussion der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 5 schließt die Arbeit ab. Berücksichtigt werden hierbei die bereits gewonnenen Erkenntnisse der agrarökonomischen Forschung für diesen Bereich. Die eingangs formulierten Hypothesen werden im Rahmen der Diskussion anhand der gewonnenen Untersuchungsergebnisse bestätigt oder widerlegt. Abschließend werden verschiedene Möglichkeiten skizziert, um auf eine Wertveränderung von landwirtschaftlichen Grundstücken in Wasserschutzgebieten Einfluss zu nehmen.

Literaturverzeichnis

AID (Hrsg.) (1991): Einzelwirtschaftliche Auswirkungen von Auflagen in Natur- und Wasserschutzgebieten, Heft 1009, Bonn.

AID INFODIENST (Hrsg.) (2004): Der landwirtschaftliche Jahresabschluss II, Bonn.

ATTESLANDER, P. (2003): Methoden der empirischen Sozialforschung, 10. Auflage, Berlin/New York.

BAUMGARTNER, B. (1997): Monetäre Bewertung von Produkteigenschaften auf dem deutschen Automobilmarkt mit Hilfe hedonischer Modelle, in: Marketing ZPF, 19. Jahrgang, Heft 1, S.15-25.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (Hrsg.) (2002): Besitz- und Eigentumsverhältnisse der landwirtschaftlichen Betriebe in Bayern 2001, Statistische Berichte, C IV 4 – 2j/01, München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (Hrsg.) (2004a): Die Bodennutzung in Bayern 2003, Statistische Berichte, Kennziffer CI 1 4j 2003, München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (Hrsg.) (2004b): Erwerbstätige nach der überwiegend ausgeübten Tätigkeit in Bayern im März 2004, Statistische Berichte, Kennziffer A VI 2/S1 4j 2004, München.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG (Hrsg.) (2005): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2004, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j 2004, München.

BAYSTMLF (Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten) (Hrsg.) (o. J.): Information zu den Verfahren der ländlichen Entwicklung, http://www.stmlf-design2.bayern.de/le/abteilung_e/informationen/infomaterial/20030101_verfahren_le.pdf, (eingesehen am 14.9.2005).

BAYSTMLF (Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten) (Hrsg.) (2004): Bayerischer Agrarbericht 2004, München.

BAYSTMLF (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) u. BAYSTMUGV (Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten) (Hrsg.) (2005): Cross Compliance 2005, http://www.stmlf.bayern.de/agrarpolitik/11030/linkurl_1_6.pdf, (eingesehen am 20.1.2006).

BAYSTMUGV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) (2002): Trinkwasserschutzgebiete: Bayern beim Trinkwasserschutz vorne dran, Pressemitteilung vom 11.11.2002, <http://www.stmugv.bayern.de/de/aktuell/presse/2002/464.htm>, (eingesehen am 15.9.2005).

BAYSTMUGV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) (2003): Fünf Prozent Wasserschutzgebietsfläche ausreichend, Pressemitteilung vom 25.8.2003, <http://www.stmugv.bayern.de/de/aktuell/presse/2003/374.htm>, (eingesehen am 15.01.2006).

BAYSTMUGV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) (2005): Umweltpakt Bayern, Vereinbarung zwischen der Bayerischen Staatsregierung und der Bayerischen Wirtschaft vom 25. Oktober 2005, http://www.stmugv.bayern.de/de/wirtschaft/umw_pakt/umpakt.pdf, (eingesehen am 05.09.2006).

BECKER, J. (1981): Die Entwicklung der Boden- und Pachtpreise: Ursachen, Auswirkungen, Gefahren, Berichte über Landwirtschaft, Band 59, Heft 3, S. 359-387.

BELLINGER, D. u. KERL, V. (1995): Hypothekendarstellungsgesetz: Kommentar, 4. völlig neubearbeitete und erweiterte Auflage, München.

BMELV (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz) (Hrsg.) (2006): Statistischer Monatsbericht, 2/2006, Bonn.

BMU (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit) (2006): Gewässerschutz: Ziele, Gefährdungen und Überwachung, <http://www.umweltministerium.de/gewaesserschutz/doc/3178.php> (eingesehen am 21. 6.2006).

BMVEL (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft) (Hrsg.) (2001): Gute fachliche Praxis der landwirtschaftlichen Bodennutzung, Bonn.

BODMER, U. (1993): Rechnungswesen in der Landwirtschaft, Stuttgart.

BOGNER, A. u. MENZ, W. (2005): Das theoriegenerierende Experteninterview: Erkenntnisse, Wissensformen, Interaktion, in: BOGNER, A.; LITTIG, B. u. MENZ, W. (Hrsg.): Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung, 2. Auflage, S. 33-70, Wiesbaden.

BRANDES, W. (1992): Investition, Finanzierung und Wachstum in der Landwirtschaft, Stuttgart.

BREUER, R. (1998): Die Kostenlast bei Wasserschutzgebietsfestsetzungen, Natur und Recht, 20. Jahrgang, Heft 7, S. 337-347.

BREUER, R. (2004): Öffentliches und privates Wasserrecht, 3. Auflage, München.

CANNEL, C. F. (1985): Interviewing in telephone surveys, in: BEED, T. W. u. STIMSON, R. J. (Hrsg.): Survey Interviewing: Theory and Techniques, S. 63-84, Sydney.

CZYCHOWSKI, M. (2003): Wasserhaushaltsgesetz: Kommentar, 8. neubearbeitete Auflage, München.

DEUTSCHER BAUERNVERBAND (Hrsg.) (2003): Situationsbericht 2004: Trends und Fakten zur Landwirtschaft, Bonn.

DIEKMANN, A. (2004): Empirische Sozialforschung: Grundlagen, Methoden, Anwendungen, 12. Auflage, Hamburg.

DILLER, H. (2000): Preispolitik, 3. überarbeitete Auflage, Stuttgart/Berlin/Köln.

DOLL, H. (2001) : Zur Entwicklung von Pacht- und Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen in Ostdeutschland, Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft

(FAL), März 2001, http://www.bal.fal.de/download/DO_09_2001.pdf (eingesehen am 18.1.2005).

DOLL, H. (2002a): Zur Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in den neuen und alten Ländern, Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL) Februar 2002, <http://www.smul.sachsen.de/de/wu/landwirtschaft/lfl/Veranstaltungen/bodenmarkt/download/EDoll.pdf> (eingesehen am 18.1.2005).

DOLL, H. (2002b): Analyse der Entwicklung der Pachtpreise und Kaufwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Deutschland, in: Utilization of agricultural land in connection with the accession of Slovak Republic to the EU: Proc. of the seminar RIAFE 7.-11. October 2002, Velka Lomnica, Slovak Rep. Bratislava, S. 50-59.

DOLL, H.; GÜNTHER, H.-J. u. KLARE, K. (1994): Empirische Analyse der Pachtmärkte in Mecklenburg-Vorpommern, Landbauforschung Völkenrode, 44. Jahrgang, Heft 1, S. 54-66.

DOLL, H. u. KLARE, K. (1995): Zur Preisbildung auf den lokalen Pachtmärkten in den Neuen Bundesländern, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 6. Jahrgang, Heft 4, S. 213-224.

DOLL, H. u. KLARE, K. (1996): Analyse der regionalen landwirtschaftlichen Bodenmärkte in den neuen Bundesländern, in: HLBS Report, Band 5, Heft 1, S. 8-17.

DOLL, H. u. KLARE, K. (1997): Stand und Entwicklung der Pachtpreise für landwirtschaftliche Flächen und Betriebe in verschiedenen Gebieten Deutschlands, in: HLBS (Hrsg.): Aktuelle Aspekte der Landpacht – Vorträge der HLBS-Sachverständigen-Fachtagung vom 13. bis 14. November 1996 in Göttingen, Schriftenreihe des HLBS, Heft 149, S. 61-129, St. Augustin.

DOLL, H. u. KLARE, K. (1998): Land bleibt teuer, DLG-Mitteilungen, 113. Jahrgang, Heft 8, S. 12-16.

DOLL, H. u. KLARE, K. (2000a): Land Prices, Rents and Land Profits in Germany – Development and Affecting Factors, in TILLACK, P u. SCHULZE, E. (Hrsg.): Land Ownership, Land Markets and their Influence on the Efficiency of Agricultural Production in Central and Eastern Europe, S. 190-201, Kiel.

DOLL, H. u. KLARE, K. (2000b): Private landwirtschaftliche Bodenfonds in Deutschland, Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL), September 2000, <http://www.bal.fal.de/download/bodenfonds.pdf> (eingesehen am 18.1.2005).

DOLL, H. u. KLARE, K. (2003): Hohe Preise für mehr Fläche, DLG-Mitteilungen, 118. Jahrgang, Heft 2, S. 36-40.

DOLL, H. u. KLARE, K. (2004): Reform der gemeinsamen Agrarpolitik unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Pachtpreise: Stellungnahme im Auftrag des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, März 2004, Institut für ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL) <http://www.fal.de/dokumente/fallit/zi033937.pdf> (eingesehen am 18.1.2005).

DRESCHER, K. u. McNAMARA, K. (2000): Bestimmungsfaktoren für Bodenpreise auf unterschiedlich regulierten Märkten: Ein Vergleich zwischen der Bundesrepublik Deutschland und Minnesota, Agrarwirtschaft, 49, Heft 6, S. 234-243.

DÜLP, H. (Hrsg.) (o. J.): Sparkassen- und Bankaufsichts-Recht in Bayern, Loseblatt-Ausgabe, Stand: 03/2005.

DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.) (Hrsg.) (2006): Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser, Arbeitsblatt W 101, Bonn.

FEUERSTEIN, H. (1971): Bodenmarkt und Bodenpreis: Bestimmungsgründe der Preise und des Transfers land- und forstwirtschaftlich genutzten Bodens: Eine ökonometrische Analyse des schleswig-holsteinischen Bodenmarktes von 1954 bis 1968, Hannover.

FINANZVERBUND (o. J.): Richtlinie des genossenschaftlichen FinanzVerbundes für das Immobilienkreditgeschäft, Version 2.

FINANZVERBUND (2001): Einheitliche Wertermittlungsanweisung des genossenschaftlichen FinanzVerbundes für das Realkreditgeschäft nach §§ 11, 12 des Hypothekenbankengesetzes, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 12. Jahrgang, Heft 2, 2001, S. 93-95.

FLICK, U. (2005): Qualitative Sozialforschung: Eine Einführung, 3. Auflage, Hamburg.

FRIEBERTSHÄUSER, B. (2003): Interviewtechniken – ein Überblick, in: FRIEBERTSHÄUSER, B. u. PRENGEL, A. (Hrsg.): Handbuch Qualitative Forschungsmethoden in der Erziehungswissenschaft: Studienausgabe, Weinheim und München.

GABLENZ, K. (1997): Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken, Köln.

GEMBEK (1997): Gemeinsame Bekanntmachung der bayerischen Staatsministerien für Landesentwicklung und Umweltfragen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: Ausgleich für Landwirte und Waldbesitzer in Wasser- und Heilquellenschutzgebieten, Allgemeines Amtsblatt Nr. 15/1997, München.

GERARDY, T.; MÖCKEL, R. u. TROFF, H. (o. J.): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Ausgabe, Stand: 12/2000.

GLASER B. G. u. STRAUSS A. L. (1999): The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research, New York.

GORDEN, R. L. (1980): Interviewing: Strategy, techniques, and tactics, 3 edition, Homewood.

HEINZLMEIR, A. (1983): Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und Bodenpreis: Ein Beitrag zur Klärung des Einflusses der Flurbereinigung, Dissertation, München.

HÖPER, H. A. (1985): Die Bestimmungsfaktoren des Bodenpreises, die Bodenpreisbildung und die Auswirkungen staatlicher Eingriffe gemäß Grundstücksverkehrsgesetz, Kiel.

HÖTZEL, H.-J. (1995a): Zur Fortentwicklung und Angleichung des Rechts der ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmung des Eigentums im Naturschutz- und Wasserhaushaltsrecht, Agrarrecht, 25. Jahrgang, Heft 2, S. 43-50.

HÖTZEL, H.-J. (1995b): Rechtsprechung und Gesetzgebung zu Entschädigung und Ausgleich im Gewässer- und Naturschutz, Wertermittlungsforum, 13. Jahrgang, Heft 3, S. 101-112.

HOFFMANN, H; JÄNDL, A.; HUBER, M.; HAUSLADEN, H. u. BIEDERBECK, M. (2005): Wertänderung von Grundstücken in Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung und den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Gutachten für das Bayerische Landesamt für Wasserwirtschaft, <http://wzw.tum.de/forschung/publikationen/index.php>, TU München (eingesehen am 1.3.2006).

HOPPENWORTH, H. (1991): Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen für naturschutzbedingte Beschränkungen der Landwirtschaft, Dissertation, Göttingen.

JÄGER, C. (1995): Landwirtschaft und Wasserwirtschaft: Nutzungsgemeinschaft oder Nutzungskonflikt?, Gießen.

KARMANN, H. (1988): Ökonometrische Bestimmung der Einflussgrößen auf Bodenpreis und Bodenmarkt landwirtschaftlich genutzter Flächen in der bayerischen Flurbereinigung, Dissertation, München.

KINDER, R. (1992): Landwirtschaftliche Boden- und Pachtpreise in den östlichen Bundesländern, 2. Auflage, St. Augustin.

KLARE, K. (1992): Bodenmärkte in den neuen Bundesländern: Bestimmungsgründe und Entwicklungen, Landbauforschung Völkenrode, 42. Jahrgang, Heft 4, S. 260-275.

KLARE, K. u. PETERS, W. (1980): Entwicklung der Kaufpreise auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in der Bundesrepublik Deutschland, Landbauforschung Völkenrode, 30. Jahrgang, Heft 2, S. 107-133.

KLEIBER, W.; SIMON, J. u. WEYERS, G. (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln.

KNOPP, G. M. u. SCHRÖDER, F. (2004): Wasserrecht, Bayerische Verwaltungsschule (Hrsg.), Band 30, München.

KÖHNE, M. (1990): Methoden und notwendige Daten zur Ermittlung von Ausgleichszahlungen bei Wasserschutzauflagen, in: HLBS (Hrsg.): Ausgleichszahlungen für Wasserschutzauflagen – Vorträge der Sachverständigen-Fachtagung des HLBS am 15. und 16. November 1989 in Göttingen, Schriftenreihe des HLBS, Heft 128, St. Augustin.

KÖHNE, M. (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. neubearbeitete Auflage, Berlin/Wien.

KÖHNE, M. u. WESCHE, R. (1995): Landwirtschaftliche Steuerlehre, 3. völlig neubearbeitete Auflage, Stuttgart.

KOTULLA, M. (2003): Wasserhaushaltsgesetz: Kommentar, Stuttgart.

KROMREY, H. (2002): Empirische Sozialforschung: Modelle und Methoden der standardisierten Datenerhebung und Datenauswertung, 10. vollst. überarbeitete Auflage, Opladen.

KRÜMMEL, J. (1997): Effiziente Jahresabschlussanalyse: Neue, einheitliche Erfolgskennzahlen für landwirtschaftliche Betriebe aller Rechtsformen. Schriftenreihe der Deutschen Landwirtschafts-Gesellschaft: Arbeiten der DLG, Band 195, Frankfurt am Main.

KÜNNEMANN, M. (1985): Objektivierete Unternehmensbewertung, Europäische Hochschulschriften Reihe V, Band 589, Frankfurt am Main/Bern/New York.

LFW (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT) (Hrsg.) (1996): Leitlinien Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung, München.

LFW (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT) (Hrsg.) (1999): Kooperationsmodelle zur grundwasserschonenden Landbewirtschaftung in Trinkwassereinzugsgebieten, Materialien Nr. 86, München.

LFW (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT) (2003a): Musterverordnung für Wasserschutzgebiete (Stand 6.6.2003), <http://www.bayern.de/lfw/service/download/mvo.doc>, (eingesehen am 7.3. 2005).

LFW (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT) (2003b): digitale Karte festgesetzter Wasserschutzgebiete in Bayern.

LFW (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR WASSERWIRTSCHAFT) (Hrsg.) (2004): Aus gutem Grund, Informationsbroschüre, München.

LIPINSKY, E. E. (1982): Bestimmungsgrößen der Eigentums- und Pachtverhältnisse, sowie der Mobilität und Nutzung von Agrarland in der Bundesrepublik Deutschland, Reihe: Mitteilungen über Landwirtschaft, Luxemburg.

MÄHRLEIN, A. (1990): Einzelwirtschaftliche Auswirkungen von Naturschutzauflagen, Kiel.

MAINDL, F. X.; FISCHBECK, G.; HEIßENHUBER, A. u. RING, H. (1990): Ausgleichsempfehlungen für Wasserschutzauflagen, unveröffentlichtes Gutachten, Freising-Weihenstephan.

MANTAU, R. (1974): Preisermittlung auf dem Bodenmarkt: Ein Beitrag zur statistischen Erfassung der Bodenpreise, Stuttgart.

MEINHARDT, P. (1991): Auswirkungen von Gewässerschutzauflagen auf die Ertrags- und Vermögenslage landwirtschaftlicher Betriebe, Schriftenreihe des HLBS, Heft 1333, St. Augustin.

MEUSER, M. u. NAGEL, U. (2005): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht: Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion, in: BOGNER, A.; LITIG, B. u. MENZ, W. (Hrsg.): Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung, 2. Auflage, S. 71-93, Wiesbaden.

MIRANOWSKI, J. A. u. HAMMES, B. D. (1984): Implicit Prices of Soil Characteristics for Farmland in Iowa, in: American Journal for Agricultural Economics, 66. Jahrgang, Heft 5, S. 745-749.

MÜHLBAUER, M. (1997): Recht des Grundwasserschutzes und der Landwirtschaft im Spannungsfeld, München.

MÜLLER, C. (2001): Die gute fachliche Praxis im Pflanzenschutz-, Düngemittel- und Bodenschutzrecht: Ausprägungen und Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Bodennutzung, Hamburg.

MURSWIEK, D. (1990): Rechtsfragen der Umsetzung des § 19 Abs. 4 WHG in den Ländern, Natur und Recht, 12. Jahrgang, Heft 7, S. 289-300.

NEANDER, E. (1994): Bestimmungsgründe und Entwicklungen des Bodenmarktes, in: Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (Hrsg.): Die Zukunft der landwirtschaftlichen Flächen – Nutzungen, Wertungen, Prognosen, Schriftenreihe für Ländliche Sozialfragen, Heft 118, S. 39-58, Göttingen.

NIENDIEKER, V. (1987): Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt: Eine ökonomische Analyse der jüngeren Preisentwicklung in den Bundesländern, Agrarwirtschaft, 36, Heft 11, S. 362-371.

NIES, V. (1999): Vom enteignungsgleichen Eingriff zum Verhältnismäßigkeitsausgleich – alter Wein in neuen Schläuchen oder ein Schritt zur Sozialisierung des Eigentums?, Wertermittlungsforum, 17. Jahrgang, Heft 3, S. 97-106.

NIES, V. (2000): Stand der rechtlichen Regelungen bei Wasser-, Natur- und Denkmalschutz, in: HLBS (Hrsg.): Entschädigung und Ausgleich bei Entzug und Nutzungsbeschränkungen, Schriftenreihe des HLBS, Heft 158, St. Augustin.

NIES, V. (2004): Rechtliche Aspekte des Ausgleichs für wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen, in: HLBS (Hrsg.): Landwirtschaft und Wasserschutz: Neue Entwicklungen aufgrund des Hochwasserschutzes und der Wasserrahmenrichtlinie der EU – Vorträge der 49. HLBS-Sachverständigen- und Beraterfachtagung vom 12. bis 13. November 2003 in Göttingen, Schriftenreihe des HLBS, Heft 169, St. Augustin.

NOSITSCHKA, H. (1973): Ein Beitrag zur Erklärung der Preisbildung landwirtschaftlich genutzten Bodens, Dissertation, Bonn.

PAYNE, S. L. (1980): The Art of Asking Questions, 13. hardcover print, Princeton.

POOK, W. (1971): Bodenpreise in der Land- und Forstwirtschaft, Stuttgart.

REFARDT, M. (1999): Jahresabschlußanalyse in der Landwirtschaft, Schriftenreihe des HLBS, Heft 100, 3. völlig bearbeitete Auflage, St. Augustin.

RICHARDSON, S. A., DOHRENWEND, B. S. u. KLEIN, D. (1974): Interviewing: Its Forms and Functions, 6. print, New York.

RING, H. (1992): Ausgewählte Betrachtungen des Problemfeldes Grundwasserschutz und Landbewirtschaftung aus ökonomischer Sicht, Dissertation, Weihenstephan.

RINNE, E. (1995): Von der Enteignung zur ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmung: Aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz; Wertermittlungsforum, 13. Jahrgang, Heft 3, S. 113-118.

ROSEN, S. (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition, in: Journal of political Economy, 82. Jahrgang, S. 34-66.

RÜCHARDT, K. (2001): Der Beleihungswert: Bedeutung, Anforderungen, Ermittlung und Verwendung von Beleihungswerten für Immobilien. Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken, Band 13, Frankfurt am Main.

SANDER, M. (1994a): Die Bestimmung und Steuerung des Wertes von Marken: Eine Analyse aus Sicht des Markeninhabers, Heidelberg.

SANDER, M. (1994b): Der Wert internationaler Marken – Ein Ansatz zu seiner Bestimmung auf Basis der hedonischen Theorie, Tübinger Diskussionsbeiträge, Beitrag Nr. 35, Tübingen.

SCHMAUNZ, F. (2003): Buchführung in der Landwirtschaft: Bilanz – Auswertung – Gewinnermittlung, Stuttgart.

SCHNELL, R. (2005): Methoden der empirischen Sozialforschung, 7. völlig überarbeitete und erweiterte Auflage, München/Wien.

SCHOLL, A. (2003): Die Befragung: Sozialwissenschaftliche Methode und kommunikationswissenschaftliche Anwendung, Konstanz.

SCHRÖRS, M. (1990): Analyse und Prognose von Bodenpreisen mit Zeitreihenmodellen: Dargestellt am Beispiel des Marktes für landwirtschaftliche Grundstücke in Schleswig-Holstein, Kiel.

SIEDER, F.; ZEITLER, H.; DAHME, H. u. KNOPP, G. (SZDK) (o. J.): Wasserhaushaltsgesetz, Abwasserabgabengesetz, Loseblatt-Kommentar, Band 1, Stand: 1.8.2004.

SIEDER, F.; ZEITLER, H.; DAHME, H.; KNOPP, G. u. GÖSSL, T. (SZDKG) (o. J.): Bayer. Wassergesetz, Loseblatt-Kommentar, Band 1, Stand: 1.6.2004.

SIMON, J.; KLEIBER, W.; JOERIS, D. u. SIMON, T. (2004): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. überarbeitete und erweiterte Auflage, Neuwied.

SPARKASSENVERBAND BAYERN (2004): Immobilienbewertung – Grundpfandrechte, Musterarbeitsanweisung, internes Arbeitspapier, Stand 28.10.2004.

SPREEN, H. (2005): Neue Anforderungen an die Landwirtschaft durch Cross Compliance: Bedeutsame Veränderungen und Ausnahmeregelungen für die Praxis, Agrar- und Umweltrecht, 35. Jahrgang, Heft 2, S. 37-40.

STANNIGEL, H.; KREMER, E. u. WEYERS G. (1984): Beleihungsgrundsätze für Sparkassen, Kommentar und Handbuch für die Beleihungspraxis, Stuttgart.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Fachserie 3 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), Reihe 2.1.6, Jahrgänge 1975–2003, Wiesbaden.

STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.): Fachserie 3 (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei), Reihe 2.4, Jahrgänge 1974–2004, Wiesbaden.

TREPTOW, I. (1998): Empirische Untersuchung zur Bemessung von Ausgleichszahlungen für Naturschutzauflagen auf landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, Göttinger Agrarwissenschaftliche Beiträge, Band 3, Göttingen/Braunschweig/Hainholz.

WAGNER, P. u. KUHLMANN, F. (1992): Wasserwirtschaft und Landwirtschaft in Konkurrenz um die Bodennutzung, Schriftenreihe der deutschen Gesellschaft für Agrar- und Umweltpolitik: Meinungen zur Agrar- und Umweltpolitik, Heft 23, Bonn.

WEHNER, B. (1987): Die Bestimmungsgründe der Entwicklung der Landpacht unter besonderer Berücksichtigung der die Pacht beeinflussenden agrarpolitischen Maßnahmen, Bonn.

WENGER, W. (2006): Mündliche Mitteilung am 11.1.2006, Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, München.

WENTRUP, C. (1978): Bestimmungsgründe für Bodenpreise: Ein Beitrag zur Klärung der Preisbildung und Wertermittlung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt, Stuttgart.

Rechtsquellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9. 2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5.9.2006 (BGBl. I 2006, S. 2098).

Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) vom 23.12.1997 (GVBl. 1997, S. 235), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. 2002, S. 975).

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung vom 19.7.1994 (GVBl. 1994, S. 822), zuletzt geändert am 26.7.2005 (GVBl. 2005, S. 287).

Düngemittelgesetz (DüngMG 1977) vom 15.11.1977 (BGBl. I 1977, S. 2134), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.10.2005 (BGBl. I 2005, S. 3012).

Einkommensteuergesetz (EStG) in der Fassung vom 19.10.2002 (BGBl. I 2002, S. 4210, BGBl. I 2003, S. 179), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 5.9.2006 (BGBl. I 2006, S. 2098).

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) in der Fassung vom 16.3.1976 (BGBl. I 1976, S. 546); zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 23 des Gesetzes vom 12.8.2005 (BGBl. I 2005, S. 2354).

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KredWG) in der Fassung vom 9.9.1998 (BGBl. I 1998, S. 2776), zuletzt geändert durch Art. 4a des Gesetzes vom 22.9.2005 (BGBl. I 2005, S. 2809).

Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen und über staatliche Ausgleichsleistungen für Enteignungen auf besatzungsrechtlicher oder besatzungshoheitlicher Grundlage (Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz – EALG) vom 27.9.1994 (BGBl. I 1994, S. 2624), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 38 des Gesetzes vom 22.9.2005 (BGBl. I 2005, S. 2809).

Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Marktwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz – LANpG) in der Fassung vom 3.7.1991 (BGBl. I 1991, S. 1418), geändert durch Art. 7 Abs. 45 des Gesetzes vom 19.6.2001 (BGBl. I 2001, S. 1149).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818).

Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzmittelgesetz – PflSchG) in der Fassung vom 14.5.1998 (BGBl. I 1998, S. 971, 1527, 3512), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.6.2006 (BGBl. I 2006, S. 1342).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl. I 2004, S. 3214).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 19.8.2002 (BGBl. I 2002, S. 3245), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.6.2005 (BGBl. I 2005, S. 1746).

Gesetz zur Regelung der Einhaltung anderweitiger Verpflichtungen durch Landwirte im Rahmen gemeinschaftsrechtlicher Vorschriften über Direktzahlungen (Direktzahlungen-Verpflichtungsgesetz – DirektZahlVerpflG) vom 21.7.2004 (BGBl. I 2004, S. 1763, 1767).

Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstücksverkehrsgesetz – GrdstVG) vom 28.7.1961 (BGBl. III Gliederungsnummer 7810-1), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 13.4.2006 (BGBl. I 2006, S. 855).

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) vom 23.5.1949 (BGBl III, Gliederungsnummer 100-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.8.2006 (BGBl I 2006, S. 2034).

Hypothekengesetz (HBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9.9.1998 (BGBl. I 1998, S. 2674), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 5.4.2004 (BGBl. I 2004, S. 502). Das Gesetz wird ab dem 19.7.2005 durch das Pfandbriefgesetz abgelöst und ist nur noch im Rahmen der Übergangsvorschriften anwendbar (gemäß Art. 18, Nr. 5 des Gesetzes vom 22.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1373)).

Pfandbriefgesetz (PfandBG) vom 22.5.2005 (BGBl. I 2005, S. 1373).

Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. EG Nr. L 103: S. 1-18).

Richtlinie 86/278/EWG des Rates vom 12. Juni 1986 über den Schutz der Umwelt und insbesondere der Böden bei der Verwendung von Klärschlamm in der Landwirtschaft (ABl. EG Nr. L 181 S. 6-12).

Richtlinie 91/676/EWG des Rates vom 12. Dezember 1991 zum Schutz der Gewässer vor Verunreinigung durch Nitrat aus landwirtschaftlichen Quellen (ABl. EG Nr. L 375 S. 1-8).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7-50).

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (Wasserrahmenrichtlinie – WRRL) (ABl. EG Nr. L 327 S. 1-73).

Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 1.3.2006 (BANz. Nr. 108a vom 10.6.2006).

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78) vom 28.7.1978 (BANz Nr. 181a vom 26.9.1978).

Verordnung (EG) Nr. 1782/2003 des Rates vom 29. September 2003 mit gemeinsamen Regeln für Direktzahlungen im Rahmen der Gemeinsamen Agrarpolitik und mit bestimmten Stützungsregelungen für Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe und zur Änderung der Verordnungen (EWG) Nr. 2019/93, (EG) Nr. 1452/2001, (EG) Nr. 1453/2001, (EG) Nr. 1454/2001, (EG) Nr. 1868/94, (EG) Nr. 1251/1999, (EG) Nr. 1254/1999, (EG) Nr. 1673/2000, (EWG) Nr. 2358/71 und (EG) Nr. 2529/2001 (ABl. EG Nr. L 270 vom 21/10/2003 S. 1-69).

Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserverordnung – AbwV) in der Fassung vom 17.6.2004 (BGBl. I 2004, S. 1108, 2625).

Verordnung über den Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen, das Verfahren sowie den Beirat nach dem Ausgleichleistungsgesetz (Flächenerwerbsverordnung – FlErwV) vom 20.12.1995, zuletzt geändert durch Art. 463 der Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I 2001, S. 2785).

Verordnung über die Anwendung von Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis beim Düngen (Düngeverordnung – DüV) in der Fassung vom 10.1.1996 (BGBl. I 2006, S. 33) geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.7.2006 (BGBl. I 2006, S. 1818).

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertvermittlung – BelWertV) vom 12.5.2006 (BGBl. I 2006, S. 1175).

Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) vom 21.5.2001 (BGBl. I 2001, S. 959), geändert durch Art. 263 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2304).

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6.12.1988 (BGBl. I 1998, S. 2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.8.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081).

Verordnung über Qualitätsziele für bestimmte gefährliche Stoffe und zur Verringerung der Gewässerverschmutzung durch Programme (Bayerische Gewässerqualitätsverordnung – BayGewQV) vom 4.4.2001 (GVBl. 2001, S. 179), geändert am 1.3.2004 (GVBl. 2004, S. 42).

Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 80/68/EWG des Rates vom 17. Dezember 1979 über den Schutz des Grundwassers gegen Verschmutzung durch bestimmte gefährliche Stoffe (Grundwasserverordnung – GrWV) vom 18.3.1997 (BGBl. I 1997, S. 542).

Rechtsprechungsverzeichnis

BVerfG, Beschluss vom 15.7.1981 – 1 BvL 77/78, in: *BVerfGE* 58, 300.

BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999 – 1 BvL 7/91, in: *NJW* 1999, Heft 39, S. 2877-2880.

BayObLG, Urteil vom 29.5.2000 – 2Z RR 12/99, in: *NVwZ-RR* 2000, Heft 11-12, S. 750-752.

BFH, Urteil vom 23.2.1979 – III 44/77, in: *BStBl. II* 1979, S. 455.

BGH, Urteil vom 28.4.1966 – III ZR 24/65, in: *WM* 1966, S. 774.

BGH, Urteil vom 23.5.1985 – III ZR 10/84, in: *NJW*, 1986, Heft 14, S. 933-935.

BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, in: *NVwZ-RR* 1989, Heft 8, S. 393-395.

BGH, Urteil vom 19.9.1996 – III ZR 82/95, in: *Natur und Recht*, 1997, S. 257-259.

BGH, Urteil vom 14.5.1998 – III ZR 286-97, in: *NJW* 1998, Heft 33, S. 2450-2452.

Anhang

Anhang 1: Expertenleitfaden	XLIII
Anhang 2: Fragebogen Landwirtebefragung	XLVI
Anhang 3: Ergebnisse Landwirtebefragung	LV
Anhang 4: Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen sowie Gebote im Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinden I und II	LXI
Anhang 5: Fragebogen Landwirte – Einzelfallstudie	LXVI
Anhang 6: Ergebnisse Landwirtebefragung – Einzelfallstudie	LXXXIV

Anhang 1: Expertenleitfaden

(wurde je nach Befragungsgruppe näher spezifiziert – hier das Beispiel für die Befragung von landwirtschaftlichen Sachverständigen und Kreditinstituten)

Einführung:

- 1 Haben Sie schon Erfahrungen mit Grundstücksflächen in Wasserschutzgebieten? Sind Sie beispielsweise bei Kauf, Pacht oder Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken schon mal mit dieser Thematik konfrontiert worden?

(Wenn ja, welcher Nutzung unterlag das Grundstück? Möglichst detailliert erfassen.)

- 2 Haben Sie dabei einen Eindruck gewinnen können, wie sich die landwirtschaftlichen Grundstückswerte (Kaufpreis, Pachtpreis, Beleihungswert) aufgrund der Lage in – oder der Ausweisung von – Wasserschutzgebieten entwickelt haben?

Verkehrswert:

- 3 Es wird häufig behauptet, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten zu einer Verkehrswertminderung der darin befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke führt.

- 3.1 Sehen den Wasserschutzgebietsstatus eines Grundstückes als wertbeeinflussenden Faktor an?

- 3.2 Wie berücksichtigen Sie die Lage im Wasserschutzgebiet bei der Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke?

- 3.3 Worin begründet sich eine Wertminderung Ihrer Meinung nach?

- 3.4 Gibt es Ihrer Meinung nach Unterschiede in der Wertveränderung in Bezug auf:

- Art der Nutzung (Ackerflächen, Grünland)
- Schwere der Auflagen (z. B. Unterschied zwischen Zone II oder Zone III)
- eventuell Weiteres?

- 4 Wie stehen Sie zu folgenden Aussagen:

- Der Ertragswert eines landwirtschaftlichen Grundstückes hat keinen Einfluss auf dessen Verkehrswert.
- Ein landwirtschaftliches Grundstück ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nicht mehr veräußerbar.

- 5 Wie gehen Sie bei der Verkehrswertermittlung mit von der öffentlichen Hand bezahlten, über dem ortsüblichen Niveau liegenden Preisen um?

Beleihungswert/Beleihung:

- 6 Waren Sie schon einmal mit der Beleihung von landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten betroffen? Wenn ja, wie sind Ihre Erfahrungen damit?
- 7 Wie ermitteln Sie den Beleihungswert landwirtschaftlicher Grundstücke?
- 8 Stellt die Lage im Wasserschutzgebiet bei der Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken einen Ihrer Meinung nach einen wertbeeinflussenden Faktor dar?

Wenn ja, gibt es hierzu nach Ihrer Meinung unterschiedliche Ansätze hinsichtlich:

- Art der Nutzung (Ackerflächen oder Grünland)
 - Schwere der Auflagen (z. B. Zone II oder Zone III im WSG)
 - Gewährung von Ausgleichszahlungen
 - Person des Ausgleichspflichtigen
 - eventuell Weiteres erfassen
- 9 Der Beleihungswert eines Grundstückes wird einzelfallbezogen festgesetzt. Falls sich die Lage im Wasserschutzgebiet negativ auf den Beleihungswert auswirkt: Denken Sie, dies führt zu einem pauschalen Abschlag oder wird eine differenzierte Betrachtung vorgenommen, so dass ein eventueller Wertabschlag je nach Lage und Situation unterschiedlich ausfällt?
 - 10 Sind landwirtschaftliche Grundstücke im Wasserschutzgebiet eventuell überhaupt nicht mehr beleihbar?
 - 11 Hat die Einführung von Basel II einen Einfluss auf die Beleihung von landwirtschaftlichen Grundstücken im Wasserschutzgebiet?
 - 12 Die Kreditvergabe:
 - 12.1 Wie wichtig ist bei der Kreditvergabe die Leistungs-/Ertragsfähigkeit des Kreditnehmers bzw. die Fähigkeit den Kapaldienst nachhaltig zu erbringen?
 - 12.2 Könnte es sein, dass in der „Kreditvergabepraxis“ die relative Betroffenheit (großer Anteil der Flächen im Schutzgebiet) eines Landwirts mit Grundstücken in Wasserschutzgebieten eine Rolle spielt?

Pacht:

- 13 Wie wirkt sich eine Wasserschutzgebietsausweisung auf die Pachtpreise der darin befindlichen landwirtschaftlichen Grundstücke aus?

Auflagen/Nutzungseinschränkungen:

- 14 Wenn Flächen in Wasserschutzgebieten liegen, sind diese häufig mit Auflagen (z. B. Nutzungseinschränkungen) belegt.

14.1 Wenn man 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.

14.2 Wie schätzen Sie gewährte Ausgleichszahlungen ein hinsichtlich:

- Wirkung auf Verkehrswert
- Wirkung auf Pachtpreis
- Wirkung auf 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).

Sonstiges:

15 Kann eine Ausweisung von Wasserschutzgebieten Ihrer Meinung nach zu einer Werterhöhung (höherer Kaufpreis, höherer Pachtpreis) der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke führen?

16 Kann durch eine gezielte Maßnahme (z. B. Bürgschaft durch den Staat oder Wasserversorger, garantierte Ausgleichszahlungen für 20 Jahre) eine Verringerung der Beleihungswerte in Wasserschutzgebieten 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?

Anhang 2: Fragebogen Landwirtebefragung

Einleitung

Grüß Gott, mein Name ist ...

Ich rufe im Auftrag der TU München Weihenstephan an. Wir führen eine Untersuchung durch, wie sich Ausweisungen von Wasserschutzgebieten auf die Kauf- und Pachtpreise von Grundstücken auswirken.

Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie sich kurz für ein Expertengespräch Zeit nehmen und so zum Gelingen meiner Arbeit beitragen könnten. Darf ich Ihnen einige Fragen zum Thema Wertveränderung von Grundstücken (z. B. in Wasserschutzgebieten) stellen. Dies dauert etwa 20 Minuten.

Selbstverständlich behandeln wir Ihre Angaben vertraulich.

☞ *Kontaktpersonen auf alle Fälle zum mitmachen bewegen, evtl. Ausweichtermin vereinbaren (z. B. Wann darf ich wieder auf Sie zukommen?)*

☞ *Evtl. nochmals den Hintergrund der Befragung erklären und auf spezielle Begriffsverwendungen auch während des Interviews hinweisen.*

☞ *Bitte unbedingt **nach** dem Interview ausfüllen*

Das Interview wurde am2004 durchgeführt.

Das Interview dauerte vonUhr bisUhr.

Folgende Besonderheiten traten während des Interviews auf (z. B. Abbruch des Interviews).

.....

.....

Dann darf ich Sie Folgendes fragen:

1 Liegen oder lagen Grundstücksflächen von Ihnen in einem Wasserschutzgebiet?

☐ Ja ☐ Nein

1.1 Sind Sie beispielsweise bei Kauf, Pacht oder Beleihung von Grundstücken schon einmal mit der Thematik „Wasserschutzgebiet“ konfrontiert worden?

☐ Ja und zwar bei ☞ *Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen möglich)*

☐ Kauf ☐ Verkauf

☐ Pacht ☐ Verpachtung

☐ Beleihung (Kreditaufnahme)

Wie wurde das Grundstück genutzt? ☞ *Zutreffendes bitte ankreuzen*

☐ Ackerfläche

☐ Grünland

☐ Dauerkultur (und zwar)

☞ *bitte genau erfassen*

☐ Sonderkultur (und zwar)

☞ *bitte genau erfassen*

☐ Sonstiges

☐ Nein ☞ *wenn Frage 1 und Frage 1.1 mit „Nein“ beantwortet, dann Interview abbrechen!*

1.2 Können Sie mir sagen, wie viel Prozent Ihrer derzeit bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche in einem Wasserschutzgebiet liegt.

☐ Ja und zwar:

etwa % der landwirtschaftlichen Fläche

☐ Nein

1.3 Haben Sie anhand Ihrer Eigentums- oder Pachtflächen einen Eindruck gewinnen können, wie sich die Grundstückswerte (Kaufpreise, Pachtpreise) aufgrund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben?

☐ Ja und zwar sind die:

- Kaufpreise:

☐ gestiegen ☐ gleich geblieben ☐ gesunken

- Pachtpreise:

☐ gestiegen ☐ gleich geblieben ☐ gesunken

Können Sie eine Einschätzung geben, um wie viel €/ha die Kaufpreise bzw. Pachtpreise gestiegen bzw. gesunken sind?

☐ Ja und zwar sind die:

- Kaufpreise um ca. ____ €/ha gestiegen ____ €/ha gesunken

das Ausgangsniveau des Kaufpreises betrug ____ €/ha.

- Pachtpreise um ca. ____ €/ha gestiegen ____ €/ha gesunken

das Ausgangsniveau des Pachtpreises betrug ____ €/ha.

☞ Wenn der Befragte antwortet, dass die Preise gesunken sind, dann weiter mit Frage 2 sonst mit 2.1

☐ Nein ☞ weiter mit Frage 2.1

2 Woran könnte diese Wertminderung Ihrer Meinung nach liegen?

☞ Bitte möglichst detailliert erfassen.

.....

2.1 Ich lese Ihnen jetzt einige Aussagen zur Wertveränderung der Grundstücke im Wasserschutzgebiet vor. Sie geben dann bitte jeweils Ihre Meinung wieder.

2.1.1 Wenn das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, ist dann die Wertveränderung bei „Ackerflächen“, „Grünlandflächen“ oder „Flächen für Dauer- und Sonderkulturen“ gleich hoch?

☐ Ja

☐ Nein, es gibt zwischen den drei Nutzungsarten Unterschiede und zwar:

.....
.....

☐ Ich kann dazu keine Aussage treffen.

2.1.2 Wenn das Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, ist dann die Wertveränderung für Flächen innerhalb der „Schutzgebietszone II“ und der „Schutzgebietszone III“ gleich hoch?

☐ Ja

☐ Nein, es gibt zwischen den beiden Schutzgebietszonen Unterschiede und zwar:

.....
.....

☐ Ich kann dazu keine Aussage treffen.

2.2 Es gibt Aussagen darüber, dass die Ausweisung von Wasserschutzgebieten auch zu einer Werterhöhung (höherer Kaufpreis, höherer Pachtpreis) der betroffenen Grundstücke führen kann. Teilen Sie diese Ansicht?

☐ Ja

Wenn ja, woran könnte das liegen?

.....
.....

☐ Nein

Wenn nein, warum nicht?

.....
.....

2.3 Wenn Flächen in Wasserschutzgebieten liegen, sind diese häufig mit Auflagen (z. B. Nutzungseinschränkungen) belegt.

2.3.1 Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklung solcher Auflagen (Nutzungseinschränkungen) ein?

☐ Die Auflagen werden geringer.

☐ Die Auflagen werden gleich bleiben.

☐ Die Auflagen werden höher.

2.3.2 Wie schätzen Sie die zukünftige Entwicklungsfähigkeit Ihres landwirtschaftlichen Betriebes ein. Hier sollten Sie bitte nur an Flächen in Wasserschutzgebieten denken. Andere Aspekte wie beispielsweise Betriebsnachfolger sollten dabei außer Acht bleiben.

Die Entwicklungsfähigkeit meines landwirtschaftlichen Betriebes ist wegen der Lage der Grundstücke in Wasserschutzgebieten:

☐ sehr eingeschränkt

☐ eingeschränkt

☐ nicht eingeschränkt

☐ überhaupt nicht eingeschränkt

2.4 Wenn ein Grundstück im Wasserschutzgebiet liegt, werden häufig Ausgleichszahlungen für Nutzungseinschränkungen (z. B. Verzicht auf Düngung) gezahlt.

Ich lese Ihnen nun einige Aussagen dazu vor, und Sie sagen mir bitte, ob Sie der Aussage jeweils „voll zustimmen“, „zustimmen“, „teilweise zustimmen“, „eher nicht zustimmen“ oder „überhaupt nicht zustimmen“.

Ich lese Ihnen nun die Aussagen vor:

2.4.1 Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass ein höherer Kaufpreis gezahlt wird.

Ich stimme der Aussage:

- ☐ voll zu ☐ zu ☐ teilweise zu ☐ eher nicht zu
- ☐ überhaupt nicht zu

2.4.2 Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass ein höherer Pachtpreis gezahlt wird.

Ich stimme der Aussage:

- ☐ voll zu ☐ zu ☐ teilweise zu ☐ eher nicht zu
- ☐ überhaupt nicht zu

2.4.3 Die Ausgleichszahlungen führen dazu, dass in der Öffentlichkeit der Eindruck entsteht, der Landwirt bekommt Geld „für's nichts tun“.

Ich stimme der Aussage:

- ☐ voll zu ☐ zu ☐ teilweise zu ☐ eher nicht zu
- ☐ überhaupt nicht zu

2.4.4 Man kann sicher davon ausgehen, dass die Ausgleichszahlungen auch noch in zehn Jahren gezahlt werden.

Ich stimme der Aussage:

- ☐ voll zu ☐ zu ☐ teilweise zu ☐ eher nicht zu
- ☐ überhaupt nicht zu

2.4.5 Für die Sicherheit der Ausgleichszahlungen spielt es keine Rolle, ob der Staat oder ein privates Wasserversorgungsunternehmen diese vornimmt.

Ich stimme der Aussage:

☐ voll zu ☐ zu ☐ teilweise zu ☐ eher nicht zu

☐ überhaupt nicht zu

2.5 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 Wasserschutzgebietes. Ist es Ihnen egal, welche Fläche Sie pachten bzw. kaufen?

Bei Pacht: ☐ Ja ☐ Nein

Bei Kauf: ☐ Ja ☐ Nein

☞ Hier nur weiterfragen, wenn mindestens einmal „Nein“ angegeben wurde. Ansonsten weiter mit Frage 3

Warum nicht?

.....

Um wie viel Prozent müsste der Pachtpreis bzw. der Kaufpreis geringer sein, dass Sie auf das Angebot eingehen?

- Pachtpreis

☐ Der Pachtpreis müsste um ca. _____ % des ortsüblichen Preises geringer sein.

☐ Ich würde auf keinen Fall Flächen im Wasserschutzgebiet pachten.

- Kaufpreis

☐ Der Kaufpreis müsste um ca. _____ % des ortsüblichen Preises geringer sein.

☐ Ich würde auf keinen Fall Flächen im Wasserschutzgebiet kaufen.

3 Wenden wir uns nun einem anderen Bereich zu. Waren Sie schon einmal wegen einer Kreditaufnahme mit der Beleihung von Flächen in Wasserschutzgebieten betroffen?

☐ Ja

Wie waren Ihre Erfahrungen damit. ☞ *Bitte sehr genau erfassen!*

.....

☐ Nein ☞ *weiter mit Frage 4*

3.1 Ich lese Ihnen jetzt einige Aussagen zur Kredithöhe (Beleihungswert) der Grundstücke im Wasserschutzgebiet vor, und Sie beurteilen bitte diese Aussagen.

3.1.1 Für Flächen im Wasserschutzgebiet bekomme ich einen geringeren Kredit als für vergleichbare Flächen außerhalb dieses Gebietes. Wie schätzen Sie diese Aussage ein?

☐ Ja, das trifft zu. ☞ *weiter mit Frage 3.1.2*

☐ Nein, das trifft nicht zu.

Warum nicht? ☞ *bitte erfassen und weiter mit Frage 3.2*

.....

☐ Ich kann dazu keine Aussage treffen. ☞ *weiter mit Frage 3.2*

3.1.2 Kann durch eine gezielte Maßnahme (z. B. Bürgschaft durch den Staat oder Wasserversorger, garantierte Ausgleichszahlungen für 20 Jahre) eine Verringerung der Beleihungshöhe in Wasserschutzgebieten vermieden werden?

☐ Ja und zwar ☞ *Bitte Maßnahme(n) erfassen.*

.....
.....

☐ Nein

☐ Ich weiß nicht.

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

☐ Ja Wenn ja, warum

.....
.....

☐ Nein

☐ Ich weiß nicht.

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

4.1 Kennen Sie solche Fälle?

☐ Ja Wenn ja, wie ist Ihre Einschätzung dazu

.....
.....

☐ Nein

So, jetzt haben wir es geschafft. Ich darf mich bei Ihnen recht herzlich für das Gespräch bedanken!

Anhang 3: Ergebnisse Landwirtebefragung

Anhangstabelle 1: Flächenanteile der befragten Landwirte im Wasserschutzgebiet

Frage: Können Sie mir sagen, wie viel Prozent Ihrer derzeit bewirtschafteten landwirtschaftlichen Fläche in einem Wasserschutzgebiet liegen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	28	88
nein	4	12
Der Mittelwert der im WSG liegenden landwirtschaftlichen Fläche beträgt 47 %.		

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 97.

Anhangstabelle 2: 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?		
- Ackerland	14	74
- Grünland	9	47
- Dauerkultur	0	0
- Sonderkultur	0	0
- Forstwirtschaft	1	5
- Bauland	0	0
- Sonstiges	0	0

n = 32, Mehrfachnennungen möglich

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 98.

Anhangstabelle 3: Einschätzung der Pacht- und Kaufpreisentwicklung

Frage: Haben Sie anhand Ihrer Eigentums- oder Pachtflächen einen Eindruck gewinnen können, wie sich die Grundstückswerte (Kaufpreise, Pachtpreise) aufgrund der Lage in Wasserschutzgebieten entwickelt haben?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	26	82
und zwar sind die:		
Kaufpreise gestiegen	3	12
gleich geblieben	10	38
gesunken	13	50
Pachtpreise gestiegen	1	4
gleich geblieben	19	73
gesunken	6	23
nein	3	9
keine Angabe	3	9

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 99.

Anhangstabelle 4: Gründe der Wertveränderung

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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 100.

Anhangstabelle 5: Mögliche Werterhöhung durch Wasserschutzgebietsausweisung

Frage: Es gibt Aussagen darüber, 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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 100.

Anhangstabelle 6: Einschätzung der Landwirte zur Entwicklung der Auflagen

Frage: Wie schätzen Sie die zukünftige 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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 102.

Anhangstabelle 7: 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 „für's nichts tun“.				(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

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

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 103.

Anhangstabelle 8: Einschätzung über Einschränkungen der zukünftigen Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Flächen im Wasserschutzgebiet

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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 104.

Anhangstabelle 9: 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 Ihrer Meinung nach auf „landwirtschaftliche Nutzung“, „forstwirtschaftliche Nutzung“ und „Bauland“ in gleichem Maße zu oder gibt es Unterschiede?	4 [13 %]	21 [66 %]	7 [21 %]
Sie haben Erfahrungen mit Wertveränderungen von Grundstücken im Wasserschutzgebiet. Trifft dies Ihrer Meinung nach auf „Ackerland“, „Grünland“, „Dauer- und Sonderkulturen“ in gleichem Maße zu oder gibt es Unterschiede?	4 [13 %]	19 [59 %]	9 [28 %]
Wenn Sie von einer Wertveränderung der Grundstücke in einem Wasserschutzgebiet ausgehen, trifft das für Flächen innerhalb der „Schutzgebietszone II“ und der „Schutzgebietszone III“ in gleichem Maße zu oder gibt es Unterschiede?	2 [6 %]	23 [73 %]	7 [21 %]

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 101.

Anhangstabelle 10: Präferenzen der Landwirte über den Erwerb und die Pacht von Flächen innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten

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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 104.

Anhangstabelle 11: Angaben über die Betroffenheit mit der 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

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 105.

Anhangstabelle 12: 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 %]

n = 32

Quelle: HOFFMANN et al., 2005, S. 105.

Anhang 4: Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen sowie Gebote im Trinkwasserschutzgebiet der Gemeinden I und II

Verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen sowie Gebote	weitere Schutzzone III
1. bei landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen	
1.1 Düngen mit Gülle, Jauche und Festmist	verboten wie Nummer 1.2
1.2 Düngen mit sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern	verboten, außer standort- und bedarfsgerechte Düngung gemäß den gesetzlichen Vorschriften der Düngeverordnung - verboten insbesondere auch auf abgeernteten Flächen ohne unmittelbar folgendem Zwischenfrucht- oder Hauptfruchtanbau - verboten auf Dauergrünland vom 1.11. bis 15.2. - ausgenommen Festmist u. Kompost - verboten auf Ackerland vom 1.10. bis 15.2. - ausgenommen Festmist u. Kompost - ausgenommen bei Wintergerste, Winterraps, Winterroggen, Triticale, Feldfutteranbau ohne Mais u. Rüben - verboten v. 15.10. bis 15.02. Ausgenommen von den zeitlichen Aufbringungsverboten auf Dauergrünland und Ackerland sind außerdem frische Kartoffel- und Getreideschlempe, sofern die Ausbringmenge max. 25 m³/ha beträgt und die Ausbringung ausschließlich auf begrünten Flächen (Wintergetreide, Raps, Grünland) erfolgt.
1.3 Lagern und Ausbringen von Klärschlamm, Fäkalschlamm und Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen	verboten , ausgenommen Anwendung von Kompost aus zentralen Bioabfallanlagen
1.4 befestigte Dungstätten zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten , ausgenommen mit Ableitung der Jauche in einen dichten Behälter
1.5 Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle oder Silagesickersaft zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten , ausgenommen mit dichten Behältern, die eine Leckageerkennung zulassen. Die Dichtheit der gesamten Anlage, einschließlich Zu- und Ableitungen, ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen und regelmäßig, mind. jedoch alle 5 Jahre wiederkehrend zu überprüfen.
1.6 Lagern von Wirtschafts- oder Mineraldünger auf unbefestigten Flächen	verboten , sofern nicht gegen Niederschlag dicht abgedeckt, ausgenommen Lagerung von N-freien Düngern bis zu zwei Wochen
1.7 ortsfeste Anlagen zur Gärfutterbereitung zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten , ausgenommen mit Ableitung der Gär- und Sickersäfte in dichte Behälter

1.8 Gärfutterlagerung außerhalb ortsfester Anlagen	verboten , ausgenommen in allseitig dichten Foliensilos bei Siliergut ohne Gärsafterwartung sowie Ballensilage
1.9 Stallungen zu errichten oder zu erweitern ¹	verboten , ausgenommen entsprechend den Maßgaben in der Anlage
1.10 Beweidung, Freiland-, Koppel- und Pferdetierhaltung	nur zulässig auf Grünland ohne flächige Verletzung der Grasnarbe (siehe Anlage 2) oder für bestehende Nutzungen, die unmittelbar an vorhandene Stallungen gebunden sind
1.11 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln	verboten , sofern nicht neben den Vorschriften des Pflanzenschutzrechtes auch die Gebrauchsanleitungen beachtet werden Verbot von Pflanzenschutzmitteln, die den Wirkstoff Terbutylazin enthalten
1.12 Anwendung von Pflanzenschutzmitteln aus Luftfahrzeugen oder zur Bodenentseuchung	verboten
1.13 Beregnung landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Flächen	verboten , ausgenommen bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität oder nach Maßgabe der Beregnungsberatung des Agrarmeteorologischen Dienstes
1.14 Nasskonservierung von Rundholz	verboten , ausgenommen Beregnung von unbehandeltem Holz bis zu 3.000 Festmetern und von unbehandeltem entrindetem Holz bis zu 10.000 Festmetern
1.15 Gartenbaubetriebe oder Kleingartenanlagen zu errichten oder zu erweitern	---
1.16 besondere Nutzungen neu anzulegen oder zu erweitern (s. Anlage 2)	---
1.17 landwirtschaftliche Dräne und zugehörige Vorflutgräben zu errichten oder zu ändern	verboten , ausgenommen Unterhaltungsmaßnahmen
1.18 ganzjährige Bodenbedeckung durch Zwischen- oder Hauptfrucht	erforderlich, soweit fruchtfolge- und witterungsbedingt möglich Eine wegen der nachfolgenden Fruchtart unvermeidbare Winterfurche darf erst ab dem 1.11. erfolgen. Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab 15.3. eingearbeitet werden.
1.19 Kahlschlag oder eine in der Wirkung gleichkommende Maßnahme	verboten , wenn die Einschlagfläche 5.000 m ² übersteigt; ausgenommen sind forstwirtschaftliche Maßnahmen bei Kalamitäten, sofern vorherige Anzeige bei der jeweils zuständigen Kreisverwaltungsbehörde erfolgt ist
1.20 Rodung	verboten

2. bei sonstigen Bodennutzungen (soweit nicht unter den Nummern 3 bis 6 geregelt)	
2.1 Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, selbst wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, insbesondere Fischteiche, Kies-, Sand- und Tongruben, Steinbrüche, Übertagebergbaue und Torfstiche	verboten , wenn die Schutzfunktion der Deckschichten hierdurch wesentlich gemindert wird
2.2 Wiederverfüllung von Erdaufschlüssen	verboten
3. bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	
3.1 Rohrleitungsanlagen zum Befördern wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 19 a WHG zu errichten oder zu erweitern	verboten
3.2 Anlagen nach § 19 g WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern (s. Anlage 2)	verboten , ausgenommen Anlagen - bis 1.000 m³ bzw. t für Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 - bis 10 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 2 - bis 0,1 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 3
3.3 Anlagen nach § 19 g WHG zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern (s. Anlage 2)	verboten , ausgenommen Anlagen - bis 1.000 m³ bzw. t für Stoffe der Wassergefährdungsklasse (WGK) 1 - bis 10 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 2 - bis 0,1 m³ bzw. t für Stoffe der WGK 3 (bis 220 l für Altöl)
3.4 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Abs. 5 WHG, auch Pflanzenschutzmitteln, außerhalb von Anlagen nach Nummern 3.2 und 3.3 (ohne Nr. 1.11) - s. Anlage 2	verboten , ausgenommen kurzfristige Lagerung von Stoffen bis Wassergefährdungsklasse 2 in zugelassenen Transportbehältern bis zu je 50 Litern, deren Dichtheit kontrollierbar ist
3.5 Abfall im Sinne des Abfallgesetzes sowie bergbauliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern	verboten , ausgenommen Bereitstellung in geeigneten Behältern oder Verpackungen zur regelmäßigen Abholung (auch Wertstoffhöfe)
3.6 Betrieb von kerntechnischen Anlagen im Sinne des Atomgesetzes	verboten
3.7 Genehmigungspflichtiger Umgang mit radioaktiven Stoffen im Sinne des Atomgesetzes und der Strahlenschutzverordnung	---
4. bei Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen	
4.1 Abwasserbehandlungsanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten
4.2 Regen- u. Mischwasserentlastungsbauwerke zu errichten oder zu erweitern	---

4.3 Trockenaborte zu errichten oder zu erweitern	---
4.4 Ausbringen von Abwasser	verboten , ausgenommen gereinigtes Abwasser aus dem Ablauf von Kleinkläranlagen zusammen mit Gülle oder Jauche zur landwirtschaftlichen Verwertung
4.5 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung von Abwasser (einschl. Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) zu errichten oder zu erweitern	verboten
4.6 Anlagen zur Versickerung oder Versenkung des von Dachflächen abfließenden Wassers zu errichten oder zu erweitern	---
4.7 Anlagen zum Durchleiten oder Ableiten von Abwasser zu errichten oder zu erweitern	verboten , ausgenommen Entwässerungsanlagen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren überprüft wird
5. bei Verkehrswegebau, Plätzen mit besonderer Zweckbestimmung, Untertage-Bergbau	
5.1 Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen zu errichten oder zu erweitern (s. Anlage 2)	nur zulässig für klassifizierte Straßen, wenn die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden sowie für öffentliche Feld- u. Waldwege, beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege u. Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers
5.2 Eisenbahnanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten bei Rangierbahnhöfen
5.3 zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn- u. Wasserbau wassergefährdende auswasch- oder auslaugbare Materialien (z. B. Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zu verwenden	verboten
5.4 Bade- und Zeltplätze einzurichten oder zu erweitern; Camping aller Art	verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7
5.5 Sportanlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung unter Beachtung von Nr. 4.7 verboten für Tontaubenschießanlagen und Motorsportanlagen
5.6 Sportveranstaltungen durchzuführen	---
5.7 Friedhöfe zu errichten oder zu erweitern	---

5.8 Flugplätze einschl. Sicherheitsflächen, Notabwurfplätze, militärische Anlagen und Übungsplätze zu errichten oder zu erweitern	verboten
5.9 Militärische Übungen durchzuführen	verboten , ausgenommen das Durchfahren auf klassifizierten Straßen
5.10 Baustelleneinrichtungen, Baustofflager zu errichten oder zu erweitern	---
5.11 Untertage-Bergbau, Tunnelbauten	verboten
5.12 Durchführung von Bohrungen	verboten , ausgenommen bis zu 1 m Tiefe im Rahmen von Bodenuntersuchungen und bis 4 m Tiefe im Rahmen von Baugrundsondierungen
5.13 Anwendung v. Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen	verboten
5.14 Düngen mit mineralischen Stickstoffdüngern (ohne Nr. 1.2)	verboten , wenn nicht die zeit- und bedarfsgerechte Düngung nachprüfbar dokumentiert wird
5.15 Beregnung	verboten , ausgenommen Beregnung von unbehandeltem Holz bis zu 3.000 Festmetern und von unbehandeltem entrindetem Holz bis zu 10.000 Festmetern
6. bei baulichen Anlagen allgemein	
6.1 Bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	verboten , sofern Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 4.7 verboten , sofern Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt
6.2 Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung	---
7. Betreten	---

¹Es wird auf die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung –VAwS)“ hingewiesen.

Anhang 5: Fragebogen Landwirte – Einzelfallstudie

(Beispiel für die Befragung der Landwirte, die Flächen im Wasserschutzgebiet bewirtschaften)

Einzelfallstudie Landwirtebefragung (WSG)

Einleitung

Vielen Dank, dass Sie sich bereit erklärt haben, an der Befragung teilzunehmen. Sie tragen damit sehr zum Gelingen der Untersuchung bei. Ziel der Befragung ist es, zu untersuchen, wie sich die Ausweisung von Wasserschutzgebieten auf die Kauf- und Pachtpreise der betroffenen Grundstücke auswirkt. Das Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II habe ich ausgewählt, um dieser Fragestellung in einem konkreten Gebiet nachzugehen.

Ich werde Ihnen jetzt einige Fragen stellen. Dies dauert ca. 30 Minuten. Selbstverständlich werden Ihre Angaben vertraulich behandelt.

Das Interview wurde am 2006 durchgeführt.

Das Interview dauerte von Uhr bis Uhr.

Folgende Besonderheiten traten während des Interviews auf (z. B. Abbruch des Interviews).

.....

Dann darf ich Sie Folgendes fragen:

1. Allgemeines

1.1 Sie bewirtschaften Flächen in Wasserschutzgebieten. Wie waren Sie vor Ausweisung des Wasserschutzgebietes gegenüber dieser Maßnahme eingestellt?

- ☐ sehr ablehnend ☐ ablehnend ☐ neutral
☐ positiv ☐ sehr positiv

1.2 Wie viel ha landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaften Sie, und wie hoch ist der Anteil an Wasserschutzgebietsflächen? Stichtag 30.06.2005

	ha	davon WSG
insgesamt		
davon Eigentumsfläche		
Ackerland		
Grünland		
Sonderkulturen einjährige, z. B. Blumen		
Sonderkulturen mehrjährige, z. B. Erdbeeren		
.....		
davon Pachtfläche		
Ackerland		
Grünland		
Sonderkulturen einjährige, z. B. Blumen		
Sonderkulturen mehrjährige, z. B. Erdbeeren		
.....		

1.3 Was bauen Sie auf Ihren Feldern an? Stand 2005

Kultur	ha
Wintergerste	
Sommergerste	
Winterroggen	
Winterweizen	
Sommerweizen	
Triticale	
Hafer	
Silomais	
Körnermais	
Kartoffel	
Winterraps	
Sommerraps	
Flächenstilllegung	
.....	

1.4 Haben Sie Vieh?

☐ Ja

Tierart	Anzahl (Ø Bestand)
Rindvieh	
Kälber (Zucht/Mast) bis 6 Monate	
Männl. Rinder über 6 Monate bis 1 Jahr	
Männl. Rinder über 1 Jahr bis 2 Jahre	
Männl. Rinder über 2 Jahre, Zuchtbullen	
Weibl. Rinder 6 Monate bis 1 Jahr	
Weibl. Rinder 1 bis 2 Jahre	
Andere weibl. Rinder über 2 Jahre	
Kühe (Milch-, Mutter- und Ammenkühe)	
Schafe, Ziegen und Pferde	
Schafe bis 1 Jahr, einschließlich Lämmer	
Mutterschafe	
Andere Schafe über 1 Jahr, Hammel	
Mutterziegen	
Andere Ziegen	
Pferde bis 1 Jahr, Ponys, Kleinpferde	
Pferde über 1 Jahre	
Schweine, Geflügel und sonstige Tierarten	
Ferkel bis unter 30 kg	
Zuchtsauen (ab erstem Abferkeln)	
Jungsauen trächtig	
Andere Zuchtschweine ab 50 kg	
Jungschweine 30 bis unter 50 kg	
Mastschweine ab 50 kg	
Legehennen über 6 Monate	
Küken u. Junghennen bis 6 Monate zur Aufzucht	
Masthähnchen	

Enten	
Gänse	
Puten	
Kaninchen	
Damwild	
Rotwild	
Bienenvölker	
Karpfenteichwirtschaft	
Forellenteichwirtschaft	

☐ Nein ➞ weiter mit Frage 1.6

1.5 Wie vielen Großvieheinheiten bzw. GV/ha entspricht das?

..... GV

..... GV/ha

1.6 Unterliegen Sie Bewirtschaftungsbeschränkungen, welche nicht vom Wasserschutzgebiet herrühren (KULAP/Vertragsnaturschutz/Ökolandbau)?

☐ Ja ☐ Nein

Wenn ja, welchen?

.....

Gibt es dabei Überschneidungen mit den Nutzungseinschränkungen und Auflagen des Wasserschutzgebietes?

☐ Ja ☐ Nein

Wenn ja, stellt sich bei Ihnen das Problem der Doppelförderung?

.....

2. Kaufpreis

2.1 Haben Sie schon einmal ein Grundstück im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II gekauft?

☐ Ja

Wenn ja, welche Nutzung hatte das Grundstück?

☐ Ackerland

☐ Grünland

☐ Sonstiges

Wie groß war das Grundstück?

.....

Zu welchem Preis haben Sie das Grundstück gekauft?

.....€/m²

Entsprach dies dem ortsüblichen Preis?

☐ Ja

☐ Nein

☐ er lag darüber

☐ er lag darunter

Aus welchem Grund?

.....

Grund für Ihren Kauf?

.....

Wer war Veräußerer?

☐ Landwirt

☐ Kommune

☐ Nicht-Landwirt, aber natürliche Person

Grund für Verkauf des Veräußerers?

.....

☐ Nein

2.2 Haben Sie schon einmal ein Grundstück im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II verkauft?

☐ Ja

Wenn ja, welche Nutzung hatte das Grundstück?

☐ Ackerland

☐ Grünland

☐ Sonstiges

Wie groß war das Grundstück?

.....

Zu welchem Preis haben Sie das Grundstück verkauft?

.....€/m²

Entsprach dies dem ortsüblichen Preis?

☐ Ja

☐ Nein

☐ er lag darüber

☐ er lag darunter

Aus welchem Grund?

.....

Grund für Ihren Verkauf?

.....

Wer war Erwerber?

☐ Landwirt

☐ Kommune

☐ Nicht-Landwirt, aber natürliche Person

Grund für Kauf des Erwerbers?

.....

☐ Nein

2.3 Wollten Sie schon einmal eines Ihrer Grundstücke verkaufen und haben dafür keinen Käufer gefunden?

☐ Ja

Wenn ja, war dies

☐ innerhalb WSG

☐ außerhalb WSG

☐ Ackerland

☐ Grünland

☐ Sonstiges

Wie viele ha wollten Sie verkaufen?

In welchem Jahr?

Zu welchem Preis? €/m²

Aus welchem Grund kam es nicht zum Verkauf?

☐ Es war grundsätzlich niemand am Kauf des Grundstückes interessiert.

☐ Es waren potentielle Käufer vorhanden, jedoch erzielte man keine Einigung über den Preis (d. h. zu einem niedrigeren Preis wäre das Grundstück veräußerbar gewesen).

☐ Sonstiges

☐ Nein

2.4 Wenn Sie in Zukunft eine Ihrer im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen verkaufen wollen, denken Sie, Sie erzielen den gleichen, einen höheren oder einen niedrigeren Preis als für vergleichbare Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes?

Wenn der Käufer ein Landwirt ist?

☐ gleich

☐ höher

☐ niedriger

Begründung:.....

Wenn der Käufer die Gemeinde oder das Wasserversorgungsunternehmen ist?

☐ gleich

☐ höher

☐ niedriger

Begründung:.....

2.5 Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu erwerben?

- ☐ Ja, wenn an eigene Fläche angrenzt
- ☐ Ja, unabhängig von der Lage zu eigenen Flächen
- ☐ Nein

Wenn ja, welcher Nutzung?

- ☐ Ackerland
- ☐ Grünland
- ☐ Sonstiges

Wie viele ha?

Ihre Preisvorstellung? €/m²

Grund für den Kauf?

2.6 Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine Ihrer landwirtschaftlichen Fläche zu verkaufen?

- ☐ Ja

Wenn ja, welcher Nutzung?

- ☐ Ackerland
- ☐ Grünland
- ☐ Sonstiges

Wie viele ha?

Ihre Preisvorstellung? €/m²

Grund für den Verkauf?

- ☐ Nein

2.7 Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit...

a) zwei gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis zu kaufen. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie vorziehen?

☐ Fläche innerhalb WSG

Warum?

.....

☐ Fläche außerhalb WSG

Warum?

.....

☐ keine Präferenz

Warum?

b) zwei gleichwertige Grünlandflächen zum selben Preis zu kaufen. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie vorziehen?

☐ Fläche innerhalb WSG

Warum?

.....

☐ Fläche außerhalb WSG

Warum?

.....

☐ keine Präferenz

Warum?

2.8 Wenn Fläche außerhalb WSG bevorzugt: Würde eine Reduzierung des Kaufpreises des im Wasserschutzgebiet gelegenen Grundstückes Ihre Meinung ändern?

☐ Ja

Wenn Ja, um wie viel müsste der Preis reduziert sein:

Bei Ackerland um

☐ 10% ☐ 20% ☐ 30% ☐ 40% ☐ 50%

Bei Grünland um

☐ 10% ☐ 20% ☐ 30% ☐ 40% ☐ 50%

☞ weiter mit Frage 3

☐ Nein

2.9 Wenn 2.8 nein: Wieso würde eine Preisreduzierung Ihre Meinung keinesfalls ändern? Sind für Sie die in der Wasserschutzgebietsverordnung geforderten Auflagen so einschneidend, haben Sie an einem Kauf einer Fläche im Wasserschutzgebiet grundsätzlich kein Interesse oder gibt es sonstige Gründe dafür?

☐ Auflagen und Nutzungsbeschränkungen der WSG-Verordnung zu stark

Beispiel?

.....

☐ pauschal kein Interesse

Begründung:

.....

☐ Sonstiges

.....

3. Pacht

3.1 a) Wenn Pacht: Wie hoch ist der Pachtzins den Sie für Ihre Pachtflächen außerhalb des Wasserschutzgebietes bezahlen?

☐ Ackerland €/ha Grünland €/ha

☞ weiter mit Frage 3.2

☐ keine Angabe

3.1 b) Wie hoch ist das Pachtpreisniveau in Ihrer Gegend für Ackerland und Grünland?

Ackerland €/ha

Grünland €/ha

3.2 Wenn Pacht im WSG: Sie pachten Flächen im Wasserschutzgebiet, bitte nennen Sie Nutzung, Größe, Pachtpreis und Laufzeit.

Nutzung	ha	Preis €/ha	Laufzeit
Ackerland			
.....			
.....			

Entspricht der Pachtpreis einem ortsüblichen Preis, wie er für vergleichbare Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten bezahlt wird?

☐ Ja

☐ Nein ☐ er liegt darüber

☐ er liegt darunter

Aus welchem Grund?

Würden Sie die Pacht nach Ablauf der Pachtzeit zu gleichen Konditionen verlängern?

☐ Ja ☐ Nein

Wenn nein, warum?

.....

3.3 Verpachten Sie Flächen im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II?

☐ Ja

Wenn ja, bitte nennen Sie Nutzung, Größe und Pachtpreis der Fläche(n)

Nutzung	ha	Preis €/ha	Laufzeit
Ackerland			
.....			
.....			

Entspricht der Pachtpreis einem ortsüblichen Preis, wie er für vergleichbare Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten bezahlt wird?

☐ Ja☐ Nein ☐ er liegt darüber☐ er liegt darunter

Aus welchem Grund?

.....

☐ Nein

3.4 Haben Sie vor, in absehbarer Zeit landwirtschaftliche Flächen zu pachten?

☐ Ja

Wenn ja, bitte geben Sie Nutzung, Größe und Preisvorstellung an.

Nutzung	ha	€/ha
Ackerland		
Grünland		
.....		

Aus welchem Grund?

.....

☐ Nein

3.5 Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu verpachten?

☐ Ja

Wenn ja, bitte geben Sie Nutzung, Größe und Preisvorstellung an.

Nutzung	ha	€/ha
Ackerland		
Grünland		
.....		

Aus welchem Grund?

.....

☐ Nein

3.6 Nehmen wir einmal an, Sie wollen eine Fläche pachten und haben die Möglichkeit

a) zwei gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche Fläche würden Sie bevorzugen und warum?

für die kurzfristige Pacht

☐ Fläche im WSG, da

☐ die Zahlung von Ausgleichszahlungen für mich attraktiv ist

☐

.....

☐ Fläche außerhalb WSG, da

☐ Bewirtschaftungsauflagen existieren

☐ die Ausgleichszahlungen die wirtschaftlichen Nachteile nicht ausgleichen

☐

.....

☐ keine Präferenz, da

☐ die Ausgleichszahlungen die entstehenden Einkommensverluste

für die langfristige Pacht

☐ Fläche im WSG, da

☐ die Zahlung von Ausgleichszahlungen für mich attraktiv ist

☐

.....

☐ Fläche außerhalb WSG, da

☐ Bewirtschaftungsauflagen existieren

☐ die Ausgleichszahlungen die wirtschaftlichen Nachteile nicht ausgleichen

☐

.....

☐ keine Präferenz, da

☐ die Ausgleichszahlungen die entstehenden Einkommensverluste

ausgleichen

- ☐
-

luste ausgleichen

- ☐
-

b) zwei gleichwertige Grünlandflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche Fläche würden Sie bevorzugen und warum?

für die kurzfristige Pacht

☐ Fläche im WSG, da

- ☐ die Zahlung von Ausgleichszahlungen für mich attraktiv ist

- ☐
-

☐ Fläche außerhalb WSG, da

- ☐ Bewirtschaftungsauflagen existieren
- ☐ die Ausgleichszahlungen die wirtschaftlichen Nachteile nicht ausgleichen

- ☐
-

☐ keine Präferenz, da

- ☐ die Ausgleichszahlungen die entstehenden Einkommensverluste ausgleichen

- ☐
-

für die langfristige Pacht

☐ Fläche im WSG, da

- ☐ die Zahlung von Ausgleichszahlungen für mich attraktiv ist

- ☐
-

☐ Fläche außerhalb WSG, da

- ☐ Bewirtschaftungsauflagen existieren
- ☐ die Ausgleichszahlungen die wirtschaftlichen Nachteile nicht ausgleichen

- ☐
-

☐ keine Präferenz, da

- ☐ die Ausgleichszahlungen die entstehenden Einkommensverluste ausgleichen

- ☐
-

3.7 Wenn Fläche im WSG bevorzugt: Könnten Sie sich vorstellen, für Flächen im Wasserschutzgebiet einen höheren Pachtpreis zu bezahlen als Sie dies für Flächen außerhalb zu zahlen bereit wären?

☐ Ja☐ Nein

4. Beleihung

4.1 Haben Sie schon einmal Flächen im Wasserschutzgebiet als Sicherheit für einen Kredit verwendet oder wollten Sie diese verwenden?

☐ Ja

☐ Nein ➞ *weiter mit Frage 4 1.5*

4.1.1 Falls ja, um welche Fläche(n) handelte es sich?

☐ Ackerland ha

☐ Grünland ha

☐ ha

4.1.2. Achtete die Bank auf den Wasserschutzgebietsstatus des Grundstückes?

☐ Ja

☐ Nein

4.1.3 Wurden diese Flächen beliehen?

☐ Ja

Wenn Ja, wurde der Beleihungswert wegen der Lage im Wasserschutzgebiet reduziert?

☐ Ja

Wenn Ja, um wie viel?

☐ Nein

☐ keine Angabe möglich

☐ Nein

Wenn Nein, wie haben Sie dann den Kredit bekommen?

.....

4.1.4 Mussten Sie bei der Kreditvergabe Ihre Kapaldienstfähigkeit anhand von Buchführungsunterlagen etc. darlegen?

☐ Ja

☐ Nein

weiter mit Frage 5.1

4.1.5. Falls Nein, wie ist Ihre Einschätzung dazu? Wie glauben Sie, würde sich die Tatsache, dass Teile Ihrer Flächen im Wasserschutzgebiet liegen, bei einer Kreditvergabe auswirken?

☐ positiv, da

☐ negativ, da

☐ keine Auswirkung

☐ weiß nicht

5. Auflagen und Ausgleich

5.1 Falls Tierhaltung: Reichen Ihre bewirtschafteten Flächen aus, um die anfallende Gülle gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszubringen?

☐ Ja

☐ Nein

Wenn nein, wie wollen Sie dem zukünftig Abhilfe schaffen bzw. schaffen dem Abhilfe?

☐ Flächenzukauf

☐ Flächenzupacht

☐ Abgabe an andere Betriebe

☐ Viehbestand verringern

☐ Sonstiges

5.2 Falls Tierhaltung: Für wie viele Monate reichen Ihre Lagerkapazitäten für Jauche und Gülle?

☐ 2 Monate

☐ 3 Monate

☐ 4 Monate

☐ 5 Monate

☐ 6 Monate

5.3 Welche Auflagen schränken Sie in Ihrer Bewirtschaftung tatsächlich ein? Gemeint sind hierbei nur die Auflagen für welche die Basisvergütung angeboten wird, d.h. WSG Auflagen + Auflagen des § 3 des Vertrages! (Mehrfachnennung möglich!)

☐ Zeitliche Einschränkung bei Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern

☐ Begrünung nach der Ernte

- ☐ Klärschlammausbringungsverbot
- ☐ Winterfurche erst nach dem 1.11.
- ☐ Pflanzenschutzmittelbeschränkung
- ☐ Einschränkungen bei der Erweiterung oder Errichtung von Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle oder Silagesickersaft
- ☐ Verbot der Lagerung von Kompost
- ☐

5.4 Sind die Einkommensverluste, welche durch die Einhaltung der Wasserschutzgebietsauflagen und der zusätzlichen Auflagen nach § 3 des Vertrages entstehen, bei Ihrer derzeitigen Betriebssituation durch die Basisvergütung...

- ☐ nicht ausgeglichen ☐ ausgeglichen ☐ mehr als ausgeglichen

5.5 Haben Sie einen Vertrag mit dem Wasserversorgungsunternehmen unterzeichnet?

- ☐ Ja ☐ Basisvergütung
- ☐ Basisvergütung + zusätzliche leistungsbezogene Vergütung für mindestens eine Maßnahme
- ☐ „Bio-Vertrag“
- ☐ Nein, da

Falls Nein, werden Sie Ihren Anspruch im einzelbetrieblichen Ausgleichsverfahren geltend machen?

- ☐ Ja ☐ Nein

Wenn Nein, wieso? *Grund erfragen!*

.....

5.6 Ist die Entwicklungsfähigkeit Ihres landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage Ihrer Flächen im Wasserschutzgebiet...

- ☐ nicht eingeschränkt ☐ eingeschränkt ☐ sehr eingeschränkt

5.7 Gehen Sie davon aus, dass die Ausgleichszahlungen, welche Sie vom Wasserversorgungsunternehmen erhalten, zukünftig...

- ☐ sicher sind und Sie sich auf deren Zahlung verlassen können.
- ☐ unsicher sind und Sie sich auf deren Zahlung nicht verlassen können.

5.8 Wie schätzen Sie die Entwicklung der Anforderungen in der für Sie gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ein? Denken Sie, dass sich die Auflagen zukünftig...

☐ verschärfen ☐ gleich bleiben ☐ verringern

Schluss:

6.1 Hat sich Ihre anfängliche Einstellung zur Wasserschutzgebietsausweisung inzwischen verändert?

☐ Ja, und zwar

☐ Nein

So, jetzt haben wir es geschafft. Ich darf mich bei Ihnen recht herzlich für das Gespräch bedanken!

Anhang 6: Ergebnisse Landwirtebefragung – Einzelfallstudie

Anhangstabelle 13: Einstellung gegenüber WSG-Ausweisung (WSG Landwirte)

Frage: Sie bewirtschaften Flächen in Wasserschutzgebieten. Wie waren Sie vor Ausweisung des Wasserschutzgebietes gegenüber dieser Maßnahme eingestellt?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
sehr ablehnend	9	47
ablehnend	9	47
neutral	1	6
positiv	0	0
sehr positiv	0	0

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 14: Einstellung gegenüber WSG-Ausweisung (Nicht-WSG Landwirte)

Frage: Wie wären Sie einer Wasserschutzgebietsausweisung Ihrer Eigentums- bzw. Pachtflächen gegenüber eingestellt?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
<i>Eigentumsflächen</i>		
sehr ablehnend	2	33,3
ablehnend	4	66,7
neutral	0	0
positiv	0	0
sehr positiv	0	0
n = 6 Nicht-WSG		
<i>Pachtflächen</i>		
sehr ablehnend	0	0
ablehnend	2	50
neutral	2	50
positiv	0	0
sehr positiv	0	0
n = 4 Nicht-WSG mit Pachtflächen		

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 15: Angaben zur Bewirtschaftungsfläche

Frage: Welche Flächen bewirtschaften Sie (Kulturarten)?	
	Angaben in %
Ackerland	72,2
Grünland	19,8
Sonderkulturen einjährig	0,1
Sonderkulturen mehrjährig	7,9

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 16: Anbaufläche Ackerland

Frage: Was bauen Sie auf Ihren Feldern an?	
	Angaben in %
Getreide	49,1
Hackfrüchte	10,1
Ölfrüchte	11,1
Futterpflanzen	20,9
Flächenstilllegung	8,8

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 17: Tierbestände

Frage: Haben Sie Vieh?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nein	8	32
ja	17	68
<i>Wenn ja, welches?</i>		
Kälber (Zucht/Mast) bis 6 Monate	107	
Männl. Rinder 1-2 Jahre	7	
Männl. Rinder über 2 Jahre, Zuchtbullen	25	
Weibl. Rinder 6 Monate bis 1 Jahr	64	
Weibl. Rinder 1 bis 2 Jahre	122	
andere weibliche Rinder über 2 Jahre	46	
Kühe(Milch, Mutter, Ammenkühe)	335	
Pferde bis 1 Jahr, Ponys, Kleinpferde	4	
Pferde über 1 Jahr	97	
Damwild	3	
Puten	25.000	

Ferkel bis unter 30 kg	15	
Jungschweine 30 bis unter 50 kg	7	
Mastschweine ab 50 kg	48	

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 18: Viehbesatz

Frage: GV/ha			
	Min.	Max.	Mittelwert
GV/ha	0,03	2,36	1,19

n = 17 (Landwirte mit Tierhaltung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse.

Anhangstabelle 19: Lagerkapazität für Jauche und Gülle

Frage: Für wie viele Monate reichen Ihre Lagerkapazitäten für Jauche und Gülle?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
4 Monate	4	23
5 Monate	1	6
6 Monate	12	71

n = 17 (Landwirte mit Tierhaltung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 20: Gülleausbringung gemäß gesetzlicher Vorgaben

Frage: Reichen Ihre bewirtschafteten Flächen aus, um die anfallende Gülle gemäß den gesetzlichen Vorgaben auszubringen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	14	82
nein	3	18
<i>Wenn nein, wie wollen Sie dem zukünftig Abhilfe schaffen? (Mehrfachnennung möglich)</i>		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Flächenzupacht	1	25
Flächenzukauf	1	25
Abgabe an andere Betriebe	2	50

n = 17 (Landwirte mit Tierhaltung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 21: Bewirtschaftungsbeschränkungen neben WSG

Frage: Unterliegen Sie Bewirtschaftungsbeschränkungen, welche nicht vom Wasserschutzgebiet herrühren (KULAP/Vertragsnaturschutz/Ökolandbau)?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	5	26,3
nein	14	73,7
n = 19 (WSG Landwirte)		
<i>Wenn ja, gibt es dabei Überschneidungen mit den Nutzungseinschränkungen und Auflagen des Wasserschutzgebietes?</i>		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	3	60
nein	2	40
n = 5		

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 22: Vergangener Flächenerwerb im WSG

Frage: Haben Sie schon einmal ein Grundstück im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II gekauft?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nein	24	96
ja	1	4
Nutzung:	Ackerland	
Preis:	unter ortsüblichem Niveau	
Grund für Kauf:	Flächenabrundung	

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 23: Vergangener Flächenverkauf im WSG

Frage: Haben Sie schon einmal ein Grundstück im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II verkauft?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nein	23	92
ja	2	8
Verkauf 1:	Nutzung:	Ackerland
	Preis:	ortsübliches Niveau
	Grund für Verkauf:	WSG-Status + im Vergleich zu den übrigen Schlägen kleiner Schlag
	Käufer:	Kommune
Verkauf 2:	Nutzung:	Ackerland
	Preis:	über ortsüblichem Niveau
	Grund für Verkauf:	WSG-Status
	Käufer:	Kommune

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 24: Vergangene Veräußerungsversuche im WSG

Frage: Wollten Sie schon einmal eines Ihrer Grundstücke verkaufen und haben dafür keinen Käufer gefunden?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nein	24	96
ja	1	4
Nutzung:	Ackerland im betreffenden WSG	
Preisvorstellung:	ortsübliches Niveau	
Wieso kam es nicht zum Verkauf?	4 Interessenten (Landwirte), diese wollten jedoch ca. 40 % unter ortsüblichem Preis bezahlen	

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 25: Preiserwartung bei zukünftigen Verkauf von WSG Flächen

Frage: Wenn Sie in Zukunft eine Ihrer im Wasserschutzgebiet liegenden Flächen verkaufen wollen, denken Sie, Sie erzielen den gleichen, einen höheren oder einen niedrigeren Preis als für vergleichbare Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
<i>wenn Käufer Landwirt</i>		
niedriger	13	81
höher	0	0
gleich	0	0
weiß nicht	3	19
<i>wenn Käufer Kommune</i>		
niedriger	3	16
höher	1	5
gleich	10	53
weiß nicht	5	26

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 26: Absicht über zukünftigen Flächenerwerb

Frage: Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu erwerben?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja, unabhängig von der Lage zu eigenen Flächen	4	16
ja, wenn die Fläche an eigene Flächen angrenzt	4	16
nein	17	68
<i>Wenn ja, aus welchem Grund wollen Sie eine Fläche erwerben?</i>		
Schlagvergrößerung	4	50
Betriebserweiterung und Existenzsicherung	3	37,5
zu hoher Viehbesatz	1	12,5

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 27: Absicht über zukünftigen Flächenverkauf

Frage: Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu verkaufen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	0	0
nein	25	100

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 28: Präferenzen beim Erwerb von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis zu kaufen. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	25	100
innerhalb	0	0
keine Angabe	0	0
<i>Begründung für außerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Auflagen, welche nicht nur die aktuelle, sondern auch potentiell mögliche Nutzung(en) beschränken	18	72
rechtliche „Belastung“ des Grundstückes mit Status Wasserschutzgebiet	15	60
(befürchtete) Wertminderung	13	52
mögliche zukünftige Auflagenverschärfung	9	36
Beleihung eingeschränkt bzw. nicht möglich	5	20
administrativer Aufwand	4	16

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 29: Präferenzen beim Erwerb von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Grünlandflächen zum selben Preis zu kaufen. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	17	94
innerhalb	0	0
keine Präferenz	1	6
<i>Begründung für außerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
rechtliche „Belastung“ des Grundstückes mit Status Wasserschutzgebiet	12	48
mögliche zukünftige Auflagenverschärfung	9	36
(befürchtete) Wertminderung	8	32
Auflagen, welche nicht nur die aktuelle, sondern auch potentiell mögliche Nutzung (en) beschränken	4	16
Beleihung eingeschränkt bzw. nicht möglich	1	4
administrativer Aufwand	1	4

n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 30: Nötige Preisreduzierung im WSG

Frage: Würde eine Reduzierung des Kaufpreises des im WSG gelegenen Grundstückes Ihre Meinung ändern?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	25	100
nein	0	0
<i>Wenn ja, um wie viel müsste der Kaufpreis reduziert sein?</i>		
Ackerland	35 % (Mittelwert)	
Grünland	33 % (Mittelwert)	

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

**Anhangstabelle 31: Einschätzung über Preisveränderung durch WSG Ausweisung
(Nicht-WSG Landwirte)**

Frage: Angenommen, Ihre Flächen oder Teile davon werden zum Wasserschutzgebiet erklärt. Denken Sie, Sie würden für diese Flächen im Falle eines Verkaufes den gleichen, einen höheren, oder einen niedrigeren Preis erzielen, als für vergleichbare Grundstücke außerhalb des Wasserschutzgebietes?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
gleich	0	0
höher	0	0
niedriger	6	100

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 32: Darstellung Pachtpreinsniveau innerhalb und außerhalb des WSG

Pachtpreisauswirkung			
	Min	Max	Mittelwert*
Pachtpreise außerhalb WSG	€/ha	€/ha	€/ha
Ackerland (23 Pachtverträge)	170	600	304
Grünland (12 Pachtverträge)	120	300	230
Pachtpreise innerhalb WSG			
Ackerland (18 Pachtverträge)	210	450	293
Grünland (7 Pachtverträge)	230	270	251

n = 60 Pachtverträge

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 33: Pachtpreise im WSG ortsüblich?

Frage: Entspricht der Pachtpreis des im Wasserschutzgebiet liegenden Grundstückes einem ortsüblichen Preis?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	13	100
nein	0	0

n = 13 (Landwirte welche im WSG pachten)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 34: Absicht über Verlängerung von bestehender Flächenpacht im WSG

Frage: Werden Sie die Pacht nach Ablauf der Pachtzeit zu gleichen Konditionen verlängern?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	10	77
nein	1	8
weiß nicht	2	15

n = 13 (Landwirte welche im WSG pachten)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 35: Absichten über zukünftige Flächenpacht

Frage: Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu pachten?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	13	52
Ackerland	6	46
Ackerland oder Grünland	6	46
Grünland	1	8
nein	12	48

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse.

Anhangstabelle 36: Gründe für zukünftige Flächennachfrage

Frage: Aus welchem Grund wollen Sie landwirtschaftliche Flächen zupachten? (offene Frage, Mehrfachnennungen möglich)		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Anbau von Biomasse	4	31
GV/ha (Reduktion oder Reserve)	4	31
Maschinenauslastung	3	23
Anbau Sonderkulturen (Erdbeeren, Himbeeren)	2	15
Futter + Einstreu Pferde	1	8
Erleichterungen bei der Fruchtfolge	1	8

n = 13 (Pachtflächennachfrager)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 37: Absichten über zukünftige Flächenverpachtung

Frage: Haben Sie vor, in absehbarer Zeit eine landwirtschaftliche Fläche zu verpachten?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	2	8
Ackerland	2	100
Grünland	0	
nein	23	92

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 38: Präferenzen bei der kurzfristigen Pacht von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie für die kurzfristige Pacht vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	15	60
innerhalb	4	16
keine Präferenz	6	24
<i>Begründung für außerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
Auflagen	15	100
Einkommensverlust durch Auflagen nicht kompensiert	7	47
<i>Begründung für innerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
Bio-Vertrag ist finanziell attraktiv	3	75
zusätzliche leistungsbezogene Vergütung ist finanziell attraktiv	1	25
<i>Begründung für keine Präferenz (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
aktuelle Auflagen stellen derzeit keine Belastung bzw. Mehraufwand dar	3	50
Einkommensverluste sind durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen	3	50

n = 25 (alle Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 39: Präferenzen bei der längerfristigen Pacht von Ackerland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Ackerflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie für die langfristige Pacht vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	25	100
innerhalb	0	0
keine Präferenz	0	0
n = 25 (alle Landwirte)		
<i>Begründung für außerhalb bei langfristiger Pacht (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
Risiko über zukünftige Entwicklung der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen	7	88
Gewährung von Ausgleichszahlungen wird langfristig als unsicher eingeschätzt	4	50
keine langfristige Bindung an Nutzungsbeschränkungen um flexibel zu sein	4	50
n = 8 (Landwirte die ihre Aussagen bei langfristig änderten)		

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 40: Präferenzen bei der kurzfristigen Pacht von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Grünlandflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie für die kurzfristige Pacht vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	10	56
innerhalb	2	11
keine Präferenz	6	33
n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung)		
<i>Begründung für außerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
Auflagen	10	100
Einkommensverlust durch Auflagen nicht kompensiert	2	20
n = 10		
<i>Begründung für innerhalb (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
Ausgleichszahlungen attraktiv	2	100
n = 2		

<i>Begründung für keine Präferenz (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
aktuellen Auflagen stellen derzeit keine Belastung bzw. Mehraufwand dar	4	57
Einkommensverluste sind durch Ausgleichszahlungen ausgeglichen	2	29
n = 6		

n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 41: Präferenzen bei der längerfristigen Pacht von Grünland innerhalb und außerhalb des Wasserschutzgebietes

Frage: Nehmen wir einmal an, Sie haben die Möglichkeit, zwei gleichwertige Grünlandflächen zum selben Preis zu pachten. Die eine liegt im Wasserschutzgebiet, die andere liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes. Welche von beiden würden Sie für die langfristige Pacht vorziehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
außerhalb	17	96
innerhalb	0	0
keine Präferenz	1	4
n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung)		
<i>Begründung für außerhalb bei langfristiger Pacht (offene Antworten, Mehrfachnennungen):</i>		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Risiko über zukünftige Entwicklung der Auflagen und Nutzungsbeschränkungen	5	71
Gewährung von Ausgleichszahlungen wird langfristig als unsicher eingeschätzt	4	57
keine langfristige Bindung an Nutzungsbeschränkungen um flexibel zu sein	4	57
n = 7 (die ihre Aussagen bei langfristiger Pacht änderten)		

n = 18 (Landwirte mit Grünlandbewirtschaftung)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 42: Bereitschaft zur Zahlung höherer Pachtpreise im WSG

Frage: Könnten Sie sich vorstellen, für Flächen im Wasserschutzgebiet einen höheren Pachtpreis zu bezahlen als Sie dies für Flächen außerhalb zu zahlen bereit wären?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	0	0
nein	4	100

n = 4 (Landwirte die für die kurzfristige Pacht innerhalb WSG bevorzugen)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 43: Pacht von WSG Grundstücken durch Nicht WSG-Landwirte

Frage: Haben Sie schon einmal Flächen im Wasserschutzgebiet der Gemeinden I und II gepachtet?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	0	0
nein	6	100

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 44: Beleihung von Grundstücken im WSG

Frage: Haben Sie schon einmal Flächen im Wasserschutzgebiet als Sicherheit für einen Kredit verwendet oder wollten Sie diese verwenden?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	3	19
nein	13	81

n = 16 (Landwirte mit Eigentumsflächen im WSG)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 45: Kulturart des zu beleihenden WSG Grundstückes

Frage: Welche WSG Flächen wollten Sie beleihen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Ackerland (Zone III)	3	100
Grünland	0	0

n = 3 (Landwirte welche beabsichtigten WSG Flächen zu beleihen)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 46: Berücksichtigung des WSG-Status bei Beleihung

Frage: Achtete die Bank auf den WSG Status des Grundstückes?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	3	100
nein	0	0

n = 3 (Landwirte welche beabsichtigten WSG Flächen zu beleihen)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 47: Akzeptanz der WSG Fläche als Sicherungsobjekt

Frage: Wurden diese Flächen beliehen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	0	0
nein	3	100
Wenn nein, wie haben Sie dann einen Kredit bekommen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Fläche außerhalb des WSG beliehen	2	67
Hofstelle beliehen	1	33

n = 3 (Landwirte welche beabsichtigten WSG Flächen zu beleihen)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 48: Erforderlicher Nachweis der Kapitaldienstfähigkeit

Frage: Mussten Sie bei der Kreditvergabe Ihre Kapitaldienstfähigkeit anhand von Buchführungsunterlagen etc. darlegen?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	3	100
nein	0	0

n = 3 (Landwirte welche beabsichtigten WSG Flächen zu beleihen)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 49: Auswirkungen des WSG Status einer Fläche auf die Kreditvergabe (WSG Landwirte)

Frage: Wie glauben Sie, würde sich die Tatsache, dass Flächen im Wasserschutzgebiet liegen, bei einer Kreditvergabe auswirken?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
positiv	0	0
negativ	21	95
keine Auswirkungen	0	0
weiß nicht	1	5

n = 22 (Landwirte welche mit der Beleihung von landw. Grundstücken in WSG noch nicht konfrontiert waren)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 50: Bewirtschaftungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung, welche die betroffenen Landwirte in ihrer aktuellen Bewirtschaftung einschränken

Frage: Welche Auflagen schränken Sie in Ihrer Bewirtschaftung tatsächlich ein? Gemeint sind hierbei nur die Auflagen für welche die Basisvergütung angeboten wird, d. h. WSG Auflagen + Auflagen des § 3 des Vertrages! (Mehrfachnennung möglich!)		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
<i>Verordnung:</i>		
Pflanzenschutzmittelbeschränkung	7	36,8
Zeitliche Einschränkung bei Düngen mit Gülle, Jauche, Festmist, sonstigen organischen und mineralischen Stickstoffdüngern	6	31,6
unvermeidbare Winterfurche erst nach dem 1.11.	3	15,8
Lagern von Kompost verboten	3	15,8
bauliche Anlagen zu errichten oder zu erweitern	2	10,5
Weidehaltung nur ohne flächige Verletzung der Grasnarbe zulässig	2	10,5
Auflagen bei Lagern von Wirtschaftsdünger auf unbefestigten Flächen	2	10,5
Kiesgewinnung verboten	2	10,5
Auflagen für Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Jauche, Gülle oder Silagesickersaft zu errichten oder zu erweitern	1	5,3
Durchführung von Bohrungen für Brunnen verboten	1	5,3
Zwischenfrucht vor Mais darf erst ab 15.3. eingearbeitet werden	1	5,3
Anlagen zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von Wassergefährdenden Stoffen zu errichten oder zu erweitern nur sehr eingeschränkt möglich	1	5,3
Klärschlammausbringungsverbot	1	5,3
<i>Basisvergütung</i>		
gezielte Begrünung der Ackerflächen nach der Ernte	6	31,6

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 51: Ausgleich der Bewirtschaftungsbeschränkungen durch Ausgleichszahlungen

Frage: Sind die Einkommensverluste, welche durch die Einhaltung der Wasserschutzgebietsauflagen und der zusätzlichen Auflagen nach § 3 des Vertrages entstehen, bei Ihrer derzeitigen Betriebssituation durch die Basisvergütung...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nicht ausgeglichen	7	43,7
ausgeglichen	8	50,0
mehr als ausgeglichen	1	6,3

n = 16 (WSG Landwirte ohne ökologisch wirtschaftende Betriebe)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 52: Vertragsabschlüsse mit dem WVU

Frage: Welche Verträge haben Sie mit dem WVU unterzeichnet?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
Basisvertrag	7	36,8
Basis + zusätzliche leistungsbezogene Vergütung für mindestens 1 Maßnahme	7	36,8
Bio	3	15,8
keine	2	10,6

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 53: Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Grundstücken im WSG (WSG Landwirte)

Frage: Ist die Entwicklungsfähigkeit Ihres landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage Ihrer Flächen im Wasserschutzgebiet...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nicht eingeschränkt	3	15,8
eingeschränkt	14	73,7
sehr eingeschränkt	2	10,5

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 54: Einschätzung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Lage von Grundstücken im WSG (Nicht-WSG Landwirte)

Frage: Wenn Teile Ihrer Flächen als Wasserschutzgebiet erklärt werden würden, denken Sie, die zukünftige Entwicklungsfähigkeit Ihres landwirtschaftlichen Betriebes wäre dadurch...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
nicht eingeschränkt	0	0
eingeschränkt	5	83,3
sehr eingeschränkt	1	16,7

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 55: Einschätzung über die weitere zukünftige Gewährung der Ausgleichszahlungen (WSG Landwirte)

Frage: Gehen Sie davon aus, dass die Ausgleichszahlungen, welche Sie vom Wasserversorgungsunternehmen erhalten, zukünftig...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
sicher sind und Sie sich auf deren Zahlung verlassen können	4	21
unsicher sind und Sie sich auf deren Zahlung nicht verlassen können	15	79

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 56: Einschätzung über die weitere zukünftige Gewährung der Ausgleichszahlungen (Nicht-WSG Landwirte)

Frage: Gehen Sie davon aus, dass die Ausgleichszahlungen, welche Sie in diesem Falle vom Wasserversorgungsunternehmen erhalten würden, zukünftig...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
sicher sind und Sie sich auf deren Zahlung verlassen können	3	50
unsicher sind und Sie sich auf deren Zahlung nicht verlassen können	3	50

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 57: Einschätzung über die zukünftige Entwicklung der Auflagen (WSG Landwirte)

Frage: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung ein? Denken Sie, dass sich die Auflagen zukünftig...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
verschärfen	15	78,9
gleich bleiben	4	21,1
verringern	0	0

n = 19 (WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 58: Einschätzung über die zukünftige Entwicklung der Auflagen (Nicht-WSG Landwirte)

Frage: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung ein? Denken Sie, dass sich die Auflagen zukünftig...		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
verschärfen	5	83,3
gleich bleiben	1	16,7
verringern	0	0

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

Anhangstabelle 59: Kenntnis der Bestimmungen der WSG-Verordnung (Nicht-WSG Landwirte)

Frage: Haben Sie sich schon einmal mit der in Ihrer Gemeinde gültigen WSG Verordnung bzw. den angebotenen Verträgen des WVU beschäftigt, und wissen Sie welche Nutzungsbeschränkungen und Auflagen darin enthalten sind?		
	Anzahl der Nennungen	Angaben in %
ja	0	0
nein	6	100

n = 6 (Nicht-WSG Landwirte)

Quelle: Eigene Darstellung, Befragungsergebnisse der Einzelfallstudie.

