

## Inhaltsverzeichnis

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