

Immobilienbewertung im ländlichen Raum: Spezielle Rechte und Belastungen in Abtl. II des Grundbuches

Webinar, 05. November 2026, 10:00 – 16:30 Uhr

Referenten Christian Bödecker
 Hartmut Kehlert

ab 09:45 virtueller Raum wird geöffnet

ab 10:00 Einleitung / Fragestellung

- Persönliches, Tätigkeitsfeld (Referenten & Seminarteilnehmer)
- Hintergrund des Seminars, Problemstellung
- Bedeutung von Rechten und Belastungen in der Wertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke

Grundlagen

- Grundzüge des Zwangsversteigerungsverfahrens
- Rangverhältnisse

Grunddienstbarkeiten

- Leitungsrecht
- Nord-Süd Link
- Wegerecht
- Auswirkung auf Zwangsversteigerung und Beleihung

11:30 – 11:45 Pause

Reallasten

1. Altenteile / Leibgedinge
 - Wohnungsrecht
 - Pflegeverpflichtung, Einordnung nach Pflegegrad
 - Leibrenten
 - Verköstigung
 - Fahrdienste
 - Beisetzung / Grabpflege
 - Sonstige Verpflichtung

2. Datenquellen zur Bewertung der Rechte
 - Kapitalisierungsfaktor
 - Sozialversicherungsrechner
 - Preisindexberechnung
 - Auswirkung auf Zwangsversteigerung

Nießbrauch

- Definition
- Auswirkung auf Beleihung
- Nießbrauch in ZV
- Bewertung

13:00 – 14:00

Mittagspause

Rückauffassungsvormerkung

- Entstehung, Zweck (Stadt, Väter)
- Beispiele
- EALG-Mehrerlösklausel – Absicherung
- Auswirkung auf Zwangsversteigerung

Vorkaufsrecht

- Formen
- Bewertung
- Auswirkung auf Zwangsversteigerung

Sonstige Rechte in Abtl. II

- Patronate
- Salzgerechtigkeit
- Flurneuordnungsvermerk
- Bodenreformsperrvermerk
- Beispiele der Seminarteilnehmer

Photovoltaikdienstbarkeiten

- Fallkonstellationen (Eigen/Fremdanlagen, Aufdach-, und Freiflächen- sowie Agri-PV Anlagen)
- Behandlung im Marktwert
- Ansatz im Beleihungswert

15:30 – 15:45 **Pause**

Windkraftanlagendienstbarkeiten

- Fallkonstellationen
- Behandlung im Marktwert
- Ansatz im Beleihungswert

Biogasanlagenbetriebsrechte

- Fallkonstellationen
- (Wärme-) Leitungsrecht
- Behandlung im Marktwert
- Ansatz im Beleihungswert

Naturschutzauflagen / Eintragungen

- Landschaftsschutzgebiete (LSG) (Wärme-) Leitungsrecht
- Flora-Fauna-Habitat Gebiete (FFH)
- Naturschutzgebiete (NSG)
- Ausgleichsflächen
- Ökopunkte außerhalb und innerhalb des Grundbuches
- sonstige Verpflichtung

Bis ca. 16:30 **Fragen & Antworten**