

Bewertung von Ackerflächen

Ist noch Verlass auf Bodenrichtwerte?

Im Zusammenhang mit der Dynamik am ostdeutschen Bodenmarkt und der Diskussion um den Einfluss der BVVG-Ausschreibungen auf die Preisbildung rücken die Instrumente für Transparenz bei den Bodenpreisen verstärkt ins Licht. In seiner Masterarbeit hat unser Autor das Vorgehen mehrerer Gutachterausschüsse untersucht und kommt zu aufschlussreichen Aussagen.

*Gorden Bötzel¹,
Ingenieurbüro Bödecker, Lehrte*

Die Entwicklung des Marktes für landwirtschaftliche Nutzflächen nahm nach der deutschen Wiedervereinigung einen ungleichen Verlauf. Während der historisch gewachsene Markt in den alten Bundesländern seit Beginn der 90er Jahre überwiegend stabile Verhältnisse hinsichtlich des Veräußerungsumfanges und des Preisniveaus aufweist, beherrscht im ostdeutschen Bundesgebiet eine ausgeprägte Dynamik den noch jungen Bodenmarkt. Dort unterliegt neben dem Veräußerungsumfang vor allem das Preisniveau von Agrarflächen seit 2007 sprunghaften Steigerungen.

■ Bodenrichtwerte als transparenzförderndes Instrument

Die Entwicklung und das Niveau der Bodenpreise werden von vielen Einflussfaktoren bestimmt. In erster Linie sind die qualitativen und rechtlichen Eigenschaften der Fläche von großer Bedeutung für den Bodenwert. Des Weiteren spielt das regionale Marktgeschehen eine tragende Rolle: Die Struktur der Landwirtschaft vor Ort, der politische Wille und außerlandwirtschaftliche Faktoren gewinnen zunehmend an Bedeutung. Die Folge davon sind regional stark differierende Preisverhältnisse für Landwirtschaftsflächen. Um den vielschichtigen Markt für Agrarland und dessen Entwicklungen darstellen zu können, leiten die in der Regel auf Landkreisebene implementierten Gutachterausschüsse für

Grundstückswerte in regelmäßigen Zyklen, zumeist jährlich, Bodenrichtwerte ab: Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte, die dazu dienen, die Wert- und Preisverhältnisse des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs übersichtlich, transparent und vereinfacht darzustellen.

Ferner dienen Richtwerte als eine Grundlage der Wertermittlung für landwirtschaftliche Nutzflächen nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 13 (2) WertV können anstatt von Vergleichspreisen auch geeignete Richtwerte zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

In der Praxis wird jedoch sowohl von Landwirten als auch von landwirtschaftlichen Sachverständigen zunehmend beklagt, dass das Marktgeschehen an vielen Standorten nicht mehr hinreichend durch die zugehörigen Richtwerte abgebildet wird. Besonders die für Ackerland gezahlten Preise hätten sich von den ausgewiesenen Wertdimensionen der Gutachterausschüsse teilweise vollständig losgelöst.

■ Unklare Rechtsvorgaben zur Richtwertableitung

Die rechtlichen Vorgaben hinsichtlich der Ableitung von Bodenrichtwerten sind auf Bundesebene im BauGB und auf landesrechtlicher Ebene in den einzelnen Gutachterausschussverordnungen bzw. Durchführungsverordnungen geregelt. Dabei ist auffällig, dass die

¹ Die Arbeit wurde von Prof. Dr. Manfred Köhne am Lehrstuhl für landwirtschaftliche Betriebslehre der Agrarwissenschaftlichen Fakultät Göttingen betreut.

Vorschriften für die Ableitung von Bodenrichtwerten, insbesondere für Landwirtschaftsflächen, lediglich grob umrissen sind und den einzelnen Gutachterausschüssen große Spielräume bieten: Die Ableitung von Richtwerten ist zwar als Pflichtaufgabe der Gutachterausschüsse vorgeschrieben, gemäß § 196 (1) BauGB galt diese Verpflichtung bisher jedoch nur für Flächen, die als Bauland ausgewiesen sind. Erst durch die jüngste Novellierung gilt dieses auch für Agrarflächen.

Per Gesetz haben Gutachterausschüsse Kaufpreissammlungen zu führen und auszuwerten. Die Ableitung von Bodenrichtwerten ist ein Ergebnis des Auswertens der Kaufpreissammlungen. Wie dieser Prozess jedoch methodisch auszufüllen ist, ist ebenfalls weder auf bundes- noch auf landesrechtlicher Ebene definiert. Die einzelnen Gutachterausschüsse haben demnach freie Hand, was die Vorgehensweise betrifft.

Vereinzelte Bundesländer verfügen über die Instanz eines Oberen Gutachterausschusses. Deren Aufgabe besteht unter anderem in der Beratung und Unterstützung der ihnen unterstellten Gutachterausschüsse. Darunter kann auch die Koordination grundsätzlicher Vorgehensweisen fallen, wie z. B. die Ableitung von Bodenrichtwerten. Die Koordination ist aber nur verhältnismäßig lose.

■ Unterschiedliches Vorgehen der Gutachterausschüsse

Zwar leiten hier exemplarisch betrachtete Gutachterausschüsse aus Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern jährlich Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland ab, jedoch sind bei näherer Analyse der jeweiligen Vorgehensweisen zum Teil gravierende Differenzen festzustellen. Das gilt sowohl für die Selektion der Kauffälle, aus denen Bodenrichtwerte abgeleitet werden sollen, als auch für deren Aufbereitung. Im Folgenden soll die Ableitung von Bodenrichtwerten für Ackerland in den beiden genannten Bundesländern exemplarisch skizziert werden:

Das Vorgehen von zwei in **Niedersachsen** betrachteten Gutachterausschüssen ist dabei weitgehend verwandt. Beide Gutachterausschüsse weisen im Jahresturnus zonale Richtwerte aus, die sich jeweils auf eine Gemarkung beziehen.

- Da ausschließlich reine Ackerlandverkäufe innerhalb der einzelnen Gemarkungen Verwendung finden, die keinen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen oder sonstigen wertbeeinflussenden Umständen unterliegen, stehen verhältnismäßig wenige Kauffälle zur Verfügung. Daher werden in der

Regel Vergleichspreise aus mehreren vorangegangenen Jahren herangezogen.

- Mittels einer Bodenpreisindexreihe, die die Entwicklung der Wertverhältnisse innerhalb einer bestimmten Region beschreibt, werden diese auf den Stichtag des zu ermittelnden Bodenrichtwertes umgerechnet.
- Eine tragende Rolle kommt den Richtwerten der vorangegangenen vier Jahre zu. Sie werden ebenfalls auf den Stichtag umgerechnet und gehen als gewichtetes Mittel (Gewichtung: Vorjahr Faktor 4, Vorvorjahr Faktor 3 usw.) ebenfalls als Vergleichswert in den Ableitungsprozess ein.
- Darüber hinaus dient das beschriebene Richtwertmittel zur Aussonderung der Ausreißer unter den Vergleichsfällen: Alle umgerechneten Vergleichspreise, die mehr als ± 60 Prozent vom gewichteten Richtwertmittel abweichen, werden aus der Richtwertableitung ausgeschlossen.
- Anschließend erfolgt die eigentliche Richtwertableitung: Aus den verbliebenen umgerechneten Vergleichspreisen sowie dem gewichteten Richtwertmittel wird nun ein Mittelwert gebildet. Dabei erfährt das Richtwertmittel wiederum eine stärkere Gewichtung als die einzelnen Kaufpreise.
- Abschließend wird das Ergebnis überprüft und im Rahmen der Bodenrichtwertsitzung des Gutachterausschusses sachverständig gewürdigt. Bei Bedarf werden gutachterliche Korrekturen der Ergebnisse vorgenommen und die Richtwerte daraufhin endgültig beschlossen. Die Ausweisung der Bodenrichtwerte erfolgt bezogen auf ein fiktives Richtwertgrundstück. Dieses wird durch die gemarkungstypische Ackerzahl sowie eine Größe von 2 ha definiert.

Dennoch besteht ein wesentlicher Unterschied zwischen den eher komplexen Verfahrensweisen der beiden ausgewählten niedersächsischen Gutachterausschüsse: Während ein Ausschuss exakt das oben beschriebene Muster verfolgt, führt der andere zusätzlich zur temporären Anpassung der Vergleichsfälle auch noch einen interqualitativen Vergleich durch. Dabei werden für jeden einzelnen Vergleichsfall in Anlehnung an das Richtwertgrundstück Zu- oder Abschläge für abweichende Flächengröße und Bonität vorgenommen. Die insgesamt ähnlichen Vorgehensweisen sind auf die Instanz eines in Niedersachsen eingerichteten Oberen Gutachterausschusses zurückzuführen.

In **Mecklenburg-Vorpommern** wurde bislang auf ▶

Selektionskriterium	geforderte Eigenschaften	
	MVP 1	MVP 2
Bodenrichtwertlagen/-zonen	AZ ≤35, AZ 36–45, AZ >45	MVP 2–1 bis MVP 2–7
Datum des Vertrages	1. 1. 2007 bis 31. 12. 2007	1. 1. 2006 bis 31. 12. 2007
Objektselbstständigkeit	selbstständig, Teilfläche	selbstständig

Tabelle 1: Auszüge aus den Selektionsansätzen der Gutachterausschüsse MVP 1 u. MVP 2 zur Auswahl von Vergleichsfällen für die Ableitung von Bodenrichtwerten für Ackerflächen

Quelle: Gutachterausschüsse MVP1 u. MVP 2 (2008)

die Einrichtung eines Oberen Gutachterausschusses verzichtet. Folglich haben die Gutachterausschüsse weitaus größere Spielräume bei der Gestaltung ihrer Vorgehensweisen. So erweisen sich bei den hier betrachteten zwei Behörden gravierende Unterschiede hinsichtlich der Ableitungsverfahren. Während Gutachterausschuss MVP 2 ebenfalls zonale Richtwerte für Ackerflächen ausweist und den Landkreis dafür in sieben Richtwertzonen aufgeteilt hat, ermittelt der Ausschuss MVP 1 lagertypische Parameter, die sich auf Bonitätsspannen beziehen. Dafür wurden sämtliche Ackerflächen entsprechend ihrer Bodenqualität einer von drei Bonitätsgruppen zugeordnet (s. Tabelle). Auch ansonsten herrschen wesentliche Unterschiede bei der Selektion der Vergleichsfälle. Während im Landkreis MVP 2 Kauffälle aus den beiden dem Stichtag vorangegangenen Jahren einbezogen werden, werden die Richtwerte für Ackerland beim Gutachterausschuss MVP 1 ausschließlich aus Preisen des Vorjahres selektiert. Von beträchtlicher Bedeutung ist hier der Aspekt der Objektselbstständigkeit. Gutachterausschuss MVP 1 bezieht, sofern gesonderte Preise im Kaufvertrag ausgewiesen sind, auch Teilflächen in den Ableitungsprozess ein. MVP 2 beschränkt sich dagegen auf Kauffälle, bei denen nur Ackerflächen transferiert wurden. Dieser Aspekt ist hinsichtlich des Einflusses der BVVG auf die Bodenrichtwerte von entscheidender Bedeutung, wie nachfolgend noch herausgearbeitet wird. Nach der Selektion der Vergleichspreise erfolgt die Ableitung der Bodenrichtwerte wie folgt:

- Zunächst wird aus allen für eine Richtwertzone bzw. Bonitätsgruppe zur Verfügung stehenden Kauffällen das arithmetische Mittel errechnet. Eine intertemporäre oder interqualitative Anpassung der Preise erfolgt nicht, was gerade bei den stark steigenden Preisen in Mecklenburg-Vorpommern kritisch zu hinterfragen ist.
- Im Anschluss werden die Ausreißer eliminiert. Werden bei MVP 2 alle Vergleichspreise aussortiert, die mehr als 40 Prozent vom errechneten Mittel abweichen, ist bei Gutachterausschuss MVP 1 mit der einfachen Standardabweichung ein wesentlich kleinerer Spielraum vorgegeben.
- Aus den bereinigten Vergleichsfällen werden abschließend erneut die arithmetischen Mittel gebildet, die die neuen Bodenrichtwerte darstellen. Auch hier erfolgt der Bezug des Richtwertes auf ein Richtwertgrundstück, das bei Gutachterausschuss MVP 2 durch die zonentypische Bonität und die Größe, bei Gutachterausschuss MVP 1 dagegen nur auf die Bonitätsspanne bezogen wird.

Die beiden betrachteten Gutachterausschüsse in Mecklenburg-Vorpommern nutzen mit der Bildung einfacher Mittelwerte verhältnismäßig einfache Vorgehensweisen. Das Vergleichsmaterial für den Ableitungsprozess unterscheidet sich durch die unterschiedlichen Selektionsansätze der beiden Gutachterausschüsse jedoch grundlegend voneinander.

■ Berücksichtigung der BVVG-Ergebnisse

Ob und inwiefern die Ergebnisse der Verkehrswertverkäufe der BVVG – deren Preisniveau deutlich höher angesiedelt ist als das der Verkäufe dritter Parteien – bei der Ableitung von Bodenrichtwerten für Agrarland berücksichtigt werden sollen, stellt für die Fachwelt seit Langem einen großen Streitpunkt dar. So lehnen einige die Berücksichtigung dieses Teilmarktes grundsätzlich mit der Begründung ab, dass Ausschreibungen nicht zum Verkehrswert nach § 194 BauGB führten und mit ungewöhnlichen Verhältnissen behaftet seien. Andere wiederum sind der Auffassung, dass man vor dem Teilmarkt der Verkehrswertverkäufe der BVVG, der an vielen Standorten in den östlichen Bundesländern bereits die bedeutendste Stellung am Markt eingenommen hat, bei der Ermittlung der Richtwerte nicht die Augen verschließen dürfe. Zur Ermittlung des Verkehrswertes, an dessen Definition auch die des Bodenrichtwertes angelehnt ist, würden schließlich auch alle Teilmärkte herangezogen.

Angabegemäß werden die Verkehrswertverkäufe der BVVG von allen befragten Gutachterausschüssen in Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg grundsätzlich berücksichtigt. Hier aber spielen die Selektionsansätze eine



Beispiel einer **Bodenrichtwertkarte** mit den vom jeweiligen Gutachterausschuss beschlossenen Werten (grün). Die Angabe erfolgt in der Form

$$\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Zustandsmerkmal}}$$

Zustandsmerkmale: A = Ackerland mit durchschnittlicher Ackerzahl, Gr = Grünland mit durchschnittlicher Grünlandzahl.

Bodenrichtwertauskünfte und Karten können über die jeweiligen Gutachterausschüsse bezogen werden.

entscheidende Rolle: Abgesehen von Gutachterausschuss MVP 1 leiten alle befragten Ausschüsse die Bodenrichtwerte für Ackerland ausschließlich aus reinen Ackerverkäufen ab. Da die BVVG jedoch überwiegend gemischte Flächen verkauft, die auch Anteile anderer Flächenkategorien enthalten, bleiben diese Kauffälle automatisch außen vor. Dadurch wird die Anzahl der verwertbaren BVVG-Ergebnisse natürlich drastisch reduziert. In einigen Fällen wurden weniger als 10 % der Privatisierungsverkäufe einbezogen. Anders verhält es sich jedoch bei Gutachterausschuss MVP 1: Hier wird die BVVG durch die zusätzliche Berücksichtigung von Ackerkäufen mit Teilflächencharakter dem Einfluss von Transaktionen dritter Parteien mindestens gleich gestellt. In der Vergangenheit wurden auch die begünstigten Flächenübertragungen nach EALG einbezogen, nachdem zuvor die Vergünstigungen von 35 % bereinigt worden waren. Die erzielten Preise des Treuhandnachfolgers wurden in diesem Falle also in vollem Umfang berücksichtigt.

■ Bedeutung für die Praxis

Die von der Praxis angemahnten Entwicklungen und Schwierigkeiten hinsichtlich der Aussagekraft der Bodenrichtwerte von Agrarland können in Teilen bestätigt werden:

- Bei den beiden niedersächsischen Gutachterausschüssen bilden die Richtwerte das Marktgeschehen weitgehend zutreffend ab. Bei den zwei untersuchten Gutachterausschüssen in Mecklenburg-Vorpommern liegen die Bodenrichtwerte teils beträchtlich neben den aktuellen Marktverhältnissen.
- Da die Richtwerte lediglich einmal im Jahr (in anderen Bundesländern teilweise sogar nur im zweijährigen Turnus) ausgewiesen werden, ist deren Aktualität in Regionen mit rapide steigenden Preisen, so wie an vielen Standorten in Ostdeutschland, schnell überholt.
- Eine standardisierte Aussagekraft der Bodenrichtwerte ist durch die verschiedenen zugrunde gelegten Vergleichsdaten sowie die stark differierenden Ableitungsmethoden nicht gegeben. Dies gilt sowohl für den Vergleich der Bodenrichtwerte zwischen den einzelnen Ländern und, sofern kein Oberer Gutachterausschuss eingesetzt wurde, in Teilen auch für die einzelnen Landkreise innerhalb eines Bundeslandes. Vor diesem Hintergrund muss der transpa-

renzfördernde Charakter der Bodenrichtwerte in Frage gestellt werden.

- Sollen Bodenrichtwerte für Bewertungszwecke herangezogen werden, ist es empfehlenswert, sich über das Zustandekommen und die zugehörigen Ableitungsprozesse in Kenntnis zu setzen. Besonders in den östlichen Bundesländern gilt es aufgrund der zum Teil gravierenden Unterschiede hinsichtlich des Preisniveaus der einzelnen Teilmärkte (BVVG und Dritte) genau zu hinterfragen,

welche Marktteilnehmer in welchem Umgang berücksichtigt wurden.

- Beim Kauf, insbesondere aber im Falle des Verkaufes von Agrarland ist zu empfehlen, sich intensiv mit den regionalen und ggf. überregionalen Bodenmarktverhältnissen auseinanderzusetzen und den eigenen Bewertungen nicht ausschließlich die Preisvorschläge des ansässigen Gutachterausschusses zugrunde zu legen. (bö)

NL

www.Bodenmarkt.info