

Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen

Peter Ache und Anja Diers

Zusammenfassung

In der Praxis der Verkehrswertermittlung spielt der Begriff des »begünstigten Agrarlandes« nach wie vor eine Rolle. Es geht dabei um die Bewertung von Agrarflächen, bei denen Aussicht auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung besteht, ohne dass Planungsabsichten konkret erkennbar sind. Ältere Untersuchungen haben gezeigt, dass solche Flächen zu höheren Preisen als durchschnittliches Agrarland veräußert werden. In dem nachstehenden Beitrag wird eine aktuelle Untersuchung der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen vorgestellt. Es soll geklärt werden, um wieviel höher die Preise solcher Flächen zurzeit sind und ob die Preiseffekte in unterschiedliche Grundstücks-kategorien klassifizierbar sind.

Summary

In practice of real estate valuation the term »advantageous agricultural land« continues to play a role. This term means the valuation of agricultural land in which the expectation of a non-agricultural use, without planning intentions, is specifically identified. Older studies have shown that in these cases

the land is sold at higher prices than average agricultural land. The following article shows a study of the Office of the Board of state board of expert values of Lower Saxony which seeks to determine, how much higher prices for such land are currently and whether the price effects classifiable to different categories of land.

Schlüsselwörter: begünstigtes Agrarland, Verkehrswertermittlung, Gutachterausschuss, Immobilienbewertung

1 Einleitung

Seit der Einführung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010, BGBl. Teil I, 2010, S. 639 ff.) zum 01.07.2010 und der damit einhergegangenen Definition des Entwicklungszustandes in § 5 ImmoWertV wird in der Fachwelt die Auswirkung des Wegfalls des Begriffes des »begünstigten Agrarlandes« diskutiert.

Klarzustellen ist zunächst, dass der Begriff »begünstigtes Agrarland« in der Vorgängervorschrift, der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV vom 06.12.1988, BGBl. Teil I, 1988, S. 2209 ff.), nicht erwähnt war. Vielmehr wurden in § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2 WertV der Zustand und die Entwicklung von Flächen der Land- und Forstwirtschaft in zwei Kategorien eingeteilt:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft, 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.
2. Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Für die unter Nr. 2 aufgeführte Entwicklungs- bzw. Zustandsstufe hatte sich der Begriff des »begünstigten« oder auch des »besonderen« Agrarlandes gefestigt. Dabei wurde der Begriff des »besonderen Agrarlandes« als der umfassendere gesehen, da hier auch das sogenannte »beeinträchtigte Agrarland« subsummiert wird.

In der Praxis der Verkehrswertermittlung wird zum Preisverhalten solcher Flächen oft auf die Untersuchungen von Seele (1974) und Uherek/Hennig/Kölbel (1993) zurückgegriffen. Zur Frage des Einflusses siedlungsnaher Lagen auf den Preis von landwirtschaftlichen Flächen liegt eine Untersuchung mit rd. 15.500 Kauffällen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen (2011, S. 58 f.) der Jahre 2007 bis 2010 vor. Die Ergebnisse sind in den niedersächsischen Landesgrundstücksmarktberichten ab 2011 veröffentlicht (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2016, S. 59 ff.).

Bereits die Komplexität der Begriffe und ihre Beschreibungen sowie die vergleichsweise wenigen konkreten Untersuchungen zur Preisbildung solcher Grundstücke lassen das Problemfeld für die Bewertungspraxis erkennen. Die Kategorisierung von preiswirkenden Begünstigungen ist schwierig. Entsprechend inhomogen sind auch die Einordnungen der notariell beurkundeten Kaufverträge durch die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in »besonderes«, »begünstigtes« oder »beeinträchtigt« Agrarland in der Kaufpreissammlung. Die ImmoWertV hat die Problematik nicht abschließend bereinigt, jedoch sind die sich aus den Regelungen der WertV ergebenden Abgrenzungsschwierigkeiten aufgenommen worden. Nunmehr kommt es darauf an, dass sich die Fachwelt mit der Frage des Einflusses der den Preis von Agrarland bildenden Indikatoren befasst.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2016 das Preisverhalten bei Agrarland in Siedlungsnähe und bei Agrarland mit besonderen bzw. begünstigenden Merkmalen dargestellt. Im Folgenden sollen die Grundlagen und Ergebnisse der Analyse zum Preisverhalten bei besonderen (begünstigenden) Merkmalen dargestellt werden.

2 Rechtliche Einordnung von »begünstigtem« Agrarland

2.1 Baugesetzbuch und Wertermittlungsvorschriften

Nach § 201 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Begriff der Landwirtschaft wie folgt definiert: »Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.« Demnach sind nachfolgenden Grundstücksarten als landwirtschaftliche Flächen einzuordnen:

- Ackerflächen
- Grünlandflächen
- Gartenbauflächen
- Obstanbauflächen
- Weinanbauflächen
- Flächen, die für die Imkerei nutzbar sind
- Flächen, die der Binnenfischerei dienen

In der ImmoWertV findet sich die grundsätzliche Definition über landwirtschaftliche Flächen in § 5 Abs. 1: »Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.« Darüber hinausgehende Regelungen finden sich in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL vom 11.01.2011, Bundesanzeiger Nr. 24, S. 597 ff.). Die hierarchisch strukturierte Gliederung der landwirtschaftlichen Flächen ist dort wie folgt vorgenommen:

- Acker
- Grünland
- Erwerbsgartenbaufläche
 - Obstanbaufläche
 - Gemüseanbaufläche
 - Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
 - Baumschulfläche
- Anbaufläche für Sonderkulturen
 - Spargelanbaufläche
 - Hopfenanbaufläche
 - Tabakanbaufläche

- Weingarten
 - ... in Flachlage
 - ... in Hanglage
 - ... in Steillage
- Kurzumtriebsplantagen/Agroforst
- Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten bzw. bei der Beobachtung des Marktverhaltens über Agrarflächen wird diese Systematik in der Regel angewandt.

2.2 Begünstigung von Grundstücksflächen

In der ImmoWertV ist der Begriff der »Begünstigung« bzw. der Begriff der »Benachteiligung« nicht genannt. In der amtlichen Begründung (Bundesratsdrucksache Nr. 171/10 vom 26.03.2010, S. 40) wird der Wegfall von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV damit erläutert, dass dieser Paragraph »(...) in seiner Bedeutung missverstanden und einseitig als Beschreibung eines ›begünstigten‹, d.h. höherwertigen Agrarlands (...)« interpretiert wird. »(...) Überdies bestehen auch inhaltlich erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WertV, die damit im Zusammenhang stehen, dass das sog. ›begünstigte‹ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands darstellt. (...)« In der Begründung wird weiter ausgeführt: »(...) Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig. (...)«

Dementsprechend finden sich auch in § 4 Abs. 3 ImmoWertV Regelungen, die diesen Grundsatz der Begründung in die Vorschrift aufgenommen haben: »Neben dem Entwicklungszustand (§ 5) ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag

1. eine anderweitige Nutzung der Flächen absehbar ist, (...)
2. Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Erneuerbaren Energien bestimmt sind,
3. Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotop befinden.«

In Hinblick auf die Lage einer Fläche werden zur Frage der bei der Bewertung zu berücksichtigenden »weiteren Grundstücksmerkmale« in § 6 Abs. 4 ImmoWertV die Charakteristika des § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV eingeführt: »Lagemerkmale von Grundstücken sind insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse.« Diese Regelungen der ImmoWertV zeigen deutlich den Willen des Verordnungsgebers, die Überprüfung von Preisauflagen bzw. Preisabschlägen im Zusammenhang mit »Begünstigung« oder »Beeinträchtigung« von Agrarland ausdrücklich nicht nur zuzulassen, sondern festzuschreiben.

Bei der Bewertung von Agrarlandflächen haben Sachverständige und Gutachterausschüsse nach wie vor folgende Fragestellungen zu klären:

- Ist eine von landwirtschaftlicher Nutzung abweichende Verwendung nach dem Eigentumsübergang hinreichend absehbar, ohne dass bereits planungsrechtliche Festlegungen erfolgt sind?
- Handelt es sich bei dieser Verwendung um
 - eine allgemein anderweitige Nutzung,
 - die Erstellung von Anlagen für die Produktion von erneuerbaren Energien,
 - die Festlegung von Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft oder
 - die Schaffung von gesetzlich geschützten Biotopen?
- Liegen besondere Lageeigenschaften vor, wie z. B.
 - Ortsnähe oder
 - Verkehrsanbindung?

Im Zusammenhang mit der Ermittlung von Verkehrswerten sind Begünstigungen immer dann anzunehmen, wenn für die betreffende Grundstücksfläche mit hinreichender Sicherheit und in einem absehbaren Zeitraum auch eine außerlandwirtschaftliche Nutzung, also eine andere als z. B. die reine Ackernutzung, in Aussicht steht bzw. hinreichend konkret absehbar ist. Dabei sind jedoch die planungsrechtlichen Gegebenheiten noch unverändert und es bestehen auch keine konkreten planerischen Absichten der Gemeinde, die sich z. B. in Rats- oder Gremienbeschlüssen äußern.

2.3 Wirkung von begünstigenden Indikatoren auf den Preis

Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss es bei Vorhandensein von Begünstigungen oder Beeinträchtigungen Ziel der Wertermittlung sein, die Auswirkungen der Indikatoren auf das Preisverhalten zu beurteilen. Es ist daher unerlässlich, sich zunächst mit dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen (§ 195 BauGB) der Gutachterausschüsse intensiv auseinanderzusetzen. Nach Identifizierung von wertbeeinflussenden Indikatoren für Begünstigungen oder Beeinträchtigungen ist ein Rahmen vorzugeben, nach dem »Begünstigungen« bzw. »Beeinträchtigungen« klassifiziert werden können.

3 Analyse der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen

3.1 Besondere Lageeigenschaft »Siedlungsnähe«

Zum Einfluss der Siedlungsnähe hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen festgestellt, dass der Faktor »Siedlungsnähe« allein nicht zu

einem erhöhten Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen führt. »Die Preisbildung von Agrarflächen ist stärker von anderen, kleinräumig identifizierbaren Faktoren (Form, Erreichbarkeit etc.) und von großräumigen Einflüssen (Tierhaltungsintensität, Nutzungsintensität von alternativen Energieanlagen, Agrar- und allgemeine Wirtschaftsstruktur etc.) abhängig. Dadurch erklärt sich auch die hohe Varianz der Kaufpreise auf diesem Teilmarkt. Bei niedrigem Preisniveau und Flächen in einem Abstand von unter 200 m zu Siedlungsgebieten kann von einem geringen Zuschlag auf den Bodenrichtwert ausgegangen werden; dies jedoch nur, wenn das aktuelle Verhalten auf dem örtlichen Markt dieses rechtfertigt und keine anderen klein- oder großräumig wirkenden Einflüsse gelten« (Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen 2016, S. 59). Die dazu erfolgte Untersuchung basierte auf insgesamt ca. 15.000 Kauffalldaten der Jahre 2008 bis 2010 und wurde im Jahr 2010/2011 durchgeführt (s. auch Ache 2013).

3.2 Identifizierung weiterer Indikatoren zur Klassifizierung von Begünstigungen

3.2.1 Untersuchungsziel und Grundlagen

Ziel dieser Untersuchung war die Identifizierung und Kategorisierung von Indikatoren über Begünstigungen oder Beeinträchtigungen. Darüber hinaus sollten die Effekte dieser Indikatoren auf den Veräußerungspreis untersucht werden, das heißt, es sollte die Frage beantwortet werden: »Um wie viel höher ist der Veräußerungspreis, wenn die betreffende Fläche bestimmte begünstigende Merkmale aufweist?« Grundlage für den marktüblichen Preis einer Agrarfläche ohne Begünstigungen oder Beeinträchtigungen sind die zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwerte. Daher wurde das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert als zu untersuchende Variable gewählt.

3.2.2 Datengrundlage

Bei der Identifizierung von Einflussindikatoren ist Voraussetzung, dass die Potenziale einer zukünftigen außerlandwirtschaftlichen Nutzung der betreffenden Fläche zum Zeitpunkt des Kaufes konkret erkennbar sind. Für die Beurteilung des Kaufpreises bedeutet dies, dass die betreffende Fläche bereits in Kenntnis dieses Nutzungspotenzials erworben wurde, planungsrechtliche Regelungen jedoch noch nicht getroffen worden sind. Bei der Analyse kommt es dabei darauf an, dass die Gutachterausschüsse diesen Sachverhalt in den Kaufpreissammlungen vermerkt haben. In Niedersachsen erfolgt dieses auf unterschiedliche Weise. So werden kategorisierte Datenbankfelder oder Texteingaben zur vorgesehenen Nutzung nach dem Kauf wie z. B. »Windkraft« oder »Biogasanlage geplant« etc. verwendet. In der Kaufpreissamm-

lung der Gutachterausschüsse in Niedersachsen werden über 1.500 unterschiedliche, teilweise aber sehr ähnliche Texteingaben registriert. Die Angaben dazu sind eher inhomogen und auf die Belange der einzelnen Gutachterausschüsse bezogen.

In Niedersachsen wurden im Zeitraum 2009 bis 6/2014 ca. 50.000 Verträge über Agrar- und Forstflächen im weitesten Sinne abgeschlossen. Das Filtern der Kauffälle nach reinen Acker- und Grünlandflächen mit registriertem Bodenrichtwert ergab eine Stichprobe von rd. 30.000 Kauffällen. Die Untersuchung der verschiedenen Datenbankfelder zur Identifizierung von möglichen Begünstigungen ergab eine Anzahl von rd. 700 Veräußerungsfällen (2009 bis 6/2014) über reine Acker- oder Grünlandflächen, bei denen auswertbare Indizien für begünstigende Merkmale im o. g. Sinne vorlagen.

3.2.3 Relation von Kaufpreis zu Bodenrichtwert bei Agrarlandverkäufen im Allgemeinen

Grundlage für das marktübliche Preisniveau einer Agrarfläche ohne Begünstigungen oder Beeinträchtigungen sind die zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwerte. Zunächst ist festzustellen, dass bei der Gesamtheit der Stichprobe (ca. 30.000 Kauffälle) der Kaufpreis im Mittel regelmäßig etwa 0,20 €/m² über dem Bodenrichtwert und die Steigung der Regressionsgeraden bei etwa 1,0 × Bodenrichtwert liegt (Abb. 1).

Im Mittel liegt der Kaufpreis etwa 5 % bis 10 % über dem Bodenrichtwert. Wegen des Interzepts von 0,20 €/m² und der Steigungsrate von ca. 1,0 in der Regressionsfunktion ist das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert umso geringer, je höher das Bodenpreisniveau bzw. der Bodenrichtwert ist. So ist bei einem Bodenrichtwert

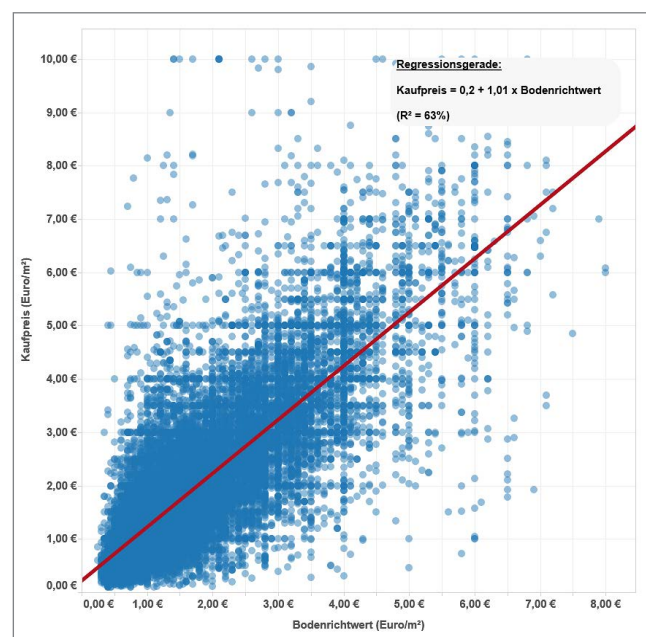


Abb. 1: Allgemeine Relation von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (1/2009 bis 6/2014)

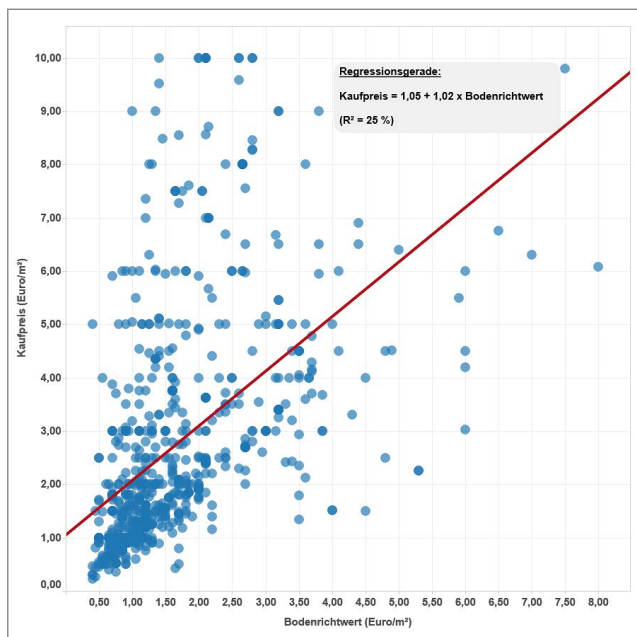


Abb. 2: Relation von Kaufpreis zu Bodenrichtwert bei Agrarflächen mit begünstigenden Merkmalen

von 0,50 € ein Kaufpreis von 0,70 €/m² zu erwarten, das Verhältnis beträgt 1,40; bei einem Bodenrichtwert von 5,00 € hingegen ist ein Kaufpreis von 5,20 €/m² zu erwarten, das Verhältnis beträgt dann 1,04. Zu beachten ist dabei auch, dass die Streuung durch den insgesamt inhomogenen Markt der Agrarflächen sehr stark ist.

Bei den ca. 700 Fällen, bei denen eine Begünstigung zu vermuten ist, liegt der Kaufpreis regelmäßig etwa 1,05 €/m² über dem Bodenrichtwert. Die Steigung der Regressionsgeraden liegt, wie auch bei der Stichprobe über Acker- und Grünlandflächen, bei etwa 1,0 × Bodenrichtwert (Abb. 2). Allerdings ist hier die Streuung der Kaufpreise auch erheblich höher. Dies ist bei einer späteren Beurteilung der statistischen Untersuchungsergebnisse zu berücksichtigen.

Das Interzept von 1,05 €/m² und die nahe 1,0 liegende Steigung in der Regressionsfunktion zeigen hier, dass das prozentuale Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert mit steigendem Bodenpreisniveau ebenfalls geringer wird. Liegt also das Bodenpreisniveau bei z. B. 2,00 €/m², dann ist der Kaufpreis bei Flächen mit Begünstigungen mit etwa 3,05 €/m² zu erwarten; das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenpreisniveau liegt bei 1,5. Liegt das Bodenpreisniveau jedoch bei 5 €/m², dann ist das Verhältnis etwa 1,2. Durch weitere Untersuchung der Kauffälle sollte nun identifiziert werden, ob je nach Art der Begünstigung der Effekt auf die Höhe des Kaufpreises unterschiedlich ist.

3.2.4 Entwicklung von Kategorien außerlandwirtschaftlicher Nutzungen

Die Identifizierung von begünstigenden Merkmalen aus den Kaufpreissammlungen durch rein statistische Analy-

sen z. B. mit Hilfe der Clusteranalyse oder durch die Einführung von Dummy-Variablen innerhalb eines hedonischen Modells ist aufgrund der Datenlage nicht sinnvoll. Den Gutachterausschüssen liegen keine einheitlichen Vorgaben zur Einordnung von begünstigenden Merkmalen vor, daher erfolgt die Eintragung von Hinweisen in der Regel in Textfeldern oder – sehr unterschiedlich kategorisiert – in Klassenfeldern der Datenbanken, die auf solche Indikatoren schließen lassen. Nach einem ersten Analyseschritt sind von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die infrage kommenden Kauffälle noch einmal auf die Frage, ob eine Begünstigung vorgelegen hat und in welche Kategorie die Begünstigung einzustufen ist, überprüft worden.

Aus der Analyse der unterschiedlichen Texteingaben und unter Berücksichtigung der Antworten der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden in einem ersten Schritt 12 Kategorien von Begünstigungen zusammengefasst. Die Zuordnung der Kauffälle erfolgte durch ihre Gruppierung mit Eigenschaften, die als begünstigende Merkmale identifiziert wurden, für die keine bauleitplanerischen Festsetzungen galten, für die jedoch die entsprechenden Nutzungen vorgesehen bzw. wahrscheinlich waren. In diesen Kategorien wurde das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert untersucht. In Abb. 3 sind die jeweiligen Kauffälle in den Kategorien als Verhältniszahl von Kaufpreis zu Bodenrichtwert und der Medianwert der Verhältniszahlen dargestellt.

Erkennbar ist, dass z. B. Flächen, die zu ihrer möglichen weiteren Verwendung von der öffentlichen Hand erworben werden, eher dem Bodenrichtwert folgen; der Medianwert von Kaufpreis zu Bodenrichtwert liegt etwa zwischen 1,0 und 1,7. Flächen mit Aussicht auf eine Verwendung für z. B. Bundes- oder Wasserstraßen werden zu maximal 10 % über dem Bodenrichtwert veräußert. Flächen, für die eine Verwendung als Grün- oder Erholungsfläche denkbar ist, werden zum Dreifachen des Bodenrichtwertes veräußert (Abb. 3).

4 Untersuchungsergebnis

Zur weiteren Verdichtung dieser Begriffe auf vier Kategorien wurde auf die Art der möglichen außerlandwirtschaftlichen Nutzung und das Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert sowie deren Spanne geachtet. Die einander in den Grundcharakteristika der denkbaren Nutzungsart und in dem Verhältnis von Kaufpreis zu Bodenrichtwert ähnlichen Kauffälle wurden danach zu folgenden Kategorien zusammengeführt:

- Abbauflächen inklusive der jeweiligen Abbaugüter
- Flächen für Freizeit und Erholung
- Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Energieanlagen
- Grundstücke für den Gemeinbedarf

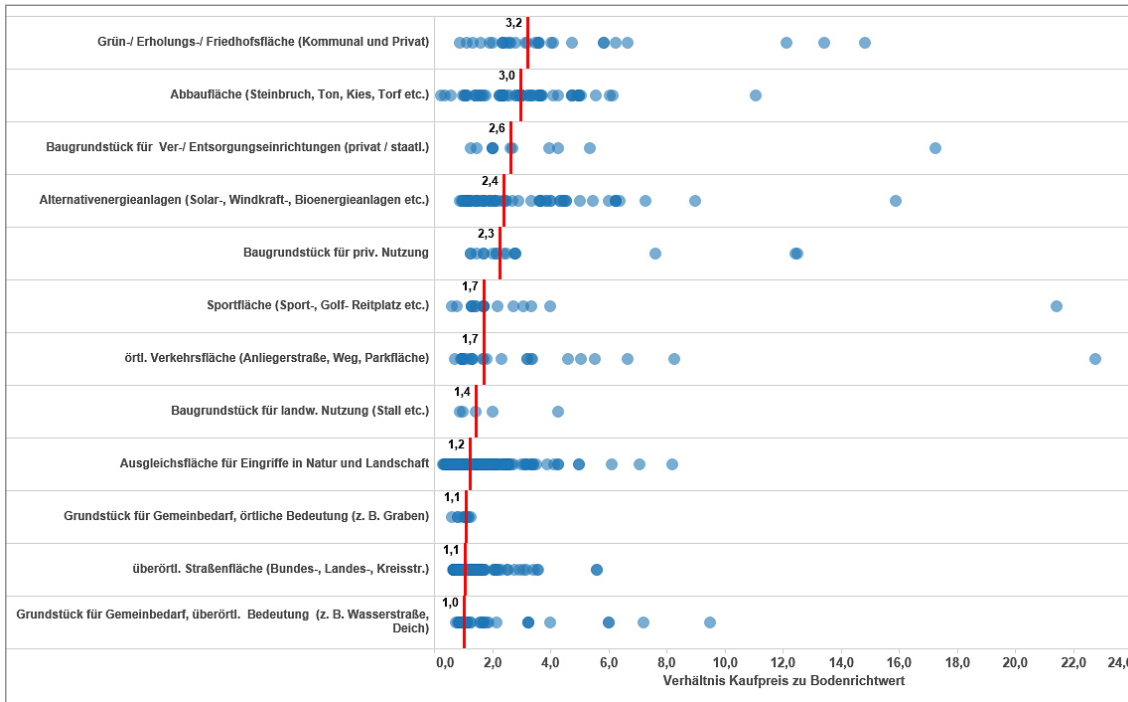


Abb. 3: Erste Kategorisierung zu Begünstigungen (12er-Kategorisierung)

Die Aggregation der gebildeten 12er-Kategorien zeigt das in Abb. 4 dargestellte nachfolgende Ergebnis. Es werden die Medianwerte der 4er-Kategorien dargestellt. Allerdings wird auch die Streuung der Daten erkennbar und aus diesem Grund war für die Zusammenfassung die Beratung der Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in seiner Sitzung im März 2015 von außerordentlicher Bedeutung. Aus dem Ergebnis der statistischen Analyse und unter Berücksichtigung der Er-

fahrungswerte der ehrenamtlichen Gutachter des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen sind die Werte in Tab. 1 abgeleitet worden.

Die dargestellten Verhältniswerte weichen teilweise etwas von den mathematisch ermittelten Werten ab. Dies hängt in der Regel mit der geringer gewichteten Berücksichtigung von hohen Verhältniswerten und der aus der Praxiserfahrung gewonnenen Beurteilung durch die beteiligten Experten ab. Bei Fällen mit höheren Verhältnis-

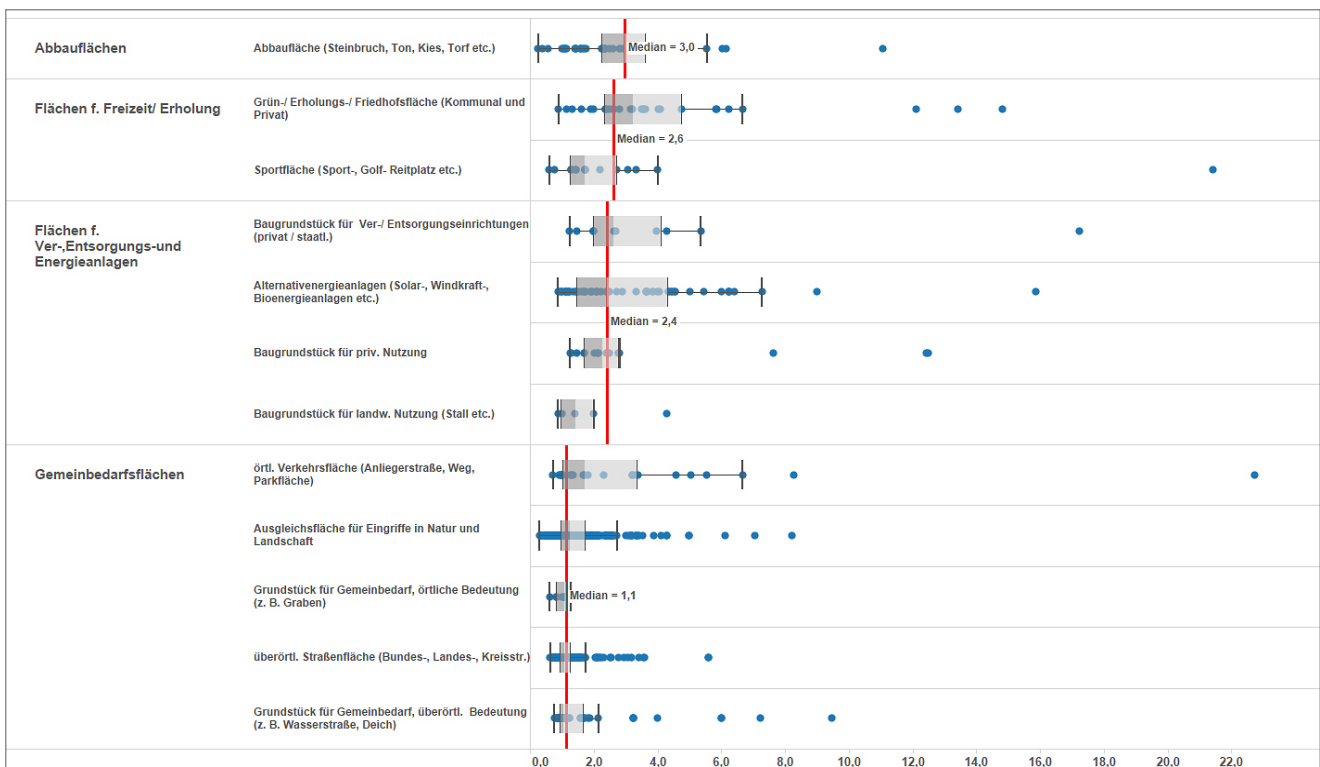


Abb. 4: Aggregation der 12 Unterkategorien von Begünstigungen mit Medianwerten und Boxplot-Darstellung

Tab. 1: Kategorien der begünstigenden Merkmale. Kaufpreis zu Bodenrichtwert und Spannen

Kategorien der denkbaren außerlandwirtschaftlichen Nutzung	Verhältnis von Kaufpreis zu dem jeweils geltenden Bodenrichtwert	
	Verhältnis	Spanne
Abbauflächen inkl. der Abbaugüter	2,5	1,0 bis 5,0
Grundstücke für Freizeit und Erholung im weitesten Sinne	3,0	0,5 bis 6,0
Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Energieanlagen	3,0	1,0 bis 7,0
Grundstücke für den Gemeinbedarf	1,2	0,5 bis 4,5

Quelle: Landesgrundstückmarktbericht 2016, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, April 2016

werten ist nicht auszuschließen, dass zum Zeitpunkt des Flächenerwerbs doch konkretere Planungsabsichten für eine andere Verwendung bestanden haben.

Die Werte der Tab. 1 können als Orientierungshilfe für die Bewertung von Agrarflächen mit Aussicht auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung ohne konkrete planerische Festsetzung dienen. Bei Flächen, für die eine bauleitplanerische Festsetzung mit hinreichender Sicherheit absehbar ist, ist von einem anderen Preisverhalten auszugehen.

5 Fazit

Die vorangegangenen Ausführungen führen zu Erkenntnissen, die eine aktualisierte Beurteilung des Preisverhaltens bei sogenannten begünstigten Agrarflächen ermöglichen. Bisherige Veröffentlichungen führten in der Regel zu höheren Preisaufschlägen (Seele 1974 und Uherek/Hennig/Kölbel 1993). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die vorliegende Untersuchung in einem Zeitraum mit einer progressiven Preisentwicklung in Niedersachsen durchgeführt worden ist.

Die Veränderungen des Preisverhaltens sind auch auf Entwicklungen des Agrarlandmarktes zurückzuführen, die sich in den Regionen Niedersachsens inhomogen darstellen. Hohe Agrarlandpreise stehen oft in engem

Zusammenhang mit einem geringen Flächenangebot reiner Agrarflächen. Besteht eine außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit, geht oftmals bereits ein konkretes Planungsvorhaben dem Erwerb voraus. Damit sind die betreffenden Flächen z.B. Bauerwartungsland und es setzt eine andere Preisbildung ein. Daraus folgt, dass insbesondere bei Einzelgutachten die Nutzungsaussichten und planerischen Schritte für die betreffende Fläche sorgfältig analysiert werden müssen, um zu einem Verkehrswert von Agrarflächen zu kommen. Allgemein gültige Untersuchungsergebnisse über Begünstigungen (oder Benachteiligungen) dürfen nicht ohne sachverständige Würdigung des Einzelfalls übernommen werden.

Literatur

- Ache, P. (2013): Preisverhalten landwirtschaftlicher Nutzflächen in siedlungsnahen Lagen. In: Wertermittlungsforum (Herausgeber: Sachverständigen Kuratorium e.V. [SVK]), 4/2013, S. 146–150.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (2011): Landesgrundstückmarktbericht Niedersachsen 2011.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen (2016): Landesgrundstückmarktbericht Niedersachsen 2016.
- Seele, W. (1974): Bewertung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke in Entwicklungsbereichen – Zur Problematik des § 57 Abs. 4 Städtebauförderungsgesetz. In: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 5/1974, S. 161–179.
- Uherek, H.-W., Hennig, R., Kölbel, D. (1993): Bewertung von Grundstücken mit Kies und Kiessanden in den neuen Bundesländern. In: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GUG), 5/1993, S. 274–279.

Anschrift der Autoren

Peter Ache
Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
peter.ache@lgl.niedersachsen.de

Anja Diers
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
Stau 3, 26122 Oldenburg
anja.diers@lgl.niedersachsen.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.