

FOTO: KRICK/AGRAR-PRESS



### Ortstermin am Acker:

Der Wert eines Grundstücks kann hilfsweise auch aus den Kaufpreisen ähnlicher Grundstücke abgeleitet werden.

che“ und es kann vorkommen, dass der oberste Kaufpreis der Kaufpreissammlung ein 25-Faches des niedrigsten Wertes ist.

Für die Arbeit der Gutachterausschüsse gibt es rechtliche Vorgaben in Gestalt der sogenannten Bodenrichtwertrichtlinie (kurz: BRW-RL). Demnach sollten von den Gutachterausschüssen neben den einzelnen Bodenrichtwerten jeweils Bodenrichtwertgrundstücke als Bezugsgrößen für zu bewertende Grundstücke dargelegt werden, was insbesondere bezüglich der Landwirtschaftsflächen, nach den bisherigen Erfahrungen des Autors, aber nicht gemacht wird. In der Praxis muss ein geeignetes Richtwertgrundstück deshalb vom Sachverständigen festgelegt werden. Wie dabei vorzugehen ist, wollen wir uns nun näher ansehen.

# Was ist mein Land wert?

Der aktuelle Wert eines Grundstücks lässt sich eigentlich nur durch den Verkauf exakt feststellen. Eine Alternative dazu ist der Vergleich mit ähnlichen Grundstücken, die in letzter Zeit verkauft wurden. Wir erläutern das Verfahren.

**D**er Kauf und Verkauf von Grundstücken erfolgt in Deutschland nach marktwirtschaftlichen Prinzipien. Der Preis wird dabei zwischen dem Käufer und dem Verkäufer frei ausgehandelt. Nur ein ausgehandelter Preis ist ein echter Marktpreis, der den tatsächlichen Wert eines Grundstücks widerspiegelt.

Es gibt jedoch eine Vielzahl von Anlässen, bei denen der Wert eines Grundstücks benötigt wird, obwohl gar kein Verkauf erfolgen soll. Beispiele hierfür sind die Berechnung der Entschädigung bei Eingriffen in ein Grundstück (Zerschneidung durch Staßenbau, Enteignung etc.) oder die Ermittlung des Ehegattenausgleichs im Zuge einer Ehescheidung. Aber woran soll man sich hier orientieren?

## Kaufpreissammlung als Datengrundlage

Eine Möglichkeit der Annäherung an den Marktpreis eines nicht zum Verkauf stehenden Grundstücks ist der Vergleich mit den Preisen von ähnlichen Grundstücken, die in letzter Zeit verkauft wurden. Man bezeichnet den so ermittelten Wert auch als Verkehrswert. Die Ermittlung solcher Vergleichswerte ist das Arbeitsgebiet der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, die sich mit der Bewertung von Grundstücken befassen.

Jeder Wertermittler von Grundstücken ist bei seiner Arbeit auf die

Fleißarbeit der sogenannten Gutachterausschüsse an den Landratsämtern angewiesen. Diese weisen alle zwei Jahre Bodenrichtwerte bezüglich ausgewerteter Kaufpreissammlungen aus. Es gibt Gemeinden, die

in den Bodenrichtwerten ebenso wie in den Kaufpreissammlungen keine Unterscheidung zwischen Acker- und Grünlandflächen vornehmen. In diesen Fällen lautet die Formulierung zumeist „Landwirtschaftsflä-

## Gesetzliche Vorgaben sind zu beachten

Das verbindliche Regelwerk zur Bewertung von Grundstücken ist die Immobilienwertermittlungsverordnung; kurz: ImmoWertV. In diesem Regelwerk ist die Vorgehensweise und die Datengrundlage mit Bezug auf andere Regelwerke wie das Baugesetzbuch, kurz: BauGB, das Bewertungsgesetz, kurz: BewG oder

Fortsetzung auf Seite 40

### Beispiel: Auszug aus einer Kaufpreissammlung

| Kaufvertragsdatum | Flurstück | Gewinn     | Nutzungsart | Fläche in m <sup>2</sup> | Kaufpreis in € | Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------|------------|-------------|--------------------------|----------------|-------------------------------|
| 30.8.2013         | 1110      | Beispiel 1 | Acker       | 10 000                   | 25 000         | 2,50                          |
| 30.8.2013         | 1111      | Beispiel 2 | Acker       | 12 000                   | 42 000         | 3,50                          |
| 1.9.2013          | 1112      | Beispiel 3 | Acker       | 6000                     | 19 200         | 3,20                          |

### Übersicht über die Vergleichsgrundstücke

| Nummer | Preis in €/m <sup>2</sup> | Beschreibung der Vergleichsgrundstücke Ackerland  |
|--------|---------------------------|---|
| 1      | 2,50                      | 50 Bonitätspunkte, 1 km vom östlichen Ortsrand, rautenförmig-langgestreckt, 10 000 m <sup>2</sup> , 500 m <sup>2</sup> Grabenanteil, leichtes Gefälle von Norden nach Süden, der Gemeindegeweg ist ca. 3 m breit und asphaltiert, das Grundstück wird von einem Feldweg durchschnitten (ca. 150 m <sup>2</sup> ), Naturschutzgebiet, Mastenrecht in Abt. II |
| 2      | 3,50                      | 60 Bonitätspunkte, 0,5 km vom südöstlichen Ortsrand, rechteckig-langgestreckt, 12 000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, der Gemeindegeweg ist ca. 3 m breit und asphaltiert, das Grundstück ist eine Wirtschaftseinheit aus 5 Flurstücken, keine Lasten oder Beschränkungen.   |
| 3      | 3,20                      | 55 Bonitätspunkte, 0,5 km vom südöstlichen Ortsrand, rechteckig-langgestreckt, 6000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, der Gemeindegeweg ist ca. 3 m breit und asphaltiert, keine Lasten oder Beschränkungen.   |
| 4      | 4,50                      | 60 Bonitätspunkte, unmittelbar an den nördlichen Ortsrand angrenzend, rechteckig-langgestreckt, 7000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, der Gemeindegeweg ist ca. 3 m breit und asphaltiert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |
| 5      | 2,00                      | 50 Bonitätspunkte, 0,5 km vom westlichen Ortsrand, dreieckig, 2000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |
| 6      | 2,70                      | 53 Bonitätspunkte, 0,7 km vom westlichen Ortsrand, unregelmäßig ausgeformt, 4000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |
| 7      | 2,40                      | 48 Bonitätspunkte, 1 km vom westlichen Ortsrand, rechteckig-langgestreckt, 4000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.   |
| 8      | 1,00                      | 48 Bonitätspunkte, 2 km vom westlichen Ortsrand, rechteckig-langgestreckt, 4000 m <sup>2</sup> , 500 m <sup>2</sup> Unlandanteil, kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |
| 9      | 3,00                      | 60 Bonitätspunkte, 0,6 km vom südwestlichen Ortsrand, rautenförmig-langgestreckt, 4000 m <sup>2</sup> , kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |
| 10     | 1,40                      | 50 Bonitätspunkte, 1,2 km vom westlichen Ortsrand, rechteckig-langgestreckt, 4000 m <sup>2</sup> , 500 m <sup>2</sup> Unlandanteil, kein Gefälle, Feldweg nicht geschottert, keine Lasten oder Beschränkungen.  |

**Was ist mein ...**

Fortsetzung von Seite 39

die Wertermittlungsrichtlinie, kurz: WERT R für einen öffentlich bestellten Sachverständigen verbindlich dargelegt.

Mit Auftragseingang und der unterzeichneten Bevollmächtigung (bei einer Gerichtsbeauftragung wird diese Beschluss genannt) macht sich der Sachverständige üblicherweise mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut und nimmt Kontakt mit dem vor Ort ansässigen Gutachterausschuss, dem Bauamt, dem Landwirtschaftsamt, dem Amt für Natur- und Wasserschutz (oder kurz: Altlastenkataster), dem Grundbuchamt und dem Vermessungsamt auf. Diese Stellen liefern sozusagen das „Baumaterial“ für sein Gutachten.

Von den Dienststellen werden vom Wertermittler jeweils erbeten:

- **Gutachterausschuss und Bauamt der Gemeinde:** Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte, Bodenrichtwertgrundstücke, Übersichtsflurkarten und alle im Hinblick auf § 6,9, 10,11 und 15 ImmoWertV wertungsrelevanten Informationen wie Flächennutzungsplan (FNP), Acker- oder Grünlandzahlen, Ausweisung von Naturschutz-, Wasserschutz oder Landschaftsschutzgebieten etc.
- **Landwirtschaftsamt:** Auskünfte über erteilte Zuschüsse/Beihilfen bezüglich der zu bewertenden Flächen.
- **Altlastenkataster:** Auskunft über eventuell vorhandene Altlastenverdachtsflächen.
- **Grundbuchamt:** Grundbuch und sämtliche Notarverträge bezüglich aller in Abt. II eingetragenen Lasten- und Beschränkungen.
- **Vermessungsamt:** Alle Liegenschaftskarten und Liegenschaftsbücher, die bezüglich der Gutachtenerstellung erforderlich sind.

**Der Ablauf der Bewertung**

Das bezüglich der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken anzuwendende Verfahren ist das Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV). Das bedeutet, dass die zu

**Vergleichbares Grundstück**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Flurstück:       | Leitn      |
| Nutzung:         | Ackerland  |
| Lage:            | Weite Flur |
| Fläche in m²:    | 7000       |
| Zustandsstufe:   | 3 - 4      |
| Ertragsmesszahl: | 3500       |
| Bonitätspunkte:  | 50         |

bewertenden Grundstücke mit Hilfe von Vergleichspreisen bewertet werden, wobei zwei Kriterien wichtig sind: Die Anzahl der Kaufpreise soll in ausreichender Zahl vorhanden sein und die Grundstücksmerkmale sollen hinreichend übereinstimmen.

Grundstücksmerkmale sind: Bonität, Entfernung zum Ortsrand, Zuschnitt, Größe, Ausformung, Topographie, Zuwegung, Klassifizierung, Lasten und Beschränkungen und Beihilfefähigkeit. Die Bonität wird mittels der Liegenschaftsbücher ermittelt. Sie gibt Auskunft, wie ertragreich ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück seitens der vor Ort vorhandenen Boden- und Wassereinflüsse ist. Je größer die Entfernung zum Ortsrand, umso mehr Energie muss aufgewandt werden, um das Grundstück erreichen zu können.

Der Zuschnitt gibt Auskunft über die maschinell wirtschaftliche Nutzbarkeit. Je größer ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück ist, umso effektiver kann es bei gleichem Zuschnitt, Topographie und Ausformung maschinell bewirtschaftet werden. Wenn ein Flurstück von einem Graben durchzogen ist oder von einem Feldweg durchschnitten wird, dann wirken diese sich wertmindernd aus, weil die Produktivität jeweils in Folge des Hindernisses reduziert wird. Je größer die Hanglage einer Landwirtschaftsfläche ist, umso weniger wirtschaftlich ist ihre maschinelle Nutzung. Ist ein Feld lediglich über Nachbarfelder zu erreichen, dann ist dies wertmindernd gegenüber einer asphaltierten Gemeindezuwegung.

Besteht eine landwirtschaftliche Fläche aus nicht landwirtschaftlich nutzbaren Gräben, dann sind diese Flächen mit einem Abschlag aufgrund nicht vorhandener oder verminderter Ertragsfähigkeit der Bodenklassifizierung zu bewerten.

Bei Lasten und Beschränkungen ist zu unterscheiden zwischen öffentlichen Lasten wie der Ausweisung eines Naturschutzgebietes mit den in diesem Zusammenhang bestehenden Auflagen an die Grundstückseigentümer, gegebenenfalls vorhandenen Altlasten, die in dem Altlastenkataster des Landkreises dokumentiert oder als Altlastenverdachtsfall angemeldet sind und privatrechtlichen Lasten und Beschränkungen, die in Eintragungen in den Grundbüchern dokumentiert sind.

Nachdem die Lage der zu bewertenden Grundstücke mit Hilfe von geeigneten Lageplänen und ggfs. mit GPS-Koordinaten bestimmt ist, werden die Liegenschaftsbücher ausgewertet, um die Bonität und die Klassifizierung der zu bewertenden Grundstücke festzustellen. Danach wird eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung (wenn die des zuständigen Gutachterausschusses nicht aussagekräftig ist, werden die Kaufpreissammlungen benachbarter Gutachterausschüsse angefragt) vorgenommen, um daraus das Ver-

gleichsgrundstück für die zu bewertende Acker- oder Grünlandfläche zu definieren. Die Übersicht auf Seite 39 zeigt beispielhaft einen Auszug aus einer Kaufpreissammlung.

Nun wird die Bonität der aus der Kaufpreissammlung ausgewählten Grundstücke bestimmt. Dazu sind die Liegenschaftsbücher beim zuständigen Vermessungsamt einzusehen. Für jedes Grundstück ist dort ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster erhältlich.

Alle Vergleichsgrundstücke werden ebenso wie die Bewertungsgrundstücke vor Ort in Augenschein genommen und bezüglich ihrer Grundstücksmerkmale und dem jeweiligen Kaufpreis im Gutachten dargestellt (siehe dazu die Übersicht über die Vergleichsgrundstücke auf Seite 39). Im Beispiel sind alle in Augenschein genommenen Vergleichsgrundstücke beihilfefähig und nicht eingezäunt.

Als Nächstes werden sachverständig Vergleichsgrundstücke ausgesondert, die nach der Besichtigung nicht als Vergleichsgrundstücke dienen können. Danach beginnt die mathematische Auswertung der übrig gebliebenen Grundstücke.

**Beschreibung des Richtwertgrundstücks**

In der Übersicht „Vergleichbares Grundstück“ wird das aus der Kaufpreissammlung ermittelte Vergleichsgrundstück dargestellt und teilweise bewertet. Aus allen gesammelten Informationen wird nun das Richtwertgrundstück = Bodenrichtwertgrundstück bezüglich des Gutachtenauftrags mit dem zugehörigen Vergleichspreis sachverständig in Bezug auf die Grundstücksmerkmale definiert: Bonität, Entfernung zum Ortsrand, Zuschnitt, Größe, Ausformung, Topographie, Zuwegung, Klassifizierung, Lasten und Beschränkungen, Beihilfefähigkeit und Preis (siehe Übersicht links). Für das Richtwertgrundstück ergibt sich ein Vergleichspreis von 3 €/m².

Nun ist es möglich, Zu-/Abschläge der einzelnen Bewertungsgrundstücke im Bezug zum Richtwertgrundstück vorzunehmen. Die Bewertungsgrundstücke wurden ebenso wie die ausgewählten Grundstücke der Kaufpreissammlung in Augenschein genommen und die Grundstücksmerkmale beschreibend dargelegt. Die nebenstehende Tabelle zeigt ein Beispiel mit der Darstellung von begründeten Zu- und Abschlägen eines Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück. Für unser Mustergrundstück ergibt sich durch den Zuschlag von 67 % ein Wert von 5,01 €/m² (3 €/m² x 1,67).

Zum Schluss werden alle Bewertungsgrundstücke zusammen dargestellt und der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks und die Summe der einzelnen Verkehrswerte ausgewiesen.

**Jens-Peter Paulsen**  
Sachverständiger, Stühligen

**Definition der Richtwertfläche**

|                     |                                    |
|---------------------|------------------------------------|
| Flurstück:          | Richtwertgrundstück                |
| Bonitätspunkte:     | 50                                 |
| Entfernung zum Ort: | 800 m                              |
| Nutzung:            | Ackerland                          |
| Zuschnitt:          | rautenförmig, langgestreckt        |
| Ausformung:         | ohne Graben, keine Durchschneidung |
| Topografie:         | eben, leicht wellig                |
| Zuweg:              | Schotterweg                        |
| Größe:              | 7000 m²                            |
| Lasten:             | ohne                               |
| Beihilfefähigkeit:  | gegeben                            |
| Vergleichspreis:    | 3 €/m²                             |

**Zu- und Abschläge zum Richtwertgrundstück**

| Merkmale                                  | in %  | Begründung  |
|---|-------|---|
| Bonität: ist mit 46 BP ermittelt          | -2,00 | Die Abweichung gegenüber dem Richtwertgrundstück mit 4 BP ist gering.   |
| Lage                                      | 60,00 | Die Nähe zum Ortsrand (10 %) und die unmittelbare Nachbarschaft zum Gelände der Fa. Muster sind wertsteigernd (50 %, da in der Vergangenheit für vergleichbare Flächen von Fa. Muster ein Vielfaches des Ackerlandpreises bezahlt wurde und die Möglichkeit einer Ausweitung der Fa. Muster in diese Richtung besteht. Aktuell ist ein Bedarf dieser Fa. im Rathaus, Hauptamt weder bekannt noch angemeldet und im FNP nicht dargelegt. |
| Zuschnitt/Ausformung/Nutzungsmöglichkeit: | 4,00  | Das Bewertungsgrundstück ist lang gezogen rechteckig, was wertsteigernd bewertet wird.  |
| Topographie                               | 0,00  | eben, leicht wellig vergleichbar dem Richtwertgrundstück.   |
| Zuweg                                     | 7,00  | Der Zuweg (Gemeindegeweg) ist asphaltiert.  |
| Klassifizierung                           | 0,00  | ohne Graben, ohne Wegdurchschneidung  |
| Größe                                     | -2,00 | Das Grundstück ist 14 % kleiner, was in der Landwirtschaft nachteilig ist.  |
| Lasten und Beschränkungen                 | 0,00  | ohne  |
| Beihilfefähigkeit                         | 0,00  | ist gegeben   |
| Summe                                     | 67,00 | Der Zuschlag gegenüber dem Richtwertgrundstück ist 67 %   |