

Sondergebiete für die landwirtschaftliche Produktion

1 Vorbemerkung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt hat erstmalig im Zusammenhang mit der Ermittlung flächendeckender Bodenrichtwerte für die Grundsteuerreform zum 01.01.2022 ein Modell zur Ableitung der Bodenrichtwerte für baureifes Land in Sondergebieten für die landwirtschaftliche Produktion, erarbeitet. Dieses wurde mit Anpassungen auch für die Bodenrichtwertermittlung zum 01.01.2024 verwendet. In den Jahren 2024/25 erfolgte eine Überprüfung dieses Modells anhand von Vergleichskaufpreisen. Anhand dieser Daten wurde das Modell verifiziert und seitens des Gutachterausschusses in der Sitzung am 17.02.2025 für die weitere Anwendung zur Ableitung von Bodenwerten in Sondergebieten für die landwirtschaftliche Produktion (SO LP) beschlossen.

2 Modell

Das Modell beruht auf Erfahrungswerten von Sachverständigen im Gutachterausschuss im Rahmen der Wertermittlungen von bebauten Grundstücken im Außenbereich und den Angaben aus der Bewertungsliteratur. Danach kann der Bodenwert derartiger bebauter Grundstücke ermittelt werden:

- 1) auf der Basis eines Wertverhältnisses zum nächstgelegenen geeigneten Bodenrichtwert für baureifes Land im Dorf- oder Mischgebiet (BRW MD / MI),
- 2) auf der Basis eines Vielfachen des Wertes des angrenzenden Agrarlandes unter Berücksichtigung der Erschließungsqualität des betroffenen Grundstückes (Bodenrichtwert für Ackerland BRW A) und
- 3) auf der Basis eines Wertverhältnisses zum nächstgelegenen Bodenrichtwert im Gewerbegebiet (BRW GE) bei vergleichbarer Lage (i.d.R. ländlicher Raum)

jeweils unter Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen, z. B. aufgrund der Größe, des Zuschnittes, der Erschließungsqualität, der Zuwegung usw. Im Modell wurden dann die sich für den jeweiligen Fall ergebenden Einzelwerte nach 1) bis 3) gewichtet und ein Mittelwert gebildet.

Der Ableitung des Modells liegen Kauffälle mit folgenden Merkmalen zugrunde.

Stichprobenübersicht			
Merkmal	Spanne		Anzahl/Durchschnitt/Median
	Von	bis	
Anzahl der Kauffälle:			61
Untersuchungszeitraum:	01/2009	08/2022	
originärer Kaufpreis:	1,46 €/m ²	15,33 €/m ²	4,98 / 4,00 €/m ²
Flächengröße:	1.172 m ²	34.885 m ²	6.555 m ² / 3.876 m ²
Bodenrichtwert für Ackerland	0,50 €/m ²	3,40 €/m ²	1,40 €/m ² / -
Bodenrichtwert für Bauland im Dorf- oder Mischgebiet	5,00 €/m ²	35,00 €/m ²	12,37 €/m ² / 10,00 €/m ²
Bodenrichtwert für Bauland im Gewerbegebiet	3,00 €/m ²	30,00 €/m ²	8,30 €/m ² / 8,00 €/m ²

Die im Ergebnis ermittelten Wertverhältnisse sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bodenrichtwert	Korrelationskoeffizient	Bestimmtheitsmaß R ²	Funktion (Teilwerte)	Gewichtung in Prozent
BRW A	0,46	0,21	1,9538 x BRW A + 2,251	30
BRW MI / MD	0,62	0,38	0,3108 x BRW MD/MI + 1,141	45
BRW GE	0,38	0,14	0,2361 x BRW GE + 3,025	25

Die Gewichtung der drei Teilwerte war in der Vergangenheit sachverständig bestimmt worden mit jeweils 30 % für die Teilwerte auf der Basis BRW GE und BRW MD/MI und 40 % für den Teilwert BRW Ackerland.

Anhand der abgeleiteten Korrelationskoeffizienten ist nun eine stärkere Gewichtung des Teilwertes BRW MD / MI erfolgt. Daraus ergibt sich folgende Formel zur Ableitung eines Bodenwerts in Sondergebieten für die landwirtschaftliche Produktion.

$$(1,9538 \times \text{BRW A} + 2,251) \times 0,30 + (0,3108 \times \text{BRW MD/MI} + 1,141) \times 0,45 + (0,2361 \times \text{BRW GE} + 3,025) \times 0,25$$

Bodenwert (BW) in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau (BRW) jeweils in Euro/m ²					
BRW A	BW	BRW MD / MI	BW	BRW GE	BW
0,50	3,23	5,00	2,69	5,00	4,21
1,00	4,20	10,00	4,25	10,00	5,39
1,50	5,18	15,00	5,80	15,00	6,57
2,00	6,16	20,00	7,36	20,00	7,75
2,50	7,14	25,00	8,91	25,00	8,93
3,00	8,11	30,00	10,46	30,00	10,11
3,50	9,09	35,00	12,02		

Aus den gewichteten Teilwerten ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert, der dann an die individuellen Grundstücksmerkmale anzupassen ist. Dazu werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Abschläge bis 15 % vom vorläufigen Bodenwert bei unzureichender Erschließungsqualität (Verkehrsanbindung an das öffentliche Wegenetz, Anschlüsse für Strom und Wasser sowie Abwasserbeseitigung), da beim vorläufigen Bodenwert aufgrund der Ableitung immer von einer mit dem Innenbereich vergleichbaren Erschließung ausgegangen wird,
- Abschläge bis 20 % vom vorläufigen Bodenwert, wenn die wirtschaftlich nutzbare Fläche (i.d.R. bebaute Fläche mit zugehöriger Funktionsfläche) des Betriebsgrundstückes unter 1/3 liegt
- keine Veränderung des vorläufigen Bodenwerts, wenn die wirtschaftlich nutzbare Fläche des Betriebsgrundstückes um 50 % liegt
- Zuschläge bis 20 % zum vorläufigen Bodenwert, wenn die wirtschaftlich nutzbare Fläche des Betriebsgrundstückes über 2/3 liegt.
- Sonstige individuelle Zu- oder Abschläge (z. B. bei Altlastenverdacht).

3 Beispiel

Nach dem beschriebenen Modell ergibt sich der Bodenwert des landwirtschaftlichen Betriebsgrundstück mit den beschriebenen Merkmalen wie folgt:

- Landwirtschaftliches Betriebsgrundstück, 2 ha Größe, nur 30 % wirtschaftlich nutzbaren bebauten Flächen
- Sehr gute Erschließungsqualität: Wasser, Strom aus öffentlicher Versorgung, Abwasser Drei-Kammer-Klärgrube, direkte Anbindung an K-Straße vorhanden
- BRW A = 2,50 €/m², BRW MI / MD = 10,00 €/m², BRW GE = 5,00 €/m²

Beispielrechnung

BRW	Teilwert (gerundet)	Gewichtung	
A = 2,50 €/m ²	7,14 €/m ²	30%	
MI / MD = 10,00 €/m ²	4,25 €/m ²	45 %	
GE = 5,00 €/m ²	4,21 €/m ²	25 %	
Gewichteter Durchschnittswert		5,11 €/m²	
Abschlag für Größe und Zuschnitt 20 %		-1,02 €/m ²	
Abschlag für den Erschließungszustand		+0,00 €/m ²	
Sonstiges		+0,00 €/m ²	
Bodenwert SO LP (gerundet)		4,00 €/m²	