

# Die Bewertung von Ackerflächen auf der Grundlage von Pachtpreisen

Reinhard Walter Mundt

## Zusammenfassung

Aufgrund der oft geringen Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen gestaltet sich die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen oft problematisch. Zur Erweiterung der Datenbasis bietet sich daher die Hinzuziehung von Pachtpreisen an. Wenn es gelingt, eine funktionale Abhängigkeit zwischen Pachtpreisen und Kaufpreisen zu modellieren, können beide Marktdaten gleichermaßen für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu klären, welche Pacht- und Kaufpreise überhaupt den Verkehrswert repräsentieren. Die Beantwortung dieser Frage stellt einen wesentlichen Schwerpunkt des Beitrags dar.

## Summary

*Due to the minor number of appropriate comparative purchase prices, the valuation of agricultural land often proves to be difficult. Thus taking account of lease prices to increase the database seems to be appropriate. With a proven evidence of functional dependence of lease prices on purchase prices, both data could be introduced to the comparison computations method. But in this context it has to be clarified, which lease prices and purchase prices actually represent the market value. The answer to this question is a focal point of the present article.*

**Schlüsselwörter:** Verkehrswertermittlung, Kaufpreisanalyse, Bodenwert, Bodenpreis, Pachtpreis, Ackerflächen

## 1 Einleitung

Sowohl für die Verkehrswertermittlung als auch für die Ableitung von Bodenrichtwerten greifen Gutachterausschüsse und sonstige Stellen regelmäßig auf Vergleichskaufpreise zurück. Von Bedeutung ist hierbei, dass diese für eine entsprechende Auswertung sowohl geeignet sind als auch in ausreichender Zahl vorliegen (vgl. § 9 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 ImmoWertV). In Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ergibt sich hierbei jedoch regelmäßig ein Problem. Insbesondere in urbanen Gebieten steht oft nur eine sehr begrenzte Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung. Handelt es sich bei den veräußerten Flächen zudem um Mischflächen (z.B. Ackerland und Grünland), erschwert sich die Verwendung der Vergleichsdaten noch erheblich. Sind mit der veräußerten landwirtschaftlichen Fläche noch bauliche Anlagen verbunden (etwa eine Hopfengerüstanlage o.ä.), ist eine Reduktion des Kauf-

preises auf den reinen Bodenwertanteil kaum noch zuverlässig möglich. Schlussendlich kann dem Bedarf nach einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise regelmäßig nur unter Inkaufnahme der offensichtlichen Nachteile einer in räumlicher und zeitlicher Hinsicht stark überdehnten Betrachtungsweise entsprochen werden.

Aber selbst mit diesem Kompromiss sind nicht alle Probleme gelöst. Liegen Vergleichskaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen (Bodengüte, Grundstücksgröße, Lage) vor, sind diese entsprechend zu normieren und an die Eigenschaften des Richtwert- bzw. zu bewertenden Grundstücks anzupassen. Hinweise dazu, wie dies geschehen könnte, gibt zwar die Literatur, problematisch ist jedoch, dass verschiedene Untersuchungen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. So unterscheiden sich etwa die in Kleiber (2018, Teil IV, Abschnitt 2.2.5.3) veröffentlichten Untersuchungen zum Werteeinfluss der Bodengüte innerhalb verschiedener Regionen teilweise erheblich voneinander. Ähnlich vielgestaltig fallen die Erkenntnisse in Bezug auf den Werteeinfluss der Fläche aus. Beispielfhaft sollen hier die Untersuchungen von Sprengnetter und Kindler, beide veröffentlicht in Sprengnetter (2018, S. 3.10.21/2) genannt werden.

Die unterschiedlichen Ergebnisse der Untersuchungen mögen sich durchaus nicht widersprechen, sondern vielmehr auf unterschiedlichen Ausgangsparametern beruhen. So könnte etwa die regional unterschiedliche räumliche Struktur sowie das spezifische Flächenangebot zu unterschiedlichem Preisbildungsmechanismen führen. Im Umkehrschluss folgt daraus aber, dass gerade deshalb eine Übertragung der Erkenntnisse einer Region auf eine andere nicht zielführend ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen (2018) eine Untersuchung zur Bewertung der dortigen Ackerflächen durchgeführt und unter dem Namen »Bewertung von Ackerflächen im Freistaat Sachsen« auf seiner Homepage veröffentlicht. Der vorliegende Beitrag stellt im Wesentlichen eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar und möchte – auch wenn die Ergebnisse aus oben genannten Gründen nicht ungeprüft auf andere Regionen und Nutzungsarten übertragbar sind – eine Anregung geben, anhand welcher Daten und welcher Methodik eine zuverlässige Verkehrswertermittlung und Bodenrichtwertableitung für landwirtschaftliche Flächen erfolgen kann.

## 2 Preis und Wert einer Ackerfläche

Soll eine Aussage über die Wertigkeit eines Grundstücks getroffen werden, ist zunächst zwischen dem erzielbaren Preis und seinem nachhaltigen Wert zu unterscheiden. Nach wirtschaftswissenschaftlicher Betrachtungsweise ergibt sich der Preis einer Sache, sofern der Markt sich selbst überlassen ist, im Wesentlichen aus dem Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Besteht ein Nachfrageüberhang, ergeben sich steigende Preise. Umgekehrtes gilt entsprechend. Dies hat jedoch zunächst nicht zwangsläufig etwas mit dem Wert der Sache zu tun. Der Wert einer Sache ergibt sich aus dem Nutzen derselben. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob der Nutzen im wirtschaftlichen Ertrag aus der Sache oder in einem zu erwartenden Veräußerungsgewinn liegt. Insofern ist der Wert zunächst ein höchst subjektives Merkmal, da jeder Marktteilnehmer aus derselben Sache einen unterschiedlichen Nutzen ziehen kann.

Damit stellt sich die Frage, aus welchen Vergleichsdaten nun der Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche abzuleiten ist. Sind nur Vergleichsdaten des innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs heranzuziehen? Viele Gutachterausschüsse folgen diesem Ansatz. Auch der BGH (Beschluss V BLw 10/68, RN 7) interpretierte in Bezug auf Genehmigungsverfahren vor dem Hintergrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrStVG im Jahr 1968 den Verkehrswertbegriff entsprechend. Dieser These folgend wird der Verkehrswert als der Wert definiert, welcher sich primär am landwirtschaftlichen Nutzen – und damit am Ertrag – orientiert. Spätestens mit seinem Beschluss vom 29.04.2016 (BLw 2/12) rückt aber auch der BGH von diesem Standpunkt ab und definiert im selben Zusammenhang den Wert als den Preis, welchen »Kaufinteressenten – auch Nichtlandwirte – für das Grundstück zu zahlen bereit sind« (BGH, Beschluss BLw 2/12, RN 19). Im Vordergrund dieser Betrachtung steht somit nicht mehr die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit des zu veräußernden Grundstücks, sondern die Zahlungsbereitschaft potenzieller Kaufinteressenten. Und diese mag höchst unterschiedlich ausfallen, stehen sich doch Landwirte vor dem Hintergrund rein wirtschaftlicher Erwägungen, Landwirte unter Reinvestitionszwang, landwirtschaftliche Großbetriebe und Kaufinteressenten mit spekulativen Ansätzen in ihrer Zahlungsbereitschaft oft unvereinbar gegenüber.

Wird dieser Gedanke nun auf die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB übertragen, würde dies bedeuten, dass alle Vergleichskaufpreise (jeder Kaufpreis dokumentiert die Zahlungsbereitschaft des Erwerbers) gleichermaßen in die Kauffallauswertung einzufließen hätten. Damit würden aber über den Verkehrswert eines Grundstücks nicht mehr allein dessen technische und rechtliche Eigenschaften sowie die Angebots- und Nachfragesituation entscheiden, sondern auch die Zahlungsbereitschaft der Käufer. Dies steht jedoch im Widerspruch zum § 194 BauGB, welcher eine Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung persönlicher Verhältnisse vorschreibt.

Damit wird deutlich, dass die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke nicht dem Zufall der sich findenden Kaufinteressenten und Käufer überlassen werden kann. Vielmehr ist für alle Grundstücke (ggf. regional abhängig) eine einheitliche Betrachtungsweise zu wählen:

1. Es sind entweder alle Grundstücke vor dem Hintergrund ihrer landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit zu bewerten – unabhängig davon, ob auch darüber hinausgehende, durch sonstige Interessen der Erwerber beeinflusste Kaufpreise gezahlt werden. Das bedeutet, die Verkehrswertermittlung wird auf den regionalen innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr abgestellt. Über die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit hinausgehende Kaufpreise sind damit aus der Auswertung auszuschließen oder in geeigneter Weise nach unten anzupassen.
2. Oder alternativ zu 1. sind alle Grundstücke unter der Annahme zu betrachten, ein Erwerberkreis mit einer über die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Grundstücke hinausgehenden Zahlungsbereitschaft existiere – auch wenn dies in Einzelfällen tatsächlich nicht gegeben und diese Annahme damit rein hypothetischer Natur ist. Tatsächliche Grundstückskaufpreise, welche entgegen dieser Annahme vor dem Hintergrund des regionalen innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs vereinbart wurden, sind aus der Auswertung auszuschließen oder in geeigneter Weise nach oben anzupassen.

Welches Modell nun gewählt wird, sollte vom tatsächlichen Marktgeschehen abhängig gemacht werden. Ist der Markt im Wesentlichen am landwirtschaftlichen Ertrag orientiert, ist Variante 1 der geeignete Weg. Ist der Markt dagegen stark durch sonstige Preisbildungsmechanismen geprägt, ist Variante 2 zu wählen. Wichtig ist, dass die Modelle zum einen konsequent angewendet werden und nicht der Zufall der sich findenden Käufergruppen über den Verkehrswert entscheidet und zum anderen, dass das jeweils gewählte Modell dem Anwender mitgeteilt wird. Nur so lässt sich die in der Praxis immer wieder auftretende Spannung zwischen dem Gutachterausschuss, welcher seine Auswertungen am innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr ausrichtet, und dem Marktteilnehmer, welcher sich demgegenüber oft an der aktuellen Preisstruktur orientiert und die Ergebnisse des Gutachterausschusses als marktfremd einstuft, vermeiden.

Damit stellt sich nun aber die Frage, wie der einzelne Kaufpreis im Hinblick auf das Vorgenannte beurteilt werden kann. Den Gutachterausschüssen stehen im Rahmen ihrer Kauffallauswertung i.d.R. zwei Indizien zur Beurteilung zur Verfügung:

- die Höhe des Kaufpreises relativ zum allgemeinen Preisniveau,
- der Erwerber- und Veräußerertyp (z. B. Haupterwerbslandwirt, Nebenerwerbslandwirt, Nichtlandwirt, landwirtschaftlicher Großbetrieb usw.).

In der praktischen Anwendung sind jedoch beide Merkmale schwierig zu handhaben. Die Höhe des Kaufpreises kann über statistische Methoden in gewissen Grenzen als markttypisch oder nicht markttypisch klassifiziert werden. Jedoch ist auch dabei ein gewisses Maß an Subjektivität nicht zu vermeiden. Immerhin entscheidet die Wahl der Methode immer auch über das Ergebnis.

Daneben kann der Erwerber- und Veräußerertyp grundsätzlich ein Hinweis auf die Mechanik der Kaufpreisbildung sein. Jedoch zeigt die Praxis, dass in vielen Fällen überhaupt keine verwertbaren Auskünfte über die jeweiligen Erwerber und Veräußerer vorliegen. In Bezug auf landwirtschaftliche Flächen ist dies in Sachsen in rund 80 % aller Veräußerungen der Fall.

### 3 Modell zur Ableitung von Bodenwerten aus Pachtpreisen

Zur Lösung des Problems führt der Obere Gutachterausschuss in seine Auswertung eine weitere Marktgröße ein: Pachtpreise. Diese haben den entscheidenden Vorteil, wesentlich robuster zu sein gegen äußere Einflüsse, d.h. Einflüsse, welche nicht in den technischen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstückes selbst und der Angebots- und Nachfragesituation des Marktes liegen. Fragen nach Veräußerungsgewinnen, Geldanlageoptionen o.ä. berühren den Pachtpreis nur indirekt und daher in stark gedämpfter Form. Er orientiert sich damit primär an der Ertragsfähigkeit bzw. dem aus dem Ertrag zu erzielenden Gewinn. Das macht ihn zu einem geeigneten Indikator für die an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit orientierten Verkehrswertermittlung.

Damit ist die Frage zu lösen, wie Pachtpreise in die Verkehrswertermittlung eingeführt werden können. Dass eine gewisse Beziehung zwischen Pacht- und Kaufpreisen bestehen muss, ist zunächst intuitiv. Zu klären bleibt jedoch, wie diese zielführend zu modellieren ist.

Der Obere Gutachterausschuss nutzt hierzu den folgenden, in drei Schritte zu untergliedernden Weg. Die jeweiligen Schritte werden im Folgenden ausführlich erläutert:

1. Bestimmung eines Referenzjahres, in dem zwischen Pachtpreisen und Kaufpreisen ein ausgewogenes und an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit orientiertes Wertverhältnis besteht,
2. Analyse von Pachtpreisen (ausschließlich Vertragsneuabschlüsse) im Hinblick auf die wertrelevanten Grundstückseigenschaften im Referenzjahr,
3. Modellierung der Beziehung zwischen Pachtpreis und Kaufpreis mit Bezug auf das Referenzjahr gemäß Ziffer 1.

#### 3.1 Schritt 1: Bestimmung eines Referenzjahres für den Bezug zwischen Pacht- und Kaufpreis

Wie bereits angedeutet, ist anzunehmen, dass Kauf- und Pachtpreise in einer engen Beziehung zueinander stehen. Nach Voigtländer (2013, S. 40) kann der Preis einer Immobilie »(...) als der Wert der diskontierten, zukünftig zu erwartenden Mieten aufgefasst werden«. Auf den Markt landwirtschaftlicher Flächen übertragen heißt das, dass die zukünftig und langfristig zu erwartende Pacht den Preis der Fläche maßgeblich bestimmt. Diesem Ansatz folgend sind eine auf ewig diskontierte Pacht und der Kaufpreis gleichwertig.

Nun zeigt sich in der Praxis jedoch, dass sich Pacht- und Kaufpreise sehr unterschiedlich entwickeln können und damit eine variable Abhängigkeit zwischen Pacht- und Kaufpreis besteht. Wird zu einem beliebigen Zeitpunkt eine Abhängigkeit zwischen beiden Größen nachgewiesen, ergibt sich daraus gewissermaßen eine Momentaufnahme der aktuellen Preisstruktur. Diese Aufgabe kann von durchaus wichtiger Bedeutung sein. Oft dient die Verkehrswertermittlung unmittelbar dem Ziel der Kaufpreisfindung. Ein genaues Abbild des Preisgefüges ist dann das eigentliche Ziel.

Die Häufigkeit dieser Aufgabe darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass das primäre Ziel der Verkehrswertermittlung eben nicht die *Preisermittlung* ist. Vielmehr geht es um die Ermittlung nachhaltiger Werte. Nur mit diesem Anspruch kann die für vorausschauende Planungen und Investitionen benötigte Sicherheit hergestellt werden.

Wie kann nun aus dem zeitlich variablen Pacht-Kauf-Preisverhältnis ein Wertverhältnis hergestellt werden? Wie bereits im Kap. 2 dargestellt, sind Kaufpreise sehr anfällig für äußere Einflüsse. Etabliert sich beispielsweise die landwirtschaftliche Fläche als sichere Kapitalanlage (ggf. in Konkurrenz zu sonstigen Anlageoptionen auf dem Kapitalmarkt), steigen Kapitalgewinnerwartungen in Bezug auf künftige Veräußerungen oder stehen Landwirte unter dem Druck der Reinvestition nach Veräußerung eigener zu Bauland aufgewerteter Flächen, steigt die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Preissteigerung wird jedoch nicht nur durch die erhöhte Nachfrage beeinflusst, sondern wesentlich auch durch die erhöhte Zahlungsbereitschaft der genannten Käuferkreise.

Nun verlaufen solche Entwicklungen aber nicht ungebremst. Der Kaufinteressent toleriert Preissteigerungen i.d.R. nur bis zu einem gewissen Niveau. Erscheint das gesetzte Ziel unsicher, sinkt die Bereitschaft zur Investition und damit die Nachfrage. Letztendlich kommt es so wieder zur Preisstagnation oder sogar zum Preisrückgang. Aus diesem Grund verläuft die Preisentwicklung im Allgemeinen nicht stetig, sondern ungleichmäßig oder sogar zyklisch.

Wie bereits angedeutet ist der Pachtpreis dagegen durch äußere Einflüsse wesentlich weniger beeinflussbar.

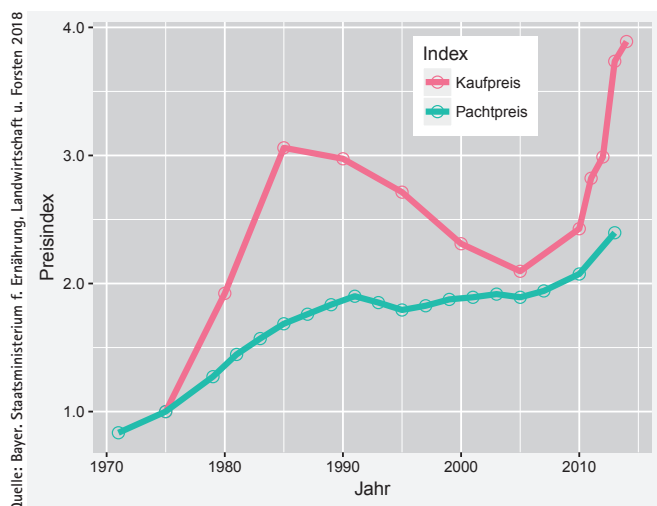


Abb. 1: Kaufpreis- und Pachtpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke in Bayern mit Basisjahr 1975

Damit durchlaufen Pachtpreise regelmäßig deutlich stabilere Entwicklungen als Kaufpreise und repräsentieren wesentlich besser den innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr.

Um diesen Zusammenhang zu verdeutlichen, soll der sächsische Markt kurz verlassen und stattdessen der bayerische Markt landwirtschaftlicher Flächen betrachtet werden. Das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2018) veröffentlicht in seinem Agrarbericht eine lange Zeitreihe an Kaufpreisen und Pachtpreisen landwirtschaftlicher Grundstücke, weshalb diese für die folgende Betrachtung besonders geeignet ist. Für die Abb. 1 wurden die Pacht- und Kaufpreise in Indexreihen überführt und in einer gemeinsamen Grafik dargestellt. Sehr gut erkennbar sind die Zyklen der Kaufpreisentwicklung und demgegenüber die relativ stabile Entwicklung der Pachtpreise.

Das Ziel ist nun die Ableitung von Grundstückswerten aus Pachtpreisen und Kaufpreisen. Damit sind zunächst die Pachtpreise und Kaufpreise zu identifizieren, welche die Verkehrswerte am besten repräsentieren. Aufgrund der Robustheit des Pachtpreises gegenüber äußeren Einflüssen, soll dies für die Gesamtheit der Pachtpreise angenommen werden. Es wird damit vorausgesetzt, dass diese ausschließlich durch die technischen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie die Nachfrage- und Angebotssituation beeinflusst werden. Ein Beweis für die Richtigkeit dieser These kann hier nicht geliefert werden. Dennoch soll ihr an dieser Stelle das entsprechende Vertrauen entgegengebracht werden.

Für die Kaufpreise wäre dies dagegen unangebracht. Vielmehr sind im Rahmen der zyklischen Kaufpreisentwicklung die Zeitpunkte zu identifizieren, zu welchen die Kaufpreise in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Pachtpreisen stehen. Hierzu die folgenden Überlegungen:

Werden die Indexreihen der Pacht- und Kaufpreise durch lineare Trendfunktionen angenähert, ergeben sich Geraden mit vergleichbarer Steigung. Auf eine Betrachtung der höchsten Genauigkeit kommt es dabei nicht an,

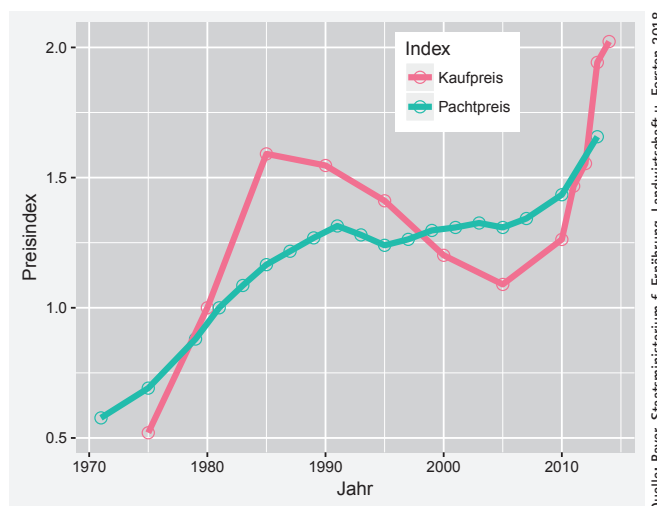


Abb. 2: Kaufpreis- und Pachtpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke in Bayern mit Basisjahr 1980/1981

da durch die rasante Entwicklung am Anfang und am Ende der Zeitreihen deren Anfangs- und Endpunkte die Steigung der Trendfunktionen maßgeblich beeinflussen können. Da nun beide Indexreihen zu unterschiedlichen Zeitpunkten beginnen und enden, sind gewisse Unterschiede unvermeidbar.

Der Verlauf der Trendfunktion deutet darauf hin, dass sich beide Reihen – langfristig betrachtet – annähernd gleich entwickelt haben. Dies ist auch zu erwarten, da sich nach der oben aufgeführten These der Gleichheit von Verkehrswert und auf ewig diskontierter Pacht beide Größen nicht kontinuierlich voneinander entfernen können. Die großen Ausschläge der Indexreihe der Kaufpreise sind demnach als ein Schwingen um die Indexreihe der Pachtpreise zu interpretieren.

Um nun die Zeitpunkte zu identifizieren, an welchen ein ausgewogenes Pachtpreis-Kaufpreis-Verhältnis besteht, ist für beide Indexreihen das Basisjahr zu wählen, welches dazu führt, dass die Indexreihe der Pachtpreise etwa in der Mitte der Indexreihe der Kaufpreise verläuft, die Indexreihe der Pachtpreise die der Kaufpreise also bestmöglich ausgleicht. Dies ist etwa zum Basisjahr 1980 der Fall. Es handelt sich dabei um eine Näherungslösung, da nicht für alle Jahrgänge Daten vorliegen. Die Kaufpreise wurden daher auf das Jahr 1980 indexiert, die Pachtpreise auf das Jahr 1981. Das Ergebnis zeigt Abb. 2. Es ist ablesbar, dass die Jahrgänge um 1980, 1999 und 2013 ein etwa ausgewogenes Pachtpreis-Kaufpreis-Verhältnis aufweisen.

Nun ist dieselbe Betrachtung für Sachsen durchzuführen. Abb. 3 zeigt die Indexreihen für landwirtschaftliche Grundstücke in Sachsen. Unglücklicherweise stehen nur relativ kurze Indexreihen zur Verfügung, sodass die Preiszyklen nicht vollständig nachvollzogen werden können.

Abb. 3 zeigt jedoch eine schöne Übereinstimmung mit Abb. 2. Neben dem relativ stabilen Pachtpreiszuwachs ist eine Phase niedriger Kaufpreise in den Jahren 1999 bis 2007 zu verzeichnen. Anschließend gehen die Kaufpreise



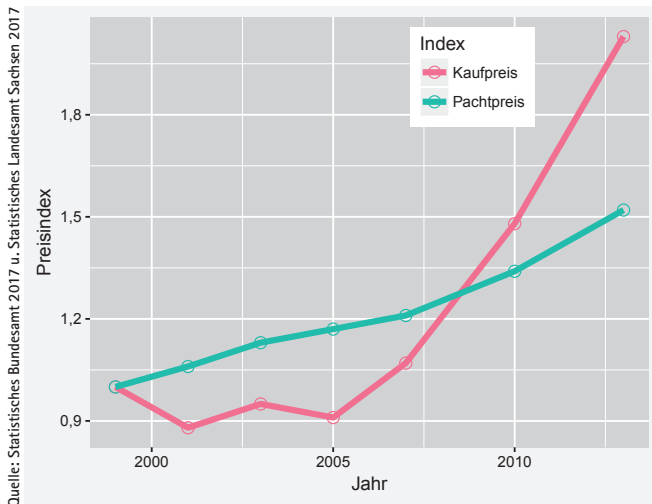


Abb. 3: Kaufpreis- und Pachtpreisentwicklung für landwirtschaftliche Grundstücke in Sachsen

in einen stark positiven Trend über. Somit entfernen sich die Kaufpreis- und Pachtpreisindizes kontinuierlich voneinander, bis – unter der Annahme einer weitestgehend unveränderten Weiterentwicklung – deren Differenz ab etwa 2013 einen Betrag annimmt, welcher über die des vorangehenden Zeitraums hinausgeht. Das bedeutet, ähnlich wie in Bayern kann auch in Sachsen das Jahr 2013 als ein Zeitpunkt ausgemacht werden, an welchem die Kauf- und Pachtpreise noch in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. In der Folgezeit entkoppeln sich die Kaufpreise von den Pachtpreisen und werden offensichtlich durch andere als am landwirtschaftlichen Ertrag orientierte Preisbildungsmechanismen geprägt.

Damit ist das Jahr 2013 identifiziert als das Jahr, in welchem die Kaufpreise den am landwirtschaftlichen Ertrag orientierten Verkehrswert optimal repräsentieren. Folglich ist dieses Jahr die geeignete Referenz für die Untersuchung der Beziehung zwischen Pachtpreisen und Kaufpreisen.

### 3.2 Schritt 2: Analyse von Pachtpreisen

Nun gilt es, die vorliegenden Pachtpreise in Bezug auf die wertrelevanten Grundstückseigenschaften zu modellieren. Für die Untersuchung stehen 15.685 Grundstücke (ausschließliche Ackernutzung) der Jahrgänge 2012 bis 2015 mit jeweils flurstücksscharfer Lagebezeichnung, Größe der verpachteten Fläche, vertraglich vereinbartem Pachtpreis und Vertragsdatum zur Verfügung. Alle Pachtpreise werden gemäß den Überlegungen des Kap. 3.1 anhand einer Indexreihe auf das Referenzjahr 2013 indiziert.

Als wesentlich wertrelevant und damit auch pachtpreisbildend ergibt sich aus verschiedenen Untersuchungen

- die Bodengüte,
- die Grundstücksgröße,
- die klein- und großräumige Lage des Grundstücks,
- die vereinbarte Pachtdauer.

Somit ist nun der folgende mathematische Ansatz zu lösen:

$$P = f(B, FL, L, D) \quad (1)$$

mit

$P$  = Pachtpreis (absolut)

$B$  = Bodengüte

$FL$  = Grundstücksgröße

$L$  = groß- und kleinräumige Lage des Grundstücks

$D$  = vereinbarte Pachtdauer

Als Parameter für die Bodengüte  $B$  wird die Ackerzahl gewählt. Diese wird den Regionalen Wertansätzen (RWA) des Bundesministeriums der Finanzen (2004) entnommen. Die dort hinterlegten Ackerzahlen stellen Durchschnittswerte auf Gemarkungsebene dar. Für die anstehende Auswertung, welche die Preisbildungsmechanismen auf Länderebene beleuchten soll, ist diese Untergliederung ausreichend detailliert. Zudem liegt damit ein in sich geschlossenes und homogenes Wertzahlensystem vor. Bei Rückgriff auf die von den jeweils zuständigen Behörden auf regionaler Ebene geführten Wertzahlen, welche auf die Bodenschätzung zurückgehen und in unterschiedlicher Weise erfasst und fortgeführt werden, wäre dies dagegen nicht der Fall.

Über die vereinbarte Pachtdauer  $D$  liegen dem Oberen Gutachterausschuss leider keine Informationen vor. Die Bedeutung derselben für den Pachtpreis ist jedoch bekannt (vgl. etwa die Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt 2017, S. 267). Da aber nicht bekannt ist, inwieweit die Erkenntnisse anderer Quellen auf den sächsischen Markt übertragbar sind, soll unter Inkaufnahme einer gewissen Unsicherheit auf die Berücksichtigung des Parameters  $D$  verzichtet werden.

Der Parameter  $L$  (groß- und kleinräumige Lage des Grundstücks) ist zunächst schwierig zu fassen. Grundsätzlich wäre es möglich,  $L$  in verschiedene Teilparameter aufzulösen (Entfernung zum nächsten Ort, Entfernung zur Großstadt, Entfernung zur Autobahn, u. a. m.) und jedem Grundstück einen entsprechenden Parametersatz zuzuordnen. Die Datenerhebung könnte mit Hilfe von Geoinformationssystemen erfolgen. Da entsprechende Systeme jedoch nicht vorliegen, folgt der Obere Gutachterausschuss einem alternativen Ansatz, der weiter unten beschrieben wird. Damit kann  $L$  zunächst aus der Analyse ausgeklammert werden.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten vereinfacht sich Gleichung (1) in folgender Weise:

$$P = f(AZ, FL) \quad (2)$$

mit

$P$  = Pachtpreis (absolut)

$AZ$  = Ackerzahl

$FL$  = Grundstücksgröße

Hierbei ergibt sich jedoch noch ein weiteres Problem. Abb. 4 lässt erkennen, dass im Beobachtungszeitraum weit mehr kleinere als größere Grundstücke verpachtet wurden. Dies hat historische Gründe: Die ab 1945 durchgeführte Bodenreform in der sowjetischen Besatzungszone verfolgte das Ziel, landwirtschaftliche Flächen für Neubauern sowie landarme oder landlose Bauern bereitzustellen. Im Ergebnis wurden jedoch zahlreiche Betriebe

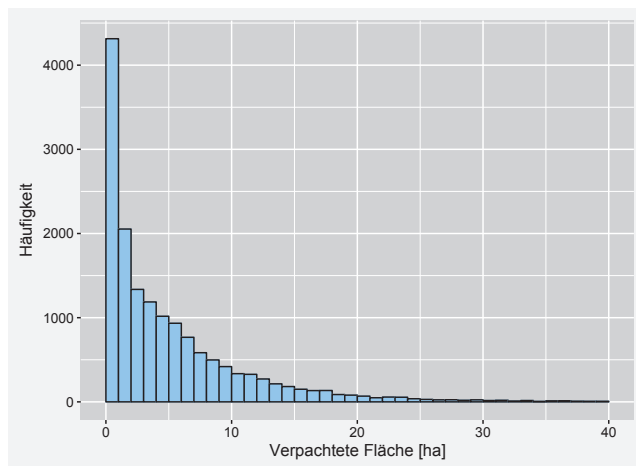


Abb. 4: Häufigkeit der im Beobachtungszeitraum verpachteten Grundstücksgrößen

geschaffen, deren Bestand an landwirtschaftlicher Fläche viel zu klein für eine wirtschaftliche Nutzung war. Um diesem Problem zu begegnen, wurde der Zusammenschluss in Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften (LPG) vorangetrieben. Nach der Wiedervereinigung wurden die LPG umstrukturiert oder aufgelöst und das eingebrachte Vermögen wurde wieder auf die Mitglieder verteilt. Damit befinden sich auch heute wieder zahlreiche kleine landwirtschaftliche Flächen im Privateigentum. Da viele Eigentümer heute nicht mehr in der Landwirtschaft tätig sind, ist der Verkauf oder die Verpachtung dieser Flächen eine attraktive Option.

Für die statistische Auswertung der Pachtpreise ist diese Verteilung problematisch. Zunächst ist im Rahmen einer Regressionsanalyse zur sachgerechten Beurteilung der Schätzer eine annähernde Normalverteilung der Eingangsgrößen anzustreben. Daneben ergibt sich jedoch noch das folgende Problem: Im Haupterwerb geführte landwirtschaftliche Betriebe mit der Betriebsform Ackerbau bewirtschaften in Sachsen eine durchschnittliche Fläche von 178 ha. Selbst Nebenerwerbsbetriebe bewirtschaften durchschnittlich 30 ha Ackerfläche (Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft 2017, S. 17). Das bedeutet, dass die zur Verpachtung angebotenen kleineren Ackerflächen im Wesentlichen eine unbedeutendere Flächenergänzung für bestehende Betriebe darstellen. In Bezug auf die Pachtpreisfindung befindet sich der Pächter damit regelmäßig in der besseren Verhandlungsposition (Pächtermarkt). Die Situation ändert sich erst dann, wenn die zur Pacht angebotene Fläche wieder einen wirtschaftlich bedeutenden Anteil am ge-

samten Flächenbestand des potenziellen Pächterbetriebes ausmacht (ausgewogene Marktsituation oder Verpächtermarkt). In mathematischer Hinsicht ergibt sich damit das folgende Problem:

Wird gemäß Formel (2) eine Regressionsanalyse mit linearem Modellansatz durchgeführt, ergibt sich im Ergebnis eine Gleichung nach folgendem Schema

$$P = a + b \cdot AZ + c \cdot FL. \quad (3)$$

Zu beachten ist jedoch, dass die Wirkung des Regressors  $FL$  auf die Zielgröße  $P$  durch zwei verschiedene Effekte beeinflusst wird. Es ist dies zum einen die aus der Wertermittlungslehre bekannte Flächenabhängigkeit des Kauf- oder Pachtpreises, welche im Wesentlichen auf den Erwägungen zur Wirtschaftlichkeit der angebotenen Fläche beruht (vgl. hierzu z.B. die Untersuchungen von Sprengnetter 2018, S. 3.10.21/1). Da aber, wie oben erwähnt, davon auszugehen ist, dass insbesondere kleine Flächen nicht eigenständig bewirtschaftet, sondern als Ergänzung zu bereits bestehenden Flächen hinzugepachtet werden, tritt dieses Element in den Hintergrund. Stattdessen tritt die günstige Verhandlungsposition des Pächters in den Vordergrund. Im Koeffizienten  $c$  der Gleichung (3) verbergen sich also mindestens zwei Effekte, welche nicht zueinander kongruent sein müssen. Ein lineares Regressionsmodell mit einem konstanten Koeffizienten  $c$  kann daher nur zu unscharfen Ergebnissen führen. Eine Aufteilung des Datenbestandes in zwei oder mehrere Bereiche, in welchen jeweils die Flächenabhängigkeit aufgrund von Erwägungen zur Bewirtschaftung und aufgrund der Verhandlungsposition getrennt untersucht wird, ist nicht möglich, da nicht zweifelsfrei definiert werden kann, wo der Pächtermarkt aufhört und wo der Verpächtermarkt beginnt. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass der Übergang fließend ist und eine starre Trennung sachlich nicht korrekt wäre.

Als Ansatz für die Lösung dieses Problems, welcher mit einfachen mathematischen Mitteln durchzuführen ist, aber dennoch eine hohe Aussagekraft liefert, wird die partielle Analyse des Datenbestandes innerhalb verschiedener Flächenklassen gewählt. Die Flächenklassen sind dabei in so engen Grenzen zu bilden, dass der Einfluss der Fläche auf den Pachtpreis innerhalb der jeweiligen Klassen in der zufälligen (im Sinn einer mathematisch nicht greifbaren) Streuung der Pachtpreise untergeht und damit vernachlässigbar klein wird. Für jede Flächenklasse reduziert sich damit Formel (3) auf

$$P = a + b \cdot AZ. \quad (4)$$

Besteht nun ein systematischer Einfluss der Fläche auf den Pachtpreis, muss sich dieser in einem anschließenden Vergleich der gemäß Gleichung (4) für alle Flächenklassen ermittelten Konstanten  $a$  und Koeffizienten  $b$  zeigen. Anhand dieser Systematik wird es möglich, ein Modell abzuleiten, welches die Wirkung der Fläche auf den

Pachtpreis beschreibt – und zwar in einer komplexeren Form als Gleichung (3) dies leisten könnte.

Die Flächenklassen sind, wie bereits angeführt, so eng zu wählen, dass der Einfluss der Fläche auf den Pachtpreis in der zufälligen Streuung untergeht. Gleichzeitig ist die Klassenbreite aber noch so breit zu wählen, dass eine ausreichende Anzahl an Datensätzen je Klasse zur Verfügung steht. Mit dem vorliegenden Datenbestand zeigt sich eine Klassenbreite von 0,1 ha als geeignet. Zugunsten einer statistisch möglichst sicheren Aussage werden Klassen mit weniger als 30 Datensätzen aus der Analyse ausgeschlossen. Auf diese Weise ergeben sich insgesamt 114 Flächenklassen bis zu einer maximalen Fläche von 12,5 ha, die nach Formel (4) untersucht werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung in grafischer Form zeigen Abb. 5 und Abb. 6. In mathematischer Schreibweise lässt sich das Ergebnis der Analyse in der folgenden Form festhalten:

$$P = (-31,0337 \cdot FL) + (4,1745 \cdot FL^{1,0389}) \cdot AZ \quad (5)$$

mit

$P$  = Pachtpreis [EUR]

$AZ$  = Ackerzahl

$FL$  = Grundstücksgröße [ha]

Abb. 5 und Abb. 6 sowie Gleichung (5) zeigen, dass sowohl die Konstante  $a$  als auch der Koeffizient  $b$  systematisch von der Fläche  $FL$  beeinflusst werden. Auffällig ist jedoch die stark unterschiedliche Unsicherheit in der Modellierung der jeweiligen Trendfunktion. Während sich

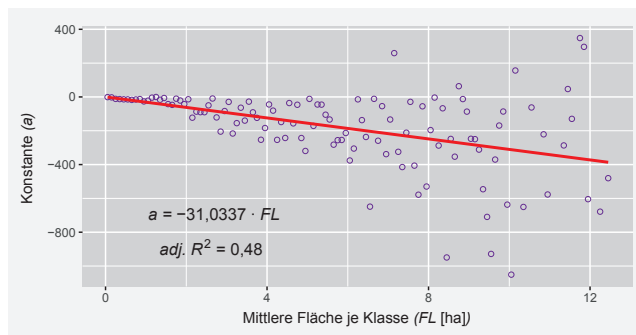


Abb. 5: Konstante  $a$  des Regressionsmodells nach Gleichung (4)

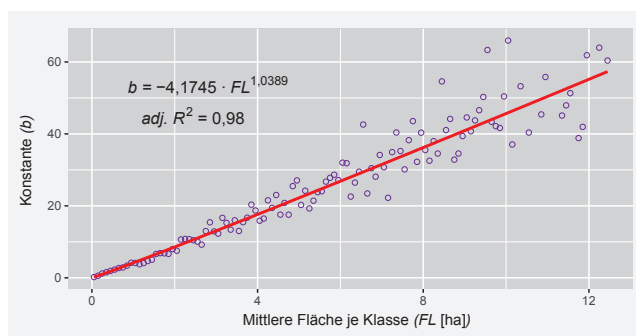


Abb 6: Koeffizient  $b$  des Regressionsmodells nach Gleichung (4)

die Wirkung der Fläche  $FL$  auf  $b$  mit erfreulich hoher Sicherheit abbilden lässt, zeigt sich in Bezug auf  $a$  eine deutlich höhere Unsicherheit. Beiden gemeinsam ist jedoch, dass die jeweilige Streuung mit zunehmender Fläche zunimmt. Hierzu die folgenden Überlegungen: Der Koeffizient  $b$  zeigt in Abhängigkeit von  $FL$  die Wirkung der Ackerzahl  $AZ$  auf den Pachtpreis  $P$ . Mathematisch wird damit eine eindeutige Beziehung modelliert. Die Konstante  $a$  definiert dagegen keine eindeutige Beziehung, sondern fängt sämtliche sonstige nicht durch das Modell erfasste Preiseinflüsse auf. Diese mögen beispielsweise die Folgenden sein:

- zeitliche (unterjährige) Entwicklung des Pachtpreinsniveaus,
- Angebot- oder Nachfrageüberhang,
- Vertragslaufzeit,
- Stadt- oder Siedlungsnähe,
- vorhandene Infrastruktur,
- Grundstückszuschnitt,
- Geländeneigung,
- unterschiedliche Höhe der gemeindespezifischen steuerrechtlichen Hebesätze,
- vereinbarte Zahlungsweise der Pacht,
- mögliche Bewirtschaftungsauflagen,
- Direkt- und Ausgleichszahlungen,
- Verhandlungsposition und -geschick der Vertragsparteien.

Da diese Preiseinflüsse nun nicht in systematischer Weise auftreten müssen, erscheinen die Streuungen in Bezug auf  $a$  unsystematisch und zufällig, mit dem Ergebnis eines nur sehr mäßigen adjustierten Bestimmtheitsmaßes.

Die Abhängigkeit der Streuung von der Fläche (sowohl für  $a$  als auch für  $b$ ) lässt sich durch die absolute Höhe des vereinbarten Pachtpreises erklären: Je größer die verpachtete Fläche ist, je höher also der Pachtpreis ausfällt, desto mehr Verhandlungsspielraum verbleibt in Bezug auf die Berücksichtigung der pachtpreisrelevanten Grundstücksmerkmale.

Zuvor wurde angedeutet, dass der Einfluss der groß- und kleinräumigen Lage auf den Pachtpreis zu untersuchen ist. Es wurde herausgestellt, dass dies grundsätzlich unter Zuhilfenahme von Geodaten im Rahmen der Regressionsanalyse möglich wäre. Da entsprechende Daten jedoch nicht vorliegen, soll ein eventuell vorhandener Zusammenhang an dieser Stelle mit einer einfachen alternativen Methode analysiert werden: Gleichung (5) stellt das Modell dar, mit welchem hypothetische Pachtpreise in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und der Ackerzahl berechnet werden können. Werden nun mit Hilfe dieser Formel für alle vorliegenden Vergleichsgrundstücke die hypothetischen Pachten berechnet, den tatsächlich vereinbarten Pachten gegenübergestellt und die sich daraus ergebende Soll-Ist-Abweichung georeferenziert dargestellt, müssen sich ggf. vorliegende systematische lageabhängige Effekte erkennen lassen.



Abb. 7 stellt das Ergebnis für auf Gemarkungsebene gemittelte Soll-Ist-Abweichungen dar und zeigt den Betrag der durchschnittlichen Soll-Ist-Abweichung, die sich überwiegend im Bereich von  $\pm 50$  €/ha bewegt. Bei einem durchschnittlichen Pachtpreis von rund 170 €/ha bedeutet dies eine Abweichung von ca.  $\pm 30$  %.

Es sind allerdings auch höhere Abweichungen erkennbar. Diese sind, wie die Abbildung zeigt, jedoch nicht ausschließlich in der Nähe der größeren Städte zu finden. Zwar weisen einzelne Städte in ihrem Umfeld eine höhere Soll-Ist-Abweichung und damit ein höheres als durch Formel (5) zu erwartendes Preisniveau auf, im Umfeld anderer Städte ist dies aber wiederum nicht der Fall, sodass nicht von einem systematischen Einfluss gesprochen werden kann. Ein Einfluss der Stadtnähe auf die Pachthöhe (Einfluss der kleinräumigen Lage) kann daher für Sachsen nicht bestätigt werden. Dass möglicherweise dennoch ein grundsätzlicher kausaler Zusammenhang zwischen der Stadtnähe und dem Pachtpreis bestehen mag – verschiedene Untersuchungen deuten darauf hin (vgl. z. B. die Untersuchungen von Ziegenbein und Sprengnetter, beide zitiert in Sprengnetter 2018, S. 3.10.22/1) –, soll damit keineswegs negiert werden. Es ergibt sich aber, dass ein eventuell bestehender Zusammenhang vor dem Hintergrund der sächsischen Gebietsstruktur keine Wirkung entfaltet.

Jedoch ist eine andere Systematik deutlich erkennbar. Abb. 8 zeigt die sächsischen Agrarstrukturgebiete. Diese sind Zonen von vergleichbarer geologischer Struktur und Bodengüte. Die Grenzen der Agrarstrukturgebiete sind auch in Abb. 7 dargestellt. Werden nun die Soll-Ist-Abweichungen vor dem Hintergrund der Agrarstrukturgebiete betrachtet, fällt auf, dass im Mittelsächsischen Lößgebiet vermehrt positive und im Gebiet Oberlausitz und Sächsische Schweiz vermehrt negative Soll-Ist-Abweichungen zu verzeichnen sind. Wie Abb. 9 deutlich macht, sind aber gerade dies die Regionen mit den qualitativ hochwertigsten Böden. Es lässt sich damit der Schluss ziehen, dass in Sachsen die hochwertigen Böden entlang der Achse Dresden–Döbeln–Grimma–Leipzig zu überdurchschnittlich hohen Preisen verpachtet werden, während die hochwertigen Böden im Umfeld der Städte Bautzen, Görlitz und Zittau eher zu unterdurchschnittlichen Preisen verpachtet werden. Ob hierfür nun der Einfluss der Großstädte Leipzig und Dresden einerseits oder die Nähe zur Staatsgrenze andererseits verantwortlich ist, kann anhand der Daten nicht abgelesen werden. Es kann jedoch festgehalten werden, dass ein Einfluss der großräumigen Lage auf den Pachtpreis in den beiden genannten Regionen festzumachen ist. Dies ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung unbedingt zu berücksichtigen.

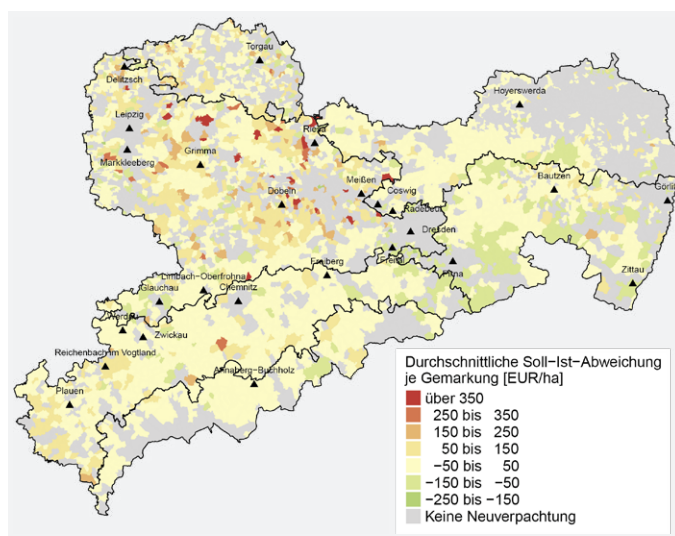


Abb. 7: Durchschnittliche Soll-Ist-Abweichung der tatsächlichen und berechneten Pachtpreise, Städte mit über 20.000 Einwohnern und Grenzen der Agrarstrukturgebiete

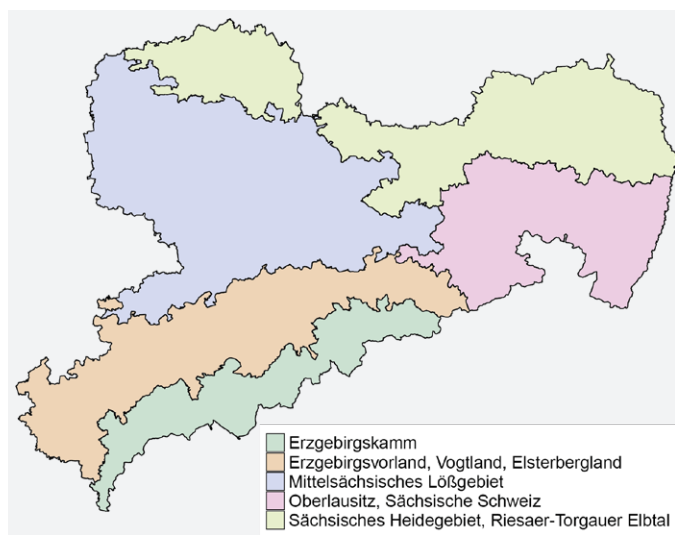


Abb. 8: Agrarstrukturgebiete in Sachsen

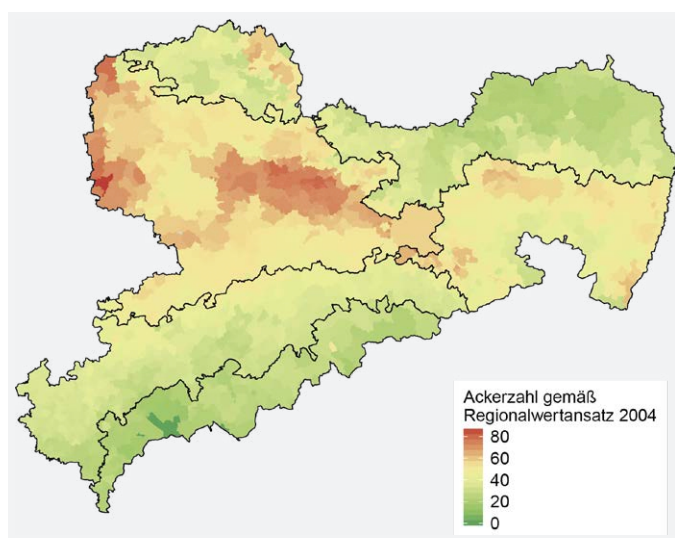


Abb. 9: Ackerzahlen und Agrarstrukturgebiete in Sachsen



### 3.3 Schritt 3: Herstellung einer geeigneten Beziehung zwischen Pachtpreis und Kaufpreis

Nachdem die Pachtpreise nun anhand der wesentlichen wertrelevanten Grundstücksmerkmale modelliert wurden, ist die Beziehung zwischen Pachtpreisen und Kaufpreisen – und zwar den Kaufpreisen, welche die Verkehrswerte optimal repräsentieren – herzustellen.

Für seine Untersuchungen stehen dem Oberen Gutachterausschuss Kaufdaten über 6.632 Grundstücke (ausschließlich Ackernutzung) der Jahrgänge 2012 bis 2015 mit jeweils flurstücksscharfer Lagebezeichnung, Größe der veräußerten Fläche, vertraglich vereinbartem Kaufpreis und Vertragsdatum zur Verfügung. Alle Kaufpreise werden gemäß den Überlegungen des Kap. 3.1 anhand einer Indexreihe auf das Referenzjahr 2013 indexiert.

Nach dem im Kap. 3.1 vorgestellten Ansatz kann der Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche als der auf ewig diskontierten, an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Grundstücks angemessenen Pacht interpretiert werden. Damit gilt:

$$B_{\infty} = R \cdot \frac{1}{i} \quad (6)$$

mit

$B_{\infty}$  = Barwert der jährlichen ewigen Rentenzahlung (Kaufpreis)

$R$  = Rentenrate (Pachtpreis)

$i$  = Zinssatz

Es kann also der Verkehrswert einer Ackerfläche anhand eines Zinssatzes  $i$  in Verbindung mit dem Pachtpreis modelliert werden. Die Aufgabe besteht also darin, anhand der vorliegenden Pachtpreise und Kaufpreise den angemessenen Zinssatz  $i$  empirisch abzuleiten.

Im Kap. 3.2 wurde eine Formel entwickelt, die in der Lage ist, anhand der wesentlichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmale eine angemessene, auf das Referenzjahr 2013 bezogene Pacht zu berechnen. Für alle dem Oberen Gutachterausschuss vorliegenden Grundstückskaufpreise können also angemessene Pachtpreise berechnet werden. Werden diese und die vorliegenden Kaufpreise in Formel (6) eingeführt, können anschließend die gesuchten Zinssätze  $i$  ermittelt werden. Die Ergebnisse zeigen Abb. 10 und Abb. 11. Die Abb. 10 stellt zunächst die durchschnittlichen Zinssätze  $i$  auf Gemarkungsebene dar, während Abb. 11 eine stärker generalisierte Fassung mit Durchschnittswerten auf Landkreisebene bzw. auf Ebene der kreisfreien Städte zeigt.

Damit liegen nun alle erforderlichen Daten vor, anhand derer aus Pachtpreisen Verkehrswerte abgeleitet werden können – und zwar zeitlich weitestgehend unabhängig. Die Zinssätze  $i$  sind nicht als aktuelle Momentaufnahme zu verstehen, sondern wurden gezielt auf das als ausgewogen identifizierte Pachtpreis-Kaufpreis-Niveau des Jahres 2013 abgestellt. Werden also aktuelle Pachtpreise in die Berechnung nach Formel (6) eingeführt, ergeben

sich unter Verwendung der Zinssätze  $i$  zwangsläufig auch wieder aktuelle, an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit des Grundstücks orientierte Verkehrswerte. Diese liegen zwar mit großer Wahrscheinlichkeit unter den aktuell tatsächlich erzielbaren Kaufpreisen. Wie in Kap. 3.2 erläutert wurde, ist dies jedoch nur deshalb der Fall, weil sich die aktuellen Kaufpreise gerade nicht mehr primär an der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit orientieren und damit in dieser Hinsicht überhöht sind.

Sollte dennoch die Bewertungsaufgabe lauten, aktuell mögliche Kaufpreise zu ermitteln (z.B. für Kaufpreisverhandlungen), sind die Ergebnisse aus Formel (6) unter Zuhilfenahme der Zinssätze  $i$  nach Abb. 10 bzw. Abb. 11 über geeignete Indexreihen, welche die Kaufpreisentwicklung gegenüber dem Referenzjahr 2013 dokumentieren, anzupassen.

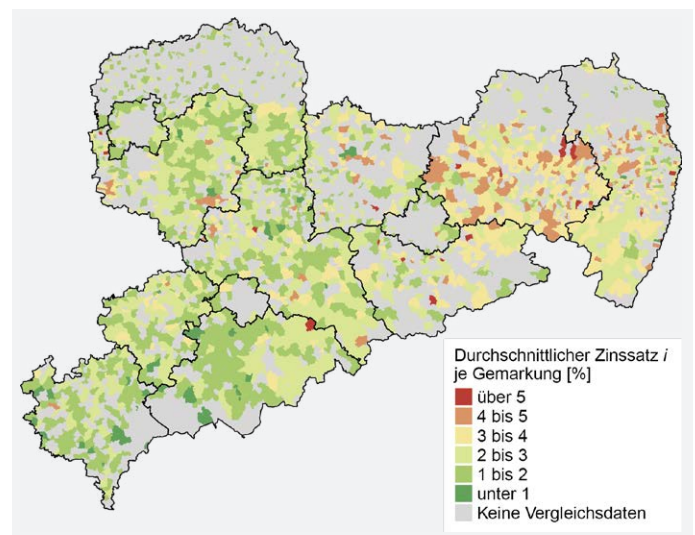


Abb. 10: Zinssätze  $i$  zur Ermittlung von Verkehrswerten von Ackergrundstücken aus Pachtpreisen (Durchschnittliche Zinssätze je Gemarkung)

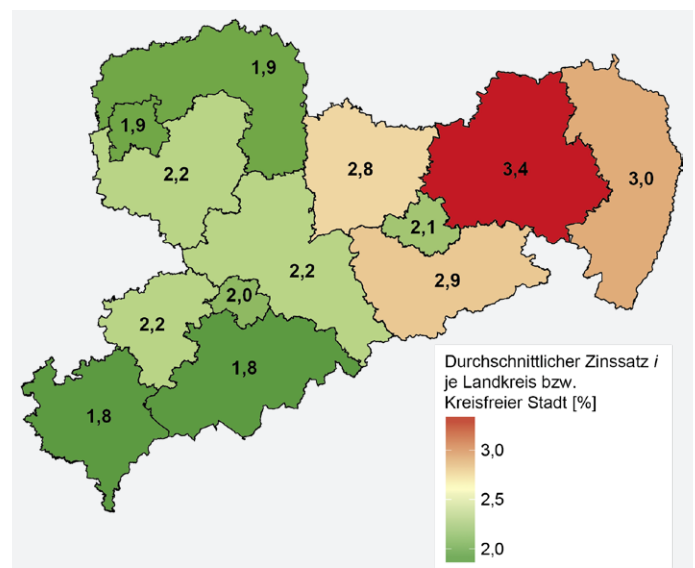


Abb. 11: Zinssätze  $i$  zur Ermittlung von Verkehrswerten von Ackergrundstücken aus Pachtpreisen (Durchschnittliche Zinssätze je Landkreis bzw. kreisfreier Stadt)

#### 4 Zusammenfassung und kritische Würdigung der Ergebnisse

Im Beitrag wurde gezeigt, wie Verkehrswerte von Ackergrundstücken aus Pachtpreisen hergeleitet werden können. Der Ansatz beruht auf der Annahme, dass die auf ewig diskontierte, den Grundstückseigenschaften angemessene Pacht eines Grundstücks dessen Verkehrswert repräsentiert. Für die Ableitung von Verkehrswerten aus Pachtpreisen sind demnach Diskontierungszinssätze erforderlich. Grundsätzlich können diese aus dem Verhältnis von Pachtpreisen und Kaufpreisen zueinander empirisch ermittelt werden. Allerdings können aufgrund der Anfälligkeit der Kaufpreise durch äußere Einflüsse nicht beliebige Kaufpreise in die Analyse eingeführt werden. Stattdessen sind nur die Kaufpreise zu wählen, welche den Verkehrswert optimal repräsentieren. Die Identifikation dieser Kaufpreise vor dem Hintergrund eines eindeutig zu definierenden Verkehrswertbegriffs stellt einen Schwerpunkt dieses Beitrags dar.

Im Rahmen der Auswertung mussten sowohl Annahmen getroffen, als auch Unsicherheiten in Kauf genommen werden.

Zunächst wurde vorausgesetzt, dass Pachtpreise den Verkehrswert repräsentieren, zu diesem also in einem konstanten Bezug stehen. Diese These wurde zwar mit gutem Gewissen, jedoch ohne einen entsprechenden Nachweis erbringen zu können, angenommen. Darüber hinaus wurde die These der Gleichheit zwischen Verkehrswert und auf ewig diskontierter Pacht ungeprüft auf den sächsischen Ackermarkt übertragen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um ein Element anerkannter Wertermittlungspraxis. Regionalspezifische Rahmenbedingungen dürften aber dennoch zu gewissen Verwerfungen führen. Immerhin setzt die These der Gleichwertigkeit voraus, dass beide Varianten – der Kauf und die Pacht – in gleicher Weise vom Markt angenommen werden. Wird dagegen eine Variante häufiger gewählt als die andere, könnte dies ein Hinweis darauf sein, dass sie vom Marktteilnehmer attraktiver und damit auch höherwertiger eingeschätzt wird. Nun wurden in Sachsen im Untersuchungszeitraum annähernd 15.000 Ackergrundstücke neu verpachtet, aber nur annähernd 7.000 Ackergrundstücke verkauft. Ob dies ein Hinweis auf eine gewisse Ungleichwertigkeit ist, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden, muss zumindest aber in Erwägung gezogen werden. Sollten künftige Untersuchungen Entsprechendes bestätigen, wäre eine Erweiterung der Gleichung (6) um ein entsprechendes Korrekturglied zwingend erforderlich.

Sowohl in Bezug auf die Wahl des Referenzjahres als auch im Hinblick auf die Modellierung der Pachtpreise anhand der wertrelevanten Grundstücksmerkmale wurden verschiedene Unschärfen toleriert. Diese sind sämtlich auf die Verfügbarkeit der erforderlichen Daten zurückzuführen.

Damit wird deutlich, dass die vorgestellten Ergebnisse nicht als vollendet und vollständig betrachtet werden können. Sie sollen aber dennoch den mit der Bewertung von Ackerflächen in Sachsen befassten Anwendern eine Unterstützung bieten und andere Wertermittlungsverfahren ergänzen oder plausibilisieren. Ferner sollen Interessierte außerhalb Sachsens inspiriert werden, eigene und ggf. weiterführende Modelle zur Verkehrswertermittlung auf der Grundlage von Pachtdate zu entwickeln.

#### Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2018): Bayerischer Agrarbericht 2016. Online-Version: [www.agrarbericht-2016.bayern.de/landwirtschaft-laendliche-entwicklung/grundstuecksverkaeufe.html](http://www.agrarbericht-2016.bayern.de/landwirtschaft-laendliche-entwicklung/grundstuecksverkaeufe.html), Zugriff am 19.04.2018.
- Böhme, K. (2004): Regionale Wertansätze erhöhen Transparenz am ostdeutschen Bodenmarkt. In: Briefe zum Agrarrecht – Zeitschrift für Agrar- und Unternehmensrecht, Heft 09/2004, S. 354–361.
- Bundesministerium der Finanzen (2004): Bekanntmachung der regionalen Wertansätze 2004 für Ackerland und Grünland nach der Flächenerwerbsverordnung vom 7. Juni 2004. Bundesanzeiger Nr. 134a vom 21.07.2004.
- Girouard, N., et al. (2006): Recent House Price Developments. The Role of Fundamentals. OECD Economics Department Working Papers, No. 475, OECD Publishing, Paris.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (2017): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2017.
- Kleiber, W. (2018): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Onlineversion, Stand August 2017, Bundesanzeiger Verlag.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen (2018): Bewertung von Ackerflächen im Freistaat Sachsen.
- Poterba, J. (1992): Taxation and housing: Old questions, new answers. In: American Economic Review, Vol. 82, No. 2, Papers and Proceedings of the Hundred and Fourth Annual Meeting of the American Economic Association, S. 237–242.
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (2017): Agrarbericht in Zahlen 2017.
- Schünemann, A. (2010): Investitionen in landwirtschaftliche Nutzflächen und deren Finanzierung. In: Bodenmarkt, Heft 4, 2010/2011.
- Sprengnetter, H.O. (2018): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen. Loseblattsammlung, Stand Februar 2018.
- Statistisches Bundesamt (2017): Pachtflächen und Pachtentgelte in landwirtschaftlichen Betrieben nach Ländern. Schriftliche Mitteilung vom 12.04.2017.
- Statistisches Landesamt Sachsen (2017): GENESIS-Online Datenbank: Kaufwerte für landwirtschaftlichen Grundbesitz. Abfrage vom 12.04.2017.
- Voigtländer, M. (2013): Volkswirtschaftliche Grundlagen für den Immobiliensachverständigen. 2. Auflage, vdpPfandbriefAkademie.

#### Kontakt

Dipl.-Ing. (Assessor) Reinhard Walter Mundt  
Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen  
Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Sachsen  
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden  
[reinhard.mundt@geosn.sachsen.de](mailto:reinhard.mundt@geosn.sachsen.de)

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter [www.geodaesie.info](http://www.geodaesie.info).