

## Zu den Regionalen Wertansätzen 2002

D

Bundesanzeiger Nr. 8a vom  
14. 1. 2003

Nachdem im letzten Heft (S. 60) die Bekanntmachung zu den neuen Regionalen Wertansätzen abgedruckt wurde, hier die Anpassungsformeln und Berechnungsbeispiele und eine erste Auswertung zur Entwicklung der Wertansätze:

### Anpassungsformeln und Berechnungsbeispiele

#### Anpassungsformel und Berechnungsbeispiel für Ackerland

##### 1. Anpassungsformel

Soweit die Ackerzahl des Kaufobjektes von der zum Regionalen Wertansatz gehörenden Ackerzahl abweicht, wird der EALG-Verkehrswert nach folgender Formel berechnet:

EVW = RWA in €/ha – (AZ RWA – AZ Kaufobjekt) x 30 €/ha  
EVW = EALG-Verkehrswert  
RWA = Regionaler Wertansatz  
AZ = Ackerzahl

##### 2. Berechnungsbeispiel

Ein Kaufobjekt hat eine mittlere Ackerzahl von 50. Der Regionale Wertansatz von 5.000 €/ha basiert auf einer zugehörigen Ackerzahl von 60.

EVW = 5.000 €/ha – (60 – 50) x 30 €/ha  
= 5.000 €/ha – (10 x 30 €/ha)  
= 5.000 €/ha – 300 €/ha  
= 4.700 €/ha.

(Die Berechnung für Grünland erfolgt analog.)

## Zur Entwicklung der Regionalen Wertansätze

Im Verhältnis zu den im Jahr 2000 veröffentlichten Regionalen Wertansätzen (RWA) sind teilweise recht beträchtliche Veränderungen eingetreten. In der Grundtendenz scheint es einen leichten Anstieg zu geben. Die RWA würden damit, wie nicht anders zu erwarten, der Entwicklung der Bodenpreise selbst folgen. Die Entwicklung ist aber, wie auch die Beispiele zeigen, sehr uneinheitlich.

### Beispiele für Kreise mit steigenden RWA

**Mecklenburg-Vorpommern** weist insgesamt steigende RWA auf. Als Beispielkreise wären zu nennen: **Nordwestmecklenburg**, wo 95% aller RWA gestiegen (und differenzierter nach den Gemarkungen ausgewiesen) sind; 14% sind hier sogar auf das Doppelte und mehr gestiegen, während nur 5% gesunken sind. **Nordvorpommern** verzeichnet 89% gestiegene und 11% gesunkene RWA.

Im **Brandenburger** Kreis **Uckermark** sind die RWA durchgängig gestiegen (76%) oder gleich geblieben; im Kreis **Priegnitz** sind 75% der RWA gestiegen und 25% gesunken.

In **Sachsen** sind im Kreis **Meißen** – bei viel stärkerer Differenzierung nach Gemarkungen – 75% der RWA gestiegen, 25% gesunken; im **Mittleren Erzgebirgskreis** sind 84% gestiegen und 16% gleich geblieben; außergewöhnlich ist die Steigerung in Gornau/Erzgeb. auf immerhin das 5,6fache!

Im **Bördekreis**, **Sachsen-Anhalt** sind alle(!) RWA auch von dem bereits bestehenden hohen Niveau aus noch gestiegen.

Im **Kyffhäuserkreis** in **Thüringen** zeichnet sich ein differenziertes Bild: 43% sind gestiegen, 21% gesunken und 36% gleich geblieben.

### Beispiele für Kreise mit sinkenden RWA:

In **Brandenburg** sind im Kreis **Barnim** 47% der RWA gleich geblieben, 35% gesunken und 18% gestiegen; im Kreis **Dahme-Spreewald** sind 65% der RWA gesunken (33% sogar auf deutlich weniger

als die Hälfte), 25% sind gleich geblieben und nur 10% sind gestiegen.

Im Kreis *Leipziger Land, Sachsen*, sind 64% der RWA gesunken, 28% gestiegen und 8% gleich geblieben.

Im Kreis *Wittenberg, Sachsen-Anhalt*, sind alle (!) RWA gesunken. Auch im *Altmarkkreis Salzwedel* liegen alle neuen RWA unter denen von 2000 (Übrigens waren die RWA 2000 in diesem Kreis einheitlich mit 3.221 angegeben. Diese „Einheits-RWA“ wurden jetzt aufgelöst.)

In *Thüringen* sind im *Wartburgkreis* 97% der RWA gesunken.

Die zufällig ausgewählten Beispiele können nur einen Fingerzeig für die eingetretene Entwicklung geben. Viele von ihnen sind auch nur bei Kenntnis der konkreten örtlichen Bedingungen zu erklären.

Anzumerken ist zudem, dass die Wertansätze 2002 auch für eine ganze Reihe der von Gemeinden abweichenden Gemarkungen vorliegen, für die es 2000 noch keine Wertansätze gab. Das erschwert einen Vergleich zwischen den Werten.

## Andere Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes

Im Rahmen der Wertermittlungsvorgaben nach § 5 Abs. 1 Flächenerwerbsverordnung kann im Einvernehmen zwischen Käufer und Verkäuferin auch auf andere geeignete Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes zurückgegriffen werden, sofern die Regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind. Insbesondere können aktuellere Bodenrichtwerte bzw. vergleichbare veröffentlichte Werte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte herangezogen werden, um nach Berücksichtigung der durch die besonderen Pflichten und Beschränkungen bedingten Verkehrswertminderung um 10% und unter Zuhilfenahme der oben dargelegten Formeln auf dieser Basis den EALG-Verkehrswert zu ermitteln. (bö)

*Siehe auch Neue Landwirtschaft 3/2003!*

## Beispiele zu den höchsten und niedrigsten Regionalen Wertansätzen (RWA) für Ackerland 2000 und 2002 (€/ha)

Land	Gemeinde	RWA 2000	AZ 2000	RWA 2002	AZ 2002
Brandenburg	Brieselang	5.522	39	3.451	39
	Oberkrämer	3.451	32	4.602	30
	Neuzelle	920	32	1.611	27
	Grünwald	1.150	25	920	31
Mecklenburg-Vorpommern	Gramkow	5.982	54	6.620	54
	Hof Redentin	.	.	13.128	45
	Heinrichswalde	920	14	990	14
Sachsen	Wiedemar	9.203	72	7.200	70
	Altsattel	.	.	9.065	75
	Deutschneudorf	920	20	920	20
Sachsen-Anhalt	Niederndodeleben	9.663	90	9.900	90
	Hohenwarsleben	7.363	90	9.900	90
	Ragösen	1.841	30	2.250	30
	Gröbern	2.301	25	1.800	30
Thüringen	Unterlind	11.044	45	11.044	46
	Unterpreillipp	1.380	35	1.380	35

(zusammengestellt von der Redaktion) AZ = Ackerzahl

## Dokumentation

### Bekanntmachung der Regionalen Wert- ansätze 2002 für Ackerland und Grünland nach der Flächen- erwerbsverordnung

Vom 14. 11. 2002

*Bundesanzeiger Nr. 8a (Beilage)  
vom 14. 1. 2003*

Die Regionalen Wertansätze 2002 für Ackerland und Grünland nach § 5 Abs. 1 Satz 3 der Flächenerwerbsverordnung vom 20. Dezember 1995 (BGBl. I S. 2072), der durch Artikel 4 Nr. 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 15. September 2000 (BGBl. I S. 1382) neu gefasst worden ist, werden nachstehend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft bekannt gegeben. Die Regionalen Wertansätze 2002 ersetzen die Regionalen Wertansätze der Bekanntmachung vom 22. September 2000 (BANz. Nr. 197a vom 19. Oktober 2000).

Bonn, den 14. November 2002

VI A 5 – VV 3002 – 49/02

*Bundesministerium der Finanzen*

#### Hinweis der Redaktion:

Die Verkehrswerte für die so genannten EALG-Verkäufe sollen auf der Basis der in der Bekanntmachung nach Ländern geordneten und nach Landkreisen analog der amtlichen Gemeindedatei untergliedert aufgeführten Regionalen Wertansätze (RWA) bestimmt werden.

Die besonderen Pflichten und Beschränkungen, die beim Abschluss eines Kaufvertrages nach dem Ausgleichsleistungsgesetz vom Käufer übernommen werden müssen, bedingen eine Verkehrswertminderung. Diese ist in den Regionalen Wertansätzen und den in der Bekanntmachung enthaltenen Anpassungsformeln bereits durch einen Abschlag in Höhe von 10 Prozent berücksichtigt.

Die Verkehrswerte für begünstigt zu erwerbendes Ackerland und Grünland werden ermittelt, indem die Regionalen Wertansätze nach den Anpassungsformeln unter Beachtung der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl des Verkaufsobjektes angepasst werden.

Im nächsten Heft der Briefe zum Agrarrecht können Sie eine Analyse zu den Veränderungen bei den Regionalen Wertansätzen lesen.

*Den Bundesanzeiger Nr. 8a vom 14. 1. 2003 können Sie bestellen über:*

*www.bundesanzeiger.de*

*E-Mail: vertrieb@bundesanzeiger.de*

*Tel.: (0221) 9766 82 00*

*Preis: € 20,10 plus Versandkosten*