



# **Berichte über Landwirtschaft**

Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft

**BAND 101 | Ausgabe 2**

**Agrarwissenschaft**  
**Forschung**  

---

**Praxis**

# Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundstücke für die Preismissbrauchskontrolle aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht

Von Andreas Tietz und Antje G.I. Tölle

## 1 Einleitung

Die Kaufpreise für Landwirtschaftsfläche sind in Deutschland seit etwa 2007 stark angestiegen (Halm, 2022). Im bundesweiten Durchschnitt lag der statistisch ausgewiesene Kaufwert im Jahr 2021 bei 29.706 Euro je Hektar landwirtschaftlich genutzter Fläche (LF), mit sehr großen regionalen Unterschieden. Auf Länderebene schwankten die Kaufwertdurchschnitte zwischen 11.243 Euro/ha im Saarland und 70.470 Euro/ha in Nordrhein-Westfalen (Statistisches Bundesamt, 2023a). Dies führt dazu, dass der Kauf landwirtschaftlicher Fläche für viele landwirtschaftliche Betriebe wirtschaftlich nicht mehr leistbar ist. Daher haben sich Bund und Länder bereits im Jahr 2015 auf das Ziel verständigt, den weiteren Anstieg der Kauf- und Pachtpreise zu dämpfen (BLAG, 2015). Mit Blick auf die weiteren Preissteigerungen drängt sich der Befund auf, dass dieses Ziel beim Vollzug des geltenden Grundstücksverkehrsrechts offenbar nicht genügend erreicht wird. Woran das liegt, wurde bislang nicht systematisch erforscht.

Ergebnisse von Befragungen der bayerischen Genehmigungsbehörden im Grundstücksverkehr (Tietz und Tölle, 2022) legen den Schluss nahe, dass die gesetzliche Aufgabe einer Prüfung der Kaufpreise auf mögliche Überhöhung in Bayern bislang kaum wahrgenommen wird. Dabei haben sich die Kaufpreise in Bayern seit 2012 mehr als verdoppelt auf aktuell 70.312 Euro/ha LF. Ein etabliertes und handhabbares Verfahren zur Überprüfung der Kaufpreise scheint in Bayern nicht zu existieren.

Das geltende Recht ermöglicht es der Genehmigungsbehörde, den Kauf von Landwirtschaftsfläche zu versagen, „wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht“ (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 Grundstücksverkehrsgesetz). Für diese Regelung bildete sich die Bezeichnung einer Preismissbrauchskontrolle heraus. Die Rechtsprechung arbeitete heraus, dass ein grobes Missverhältnis bei einem Preis von 50 Prozent über dem Wert des Grundstücks vorliegt (Tietz und Tölle, 2022). Dabei ist der unbestimmte Rechtsbegriff des „Werts des Grundstücks“ vom Bundesgerichtshof als der jeweils aktuelle

Marktwert ausgelegt worden (BGH, 1968, 2016). Es liegt jedoch in der Hand der Länder, diese Regelungen zu ändern, denn ihnen steht seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die Rechtsmaterien zu. Bis dahin gilt das Grundstückverkehrsgesetz (GrdstVG) als Bundesgesetz aus dem Jahre 1961 fort.

Bisher hat nur Baden-Württemberg mit dem Agrarstrukturverbesserungsgesetz (ASVG) ein eigenes Gesetz erlassen, das sich explizit mit der Preiskontrolle befasst. Der unbestimmte Rechtsbegriff des „groben Missverhältnisses“ wurde aus dem GrdstVG im selben Wortlaut übernommen (§ 7 Absatz 1 Nr. 3 ASVG). Allerdings sehen zurzeit die Koalitionsverträge der Landesregierungen in sechs Bundesländern (den fünf ostdeutschen Bundesländern sowie Niedersachsen) Reformen des Grundstückverkehrsrechts vor. Es ist davon auszugehen, dass sich die Gesetzgebungsprojekte auch der Frage widmen, wie die Bodenpreise gedämpft werden können. Dafür sind zwei Ansatzpunkte denkbar: zum einen könnte der Prozentsatz, bei dem von einer Überteuerung ausgegangen wird, abgesenkt werden und zum anderen könnte der Gesetzgeber genauer regeln, wie der Wert des Grundstücks zu bestimmen sei.

Der vorliegende Beitrag widmet sich der Frage nach möglichen Wertmaßstäben für landwirtschaftliche Grundstücke. Hierzu sind in den letzten Jahren verschiedene Vorschläge gemacht worden, die im folgenden Kapitel zusammengestellt werden. Im zentralen Teil des Beitrags werden die einzelnen Wertmaßstäbe beschrieben und aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht auf ihre Tauglichkeit für die Preismissbrauchskontrolle bewertet. Daran anknüpfend werden Empfehlungen für ein praktikables Verfahren im Verwaltungsvollzug gegeben.

## 2 Wertmaßstäbe für landwirtschaftliche Grundstücke: Literaturüberblick

Im Zusammenhang mit der Diskussion um Reformen des Grundstückverkehrsrechts wurden verschiedene Vorschläge für alternative Maßstäbe zum Marktwert gemacht, die teils auch in Gesetzen und Gesetzesentwürfen der Länder eingeflossen sind.

Im Rahmen der Länderöffnungsklausel des § 2 Abs. 3 Nr. 3 GrdstVG knüpfte Baden-Württemberg für die Grenzregion zur Schweiz die Preiskontrolle an die Kaufwertstatistik der Gemeinde, in der das veräußerte Grundstück liegt (§ 5 Ausführungsgesetz zum Grundstückverkehrsgesetz, GBl. 2006, S. 85). Daran knüpfte auch der Oppositionsentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Sächsisches Agrarstrukturverbesserungsgesetz im Jahr 2012 an.

Ein im Jahr 2015 bekannt gewordener Referentenentwurf eines Gesetzes zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur in Sachsen-Anhalt stellte auf den Bodenrichtwert ab (§ 8 Abs. 1, Nr. 3, Abs. 6), ebenso der Oppositionsentwurf von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Jahr 2016 mit dem Titel „Gesetz zur Sicherung und Verbesserung der Agrarstruktur in Mecklenburg-Vorpommern“. Denselben Ansatzpunkt wählte auch der Regierungsentwurf für ein Niedersächsisches Agrarstruktursicherungsgesetz (NASG) im Jahre 2017, der als Niedersächsisches Agrarstrukturverbesserungsgesetz (NASVG) von der Oppositionsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Jahre 2021 erneut in den Landtag eingebracht wurde (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 NASG/NASVG). Dieselbe Partei brachte im Jahre 2022 ebenfalls ohne Regierungsbeteiligung den Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Agrarstruktur in Bayern (Bayerisches landwirtschaftliches Bodeneigentumsgesetz – BayLaBoG) in den Landtag ein. Für die Preisdämpfung übernahm sie den Ansatz des Bodenrichtwerts (Art. 9 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 BayLaBoG).

Der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert, der bis zu einer europarechtlich indizierten Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Jahre 2016 der Maßstab war, wird weiterhin in Baden-Württemberg in einem speziellen Geltungsbereich des ASVG in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze verwendet (§ 7 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 i.V.m. Anlage zu § 2 Abs. 1 ASVG). Diesen Maßstab wählte § 7 Absatz 7 im Referentenentwurf für ein Brandenburgisches Agrarstrukturgesetz in der Fassung für eine frühzeitige Beteiligung ab Dezember 2022. In der Redaktionsfassung für die Verbändeanhörung ab April 2023 wechselte Brandenburg jedoch zum „landwirtschaftlichen Ertragswert“ (§ 7 Absatz 6 BgbASG).

Aus rechtswissenschaftlicher Sicht hat Martínez wiederholt den Ertragswert vorgeschlagen (Martínez, 2022; Martínez, 2013), der sich vom Wortlaut her an dem steuerlichen oder BGB-Ertragswert orientiert (siehe Abschnitt 3.2).

### 3 Analyse der Wertmaßstäbe

In diesem Kapitel werden die einzelnen Wertmaßstäbe nach ihrem Inhalt und der Art ihrer Erhebung beschrieben. Sie werden weiter danach bewertet, ob sie geeignet sind, als Maßstab für die Preismissbrauchskontrolle zu dienen. Mit Blick auf eine vollzugstaugliche Regelung wird darüber hinaus der Zugang der Genehmigungsbehörden zu diesen Daten beleuchtet.

Dabei kommt den unabhängigen regionalen Gutachterausschüssen eine Schlüsselfunktion für die Bereitstellung von Bodenwerten zu. Ihre gesetzlichen Aufgaben werden in § 192 ff. BauGB bestimmt. Danach sind sie zuständig für die Ermittlung von Bodenrichtwerten und weiteren zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie die Erstellung von Verkehrswertgutachten auf behördliche Anfragen. Zu diesen

Zwecken führen sie eine Kaufpreissammlung gemäß § 195 BauGB. Dies ist eine Sammlung wesentlicher Daten aus allen Grundstückskauf- und sonstigen Übereignungsverträgen, die das beurkundende Notariat dem Gutachterausschuss zu übermitteln hat. Gutachterausschüsse werden durch die Bundesländer eingerichtet mit der Folge, dass auch die Publizität der durch sie erhobenen Daten unterschiedlich geregelt ist. Unter anderem erteilen sie Personen mit berechtigtem Interesse Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und können Bodenrichtwerte und Immobilienmarktberichte veröffentlichen.

### 3.1 Kaufwert

Kaufwertestatistiken werden zu dem Zweck erstellt, rückblickend Auskunft über Mengenbewegungen und durchschnittlich gezahlte Kaufpreise sowie deren Entwicklung zu geben. Bei der Entwicklung ist zu berücksichtigen, dass die verkaufte Fläche kein homogenes Gut ist und Schwankungen der Kaufwerte in verschiedenen Zeitabschnitten allein aufgrund unterschiedlicher Eigenschaften der verkauften Flächen (z. B. hinsichtlich Lage, Größe, Bodenqualitäten usw.) zustande kommen können. Nach dem Preisstatistikgesetz (PreisStatG) werden jährlich Kaufwerte erhoben und veröffentlicht. Auskunftspflichtig für Grundstückspreise aller Art sind die Finanzämter oder die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Die Statistischen Ämter werten die übermittelten Kaufvertragsdaten nach Grundstücksart aus und veröffentlichen Kaufwerte als arithmetische Mittelwerte auf Ebene des Bundes, der Länder und Kreise. Bislang und letztmalig im Jahr 2021 wurden diese Statistiken in der Regel im dritten Quartal für das letzte Kalenderjahr veröffentlicht (Statistisches Bundesamt, 2021).

Das Preisstatistikgesetz wurde nach europarechtlichen Vorgaben novelliert und erforderte eine Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken (Diehl-Wolf, 2021). Damit haben sich die Anforderungen an erhobene Merkmale sowie an die Konsistenz der Flächenangaben mit anderen Agrarstatistiken erhöht. Künftig sollen Kaufwerte für Acker-, Grünland- und Gartenbauflächen nach der Definition der übrigen Agrarstatistiken ausgewertet werden. Neu zu erhebende Merkmale sind darüber hinaus der Status der Veräußerer und Erwerber (Landwirt/Nichtlandwirt) sowie die Angabe, ob zwischen den Vertragsparteien familiäre Beziehungen bestehen. Zudem wird erfasst, ob die Fläche auch künftig für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist (Statistisches Bundesamt, 2023b).

Die neu zu erhebenden Merkmale sachgerecht zu erfassen, bedeutet einen erheblichen Zusatzaufwand für die auskunftspflichtigen Stellen. Allerdings können diese Fragen im Einzelfall auch mit „unbekannt“ beantwortet werden (Statistisches Bundesamt, 2023b). Es wird sich zeigen, welcher Informationsgehalt zukünftig aus der Kaufwertestatistik zu gewinnen ist. Die methodische Umstellung hat zunächst bewirkt, dass sich der Veröffentlichungszeitpunkt nach hinten verschob. So wurden die Kaufwerte für das Jahr 2021

erst im Januar 2023, zudem nur mit sehr reduziertem Inhalt, veröffentlicht (Statistisches Bundesamt, 2023a).

Die lange Nachlaufzeit der Kaufwerte ist nicht das einzige Argument, das dagegen spricht, diesen Wertmaßstab für eine Preismissbrauchskontrolle zu verwenden. Entscheidender ist, dass es sich um arithmetische Durchschnittswerte handelt. Dahinter steht eine Vielzahl von Einzelfällen in einem sehr breiten Spektrum unterschiedlicher Objekteigenschaften, die zu stark abweichenden Kaufpreisen führen können. Ein singulärer Wert kann die Vielfalt der Transaktionen auf dem Bodenmarkt nicht abbilden und ist daher als alleiniger Maßstab ungeeignet.

### 3.2 Ertragswert

Der Ertragswert ist anzuwenden bei der Bewertung ganzer landwirtschaftlicher Betriebe im Erb- und Ehegüterrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und im Steuerrecht.

Die Definition im BGB geht von der tatsächlichen Ausstattung eines zu bewertenden Betriebes mit Arbeit und Kapital aus. § 2049 Absatz 2 BGB sieht vor, dass der Ertragswert sich nach dem Reinertrag bemisst, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig aus dem Betrieb erzielbar ist. Der Kapitalisierungsfaktor liegt bundesländerspezifisch zwischen 18 und 25. Der Reinertrag wird betriebsindividuell aus dem Gewinn abzüglich eines Lohnanspruchs für die eingesetzte Arbeitskraft der Betriebsleiterfamilie und abzüglich eines Zinsanspruchs für das eingesetzte Eigenkapital errechnet.

Der steuerliche Ertragswert land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist gesetzlich definiert als das 18,6fache des Reinertrags, der bei ordnungsgemäßer und schuldenfreier Bewirtschaftung mit fremden Arbeitskräften nachhaltig zu erzielen ist (§ 142 Absatz 1 BewG). Die steuerliche Bewertung des Bodens fußt dabei auf einer fiktiven Ertragsfähigkeit, die mithilfe der Bodenschätzung (Acker- bzw. Grünlandzahl) festgestellt wird. Die Berechnungskoeffizienten für den steuerlichen Reinertrag von Landwirtschaftsfläche werden im Bewertungsgesetz in Anlage 27 vorgegeben. Hieraus lassen sich Ertragswerte berechnen, die aber weit unterhalb marktüblicher Kaufpreise liegen. So wird der steuerliche Ertragswert einer Landwirtschaftsfläche mit 50 Bodenpunkten wie folgt berechnet: Grundbetrag (252 Euro/ha) plus das 4,1-fache der Ertragsmesszahl von 50 ergibt einen Reinertrag in Höhe von 457 Euro/ha. Multipliziert mit 18,6 ergibt sich ein Ertragswert von 8.500,20 Euro/ha.

Für die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen losgelöst aus dem Betriebszusammenhang sind diese Vorschriften aber ohne Belang. Betriebswirtschaftlich lässt sich der Ertragswert auf zweierlei Weg ermitteln: entweder als kapitalisierter Pächtertrag, sofern die Fläche zur Verpachtung vorgesehen ist, oder als

kapitalisierte Grundrente bei Eigenbewirtschaftung (Köhne, 2000). Die Grundrente ist – analog zum Reinertrag des Betriebes – der Betrag für die Entlohnung des Faktors Boden, der bei Bewirtschaftung einer Fläche vom Erlös nach Abzug aller tatsächlichen Kosten und der kalkulatorischen Kosten für den Arbeits- und Kapitalaufwand übrigbleibt. Sie kann vorausschauend, z. B. als Grundlage einer betriebswirtschaftlichen Empfehlung, oder rückschauend im Rahmen einer betrieblichen Erfolgsrechnung ermittelt werden.

In der Vorausschau wird der nachhaltig erzielbare Ertrag bei einer „normalen“ Flächenbewirtschaftung berechnet. Hierfür sind regions- oder betriebsspezifische Annahmen über die Art und Intensität der Bewirtschaftung sowie Verkaufserlöse und Betriebsmittelkosten zu treffen. Entscheidend für den Ertragswert ist vor allem der Kapitalisierungsfaktor. Der im Bewertungsgesetz vorgegebene Faktor 18,6 entspricht einem Zinssatz von 5,5 Prozent. Dieser erscheint aus betriebswirtschaftlicher Sicht in Anbetracht der erzielbaren Zinssätze bei langfristigen Geldanlagen unangemessen hoch.

Nach aktuellen Empfehlungen betriebswirtschaftlicher Berater (Drescher, 2020; Macke, 2022) liegen die Grundrenten erfolgreicher Ackerbaubetriebe bei üblichen konventionellen Fruchtfolgen im Bereich von etwa 500 Euro/ha. Bei einem Kalkulationszinssatz von 2 % ergibt sich hieraus ein Ertragswert von 25.000 Euro/ha, bei einem Zinssatz von 3 % beträgt dieser 16.667 Euro/ha. Drescher (2020) betont allerdings, dass „die Masse der Marktfruchtbetriebe“ die veranschlagte Grundrente von 493 Euro/ha in den vorangegangenen Jahren nicht erreicht hat.

In einer rückschauenden Betrachtung kann die Grundrente auch als kalkulatorische Entlohnung des Faktors Boden aus den Buchführungsergebnissen eines landwirtschaftlichen Betriebs ermittelt werden, wobei Annahmen für die Entlohnung von Arbeitsleistung und Eigenkapitalverzinsung der Betriebsleiterfamilie zu treffen sind (Forstner und Tietz, 2015). Im Rahmen eines Gutachtens für den Freistaat Bayern (Tietz und Tölle, 2022) wurden die Grundrenten buchführender Betriebe aus dem bundesdeutschen Testbetriebsnetz berechnet. Der Kalkulationszinssatz wurde hier mit 2 % angesetzt, der Lohnanspruch (Grundlohn) des Betriebsleiters mit 35.603 Euro/Jahr und der mithelfenden Familienangehöriger mit 27.854 Euro/Jahr (Vollzeit-AK). Unter diesen Annahmen lag die durchschnittliche Grundrente der oberbayerischen Betriebe in den Wirtschaftsjahren 2010 bis 2020 je nach Jahr zwischen 53 und 509 Euro/ha. Beachtenswert ist die große Schwankungsbreite der erzielten Grundrenten zwischen erfolgreichen und weniger erfolgreichen Betrieben: Die 10 % erfolgreichsten Betriebe erwirtschafteten in allen Jahren durchschnittliche Grundrenten von mehr als 900 Euro/ha, für die 25 % am wenigsten erfolgreichen Betriebe errechneten sich hingegen Grundrenten kleiner als 0, mit anderen Worten, diese Betriebe erzielten unter den getroffenen Annahmen keine Entlohnung des Produktionsfaktors Boden. Der Ertragswert von Flächen mit negativen Grundrenten liegt dementsprechend ebenfalls im negativen Bereich.

Die vorstehenden Kalkulationen zeigen, dass Ertragswerte keinen geeigneten Maßstab für eine Preismissbrauchskontrolle bieten. Der gesetzlich normierte steuerliche Ertragswert führt bei Anwendung auf der Einzelfläche zu gänzlich marktfernen, weil zu niedrigen Bodenwerten. Für betriebswirtschaftliche Ertragswerte ist die Wahl des Kapitalisierungsfaktors entscheidend, der aber nicht objektiv „gegeben“ ist. Aus individuell erzielten Grundrenten lassen sich Ertragswerte in einer äußerst breiten Spannweite ermitteln, was sie für behördliches Handeln als gänzlich ungeeignet erscheinen lässt.

Im April 2023 hat das Land Brandenburg in § 7 Absatz 6 seines Entwurfs zum Brandenburgischen Agrarstrukturgesetz einen „landwirtschaftlichen Ertragswert“ definiert. Dieser beruht auf einer durchschnittlichen Grundrente, die in Abhängigkeit von der Bodenqualität administrativ alle fünf Jahre neu festgelegt werden soll. Sie wird mit einem (nicht festgelegten) Kalkulationszinssatz über 25 Jahre kapitalisiert. Die Anwendung dieses Ertragswertes für die Preismissbrauchskontrolle (vorgesehen ist eine zulässige Überschreitung um 30 %) müsste zu einer Fülle an Versagungen führen, wie nachfolgende Rechnung zeigt:

Aus der Gesetzesbegründung zu § 2 Absatz 15 gehen die aktuell gültigen Grundrenten hervor, die dem Doppelten der dort angegebenen „Grundpachtpreise“ entsprechen. Demnach beträgt die Grundrente im mittleren von fünf Landbaugebieten (29 bis 35 Bodenpunkte) 314 Euro/ha, woraus sich bei angenommenen Zinssätzen von 2 % bzw. 4 % über 25 Jahre jeweils „landwirtschaftliche Ertragswerte“ von 6.130 Euro bzw. 4.905 Euro je Hektar ergeben. Dies sind selbst für Brandenburg äußerst marktferne Werte. 2021 betragen die durchschnittlichen landesweiten Kaufwerte 12.650 Euro/ha (Statistisches Bundesamt, 2023a).

### 3.3 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert gemäß § 196 BauGB ist ein durch den zuständigen Gutachterausschuss mindestens jedes zweite Jahr zu bestimmender durchschnittlicher Lagewert für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Einzelheiten seiner Ermittlung regelt die zuletzt 2021 novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Diese grenzt bei den Entwicklungszuständen unter anderem Flächen der Land- und Forstwirtschaft von Bauerwartungsland und Rohbauland ab. Als Bauerwartungsland werden Flächen eingestuft, die „nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen“ (§ 3 ImmoWertV). Flächen im nicht beplanten Außenbereich, die sich für eine außerlandwirtschaftliche

Nutzung eignen und für die eine entsprechende Nachfrage besteht (sog. „begünstigtes Agrarland“), werden seit Inkrafttreten der ImmoWertV im Jahr 2010 nicht mehr abgegrenzt (Bewer, 2010).

Bodenrichtwerte werden aus den Verkaufsfällen der letzten zwei Jahre vor dem Stichtag ermittelt. Reicht die Zahl der Kauffälle nicht aus, können auch ältere Verkaufsfälle oder solche aus vergleichbaren Regionen einbezogen werden. Sie werden in Bodenrichtwertzonen dargestellt, die so abgegrenzt sind, dass lagebedingte Wertunterschiede grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen (§ 15 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsfläche werden für ein regionstypisches Grundstück einer bestimmten Größe und Bodengüte zu einem bestimmten Zeitpunkt festgestellt. Die Grundstücksgröße und die Bodengüte (Acker- oder Grünlandzahl) des Bodenrichtwertgrundstücks werden dargestellt, sofern deren Höhe den Wert beeinflusst. Zu- und Abschlagsfaktoren für abweichende Größen und Qualitäten können angegeben werden.

Sofern das zu beurteilende Grundstück in allen wertbestimmenden Eigenschaften dem Bodenrichtwertgrundstück gleicht, entspricht der Bodenrichtwert – ungeachtet des Verkaufszeitpunkts, der ggf. einen Zu- oder Abschlag auf den Preis erfordert – dem Verkehrswert des Grundstücks. In der Realität können sich gehandelte Grundstücke aber in vielen Eigenschaften vom Richtwertgrundstück unterscheiden, sodass die Verkehrswerte in einem breiten Spektrum variieren können. Somit können Bodenrichtwerte als Ausgangspunkt für eine Bodenwertermittlung dienen, die vorrangig als Vergleichswertverfahren durchzuführen ist (§§ 40 ff. ImmoWertV).

Die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten ist bundesgesetzlich nicht geregelt. Die Bundesländer und teils auch die regionalen Gutachterausschüsse agieren bei der Veröffentlichung sehr unterschiedlich. Teils geben die Gutachterausschüsse über die aktuellen Richtwerte hinaus auch Immobilienmarktberichte heraus, aus denen weitere Einzelheiten (wie Zu- und Abschlagsfaktoren oder die Entwicklung der Richtwerte im Zeitablauf) hervorgehen können. In den meisten Bundesländern werden die Bodenrichtwerte seit 2022 online zur Verfügung gestellt, da Grundeigentümer diese für ihre Grundsteuererklärung benötigen. Das bundesweite Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS-D (Arbeitskreis Liegenschaftskataster, 2022) zeigt aktuell eine vollständige Abdeckung in allen Bundesländern mit Ausnahme von Baden-Württemberg, Saarland und Bayern. Die einzelnen BORIS-Landesportale können teils detailliertere Informationen bereitstellen.

Generell ist anzumerken, dass Landwirtschaftsfläche eine vergleichsweise unbedeutende Kategorie in der Tätigkeit der Gutachterausschüsse darstellt. Bau- und bebaute Grundstücke können wesentlich fundierter

und für viel kleinteiligere Bodenrichtwertzonen ermittelt werden, da die Fall- und Umsatzzahlen in diesen Segmenten zumeist weit höher sind. Allgemein kann gesagt werden, dass der Bodenrichtwert einen im jeweiligen Gutachterausschuss ausgehandelten „Kompromisswert“ darstellt. Seine Höhe dürfte in vielen Fällen auch von der spezifischen Sachkunde der beteiligten Gutachter für den Teilmarkt Landwirtschaftsfläche geprägt sein.

Die dem Bodenrichtwert zugrunde gelegten Kaufverträge können durch die Vielzahl möglicher Einflussfaktoren (Qualitäts- und Größenunterschiede, Lage, mehr oder weniger konkrete Erwartungen einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit) sehr unterschiedliche Kaufpreise aufweisen. Die Gutachterausschüsse agieren daher in dem Spannungsfeld, einerseits genügend Vergleichsfälle heranzuziehen und andererseits nur wirklich vergleichbare Objekte in die Richtwertbildung einzubeziehen. Als anschauliches Beispiel für mögliche Variationsbreiten zeigt Tabelle 1 die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses aus dem bayerischen Landkreis Traunstein. Dieser veröffentlicht neben dem per Beschluss festgestellten Bodenrichtwert in drei Richtwertzonen auch die Spanne der Hektar-Preise der in die Berechnung einbezogenen Kaufverträge. Innerhalb der relativ kleinen Grundgesamtheit von Kaufverträgen (von 12 Verkäufen in der Region Süd bis 81 in der Region Nord) traten in den zwei ausgewerteten Jahren sehr hohe Preisabweichungen von teils über 50 % nach oben wie nach unten auf.

**Tabelle 1:**  
**Bodenrichtwerte 2020 für Landwirtschaftsfläche im Landkreis Traunstein**

Richtwert- zone	Bodenrichtwert 2020	Preisspanne		Abweichung vom Richtwert	
		Untergrenze	Obergrenze	Untergrenze	Obergrenze
Euro/m <sup>2</sup>					
Nord	11,00	5,74	16,98	-48%	54%
Mitte	9,00	6,50	15,54	-28%	73%
Süd	8,00	5,00	11,73	-38%	47%

Quelle: Eigene Berechnung (Landkreis Traunstein, 2021).

An diesem Beispiel wird deutlich, dass selbst die für die Richtwertbildung herangezogenen, somit „typischen“ Kauffälle um einen hohen Prozentsatz schwanken können. Somit ist der Bodenrichtwert allein zur Beurteilung eines Einzelfalls hinsichtlich eines Preismissbrauchs nicht geeignet (Halm, 2022). Da es sachlich zu rechtfertigende Verkehrswertunterschiede in einem breiten Korridor geben kann, bedarf es zusätzlich einer Berücksichtigung der wertbestimmenden Eigenschaften des gehandelten Grundstücks.

### 3.4 Verkehrswerte

Die Begriffe „Verkehrswert“ und „Marktwert“ werden allgemein synonym verwendet. Nachfolgend wird zunächst der regionale Marktwert und anschließend der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert beschrieben.

#### 3.4.1 Regionaler Marktwert

Die Definition des Begriffs Marktwert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB) niedergelegt: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Einzelheiten seiner Ermittlung regelt wiederum die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Danach kann der Verkehrswert grundsätzlich mit drei Methoden ermittelt werden: Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren (§ 6 ImmoWertV). Im Bereich des Steuerrechts gibt das Bewertungsgesetz (BewG) Hinweise auf die Vorgehensweise bei den verschiedenen Verfahren (vgl. hierzu auch Köhne, 2000).

- Das **Sachwertverfahren** ermittelt den Grundstückswert als Zusammensetzung der Einzelwerte von Gebäuden, Außenanlagen und Boden. Die Werte von Gebäuden und Außenanlagen werden aus deren Herstellungskosten (mit Zu- bzw. Abschlägen) ermittelt. Für den Boden existiert naturgemäß kein Herstellungswert, so dass er gemäß § 84 BewG mit dem (Vergleichs-)Wert für ein unbebautes Grundstück anzusetzen ist.
- Das **Ertragswertverfahren** geht von den kapitalisierten monetären Erträgen aus, die sich aus der Bewirtschaftung einer Immobilie erzielen lassen. Das Bewertungsgesetz stellt auf die Jahresrohmiete ab, ohne auf unbebaute Flächen näher einzugehen (§ 78 f. BewG). Für den Ertragswert eines landwirtschaftlichen Betriebs gelten gesonderte Vorschriften (siehe Abschnitt 3.2).
- Das **Vergleichswertverfahren** wertet Kaufpreise in vergleichbaren Kauffällen, die in der Vergangenheit stattgefunden haben, aus. Es ist gemäß § 40 ImmoWertV das vorrangig anzuwendende Verfahren zur Ermittlung des Bodenwerts.

Marktwerte bzw. Verkehrswerte stehen somit im Vergleich zu Grundstücken, die dem zu bewertenden Objekt hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften vergleichbar sind. Aufgrund dieser Objektbezogenheit sind Verkehrswerte nicht publizierbar, sondern müssen stets in Ansehung des konkreten Einzelfalls ermittelt werden.

Um ein Vergleichswertverfahren durchführen zu können, benötigt der Ermittler Daten aus vergleichbaren Kauffällen. Um zu entscheiden, ob ein Kauffall vergleichbar ist, müssen hinreichende Informationen über die Objekteigenschaften wie Lage, Größe, Bodenqualität ebenso wie über Besonderheiten der jeweiligen Transaktion, die auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse schließen lassen, vorliegen. Insbesondere müssen mögliche nichtlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen, die regelmäßig mit einer Erhöhung der Zahlungsbereitschaft verbunden sind („begünstigtes Agrarland“, s.o.), bei der Vergleichsgruppenbildung berücksichtigt werden. Dementsprechend ist auch die Region, auf die sich der Marktwert bezieht, abzugrenzen.

Die Ermittlung von Vergleichswerten ist die Hauptaufgabe von landwirtschaftlichen Immobilien-Sachverständigen. Zur Erfüllung ihrer Aufgabe können die Sachverständigen auf Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse zurückgreifen, die entsprechend qualifizierte Daten aller Kauffälle aus der Vergangenheit vorhalten. Auch die Gutachterausschüsse selbst erstellen Verkehrswertgutachten. Für externe Nutzer sind Datenauszüge aus den Kaufpreissammlungen in der Regel kostenpflichtig.

### 3.4.2 Innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert

Der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert wurde von der Rechtsprechung bis zum Jahre 2016 als Maßstab für den „Wert des Grundstücks“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 GrdstVG verwendet (BGH, 1968). Die Zusammensetzung des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts war allerdings gesetzlich nicht definiert. Die Rechtsprechung beschreibt ihn als den Preis, „der für Grundstücke gleicher Art und Lage im Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages im freien rechtsgeschäftlichen Verkehr unter Landwirten“ gezahlt wird (BGH, 1968). Auf die vermeintliche Herkunft der Kaufsumme käme es dabei nicht an, da auch der ggf. teurere Erwerb von Ersatzland für veräußerte Baugrundstücke im freien Grundstücksverkehr erfolgt. Darüber hinaus seien aber auch Käufe von Nichtlandwirten zu berücksichtigen, wenn ihr Erwerb von der Behörde genehmigt wurde und sie das Grundstück zur weiteren eigenen landwirtschaftlichen Nutzung erwerben (BGH, 1968). Später führte der Bundesgerichtshof aus, dass auch die Eigenschaft von Bauerwartungsland bei der Preisbildung unter Landwirten beachtlich sei, weil die Wertsteigerung sich auch bei ihnen manifestiere (NJW-RR, 2001).

Der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert ist, entsprechend dem oben erläuterten regionalen Marktwert, im Vergleichswertverfahren mithilfe von Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zu ermitteln. Dabei sind der Rechtsprechung nach solche vergleichbaren Kauffälle zu berücksichtigen, bei denen der Erwerber Landwirt oder landwirtschaftlicher Existenzgründer ist; von Landwirten erworbenes Bauerwartungsland ist aber auszuschließen. Die Gutachterausschüsse können die Landwirteigenschaft im Rahmen ihrer Ermittlung preisbeeinflussender Merkmale des Kauffalls erheben. Hierzu wird z. B. in

Niedersachsen und Sachsen-Anhalt ein Fragebogen versendet. Die Angabe, ob der Käufer Landwirt oder Nichtlandwirt ist, ist jedoch freiwillig und wird nicht immer beantwortet (Meißner und Mußhoff, 2022). Es bleibt abzuwarten, ob die neuen Anforderungen der Bodenmarktstatistik (s.o.) zu Änderungen in der Erhebungspraxis der Gutachterausschüsse führen.

### 3.4.3 Beurteilung als geeigneter Maßstab für die Preismissbrauchskontrolle

Die Frage, ob der regionale Marktwert oder der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert der geeignete Maßstab für die Preismissbrauchskontrolle sei, wurde 2016 höchstrichterlich neu entschieden. Eine Änderung der Judikatur bewirkte eine Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs. Der EuGH gab auf, dass eine europarechtlich unzulässige Beihilfe i.S.d. Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) bei der Preiskontrolle nur dann vermieden werden kann, wenn bei Verkäufen durch den Staat Preise nahe dem Marktpreis erzielt würden. Anderenfalls sei zu befürchten, dass der Staat Grund und Boden zu billig – also unter dem Marktwert verkaufe und so der Käufer zulasten des Staatshaushalts bevorteilt sei (EuZW, 2015). Darauf folgend entschied der Bundesgerichtshof, dass künftig der Marktwert das maßgebliche Kriterium sei (BGH, 2016). In Abgrenzung zu vorher müssen auch Preise, die Nichtlandwirte für Flächen gezahlt haben, in die Vergleichswertbetrachtung einfließen.

In der rechtspolitischen Diskussion um eigene Agrarstrukturgesetze der Länder steht die Wahl des richtigen Preismaßstabs neu zur Disposition. Hier mag der Begriff des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerts Assoziationen an einen „vernünftigen Landwirt“ wecken. Damit verbunden wäre die implizite Annahme, dass Landwirte im Vergleich zu anderen nur bereit sind, einen geringen Preis zu zahlen, dass sie den Boden kaufen, um aus seiner unmittelbaren landwirtschaftlichen Nutzung Einkommen zu erzielen. Im Gegensatz dazu hätten Kapitalanleger oder Personen, die die Fläche zur Ausübung ihres Hobbys nutzen wollen, eine höhere Zahlungsbereitschaft. Gegen diese Annahme spricht, dass auch Landwirte den Flächenkauf häufig zur Anlage liquider Mittel nutzen, die z. B. aus einer nichtlandwirtschaftlichen Einkommensquelle oder aus Baulandverkäufen stammen. Darüber hinaus liegen keine empirischen Befunde vor, die maßgebliche Unterschiede in der Zahlungsbereitschaft von Landwirten und Nichtlandwirten zeigen würden.

Solche Untersuchungen gab es bisher auch nur vereinzelt. In den ostdeutschen Bundesländern haben Croonenbroeck et al. (2018) Ergebnisse von öffentlichen Ausschreibungen zum Verkauf von Landwirtschaftsflächen durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) in den Jahren 2007 bis 2015 untersucht. Ein preistreibender Effekt durch nichtlandwirtschaftliche Bieter konnte dabei nicht nachgewiesen werden (Odening und Hüttel, 2018).

In Niedersachsen haben Meißner und Mußhoff (2022) die Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen des Oberen Gutachterausschusses der Jahre 1984 bis 2015 untersucht. Zwischen den gezahlten Preisen landwirtschaftlicher und nichtlandwirtschaftlicher natürlicher Personen für Ackerland wurden keine nennenswerten Unterschiede gefunden. Bei Grünland lag der mittlere Preis, der von Nichtlandwirten gezahlt wurde, in den meisten Jahren über dem mittleren Preis der Landwirte. Die Autoren vermuten Motive einer geplanten Pferdehaltung oder der Ausübung einer Hobbylandwirtschaft hinter der höheren Zahlungsbereitschaft von Nichtlandwirten für Grünland.

In Bayern erfassen die Genehmigungsbehörden seit 2019 alle Transaktionen landwirtschaftlicher Flächen einschließlich der Landwirteigenschaft des Käufers. Eine Analyse von Kauffällen über mehr als 1 ha Landwirtschaftsfläche von Juli 2019 bis Juni 2021 (Tietz und Tölle, 2022) ergab, dass Landwirte im Durchschnitt deutlich niedrigere Preise zahlten als andere Käufergruppen. So betrug der Median der von Landwirten gezahlten Preise rund 44.000 Euro/ha, der von nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen rund 55.000 Euro/ha und der Median aller Käufe rund 60.300 Euro/ha. Bemerkenswert an dieser Auswertung ist, dass nur 32 % der gehandelten Fläche von Landwirten erworben wurde, weniger als von nichtlandwirtschaftlichen Personen (36 %). 31 % der Fläche wurde von nichtlandwirtschaftlichen Unternehmen und Kommunen gekauft, die im Durchschnitt wesentlich höhere Kaufpreise zahlten. Die Kauffälle konnten nicht danach selektiert werden, ob nichtlandwirtschaftliche Nutzungserwartungen (aufgrund der Lage oder sonstiger Eigenschaften) mit der gehandelten Fläche verbunden waren. Dies ist gerade bei den Käufen durch Kommunen und nichtlandwirtschaftliche Unternehmen anzunehmen und würde einen höheren Verkehrswert rechtfertigen. Inwieweit auch die nichtlandwirtschaftlichen natürlichen Personen vermehrt Flächen mit anderweitigen Nutzungserwartungen gekauft haben, lässt sich nicht klären. Die Befunde sprechen insgesamt dafür, dass die von Nichtlandwirten gezahlten Kaufpreise, wenn überhaupt, dann nur geringfügig über den Kaufpreisen von Landwirten liegen. Der Dämpfungseffekt im Vergleich zur geltenden Rechtslage nach dem Grundstücksverkehrsgesetz als Bundesgesetz erscheint also nur marginal. Eine Verkehrswertermittlung auf Kauffälle von Landwirten einzuschränken, ist vor diesem Hintergrund wenig erfolgversprechend, zumal die Zahl vergleichbarer Kauffälle mit diesem Schritt mehr oder weniger stark verkleinert wird. Dadurch wird es für sowohl für die Vollzugsbehörden als auch für die Sachverständigen schwieriger, ein Vergleichswertgutachten zu erstellen. Somit erscheint der regionale Marktwert als sachgerechter und praktikabler Anknüpfungspunkt, der zudem EU-rechtskonform ist (Hollwitz, 2020), weil vermieden wird, dass ein Grundstück unterhalb des Marktwerts veräußert wird.

## 4 Empfehlung für die Umsetzung im Verwaltungsvollzug

Die Behörden arbeiten im Genehmigungsverfahren unter großem Zeitdruck. Sie müssen ihre Entscheidung gemäß § 6 Abs. 1 GrdstVG innerhalb einer Monatsfrist nach Vorlage des Kaufvertrags, die per Zwischenbescheid auf zwei Monate verlängert werden kann, getroffen haben. Für Baden-Württemberg sieht das ASVG von vornherein eine zweimonatige Frist vor. Es bedarf daher auch einer zügigen Einschätzung, ob ein überhöhter Preis vorliegt. In der vorgegebenen Frist ist es nicht möglich, für jeden vorgelegten Kaufvertrag ein Vergleichsverfahren durchzuführen oder ein Wertgutachten zu beauftragen. Um dennoch die gesetzliche Aufgabe der Preismissbrauchskontrolle effektiv durchführen zu können, bedarf es eines schematischen Verfahrens, das rasch zwischen einfachen und aufwendiger zu bearbeitenden Fällen trennen kann. Deshalb wird empfohlen, bei der Prüfung in drei Schritten vorzugehen:

- (1) Zunächst wird die Einstufung des gehandelten Grundstücks als land- und forstwirtschaftlich im Sinne der ImmoWertV überprüft.
- (2) Bei allen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken wird der Kaufpreis unabhängig vom Erwerber auf eine Abweichung vom regionalen Bodenrichtwert hin untersucht.
- (3) Bei Überschreitung des Bodenrichtwerts um 50 Prozent oder mehr wird verwaltungsintern eine überschlägige Marktwertermittlung durchgeführt.

Der standardisierte Abgleich der Kaufpreise im zweiten Schritt ermöglicht es der Behörde, einen Großteil der Kaufverträge als unbedenklich hinsichtlich der Kaufpreishöhe einzustufen und die begrenzte Bearbeitungszeit auf diejenigen Kaufverträge zu konzentrieren, die den Bodenrichtwert deutlich überschreiten. Der empfohlene Schritt verwendet als Maßstab die 50 Prozent aus der geltenden Rechtsprechung, der bei neuen Landesgesetzen durch die jeweils gewählten Grenzwerte zu ersetzen wäre. Im dritten Schritt ist eine Bewertung der konkreten Objekteigenschaften der Grundstücke mit höheren Preisen erforderlich. Dabei geht es nicht darum, den regionalen Marktwert gutachterlich exakt zu beziffern. Ein Vergleich ähnlicher Fälle aus der Kaufpreissammlung ist aber erforderlich, um mögliche preiserhöhende Einflüsse, wie die Lage, Bonität oder Größe des Grundstücks in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu bedarf es sachverständiger Personen innerhalb der Behörde (oder gegebenenfalls auf übergeordneter Behördenebene) und einer reibungslosen Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen, um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung in der gegebenen Frist einholen und verarbeiten zu können.

Mit Blick auf die Formulierung neuer Ländergesetze erscheint es aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll, den regionalen Marktwert im Gesetzestext explizit zu benennen und in der Begründung ggf. mit dem Verkehrswert aus § 194 BauGB zu referenzieren. Eine Preiskontrolle entfaltet jedoch nur ihre rechtspolitisch intendierte Wirkung, wenn die Genehmigungsbehörden in der Lage sind, diese zu vollziehen. Da jeder

entgeltliche Vertrag auf diesen Punkt hin überprüft werden muss, bedarf es einerseits einer Schulung des Personals und andererseits einer durchdachten Handlungsempfehlung. Eine solche wird mit diesem Beitrag vorgeschlagen.

## Zusammenfassung

### Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundstücke für die Preismissbrauchskontrolle aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht

Der Kauf landwirtschaftlicher Grundstücke unterliegt der staatlichen Kontrolle nach dem Grundstückverkehrsgesetz, welches auch eine Prüfung der Kaufpreise auf eine mögliche Überhöhung vorsieht. Die Preismissbrauchsregelung hat jedoch den starken Anstieg der Kaufpreise für landwirtschaftliche Fläche in den letzten Jahren nicht verhindert. Um den Preismissbrauch zu prüfen, benötigen die Behörden ein handhabbares Verfahren zur Bestimmung des Vergleichsmaßstabs für den Wert des Grundstücks. In der Diskussion um eine Reform des Grundstückverkehrsrechts werden verschiedene Vergleichswerte vorgeschlagen, nämlich der statistische Kaufwert, der Ertragswert, der Bodenrichtwert, der regionale Marktwert und der innerlandwirtschaftliche Verkehrswert. Diese werden beschrieben und aus agrarökonomischer und rechtswissenschaftlicher Sicht auf ihre Tauglichkeit für die Preismissbrauchskontrolle bewertet. Daran anknüpfend werden Empfehlungen für ein praktikables Verfahren im Verwaltungsvollzug gegeben.

## Summary

### Comparative values of agricultural land for price abuse control from an agricultural economic and jurisprudential perspective

The purchase of agricultural land is subject to administrative control under the Land Transactions Act, which also provides for an examination of purchase prices for possible over-inflation. However, the price abuse regulation has not prevented the sharp increase in purchase prices for agricultural land in recent years. In order to check for price abuse, the authorities need a manageable procedure for determining the benchmark for the value of the land. In the discussion on a reform of land transaction regulations, various comparative values are proposed, namely the statistical purchase value, the earnings value, the standard land value, the regional market value and the intra-agricultural market value. These are described and evaluated from an agricultural economic and jurisprudential perspective with regard to their suitability for price abuse control. Following on from this, recommendations are given for a practicable procedure in administrative implementation.

## Literatur

1. Arbeitskreis Liegenschaftskataster (2022) BORIS-D - Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland, zu finden in <<https://www.bodenrichtwerte-boris.de/boris-de>> [zitiert am 2.2.2023]
2. BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
3. Bewer C (2010) ImmoWertV - enttäuschend. Agrar- und Umweltrecht 2010(9): 264-266
4. BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931)
5. BGH (1968) Grobes Mißverhältnis zwischen Grundstückswert und Gegenleistung. Recht der Landwirtschaft 20(8):205-207
6. BGH (2016) Grundstücksverkehrsgenehmigung: Ermittlung des Grundstückswerts bei der Beurteilung eines groben Missverhältnisses zum Gegenwert. Agrar- und Umweltrecht 2016(7):261-263
7. BLAG [Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“] (2015) Landwirtschaftliche Bodenmarktpolitik: Allgemeine Situation und Handlungsoptionen. Bericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Bodenmarktpolitik“ gemäß Beschluss der Amtschefinnen und Amtschefs der Agrarressorts der Länder vom 16. Januar 2014. März 2015. Berlin
8. Croonenbroeck C, Odening M, Hüttel S (2018) Farmland Values and Bidder Behavior in First-Price Land Auctions: FORLand working Paper Nr. 02/2018, zu finden in <<http://dx.doi.org/10.18452/18966>> [zitiert am 17.2.2023]
9. Diehl-Wolf E-M (2021) Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken. Wirtschaft und Statistik 2021(4):87-95
10. Drescher K (2020) Warum Pachtpreise nicht, Kaufpreise aber weiter steigen. Bauernblatt Schleswig-Holstein 2020(33):34-36, zu finden in <[https://www.lksh.de/fileadmin/PDF\\_Downloadcenter/Bauernblatt/2020/BB\\_33\\_15.08/34-36\\_Drescher.pdf](https://www.lksh.de/fileadmin/PDF_Downloadcenter/Bauernblatt/2020/BB_33_15.08/34-36_Drescher.pdf)> [zitiert am 17.2.2023]
11. EuZW [Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht] (2015) § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG keine Beihilfe. EuZW 2015:749-753
12. Forstner B, Tietz A (2015) Pachtpreise: Was ist angemessen? Agrarmanager 2015(3):12-16
13. PreisStatG: Gesetz über die Preisstatistik (Preisstatistikgesetz)vom 09.08.1958, zuletzt geändert am 22.02.2021
14. GrdstVG: Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (Grundstückverkehrsgesetz) vom 28.07.1961, zuletzt geändert am 17.12.2008
15. Halm P (2022) Rechtsökonomie und Bodenmarkt: Analyse und Bewertung des landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrsrechts unter Berücksichtigung des Agrarstrukturwandels, Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 574 p. Schriften zum Agrar-, Umwelt- und Verbraucherschutzrecht 90
16. Hollwitz H (2020) Ein wohlgeordnetes Agrarstrukturverbesserungsgesetz im föderalen Deutschland. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 838 p
17. Köhne M (2000) Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3., neubearbeitete Auflage. Berlin
18. Landkreis Traunstein (2021) Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund, Landkreis Traunstein, zum 31.12.2020: Beschluss vom 26.05.2021. Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein, zu finden in <[https://www.traunstein.com/sites/default/files/bodenrichtwert\\_landwirtschaft\\_0.pdf](https://www.traunstein.com/sites/default/files/bodenrichtwert_landwirtschaft_0.pdf)> [zitiert am 27.4.2022]
19. Macke A (2022) Wie kalkuliert man Pachtpreise richtig?, zu finden in <<https://www.landundforst.de/landwirtschaft/betrieb/kalkuliert-man-pachtpreise-richtig-564893>> [zitiert am 17.2.2023]

20. Martínez (2022) Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur. In: Düsing M, Martínez J (eds) Agrarrecht, 2. Auflage. München: C.H. BECK: pp 513-576
21. Martínez J (2013) Die Steuerung der Agrarstruktur durch das Grundstückverkehrsrecht. Agrar- und Umweltrecht 2013(5):165-171
22. Meißner L, Mußhoff O (2022) Transaktionen landwirtschaftlicher Nutzfläche in Niedersachsen: Die Bedeutung der nichtlandwirtschaftlichen Käufer im zeitlichen Verlauf. Berichte über Landwirtschaft 100(1):1-23
23. NJW-RR [Neue Juristische Wochenschrift Rechtsprechungs-Report Zivilrecht] (2001) BGH: Zeitpunkt der Feststellung des groben Missverhältnisses zwischen vereinbartem Grundstückskaufpreis und landwirtschaftlichem Verkehrswert. NJW-RR 2001:1021-1022
24. Odening M, Hüttel S (2018) Müssen landwirtschaftliche Bodenmärkte vor Investoren geschützt werden? Eine ökonomische Perspektive: FORLand Policy Brief 01/2018, zu finden in <<https://ageconsearch.umn.edu/record/276288>> [zitiert am 6.2.2023]
25. Statistisches Bundesamt (2021) Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (versch. Jgg.). Statistische Berichte, Fachserie 3, Reihe 2.4. Wiesbaden, zu finden in <[https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie\\_mods\\_00000035](https://www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DESerie_mods_00000035)> [zitiert am 6.2.2023]
26. Statistisches Bundesamt (2023a) Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke, zu finden in <<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/sonderauswertung-kaufwerte-lw-grundstuecke.html>> [zitiert am 6.2.2023]
27. Statistisches Bundesamt (2023b) Qualitätsbericht - Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke, zu finden in <<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Preise/kaufwerte-landwirtschaftliche-grundstuecke.html>> [zitiert am 8.2.2023]
28. Tietz A, Tölle AGI (2022) „Bauernland in Bauernhand“: Gutachten im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Braunschweig. Thünen Report 99
29. ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

## Anschrift der Autoren

Andreas Tietz

Thünen-Institut für Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen

Bundesallee 64

38116 Braunschweig

E-Mail: [andreas.tietz@thuenen.de](mailto:andreas.tietz@thuenen.de)

Prof. Dr. jur. Antje G.I. Tölle

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Alt-Friedrichsfelde 60

10315 Berlin

E-Mail: [antje.toelle@hwr-berlin.de](mailto:antje.toelle@hwr-berlin.de)