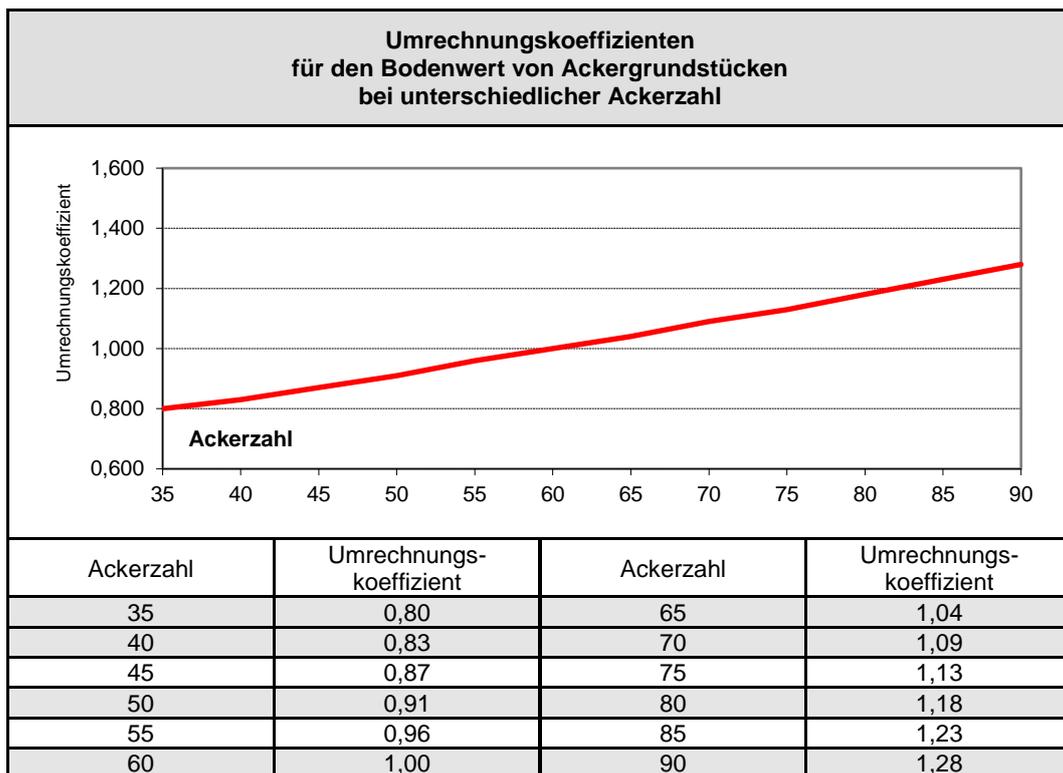


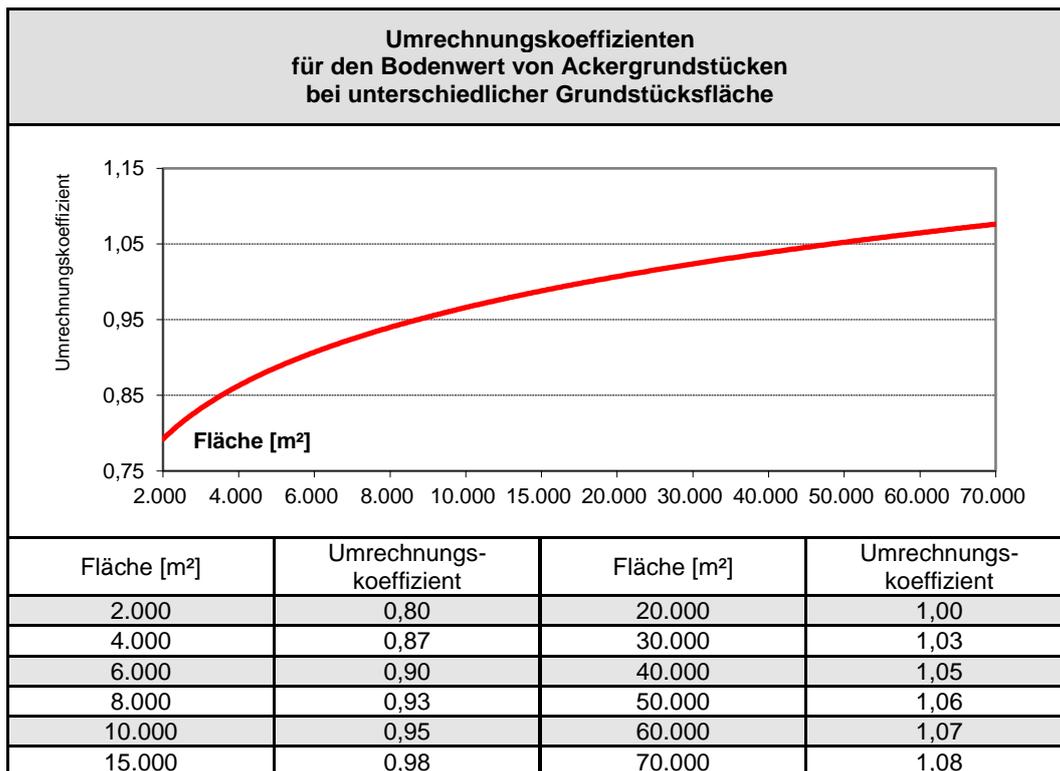
Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Northeim

Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken

Die Umrechnungskoeffizienten für den Bodenwert von Ackergrundstücken bei unterschiedlichen Ackerzahlen und Flächengrößen wurden mittels Regressionsanalyse aus 1.171 Kaufpreisen aus dem Zeitraum 2017 bis 2021 ermittelt. Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise wurde bei der Ableitung berücksichtigt.





Einfluss der Ackerzahl auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf eine durchschnittliche, gebietstypische Bodengüte, die über Ackerzahlen definiert ist. Diese, auch als Bodenpunkte bezeichneten Werte sind nach dem Bodenschätzungsgesetz ermittelte Verhältniszahlen über die natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Grundstücke.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden wie folgt angewendet:

Anwendungsbeispiel:

Der Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/m² gilt für ein Ackergrundstück im Altkreis Göttingen mit der Ackerzahl 65. Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer mittleren Ackerzahl von 75?

Koeffizient bei Ackerzahl 65: 1,04
 Koeffizient bei Ackerzahl 75: 1,13

Umrechnung: $3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,13}{1,04} = 3,80 \text{ €/m}^2$

Der gesuchte Bodenwert bei Ackerzahl 75 beträgt rd. 3,80 €/m².

Einfluss der Flächengröße auf den Bodenwert von Ackergrundstücken

Der Quadratmeterpreis für Ackerland ist abhängig von der Größe der Fläche, mit zunehmender Größe steigt der Quadratmeterpreis.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) von 2 ha Größe und regelmäßiger Form in normalem Kulturzustand. Dementsprechend ist für diese Fläche der Umrechnungskoeffizient 1,0 definiert.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden wie folgt angewendet:

Anwendungsbeispiel:	
Der Bodenrichtwert in Höhe von 3,50 €/m ² gilt für ein Ackergrundstück im Altkreis Göttingen mit der Grundstücksfläche von 20.000 m ² (2 ha). Wie hoch ist der Bodenwert für eine Ackerfläche mit einer Flächengröße von 4.000 m ² (0,4 ha)?	
Koeffizient bei 20.000 m ² :	1,00
Koeffizient bei 4.000 m ² :	0,87
Umrechnung:	$3,50 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,87}{1,00} = 3,05 \text{ €/m}^2$
Der gesuchte Bodenwert bei 4.000 m ² beträgt rd. 3,05 €/m ² .	