

**DEPARTEMENT
FINANZEN UND RESSOURCEN**

Landwirtschaft Aargau

Strukturverbesserungen & Raumnutzung

Felix Peter

Leiter Boden- und Pachtrecht

Tellistrasse 67, 5001 Aarau

Telefon direkt 062 835 27 70

Fax 062 835 27 90

felix.peter@ag.ch

www.ag.ch/landwirtschaft

1. Januar 2021

Bewertung Landwirtschaftsland im Kanton Aargau

Sehr geehrte Damen und Herren

Die vorliegende Dokumentation ist die zweite und aktualisierte Auflage der Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken mit Flächen über 25 Aren im Kanton Aargau. Die erste Auflage stammt aus dem Jahr 2012. Sie wurde für die Bewertung der Grundstücke im Eigentum der Gemeinden erstellt (HRM2). Sie diente aber auch weiteren interessierten Kreisen als Instrument für die Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken.

Methodisch wird auch in dieser Auflage so vorgegangen, dass das ganze Kantonsgebiet in verschiedene Regionen aufgeteilt wird, welche hinsichtlich den agronomischen Kriterien und den Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke vergleichbar sind. Im Vergleich zur Ausgabe 2012 ergeben sich ein paar Verschiebungen. Es werden anhand der Bonität drei Klassen mit folgenden Charaktereigenschaften gebildet: Gut – Mittel – Schlecht. Die Datengrundlage bildet die Bodenpreisstatistik der Abteilung Landwirtschaft Aargau für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis am 1. Januar 2021. Danach liegen 1'076 vergleichbare Handänderungen im ganzen Kantonsgebiet vor.

Gut

Ackerfähiger Boden, gut bewirtschaftbar, gute Bodenqualität, eben bis leichte Hangneigung (75 bis 95 Bodenpunkte)

Mittel

Eingeschränkt ackerfähig / Naturwiese, eingeschränkte Bewirtschaftungsverhältnisse, Hangneigung (40 bis 75 Bodenpunkte)

Schlecht

Naturwiese / Weide, erschwerte Bewirtschaftungsverhältnisse, mittlere bis grosse Hangneigung (weniger als 40 Bodenpunkte)

Bodenpreisfaktor

In der zweiten Auflage wird zusätzlich der von der Abteilung Landwirtschaft Aargau entwickelte Faktor Preis (Rp.) pro Bodenpunkt und m² ausgewiesen. Dies ermöglicht es den versierten Grundstücksbewertungsexperten, mit entsprechender Bonitierung der Grundstücke den aktuellen Verkehrswert bestimmen zu können. Die Grundlage für die Bestimmung der bereinigten Bodenpunkte bildet nach wie vor die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995. Im Unterschied zu den nachfolgenden Schätzungsanleitungen (2003; 2018) enthält diese Rechtsgrundlage aus dem Jahre 1995 eine detaillierte Bonitierungsgrundlage, welche eine differenzierte Verkehrswertbestimmung ermöglicht. Weiter kann so auch die Kontinuität der Landbewertung sichergestellt werden.

Rebgrundstücke

Die obgenannten Ausführungen gelten nicht für Grundstücke im Rebkataster. Rebgrundstücke (ohne Rebanlage) werden, je nach Lage und Bonität, zwischen Fr. 6.-- und Fr. 14.--/m² gehandelt. Die Anzahl Handänderung lässt keine zuverlässige statistische Auswertung zu. Eine Bewertung muss daher im Einzelfall durch die Abteilung Landwirtschaft Aargau oder die Fachstelle Weinbau am Landwirtschaftlichen Zentrum Liebegg in Gränichen vorgenommen werden.

Zur Bestimmung des Wertes der Rebanlage dient nach wie vor die entsprechende Schätzungsanleitung der AGRIDEA (Wert des Pflanzenkapitals im Rebbau, 2015).

Gebäudegrundstücke

Befinden sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstück rechtmässig erstellte Gebäude, so werden diese nach den Bestimmungen des Schätzerhandbuches des SVKG, Ausgabe 2019, bewertet. Der Landwert zu den Gebäuden wird mit der Lageklassenmethodik bestimmt und führt, je nach Gebäudetyp und Nutzung, zu höheren Werten als der vergleichbare, unüberbaute Landwirtschaftslandpreis.

Höchstpreisbestimmung

Die Zuständigkeit zur Bestimmung des gesetzlichen Höchstpreises gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) obliegt einzig und allein der kantonalen Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft Aargau). Die Ermittlung zur Bestimmung des Vergleichspreises stützt sich auf die vorliegende Methode mit dem Bodenpreisfaktor ab. Die Bestimmung von Art. 66 BGBB sieht im Aargau einen Zuschlag zum Vergleichspreis von 5 bis 15 % vor, je nach Arrondierungsverhältnissen.

Regionen

Limmattal

- Baden
- Bergdietikon
- Ennetbaden
- Killwangen
- Neuenhof
- Spreitenbach
- Wettingen
- Würenlos

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 10.--/m²

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m²

Surbtal

- Ehrendingen
- Endingen
- Freienwil
- Lengnau
- Schneisingen
- Tegerfelden

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m²

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m²

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m²

Unteres Aaretal

- Böttstein
- Full-Reuenthal
- Klingnau
- Koblenz
- Leibstadt
- Leuggern
- Riethem
- Schwaderloch

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m²

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m²

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m²

Oberes Aaretal

- Döttingen
- Obersiggenthal
- Remigen
- Riniken
- Rüfenach
- Schinznach
- Turgi
- Untersiggenthal
- Veltheim
- Villigen
- Villnachern
- Würenlingen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 10.--/m²

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m²

Zurzibiet

- Bad Zurzach
- Baldingen
- Böbikon
- Fisibach
- Kaiserstuhl
- Mellikon
- Rekingen
- Rümikon
- Siglistorf
- Wislikofen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m²

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m²

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m²

Oberes Fricktal

- Gansingen
- Laufenburg
- Mandach
- Mettauertal

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 4.--/m²

Gutes Land Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m²

Faktor 8.5 Rp. /Pt./m²

Mittleres Fricktal

- Eiken
- Frick
- Gipf-Oberfrick
- Hellikon
- Herznach
- Kaisten
- Mumpf
- Münchwilen
- Oberhof
- Obermumpf
- Oeschgen
- Schupfart
- Sisseln
- Stein
- Ueken
- Wegenstetten
- Wittnau
- Wölflinswil
- Zuzgen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m²

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m²

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m²

Unteres Fricktal

- Kaiseraugst
- Magden
- Möhlin
- Olsberg
- Rheinfelden
- Wallbach
- Zeiningen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 10.--/m²

Faktor 10.5 Rp. /Pt./m²

Bözberg

- Bözberg
- Bözen
- Densbüren
- Effingen
- Elfingen
- Hornussen
- Mönthal
- Thalheim
- Zeihen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m ²
Gutes Land	Fr. 6.-- bis Fr. 7.--/m ²
Faktor	8.5 Rp. /Pt./m ²

Birrfeld

- Birmenstorf
- Birr
- Birrhard
- Brugg
- Brunegg
- Fislisbach
- Gebenstorf
- Habsburg
- Hausen
- Lupfig
- Mülligen
- Windisch

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 5.-- bis Fr. 7.--/m ²
Gutes Land	Fr. 8.-- bis Fr. 11.--/m ²
Faktor	11.5 Rp. /Pt./m ²

Freiamt

- Abtwil
- Auw
- Beinwil Freiamt
- Besenbüren
- Boswil
- Bünzen
- Büttikon
- Buttwil
- Dietwil
- Dintikon
- Geltwil
- Hägglingen
- Kallern
- Merenschwand
- Mühlau
- Muri
- Oberrüti
- Sins
- Uezwil
- Villmergen
- Waltenschwil
- Wohlen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 4.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 5.-- bis Fr. 7.--/m ²
Gutes Land	Fr. 8.-- bis Fr. 10.--/m ²
Faktor	11.0 Rp. /Pt./m ²

Rohrdorferberg / Mutschellen

- Arni
- Bellikon
- Berikon
- Isisberg
- Oberrohrdorf
- Oberwil-Lili
- Remetschwil
- Rudolfstetten-Friedlisberg
- Widen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m ²
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m ²
Faktor	10.0 Rp. /Pt./m ²

Reusstal

- Aristau
- Bremgarten
- Eggenwil
- Fischbach-Göslikon
- Jonen
- Künten
- Mellingen
- Niederrohrdorf
- Niederwil
- Oberlunkhofen
- Rottenschwil
- Stetten
- Tägerig
- Unterlunkhofen
- Wohlenschwil
- Zufikon

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 10.--/m²

Faktor 11.0 Rp. /Pt./m²

Aarau – Schinznach

- Auenstein
- Biberstein
- Erlinsbach
- Holderbank
- Küttigen (Faktor 7.0 Rp./Pt./m²; Verkehrswertfaktor Güterregulierung)

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 3.-- bis Fr. 5.--/m²

Gutes Land Fr. 6.-- bis Fr. 8.--/m²

Faktor 9.0 Rp. /Pt./m²

Unteres Suhrental

- Hirschthal
- Holziken
- Kölliken
- Muhen
- Oberentfelden
- Schöffland
- Suhr
- Unterentfelden

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 13.--/m²

Faktor 12.0 Rp. /Pt./m²

Faktor 13.5 Rp. /Pt./m² (für Grundstücke über 85 Pte)

Aarau – Lenzburg

- Aarau
- Ammerswil
- Buchs
- Dottikon
- Gränichen
- Henschiken
- Hunzenschwil
- Lenzburg
- Mägenwil
- Möriken-Wildegg
- Niederlenz
- Othmarsingen
- Rupperwil
- Schafisheim
- Staufen

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 7.--/m²

Gutes Land Fr. 8.-- bis Fr. 11.--/m²

Faktor 11.5 Rp. /Pt./m²

Seetal

- Beinwil am See
- Bettwil
- Birrwil
- Boniswil
- Egliswil
- Fahrwangen
- Hallwil
- Meisterschwanden
- Sarmenstorf
- Seengen
- Seon

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m²

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 10.--/m²

Faktor 11.0 Rp. /Pt./m²

Wynental

- Burg
- Dürrenäsch
- Gontenschwil
- Leimbach
- Leutwil
- Menziken
- Oberkulm
- Reinach
- Teufenthal
- Unterkulm
- Zetzwil

Schlechtes Land Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m²

Mittleres Land Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m²

Gutes Land Fr. 7.-- bis Fr. 9.--/m²

Faktor 9.5 Rp. /Pt./m²

Ruedertal

- Schlossrued
- Schmiedrued

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m ²
Gutes Land	Fr. 6.-- bis Fr. 8.50/m ²
Faktor	9.0 Rp. /Pt./m ²

Oberes Suhrental

- Kirchleerau
- Moosleerau
- Reitnau
- Staffelbach

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m ²
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 9.50/m ²
Faktor	10.0 Rp. /Pt./m ²

Uerkental

- Bottenwil
- Uerkheim
- Wiliberg

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 5.--/m ²
Gutes Land	Fr. 6.-- bis Fr. 7.--/m ²
Faktor	9.0 Rp. /Pt./m ²

Aargau West

- Aarburg
- Brittnau
- Murgenthal
- Oftringen
- Rothrist
- Safenwil
- Strengelbach
- Vordemwald
- Zofingen

Schlechtes Land	Fr. 2.-- bis Fr. 3.--/m ²
Mittleres Land	Fr. 4.-- bis Fr. 6.--/m ²
Gutes Land	Fr. 7.-- bis Fr. 8.50/m ²
Faktor	9.5 Rp. /Pt./m ²

Schlussbestimmungen

Das vorliegende Instrument ist öffentlich zugänglich und soll dazu beitragen, dass auf einfache Weise eine erste Einschätzung von unüberbauten landwirtschaftlichen Grundstücken gemacht werden kann.

Es ist aber auch so ausgestaltet, dass der Immobilienbewertungsexperte mit dem ausgewiesenen Bodenpreisfaktor und einer detaillierten Bonitierung gestützt auf die Anleitung für die Schätzung des landwirtschaftlichen Ertragswertes vom 25. Oktober 1995 den aktuellen Verkehrswert ermitteln kann.

Die Bestimmung der gesetzlichen Höchstpreise gemäss dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) obliegt weiterhin ausschliesslich der Bewilligungsbehörde (Abteilung Landwirtschaft Aargau).

Selbstverständlich steht die Abteilung Landwirtschaft Aargau auch weiterhin gerne zur Verfügung, wenn sich Fragen zur Bewertung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Gewerben ergeben.

Landwirtschaft Aargau



Felix Peter
Leiter Boden- und Pachtrecht



Alfred Frey
Sektionsleiter

Beilagen

- Auszug aus der Anleitung für die Schätzung des landw. Ertragswertes (1995), Grundstückbewertung