

Sachverständigen- und Berater-Spezialdiskussion

am 28. April 2008

anlässlich der HLBS-Hauptverbandstagung 2008 in Erfurt

Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen unter besonderer Berücksichtigung von Flächenausschreibungen

Frank Rixen, ö.b.v. SV, Groß Lüsewitz

Problem/Fragestellung:

Durch Bodengesellschaften und Auktionshäuser werden Immobilien im Rahmen von Ausschreibungen und Versteigerungen vermarktet. Die Zuschlagpreise liegen derzeit häufig über Verkehrswerten, die nach Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Die Verkaufsergebnisse werden häufig mit dem Begriff Verkehrswert oder Marktwert in Zusammenhang gebracht. Für die Arbeit der Sachverständigen stellt sich die Frage, ob der Verkehrswert direkt aus Ausschreibungen abzuleiten ist.

Grundlagen:

Der Verkehrswert ist ein Wertbegriff, der in vielen Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien verwendet wird. Er ist einer der zentralen Begriffe in der Wertermittlung. Der Verkehrswert ist im BauGB in § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Grundstü-

ckes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei der Frage des Einflusses der Ausschreibungs- oder Versteigerungsergebnisse auf den Verkehrswert ist damit die Frage nach den persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnissen zu stellen.

Es ist zu beachten, dass der Verkehrswert ein mittlerer Wert ist. Es handelt sich nicht um einen besonders günstigen oder besonders hohen Wert, sondern eben um einen gewöhnlichen, durchschnittlichen Wert aus dem Marktgeschehen. Dies ist auch in die internationale Bewertungspraxis eingegangen, indem die Bewertungen im angelsächsischen Raum vom „open market value“ (OMV = best price) auf den „market value“ (MV) umgestellt wurde. Damit hat sich auch in der internationalen Bewertung niedergeschlagen, dass der Markt nicht nur aus höchsten Werten besteht.

In den Verkehrswert ist das gesamte Marktgeschehen einzubeziehen. Der Verkehrswert bildet sich am Markt der landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Verkäufen, auf die mehrere Käufer- und Verkäufergruppen wirken.

Zur Ableitung des Vergleichswertes als Grundlage der Verkehrswertermittlung ist eine Kaufpreissammlung (oder andere brauchbare Datengrundlage) erforderlich. Sofern der Verkehrswert ermittelt werden soll, muss die Datengrundlage den gesamten Markt (alle tätigen Marktteilnehmer) umfassen. Die Datengrundlage sollte ausgewertet werden. Aus den Vergleichswerten sind die Ausreißer (die ungewöhnlichen Werte) auszusondern. In Praxis und Theorie ist die Definition des normalen und des ungewöhnlichen schwierig. In vielen Literaturquellen wird zur Aussonderung der ungewöhnlichen Werte die Methode $2 \times \text{Sigma}$ vorgeschlagen. Die ungewöhnlichen Werte sind danach als die Werte zu definieren, die um mehr als das doppelte der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen. Diese Werte werden bei der Mittelwertbildung gestrichen.

Der so ermittelte Mittelwert ist als Vergleichswert mit Zu- oder Abschläge zur Anpassung an die wertrelevanten spezifischen (abweichenden) Eigenschaften auf das Bewertungsobjekt anzupassen.

Einfluss der Ausschreibungsergebnisse

Die Ergebnisse der Ausschreibung oder Versteigerung gehen in die Grundgesamtheit ein. Sofern sie innerhalb der doppelten Standardabweichung liegen, werden sie bei der Ermittlung des Vergleichswertes berücksichtigt. Liegen sie außerhalb, sind sie als ungewöhnliche

Werte zu streichen. Es handelt sich damit um Marktdaten wie alle anderen, und nicht um besondere Werte. Sie sind jedoch auch nicht allein als Verkehrswert bestimmend anzusetzen.

Fazit

Ausschreibungen und Versteigerungen sind ein Teil des Marktgeschehens. Sie sind aber nicht allein der Markt (oder der Entstehungsort des Verkehrswertes). Rein mathematische Berechnungsmodelle oder Werte, die unter den besonderen Bedingungen einer Versteigerung oder eines ähnlichen Bieterverfahrens zustande kommen, sind keine Verkehrswerte sondern Kaufpreise, die für die Zukunft einen Einfluss auf den Verkehrswert haben werden.

Die Ermittlung des Verkehrswertes sollte weiterhin auf der Grundlage eingeführter und durch Rechtsprechung bestätigter Verfahren erfolgen (Vergleichswertverfahren). Ein Problem bei vergangenheitsgeprägten Verfahren, wie es das Vergleichswertverfahren ist, besteht jedoch immer in Phasen von Preissteigerungen oder Preisverfall. Dies gilt umso mehr, als dass brauchbare Vergleichswerte erst mit zeitlicher Verzögerung zur Verfügung stehen.

Für den Sachverständigen besteht die Herausforderung darin, auf der Grundlage von Vergleichswerten, sauberer Methodik und Marktkenntnis zu marktgerechten Ergebnissen zu kommen.