

## **Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen unter besonderer Berücksichtigung von Flächenausschreibungen**

---

HLBS - Vortrag anlässlich der Sachverständigen- / Beraterspezialdiskussion  
Hauptverbandstagung 2008 in Erfurt  
veröffentlicht im HLBS-Report 1/2009 S. 24 - 27

### **1 Einführung**

Der Bodenmarkt ist seit vielen Jahren in den neuen Bundesländern sehr rege. Infolge der neuen Produktmärkte in den Jahren 2007 und 2008 und im Rahmen der Finanzkrise seit Mitte 2008 steigt die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen deutlich. Neben Landwirten treten vermehrt auch Investoren und Fondsgesellschaften als Käufer auf.

Dieser veränderten Nachfrage passt sich auch die Angebotsseite durch Änderungen in der Vorgehensweise an. In zunehmendem Umfang werden von größeren Landeigentümern landwirtschaftliche Flächen und Immobilien im Rahmen von Ausschreibungen angeboten. Neben der BVVG, die hier zweifelsohne zuerst zu nennen ist, bedienen sich jedoch auch zunehmend andere größere Bodeneigentümer wie Landgesellschaften und kommunale Einrichtungen dem Instrument der Ausschreibung.

Ausschreibungen unterliegen ähnlich wie Versteigerungen im Rahmen von Auktionen oder Zwangsversteigerungen einer besonderen Dynamik. Häufig ist daher festzustellen, dass Verkaufserlöse in derartigen Ausschreibungsverfahren über den bisherigen Vergleichswerten liegen.

Für die Sachverständigenpraxis stellt sich die Frage der richtigen Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung und im Umgang mit Ausschreibungsergebnissen. Ist der Verkehrswert im Vergleichsverfahren oder im Ausschreibungsverfahren zu ermitteln?

Eine häufig gestellte These bietet dabei die Teilmarkttheorie, d. h. es gibt unterschiedliche Teilmärkte, die unterschiedlichen Mechanismen unterliegen und die infolgedessen auch zu unterschiedlichen Verkehrswerten führen können.

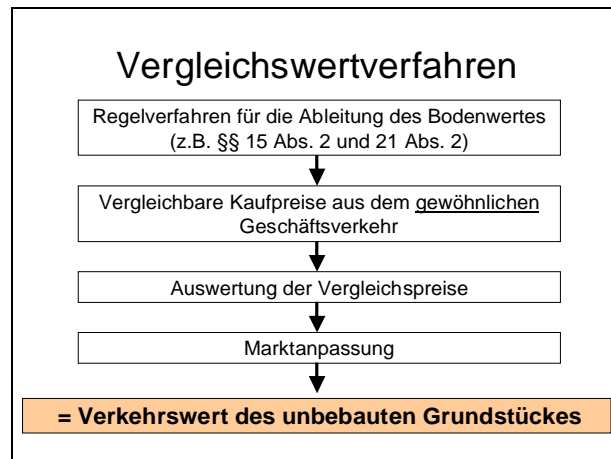
Im Rahmen der Verbandstagung wurde in der Diskussion der Feststellung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen nachgegangen.

Im Folgenden geht es um den Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Verkehrswert und Ausschreibungsverfahren werden verglichen und Unterschiede herausgearbeitet.

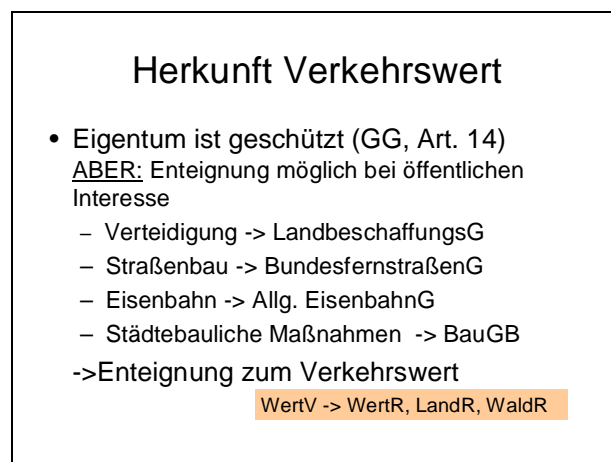
## 2 Methoden/Werkzeuge

### 2.1 Was ist der Verkehrswert

Der Verkehrswert für Immobilien ist im BauGB §194 definiert als der Wert für Jedermann. Er wird für Grund und Boden in der Sachverständigenpraxis gestützt durch die Wertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren bestimmt.



Der Begriff Verkehrswert entstand ursprünglich aus dem Enteignungsrecht, d. h. aus Enteignungen im Zuge der Flächenbeschaffungen bei öffentlichem Interesse. Mit der Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes sollte bildhaft gesprochen der Enteignete in die Lage versetzt werden, sich für den Entschädigungsbetrag ein vergleichbares Grundstück zu beschaffen.



In der Praxis kommt der Begriff „Verkehrswert“ in vielen unterschiedlichen Zusammenhängen vor. Es ist ein weit verbreiteter Begriff bei sehr unterschiedlichen Anlässen. So ist der Verkehrswert bei unterschiedlichen Aufgaben in der Wertermittlung bei Familienauseinandersetzungen ebenso zu ermitteln wie eben bei dem Wertausgleich bei Enteignung oder aber auch Bewertungen mit fiskalischem Hintergrund (hier aber als Gemeiner Wert bezeichnet). Für die Sachverständigenpraxis stellt sich daher die Frage, ob ein ermittelter Verkehrswert, der im Rahmen eines Gutachtens zu einem bestimmten Zweck ermittelt wurde, auch für einen anderen Zweck Gültigkeit hat. Ist beispielsweise der Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen überführt werden

soll, ebenso hoch, wie der Verkehrswert derselben Fläche, die einem landwirtschaftlichen Betrieb für Straßenbaumaßnahmen entzogen wird?

In der Sachverständigentheorie ist die Antwort relativ eindeutig: Es gibt nur einen Verkehrswert, d. h. bei allen Bewertungsanlässen kann nur ein identischer Verkehrswert ermittelt werden.

## **2.2 Instrument der Ausschreibung beim Landverkauf**

Das Instrument der Ausschreibung soll anhand der Vorgehensweise der BVVG dargestellt werden.

Die BVVG hat die Aufgabe, bundeseigene Flächen zu verwerten. Bei der Verwertung unterliegt sie den Wettbewerbsbestimmungen des EU-Rechtes. Dies bedeutet, dass mit dem Verkauf landwirtschaftlicher Nutzflächen keine „indirekte Beihilfe“ gewährt werden darf. Die Verkaufswerte der BVVG sowohl bei Direktvergaben als auch bei EALG- Verkäufen werden daher von den Wettbewerbshütern der EU kritisch beobachtet.

Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen sind in den vergangenen Jahren stetig und teilweise deutlich gestiegen. Es stellt sich damit die Grundsatzfrage, ob aus historischen Vergleichswerten aktuelle Marktdaten abzuleiten sind. Die BVVG hat sich in diesem Zusammenhang eine interne Vergleichswertbasis geschaffen, die zeitnah geführt wird. In das System werden neben den BVVG- Kauffällen auch Kauffälle aus den Gutachterausschüssen eingestellt. Weiterhin werden die regionalen Wertansätze und Bodenrichtwerte aufgeführt. Durch das zeitnahe Einstellen der BVVG- Vergleichsfälle wird der zeitliche Verzug zwischen den Vergleichsfällen und dem Bewertungsstichtag deutlich verringert. Kauffälle Dritter, die durch die Gutachterausschüsse zugearbeitet werden, werden jedoch nur in größeren zeitlichen Abständen aufgenommen, so dass diese Kauffälle mit deutlich zeitlichem Verzug in die Vergleichswertbasis eingehen.

Prof. Dr. Christian Koenig hat sich in seinem Rechtsgutachten mit der Preisermittlung der BVVG beschäftigt. Auszüge des Gutachtens sind in den Briefen zum Agrarrecht, 10/2008 veröffentlicht.

Das Gutachten setzt sich ausgiebig mit den internen Vergleichswerten der BVVG und mit der Beurteilung in Bezug auf die beihilferechtliche Bewertung der Vorgehensweise der BVVG auseinander. Im Kern lassen sich aus den Auszügen des Gutachtens zwei Ergebnissen extrahieren:

1. Die Vorgehensweise der BVVG ist unter beihilferechtlichen Aspekten EU- konform. Sie berücksichtigt insbesondere die bedingungsfreie und öffentliche Bekanntmachung eines Verkaufsfalles im Rahmen von Ausschreibungsverfahren.
2. Die BVVG erzielt über alle Verkaufsfälle im Durchschnitt höhere Werte als dies bei Verkaufsfällen Dritter der Fall ist.

In dem Artikel wird maßgeblich auf bedingungslose und öffentliche Bekanntmachung eines geplanten Verkaufs eingegangen. Hier wird insbesondere auf das Instrument der Ausschreibung verwiesen, die diese Bedingungen vollständig erfüllt. Es wird von einer Wettbewerbssituation ausgegangen und es wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich zum höchst möglichen Preis am Markt verkauft wird.

Die veröffentlichten Auszüge des Gutachtens beschäftigen sich allerdings nicht mit der grundsätzlichen Frage, ob das EU-Recht für die Bewertung im Bereich des Wettbewerbs die gleichen Maßstäbe ansetzt wie es für den Verkehrswert in der WertV beschreiben wird.

### **3 Werte im Entschädigungsverfahren bei Landentzug**

Im Fall des Flächenentzuges für Straßenbau verlangt der Landwirt mit der Entschädigung in die Lage versetzt zu werden, sich entsprechende Flächen in der Region wieder zu beschaffen. An dieser Stelle kommt es insbesondere bei Landentzug für öffentliche Maßnahmen häufig zu Diskussionen. Von Seiten der Landwirte/Eigentümer wird angeführt, dass sie für die Verkehrswertentschädigung nicht in der Lage seien, entsprechenden Ersatz zu beschaffen. Ein Kauf am Immobilienmarkt sei nur möglich, wenn auch hohe Gebote und damit Gebote oberhalb des Verkehrswertes (Durchschnittswertes) möglich sind.

Diese Argumente auf Seiten der Nachfrager haben eine gewisse Ähnlichkeit mit Vergabestrategien im Rahmen von Ausschreibung auf Seiten der Anbieter. Die Vergabe im Rahmen von Ausschreibungen teilen die Flächen in der Regel nach dem Höchstgebot zeitnah zu. Durchschnittsgebote kommen nicht zum Zug.

Würde man diesem Weg folgen, so könnte man zu der Auffassung gelangen, dass der Verkehrswert als Ausgleichsbetrag im Rahmen von Entschädigungsverfahren höher liegen müsste, als der gewöhnliche Verkehrswert, der in strenger Anwendung nach der Wertermittlungsverordnung ermittelt wird.

## **4 Vergleiche zum Verkehrswert**

### **4.1 Wertbegriffe im internationalen Vergleich**

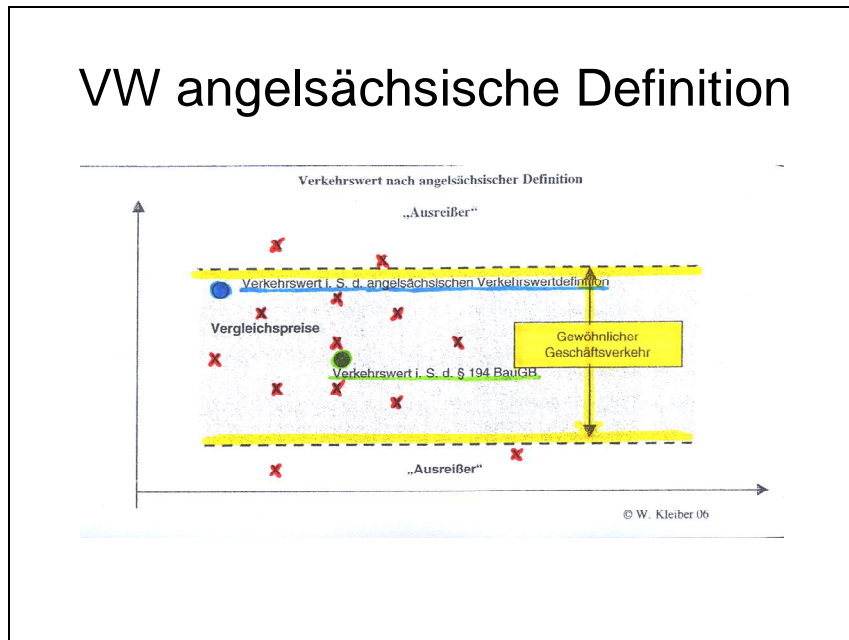
In Deutschland ist der Verkehrswert als Durchschnittswert einer bereinigten Grundgesamtheit definiert. Mit Hilfe von statistischen Methoden wird eine Kaufpreissammlung analysiert. Der durchschnittliche Preis bildet den Verkehrswert. Die Streuung der Werte ist in diesem Modell gleichmäßig um den Mittelwert.

In England und den USA wird heute mit dem „Market Value“ gearbeitet. Der „Market Value“ ist der höchste Wert innerhalb einer Spanne. Auch in diesem Verfahren werden die höchsten und die niedrigsten Werte statistisch ausgesondert, jedoch wird aus der verbleibenden Grundgesamtheit der höchste Wert und nicht der Durchschnittswert als „Market Value“ herangezogen.

In den Niederlanden, in Österreich und der Schweiz hat der Verkehrswert eine ähnliche Definition wie in Deutschland. Es wird vom „redlichen Wert“ vom „wahrscheinlichsten Wert“ oder vom „Realwert“ gesprochen.

In der EU wird gern von Wertermittlungen in bedingungsfreien Ausschreibungen gesprochen. Es wird maßgeblich auf Transparenz abgestellt. Bei einer Ausschreibung handelt es sich jedoch nicht um ein Wertermittlungsverfahren, wie es bei Bewertungsanlässen einsetzbar ist, sondern um eine Preisermittlung. Bei Wertermittlungen hat der Sachverständige in aller Regel nicht die Möglichkeit

tatsächlich eine Ausschreibung durchzuführen. Es handelt sich in soweit nicht um eine Methode, sondern um ein Werkzeug.



## 4.2 Wert und Preis

Der Preis ist ein einmaliges und kurzfristiges Ereignis. Der Preis ist ein tatsächlicher oder ein praktischer „Wert“. Jeder einzelne Preis hat im Rahmen von Kaufpreissammlungen Einfluss auf den zukünftigen Verkehrswert. Der Verkehrswert in Deutschland ist ein theoretischer, hypothetischer Wert, der sich aus einer Grundgesamtheit als Mittelwert ergibt. Der Verkehrswert ist ein nachhaltiger, d. h. mittelfristiger Wert. Der Verkehrswert wird nach der Wertermittlungsverordnung im Vergleichswertverfahren aus der Kaufpreissammlung, d. h. aus historischen Preisen abgeleitet.

Aus dem zeitlichen Verzug entsteht in schwankenden Märkten ein Problem, d. h. in Märkten, die sich stark verändern. Aus den historischen Preisen ist ein aktueller Verkehrswert nur bedingt ableitbar.

Diesem Problem kann begegnet werden, indem Indexreihen aufgelegt werden, die Marktentwicklungen aufzeigen. Jedoch sind auch die Indexreihen historisch bedingt und nur teilweise dazu geeignet auf die aktuelle oder zukünftige Marktlage zu schließen.

## 4.3 Ausschreibung und Verkehrswert

Ausschreibungsergebnisse sind als Einzelpreise ein Teil des Marktes und haben Einfluss auf den (zukünftigen) Verkehrswert. Ausschreibungsergebnisse sind aber nicht allein der Verkehrswert. Der Verkehrswert in Deutschland ist ein mittlerer, durchschnittlicher Wert.

## 4.4 Verkehrswert in der Enteignungsentschädigung

Besinnt man sich bei den Fragen rund um den Verkehrswert auf die Herkunft des Begriffes Verkehrswert im Enteignungsrecht, so wird relativ schnell deutlich, dass die Entschädigung zum Verkehrswert eben nur eine Entschädigung sein soll und kein

Schadenersatz im Sinne des herkömmlichen Haftungsrechtes. Deshalb werden dem Eigentümer nicht sämtliche Nachteile ersetzt, die ihm bei einem Flächenentzug entstehen. Ziel der Entschädigung ist es vielmehr, einen angemessenen Wertausgleich zu gewähren. Dieser angemessene Wertausgleich ist der Verkehrswert – der mittlere Wert.

Hierbei steht nicht die tatsächliche Möglichkeit der Ersatzbeschaffung im Vordergrund, sondern die Angemessenheit. Damit ist es durchaus wahrscheinlich, dass es dem Landwirt, dem eine Fläche entzogen wird, nicht möglich ist, am aktuellen Markt und kurzfristig für den Verkehrswert tatsächlich Land in gleicher Größe und Qualität wieder zu beschaffen. Bei dem Verkehrswert handelt es sich vielmehr um ein abstraktes Bemessungskriterium.

Mit dem Verkehrswert als Mittelwert einer Auswertungsgruppe erhält der Landwirt einen Entschädigungsbetrag, der im Durchschnitt aller angebotenen Flächen angemessen ist. Damit ist aber nicht verbrieft, dass dieser Betrag auch ausreicht, um unter allen Aspekten tatsächlich Ersatzbeschaffungen durchführen zu können. In der Theorie wird es so sein, dass der Landwirt in etwa gleich viele Angebote oberhalb des Verkehrswertes wie auch unterhalb des Verkehrswertes am Markt findet. Hierbei ist auf eine ausreichende Transparenz und ein angemessenes Zeitfenster abzustellen.

Der Landwirt soll über die Entschädigung zum Verkehrswert eben nicht in die Lage versetzt werden, auf jeden Fall Ersatzflächen beschaffen zu können. Der Landwirt/Eigentümer müsste dann mit dem höchsten bisherigen Preis (z.B. aus einer Ausschreibung) entschädigt werden. Wäre dies der Fall, so würde eine Überkompensation vorliegen, denn dann wäre die Wahrscheinlichkeit hoch, dass der Landwirt zu einem geringeren als den entschädigten Wert Flächen zukaufen könnte. Damit stünde ihm neben den Ersatzflächen der Restbetrag der Entschädigung zur Verfügung. Dies ist im Entschädigungsrecht nicht gewollt.

## 5 Zusammenfassung

Die Ausschreibungsergebnisse der BVVG sind zweifelsfrei ein Teil des Marktes. Es sind Verkäufe, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes über das Vergleichswertverfahren zu berücksichtigen sind. Der Markt besteht andererseits nicht nur aus Ausschreibungen. Daher sind bei einer Verkehrswertermittlung vollständige Märkte, die aus unterschiedlichen Teilsegmenten bestehen können, in die Verkehrswertableitung einzubeziehen. Ausschreibungsergebnisse haben damit natürlich einen Einfluss auf den Verkehrswert. Preise aus der Ausschreibung sind jedoch nicht automatisch der Verkehrswert.

Solange die Rechtsgrundlage einer ordnungsgemäßen Wertermittlung in Deutschland die WertV und die WertR sind, ist der gesamte Markt bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen – und es ist ein Durchschnittswert als Verkehrswert anzusetzen. Das bedeutet, dass nicht der höchste Wert und auch nicht der niedrigste Wert gelten.

Wird das Ausschreibungsverfahren als einzig richtiges Verfahren einer ordentlichen Wertermittlung dargestellt, so wird der weitaus größere Teil des Marktes beim Handel landwirtschaftlicher Nutzflächen in Deutschland ausgeblendet. Ohne dies an Statistiken auswerten zu können, ist es zweifelsohne so, dass der größte Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht über Ausschreibungen sondern in

Verhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer gehandelt werden. Es kann nicht fachgerecht sein, den größten Teil des Marktes mit der Begründung auszublenden, es lägen persönliche oder sonstige ungewöhnliche Verhältnisse vor.

Wenn Ausschreibungen das einzig richtige Verfahren wäre, würden wir in heutigen Märkten in den Neuen Bundesländern zu einem „Market Value“ kommen, wie er in England oder in den USA anzusetzen ist. Dies entspricht nicht der Bundesdeutschen Definition des Verkehrswertes.

## 6 Fazit

Am Beispiel der angemessenen Entschädigung bei Flächenentzug wird deutlich, dass der Verkehrswert ein mittlerer Wert aller Marktbewegungen sein muss. Ausschreibungspreise sind ein Teil des Marktes.

Die beihilferechtlichen Maßstäbe der EU sind nach Auffassung des Verfassers nicht Eins zu Eins für die Definition des Verkehrswertes in Deutschland zu übernehmen. Dies gilt insbesondere auch durch die Feststellung in dem Artikel von Prof. Koenig in den Briefen zum Agrarrecht, dass die Ausschreibungsergebnisse mehr oder weniger regelmäßig oberhalb der Werte Dritter liegen.

Am Ende bleibt die Frage offen, wie bei stark schwankenden Märkten (hier steigenden Preisen) der Verkehrswert im Vergleichsverfahren basierend auf WertV und WertR richtig/korrekt/angemessen festgestellt bzw. ermittelt werden kann.

### Quellen:

Kleiber/Simon

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch 5. Auflage 2007 Bundesanzeiger Verlag

Koenig, Univ.-Prof.Dr.jur.

EG-beihilfenrechtliche Bewertung des Vergleichspreissystems der BVVG zur Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwertes) für Drittverkäufe und EALG-Verkäufe landwirtschaftlicher Flächen; NL-BzAR 10/2008

Pasternak

Enteignungs- und Entschädigungsrecht; HLBS-Sachverständigen-Spezialseminar Oktober 2008