



Grundsätzliches zur Verkehrswertermittlung

bei Beauftragung durch die BVVG

Präambel

Als landwirtschaftlicher Sachverständiger habe ich für einige Kauflose der BVVG Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellt. Nach Vorlage meiner Gutachten ist die BVVG mit verschiedenen Fragen an mich herangetreten. Auszüge aus meinen Antworten habe ich nachfolgend zusammengestellt und möchte meine Argumentation unter meinen Berufskollegen zur Diskussion stellen.

Vom Ministerium für
Landwirtschaft, Umwelt
und Verbraucherschutz
M-V öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger für
Bewertungs- und
Entschädigungsfragen in
landwirtschaftlichen
Betrieben

Mitglied im
GUTACHTERRING n.e.V.
www.gutachtering.de

Tel.: 038 209 – 499 774
Fax: 038 209 – 499 775
rixen@gutachtering.de

1) Auftragsinhalt: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens

Auftrag ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Im Auftrag ist gesondert darauf hingewiesen, dass der Auftrag gemäß §5 des Flächenerwerbsänderungsgesetzes abzuarbeiten ist, wobei „... auch die aktuelle Wertermittlung nach dem Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist ... „

Dazu ist dem Auftrag ein Auszug aus dem Flächenerwerbsänderungsgesetz zum § 5 beigefügt. Dieser führt neben dem genannten Zitat aus, dass der Verkehrswert nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung (WertV88) zu ermitteln ist.

Damit sind bei der Verkehrswertermittlung in der Vergangenheit die WertV und heute die ImmoWertV zu beachten. Sowohl die WertV als auch die ImmoWertV gehen von Vergleichsverfahren aus; in der ImmoWertV maßgebend basierend auf Kaufpreissammlungen, in der WertV unter stärkerer Berücksichtigung auch aggregierter Werte (Bodenrichtwerte).

Beide Verordnungen stellen nach meiner Auffassung nicht ein Ausschreibungsverfahren in den Mittelpunkt, sondern gehen von gewöhnlichen Marktverhältnissen aus (§194 BauGB). Dem Auftrag ist m. E. damit nicht zu entnehmen, dass ein Wert festgestellt werden soll, der im Wege eines Ausschreibungsverfahrens als „wahrscheinliches Ergebnis“ (best price) zu erwarten gewesen wäre. Dies entspricht m. E. nicht der Interpretation des gewöhnlichen Verkehrswertes.

Derzeit läuft eine Diskussion zur bestehenden Auftragsformulierung. Dazu bestehen drei Positionen:

- a) Die Beteiligten (BVVG, Sachverständige, Verwaltungsumfeld, Berufsverbände, Rechtsanwälte) sind sich einig, dass der Auftrag in der

heutigen Formulierung nicht eindeutig ist. Der Auftragstext soll überarbeitet werden. Der zukünftige Auftrag soll klar ausdrücken, ob der Verkehrswert oder ein wahrscheinliches Ausschreibungsergebnis ermittelt werden soll.

- b) Die BVVG, unterstützt durch Prof. Köhne und Dr. Wenzel und einige weitere Sachverständige, interpretiert den Auftrag als Wertermittlung zum wahrscheinlichen Ausschreibungsergebnis.
- c) Der HLBS, diverse Rechtsanwälte und viele Sachverständige sehen den Verkehrswertbegriff und die ImmoWertV im Vordergrund. Sie ermitteln den Verkehrswert nach deutscher Interpretation.

Ich selbst gehöre der Gruppe a. und c. an. Zur Begründung:

- Der Auftrag hat die Überschrift „... Ermittlung des **Verkehrswertes**...“. Der Verkehrswert ist ein in Deutschland gefestigter Begriff. Der in Deutschland tätige Sachverständige weiß, was er zu tun hat, wenn er einen Verkehrswert (§194 BauGB, ImmoWertV, Referat Strotkamp HLBS 11.11.2010 Göttingen) ermitteln soll.
- Im Auftrag ist auf die FlErwV §5 verwiesen. Im §5 Abs.1 Satz 1 ist festgelegt, dass „... nach den Vorgaben der **WertV**... „ vorzugehen ist.
- Das EU-Papier sieht bei der Veräußerung von Immobilien unter **II GRUNDSÄTZE** zwei Varianten vor: 1. Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren und 2. Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren. Unter 2. sind die Anforderungen an Gutachten und der Gutachtauftrag abgehandelt. Darin heißt es im Absatz a) „...Wertermittlung erfolgen, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den **Marktwert** zu ermitteln. ...“

Damit ist nach allen drei Quellen der Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Es stellt sich damit die Frage, ob der Sachverständige, der in Deutschland einen Marktwert für Grund und Boden ermitteln soll, Interpretationsspielraum zum Auftrag hat.

Die Interpretation des Auftrages durch die BVVG, Prof Köhne u.a. stützt sich auf die Ausführungen bei der tatsächlichen Durchführung eines Bietverfahrens (II GRUNDSÄTZE Punkt 1). Dies ist im Zusammenhang mit dem EU-Papier II GRUNDSÄTZE Punkt 2.a) erster Absatz, letzter Satz möglicherweise auch nachvollziehbar. Denn dort wird festgestellt „... Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde. ...“

Daraus lassen sich zwei Ansätze ableiten:

1. Verkauft die BVVG Immobilien zum Verkehrswert auf der Grundlage eines Gutachtens durch einen geeigneten Sachverständigen, so liegt keine staatliche Beihilfe vor.
2. Der Verkehrswert ist die Untergrenze. Damit ist klar, dass tatsächliche Kaufpreise auch oberhalb dieses Verkehrswertes üblich sind und regelmäßig vorkommen (können).

Ergänzend sei angemerkt, dass es sich bei dem EU-Papier um einen **LEITFADEN** mit Empfehlungen handelt. In der Einführung des Leitfadens ist ausgeführt: „... Vorschriften ... so formuliert, dass die Mitgliedstaaten normalerweise den Empfehlungen nachkommen können, ohne nationale Verfahren zu ändern. ...“

Im Ergebnis der Auftragsinterpretation:

Durch den Sachverständigen ist gemäß erteiltem Gutachtenauftrag meines Erachtens der Verkehrswert (§194 BauGB, ImmoWertV) nach deutschem Recht zu ermitteln.

2. Stellungnahme Prof. Köhne

Mir steht eine juristische Würdigung der Stellungnahme von Herrn Prof. Köhne, veröffentlicht im Mai 2010 nicht zu. Allerdings muss ich bei der Erstellung eines Verkehrsgutachtens Auftragsinhalt, Verordnungen und Rechtsprechungen angemessen berücksichtigen.

Nach meiner Auffassung sind in der Stellungnahme von Herrn Prof. Köhne mindestens einige Punkte diskussionswürdig. Insbesondere geht es hierbei darum, dass die Einbeziehung von Geboten der WertV und ImmoWertV klar widerspricht. Die ImmoWertV legt fest, dass nur tatsächlich erzielte Kaufpreise berücksichtigt werden dürfen, d.h. Kauffälle, die notariell beurkundet wurden.

Die ergänzenden Ausführungen von Prof. Köhne in den Briefen zum Agrarrecht, in denen Prof. Köhne ein Zitat aus dem „Kleiber“ zur Einbeziehung von Geboten vorbringt, wurde im Rahmen der HLBS-Tagung durch Herrn Strotkamp vervollständigt. Gemäß Strotkamp können Gebote in die Wertermittlung einfließen, sofern sie im Vorgriff auf einen bevorstehenden Kaufvertrag bereits bekannt wurden. Dies gilt jedoch nur für einen Vergleichswert (d.h. aus einem Kauffall werden nicht mehrere Vergleichswerte) und nur, um so aktuell wie möglich zu arbeiten.

Der Annahme, dass sämtliche Kaufpreise, die nicht auf offene Ausschreibungen (vergleichbar der BVVG-Ausschreibungen) zurück gehen, als nicht offene Anbahnung einzustufen wären, mag ich nicht folgen. Am gewöhnlichen Immobilienmarkt und auch am Markt für landwirtschaftliche Nutzflächen werden Verkaufsabsichten kundgetan und es liegen in aller Regel mehrere Kaufgebote vor. Diese Gebote sind jedoch für den unbeteiligten Dritten, wie auch den Sachverständigen, nicht zugänglich. Ein Einbeziehen von Geboten bei der BVVG würde zu einer mehrfachen Berücksichtigung eines Kaufobjektes in einer Kaufpreissammlung und bei Nichteinbeziehung von Geboten bei Dritten zu einer Schieflage insgesamt führen.

Die Stellungnahme von Herrn Prof. Köhne widerspricht insofern der am 01.07.2010 in Kraft getretenen ImmoWertV. Eine ausreichende Kommentierung und gefestigte Meinung zu der Köhne-Stellungnahme kann aufgrund der kurzen Frist seit Veröffentlichung noch nicht vorliegen. Hierzu verweise ich insbesondere auf weitere Stellungnahmen, die von unserer berufsständischen Vertretung HLBS verfasst wurden und auf weitere Diskussionen, die auf unserer Verbandstagung im November 2010 dazu geführt wurden.

Für die Auswahl der Vergleichsfälle kommt es damit m. E. nicht auf die Eigenschaft der öffentlichen Ausschreibung an, sondern auf die tatsächliche Vergleichbarkeit der Fälle in Bezug auf die marktwertbestimmenden Faktoren.

In diesem Zusammenhang erlaube ich mir eine kleine Auswertung der Marktdaten, die Dr. Horstmann im Wertermittlungsforum (WF 3/10) veröffentlicht hat. Die Zusammenstellung zeigt den flächenmäßigen Handelsumfang in den neuen Bundesländern. Die erste Zusammenstellung stellt die Relation der Ausschreibung zum Gesamthandelsumfang dar. Die zweite Ausstellung stellt die Relation der Ausschreibung zum Handelsumfang ohne EALG-Verkäufe und Direktvergaben dar. Die Betrachtung ist erforderlich, da die EALG-Verkäufe und die Direktvergaben mehr oder minder stark durch die Ausschreibungsergebnisse beeinflusst sind.

		Jahr	2008	
1.	Handelsumfang		121.100	ha
	Ausschreibung		5.700	ha
	Anteil Ausschreibung		4,7%	
	Anteil Nicht-Ausschreibung		95,3%	
2.	Handelsumfang		121.100	ha
	Anteil BVVG			
	EALG	46.700	ha	
	Direktvergabe	16.600	ha	
	Ausschreibung	5.700	ha	
	Summe		69.000	ha
	Handelsumfang Nicht-BVVG		52.100	ha
	Ausschreibung		5.700	ha
	Nicht-BVVG incl. Ausschreibung		57.800	ha
	Anteil Ausschreibung		9,9%	
	Rest		90,1%	

Würde man eine Bewertung ausschließlich auf die Ausschreibungsergebnisse der BVVG aufbauen, so blieben 90% des Marktes unberücksichtigt. Es stellt sich mir die Frage, ob es richtig sein kann, 90% der Werte zu verwerfen.

3. Auswahl der Vergleichsfälle

Die Kaufpreissammlungen sind Grundlage der Wertermittlungen. Die Gutachterausschüsse haben die Aufgabe, entsprechende Kaufpreissammlungen zu führen und darauf Augenmerk zu halten, dass gewöhnliche Bedingungen eingehalten werden. Mir ist mit Ausnahme der Stellungnahme von Prof. Köhne und der Argumentation der BVVG keine Quelle bekannt, in der Kaufpreissammlungen ausschließlich auf offene Ausschreibungsverfahren aufbauen sollten. Diese Auffassung von Prof. Köhne wird fachlich und rechtlich zu diskutieren und zu kommentieren sein. Weitere Punkte habe ich in den Punkten 1 und 2 dieses Schreibens dargelegt.

4. Statistische Auswertung der Vergleichskaufpreise

Gebote sind nicht in die Kaufpreissammlung aufzunehmen (vergl. Punkt 2, Abs. 4). Die Aussonderung von „Ausreißern“ ist eine gewöhnliche Vorgehensweise. Das Arbeiten mit der doppelten Standardabweichung führt zu einem vergleichsweise breiten Korridor der brauchbaren Fälle. In anderen Bereichen der Immobilienbewertung wird mit Abweichungen von nur 20% vom Mittelwert gearbeitet.

5. Flächenumfang und Arrondierungsgrad

Der Größenzuschlag wird im Land M-V ausführlich diskutiert. Dies habe ich in meinen Gutachten auch wiederholt dargestellt und verweise auf Äußerungen der Gutachterausschüsse aus den Landkreisen Ostvorpommern und Güstrow, die der Auffassung sind, Größenzuschläge gäbe es nicht. Weiterhin fällt mir bei der Auswertung von Kauffällen der BVVG in den letzten Monaten vermehrt auf, dass Flächen unabhängig vom Kaufumfang mit gleichen Preisen gehandelt werden. Kaufwerte größerer Flächenlose werden offensichtlich in direkten Vergaben auch bei geringerem Flächenumfang ohne Minderung durchgesetzt. Damit handelt nach meiner Beobachtung auch die BVVG zunehmend ohne Beachtung des Faktors Flächenumfang.

6. Pachtstatus

Auch die Frage des Pachtstatus ist ein offener Diskussionspunkt. Nach meiner Auffassung sind die von der BVVG veräußerten Flächen in aller Regel nicht pachtfrei, da der bisherige Pächter diese Flächen kauft. Dies ist auch am übrigen landwirtschaftlichen Bodenmarkt häufig der Fall. Sollte der Pachtstatus wertrelevant sein, so könnte auch davon ausgegangen werden, dass die Bewertungsflächen im Zweifel nicht pachtfrei sind. Dies gilt möglicherweise umso mehr im Rahmen der Bund-Länder-Vereinbarung. Hier hat der bisherige Pächter, sofern er nicht erwerben will, einen Anspruch auf Pachtverlängerung um vier bzw. neun Jahre. Wenn der unbeteiligte Dritte zum Bewertungsstichtag erwirbt, sind die Flächen für bis zu neun Jahre verpachtet.

Zudem ist nach einer Untersuchung von UHEREK (vorgestellt im Rahmen des HLBS Sachverständigen-Spezialseminars vom 17.10. – 19.10.2008 in Göttingen) der Einfluss eines bestehenden Pachtvertrages auf den Kaufpreis erst ab einer Restlaufzeit von 3 Jahren nennenswert. Bei langen Restlaufzeiten wurde ein Abschlag von ca. 16 % gegenüber den Flächen ohne Pachtvertrag ermittelt.

Groß Lüsewitz, 19.11.2010

Frank Rixen