

**Gutachten
zur**

**Geeignetheit des Vergleichspreissystems (VPS)
der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH
(BVVG)**

für die

**Ermittlung des Marktwerts von zu veräußernden
landwirtschaftlichen Flächen**

im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen

**PROF. DIPL.-ING. WOLFGANG KLEIBER, FRICS
MINISTERIALRAT a.D.**

Inhalt

1.	Auftrag und Auftragsgrundlage	3
1.1	Gegenstand der Stellungnahme	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Vorbemerkung	3
2.	Sachverhalt	4
2.1	Allgemeines	4
2.2	Grundsätze der Europäischen Kommission für den Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand	4
3.	Stellungnahme	5
3.1	Marktwert	5
3.1.1	Allgemeines	5
3.1.2	Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	7
3.1.3	Marktwert und im bedingungsfreien Bietverfahren erzielter Marktpreis	8
3.2	Allgemein anerkannte Bewertungsstandards	8
4	Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG	10
4.1	Grundlagen	10
4.2.	Qualifizierung der Prinzipien des Vergleichspreissystems (VPS)	12
4.2.1	Vergleichswertverfahren	12
4.2.2	Anwendungsvoraussetzung	13
4.2.3	Zum Vergleich heranziehbare Vergleichsdaten	14
4.2.3.1	Allgemeines	14
4.2.3.2	Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	15
4.2.3.3	Bodenrichtwertverfahren	17
4.2.3.4	Eignung von Kaufpreisen als Ergebnis einer offenen Ausschreibung	18
4.2.3.5	Eignung von Ausschreibungsgeboten	19
4.2.3.6	Kaufpreise aus Direktverkäufen (DV)	25
4.2.3.7	Zwischenfazit zur Datenbasis	25
4.2.4	Marktwertermittlung	26
4.2.4.1	Allgemeines	26
4.2.4.2	Lage des Grundstücks	27
4.2.4.3	Bonität des Grundstücks	28
4.2.4.4	Grundstücksgröße	28
4.2.4.5	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt	31
4.2.4.6	Zur ausreichenden Zahl von Vergleichsobjekte	32
4.2.4.7	Ausschluss von Vergleichsdaten die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind	33
4.2.4.8	Ableitung des Marktwerts	33
5	Zusammenfassung der Ergebnisse	34
5.1	Zur Eignung und zu den Prinzipien des Vergleichspreissystems (VPS) der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG)	34
5.2	Zum Ausschluss staatlicher Beihilfen beim Verkauf von Grundstücken zum Marktwert	37
5.3	Weitergehende Vorschläge	38
6.	Schlusserklärung	39

1. Auftrag und Auftragsgrundlage

1.1 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Eignung des von der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) entwickelten Vergleichspreissystems (VPS) für die Marktwertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen in den fünf neuen Bundesländern. Konkret geht es um die sachverständige Einschätzung,

1. ob das Vergleichspreissystem (VPS) der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) als geeignet betrachtet werden kann, den Marktwert von landwirtschaftlichen Flächen zu ermitteln und somit das Vorliegen staatlicher Beihilfen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann und
2. ob das Vergleichspreissystem (VPS) der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) auf Prinzipien beruht, die in Deutschland als allgemein anerkannte Bewertungsstandards im Sinne der Grundstückswertermittlung angesehen werden können.

In diesem Zusammenhang sollen auch Vorschläge unterbreitet werden, wie das Vergleichspreissystem (VPS) gegebenenfalls zu ergänzen wäre, z.B. welche Informationen und Kriterien hinzugefügt werden müssten, um das VPS in die Lage zu versetzen, marktgerechte Preise für Grundstücksverkäufe zu ermitteln.

1.2 Auftrag

Das Gutachten wird erstattet im Auftrag des Bundesministeriums der Finanzen gemäß Auftragschreiben vom 25. Mai 2012 i.V.m. dem Vertrag vom 28.05.2012.

1.3 Vorbemerkung

Die Eignung des Vergleichspreissystems (VPS) der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) sowie die Vereinbarkeit der Prinzipien dieses Systems mit den allgemeinen Bewertungsstandards kann im Rahmen dieser Stellungnahme nur auf der Grundlage der Grundzüge des Vergleichspreissystems (VPS) betrachtet werden. In Einzelfällen auftretende Besonderheiten müssen außer Betracht bleiben.

Der Begriff des Grundstücks wird in diesem Gutachten nicht im buchungstechnischen Sinne verwandt. Grundstück sind im Folgenden verkaufte bzw. zum Verkauf anstehende Flächenlose.

Des Weiteren sollen als zur Marktwertermittlung geeignete Verkaufsfälle im Sinne dieses Gutachtens nur solche gelten, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen.

Die mit dem Auftrag gestellten Fragen zur Eignung des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG zur Ermittlung des Marktwerts von landwirtschaftlichen Flächen einschließlich der Eignung des Verfahrens zum Ausschluss staatlicher Beihilfen bei der Veräußerung von Grundstücken zu dem danach ermittelten Marktwert sowie zur Qualifizierung der Prinzipien des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG und seine Einordnung in die allgemein in Deutschland anerkannten Bewertungsstandards der

Grundstückswertermittlung werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Des Weiteren werden ergänzende Vorschläge zum Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG zur Ermittlung marktgerechter Preise für Grundstücksverkäufe unterbreitet.

2. Sachverhalt

2.1 Allgemeines

Die Bundesrepublik Deutschland hat bei der Europäischen Kommission (EUKOM) am 10.06.2011 ein Pränotifizierungsverfahren zur Klärung der Eignung des von der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) entwickelten Vergleichspreissystems (VPS) für die Marktwertmittlung von landwirtschaftlichen Flächen eingeleitet. Im Zuge dieses Verfahrens hat die Europäische Kommission am 13.10.2011 Fragen an die Bundesregierung Deutschland gerichtet, die mit der Mitteilung vom 18.11.2011 beantwortet wurden (im Folgenden als Mitteilung 18.11.2011 bezeichnet).

Mit Schreiben der Europäischen Kommission vom 30.03.2012 wurden weitere Fragen an die Bundesrepublik Deutschland gerichtet. In diesem Zusammenhang wird die Bundesrepublik Deutschland ersucht, ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung zur Frage einzuholen, ob das Vergleichspreissystem (VPS) geeignet ist, den Marktwert der von der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) zu veräußernden Grundstücke zu bestimmen.

2.2 Grundsätze der Europäischen Kommission für den Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand

Hintergrund vorstehender Fragen der Europäischen Kommission ist die Umsetzung der Grundstücksmitteilung der Kommission¹ betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand.

Nach vorstehender Grundstücksmitteilung der Kommission darf öffentliches Eigentum nicht unter seinem Marktwert veräußert werden. In der Grundstücksmitteilung werden für den Verkauf von Grundstücken grundsätzlich zwei Verfahrenswege zugelassen, nämlich

- a) der Verkauf durch ein bedingungsfreies Bietverfahren und
- b) der Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren auf der Grundlage eines durch (einen) unabhängige(n) Sachverständige(n) für Wertermittlung auf der Grundlage „*allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards*“ ermittelten Marktwerts, der bei dem Verkauf grundsätzlich nicht unterschritten werden darf.

¹ Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand Nr. 97C 209/03 vom 10.07.1997 (ABl. 1997 C 209 S. 3 = Grundstücksmarkt und Grundstückswert; GuG 1997, 363); vgl. auch Art. 49 Abs. 2 der Richtlinie 91/674 EWG des Rates (ABl. Nr. L 374 vom 31.12.1991, S. 7).

3. Stellungnahme

3.1 Marktwert

3.1.1 Allgemeines

Der Marktwert definiert sich nach der Grundstücksmitteilung als der „Preis, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und eine der Bedeutung des Objekts angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht.“

Der so definierte Marktwert ist nach herrschender Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum materiell identisch mit dem in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) definierten Marktwert (Verkehrswert). Zur Klarstellung wurde § 194 BauGB mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, 1359) um die Klammerdefinition „(Marktwert)“ ergänzt. Damit sind beide Begriffe auch europarechtlich gleich gesetzt worden. In der Begründung zum Gesetzentwurf² wird ausdrücklich auf die Richtlinie 91/674/EWG vom 19.12.1991 und den dort in Art. 49 Abs. 2 verwendeten Begriff des market-value bzw. Marktwerts Bezug genommen³.

Dementsprechend sind die in der Grundstücksmitteilung der Kommission genannten Kriterien des Marktwerts unter dem in § 194 BauGB gebrauchten Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ zu subsumieren.

Der Marktwert ist keine mathematisch exakt ermittelbare Größe⁴. Voneinander unabhängige Gutachter gelangen selbst bei Anwendung gleicher Grundsätze für ein und dasselbe Wertermittlungsobjekt regelmäßig zu voneinander abweichenden Marktwerten. Dies ist nicht in den Wertermittlungsverfahren, sondern in den Ungenauig-

² BT-Drucks. 15/2250, S. 62.

³ Die materielle Identität ist herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Schrifttum und braucht von daher nicht weiter erörtert zu werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 194 BauGB Rn. 23ff.; Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 11. Aufl. Rn. 1; Federwisch in Spannowsky/Uechtritz, BauGB, § 194 BauGB Rn. 3; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010 § 194 BauGB Rn. 103; BGH, Beschl. vom 28.04.2011 - V ZR 192/10 -, GuG 2011, 319; KG Urte. vom 26.08.2010 - 22 U 202/09 -; KG Urte. vom 26.08.2010 - 22 U 179/09 -; EuGH, Urte. vom 16.12.2010 - RS C 239/09 -, NL-BzAR 2011, 33; BGH, Urte. vom 13.06.2001 - XII ZR 49/99 -, EzGuG 20.181; BGH, Urte. vom 30.06.2004 - XII ZR 11/01 -, EzGuG 20.192.

⁴ BGH, Urte. vom 22.01.1959 - III ZR 186/57 -, WM 1959, 408 = EzGuG 6.38; BGH, Urte. vom 09.11.1959 - III ZR 148/58 -, BGHZ 32, 1 = EzGuG 14.12; BGH, Urte. vom 13.12.1962 - III ZR 97/61 -, MDR 1963, 569 = EzGuG 14.15; BGH, Urte. vom 23.11.1962 - V ZR 259/60 -, EzGuG 20.32; BGH, Urte. vom 20.12.1963 - III ZR 112/62 -, EzGuG 14.18; BGH, Urte. vom 20.12.1963 - III ZR 60/63 -, EzGuG 14.17; BGH, Urte. vom 31.03.1977 - III ZR 10/75 -, EzGuG 14.56; BGH, Urte. vom 25.06.1964 - III ZR 111/64 -, EzGuG 20.37; BGH, Urte. vom 02.07.1968 - V BLw 10/68 -, EzGuG 19.14; BGH, Urte. vom 04.03.1982 - III ZR 156/80 -, EzGuG 11.127; BGH, Urte. vom 18.10.1984 - III ZR 116/82 -, EzGuG 15.34; BGH, Urte. vom 01.02.1982 - III ZR 93/80 -, EzGuG 14.69; BGH, Urte. vom 1.2.1982 - III ZR 100/80 -, EzGuG 14.70; BGH, Urte. vom 08.02.1965 - III ZR 174/63 -, WM 1965, 460 = EzGuG 14.22; BVerwG, Urte. vom 24.11.1978 - 4 C 56/78 -, BVerwGE 57, 88 = EzGuG 15.9; LG Berlin, Urte. vom 13.01.2004 - 9 O 42/02 -, GuG 2004, 185.

keiten der in die Marktwertermittlung eingehenden Parameter begründet, die wiederum das Resultat der allgemeinen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hinzunehmenden aleatorischen „Preismechanismen“ sind. Der Marktwert (Verkehrswert) muss deshalb ermittlungstechnisch auch als ein statistischer Wert verstanden werden, d.h., als der Wert, der sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels der zum Vergleich herangezogenen Marktindikatoren ergibt. Im Gesetzgebungsverfahren zum BauGB wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass unter dem Verkehrswert begrifflich der Wert zu verstehen ist, der im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist⁵.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Grundstücke – unabhängig von der Form ihrer Vermarktung – in aller Regel zu dem Höchstpreis veräußert, der entsprechend der Art des Grundstücks nach angemessenem Vermarktungszeitraum und angemessenen Verkaufsmodalitäten erzielt werden kann. Dementsprechend handelt es sich auch bei den in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 195 BauGB registrierten Kaufpreisen in der Regel um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Höchstpreise. Der Verkauf eines Grundstücks zu dem aus einem bedingungsfreien Bietverfahren resultierenden Höchstgebot stellt insofern keine Besonderheit dar; der entsprechende Kaufpreis ist deshalb auch in die Kaufpreissammlung einzupflegen.

Ist indessen ein Grundstück zu einem Kaufpreis veräußert worden, der erheblich von dem in vergleichbaren Fällen üblicherweise erzielten und erzielbaren Höchstpreis abweicht, muss von einem Vertragsabschluss ausgegangen werden, der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i.S. des § 7 ImmoWertV beeinflusst ist.

Bei den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Höchstpreisen handelt es sich in aller Regel zudem um Höchstpreise, die nach dem Prinzip des sog. „*highest and best use*“ unter Berücksichtigung der Nutzung und Nutzbarkeit eines Grundstücks sowie absehbarer anderweitigen Nutzungen erzielbar sind, wenn diese Nutzungen mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Auch wenn Grundstücke in aller Regel zu dem nach vorstehenden Grundsätzen erzielbaren Höchstpreis veräußert werden, bildet dieser im Einzelfall erzielte Höchstpreis nicht direkt den Marktwert ab, denn auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt streuen die unabhängig voneinander abgegebenen Höchstgebote in einer dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbaren Bandbreite (Toleranzbereich). Dem wird in der allgemein anerkannten Praxis der Marktwertermittlung dadurch Rechnung getragen, dass der Marktwert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wird, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen. Marktwert ist mithin der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung herangezogenen Höchstpreise. Als Marktwert (Verkehrswert) wird deshalb nicht der höchste im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis, sondern – wie vorstehend bereits erläutert - der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung heranziehbaren Höchstpreise vergleichbarer Grundstücke bezeichnet. In diesem Sinne ist der Marktwert zugleich auch der am wahrscheinlichsten erzielbare Wert.

⁵ Bericht des zuständigen Ausschusses des Deutschen Bundestags: BT-Drucks. 10/6166, S. 137f.

Die vorstehenden Ausführungen zum Marktwert (Verkehrswert) entsprechen im Übrigen einem Verständnis vom Marktwert, das in den Mitgliedsländern der Europäischen Union allgemein anerkannt wird. Lediglich im Vereinigten Königreich hat man bis 2002 als „Open Market Value“ (OMV⁶) den bei der Vermarktung erzielbaren „best price“ verstanden. Das sog. „Best-Price-Theorem“ ist mit dem Red Book der Royal Institution of Chartered Surveyors im Jahre 2002 aufgegeben worden. Der „Market Value“ definiert sich nach materiell seither auch im Vereinigten Königreich wie der Marktwert i.S. des § 194 BauGB und anderer europäischer Staaten.

3.1.2 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr⁷ ist, wie der Begriff des „offen am Markt“ angebotenen Grundstücks ein unbestimmter Rechtsbegriff. Er definiert sich als der Handel

- auf einem freien Markt, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind,
- zwischen vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern, die hinreichend und ggf. sachverständig aufgeklärt sind und
- bei dem die Marktteilnehmer in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität mit anderen Marktteilnehmern interagieren⁸.

Wie auf anderen Märkten sind auch auf dem Immobilienmarkt die Usancen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs bzw. des offenen Anbietens insbesondere von der Art, Lage und Größe der am Markt gehandelten Immobilien und dem der jeweiligen Grundstücksart zurechenbaren Grundstücksmarkt abhängig. Während „kleinere“ Objekte „vor Ort“ ihren Markt haben können und entsprechend angeboten werden⁹, müssen größere Objekte auf regionaler bzw. auf überregionaler Ebene in einer dem Objekt angepassten Weise angeboten werden, um die dafür in Betracht kommenden zumeist kapitalkräftigen und ortsfremden Käuferschichten zu erreichen. Dementsprechend ist auch der gewöhnliche Geschäftsverkehr von Immobilien, die einer speziellen Nutzung vorbehalten sind und einen „engen“ Käuferkreis haben, anders geartet als der gewöhnliche Geschäftsverkehr mit marktüblichen Grundstücken. Aus alledem ergibt sich, dass der Marktwert zwar nicht nach Vermarktungsformen unterteilt werden kann, jedoch kann sich für unterschiedliche Grundstücksarten der gewöhnliche Geschäftsverkehr in Bezug auf die Form und Breite des Anbietens einer Immobilie, die bereitgestellten Informationen und vielem mehr unterscheiden.

⁶ VAS 4.2 RICS Statement of Valuation; London 1996.

„Open market value means the best price at which the sale of an interest in property might reasonably be expected to have been completed unconditionally for each consideration on the date of valuation assuming:

- a) a willing seller;
- b) that, prior to the date of valuation, there had been a reasonable period (having regard to the nature of the property and the state of the market) for the proper marketing of the interest, for the agreement of price and terms and for the completion of the sale;
- c) that the state of the market, level of values and other circumstances were, on any earlier assumed date of exchange of contracts, the same as on the date of valuation; and

that no account is taken of any additional bid by a purchaser with a special interest.“

⁷ Dieterich, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 194 BauGB; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010 S. 407ff.

⁸ Entsprechend dem EG-beihilferechtlichen Paradigma des „market economy vendor“; vgl. EuGH Rs. C 305/89 Alfa Romeo, Slg. 1991, I-1603 Rn. 19ff.; RS C 303/89 -, ENI-Lanerossi Slg. 1991 - I 1433 Rn. 20 ff.

⁹ Köhne, AgE 22/10 S. 1 GA 223.

Bei alledem macht es prinzipiell keinen Unterschied, ob eine Immobilie durch die öffentliche Hand oder von privater Seite veräußert wird. Auch bei privater Veräußerung von Grundstücken mit Flächengrößen, wie sie von der BVVG regelmäßig zum Verkauf gestellt werden, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr zunehmend durch überregionale und hinreichend publizierte Vermarktungsformen einschließlich der Vermarktung durch Ausschreibungen und Versteigerungen geprägt.

3.1.3 Marktwert und im bedingungsfreien Bietverfahren erzielter Marktpreis

Der nach Maßgabe der 1. Alternative der Grundstücksmitteilung der Kommission (vgl. Ziff. 2.2) in einem ordnungsgemäß durchgeführten bedingungsfreien Bietverfahren für ein Grundstück erzielte Höchstpreis muss nicht identisch mit dessen Marktwert sein. In diesem Zusammenhang wird aus gutem Grunde nur von dem „bestmöglichen Marktpreis“ und nicht vom Marktwert gesprochen¹⁰.

Der in einem bedingungsfreien Bietverfahren erzielte Höchstpreis kann dem Marktwert entsprechen, er kann höher und auch niedriger ausfallen. Insoweit orientieren sich die beiden in der Grundstücksmitteilung der Kommission ausdrücklich zugelassenen Alternativen zum Verkauf von Grundstücken unter Ausschluss unzulässiger Beihilfen nicht an einem zwangsläufig identischen Wert.

Der in einem bedingungsfreien Bietverfahren erzielte Höchstpreis kann jedoch in aller Regel die begründete Vermutung für sich in Anspruch nehmen (Vermutungstatbestand), dass mit dem Verkauf des Grundstücks keine unzulässige Beihilfe einhergeht und dies ist das mit der Grundstücksmitteilung verfolgte Ziel.

Der Verkauf zum bestmöglichen Marktpreis (market economy vendor principle) bzw. zum Marktwert zielt nämlich auf den Ausschluss unerlaubter Beihilfen bei dem Verkauf von Grundstücken durch die öffentliche Hand ab. Unterschreitet der im bedingungsfreien Bietverfahren erzielte bestmögliche Marktpreis den Marktwert, kann nach der Grundstücksmitteilung gleichwohl die Annahme einer mit dem Verkauf des Grundstücks einhergehenden unzulässigen Beihilfe ausgeschlossen werden.

3.2 Allgemein anerkannte Bewertungsstandards

Als die „allgemein in Deutschland anerkannten Bewertungsstandards“ der Marktwertermittlung“ i.S. der mit Schreiben der Europäischen Kommission vom 30.03.2012 aufgeworfenen Fragen werden die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und sonstige Normen angesehen, insbesondere die Regelungen der

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuchs (BauGB)¹¹,
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)¹²,
- Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2006)¹³,

¹⁰ A.A. EuGH, Urt. vom 16.12.2010 – C 239/09 -, Rn. 35.

¹¹ Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, 2414), zuletzt geändert durch Art. 4a des Gesetzes zur vom 12.04.2011 (BGBl. I 2011, 619).

¹² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639 = GuG 2010, 293).

- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)¹⁴,
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000)¹⁵,
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)¹⁶.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die vorstehend genannte Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I 2010, 639). Die Verordnung regelt mit wenigen Vorschriften lediglich allgemeine „Grundsätze“ der Marktwertermittlung von Grundstücken. Auch die in ihrem Dritten Abschnitt geregelten drei „klassischen“ Verfahren der Marktwertermittlung, nämlich das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, werden entsprechend der vollständigen Bezeichnung der Verordnung nur in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt. Damit ist die Anwendung anderer in der ImmoWertV nicht ausdrücklich geregelter Methoden nicht ausgeschlossen. Das BVerwG¹⁷ hat hierzu ausdrücklich festgestellt, dass auch andere geeignete Methoden zur Anwendung kommen können und demzufolge die geregelten Verfahren auch modifiziert werden können. Zu fordern ist jedoch, dass das angewandte Verfahren in sich „schlüssig“ ist¹⁸ und das Wertbild nicht verzerrt¹⁹.

Zu den „allgemein in Deutschland anerkannten Bewertungsstandards der Grundstückswertermittlung“ müssen auch die zur Marktwertermittlung in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze sowie auch die in der Praxis vorherrschenden Meinungen und Auffassungen zur Marktwertermittlung gerechnet werden.

Bei alledem kommt bei der Marktwertermittlung von Grundstücken dem sachverständigen Ermessen des im Einzelfall tätigen Sachverständigen eine nicht unerhebliche Bedeutung zu.

¹³ Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WERTR 2006) vom 01.03.2006 (BAnz Nr. 108a vom 10.06.2006; ber. BAnz. Nr. 121 S. 4798).

¹⁴ Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2001 (BAnz Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597 = GuG 2011, 165).

¹⁵ Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) vom 23.07.2000 (BAnz Nr. 168 vom 06.09.2000 = GuG 2000, 303).

¹⁶ Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78) i.d.F. der Bek. vom 28.07.1978 (BAnz Nr. 181 vom 26.09.1978), geändert durch Bek. des BMF vom 07.02.1980 (BAnz Nr. 79a), vom 03.12.1980 (BAnz vom 18.12.1980), vom 03.12.1982 (BAnz vom 11.12.1982), vom 10.12.1984 (BAnz Nr. 236 vom 15.12.1984), vom 29.04.1986 (BAnz Nr. 94 vom 24.05.1986), vom 30.12.1986 (BAnz Nr. 4 vom 08.01.1987 S. 141), vom 22.02.1989 (BAnz vom 15.12.1989), vom 08.01.1991 (BAnz Nr. 17 vom 25.01.1991 = GuG 1991, 113), vom 06.04.1993 (BAnz Nr. 94 vom 22.05.1993 S. 4677), vom 20.12.1994 (GuG 1995, 111), vom 09.03.1995 (BAnz Nr. 78 vom 25.04.1995 S. 4709), vom 04.02.1997 (GuG 1997, 183).

¹⁷ BVerwG, Urt. vom 16.01.1996 - 4 B 69/95 -, GuG 1996, 111 = EzGuG 15.83.

¹⁸ BFH, Urt. vom 18.12.1984 - VIII R 195/82 -, EzGuG 20.108a.

¹⁹ BGH, Urt. vom 29.05.1967 - III ZR 126/66 -, EzGuG 18.35; BGH, Urt. vom 02.02.1971 - III ZR 165/69 - EzGuG 20.51; BGH, Urt. vom 26.10.1972 - III ZR 78/71 - , EzGuG 18.57; BGH, Urt. vom 20.03.1975 - III ZR 153/72 - EzGuG 18.64; BGH, Urt. vom 14.12.1978 - III ZR 6/77 -, EzGuG 4.63; BGH, Urt. vom 23.06.1983 - III ZR 39/62 -, EzGuG 20.102; vgl. auch Maunz/Dürig/Herzog/Scholz, GG, Art. 14, S. 66.

4 Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG

4.1 Grundlagen

Zur Ermittlung des Marktwerts bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen an den jeweiligen Pächter²⁰ bedient sich die BVVG der von ihr als „Vergleichspreissystem (VPS)“ bezeichneten Methode, die in ihrem Kern dem allgemein anerkannten Vergleichswertverfahren zuzurechnen ist. Die Methode ist darauf angelegt, bei dem Verkauf landwirtschaftlicher Flächen staatliche Beihilfen auszuschließen.

Die Eckpunkte des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG sind in der Mitteilung der Bundesregierung Deutschland an die Europäische Kommission vom 18.11.2011 beschrieben und sollen hier nur kurz skizziert werden (vgl. Anlage):

- a) Grundlage des von der BVVG praktizierten Vergleichswertverfahrens sind folgende im Vergleichspreissystem (VPS) eingepflegten Vergleichsdaten:
- Kaufpreise (Vergleichspreise), die als Ergebnis einer Ausschreibung erzielt wurden (AV); diese gehen auch grundsätzlich in die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse ein (Ausschreibungsverfahren).
 - Zweit- und Drittgebote, die im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens abgegeben wurden (Ausschreibungsgebote) und potentiell zum Kaufabschluss geeignet sind.
 - Das höchste in einem alternativen Ausschreibungsverfahren²¹ der BVVG abgegebene Kaufgebot (AG) sowie - sofern vorliegend - auch das Zweit- und Drittgebot, auch wenn sich die BVVG für den Abschluss eines Pachtvertrags entschieden hat; auch diese Ausschreibungsgebote hätten potentiell zum Kaufabschluss führen können.
 - Kaufpreise (Vergleichspreise), die aus Verkäufen der BVVG an einen exklusiv ankaufsberechtigten Erwerber im Wesentlichen auf der Grundlage regionaler Ausschreibungsergebnisse für vergleichbare Grundstücke vereinbart wurden (Direktverkäufe, DV).
 - Kaufpreise (Vergleichspreise) aus Verkäufen zwischen Dritten (ohne Beteiligung der BVVG) für Grundstücke ab einer Mindestgröße (5 ha), soweit diese in die Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB einzupflegenden Vergleichspreise von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zur Verfügung gestellt werden.

Den höchsten Anteil am Datenbestand des Vergleichspreissystems (VPS) haben die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte registrierten Vergleichspreise. Ihr Anteil wird von der BVVG mit 8 690 Kaufpreisen (seit 01.01.2007) angegeben. Im Vergleich zu der für den gleichen Zeitraum im Vergleichspreissystem (VPS) registrierten Gesamtzahl von Kauffällen und Höchstgeboten (13 911) für Grundstücke ab einer Flächengröße von 5 ha sind dies rd. 62 %. Vergleicht man die vorstehende Gesamtzahl der im Vergleichspreissystem registrierten Gesamtzahl von Kauffällen und Höchstgeboten mit der entsprechenden Gesamtzahl unter Einbeziehung von Zweit- und Dritt-

²⁰ Bei begünstigten Verkäufen an Pächter nach dem EALG bis zum 31.12.2009 zu einem um 35 % reduzierten Marktwert.

²¹ Bei alternativen Ausschreibungsverfahren der BVVG können sowohl Kauf- als auch Pachtgebote abgegeben werden.

geboten (18 813) ergibt sich, dass sich hieran ein Anteil von Zweit- und Drittgeboten) von rd. 26 %.

Im Übrigen sind auch die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach § 196 BauGB abgeleiteten Bodenrichtwerte Bestandteil des Vergleichspreissystems (VPS); vgl. hierzu Ziff. 4.2.3.3.

- b) Die Vergleichsdaten (Vergleichspreise, Ausschreibungsergebnisse) sind im Vergleichspreissystem (VPS) registriert und abrufbar nach folgenden Kriterien:
- Lage (Bundesland, Landkreis, Gemeinde, Gemarkung),
 - Grundstücksgröße,
 - Nutzungsart,
 - Herkunft (Vergleichspreise, Ausschreibungsergebnisse, Direktverkäufe usw.),
 - Bodenqualität.
- c) Zum Preisvergleich werden Vergleichsdaten solcher Objekte herangezogen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend vergleichbar sind.
- Räumlich sollen die Vergleichsobjekte innerhalb eines Referenzraumes mit einem Radius von 20 km um das Bewertungsobjekt gelegen sein.
 - Qualitativ sollen die Vergleichsobjekte innerhalb eines Referenzraumes von +/- 10 Bodenpunkten um die durchschnittliche Bonität des Bewertungsobjekts liegen.
 - Zeitlich sollen sich die Vergleichsdaten aus Transaktionen bzw. Ausschreibungsergebnissen der letzten 12 Monate (vor dem Wertermittlungstichtag) resultieren.

Im Regelfall werden nur Vergleichsdaten von Objekten mit einer Mindestgröße von 10 ha herangezogen, da die von der BVVG vermarkteten Grundstücke regelmäßig größer als 20 ha (bis zu 450 ha) sind. Abweichungen der Grundstücksgröße werden berücksichtigt durch Gewichtung der Vergleichsfälle mit ihrer Grundstücksgröße bzw. durch Anwendung von Umrechnungskoeffizienten („Größenzuschlagsmodell“).

- d) Das Vergleichswertverfahren kommt auf der Grundlage einer „statistisch relevanten“ Mindestzahl von 10 Vergleichsdaten (Vergleichspreise; Ausschreibungsergebnisse) geeigneter Vergleichsgrundstücke zur Anwendung, nämlich den aus dem offenen Angebotsverfahren resultierenden Geboten (AV und AG), den aus Direktverkäufen der BVVG resultierenden Vergleichspreisen sowie den in der Kaufpreissammlung registrierten Vergleichspreisen. Sofern die notwendige Repräsentativität nicht erreicht wird, kann die Datenbasis um die Vergleichsfälle der Zweit- und Drittgebote erweitert werden.

Soweit nach den vorstehenden Grundsätzen die erforderliche Anzahl von Vergleichsdaten noch immer nicht erreicht wird, können alternativ (bei guter Vergleichbarkeit) oder zusätzlich der räumliche und/oder zeitliche Referenzrahmen erweitert werden (z.B. auf einen Radius von 30 km, auf +/- 15 Bodenpunkte bzw. 18 Monate).

4.2. Qualifizierung der Prinzipien des Vergleichspreissystems (VPS)

4.2.1 Vergleichswertverfahren

Das unter der Bezeichnung „Vergleichspreissystem (VPS)“ von der BVVG angewandte Verfahren der Marktwertermittlung ist ein „reinrassiges“ Vergleichswertverfahren, bei dem der Marktwert entsprechend der Regelungen des § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen und sonstigen Vergleichsdaten geeigneter Vergleichsgrundstücke abgeleitet wird.

Das Vergleichswertverfahren (Comparative Method) ist nach herrschender Auffassung in Schrifttum und Praxis ein besonders geeignetes Verfahren der Marktwertermittlung. Es zeichnet sich durch eine hohe Plausibilität und Überzeugungskraft aus, weil die aus dem Vergleich gewonnenen Erkenntnisse den sichersten Anhalt für den Marktwert bieten.

Das Vergleichswertverfahren ist aus den vorstehenden Gründen auch auf die Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke vorrangig anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren ist, wie im Übrigen auch das in der Marktwertermittlung angewandte Ertrags- und Sachwertverfahren kein Verfahren, das nach starren und einheitlichen Regeln praktiziert wird. Es handelt sich dabei stets um Oberbegriffe für Verfahren, die in unterschiedlichen Vorgehensweisen und Varianten praktiziert werden. So wird beispielsweise nach dem mittelbaren und unmittelbaren Preisvergleich unterschieden. Des Weiteren kann das Vergleichswertverfahren, als Bodenrichtwertverfahren, als sog. Zielbaumverfahren (Multifaktorenanalyse) bis hin zu der unüberschaubaren Gruppe sog. deduktiver Vergleichswertverfahren²² zur Anwendung kommen.

Die unterschiedlichen Varianten und Techniken des Vergleichswertverfahrens sind insbesondere von dem Gegenstand der Marktwertermittlung und den dafür zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten abhängig. Diese müssen in einer den besonderen Belangen des konkreten Einzelfalls Rechnung tragenden Weise zur Anwendung kommen. Dies ist nicht nur sachgerecht, sondern kann sogar geboten sein, wenn dadurch verlässlichere Ergebnisse erwartet werden können.

Aus alledem ergibt sich als **Zwischenfazit**, dass der Marktwert landwirtschaftlicher Grundstücke vorrangig auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln ist und das Verfahren methodisch so auszurichten ist, dass es den auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen Rechnung trägt. Dies betrifft insbesondere

- die Auswahl der zum Vergleich geeigneten Vergleichspreise und die ergänzende Heranziehung sonstiger zum Preisvergleich geeigneter Vergleichsdaten sowie
- die Ableitung des Marktwerts aus den zum Preisvergleich geeigneten Vergleichsdaten (Marktindikatoren).

²² Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010 S. 1374ff.

4.2.2 Anwendungsvoraussetzung

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens und mithin auch des Vergleichspreis-systems (VPS) der BVVG setzt voraus, dass eine *ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsdaten* und vor allem Vergleichspreise von Grundstücken zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück tatsächlich „vergleichbar“ sind:

- Als „vergleichbar“ gelten Vergleichsdaten von Grundstücken, die mit dem zu bewertenden Grundstück „hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale“ aufweisen (so z.B. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).
- Darüber hinaus müssen die den Vergleichsdaten zugrunde liegenden „allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt“ (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) hinreichend mit den am Wertermittlungsstichtag herrschenden Wertverhältnissen übereinstimmen, d.h., es sind möglichst stichtagsnahe Vergleichsdaten heranzuziehen.
- Bezüglich der „ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichsdaten“ stehen dem Sachverständigen häufig nur wenige Vergleichspreise und zuweilen sogar nur ein einziger oder gar kein Vergleichspreis zur Verfügung. In diesem Fall werden nach allgemein anerkannten Grundsätzen auch Vergleichspreise „aus anderen vergleichbaren Gebieten“ herangezogen (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Die Zahl der zum Preisvergleich geeigneten und in aller Regel aus der Vergangenheit stammenden Vergleichspreise schwindet nicht nur mit der Zeit, sondern vor allem auch umso mehr, wie die Grundstücksmerkmale der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke sich von den der zu bewertenden Liegenschaft unterscheiden. Je höher die Anforderungen an die Vergleichbarkeit gestellt werden, umso geringer wird die Zahl der zur Verfügung stehenden Vergleichsfälle.

Können die nach diesen Grundsätzen heranzuziehbaren Vergleichspreise eine fundierte Marktwertermittlung nicht gewährleisten, müssen nach allgemein anerkannten Grundsätzen andere geeignete Marktindikatoren herangezogen oder es muss auf die (ergänzende) Anwendung eines anderen weniger geeigneten Wertermittlungsverfahrens ausgewichen werden (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Kennzeichnend für das „Vergleichspreissystem (VPS)“ ist die Optimierung der Auswahl geeigneter Vergleichspreise durch sukzessiv zur Anwendung kommenden Auswahlkriterien.

- Im ersten Schritt werden Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke aus den zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten innerhalb eines engen Korridors hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale (Referenzräume) herausgefiltert.
- Ergibt sich daraus keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen, werden die Referenzräume schrittweise erweitert. Die Erweiterung der Referenzräume hat jedoch dort seine Grenzen, wo keine hinreichende Vergleichbarkeit mehr gegeben ist.
- Soweit trotz Erweiterung des Referenzrahmens keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stehen, können zur Erweiterung der Datenbasis weitere nachrangige Marktindikatoren ergänzend herangezogen werden. Dabei ist die Aussagekraft der ergänzend heranzuziehenden nachran-

gigen Marktindikatoren mit der dadurch erreichbaren höheren statistischen Absicherung des Ergebnisses der Marktwertermittlung abzuwägen.

Mit der schrittweisen Erweiterung der Referenzräume unter Einbeziehung von qualifizierten Zweit- und Drittgeboten aus bedingungsfreien Bietverfahren bis zu einer „statistisch relevanten“ Anzahl von Vergleichsobjekten entspricht das Vergleichspreissystem (VPS) den Grundsätzen der ImmoWertV, die eine „ausreichende Anzahl“ von Vergleichspreisen fordert, wobei man sich in der Praxis oftmals mit deutlich weniger als 10 Vergleichspreisen begnügen muss. 10 Vergleichspreise von Grundstücken, stellen für Marktwertermittlungen regelmäßig eine solide Grundlage dar, wenn die Grundstücke weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die Kaufpreise zudem aktuell sind.

4.2.3 Zum Vergleich heranziehbare Vergleichsdaten

4.2.3.1 Allgemeines

Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Marktwerts von Grundstücken unabhängig von dem angewandten Wertermittlungsverfahren alle dafür geeigneten Marktindikatoren (Vergleichsdaten) heranzuziehen. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens besteht

- a) keine Beschränkung auf die Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke (Vergleichspreise), auch wenn § 15 Abs. 1 ImmoWertV expressis verbis nur von „Vergleichs- bzw. Kaufpreisen“ spricht, und
- b) auch keine Beschränkung auf die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB registrierten Kaufpreise.

§ 15 Abs. 1 ImmoWertV steht auch der Heranziehung sonstiger für eine Marktwertermittlung geeigneter Marktindikatoren nicht entgegen. Es wäre mit einer fundierten Wertermittlung unvereinbar, wenn weitere in der Verordnung nicht genannte Anhaltspunkte, die qualifizierte Rückschlüsse auf den Marktwert erlauben, außer Betracht blieben. Ein Sachverständiger würde gegen seine Sorgfaltspflichten verstoßen, wenn er bei einer unzureichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise andere geeignete und ihm zugängliche Marktindikatoren ausschliesse.

In der Grundstücksmitteilung der Kommission zum Verkauf ohne bedingungsfreies Bietverfahren wird deshalb aus gutem Grunde ein auf der Grundlage „*allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards*“ ermittelter Marktwert gefordert. Der dort gebrauchte Begriff der „Marktindikatoren“ geht deshalb aus gutem Grunde weiter und ist ebenfalls nicht auf die Heranziehung von „Vergleichspreisen“ beschränkt.

Grundsätzlich können mithin andere für die Marktwertermittlung geeignete Marktindikatoren ergänzend herangezogen werden; sie müssen herangezogen werden, wenn keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte zur Verfügung steht und nicht auf andere Wertermittlungsverfahren ausgewichen werden kann. Werden in derartigen Fällen die sonstigen zur Verfügung stehenden und zugänglichen Marktindikatoren

(Vergleichsdaten) nicht vollständig und in angemessener Weise bei der Marktwertermittlung berücksichtigt, so kann daraus eine mangelhafte Marktwertermittlung resultieren. Dies gilt konkret auch im Falle der Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke mit einer Flächengröße von deutlich größer als 20 ha²³, wie sie von der BVVG vermarktet werden. Für die Marktwertermittlung derartiger Grundstücke können aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte i.d.R. nur in einem sehr eingeschränkten Maße geeignete Vergleichspreise zur Verfügung gestellt werden.

4.2.3.2 Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt nach § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB eine Kaufpreissammlung, in der insbesondere die Verkäufe von Grundstücken sowie die in § 195 Abs. 1 BauGB genannten Rechtsvorgänge eingepflegt werden. Aus der Kaufpreissammlung werden u.a. Vergleichspreise für Marktwertermittlungen bereitgestellt. Deshalb sind nach § 195 Abs. 5 BauGB i.V.m. der Gutachterausschussverordnung des jeweiligen Landes bei berechtigtem Interesse Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nach Maßgabe der genannten Verordnung zu erteilen.

Die Kaufpreissammlung hat als Datenquelle für die Marktwertermittlung in Deutschland eine hervorragende Bedeutung. Die in der Kaufpreissammlung registrierten Vergleichspreise geeigneter Vergleichsgrundstücke werden regelmäßig zur Marktwertermittlung herangezogen. Zur Vermeidung unnötiger Kosten werden i.d.R. jedoch nur die für die jeweilige Marktwertermittlung geeigneten Vergleichspreise abgerufen, d.h., es werden Vergleichspreise von solchen Grundstücken abgerufen, die mit den zu bewertenden Grundstücken qualitativ hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (selektierte Auskunftserteilung). Sollen z.B. für die Marktwertermittlung eines Grundstücks aus der Kaufpreissammlung geeignete Vergleichspreise herangezogen werden, so werden unter Angabe der wesentlichen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts gezielt Vergleichspreise solcher Grundstücke abgerufen, die nach Lage, Nutzung und den wesentlichen Grundstücksmerkmalen dem Bewertungsobjekt entsprechen; der Referenzrahmen des Auskunftsbegehrens wird allenfalls dann erweitert, wenn dabei nicht genügend Vergleichsobjekte genannt werden können.

Aus den vorstehenden Gründen werden aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücke mit einer Mindestgröße von 5 ha in das Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG aufgenommen. Diese Selektion ist bei einer deutlichen Abhängigkeit der Vergleichspreise von der Grundstücksgröße sachgerecht, wenn die Vergleichspreise zur Marktwertermittlung von Flächen herangezogen werden sollen, die regelmäßig eine Flächengröße aufweist, die deutlich größer als 20 ha ist²⁴. Zur Marktwertermittlung werden deshalb vornehmlich nur Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücke herangezogen, die größer als 10 ha sind²⁵. Auch wenn die aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte übernommenen

²³ Mitteilung 18.11.2011.

²⁴ Mitteilung 18.11.2011.

²⁵ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2.

Vergleichspreise mit 7 335 Verkäufe²⁶ den Schwerpunkt des Vergleichspreissystems (VPS) bilden, so macht dies schon deutlich, dass die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke, die regelmäßig eine Flächengröße aufweisen, die deutlich größer als 20 ha (bis zu 450 ha) sind, i.d.R. nicht die dafür erforderlichen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke bereit stellen können.

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten für das vorstehende Segment kein umfassendes und vor dem Hintergrund der dynamischen Marktentwicklung vor allem auch kein aktuelles Abbild des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes:

- Mit der Kaufpreissammlung wird das Marktgeschehen erfahrungsgemäß schon deshalb nicht vollständig und umfassend erfasst, weil die in § 195 Abs. 1 BauGB genannten Stellen die in dieser Vorschrift genannten Grundstückstransaktionen nicht stets umfassend und teilweise auch nur verzögert dem Gutachterausschuss mitteilen.
- Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse müssen die ihnen mitgeteilten Verkaufsfälle erst in die Kaufpreissammlung einpflegen, bevor sie zur Verfügung gestellt werden können; dementsprechend werden die Daten auch der BVVG erst in Abständen zwischen drei Monaten und einem Jahr mitgeteilt.
- Die in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse registrierten Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke betreffen in erster Linie kleinere auf dem örtlichen Grundstücksmarkt gehandelte Flächen, wobei die maßgeblichen wertbestimmenden Parameter, wie z.B. eine bestehende Verpachtung der Fläche nicht vollständig mit der ggf. verbleibenden Pachtdauer und dem Pachtzins usw. erfasst und auch nicht ausgewertet werden.
- Die mit § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Auswertung der Kaufpreissammlung sowie die dort auch vorgeschriebene Ableitung der erforderlichen Daten ist für die Belange der BVVG, nämlich der Vermarktung großflächiger landwirtschaftlicher Grundstücke unzureichend. So werden beispielsweise nur vereinzelt Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit landwirtschaftlicher Bodenwerte von der Flächengröße und keine unterjährigen Bodenpreisindizes für Flächen \geq als 5 bzw. \geq 10 ha abgeleitet.

Die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bieten bei alledem eine unzureichende Datenbasis für die Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke mit Flächengrößen, die deutlich größer als 20 ha (bis 450 ha) sind. Vor diesem Hintergrund besteht für die BVVG zur sachgerechten Anwendung des Vergleichswertverfahrens die Notwendigkeit, die Datenbasis zu erweitern, und zwar um

- a) die aus einem offenen Bieterverfahren (Ausschreibung) resultierenden Kaufpreise (AV),
- b) die im Rahmen von Ausschreibungsverfahren abgegebenen Zweit- und Drittgebote (Ausschreibungsgebote),
- c) die Höchstkaufgebote aus alternativen Ausschreibungen (AG), bei denen der Zuschlag zur Verpachtung erteilt worden ist, einschließlich dem Zweit- und Drittgebot sowie
- d) die auf der Grundlage regionaler Ausschreibungsergebnisse für vergleichbare Grundstücke vereinbarten beihilfefreien Kaufpreise bei Direktverkäufen (DV)

²⁶ Mitteilung 18.11.2011.

soweit diese nicht bereits in den bereitgestellten Auszügen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse enthalten sind.

4.2.3.3 Bodenrichtwertverfahren

Nach § 16 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV können zur Ermittlung des Bodenwerts landwirtschaftlicher Grundstücke auch die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten und in Bodenrichtwertkarten veröffentlichten Bodenrichtwerte herangezogen werden, wobei jedoch der unmittelbare Preisvergleich unter Heranziehung von Vergleichspreisen bzw. anderen Vergleichsdaten nach den Grundsätzen der ImmoWertV vorrangig ist²⁷.

Der Vorrang des von der BVVG angewandten Vergleichswertverfahrens (anstelle eines Bodenrichtwertverfahrens) ist darin begründet,

- dass mit den Bodenrichtwerten nicht das aktuelle Marktgeschehen erfasst wird und
- die Bodenrichtwerte zumeist den durchschnittlichen Bodenwert der Grundstücke abbilden, die auch in der Kaufpreissammlung registriert sind und die jedoch nicht unerheblich von den Grundstücken abweichen, die von der BVVG veräußert werden²⁸.

Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV können Bodenrichtwerte zur Wertermittlung unter der Voraussetzung herangezogen werden, dass sie auch geeignet sind. Eine Eignung ist gegeben, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV schreibt für die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten landwirtschaftlich genutzter Flächen in Bodenrichtwertkarten lediglich die Darstellung des Entwicklungszustands, der Art der Nutzung und ggf. die Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl vor. Anders als für die Veröffentlichung von Bodenrichtwerten für baureifes Land ist die Grundstücksgröße bei der Veröffentlichung von Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nicht darzustellen. Dementsprechend wird bei der Veröffentlichung der Bodenrichtwerte nicht hinreichend zwischen dem durchschnittlichen Bodenwert bei Verkäufen großflächiger Lose und bei Grundstücksverkäufen kleinerer landwirtschaftlicher Flächen (z.B. ≤ 2 ha) unterschieden. Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grundstücke sind für die Marktwertermittlung von Grundstücken, die regelmäßig größer als 20 ha (bis zu 450 ha) sind, deshalb nur eingeschränkt geeignet.

Darüber hinaus wird allgemein bezweifelt, dass die zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogenen Vergleichspreise landwirtschaftlicher Grundstücke stets hinreichend und mit der erforderlichen Transparenz selektiert werden²⁹. In diesem Zusammenhang ist vor allem darauf hinzuweisen, dass Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB i.V.m. § 10 ImmoWertV sowie der Gutachterausschussverordnung des

²⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6., Aufl. 2010 S. 1274.

²⁸ Dies kann darauf zurückgeführt werden, dass nach Bötzel in der Kaufpreissammlung vorwiegend Vergleichspreise von Klein- und Kleinstgrundstücken registriert sind; vgl. Studie Seite 82 Tab. 6.1; Seite 85 Tab. 6.3; Seite 87 Tab. 6.

²⁹ Bötzel, NL Nr. 4/2010, GA S. 82 ff.

Landes in jährlichem bzw. zweijährigem Turnus auf der Grundlage der im Vorjahr dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte mitgeteilten Verkaufsfälle abgeleitet und veröffentlicht werden. Die Bodenrichtwerte weisen damit im Vergleich zu den zwischenzeitlich angefallenen und von der BVVG erfassten Verkaufsfällen in Anbetracht der dynamischen Entwicklung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes in den neuen Ländern für aktuell anfallende Marktwertermittlungen nicht mehr die notwendige Aktualität auf.

4.2.3.4 Eignung von Kaufpreisen als Ergebnis einer offenen Ausschreibung

Wird ein Grundstück im Wege einer offenen Ausschreibung oder Versteigerung zu dem daraus resultierenden Höchstpreis veräußert, so ist der aus dem Höchstgebot resultierende Vergleichspreis grundsätzlich i.d.R. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S. der Definition des Marktwerts zuzurechnen. Der so zustande gekommene Vergleichspreis wird dementsprechend auch in die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach Maßgabe des § 195 BauGB eingepflegt. Dies gilt für die von der BVVG im Rahmen des bedingungsfreien Bieterverfahrens erzielten Kaufpreise ebenso wie für sonstige im Wege eines offenen Ausschreibungsverfahrens hervorgegangene Höchstpreise.

Die Vermarktung von Grundstücken durch offene Ausschreibung ist eine seit jeher gängige Vermarktungsform der öffentlichen Hand; sie nimmt auch im privatwirtschaftlichen Bereich einen breiten Raum ein.

Das Bundesministerium der Finanzen hat in seinem Erlass an die Oberfinanzdirektionen (OFD) über die Grundsätze für die Verkehrswertermittlung bei der Veräußerung bundeseigener Grundstücke in den neuen Bundesländern vom 07.01.1991 (VI C 1 VV 2030 – 17/90)³⁰ i.V.m. seinem Erlass vom 07.12.1990 (VI C 1 VV 2400 – 50/90 -) zur Ermittlung des Verkehrswerts die öffentliche Ausschreibung ausdrücklich zugelassen und das Ausschreibungsergebnis mit dem Marktwert (voller Wert) gleichgesetzt.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens muss ein aus offener Ausschreibung oder Versteigerung hervorgegangener Höchstpreis als Vergleichspreis herangezogen werden, insbesondere wenn die Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Dies gilt im Übrigen auch dann, wenn dieser Kaufpreis noch nicht in die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingepflegt worden ist.

Das Gleiche gilt für Kaufpreise (Vergleichspreise), die aus Verkäufen der BVVG an einen exklusiv ankaufsberechtigten Erwerber auf der Grundlage regionaler Ausschreibungsergebnisse für vergleichbare Grundstücke vereinbart wurden (Direktverkäufe, DV). Auch diese Vergleichspreise sind dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen und müssen bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens unter den genannten Voraussetzungen ebenfalls als Vergleichspreis herangezogen werden.

³⁰ Vgl. GuG 1993, 353; zur Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung der Ergebnisse von Ausschreibungen; Erl. des BMF vom 17.03.1992 (BANz Nr 72 vom 11.04.1992 = GuG 1992, 271); vgl. exemplarisch auch die Ausschreibungen im Geschäftsbereich der TLG (Kleiber/Söfker, Vermögensrecht, Eigentum an Grund und Boden, Jehle Verlag; Teil II Nr. 8.4) und auch des Liegenschaftsfonds Berlin

4.2.3.5 Eignung von Ausschreibungsgeboten

a) Allgemeines

Nach den vorstehenden Ausführungen können bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens neben Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke grundsätzlich auch andere zum Preisvergleich geeignete Marktindikatoren herangezogen werden (vgl. Nr. 4.2.2.1). Dies kann insbesondere bei Marktwertermittlungen auf „engen“ Grundstücksmärkten und engen Marktsegmenten geboten sein, insbesondere wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise nicht zur Verfügung steht.

Das Vergleichswertverfahren kann demzufolge nicht nur auf der Grundlage von Vergleichspreisen, sondern auch auf der Grundlage von Marktindikatoren aller Art zur Anwendung kommen, die geeignet sind, in fundierter Weise zum Marktwert zu führen oder eine Marktwertermittlung abzustützen. Nach allgemein anerkannten Bewertungsstandards hat man deshalb seit jeher neben Vergleichspreisen auch andere Marktindikatoren zur Marktwertermittlung herangezogen und dementsprechend werden in der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach Maßgabe des § 195 BauGB u.a. auch Enteignungsbeschlüsse, Beschlüsse über die Vorwegnahme einer Entscheidung im Umlegungsverfahren, Beschlüsse über die Aufstellung eines Umlegungsplans, Beschlüsse über eine vereinfachte Umlegung und für den Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren für das Vergleichswertverfahren bereitgehalten.

Zu den berücksichtigungsfähigen Marktindikatoren können unter bestimmten Voraussetzungen auch die in einem offenen Ausschreibungsverfahren abgegeben qualifizierten Gebote gerechnet werden. Ein qualifiziertes Gebot liegt in der Regel vor, wenn in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität mit anderen Marktteilnehmern unter Berücksichtigung

- der Person des vertragswilligen Bieters und der sonstigen Umstände gewährleistet ist, dass es sich dabei um ernsthafte Gebote handelt,
- das Gebot aus der Sicht des vertragswilligen Verkäufers auch tatsächlich zum Abschluss eines Kaufvertrages führen kann bzw. könnte, und
- eine Beeinflussung des Gebots durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse ausgeschlossen werden kann.

Die in einem offenen Ausschreibungsverfahren abgegeben qualifizierten Gebote sind auch dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S. der materiellen Definition des Marktwerts zuzurechnen (vgl. oben Ziff. 3.1.2f.). Die in einem offenen Ausschreibungsverfahren unter normalen Wettbewerbsbedingungen abgegeben Gebote werden i.S. vorstehender Erläuterungen nämlich von verkaufswilligen Käufern abgegeben, die im Rahmen des offenen Ausschreibungsverfahrens hinreichend und ggf. sachverständig aufgeklärt sind.

Unbeachtlich müssen indessen Gebote bleiben, die offenkundig den Marktwert unterschreiten und bei denen ein an sich verkaufswilliger Verkäufer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr seinen Verkaufswillen zurückstellt. So wie ein Käufer nicht um jeden Preis ein Grundstück erwirbt, ist auch ein Verkäufer nicht bereit, um jeden Preis sein Grundstück abzugeben. Unbeachtlich bleiben dementsprechend insbesondere auch die in Erwartung eines „Schnäppchens“ abgegebenen Gebote.

Es kommt im Ergebnis also entscheidend darauf an, ob die in einem offenen Ausschreibungsverfahren abgegebenen Gebote qualifizierte Rückschlüsse auf den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Höchstpreis erlauben. Ist das bei einem qualifizierten Gebot zu bejahen und bezieht sich das Gebot auf ein Grundstück, das mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks vergleichbar und vielleicht sogar in besonderem Maße vergleichbar ist, so ist der Sachverständige geradezu verpflichtet, diese Marktindikatoren in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Qualifizierte Angebotspreise können und müssen mithin in die Marktwertermittlung eingebracht werden, wenn die einschlägigen Vergleichsobjekte zum Preisvergleich geeignet sind, d.h., wenn die Grundstücksmerkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.

Dass die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte derartige Gebote nicht in ihre Kaufpreissammlung aufnehmen und in aller Regel schon mangels Kenntnis nicht aufnehmen können, steht einer Berücksichtigung dieser Marktindikatoren nicht entgegen. Aus Erfahrung ist schließlich auch bekannt, dass in der Kaufpreissammlung nicht alle beurkundeten Kaufverträge registriert sind.

b) Höchstgebote

Aus einem bedingungsfreien Bietverfahren resultierende Höchstpreise sowie entsprechende qualifizierte Höchstgebote aus alternativen Ausschreibungen³¹ (AG), bei denen der Zuschlag zur Verpachtung erteilt worden ist, sind neben sonstigen geeigneten Vergleichspreisen nach den vorstehenden Ausführungen grundsätzlich zum Preisvergleich geeignete Marktindikatoren. Das Gleiche gilt für Verkäufe der BVVG, die an einen exklusiv ankaufsberechtigten Erwerber auf der Grundlage regionaler Ausschreibungsergebnisse für vergleichbare Grundstücke vereinbart wurden (Direktverkäufe, DV).

Dass es sich bei den so gewonnenen Verkaufspreisen um „Höchstpreise“ bzw. „Höchstgebote“ handelt, steht ihrer Heranziehung zur Marktwertermittlung nicht entgegen, sondern prädestiniert sie sogar dazu. Denn auch bei den in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse registrierten und nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichspreise freihändiger Veräußerungen handelt es sich in aller Regel jeweils um den höchsten Preis, den der Verkäufer erzielen konnte. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach den geltenden Bewertungsstandards wird der Marktwert mithin stets aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen (vgl. Ziff. 3.2.1).

Das für ein konkretes Grundstück abgegebene Höchstgebot ist für die Ermittlung des Marktwerts dieses Grundstücks in besonderem Maße geeignet, da dem Gebot im Unterschied zu den sonstigen zur Marktwertermittlung herangezogenen Vergleichspreisen, die einschlägigen Grundstücksmerkmale des jeweiligen Grundstücks zugrunde liegen und keine abweichende Grundstücksmerkmale nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV berücksichtigt werden müssen.

³¹ Bei alternativen Ausschreibungsverfahren der BVVG können sowohl Kauf- als auch Pachtgebote abgegeben werden.

Bei alledem müssen Höchstgebote allerdings unbeachtlich bleiben, wenn bei ihnen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind.

- Um diesbezüglich eine sachgerechte Verwendung von Höchstpreisen zu gewährleisten soll nach der Arbeitsanleitung der BVVG³² bei „einzelnen besonders hohen Kaufpreisen“ und Höchstgeboten eine Verwendbarkeit dieser Vergleichsfälle nur dann anzunehmen sein, wenn ein weiteres Gebot in einer Spanne von bis zu 20 % unterhalb des Bestgebots abgegeben wurde.
- Mehrere auffällig hohe Kaufpreise und Gebote, die mehr als 20 % über den weiteren Geboten liegen, sollen nach der Arbeitsanleitung der BVVG darüber hinaus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr dann zugerechnet werden können, wenn sie von verschiedenen Bietern abgegeben wurden oder durch vergleichbare Ausschreibungsergebnisse gestützt werden.

Nach der hier vertretenen Auffassung kann bei einzelnen besonders hohen Kaufpreisen und Höchstgeboten eine Verwendbarkeit dieser Vergleichsfälle in analoger Anwendung des § 7 ImmoWertV auch dann angenommen werden, wenn der Kaufpreis bzw. das Höchstgebot von den sonstigen zur Marktwertermittlung geeigneten und „gleichnamig“ gemachten Vergleichsfällen und Marktindikatoren nicht erheblich abweicht und bei einer Gesamtbetrachtung eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ausgeschlossen werden kann. Ob ein einzelner besonders hoher Kaufpreis oder ein Höchstgebot von Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen „erheblich“ abweicht und deshalb nicht berücksichtigungsfähig ist, lässt sich dabei nur beurteilen, wenn die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise und anderen Daten auf die dem Höchstgebot zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (mittels Indexreihen) umgerechnet und abweichende Grundstücksmerkmale zuvor berücksichtigt worden sind.

c) Zweit- und Drittgebote

Soweit das im offenen Ausschreibungsverfahren unabhängig voneinander abgegebene Zweit- und Drittgebot³³ die Voraussetzungen erfüllen, die an ein qualifiziertes Gebot nach den vorstehenden Ausführungen zu stellen sind, können auch Zweit- und Drittgebote vorbehaltlich weiterer Betrachtungen grundsätzlich ein gewichtiger Marktindikator sein. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass solche Gebote nicht realisierbare Vorstellungen oder gar nur bloße „Wunschvorstellungen“ des Bietenden repräsentieren, denn unter den genannten Voraussetzungen hätte auch das qualifizierte Zweit- und Drittgebot zum Vertragsschluss führen können, wenn nicht das darüber hinausgehende Höchstgebot vorgelegen hätte.

Ein Zweit- und Drittgebot erfüllt die Voraussetzungen eines qualifizierten Gebots, wenn es gegenüber dem Höchstgebot lediglich in einer Größenordnung abfällt, die die allgemein bei Marktwertermittlungen hinzunehmende Unsicherheit nicht überschreitet. Da selbst bei fundierten Marktwertermittlungen regelmäßig Unsicherheits-

³² Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2.

³³ Bei durchschnittlich sechs bis acht Bietern (vgl. Fallstudien S. 87).

margen von +/- 20 % hingenommen werden müssen, können Zweit- und Drittgebote, die das Höchstgebot nicht mehr als 20 % unterschreiten, als ernsthafte und „aufgeklärte“ Gebote angesehen werden. Sie repräsentieren dann wie der Höchstpreis den gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Da sich der Marktwert nicht als der höchste im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis, sondern als Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung heranziehbarer Höchstpreise vergleichbarer Grundstücke definiert (vgl. Ziff. 3.2.1), können unter den vorstehenden Voraussetzungen Zweit- und Drittgebote (auch zur Abstützung des Höchstgebotes) in eine Marktwertermittlung grundsätzlich einbezogen werden. Dem Höchstgebot kann bei der Ableitung des Marktwerts aus den Vergleichsdaten ein entsprechendes höheres Gewicht beigemessen werden, wenn ein Zweit- bzw. Drittgebot vorliegt, das den dem Höchstgebot anhaftenden Toleranzbereich nicht überschreitet.

Weicht indessen das Zweit- und Drittgebot erheblich von dem Höchstgebot ab, kann in analoger Anwendung der Regelung des § 7 ImmoWertV nicht ausgeschlossen werden, dass sowohl das Höchstgebot, als auch das Zweit- und Drittgebot durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist.

- In diesem Fall wird man wiederum in analoger Anwendung des § 7 ImmoWertV nur dann eine Beeinflussung des Höchstgebots durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse annehmen können, wenn das Höchstgebot auch von den übrigen zum Vergleich herangezogenen Vergleichspreisen und sonstigen Marktindikatoren, insbesondere von vergleichbaren Höchstgeboten abweicht (Ausreißer).
- Umgekehrt können die Zweit- und Drittgebot nicht zur Marktwertermittlung herangezogen werden, wenn sie erheblich vom Höchstgebot und den übrigen zum Vergleich herangezogenen Vergleichspreisen und sonstigen Marktindikatoren abweichen.

Bei erheblichen Abweichungen der Zweit- und Drittgebote vom Höchstgebot müssen mithin stets die übrigen zum Vergleich herangezogenen Vergleichspreise, Höchstgebote und sonstigen Marktindikatoren vergleichbarer Grundstücke in die Betrachtung einbezogen werden.

d) Berücksichtigung von qualifizierten Zweit- und Drittgebote bei der Marktwertermittlung

Qualifizierte Zweit- und Drittgebote³⁴ sind nach den vorstehenden Ausführungen gewichtige Marktindikatoren. Da sich der Marktwert bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ableitet, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen, sind Zweit- und Drittgebote allerdings nur bedingt zur Marktwertermittlung geeignet. Ob und in welcher Weise sie in die Marktwertermittlung einbezogen werden können, muss in Abwägung mit den übrigen zur Verfügung stehenden Marktindikatoren, insbesondere den zur Verfügung stehenden geeigneten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke sowie qualifizierter Höchstgebote beurteilt werden.

³⁴ Bei durchschnittlich sechs bis acht Bietern (vgl. Fallstudien S. 87).

Als nachrangig zu berücksichtigender Marktindikator sind qualifizierte Zweit- und Drittgebote nach den oben stehenden Ausführungen grundsätzlich geeignet, wenn sie das Höchstgebot nicht mehr als 20 % unterschreiten und deshalb dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind. Zweit- und Drittgebote sind unter diesen Voraussetzungen Marktindikatoren, die das Höchstgebot „stützen“, d.h., das Gewicht des Höchstgebots „erhärten“ ohne dem Höchstgebot gleich gestellt zu sein. Im Rahmen der Marktwertermittlung sind sie auch unter den genannten Voraussetzungen dem Höchstgebot nicht gleichgestellt, weil der Marktwert als Durchschnittswert aller in die Marktwertermittlung eingehenden Höchstpreise und eben nicht der davon abfallenden Zweit- und Drittgebote abgeleitet wird. Weichen die Zweit- und Drittgebote und auch die darüber hinausgehenden Gebote nicht mehr als 20 % vom Höchstgebot ab, so belegt dies aber deutlich die „Qualität des Höchstgebots“, dem dann im Rahmen der Marktwertermittlung bei der Aggregation aller Vergleichsdaten ein entsprechend höheres Gewicht beigemessen werden muss.

Nach der Arbeitsanleitung der BVVG³⁵ sollen „repräsentative Zweit- sowie Drittgebote aus offenen Angebotsverfahren“ zur Marktwertermittlung indessen nur herangezogen werden, „wenn weniger als 10 geeignete Vergleichsfälle aus offenen Angebotsverfahren und solchen gleichgestellten Verkäufen verfügbar sind“. Die Einbeziehung der Zweit- und Drittgebote verleiht dem Höchstgebot im Sinne der vorstehenden Ausführungen ein höheres Gewicht und ist deshalb mit einer sachgerechten und fundierten Marktwertermittlung vereinbar, wenn das Zweit- bzw. Drittgebot nicht mehr als 20 % vom Höchstgebot abweicht.

Nach der hier vertretenen Auffassung verleiht ein Zweit- und Drittgebot, das nicht mehr als 20 % vom Höchstgebot abweicht, dem Höchstgebot auch dann ein höheres in die Marktwertermittlung einzustellendes Gewicht, wenn im konkreten Einzelfall weniger als 10 geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

e) *Berücksichtigung von „repräsentativen“ Zweit- und Drittgeboten bei der Marktwertermittlung*

Nach der Arbeitsanleitung der BVVG sollen zur Marktwertermittlung auch sog. „repräsentative Zweit- sowie Drittgebote“ aus offenen Angebotsverfahren“ herangezogen werden, wenn weniger als 10 geeignete Vergleichspreise und Vergleichsfälle aus offenen Angebotsverfahren und solchen gleich gestellten Verkäufen verfügbar sind. Als „repräsentativ“ gelten nach der Arbeitsanleitung regelmäßig

- *Zweitgebote*, wenn in dem betreffenden Angebotsverfahren mindestens 4 Gebote vorliegen, bzw.
- *Drittgebote*, wenn in dem betreffenden Angebotsverfahren mindestens 6 Gebote vorliegen,

wobei die Höhe des Zweit- bzw. Drittgebots und der jeweilige Unterschied zum Höchstgebot nicht ausdrücklich zu beachten ist³⁶.

Demnach soll bereits bei einer Gesamtzahl von vier Geboten neben dem Höchstgebot auch das Zweitgebot zur Marktwertermittlung herangezogen werden können;

³⁵ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2 b).

³⁶ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2 b).

das Drittgebot soll dementsprechend bereits bei einer Gesamtzahl von sechs Geboten herangezogen werden können.

Dies kann bedeuten, dass

- im Grenzfall 50 % aller Gebote zur Marktwertermittlung herangezogen werden, auch wenn das Zweit- bzw. Drittgebot mehr als 20 % vom Höchstgebot abweicht, bzw.
- ein einzelner Höchstpreis von vier bzw. sechs Geboten zur Marktwertermittlung herangezogen wird, obwohl die übrigen drei bzw. fünf Gebote möglicherweise sehr deutlich (mindestens um 20 %) vom Höchstpreis abweichen und zu besorgen ist, dass der Höchstpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist (vgl. die vorstehenden Ausführungen zu den Höchstgeboten bei Buchstabe b).

Da bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens der Marktwert aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet wird, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweils im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielten Höchstgebot stammen, kann die Heranziehung von „repräsentativen Zweit- sowie Drittgeboten“ das Ergebnis der Marktwertermittlung in unzulässiger Weise dämpfen, d.h., mit der Einbeziehung der „repräsentativen Zweit- sowie Drittgeboten“ i.S. der Definition der Arbeitsanleitung ist eine sachgerechte Marktwertermittlung nicht gewährleistet.

f) *Erweiterte Berücksichtigung von qualifizierten Zweit- und Drittgeboten bei der Marktwertermittlung*

Wie vorstehend erläutert wurde, ist von einem qualifizierten Zweit- und Drittgebot zu fordern, dass es gegenüber dem Höchstgebot nicht in einer Größenordnung abfällt, die den dem Höchstgebot anhaftenden Toleranzbereich überschreitet, weil nur unter diesen Voraussetzungen auch das Zweit- und Drittgebot nach den unter Ziff. 3.2.1 gegebenen Erläuterungen zum Marktwert als geeignete Marktindikatoren gelten können³⁷. Dabei wurde der bei Marktwertermittlungen hinzunehmende Toleranzbereich nach einem in der Wertermittlungspraxis allgemein anerkannten Erfahrungssatz mit +/- 20 % angesetzt und dies rechtfertigt auch die Heranziehung von Zweit- und Drittgeboten, wenn weniger als 10 geeignete Vergleichspreise und Vergleichsfälle aus offenen Angebotsverfahren und solchen gleich gestellten Verkäufen verfügbar sind.

Die dem Marktwert zurechenbare Unsicherheitsmarge ist keine starre Größe. Bei inhomogenen und infolge der Inhomogenität auch intransparenten Marktverhältnissen sind auch höhere Toleranzbereiche von bis +/- 30 % hinzunehmen³⁸. Bei inhomogenen Marktverhältnissen stehen dem Sachverständigen naturgemäß auch nur wenige für eine Marktwertermittlung geeignete Vergleichspreise zur Verfügung und dies muss zwangsläufig zu einer Erweiterung des Referenzrahmens führen.

³⁷ Bei einem qualifizierten Zweit- und Drittgebot, das von dem Höchstgebot nicht in einer Größenordnung abfällt, die den Toleranzbereich des Höchstgebots überschreitet, kann i.d.R. auch nicht angenommen werden, dass es durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist.

³⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010 S. 445.

Aus alldem folgt, dass zur Ermittlung des Marktwerts bei inhomogenen Marktverhältnissen qualifizierte Zweit- und Drittgebote als geeignete Marktindikatoren auch dann nachrangig berücksichtigt werden können, wenn sie das Höchstgebot nicht mehr als 30 % unterschreiten. Es erscheint von daher sinnvoll die Regelungen der Arbeitsanleitung der BVVG zur Berücksichtigung sog. „repräsentativer Zweit- sowie Drittgebote“ durch eine Erweiterung des Referenzrahmens für Zweit- und Drittgebote auf 30 % bei inhomogenen Marktverhältnissen zu ersetzen.

4.2.3.6 Kaufpreise aus Direktverkäufen (DV)

Insbesondere bei Direktverkäufen an langfristige Pächter im Rahmen der von der BVVG praktizierten Privatisierungsgrundsätze 2010 wendet die BVVG ebenfalls das Vergleichspreissystem (VPS) an, wobei wiederum alle nach allgemeinen Bewertungsstandards geeigneten und jedermann zugänglichen Marktindikatoren (Vergleichsdaten) herangezogen werden. Dies sind wiederum, wie zuvor beschrieben,

- die aus regionalen Ausschreibungen für vergleichbare Grundstücke resultierenden Ergebnisse sowie
- zwischen Dritten (ohne Beteiligung der BVVG) vereinbarte Verkaufsfälle, wenn sie nach der Grundstücksart, der Lage und Bonität des Grundstücks sowie insbesondere der Grundstücksgröße geeignet sind und

ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ausgeschlossen werden können.

Die aus Direktverkäufen resultierenden nach vorstehenden Grundsätzen abgeleiteten Kaufpreise weisen, da sie von den Käufern akzeptiert wurden, alle Voraussetzungen auf, um in die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse eingepflegt zu werden. Sie können dann von jedermann zum Preisvergleich herangezogen werden. Die Kaufpreise beziehen sich regelmäßig auf Grundstücke mit einer Flächengröße von deutlich größer als 20 ha und sind deshalb, unabhängig von ihrer Aufnahme in die Kaufpreissammlung, zur Marktwertermittlung entsprechend großer landwirtschaftlicher Grundstücke nach allgemeinen Grundsätzen der Marktwertermittlung besonders geeignet (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

4.2.3.7 Zwischenfazit zur Datenbasis

Als Ergebnis vorstehender Betrachtungen ist festzuhalten, dass zum Preisvergleich grundsätzlich

- a) nicht nur Vergleichspreise geeigneter Vergleichsgrundstücke, sondern auch geeignete, d.h. qualifizierte Gebote eines offenen Ausschreibungsverfahrens herangezogen werden müssen,
- b) nicht nur die extern vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in deren Kaufpreissammlung registrierten Vergleichspreise, sondern auch die intern in der BVVG gesammelten Vergleichsdaten herangezogen werden müssen, zumal diese Daten nach Lage, Bonität und Größe der Grundstücke den gewöhnlichen Geschäftsverkehr der von der BVVG zum Verkauf gestellten Grundstücke besonders gut repräsentieren,

- c) die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Grundstücke für die Ermittlung von Marktwerts von Grundstücken der Größenordnung, wie sie von der BVVG veräußert werden, i.d.R. nicht geeignet sind und entsprechend den Regelungen der ImmoWertV das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichspreisen und Vergleichsdaten vorrangig ist (unmittelbarer Preisvergleich).

Wie für das im Einzelfall anzuwendende Wertermittlungsverfahren muss auch für die Auswahl der heranzuziehenden Marktindikatoren im konkreten Einzelfall letztlich die Eignung und Aktualität der Vergleichsdaten entscheidend sein und diese ist insbesondere von der Vergleichbarkeit und Aktualität der Marktindikatoren abhängig.

Die Einbeziehung der Vergleichsdaten aus Transaktionen (Vergleichspreise) bzw. Ausschreibungsergebnissen der BVVG ist darüber hinaus geboten, da der Anteil der BVVG-Verkäufe an den Gesamtverkäufen so erheblich ist³⁹, dass diese **Verkäufe den gewöhnlichen Geschäftsverkehr des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes nicht unerheblich repräsentieren**. Der Anteil fällt noch deutlich höher aus, wenn man die Betrachtung auf Verkäufe landwirtschaftlicher Grundstücke beschränkt, die eine Flächengröße aufweisen, wie sie von der BVVG zum Verkauf gestellt werden (Flächenlose, die regelmäßig deutlich über 20 ha – bis zu 450 ha - liegen).

Aus alledem folgt schließlich, dass die Einbeziehung der im Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG registrierten Vergleichsdaten im Rahmen einer fundierten Marktwertermittlung großflächiger landwirtschaftlicher Grundstücke sachlich geboten und auch für den freischaffenden Sachverständigen unverzichtbar ist. Das Vergleichspreissystem (VPS) muss deshalb bei berechtigtem Interesse Dritten, d.h. insbesondere frei schaffenden Sachverständigen unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zugänglich sein, wenn auf dem Gebiet der Marktwertermittlung großflächiger landwirtschaftlicher Grundstücke monopolartige Verhältnisse vermieden werden sollen. Die BVVG gewährleistet diesen Zugang unter Bedingungen, die mit der Auskunftserteilung aus der Kaufpreissammlung nach § 195 Abs. 3 BauGB i.V.m. der Gutachterausschussverordnung des Landes vergleichbar sind.

4.2.4 Marktwertermittlung

4.2.4.1 Allgemeines

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen nach den dargelegten allgemeinen Bewertungsstandards stets Vergleichsdaten von Grundstücken herangezogen werden, die in möglichst engen Grenzen die Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks aufweisen. Die Vergleichbarkeit bestimmt sich dabei nach solchen ausgewählten Grundstücksmerkmalen, die für den Marktwert der zu bewertenden Grundstücksart von maßgebender Bedeutung sind.

Dementsprechend sollen nach den gegebenen Erläuterungen zum Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG zum Preisvergleich Vergleichsdaten solcher Objekte heran-

³⁹ An der auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt der neuen Bundesländer zum Verkehrswert (ohne begünstigte Verkäufe nach EALG) veräußerten Fläche hatte die BVVG 2010 einen Anteil von 37 % (2009: 40 %).

gezogen werden, die räumlich und qualitativ in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen landwirtschaftlicher Grundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen. Dies sind im landwirtschaftlichen Bereich neben der Grundstücksart in erster Linie

- die Lage des Grundstücks,
- die Bonität und
- die Grundstücksgröße.

Daneben sind u.a. die naturschutzrechtliche und sonstige Nutzungsbeschränkungen, Bewirtschaftungerschwernisse, die Topographie, der Grundstückszuschnitt, der Arrondierungsgrad, die Zugänglichkeit und Erschließung der zu veräußernden Liegenschaft zu erfassen und ggf. in die Marktwertermittlung einzustellen⁴⁰.

Von einer *hinreichenden Übereinstimmung* kann ausgegangen werden, wenn sich die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge in hinnehmbaren Grenzen halten. In der Rechtsprechung wurden Zu- oder Abschläge in einer Größenordnung von bis zu 30 bis 35 % und ausnahmsweise auch einmal 40 % hingenommen⁴¹. Bei alledem kann solchen Vergleichspreisen ein höheres Gewicht beigemessen werden, bei deren Heranziehung geringere Zu- bzw. Abschläge zur Berücksichtigung qualitativer Unterschiede angebracht werden müssen.

In der Regel unterscheiden sich die zum Preisvergleich herangezogenen Grundstücke gleich in mehreren den Marktwert bestimmender Einflussfaktoren, die zudem in einer gegenseitigen Abhängigkeit stehen können. Damit die Abweichungen in möglichst engen Grenzen gehalten werden und die Summe der anzubringenden Zu- und Abschläge nicht die zulässigen Grenzen überschreiten, müssen Vergleichsdaten solcher Grundstücke herangezogen werden die in ihren Grundstücksmerkmalen mit der zu bewertenden Liegenschaft möglichst übereinstimmen bzw. in einem engen Korridor voneinander abweichen.

Mit dem Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG werden für die Auswahl der Vergleichsdaten als Korridor für verbleibende Abweichungen enge räumliche und zeitliche „Referenzräume“ gesetzt: Sie sollen gewährleisten, dass die zur Berücksichtigung verbleibender Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge vergleichsweise gering ausfallen⁴².

4.2.4.2 Lage des Grundstücks

Die Vergleichsobjekte (gleicher Nutzungsart) sollen innerhalb eines Referenzraumes mit einem Radius von 20 km um das Bewertungsobjekt gelegen sein. Für den Fall, dass mit diesen engen Grenzen nicht die geforderte „statistisch relevante“ Mindestzahl von 10 Vergleichsobjekten erreicht werden kann, wird entsprechend der Regelung des § 15 Abs. 1 der Referenzraum auf einen Radius von z.B. 30 km erweitert.

⁴⁰ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.1.

⁴¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. 2010 S. 1234ff.

⁴² Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.1.

Es handelt sich dabei um einen flexibel handhabbaren Richtwert, denn bei Verkäufen ≤ 1 ha ist die Gemeinde bzw. der Landkreis der Referenzraum; bei Verkäufen ≥ 100 ha Ackerland und größeren Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von denen der Vergleichsobjekte ist es angezeigt den Referenzraum zu erweitern. Das Gleiche soll bei stark wechselnden Böden bzw. wechselnden Relief gelten.

4.2.4.3 Bonität des Grundstücks

Die Vergleichsobjekte (gleicher Nutzungsart) sollen innerhalb eines Referenzraumes von +/- 10 Bodenpunkten um die durchschnittliche Bonität des Bewertungsobjekts liegen. Für den Fall, dass mit diesen engen Grenzen nicht die geforderte „statistisch relevante“ Mindestzahl von 10 Vergleichsobjekten erreicht werden kann, soll der Referenzraum regelmäßig auf +/- 15 Bodenpunkten erweitert werden. Umgekehrt kann in Abhängigkeit der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt der Referenzraum auch auf +/- 5 Bodenpunkte eingeschränkt werden⁴³.

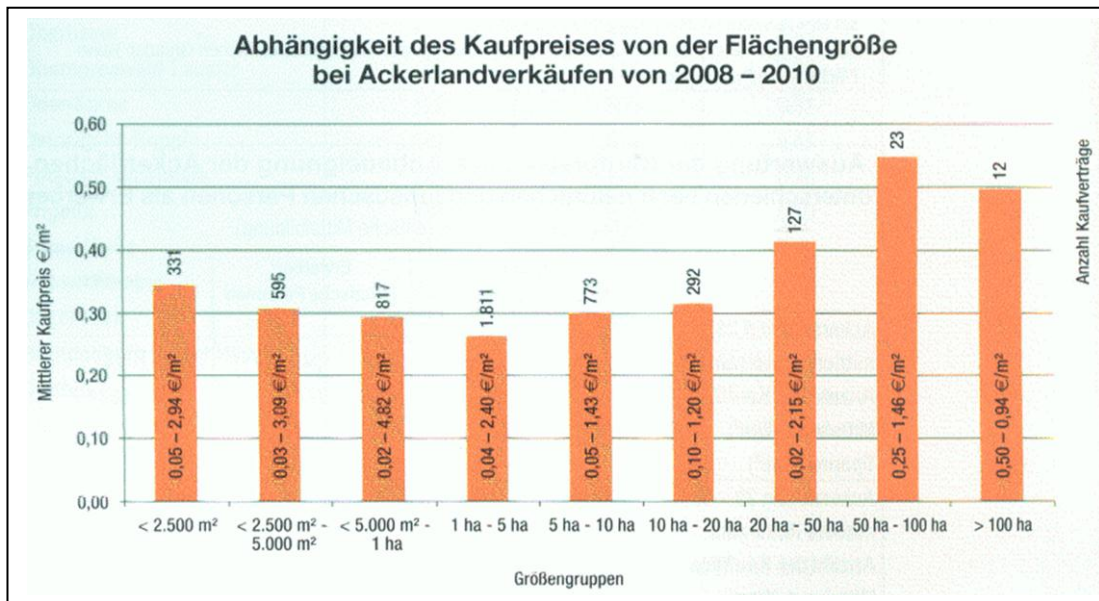
4.2.4.4 Grundstücksgröße

Neben der Nutzungsart, Lage und Bonität landwirtschaftlicher Grundstücke ist der Marktwert landwirtschaftlicher Grundstücke hochgradig von der Fläche abhängig. Denn im landwirtschaftlichen Bereich werden im Hinblick auf die Mechanisierung und den Strukturwandel der Landwirtschaft große Grundstückslose in der Regel zu signifikant höheren Preisen als Klein- und Kleinstgrundstücke gehandelt. Dementsprechend sind zur Marktwertermittlung von Grundstücken mit der Flächengröße, wie sie von der BVVG (deutlich über 20 ha bis zu 450 ha) vermarktet werden, die Vergleichsdaten solcher Grundstücke geeignet, die hinsichtlich der Flächengröße „hinreichend“ vergleichbar sind.

Generell ist festzustellen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des landwirtschaftlichen Grundstücksmarkts die Kaufpreise mit der Grundstücksgröße deutlich ansteigen und demzufolge der Marktwert landwirtschaftlicher Flächen von der jeweils gehandelten Grundstücksgröße (Fläche) abhängig ist. Dies gilt für die Vermarktung von Grundstücken im Wege der Ausschreibung, wie im Übrigen auch bei freihändiger Veräußerung.

⁴³ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2.

Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße bei Ackerlandverkäufen 2008-2010 im Land Brandenburg



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2011 des Oberen Gutachterausschusses in Brandenburg.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind deshalb vorrangig Vergleichspreise bzw. Vergleichsdaten solcher Vergleichsobjekte zum Preisvergleich heranzuziehen, die mit der zu bewertenden Liegenschaft in ihrer Fläche hinreichend übereinstimmen.

Der Grundstücksgröße kommt auch deshalb schon eine besondere Bedeutung zu, weil die BVVG Flächen in Losen veräußert, die deutlich über 20 ha (bis zu 450 ha) liegen und der gewöhnliche Geschäftsverkehr bei derartigen Flächen maßgeblich auch von Kapitalanlegern, landwirtschaftliche Unternehmer in der Rechtsform einer GmbH sowie Unternehmensgruppen und von leistungsfähigen (ortsansässigen) Betrieben geprägt wird, die ihre Betriebsflächen ausweiten wollen. Darüber hinaus sind landwirtschaftliche Flächen dieser Größenordnung in aller Regel problemlos zugänglich und zu bewirtschaften, so dass sie auch insoweit höherwertiger als kleinere Flächen sind.

Eine Untersuchung von 950 beurkundeten Kaufpreisen aus Ausschreibungen von mehr als 2 ha und bis zu 50 ha Ackerland ergab, dass Kaufpreise

- mit der Größe des Grundstücks degressiv und
- mit der Bonität progressiv

ansteigen⁴⁴. Aus diesen Untersuchungen ergeben sich zeitabhängige Umrechnungskoeffizienten für die Abhängigkeit der bei Ausschreibungen erzielbaren Ackerlandpreise von der Flächengröße und der Bonität in den neuen Bundesländern.

Grundsätzlich lassen sich die aus Abweichungen in der Flächengröße resultierenden Preisunterschiede mit Hilfe sog. Umrechnungskoeffizienten (§ 12 ImmoWertV) berücksichtigen. Dies setzt allerdings voraus, dass entsprechende aus Marktdaten empirisch abgeleitete Umrechnungskoeffizienten dafür zur Verfügung stehen. Tat-

⁴⁴ Koepke, D., Kaufpreise für Ackerland in Ausschreibungen der BVVG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2010, 257.

sächlich liegen jedoch entsprechende Marktuntersuchungen vornehmlich nur für Flächengrößen bis zu 5 ha vor, deren Heranziehung auf Flächenlose von 50 ha und mehr sich verbietet. Darüber hinaus ist die Berücksichtigung von Abweichungen mittels Umrechnungskoeffizienten stets nur über eine gewisse Spanne zulässig, d.h. die Umrechnung eines sich auf ein 2 ha großes Grundstück beziehenden Vergleichspreises auf eine Grundstücksgröße von 50 oder 100 ha ist grundsätzlich abzulehnen. Zieht man beispielsweise die vorstehende Untersuchung zur Abhängigkeit der bei Ausschreibungen erzielbaren Ackerlandpreise von der Flächengröße heran, so ergeben sich beim Übergang von 5 ha auf 50 ha Zuschläge von bis zu 58 % und beim Übergang von 5 ha auf 100 ha Zuschläge von bis zu 82 % (Sachsen Anhalt).

Zuschläge dieser Größenordnung machen deutlich, dass die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vornehmlich registrierten Verkaufsfälle von Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 5 ha allein schon hinsichtlich des Grundstücksmerkmals „Größe“ nicht unmittelbar und auch nicht mittelbar mit den sehr viel größeren von der BVVG vermarkteten Grundstücken vergleichbar sind. Sie sind deshalb für die Marktwertermittlung von flächenmäßig deutlich größeren Grundstücken nicht geeignet (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei dieser Sachlage ist es geradezu geboten, den **Preisvergleich vorrangig auf Vergleichsdaten aus Transaktionen (Vergleichspreise) bzw. Ausschreibungsergebnissen von Verkauflosen** zu stützen, **die eine** mit den zu bewertenden Grundstücken **vergleichbare Flächengröße aufweisen**. Auch bei Heranziehung dieser Vergleichsdaten sind unterschiedliche Grundstücksflächen zu berücksichtigen, wenn nicht eine hinreichende Anzahl von Vergleichsdaten von Grundstücken zur Verfügung steht, die mit der zu bewertenden Liegenschaft eine direkt vergleichbare Grundstücksfläche ausweist:

- Bei Marktwertermittlungen für Grundstücke ≥ 50 ha kommen nach Ziff. 3.2.3 der Arbeitsanleitung unter der Bezeichnung „Größenzuschlagsmodell“ (GZM) empirisch abgeleitete (mehrdimensionale) Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung einer abweichender Grundstücksgröße und abweichender Bonität zusammen mit überregionalen Vergleichsdaten zur Anwendung.
- Bei Bewertungsobjekten mit einer Fläche von ≤ 50 ha liegen unter Berücksichtigung von Zweit- und Drittgeboten sowie eines erweiterten Referenzrahmens i.d.R. eine hinreichende Anzahl von Vergleichsdaten vor.

Soweit im vorstehenden Fall eine ausreichende Anzahl von Vergleichsdaten aus Transaktionen (Vergleichspreise) bzw. Ausschreibungsergebnissen auch unter Einbeziehung des erweiterten qualitativen Referenzrahmens nicht zur Verfügung steht, können hilfsweise auch Vergleichspreise von Grundstücken kleiner als 5 ha herangezogen werden. In diesem Fall muss das Grundstücksmerkmal „Flächengröße“ nach § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV in geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei der Ableitung des Marktwerts müssen ggf. die vom Bewertungsobjekt abweichenden Flächengrößen der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsgrundstücke in angemessener Weise berücksichtigt werden. Dem kann gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV durch geeignete Umrechnungskoeffizienten aber auch hilfsweise durch einen flächengewichteten Mittelwert Rechnung getragen werden⁴⁵. Zur Berück-

⁴⁵ Vgl. Mitteilung 18.11.2011.

sichtigung der Flächengröße kann auf das „Größenzuschlagsmodell“ (GZM) der BVVG zurückgegriffen werden, denn die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben - soweit erkennbar - für die hier betrachteten landwirtschaftlichen Grundstücke mit einer Fläche deutlich größer als 20 ha (bis zu 450 ha)⁴⁶ bislang keine statistisch gesicherten Umrechnungskoeffizienten i.S. des § 12 ImmoWertV ableiten können.

Die Berücksichtigung unterschiedlicher Flächengrößen durch Aggregation der Vergleichspreise und Ausschreibungsgebote zu einem flächengewichteten Mittelwert ohne vorheriger Umrechnung der Vergleichsfälle auf die Flächengröße des Bewertungsobjekts kann dabei nur eine in der Praxis vielfach ausreichende Hilfsmethode sein, denn der Vergleichspreis kleinerer Grundstücke geht damit – wenn auch über die Fläche „heruntergewichtet“ unmittelbar und „unbereinigt“ in die Marktwertermittlung ein.

4.2.4.5 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Die zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichsobjekte müssen nicht nur hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit denen der zu bewertenden Grundstücke hinreichend übereinstimmen; die Vergleichsdaten sollen sich möglichst auch auf Vorgänge beziehen, die auch in konjunktureller Hinsicht den „*allgemeine Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt*“ (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) des Wertermittlungsstichtags entsprechen, d.h., es sind wertermittlungsstichtagsnahe Vergleichsdaten aus Transaktionen bzw. Ausschreibungsergebnissen heranzuziehen. Die Vergleichbarkeit ist umso besser, je näher die Verkaufsfälle und Vergleichsgebote am Wertermittlungsstichtag liegen.

Soweit sich auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund konjunkturellen Entwicklungen mit der Zeit geändert haben, müssen die zum Preisvergleich herangezogene Vergleichspreise und Ausschreibungsgebote möglichst auf der Grundlage geeigneter Indexreihen auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden (Indexierung, vgl. § 15 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. § 11 ImmoWertV). Dies ist in Anbetracht der sehr dynamischen Entwicklung des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes in den neuen Bundesländern von Bedeutung, denn nach vorliegenden Untersuchungen konnten in den vergangenen Jahren selbst innerhalb eines Jahres beträchtliche Wertsteigerungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt der neuen Bundesländer beobachtet werden⁴⁷.

Um die zur Berücksichtigung der konjunkturellen Werterhöhungen landwirtschaftlicher Grundstücke anzusetzenden Zuschläge (Indexierung) wiederum in möglichst engen Grenzen zu halten, werden mit der Arbeitsanleitung der BVVG⁴⁸ für die Auswahl der Vergleichsdaten im Regelfall ausgehend vom Wertermittlungsstichtag Vergleichsdaten aus Transaktionen bzw. Ausschreibungsergebnissen der letzten 12 Monate, herangezogen. Der zeitliche Referenzraum kann bei unzureichender Datenlage auf max. 24 Monate (Obergrenze) erweitert werden.

⁴⁶ Mitteilung der Bundesregierung vom 18.11.2011 SA 2.

⁴⁷ Vgl. beispielhaft Koepke, D., Kaufpreise für Ackerland in Ausschreibungen der BVVG, GuG 2011, 257); dort auch die Zeitreihenanalyse (S. 266ff.).

⁴⁸ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2.

Der damit gezogene Referenzrahmen ist im Vergleich zu der allgemeinen Praxis der Marktwertermittlung eng gezogen. Dies ist sachgerecht, denn der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist ein volatiler Grundstücksmarkt und Marktbeobachtungen haben gezeigt, dass es angezeigt ist, auch eine innerhalb der letzten 12 bzw. 24 Monate erkennbare signifikante Wertentwicklung in die Marktwertermittlung einzustellen. Soweit eine signifikante Wertentwicklung (noch) nicht hinreichend erkannt werden kann, ist es aufgrund der allgemeinen Entwicklung angezeigt, wertermittlungsstichtagsnahe Vergleichsdaten gewichtiger als die vor dem genannten Referenzraum vereinbarten Vergleichspreise in die Marktwertermittlung einzubringen.

Generell weisen die von der BVVG registrierten aus der jüngeren Vergangenheit stammenden Kaufpreise und Ausschreibungsgebote gegenüber den in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüssen registrierten Vergleichspreisen eine höhere Aktualität auf. Erfahrungsgemäß werden den Gutachterausschüssen die auf dem Grundstücksmarkt getätigten Transaktionen nämlich nicht immer und vielfach auch nur verzögert übersandt. Des Weiteren müssen diese Vorgänge auch noch ausgewertet werden, bevor sie zur Verfügung gestellt werden können. Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse sind damit nicht in jedem Fall ein Abbild der aktuellen Entwicklung.

In Anbetracht der selbst innerhalb eines Jahres zu beobachtenden beträchtlichen Preisentwicklung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt der neuen Bundesländer müssen bei alledem den vergleichsweise aktuellen Vergleichspreisen und Ausschreibungsgeboten der BVVG eine höhere Wertigkeit bzw. Gewicht beigemessen werden. Denn das Vergleichspreissystem (VPS) wird durch eine kontinuierliche Einspeisung der neu anfallenden Vergleichsdaten aus Transaktionen bzw. Ausschreibungsergebnissen auf einen aktuellen Stand gehalten, so dass die Marktentwicklung ohne zeitliche Verzögerung bei der Marktwertermittlung berücksichtigt werden kann.

4.2.4.6 Zur ausreichenden Zahl von Vergleichsobjekte

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichsdaten voraus, ohne dass in den in Deutschland geltenden Regelwerken der Marktwertermittlung dafür eine bestimmte Anzahl von Vergleichspreisen vorgegeben wird. Die zu fordernde Anzahl geeigneter Vergleichspreise steht zudem in einem engen Zusammenhang mit der Eignung der Vergleichsobjekte, denn die Anzahl der im Einzelfall heranzuziehenden Vergleichsobjekte verengt sich in dem Maße, wie die Anforderungen an die Eignung der Vergleichsobjekte steigen. Eine geringe Anzahl von Vergleichsobjekten, die mit den Grundstücksmerkmalen der zu bewertenden Liegenschaft weitgehend übereinstimmen, bietet in aller Regel eine bessere Grundlage für das Vergleichswertverfahren, als eine größere Anzahl von Vergleichsobjekten, die nur bedingt mit der zu bewertenden Liegenschaft vergleichbar ist. Demzufolge kann die im Einzelfall zur Marktwertermittlung herangezogene absolute Zahl der Vergleichsobjekte für sich allein noch kein Maßstab für die Qualität der Bewertungsgrundlagen sein.

Nach den vorstehenden Erläuterungen zum Vergleichspreissystem (VPS) werden nur Vergleichsobjekte herangezogen, die in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen in einem vergleichsweise engen Korridor von den Grundstücksmerkmalen der

zu bewertenden Liegenschaft abweichen, so dass die geforderte Mindestzahl von 10 Vergleichspreisen bzw. Ausschreibungsgeboten geeigneter Vergleichsgrundstücke tatsächlich auch eine „statistisch relevante“ Anzahl von Vergleichsobjekten darstellt. Dies gilt gleichermaßen für die Fälle, in denen qualifizierte Zweit- und Drittgebote in den Preisvergleich einbezogen werden. In der allgemeinen Wertermittlungspraxis ist unter den gegebenen engen Kriterien der Vergleichbarkeit die Mindestanzahl von 10 Vergleichsdaten eine nur selten erfüllbare Wunschvorstellung des Sachverständigen.

Die mit dem Vergleichspreissystem (VPS) geforderte „statistisch relevante“ Mindestzahl von 10 Vergleichsdaten erfüllt von daher die allgemein anerkannten Bewertungsstandards.

4.2.4.7 Ausschluss von Vergleichsdaten die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind

Grundsätzlich dürfen auch im Rahmen des Vergleichswertverfahrens nur Kaufpreise und andere Daten herangezogen werden, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen (vgl. § 7 ImmoWertV).

Mit der vorstehend insbesondere unter Ziff. 4.2.3.5 Buchstabe b) und c) dargestellten Vorgehensweise –wird bei Anwendung des Vergleichspreissystems (VPS) der BVVG eine Berücksichtigung von Vergleichspreisen und anderen Marktindikatoren, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sein können, in sachgerechter Weise ausgeschlossen.

4.2.4.8 Ableitung des Marktwerts

Der Marktwert wird bei Anwendung des Vergleichspreissystems (VPS) nach den allgemeinen Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens ermittelt, indem

- die selektierten Vergleichspreise und Ausschreibungsgebote einschließlich der den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse entnommenen Vergleichspreise, soweit erforderlich, auf die Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks und den maßgeblichen Wertermittlungstichtag umgerechnet werden,
- die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Vergleichsdaten (Ausreißer) aussortiert und
- die verbleibenden Vergleichsdaten unter Würdigung ihrer Qualität und Aussagekraft gegebenenfalls gewichtet zu einem Durchschnittswert aggregiert werden.

Bezüglich der Gewichtung gibt es keine einheitliche Vorgehensweise. Das Gewicht der zum Preisvergleich herangezogenen Vergleichspreise und sonstige Marktindikatoren einschließlich der zur Abstützung des Höchstgebots nachrangig berücksichtigten qualifizierten Zweit- und Drittgebote bestimmt sich allein durch ihre objektive Eignung und Aussagekraft, unabhängig davon, aus welcher Quelle die Vergleichsdaten stammen.

Dass bei der Marktwertermittlung von Grundstücken mit der Flächengröße, wie sie von der BVVG vermarktet werden, die zum Preisvergleich besonders geeigneten Vergleichsdaten vergleichbar großer Grundstücke häufig das Ergebnis von Ausschreibungen sind, stellt keine Ausrichtung des Verfahrens auf eine bestimmte Vermarktungsform dar. Die besondere Eignung dieser Vergleichsdaten ergibt sich vielmehr daraus, dass diese Vermarktungsform bei Grundstücken dieser Größenordnung elementarer Bestandteil des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist.

Bei der mit dem Vergleichspreissystem (VPS) praktizierten Vorgehensweise wird im Falle der Einbeziehung von qualifizierten Zweit- bzw. Drittgeboten in die Marktwertermittlung deren nachrangiges Gewicht mit dem gegenüber dem Höchstgebot geminderten Betrag berücksichtigt (vgl. Nr. 4.2.3.4 Buchst. c); damit wird dem Höchstgebot ein durch nicht erheblich davon abweichende Zweit- und Drittgebote begründbares höheres Gewicht verliehen.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse

5.1 Zur Eignung und zu den Prinzipien des Vergleichspreissystems (VPS) der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG)

Die mit dem Auftrag gestellten Fragen zur Einschätzung der Eignung des von der Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH (BVVG) entwickelten Vergleichspreissystems (VPS) für die Marktwertermittlung von landwirtschaftlichen Flächen in den fünf neuen Bundesländern werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam wie folgt beantwortet:

1. Das unter der Bezeichnung „Vergleichspreissystem (VPS)“ von der BVVG angewandte Verfahren zur Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke ist kein Verfahren sui generis, sondern eine besonders qualifizierte Form des Vergleichswertverfahrens. Es ist konsequent darauf ausgerichtet,
 - a) nicht nur die zur Marktwertermittlung geeigneten Vergleichspreise, sondern auch die aus bedingungsfreien Bietverfahren resultierenden qualifizierten Gebote als sonstige Marktindikatoren umfassend zu erfassen,
 - b) die den Marktwert landwirtschaftlicher Grundstücke bestimmenden Parameter, insbesondere die Lage, Bonität, Grundstücksgröße, sonstige besondere Grundstücksmerkmale⁴⁹ und die aktuelle Entwicklung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt bei der Marktwertermittlung zu berücksichtigen und
 - c) die Marktwertermittlung auf eine statistisch ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und sonstigen Marktindikatoren zu stützen.
2. Die Erweiterung der Datenbasis ist darin begründet, dass von der BVVG landwirtschaftliche Flächen vermarktet werden, die regelmäßig deutlich größer als 20 ha (bis zu 450 ha)⁵⁰ sind, und für die Marktwertermittlung derartiger Flächenlose ansonsten keine oder nur eine unzureichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zur

⁴⁹ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.1.

⁵⁰ Mitteilung der Bundesregierung vom 18.11.2011 S. 2.

Verfügung stehen. Es kommt hinzu, dass die registrierten Kaufpreise angesichts der sprunghaften Marktentwicklung in den neuen Bundesländern nicht stets dem aktuellen Stand entsprechen.

3. Das Vergleichspreissystem (VPS) gewährleistet aufgrund der erweiterten Datenbasis eine hohe Vertrauenswürdigkeit und statistische Sicherheit der Marktwernermittlung:
 - a) Im Vergleich zu der in Schrifttum und Rechtsprechung aufgezeigten Grenzen, nach denen bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der Vergleichsobjekte von dem Bewertungsobjekt Zu- bzw. Abschläge bis zu einer Größenordnung von 40 % hingenommen werden können (vgl. Ziff. 3.4.1.2), wird mit den von der BVVG vorgegebenen Referenzräumen ein besonders hohes Maß an Übereinstimmung zwischen den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte und denen des zu bewertenden Grundstücks gefordert. Dies gilt sogar für den Fall, dass mit diesen engen Grenzen nicht die geforderte „statistisch relevante“ Mindestzahl von 10 Vergleichsobjekten erreicht werden kann und der Referenzraum auf einen Radius von 30 km und +/- 15 Bodenpunkten erweitert wird.
 - b) Da der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt in den neuen Bundesländern im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet durch eine überdurchschnittlich starke Preisentwicklung geprägt ist, kommt der Heranziehung möglichst aktueller Vergleichsdaten eine besondere Bedeutung zu. Mit der Einbeziehung von Grundstücksveräußerungen (Vergleichspreise) bzw. Ausschreibungsergebnissen der BVVG, die (noch) keinen Eingang in die Kaufpreissammlung gefunden haben, wird eine Marktwernermittlung nach „aktuellsten Stand“ gewährleistet.
 - c) Der vorgegebene zeitliche Referenzraum, nach dem vornehmlich nur Transaktionen bzw. Ausschreibungsergebnissen der letzten 12 Monate (vor dem Wertermittlungstichtag) herangezogen werden, stellt vor dem Hintergrund der überdurchschnittlich starken Preisentwicklung zugleich sicher, dass die herangezogenen Vergleichspreise auch konjunkturell der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt entsprechen. Umgekehrt wird damit die Berücksichtigung vorübergehender dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zurechenbarer Marktausschläge bei der Marktwernermittlung ausgeschlossen.
4. Das Vergleichspreissystem (VPS) beruht auf Prinzipien, die mit den allgemeinen Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und den hierzu erlassenen Richtlinien vereinbar sind und als allgemein anerkannte Standards der Marktwernermittlung angesehen werden können.
 - a) Nach den allgemeinen Bewertungsstandards ist es bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sachgerecht, neben geeigneten Vergleichspreisen einschließlich der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Vergleichspreise von Grundstücken (≥ 5 ha) auch andere Marktindikatoren zum Preisvergleich heranzuziehen, wenn erwartet werden kann, dass sie die Grundlagen der Vergleichswertermittlung

verbessern und geeignet sind, das Ergebnis der Marktwertermittlung fundiert abzustützen.

- b) Nach allgemeinen Bewertungsstandards ist die Erweiterung der Datenbasis bei der Marktwertermittlung von Grundstücken, für die sonst keine ausreichende Datenbasis zur Verfügung steht, sogar geboten, um eine hinreichende empirische Begründung der Marktwertermittlung zu gewährleisten; bei alledem ist ein Sachverständiger sogar gehalten, neben den geeigneten Vergleichspreisen alle ihm zugänglichen Erkenntnisse und Marktindikatoren in seine Marktwertermittlung einzustellen, die geeignet sind, die Marktwertermittlung zu verbessern.
- c) Mit der Erweiterung der Datenbasis sind im Übrigen auch verbesserte Grundlagen zum Ausschluss von in Betracht gezogenen Vergleichsfällen einschließlich der Höchstgebote gegeben, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und unberücksichtigt bleiben müssen (§ 7 ImmoWertV).
- d) Zu den bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zu berücksichtigenden Marktindikatoren können neben dem Höchstgebot auch solche qualifizierten Gebote eines bedingungsfreien Bietverfahrens gerechnet werden, die den Marktwert des Grundstücks repräsentieren. Da sich der Marktwert bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens aus einer hinreichenden Anzahl von Vergleichspreisen bestimmt, die regelmäßig aus Vermarktungen von vergleichbaren Grundstücken zum jeweiligen Höchstgebot stammen, ist von solchen qualifizierten Geboten zu fordern, dass sie den dem Höchstgebot anhaftenden allgemeinen Toleranzbereich nicht unterschreiten. Qualifizierte Zweit- und Drittgebote können unter diesen Voraussetzungen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bzw. dem offenen Markt zugerechnet werden und nachrangig zur Marktwertermittlung herangezogen werden.
- e) Die Ableitung des Marktwerts unter nachrangiger Berücksichtigung von Zweit- und Drittgeboten ist sachgerecht, denn der Marktwert definiert sich als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bzw. auf dem offenen Markt erzielbare Preis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist erfahrungsgemäß durch eine Streuung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preise geprägt. Mit der Einbeziehung von Zweit- und Drittgeboten in den Preisvergleich wird das Marktgeschehen in die Marktwertermittlung eingebracht.
- f) Die Berücksichtigung qualifizierter Gebote ist vor allem auch darin begründet, dass der Marktwert landwirtschaftlicher Grundstücke neben der Lage und der Bodengüte maßgeblich von der Größe des Flächenloses abhängig ist und in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vornehmlich Kaufpreise kleinflächiger landwirtschaftlicher Grundstücke (≤ 5 ha) registriert sind. Diese Vergleichspreise sind für die Marktwertermittlung von Grundstücken, die regelmäßig größer als 20 ha (bis 450 ha) sind, nicht geeignet, zumal von den Gutachterausschüssen keine allgemein anerkannten Umrechnungsfaktoren abgeleitet worden sind, mit denen sich die Kaufpreise von Klein- und Kleinstgrundstücken auf großflächige Flächenlose umrechnen ließen. Es kommt hinzu, dass die zum Preisvergleich geeigneten qualifizierten Gebote i.d.R. eine höhere Aktualität als die in den Kaufpreissammlungen der

Gutachterausschüsse registrierten Vergleichspreise aufweisen.

- g) Das Vergleichspreissystem (VPS) bietet die Gewähr, dass der Marktwert entsprechend der Forderung der ImmoWertV aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichspreise abgeleitet werden kann. Die mit dem Vergleichspreissystem geforderte Mindestzahl von 10 Vergleichsdaten (Vergleichspreise; Ausschreibungsergebnisse) geeigneter Vergleichsgrundstücke stellt eine „statistisch relevante“ Anzahl von Vergleichsobjekten dar, weil das Vergleichspreissystem (VPS) mit seinen eng gesetzten Referenzrahmen nur solche Objekte als Vergleichsobjekte zulässt, die mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsobjekts weitgehend übereinstimmen; abweichende Grundstücksmerkmale werden mittels empirischer Umrechnungskoeffizienten oder in einer sonstigen geeigneten Weise entsprechend § 15 Abs. 1 ImmoWertV berücksichtigt. Durch eine selektive schrittweise Erweiterung des Referenzrahmens kann eine nach Anzahl und Qualität der Vergleichsobjekte statistisch abgesicherte Marktwertermittlung erwartet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es in den neuen Bundesländern derzeit kein besseres „Bewertungssystem“ gibt, das die für die Marktwertermittlung landwirtschaftlicher Grundstücke verfügbaren Vergleichspreise und sonstigen Marktindikatoren mit ihren wesentlichen Wertermittlungsparametern in einer umfassenderen und aktuelleren Weise erfasst und in die Marktwertermittlung einstellt.

Erst mit der vorstehend beschriebenen Erweiterung der Datenbasis wird sichergestellt, dass bei der Marktwertermittlung den werthaltigen Eigenschaften der von der BVVG vermarkteten Grundstücke sowie den auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zu beobachtenden Wertentwicklungen in aktueller Weise Rechnung getragen wird. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens allein auf der Grundlage der in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vorwiegend registrierten Vergleichspreise von Klein- und Kleinstgrundstücken unter Ausschluss des einschlägigen Gesamtgeschehens und ohne sachgerechte Berücksichtigung der Lage und Bonität des Grundstücks sowie der Grundstücksgröße der von der BVVG vermarkteten Grundstücke läuft dagegen Gefahr, einen Preis zu ermitteln, der den Marktwert deutlich unterschreitet.

5.2 Zum Ausschluss staatlicher Beihilfen beim Verkauf von Grundstücken zum Marktwert

Mit dem Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG sind, wie vorstehend dargelegt, die Voraussetzungen geschaffen worden, den Marktwert in besonders fundierter und statistisch abgesicherten Weise mit hoher Vertrauenswürdigkeit auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln. Wird der nach diesem System fehlerfrei ermittelte Marktwert eines Grundstücks beim Verkauf nicht unterschritten, so kann entsprechend den Vorgaben der Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand vom 10.07.1997 das Vorliegen staatlicher Beihilfen ausgeschlossen werden.

5.3 Weitergehende Vorschläge

Das Vergleichspreissystem (VPS) der BVVG stellt insgesamt eine besonders ausgereifte Form des Vergleichswertverfahrens dar. Es zeichnet sich durch eine selektive Auswahl besonders geeigneter Vergleichsfälle und die Möglichkeit einer Erweiterung der Datenbasis aus, indem es umfassend alle geeigneten Vergleichspreise und sonstige Marktindikatoren in das Vergleichswertverfahren integriert. Des Weiteren wird mit dem Vergleichspreissystems (VPS) die Selektion der im Einzelfall zum Preisvergleich heranzuziehenden Vergleichspreise und sonstiger Marktindikatoren durch eine schrittweise Erweiterung vorgegebener qualitativer und temporärer Referenzräume optimiert.

Bei alledem sind die Möglichkeiten einer Verbesserung des Systems weitgehend ausgeschöpft; folgende Empfehlungen können aber gegeben werden:

1. Die Hinweise der Arbeitsanleitung, nach der
 - bei einzelnen besonders hohen Kaufpreisen und Höchstgeboten eine Verwendbarkeit dieser Vergleichsfälle nur dann anzunehmen sei, wenn ein weiteres Gebot in einer Spanne von bis zu 20 % unterhalb des Bestgebots abgegeben wurde, und
 - mehrere auffällig hohe Kaufpreise und Gebote, die mehr als 20 % über den weiteren Geboten liegen, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr dann zugerechnet werden können, wenn sie von verschiedenen Bietern abgegeben wurden oder durch vergleichbare Ausschreibungsergebnisse gestützt werden,

kann nach der hier vertretenen Auffassung noch flexibler dahingehend gestaltet werden, dass *eine Verwendbarkeit einzelner besonders hoher Kaufpreise und Höchstgebote grundsätzlich anzunehmen ist, wenn bei einer Gesamtbetrachtung aller zur Marktwertermittlung geeigneten Vergleichspreise und Marktindikatoren eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ausgeschlossen werden kann.*

2. Neben der Nutzungsart, Lage und Bonität ist der Marktwert landwirtschaftlicher Grundstücks hochgradig von der Grundstücksgröße abhängig. Bei Heranziehung von Vergleichspreisen müssen deshalb die Vergleichsgrundstücke flächenmäßig mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen; verbleibende Abweichungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV „in der Regel“ durch Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Um ein hohes Maß an Übereinstimmung der qualitativen Grundstücksmerkmale bei der Auswahl der Vergleichsobjekte zu gewährleisten, werden mit der Arbeitsanleitung⁵¹ bezüglich der Lage und Bonität abgestufte Referenzräume vorgegeben. Ergänzend zu diesen Vorgaben, können – ausgehend von der Grundstücksgröße der zu bewertenden Liegenschaft - auch gestaffelte Referenzräume für die Selektion von flächenmäßig vergleichbaren Grundstücken eingeführt werden.

3. Ein in einem bedingungsreichen Bietverfahren abgegebenes qualifiziertes Zweit- und Drittgebot, das gegenüber dem Höchstgebot lediglich in einer dem Marktwert üblicherweise anhaftenden Toleranzmarge von +/- 20 % abfällt, kann nach der

⁵¹ Arbeitsanleitung zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften der BVVG Nr. 3.2.2.

hier vertretenen Auffassung grundsätzlich zur Abstützung des Höchstgebotes in eine Marktwertermittlung einbezogen werden und zwar unabhängig von der Zahl der übrigen im konkreten Bewertungsfall zur Verfügung stehenden Vergleichspreise. Das Zweit- und Drittgebot verleiht dem Höchstgebot unter den genannten Voraussetzungen ein höheres in die Marktwertermittlung einzustellendes Gewicht.

4. Bei inhomogenen Marktverhältnissen können qualifizierte Zweit- und Drittgebote als geeignete Marktindikatoren auch dann nachrangig berücksichtigt werden, wenn sie das Höchstgebot nicht mehr als 30 % unterschreiten. Es erscheint von daher sinnvoll die Regelungen der Arbeitsanleitung der BVVG zur Berücksichtigung sog. „repräsentativer Zweit- sowie Drittgebote“ durch eine Erweiterung des Referenzrahmens für Zweit- und Drittgebote auf 30 % bei inhomogenen Marktverhältnissen zu ersetzen.
5. Damit auch die außerhalb der BVVG tätigen Sachverständigen nicht nur die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse eingepflegten Vergleichspreise, sondern auch die von der BVVG erzielten Kaufpreise und sonstige Marktindikatoren zu Marktwertermittlungen heranziehen können, wird von der BVVG Auskunft über die von ihr erzielten Kaufpreise erteilt⁵². Es empfiehlt sich, diese Möglichkeit generell auf Zweit- und Drittgebote entsprechend den allgemein anerkannten Grundsätzen zur Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte nach § 195 BauGB unter Beachtung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zu erweitern.

6. Schlusserklärung

Das vorliegende Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin, den 10. Juni 2012

Prof. Dipl. -Ing. Wolfgang Kleiber, FRICS

⁵² Mitteilung der Regierung der Bundesrepublik Deutschland an die Europäische Kommission vom 27.04.2012, S. 5.

Schrifttum:

1. Pränotifizierungsschreiben der Bundesrepublik Deutschland vom 10.06.2011,
2. Fragebogen der Europäischen Kommission (EUKOM) vom 13.10.2011 zum Schreiben der Bundesrepublik Deutschland vom 10.06.2011,
3. Mitteilung der Bundesrepublik Deutschland vom 18.11.2011 zum Fragebogen der Europäischen Kommission (EUKOM) vom 13.10.2011,
4. Schreiben der Europäische Kommission vom 30.03.2012 zur Methode der Wertermittlung bei Verkäufen landwirtschaftlicher Flächen der öffentlichen Hand,
5. Arbeitsanleitung der BVVG zur Kaufpreisermittlung von Liegenschaften (Organisationshandbuch; Organisationsanweisung),
6. Bötel, G, Studie des Lehrstuhl für angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre der agrarwissenschaftlichen Fakultät, Georg-August-Universität Göttingen zu den Zusammenhängen zwischen ausgewiesenen Bodenrichtwerten und tatsächlichen Marktpreisen von Ackerflächen,
7. Johann Heinrich von Thünen-Institut, Aktivitäten von nichtlandwirtschaftlichen und überregional ausgerichteten Investoren auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, Braunschweig 2011.
8. Koepke, D., Kaufpreise für Ackerland in Ausschreibungen der BVVG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2010, 257