

Ergebnisse des Arbeitskreises Schnittmengen – Abgrenzung

Das Team des Arbeitskreises „Schnittmengen - Abgrenzung Sachgebiet 1400 - Immobilienbewertung allgemein zu Sachgebiet 1410 Immobilienbewertung Landwirtschaft“ kommt zu dem Ergebnis, dass Sonderflächen im Außenbereich von beiden Sachgebieten als Aufgabengebiet abgedeckt sind.

Dies gilt u.a. auch für die Bewertung von ehemaligen Hofstellen, die keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr beherbergen und einer anderen Nutzung dienen bzw. zugeführt werden sollen.

Außerdem sind Sonderfälle zu beachten, wie im Falle der Zugewinn- oder Pflichtteilsermittlung, um wirtschaftliche Ergebnisse bei komplizierten Sachverhalten zu gewährleisten.

Vorbemerkung zu den Sachgebieten

Sachgebiet 1400 – Immobilienbewertung – allgemein

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- *Fachliche Bestellungs Voraussetzungen*
- *Anforderungen an Gutachten*
- *Inhalte der fachlichen Begutachtung*

Stand: 01/2017

Revisionsnummer: 7

Erste Fassung: 4/1975

DIHK (Deutscher Industrie- und Handelskammertag)

I Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile sowie des bewertungsrelevanten Zubehörs. Das Sachgebiet umfasst alle Arten von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (...)

II Inhalte der fachlichen Begutachtung im Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

4. Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten)

...

4.3.1 Vergleichswertverfahren

...

4.3.1.2 Ermittlung des Bodenwerts

- : *Heranziehung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und Anwendung deduktiver Verfahren*
- : *Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen*
- : *Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land-/Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/Rohbauland, baureifes Land)*
- : *Erschließungszustand und Erschließungsbeitragspflicht*

Sachgebiet 1410 – Immobilienbewertung – Landwirtschaft

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Landwirtschaft

- Definition des Sachgebiets (VLK Nr. 1.1.2)
- Fachliche Bestellungs Voraussetzungen

Stand: April 2017

Herausgeber: Verband der Landwirtschaftskammern (VLK) e.V und
Deutscher Industrie- und Handelskammertag (DIHK) e.V.

Definition gemäß VLK Nr. 1.1.2

1.1.2 Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken-Landwirtschaft

Tätigkeitsmerkmale:

- Bewertung und Ermittlung von Entschädigungsbeträgen von bebauten und unbebauten Grundstücken, auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der grundstücksbezogenen Rechte nach verschiedenen Methoden
- Feststellung von Wertminderungen und Werterhöhungen
- Entschädigung für An- und Durchschneidungen sowie bei Umwegen
- Entschädigung beim Bau von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Gutachten im Zusammenhang mit der Parzellenpacht (ortsüblicher Pachtpreis, Anpassung des Pachtpreises u. a.)
- Ermittlung von Pachtaufhebungsentschädigungen
- Zustandsbeschreibungen von Gebäuden

I Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Landwirtschaft“ (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs mit Bezug zur Landwirtschaft.

Das Sachgebiet umfasst Grundstücke aller Entwicklungszustände gem. § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils geltenden Fassung und den nachfolgenden und der gesetzlichen Regelungen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z. B. Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbe- und gemischt genutzte Immobilien, Erbbaurecht)

II Inhalte der fachlichen Begutachtung im Sachgebiet „Landwirtschaft-Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

4. Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten)

...

4.3.1 Vergleichswertverfahren

...

4.3.1.2 Ermittlung des Bodenwerts

- : Heranziehung von Vergleichspreisen, Bodenrichtwerten und Anwendung deduktiver Verfahren
- : Verwendung von Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen
- : Bodenwert unbebauter Grundstücke (Land-/Forstwirtschaft, Bauerwartungs-/Rohbauland, baureifes Land erschließungsbeitragspflichtig, erschließungsbeitragsfrei)
- : Bodenwert bebauter Grundstücke
- : bebaute Grundstücke im Außenbereich
- : Abweichung der tatsächlichen von der zulässigen Nutzung
- : Liquidationsobjekte
- : Umgang mit einer selbstständig nutzbaren Teilfläche eines Grundstücks oder unterschiedlicher Grundstücksqualitäten

2

Landesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

LVS Standpunkt
1410/2019

Zwischenfazit:

Es ist festzustellen, dass die Inhalte der fachlichen Begutachtung in den Bestellungs voraussetzungen nach 1400 bzw. 1410 fast identisch sind.

Das heißt, dass beide Bewertungssachverständige nach 1400 bzw. 1410 die Bewertung von allen Grundstücksarten beherrschen müssen, wobei nach 1410 die **Einschränkung gegeben ist – mit Bezug zur Landwirtschaft**.

Das bedeutet also, die nach 1410 bestellen Bewertungssachverständigen dürfen nur Grundstücke bewerten, die einen Bezug zu Landwirtschaft haben, hier wird verwiesen auf die Definition gemäß VLK Nr. 1.1.2

Insofern kann von einem allgemeinen Immobilienbewerter und einem landwirtschaftlichen Immobilienbewerter gesprochen werden.

So darf der allgemeine Bewerter auch Bodenwerte unbebauter Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ermitteln.

Anwendung in der Praxis

Notwendige Abgrenzung nach 1400 bzw. 1410

Es gilt als unbestritten, dass für das Sachgebiete 1410, „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – Landwirtschaft“, die vertiefte fachliche Kompetenz für die Bewertung von Immobilien zur landwirtschaftlichen Nutzung essentiell sind. Dazu gehören profundes Wissen zu Bodengüte, wirtschaftliche Vorteile durch geologische und landwirtschaftliche Lagegunst, Nachteile durch Grundstücksformen, Hanglagen, mangelnde Infrastruktur, klimatische Gegebenheiten, konjunkturelle Entwicklungen und vieles mehr. Diese vertiefte fachliche Kompetenz sollte der Leitgedanke für den ausschließlichen „Fachbereich Landwirtschaft“ sein.

Sofern eine Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung z. B. zum Kauf, zur Versteigerung, zur Entnahme aus dem Betriebsvermögen u. ä. bewertet werden soll, um anschließend unverändert weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet zu werden, fällt diese Bewertung zweifelsohne in den Kompetenzbereich des Sachgebiets 1410. Bei dieser gutachtlichen Bewertung sind exakt die o. a. besonderen Fachkenntnisse zur wertrelevanten Qualitätsbestimmung unerlässlich, die i.d.R. bei den Gutachtern aus dem Sachgebiet 1400 nicht oder nicht in der notwendigen Tiefe gegeben sind.

Sonderflächen im Außenbereich

Nicht nur in den Ballungsräumen, sondern in fast allen Gebieten hat sich seit langem außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile, in ländlich strukturierten und landwirtschaftlich bewirtschafteten Nebenlagen, ein neues Immobilienmarktsegment gebildet.

Ausgehend von zwar in Außenbereichen situierten, jedoch über eine gewöhnliche Acker- oder Grünlandbewirtschaftung hinausgehend genutzten oder nutzbaren Grundstücken, oder auch allein aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen, hatte sich schon vor vielen Jahren der Begriff des „begünstigten Agrarlands“ gebildet. Diesen Kauffällen war insbesondere eine auffällig hohe Abweichung des üblichen Kaufpreinsniveaus von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen gemein. Die Preise bewegten sich schon in den frühen 2000er-Jahren in Bereichen, die für eine normale Acker- oder Grünlandbewirtschaftung völlig inakzeptabel erschien und auch heute noch erscheinen. Auch war erkennbar, dass sich die Preisbildung der Käufer nicht an der Bodengüte und auch nicht an den sonst üblichen wertbildenden Kriterien (z. B. Qualität der Erschließung, Möglichkeit einer Einzäunung usw.) orientierte. Käufer waren nicht nur Landwirte, sondern auch andere Erwerberkreise verschiedenster Art.

Unter anderem verband man schon damals unter dem eher unbestimmten Begriff „begünstigtes Agrarland“ neben höherwertig gewerblicher landwirtschaftlicher Nutzung (z. B. einer erwerbsgärtnerischen Nutzung) auch sog. „Freizeitgrundstücke“. Dieser Begriff wurde von den Gutachterausschüssen geprägt, da bei weiterer Beobachtung der registrierten, analysierten und dokumentierten Kauffälle selbst über längere Zeit hin keine einheitlichen Arten von Nutzungen erfolgte bzw. erkennbar waren. Zwar wurde teilweise festgestellt, dass Obstbäume angebaut wurden, vereinzelt auch Gemüseanbau erfolgte, in vielen Fällen lagen die Grundstücke jedoch auch nachhaltig brach. Diese Entwicklung nahm im Laufe der Jahre bei einer stark dynamischen Preisentwicklung selbst weiträumig und überregional zu. Auch in klassisch ländlich geprägten Regionen verteuerten sich diese Flächen um ein Mehrfaches.

Spätestens mit der Erholung des Immobilienmarktes nach der globalen Immobilien- und Finanzkrise, in etwa ab 2009/2010, erfuhr dieses Marktsegment eine nochmalige deutliche Nachfrage von Anlegern, die zu den bisherigen volatilen Investitionsformaten Alternativen für die Geldanlage suchten. Diese gesteigerte Nachfrage führte zu den marktüblichen Ver-

teuerungen aufgrund des zu geringen Angebots. Ab diesem Zeitpunkt erfuhren Grundstücke landwirtschaftlicher Nutzung im weitgefassten Sinn selbst überregional eine „boomartige“ Preisentwicklung, die sich bis dato nochmals deutlich steigerte (und heute noch unabsehbar ist). Dabei darf der Begriff „Freizeitflächen“, der heute aus der vorbeschriebenen Historie heraus als „Arbeits- und Sammelbegriff“ zu verstehen ist, nach wie vor nicht eng i.S. der tatsächlichen Freizeitnutzung verstanden werden. Auf dem derzeitigen Immobilienmarkt besteht die hochpreisige Nachfrage losgelöst von einer bestimmten Nutzung, oft wird das Grundstück nur als langfristiges Investitionsgut gesehen und nicht genutzt. Wie bereits formuliert können diese Grundstücke optimal unter dem Begriff „Sonderflächen im Außenbereich“ subsummiert werden.

Der Gutachterausschuss München weist diese Flächen aktuell in den Bodenrichtwerten zum Stand 31.12.2018 mit geänderter Bezeichnung, unterteilt in vier Marktsegmente mit Bezeichnungen gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) aus. Unverändert ist die Qualität der klassischen landwirtschaftlichen Nutzung (LW), darüber hinaus werden die Qualitäten Freizeit- und Wochenendflächen (FZ), Sondernutzungsflächen (SN) und sonstige private Flächen (SG) unterschieden. Erstmals wurden „Freizeitgrundstücke“ in der Bodenrichtwertkarte bereits zum Stichtag 31.12.2000 festgesetzt. Bereits damals betrug der Bodenrichtwert großräumig am westlichen Stadtrand für diese Flächen 110 DM bis 160 DM (rd. 56 € – 82 €), jeweils pro Quadratmeter. Zum Stichtag 31.12.2016 steigerten sich die Richtwerte in diesem Gebiet aufgrund der Marktentwicklung großräumig auf 100 €, im geringsten Fall weiter westlich auf 60 €. Bei nochmaligen Preissteigerungen finden sich Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 (Beispiele, nicht abschließend) für die Qualität Freizeitgrundstücke von 180 €/m², für sonstige private Flächen von bis zu 600 €/m², für Sondernutzungsflächen großräumig 130 €/m².

Im Marktbericht 2017 weist der Gutachterausschuss München Einzelpreise aus Transaktionen zwischen 40 €/m² und 280 €/m² aus, eine Wertspanne ebenfalls jenseits einer jeden ökonomisch vertretbaren landwirtschaftlichen Nutzung. Bei den sog. Freizeitgrundstücken in der Nähe von bebauten Gebieten kommt hinzu, dass, losgelöst von einer konkreten Bauerwartung aufgrund planungsrechtlicher Grundlagen, teilweise eine langfristige „Bauhoffnung“ angenommen oder zumindest nicht ausgeschlossen wird. Die immer stärkere Dynamik von Nachfrage nach Bauland aufgrund des in den letzten Jahren stattgefundenen Bevölkerungswachstums durch Zuzug in den Ballungsgebieten geben diesen spekulativen Hoffnungen Raum, was sich bereits seit einiger Zeit deutlich in den Preisbildungen niederschlägt.

Mangels geeigneter Wohnungsangebote wird sich die Nachfrage ebenso dringlich bzw. noch gesteigerter als bereits jetzt, auf die Randgemeinden aller Großstädte ausweiten, was zusätzlich eine auch wenig kritische Investitionsbereitschaft fördert. Letztendlich kann also nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei diesen Kauffällen langfristig gesehen oftmals – losgelöst von den Definitionen der Gutachterausschüsse und der örtlichen Planungsbehörden – im weitesten Sinne um Bauerwartungsland handelt.

Auch war in den vergangenen Jahren immer wieder ein starkes Bemühen der Planungsbehörden festzustellen, Bauland auszuweisen und auch ungenehmigte, aus der Historie gewachsene Siedlungen nachträglich mit Bebauungsplänen zu legalisieren. Dadurch finden sich auch spekulative Anleger bestätigt, was die Nachfrage nochmals antreibt. Der LVS Bayern ist der Überzeugung, dass es sich bei diesen Sonderflächen im Außenbereich um ein Immobilienmarktsegment handelt, das als Schnittmenge für die gutachterliche Zuständigkeit von beiden Fachbereichen 1400 und 1410 zu sehen ist.

Verkehrsflächen im Außenbereich – Entschädigungen

Als weitere Bewertungsaufgaben, die der Schnittmenge der Sachgebiete und somit den Kompetenzbereichen beider Sachgebiete zuzuordnen sind, sind entschädigungsrechtliche Wertermittlungen. Auch hier zeigen sich Preisentwicklungen z. B. für Straßengrundabtretungen, die sich im Vergleichsverfahren nach Auskünften aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse oftmals in einem Vielfachen des Wertes einer Landwirtschaftsfläche ausdrücken. Auch hier ginge eine ausschließliche Bewertung nach landwirtschaftlichen Grundsätzen völlig fehl und führte zu falschen Ergebnissen.

Ökologische Ausgleichsflächen

Ebenfalls muss bei ökologischen Ausgleichsflächen und ähnlichen Objekten bedacht werden, dass diese im Bauleitplanverfahren entscheidend baurechtsrelevant sind. In häufigen Fällen müssen hier deshalb mit komplexen deduktiven Residualwerte gerechnet werden, um Baurechtsmehrunen bzw. -verluste gegenüberzustellen. Auch hier greifen bei Bewertungen dieser Flächen nicht die landwirtschaftlichen Qualitätsdefinitionen. Die Kaufpreise richten sich hier nach der Relevanz für den Bebauungsplan und übersteigen in aller Regel die Werte für landwirtschaftliche Nutzflächen ganz erheblich – oft um ein Vielfaches. Eine Bewertung nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten zeitigen hier eindeutig nicht nur fehlerhafte Ergebnisse, sondern gefährden auch die Realisierung des Bebauungsplanes, zumindest aber verzögern sie ihn. Eine Bewertung nur nach landwirtschaftlichen Kriterien ist nicht zielführend.

Entwicklungsstufen gemäß ImmoWertV im Außenbereich

Unabhängig ob eine mittlere bzw. hohe Bauerwartung vorhanden ist, ist es vielmehr so, dass die gezahlten Preise und auch in der Regel die Kaufmotive sowie die handelnden Personen bereits in der Vorstufe zur greifbaren Baulanderwartung gemäß Stufe 2 längst den sog. „innerlandwirtschaftlichen Bodenverkehr“ (soweit es einen solchen dort noch gibt) verlassen haben. Das heißt, dass die steigende Preisentwicklung aufgrund einer (wenn auch ungewissen) Baulanderwartung bereits an bzw. vor der Nahtstelle zwischen Entwicklungsstufe 1 und 2 gemäß § 5 ImmoWertV auftritt, auch wenn die konkrete Definition des Entwicklungszustands nach Stufe 2 noch nicht eingetreten ist. Der gemeinsame Überschneidungsbereich beginnt demnach nicht erst beim fest definierten Bauerwartungsland, sondern lange vorher.

Man sollte sich auch Folgendes vor Augen halten: Ein elementarer Bestandteil des Immobilienmarktes ist die Projektentwicklung und die Entwicklung des werdenden Baulandes und somit eine Domäne des Sachverständigen für das Sachgebiet 1400. Aus diesem Entwicklungsprozess darf der untere und sehr wichtige Teil nicht herausgeschnitten werden. Es ist in solchen Bereichen auch nicht ersichtlich, dass hier bei der notwendigen Sorgfalt Fehlbewertungen zu befürchten sind, nachdem spezielle landwirtschaftliche Objektkriterien im Regelfall keine Rolle mehr spielen. Aus den vorgenannten Gründen ist es zwingend erforderlich, dass der gemeinsame Überschneidungsbereich dort definiert wird, wo er auf dem Immobilienmarkt tatsächlich stattfindet.

Eine strikte Abtrennung zwischen Entwicklungsstufen 1 und 2 gemäß § 5 ImmoWertV ist zudem nicht praktikabel, da bei Auftragsannahme durch den Sachverständigen im Einzelfall gar nicht so einfach festgestellt werden kann, welcher Entwicklungsstufe das Grundstück zugeordnet werden kann. Dies bedarf im Einzelfall umfangreicher Recherchen, welche im Grundsatz im Rahmen der Gutachtenserstellung geleistet werden. Es besteht ein fließender Übergangsbereich, welcher durch die Sachverständigen beider Bestellungsgebiete in verantwortlicher Weise gefüllt werden muss.

Zwischenfazit

Konkret sollten in den möglichen Wirkungsbereich des Sachverständigen für das Sachgebiet 1400 Sonderflächen im Außenbereich gemäß Entwicklungsstufe 1 i.S. § 5 ImmoWertV (LN, Forst) einbezogen sein, bei welchen aufgrund der Lage und den künftigen Nutzungsmöglichkeiten die Wertigkeit und die Preisbildung im Verkaufsfalle nicht mehr durch die Eigenschaften als land- oder forstwirtschaftliches Grundstück, sondern durch andere, außerhalb der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung liegende Aspekte bestimmt werden.

Verbundene Aufträge – Zugewinn – mehrere Stichtage

Folgende Sachverhalte sind bei Gutachtensaufträgen denkbar (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- (1) Gutachtensaufträge mit mehreren Grundstücken, welche den unterschiedlichen Sachgebieten 1400 oder 1410 zuzuordnen sind,
- (2) Bewertung für zwei oder mehr Stichtage (insbesondere bei Wertgutachten im Zusammenhang von Zugewinn- und Pflichtteilsermittlungen), wobei sich zwischen den Stichtagen eine Änderung des Entwicklungszustands des Grundstücks ergibt; Beispiel: Stichtag 1 = landw. Nutzfläche; Stichtag 2 = Bauerwartungsland;
- (3) Gutachten mit mehreren Grundstücken oder für mehrere Stichtage, welche hinsichtlich Objektart unterschiedlich den Sachgebiet 1400 oder 1410 zuzuordnen sind, welche jedoch für alle Grundstücke bzw. für alle Stichtage übergreifend von identischen Rechten oder Belastungen betroffen sind.
- (4) Spezialfall: Gutachten im Zusammenhang mit Pflichtteilsergänzungsansprüchen, wo sich durch Anwendung des Niederstwertprinzips erst aus dem Gutachten ergibt, ob die zum Überlassungszeitpunkt bewilligte Belastung zum Tragen kommt.

Für die Sachverständigen der beiden Sachgebiete 1400 bzw. 1410 stellt sich Frage der konkreten Vorgehensweise:

Fall 1: Mehrere Grundstücke, welche den unterschiedlichen SG 1400 bzw. 1410 zuzuordnen sind:

Wenn die Grundstücke keinen gegenseitigen wirtschaftlichen Bezug haben, kann der Auftrag jeweils ohne Schwierigkeiten durch den Sachverständigen des einschlägigen Sachgebiets eigenständig bearbeitet werden. Bei Privatauftrag nur die Bewertung für das eigene Sachgebiet annehmen, ansonsten auf Kollegen(in) aus dem anderen Sachgebiet verweisen. Bei Gerichtsauftrag Richter anrufen, evtl. für das andere Sachgebiet Kollegen empfehlen, Beschluss erforderlich; Alternativ möglich oder im Einzelfall sinnvoll: Auftrag für alle Grundstücke annehmen, für Grundstücke aus dem jeweils anderen Sachgebiets Kollegen hinzuziehen. Bei Gericht ist dies anzuzeigen und ein entsprechender Beschluss zu erwirken.

Fall 2: Gleiches Grundstück, mehrere Stichtage, wobei zwischenzeitlich eine Änderung des Entwicklungszustands eintritt:

Auch hier ist eine getrennte Bewertung durch zwei Sachverständige des jeweiligen Sachgebiets möglich. Allerdings empfiehlt sich hier die Auftragsdurchführung durch einen Sachverständigen und Hinzuziehung eines Kollegen (siehe nachstehend Fall 3 bis 4), da sich bei getrennter Bearbeitung jeder mit dem Gesamtsachverhalt befassen müsste.

Fall 3 bis 4: Mehrere Stichtage oder mehrere Grundstücke, wobei rechtliche oder wirtschaftliche Zusammenhänge bestehen:

Hier sollte generell der Auftrag nur durch einen Sachverständigen angenommen und abgearbeitet werden. Soweit das eigene Sachgebiet den Auftrag nicht abdeckt, ist ein(e) Kollege(in) hinzuzuziehen. Bei diesen Aufträgen handelt es sich oft um sehr umstrittene und auch komplizierte Familiensachen. Im Privatauftrag ist häufig mit dem Auftraggeber oder dem Rechtsanwalt der Auftrag zu formulieren. Hier ist es sinnvoll und auch wirtschaftlich rationeller, dass mit der Auftragsabwicklung und der Klärung des Gesamtsachverhalts nur ein Sachverständiger (dessen Sachgebiet überwiegend betroffen ist) betraut ist und der andere dann Sachverstand bzw. seinen Gutachtensteil dazu liefert.

Noch deutlicher bzw. häufig ganz extrem ist dies beim Gerichtsauftrag. Die Gerichte können zum Teil aus der Aktenlage den Sachverhalt nicht zutreffend oder abschließend erkennen, so dass Rückfragen oder auch Änderungen des Gerichtsauftrags (Beweisbeschluss) notwendig sind. Den Gerichten sind auch die Bestellungsvoraussetzungen im Detail nicht bekannt. Auch hier ist es deshalb sinnvoll, dass ein Sachverständiger den Auftrag abarbeitet und dann nach Bedarf eine(n) Kolleg(en)in hinzuzieht. Wie bereits erläutert, ist dies bei Bedarf dem Gericht mitzuteilen und die Genehmigung für die Vorgehensweise einzuholen.

Man stelle sich vor, ein Grundvermögen wäre zu schätzen, bestehend aus bebauten Grundstücken der Sachgebiete 1400 und 1410, außerdem forstwirtschaftliche Flächen, und das Ganze über mehrere Stichtage. Jeder der drei Gutachter müsste sich mit der Gerichtsakte und mit dem Gesamtzusammenhang beschäftigen. Dies ist äußerst unwirtschaftlich und fast nicht praktikabel.

Zusammenfassung zu mehreren Stichtagen/ verbundenen Aufträgen

Der Tatbestand, dass Grundstücke zu verschiedenen Stichtagen zu schätzen sind oder Grundstücke in einem Auftrag unterschiedlichen Sachgebieten zuzuordnen sind, hebt die Anforderung nicht aus, dass das jeweilige Grundstück stichtagsbezogenen nur durch den Sachverständigen geschätzt werden kann, welcher auch für das Sachgebiet bestellt ist.

Bei eindeutiger Trennung, d.h. wenn die Einzelgrundstücke oder der Entwicklungszustand zum jeweiligen Stichtag rechtlich oder wirtschaftlich keinerlei Zusammenhang zu den anderen Grundstücken oder zum andern Stichtag haben, ist die jeweilige Einzelbearbeitung durch den jeweils zuständigen SV zu empfehlen.

Beispiel: Ländliches Anwesen mit Land- und Forstwirtschaft, zuständig ist der Sachverständige aus Sachgebiete 1410, zum Familienvermögen gehört jedoch auch eine Eigentumswohnung in der Stadt; Hier hat für die Eigentumswohnung der Sachverständige für das Sachgebiet 1400, in einem getrennten Auftrag die Schätzung vornehmen.

Bei Familiensachen oder sonstigen Sachverhalten, wo der wirtschaftlich-rechtliche oder auch zeitliche Zusammenhang relevant bzw. oft auch sehr kompliziert ist, sollte der Auftrag durch einen Sachverständigen auftragsmäßig abgewickelt und der/die Sachverständigen aus dem anderen Sachgebiet nach Bedarf hinzugezogen werden. Dies ist jedoch gegenüber dem privaten Auftraggeber oder dem Gericht offen zu kommunizieren.

Dies bedeutet vor allem im ländlichen Bereich (Bayern ist ein Flächenland) das Erfordernis einer verstärkten Kooperation vor allem zwischen den Sachgebieten 1400 und 1410.

Mehrere Stichtage, Sonderflächen Außenbereich

Wenn bei zwei Stichtagen zum Endstichtag für ein Grundstück ein höherwertiger Entwicklungszustand gegeben ist (z.B. Bauerwartungsland, Entwicklungsstufe 2) und zum Anfangsstichtag noch Stufe 1 gegeben war, so stellt sich doch meist heraus, dass im Regelfall durch die Lageumstände bereits auch zum Anfangsstichtag ein wesentlich erhöhter Bodenwert gegeben war, welcher durch die Siedlungsrandnähe bestimmt war, und welcher im Regelfall nicht mehr durch die Eigenschaften als landwirtschaftliches Grundstück bestimmt wird, sondern durch die Preisverhältnisse und wirtschaftliche Dynamik im nahe gelegenen Innenbereich.

Konkretes Beispiel:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in einer Oberpfälzer Kreisstadt mit Stichtag 2015: Gebiet mit 60 ha Größe,

Nach umfassender Recherche wurden in dem Gebiet seit 1990 stets Preise bezahlt, welche in der Größenordnung des etwa 4- bis 8-fachen des innerlandwirtschaftlichen Preises im weiteren Außenstadtgebiet gelegen haben. Bei vorliegenden Vergleichspreisen wurde keinerlei Korrelation bezüglich der bisherigen Grundstückseigenschaften als Landwirtschaftsfläche festgestellt. Bezogen auf den Innenbereich wurden Preise von etwa 5 bis 15 % aus dem Preisniveau der anliegenden Siedlungsbereiche bezahlt, wobei erst mit Flächennutzungsplan ab 2004 eine greifbare und konkrete Baulanderwartung (Stufe 2) definiert werden konnte. Die Flächen sind im Übrigen zu etwa 80 % bis heute (2019) landwirtschaftlich genutzt. Derartige Bereiche sollten durch SV der beiden Bestellungsgebiete bearbeitet werden können.

Zusammenfassung

Unter Würdigung aller angeführten Argumente bzw. der möglichen Lösung dieser Probleme ist der LVS Bayern e.V. der Überzeugung, dass es bei den angesprochenen „Sonderflächen im Außenbereich“ um eine gemeinsame Schnittmenge der Sachgebiete 1400 und 1410 geht. Indizien, dass es sich dabei um einen Bewertungsbereich handelt, der von beiden Fachbereichen gutachterlich kompetent bearbeitet werden kann, sind:

- Der Gutachtauftrag zur Grundstücksbewertung stellt nicht vordergründig auf den Kauf von Landwirten untereinander ab. Vielmehr lässt der Bewertungsauftrag oder der Beweisbeschluss darauf schließen, dass eine landwirtschaftsferne Folgenutzung angedacht ist.
- Offensichtlich spielen landwirtschaftlich prägende Faktoren (wie Bodengüte, Grundstückszuschnitte, Infrastrukturanbindung u. ä.) der Fläche bei der Beauftragung des Gutachtens keine Rolle.
- Die Flächen unterliegen im Verkaufsfall nicht der Genehmigungspflicht nach dem (Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG) bzw. vergleichbarer Regelungen des jeweiligen Bundeslandes. Z. B. Grundstücke unterhalb einer Fläche von 1 Hektar.
- Die Werte vergleichbarer Verkäufe liegen deutlich über dem Niveau einer wirtschaftlich vertretbaren landwirtschaftlichen Nutzung, was wiederum ein Indiz für eine nichtlandwirtschaftliche Folgenutzung darstellt.
- Entschädigungsrechtliche (u. U. enteignungsrelevante) Bewertungen im Zusammenhang mit der Schaffung technischer oder sozialer Infrastruktur.
- Bewertung von baurechtsrelevanten Flächen im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren wie ökologische Ausgleichsflächen. Diese Kriterien sind eine Leitlinie, die beiden Fachgebieten eine Schnittmenge öffnet, in der die Sachverständigen nach eigenem Ermessen und unter eigener Verantwortung tätig werden können.

7

Landesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

LVS Standpunkt
1400/1410

Schlussbemerkung

Den Gerichten wird empfohlen in Fällen, die nicht eindeutig einem Fachgebiet zugeordnet werden können, den Sachverständigen für die allgemeine Immobilienbewertung nach 1400 sozusagen als Generalisten zu befragen analog zur Vorgehensweise bei Schäden an Gebäuden. Hier wird bei umfangreicheren Fragestellungen i.d.R. auch der allgemeine Sachverständige für Schäden Gebäuden herangezogen, der dann ggfs. den Sonderfachmann hinzuzieht. Analog dazu kann der „allgemeine“ Sachverständige für Immobilienbewertung, nach den im LVS Standpunkt beschriebenen Beispielen die Zuständigkeiten aufzeigen, welche Fälle in das Sachgebiet 1400 bzw. welche in das Sachgebiet 1410 fallen.

8

Landesverband
öffentlich bestellter und
vereidigter
sowie qualifizierter
SACHVERSTÄNDIGER

Impressum:

LVS Bayern e.V.
**Landesverband Bayern öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständigen e.V.**
Arcostr. 5 – 80333 München,
Tel.: 089 554595, E-Mail: info@lvs-bayern.de

Mitglieder Arbeitskreis Abgrenzung bzw. Schnittmengen Sachgebiete 1400, 1410:
Anna Maria Tuscher-Sauer, Vorsitzende Fachbereich Immobilienbewertung, LVS Bayern
Helmut Thiele, Mitglied im Leitungsteam Fachbereich Immobilienbewertung, LVS Bayern
Karl Grasruck, Mitglied im Fachbereich Immobilienbewertung, LVS Bayern