

**Bodenpreisentwicklung  
- juristische Aspekte -  
Winterschulung IGE 2016**

Bettina Reese  
Rechtsanwältin  
[reese@thorwart.de](mailto:reese@thorwart.de)

## **Bodenmarkt: Ende der Preisspirale nicht abzusehen**

Berlin - In Deutschland tobt ein Kampf um Acker- und Weideland. Die Preise kannten in den vergangenen Jahren nur eine Richtung: nach oben.

**Bodenpreise so hoch wie nie**

**Preise für Ackerflächen in Bulgarien stark gestiegen**

**Bodenpreise in Frankreich weiter gestiegen**

**Agrarflächen in Polen deutlich teurer**

Bodenpreise im Osten deutlich unter dem Niveau vieler West-Bundesländer

Bayern 2013 im Schnitt knapp 40.000 Euro/ ha

Nordrhein-Westfalen fast 34.000 Euro/ ha

ostdeutsche Bundesländer ca. 10.500 Euro/ ha

# Was ist der Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche?

Der landwirtschaftliche Verkehrswert ist der Wert, der bei einem Verkauf von einem Landwirt an einen anderen Landwirt durchschnittlich erzielt wird.

# § 194 BauGB i.V.m. ImmoWertV

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.



# Grundstücksmitteilung der EU vom 10.07.1997

„Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung aufgrund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem **verkaufswilligen Verkäufer** und einem ihm nicht durch **persönliche Beziehungen verbundenen Käufer** unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, wobei 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.“

# Vergleichspreissystem der BVVG

- Argumentation des Beihilfeverbots
- Einführung eines zertifizierten Bewertungssystems
- Auswirkungen auf die Wertfindung landwirtschaftlicher Flächen



# Inhalt des Vergleichspreissystems

- Grundlage ist das Vergleichswertverfahren
- Bildung eines Durchschnittspreises durch Vergleich der relevanten Daten über eine Vielzahl von ähnlichen, in der Vergangenheit erfolgten Verkäufen
- Erfassung der relevanten Daten, die u.a. Region, Lage, Größe und die Qualität vorsehen, in einer regelmäßig aktualisierten Datenbank

## § 5 FlErwV

(1) <sup>1</sup>Der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen nach § 3 Abs. 7 Satz 1, Satz 6 und § 3 a Abs. 2 des Ausgleichsleistungsgesetzes wird ermittelt nach den Vorgaben der Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988.

<sup>2</sup>Soweit für Acker- und Grünland regionale Wertansätze vorliegen, soll der Wert hiernach bestimmt werden.

<sup>3</sup>Die regionalen Wertansätze werden vom Bundesminister der Finanzen im Bundesanzeiger veröffentlicht. <sup>4</sup>Wenn tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, unterbreitet die Privatisierungsstelle ein die Wertentwicklung berücksichtigendes Angebot.

<sup>5</sup>Kommt eine Einigung nicht zustande, können der Kaufbewerber oder die Privatisierungsstelle eine Bestimmung des Verkehrswertes durch ein Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten und örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, bei dem auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen ist, verlangen.

# Urteil des Kammergerichtes Berlin 22 U 179/09 vom 26.08.2010

- Wertermittlung ist Ausdruck eines marktangemessenen Aushandelns und damit offenen Anbietens am Markt
- Ausschreibung ist nicht zwingende Voraussetzung der Wertermittlung, es genügt ein objektives Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

- Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind durchaus in der Lage, Auffälligkeiten und verdeckte Verkaufsfälle auszusondern
- Verweis auf die Verwandtschaft der Begriffe Verkehrswert (§ 194 BauGB) und Marktwert ( Grundstücksmitteilungen der EU)

# EuGH, Schlussantrag vom 30.09.2010, C – 239/09

- Prüfung der Vereinbarkeit des § 5 FlErwV mit Art. 87 EG
- Sind die in § 5 FlErwV genannten Berechnungsmethoden geeignet, um den tatsächlichen Marktwert der Flächen zu ermitteln?

# Empfohlene Antwort auf die Vorlagefrage

- Kein Verstoß gegen Art. 87 EG, wenn die für die Wertermittlung beschriebenen Wertansätze Gegenstand von Aktualisierungen in dem durch die Marktentwicklung gebotenen Rhythmus sind

oder wenn

- das subsidiär vorgesehene Eingreifen des unabhängigen Gutachterausschusses nicht zwingend durch Bewertungskriterien gebunden ist, die aufgrund der Marktentwicklung überholt sein können.

# Auswirkungen auf die BVVG Preisfindung

- Regionale Wertansätze sind für die Wertfindung ungeeignet
- Marktwert ist nicht mit Höchstgebot gleichzusetzen
- Die von der BVVG in Ausschreibungen erzielten Kaufpreise sind nicht ausschließlich für die Wertbildung maßgeblich
- Zu – und Abschläge sind je nach den Besonderheiten der Grundstücke zulässig



# Welche Auswirkungen haben preisregulierende Regelungen?

§ 9 Grundstücksverkehrsgesetz (GrstVG)

§ 4 Landpachtverkehrsgesetz (LpachtVG)

# Versagungsgrund des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG

- Versagung wegen Vereinbarung zu hoher Preise
- Kaufpreis steht in grobem Missverhältnis zum Wert des Grundstücks
- Wird angenommen, wenn der Kaufpreis den landwirtschaftlichen Verkehrswert um mehr als 50% übersteigt

# Grundgedanke des GrdstVG

- Produktionsfaktor Boden ist beschränkt und soll in erster Linie Landwirten zugutekommen
- Ungesunde Verteilung von Grund und Boden bei Existenz eines erwerbwilligen Landwirts, dessen Betrieb aufstockungsbedürftig ist und der zu den Bedingungen des Kaufvertrages erwerben will

# Zielsetzung der Regelungen des GrdstVG

- Vermeidung von Spekulationsgeschäften
- Auf den Betriebsertrag angewiesene Berufslandwirte sollen nicht mit so hohen Anschaffungskosten belastet werden, dass der Bestand und die Wirtschaftlichkeit ihrer Betriebe bedroht wären
- Der Flächenerwerb zur Verbesserung der Agrarstruktur durch Landwirte soll nicht durch überhöhte Preise erschwert werden

# Fragestellung an den EuGH

Steht Art. 107 AEUV einer nationalen Regelung wie § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG entgegen, welche es zur Verbesserung der Agrarstruktur einer dem Staat zuzurechnenden Einrichtung wie der BVVG im Ergebnis verbietet, ein zum Verkauf stehendes landwirtschaftliches Grundstück an den Höchstbietenden einer öffentlichen Ausschreibung zu verkaufen, wenn das Höchstgebot in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht?

BGH, Beschluss vom 29.11.2013 - BLw 2/12

# Art. 107 AEUV

## Vertrag über die Arbeitsweise der EU

Staatliche Beihilfen sind grundsätzlich mit dem Binnenmarkt unvereinbar, wenn die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und den Handel zwischen den Mitgliedstaaten beeinträchtigen.

# Argumentation des BGH

- Führt der Verkauf öffentlichen Grundeigentums zu einem niedrigeren als durch Ausschreibung ermittelten Preis zu einer Begünstigung des Käufers, wenn der durch die Ausschreibung ermittelte Preis durch ein Gesetz, das auch für Private gilt, verhindert werde?
- Ist die Versagung des Verkaufs bereits unzulässig, auch wenn hierin noch gar keine Beihilfe liegt?
- Nimmt man eine Beihilfe an, ist fraglich, ob diese durch den Zweck des Gesetzes , Verbesserung der Agrarstruktur, gerechtfertigt sein kann.  
(EuGH bestätigt in anderen Entscheidungen bereits Eingriffe in Grundfreiheiten durch dieses Ziel)

# Argumentation der BVVG

- Verbot der Vergabe einer unzulässigen Beihilfe
- Marktpreis ist der durch eine öffentliche Ausschreibung ermittelte Preis
- Ein derart ermittelter Preis kann nicht in einem anschließenden Genehmigungsverfahren/ Gerichtsverfahren aufgrund eines Sachverständigengutachtens für unzulässig erklärt werden.



# Antwort des EuGH

- Zunächst Umformulierung der Fragestellung

Liegt eine staatliche Beihilfe vor, wenn ein nationales Gesetz zur Verbesserung der Agrarstruktur der BVVG verbietet, ein landwirtschaftliches Grundstück an den Höchstbietenden zu verkaufen, wenn das Höchstgebot in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht?

# Begriff der Beihilfe

- Positive Leistungen wie Subventionen
- Maßnahmen, die in verschiedener Form die von einem Unternehmen normalerweise zu tragenden Belastungen vermindern

den Nachweis belegt ein hinreichend enger Zusammenhang zwischen dem Vorteil und der Verringerung der Einnahmen des Staatshaushalts

Verweis auf den sozialen Zweck einer Maßnahme verhindert nicht die ggf. anzunehmende Beihilfequalität

# Resümee der Bewertung

- Eine nationale Regelung, die zur Verbesserung der Agrarstruktur verbietet, ein zum Verkauf stehendes landwirtschaftliches Grundstück an den Höchstbietenden zu verkaufen, wenn das Höchstgebot in einem groben Missverhältnis zu dem Wert des Grundstücks steht, gewährt nur dann keine Beihilfe, wenn der Wert möglichst nahe beim Marktwert liegt.

- Damit sind bei der Ermittlung des Marktwertes die im Ausschreibungsverfahren gebotenen Preise zu berücksichtigen.

# Schlussfolgerungen dieser Entscheidung

- Besonderes Augenmerk gilt den in gerichtlichen Verfahren einzuholenden Sachverständigengutachten.
- Die Gutachter sind gehalten, sämtliche Kaufwerte, auch die aus den Ausschreibungen, bei der Bewertung mit einzubeziehen.
- Damit kann allenfalls noch reinen Spekulationsgeschäften Einhalt geboten werden.
- Das „Schwert“ des § 9 Abs. 1 Nr. 3 GrdstVG stumpft damit ab.

# Hinweis auf die Homepage der BVVG

- [Kaufpreisauskunft für Sachverständige](#)
- [Pachtpreisauskunft](#)
- [Höchstgebote beendeter Ausschreibungen  
Acker- und Grünland](#)
- [Höchstgebote beendeter Ausschreibungen  
Wald](#)

# Diskussion notwendiger staatlicher Mittel

Hebel zur Regulierung des Preisanstiegs

Lösungsansätze:

- Änderungen der Privatisierungspraxis der BVVG durch z.B. Streckung des Privatisierungszeitraums und/oder Reduzierung der Losgrößen

# Initiativen einzelner Bundesländer

- Sachsen-Anhalt plant Gesetz, das Landwirten beim Erwerb von Flächen einen Vorrang einräumt
- Niedersachsen befürwortet gesetzliche Preisbremse für Ackerland



# Übertragung von Gesellschaftsanteilen eines landwirtschaftlichen Unternehmens

Veräußerung von Gesellschaftsanteilen soll zukünftig nicht mehr genehmigungsfrei sein

Gesellschaftsrechtliche Akte z.B. Fusion/Spaltung sollen zukünftig nicht mehr genehmigungsfrei sein



# Rechtsprechung des BGH zu Gutachten

- Abweichungen bei der Grundstückbewertung von bis zu 20% zulässig
- Haftung des Gutachters nur bei grob fahrlässigem Vorgehen
- Keine Beanstandung, wenn die im Verkehr erforderliche Sorgfalt eines Gutachters Beachtung gefunden hat



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bettina Reese  
Rechtsanwältin