
Aufsätze

Professor Dr. Christian Koenig LL. M. (LSE), Köln

EG-rechtskonforme Wertermittlung nach § 194 BauGB bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand in wechselhaften Zeiten zwischen Stagnation und Preisdynamik*

Gerade in Zeiten stagnierender Immobilienpreise muss die Wertermittlung bei Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand besonderen EG-beihilfenrechtlichen Anforderungen genügen. Denn jede Preisstagnation birgt zugleich eine bevorstehende hohe Preisdynamik in sich. Eine Beschränkung auf ein Vergleichsverfahren, in dem der Verkehrswert lediglich aus dem unmittelbaren Vergleich von – vergangenheitsbezogenen – Kaufpreisen, insbesondere aus den Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) der Gutachterausschüsse (§ 192 BauGB) ermittelt wird, ist EG-beihilfenrechtlich unzureichend. Nach Durchschreiten der Talsohle anziehende Immobilienpreise werden nämlich in den Bodenrichtwerten nicht erfasst. Das EG-beihilfenrechtliche Leitparadigma des „market economy vendor“ verlangt von der öffentlichen Hand auf der Verkäuferseite, dass sie in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität – im Idealfall im Ausschreibungswettbewerb – mit anderen Marktteilnehmern mit dem Ziel interagiert, den höchstmöglichen Kaufpreis zu erzielen. Die folgende Abhandlung zeigt die in (bevorstehenden) Zeiten hoher Preisdynamik EG-beihilfenrechtlich gebotene Methodik auf.

I. Der Beihilfentatbestand nach Art. 87 I EG und die Folgen seiner Erfüllung

1. Der tatbestandliche Untersuchungsrahmen

Nach Art. 87 I EG „sind staatliche oder aus staatlichen Mitteln gewährte Beihilfen gleich welcher Art, die durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen, mit dem Gemeinsamen Markt unvereinbar, soweit sie den Handel zwischen Mitgliedstaaten beeinträchtigen“.

Wenn keine Ausnahmetatbestände nach Art. 86 II oder Art. 87 II oder III EG ersichtlich sind und im Übrigen die für eine Ausnahme erforderliche Genehmigung im Rahmen einer Notifizierung der Beihilfe gem. Art. 88 III EG nicht eingeholt wurde, würde jede nach Art. 87 I EG – durch einen marktunangemessen niedrigen Kaufpreis – eintretende Begünstigung des Käufers den Tatbestand einer rechtswidrigen Beihilfe erfüllen.

2. Die Nichtigkeitsrechtsprechung des BGH

Ein Vertrag, auf dessen Grundlage eine Beihilfe entgegen Art. 88 III 3 EG („Stillhaltegebot“) gewährt wird, ist nach der Rechtsprechung des BGH nach § 134 BGB nichtig¹. Gemäß dem *Verbotsgesetz* des Art. 88 III 3 EG darf ein Mitgliedstaat eine Beihilfenmaßnahme nicht durchführen, bevor die Maßnahme gem. Art. 88 III 1 EG bei der Kommission notifiziert worden ist und diese eine abschließende (positive) Entscheidung erlassen hat. Ein Verstoß gegen das Stillhaltegebot des Art. 88 III 3 EG kann unter Umständen eine Nichtigkeitsfeststellungsklage eines nicht zum Zuge gekom-

mene Kaufinteressenten vor dem zuständigen Zivilgericht provozieren². Hat diese Erfolg, steht mit Rechtskraft des Urteils die Nichtigkeit des Kaufvertrags fest.

3. Begünstigungsausschluss im Rahmen von Grundstücksverkäufen der öffentlichen Hand

Um das prozessuale wie materiell-rechtliche Nichtigkeitsrisiko zu minimieren, sollte stets das Vorliegen einer EG-beihilfenrechtlichen Begünstigung ausgeschlossen werden. Das Vorliegen einer EG-beihilfenrechtlichen Begünstigung im Rahmen von Austauschgeschäften der öffentlichen Hand richtet sich danach, ob der Vertragspartner für die staatliche Leistung eine angemessene, das heißt marktübliche Gegenleistung erbringt³. Das Begünstigungsmerkmal ist dabei weit auszulegen und umfasst die Gewährung eines wie auch immer gearteten wirtschaftlichen Vorteils⁴. Hierbei wird eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zu Grunde gelegt, also auf tatsächliche ökonomische Begünstigungseffekte abgestellt („Beihilfen gleich welcher Art“)⁵. Damit kann sich der Vorteil des Empfängers öffentlicher Mittel auch aus einer Summe von Verträgen, aus einem komplexen Vertragswerk oder aus tatsächlichen Umständen ergeben. Ob eine Begünstigung als Tatbestandsmerkmal des Art. 87 I EG-Vertrag vorliegt, hängt also davon ab, ob bei einer geplanten oder bereits durchgeführten Grundstückstransaktion ein marktangemessenes Verhältnis zwischen der öffentlichen Veräußerungsleistung und der Gegenleistung des Erwerbers vorliegt. In ihrer „Mitteilung betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand“ (Grundstücksmitteilung)⁶ vom 10. 7. 1997 hat die Kommission dargelegt, unter welchen formellen und materiellen Voraussetzungen eine staatliche Beihilfe in diesen Fällen grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, mit der Folge, dass eine Notifizierung der Transaktion bei der Kommission nicht erforderlich ist. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Kommission über kein Ermessen bezüglich der Feststellung des EG-Beihilfentatbestands verfügt. Die Feststellungen der Kommission in Bezug auf eine Konkretisierung des Tatbestandsmerkmals der „Begünstigung“ gem. Art. 87 I EG unterliegen daher der vollen gerichtlichen Überprüfung durch das *EuG* bzw. den *EuGH*.

* Der Autor ist Direktor am Zentrum für Europäische Integrationsforschung und Mitglied der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bonn.

1 BGH, EuZW 2003, 444 (445); BGH, NVwZ 2004, 636 (257).

2 Vgl. Koenig/Kühling, NJW 2000, 1065 (1074).

3 Vgl. *EuGH*, Slg. 1991, I-1433 Rdnrn. 21 f. – Italien/Kommission; *EuG*, Slg. 1996, II-2109 Rdnrn. 70 f. – Air France/Kommission; Slg. 1996, I-3547 = *EuZW* 1996, 564 Rdnr. 60 f. – SFEI/La Poste.

4 Vgl. Koenig/Kühling, in: Streinz, EUV, EGV, 1. Aufl. (2003), § 87 Rdnr. 27.

5 Vgl. *EuGH*, Slg. 1974, 709 Rdnr. 26 – Italien/Kommission; Slg. 1987, 901 Rdnr. 8 – Deufil.

6 ABIEG 1997 Nr. C 209, S. 3 ff.

II. Anforderungen an die gutachterliche Marktwertbestimmung nach der Grundstücksmittelteilung der Kommission

1. Der rechtliche Stellenwert des Sachverständigen-gutachtens

Nach den in der Grundstücksmittelteilung aufgestellten Grundsätzen muss sich der Grundstücksverkauf der öffentlichen Hand entweder auf ein bedingungsloses Bietverfahren oder auf eine unabhängige Wertermittlung durch einen Sachverständigen stützen (formelle Voraussetzung), wobei im letzteren Fall der Preis auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards (materielle Voraussetzung) zu ermitteln ist.

Der so festgestellte Marktpreis ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt wird. Gem. Nr. II 1 lit. b S. 1 der Grundstücksmittelteilung kann allerdings eine Abweichung von bis zu 5% gegenüber dem festgelegten Marktwert noch als marktkonform gelten. Werden die beschriebenen Verfahren nicht befolgt, soll der Mitgliedstaat die Transaktion der Kommission notifizieren (Nr. II 3 lit. b der Grundstücksmittelteilung). Für diese Fälle lässt sich der Entscheidungspraxis der Kommission Anhaltspunkte entnehmen, welche Faktoren Einfluss auf den Kaufpreis und damit Auswirkungen auf den Begünstigungscharakter der Maßnahme haben können. Zudem wird aus dieser Einzelfallpraxis auch ersichtlich, welche Bewertungsmaßstäbe im Fall des Verkaufs bei der Wertermittlung eines Grundstücks auf der Grundlage eines unabhängigen Sachverständigen-gutachtens relevant sind.

Um Missverständnisse zu vermeiden sei an dieser Stelle betont, dass die Nichterfüllung der Voraussetzungen einer unabhängigen Einzelbegutachtung nach der Grundstücksmittelteilung noch nicht das Vorliegen einer beihilfenrelevanten Begünstigung materiell-rechtlich indiziert. Vielmehr könnte die Nichtbefolgung dieser formellen Anforderung in der Sache zu einer Umkehr der Darlegungs- und Nachweislast für das Nichtvorliegen einer Begünstigung führen. Gerade mit Blick auf die Nichtigkeitsrechtsprechung des BGH bei Verletzungen des Stillhaltegebotes nach Art. 88 III 3 EG könnte eine Darlegungs- und Beweisbelastung des öffentlichen Grundstücksverkäufers neben der Rechtsunsicherheit nicht unerhebliche Haftungsrisiken herbeiführen. Allerdings hat sich zu einer solchen Umkehr der Darlegungs- und Beweislast noch keine Rechtsprechungslinie herausgebildet.

Die Grundstücksmittelteilung verlangt auch in Fällen hoher professioneller Transaktionsroutine der staatlichen Verkäuferstellen entweder einen offenen Ausschreibungswettbewerb oder ein unabhängiges Einzelbegutachtungsverfahren und zwar auch dann, wenn ein IT- und EDV-gestütztes Vergleichspreissystem als eine objektive Bewertungsgrundlage entwickelt worden ist. Das unabhängige Einzelbegutachtungsverfahren wäre im Falle eines Verzichtes auf einen Ausschreibungswettbewerb nur dann entbehrlich, wenn die Kommission die Grundstücksmittelteilung auf Anregung der mitgliedstaatlichen Regierungen dahingehend ändern würde, dass ein Vergleichspreissystem mit seinen IT- und EDV-gestützten Anwendungen und den bearbeitergestützten Verfahrensschritten von einem unabhängigen Sachverständigen für Wertermittlung zertifiziert würde und diese Zertifizierung das Einzelgutachterverfahren ersetzte.

2. Anforderungen an den unabhängigen Wertgutachter

Ein „Sachverständiger für Wertermittlung“ ist nach Nr. II 2 lit. a der Grundstücksmittelteilung „eine Person mit einwand-

freiem Leumund, die einen geeigneten Abschluss an einer anerkannten Ausbildungsstätte oder eine gleichwertige akademische Qualifikation erworben hat“ und „in der Ermittlung von Anlagevermögenswerten nach Standort und Kategorie des Vermögenswerts sachkundig und erfahren ist“.

Ferner muss im Hinblick auf die erforderliche Unabhängigkeit des Gutachters nach Nr. II 2 lit. a der Grundstücksmittelteilung sichergestellt sein, dass öffentliche Instanzen – etwa durch Weisungen – keinen Einfluss auf die Erstellung des Gutachtens nehmen können. In den einschlägigen Entscheidungen verlangte die Kommission jeweils den belastbar geführten Nachweis, dass „die Sachverständigen bei ihrer Tätigkeit keiner unzulässigen Einflussnahme ausgesetzt waren“⁷. Im Hinblick auf die erforderliche Unabhängigkeit der Gutachter verlangt Nr. II 2 lit. a der Grundstücksmittelteilung, dass öffentliche Stellen nicht berechtigt sein dürfen, „hinichtlich des Ermittlungsergebnisses Anweisungen zu erteilen. Staatliche Bewertungsbüros, Beamte oder Angestellte gelten solange als unabhängig, wie eine unzulässige Einflussnahme auf ihre Feststellungen effektiv ausgeschlossen ist“.

Nach bisheriger Kommissionspraxis sind die Bewertungen durch deutsche Gutachterausschüsse (§ 192 I BauGB), die regelmäßig in den Verkauf von Grundstücken der öffentlichen Hand eingeschaltet werden, *ratione personae* unbeanstandet geblieben und allenfalls die zu Grunde gelegten Bewertungsmaßstäbe *ratione materiae* korrigiert worden⁸.

3. Anforderungen an die Methoden und Maßstäbe des Wertgutachtens

Neben der sorgfältigen Bestimmung des Sachverständigen misst die Kommission vor allem der Beachtung der jeweils angewandten Methoden der Wertbegutachtung entscheidende Bedeutung zu. So müssen bei der Gutachtereinstellung besondere wissenschaftlich und fachlich anerkannte Methoden und Maßstäbe angewendet werden: Nr. II 2 lit. a Abs. 1 S. 1 der Grundstücksmittelteilung verlangt, dass eine Gutachtereinstellung „auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards“ erfolgt. Unter Marktwert ist nach Nr. II lit. a der Grundstücksmittelteilung der hypothetische Vergleichspreis zu verstehen, „der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrags über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den (ergänze: hypothetischen) Voraussetzungen zu erzielen ist (besser: wäre), wobei (besser: 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“. (Klammerzusätze d. Verf.)

4. Gemeinschaftsrechtskonforme Auslegung der deutschen Wertermittlungsbestimmungen

Rechtsgrundlage der Wertermittlung in Deutschland sind die Vorschriften des BauGB in Verbindung mit den einschlägigen Bestimmungen der Wertermittlungsverordnung.

Auf Grund des Anwendungsvorrangs des Gemeinschaftsrechts vor mitgliedstaatlichem Recht jedweder Normhierarchieebene⁹ sind die Begriffe Verkehrswert und Marktwert

7 Kommission, Entsch. v. 16. 5. 2006 – K(2006)1837 endg. – Staatliche Beihilfe Nr. NN 27/2006 – Deutschland Grundstücksverkauf – LG Berlin.

8 Koenig/Kühling, NZBau 2001, 409 (411); vgl. nur Kommission, Entsch. v. 14. 4. 1992, ABIEG 1992 Nr. L 263, S. 15 (20) – Potsdamer Platz.

9 Vgl. grdl.: EuGH, Slg. 1964, 1253 – Costa/ENEL; Slg. 1970, 1125 Rdnr. 3 – Internationale Handelsgesellschaft.

nach § 194 BauGB dem Marktwertbegriff entsprechend der Grundstücksmitteilung der Kommission auszulegen und zu bestimmen. Denn die Grundstücksmitteilung enthält – am Anwendungsvorrang des Gemeinschaftsprimärrechts (Art. 87 I EG) teilhabende – Interpretationsmaßstäbe, welche sowohl die ständige Rechtsprechung der Gemeinschaftsgerichte (*EuGH* und *EuG*) als auch die der mitgliedstaatlichen Gerichte zum Ausschluss des Begünstigungsmerkmals nach Art. 87 I EG zu Grunde legt, ohne dass dies seit dem Mitteilungserlass im Jahre 1997 jemals gerichtlich in Frage gestellt worden wäre.

Die in der Vergangenheit vertretenen divergierenden Ansichten zu der Frage, inwieweit der Begriff „Verkehrswert“ i. S. von § 194 BauGB mit dem Marktwertbegriff der Grundstücksmitteilung der Kommission übereinstimmt, hat das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)¹⁰ vom 24. 6. 2004 in die Schranken des Gemeinschaftsrechts verwiesen. Im Sinne einer Anweisung zur gemeinschaftsrechtskonformen Auslegung hat das Gesetz in § 194 BauGB den Klammerzusatz Marktwert hinter den Begriff Verkehrswert eingefügt. Wie der Regierungsbegründung¹¹ zu entnehmen ist, soll durch diese „terminologische Klarstellung“ deutlich gemacht werden, dass der Begriff „Verkehrswert“ inhaltsgleich mit dem in der EG-Rechtspraxis verwendeten Begriff „Marktwert“ ist. Die Begriffe sind damit gegenseitig austauschbar.

Auch bei inhaltsgleichem und gemeinschaftsrechtskonformen Verständnis der Begriffe „Verkehrswert“ und „Marktwert“ ist nicht auszuschließen, dass die konkret angewandte Methodik zur Verkehrswert-(Marktwert-)bestimmung zu einer Kollision mit dem EG-Beihilfenrecht führt. Eine Kollisionsmöglichkeit ergibt sich insbesondere aus dem normativ wenig geleiteten Gutachterermessen bei der Auswahl des konkret angewandten Bewertungsverfahrens; § 7 der auf Grund von § 199 I BauGB erlassenen Wertermittlungsverordnung verweist für die Wahl des Verfahrens auf die Umstände des konkreten Falles unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Dieser dynamische Verweis auf Einzelsachverhalte und Maßstäbe „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ muss seinerseits dahingehend gemeinschaftsrechtskonform ausgelegt werden, dass das von der Kommission entwickelte und vom *Gerichtshof* in ständiger Rechtsprechung¹² bestätigte Leitparadigma des „market economy vendor“ – ein aus dem „market economy investor“-Test abgeleiteter Maßstab – auch im Rahmen der Wertbegutachtung zum Zuge kommt. Ein „market economy vendor“ interagiert unmittelbar in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität mit anderen Marktteilnehmern mit dem Ziel, den höchstmöglichen Preis zu erzielen. Im Sinne dieser Markt- und Wettbewerbsauthentizität orientiert sich denn auch der gutachterliche Bewertungsmaßstab zur Marktwertbestimmung nach Nr. 2 lit. a der Grundstücksmitteilung an einer Markt- und Wettbewerbssimulation unter folgender Annahme: „(...) wobei das Grundstück offen am Markt angeboten wurde“. Das heißt, der Gutachter ist gemeinschaftsrechtlich gehalten, im Rahmen des angewandten Bewertungsverfahrens in jedem Fall eine authentische Markt- und Wettbewerbssituation zu simulieren. Die Marktsimulation erzeugt Ergebnisse, die unter den Voraussetzungen eines wettbewerbsoffenen, bedingungsfreien und transparenten Ausschreibungsverfahrens zu erzielen wären. Eine Marktsimulation darf nicht auf die Ermittlung von Durchschnittspreisen bauen. Somit hat der Gutachter den Wert zu ermitteln, der hypothetisch im Falle einer Ausschreibung oder eines vergleichbar offenen Marktangebots zu erzielen ist.

Nach dem Gesetzeswortlaut von § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist der allgemeine Grundstücksverkehr unter marktüblichen Bedingungen, d. h. unter Ausschluss von Umständen und Situationen, die für den betreffenden Markt nicht charakteristisch sind¹³. Konkretisiert wird die Wertermittlung durch die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in Verbindung mit den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien-WertR 2006). Demnach kommen das Vergleichswert-(§§ 13, 14 WertV), das Ertragswert-(§§ 15 ff. WertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 ff. WertV) in Betracht. Entscheidend für die Wahl des Verfahrens sind die Umstände des konkreten Falles unter Beachtung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (§ 7 WertV)¹⁴. Die drei Verfahren stehen in § 7 I WertV gleichrangig nebeneinander¹⁵. Es bleibt dem sachverständigen Ermessen des Gutachters überlassen, nach Maßgabe des § 7 II WertV darüber zu befinden, welches Verfahren angemessen ist oder ob auf Grund besonderer Umstände mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind. Dies soll dem Umstand Rechnung tragen, dass eine allgemeine Wertermittlung nicht möglich ist, sondern eine Bewertung stets nach dem konkreten Einzelfall vorgenommen werden muss¹⁶.

Nach § 13 WertV können auch Vergleichsgrundstücke aus „vergleichbaren Gebieten“ zur Berechnung herangezogen werden. Diese klarstellende Regelung deutet darauf hin, dass die Kaufpreise zunächst aus der näheren Nachbarschaft zum Wertermittlungsobjekt abgeleitet werden¹⁷. Erst wenn das nicht möglich ist, sind auch Grundstücke aus vergleichbarer Lage in anderen Gemeinden heranzuziehen¹⁸. Insofern besteht zunächst eine Präferenz für die Beachtung regionaler bzw. lokaler Ergebnisse. Besondere Umstände des Einzelfalles werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In der deutschen Wertermittlungspraxis erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes in aller Regel unter Zugrundelegung der Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB), die von Gutachterausschüssen (§ 192 BauGB) auf der Grundlage von Kaufpreissammlungen (§ 195 BauGB) ermittelt und veröffentlicht werden. Da die Bodenrichtwerte aus abgeschlossenen Kaufverträgen, die in den Kaufpreissammlungen enthalten sind, ermittelt und in etwa im Ein- bis Zwei-Jahres-Rhythmus aktualisiert veröffentlicht werden, beziehen sie sich auf Kauffälle, die in der Regel zwei Jahre oder länger zurückliegen. Damit bilden sie das aktuelle Marktgeschehen nur unzureichend ab. Dies gilt in besonderem Maße unmittelbar nach einer Stagnationsphase, denn nach einem Durchschreiten der Talsohle werden mehr oder weniger plötzlich anziehende Immobilienpreise in den Bodenrichtwerten regelmäßig nicht erfasst. In einem von Preisdynamik geprägten Immobilienmarkt können die – auf die Vergangenheit bezogenen –

10 BGBl I 2004, 1359 ff.

11 BT-Dr 15/2250, S. 62.

12 Vgl. zum „market economy investor“-Test: *EuGH*, Slg. 1991, I-1603 Rdnrn. 19 ff. – *Alfa Romeo*; Slg. 1991, I-1433 Rdnrn. 20 ff. – *ENI-Lanerossi*; zuvor bereits Slg. 1986, 2263 Rdnrn. 14 ff. – *Meura*; Slg. 1986, 2321 Rdnr. 13 – *Belgien/Kommission*.

13 *BFH*, Urt. v. 23. 2. 1979 – III R 44/74; *Krautzberger*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 10. Aufl. (2007), § 194 Rdnr. 6.

14 *Koenig/Paul*, EWS 2008, 113 (116).

15 So auch: *BGH*, NJW 1965, 890.

16 *BVerfG*, NJW 1968, 1715.

17 BT-Dr 352/88, S. 54.

18 *Krautzberger*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, Stand: 1. 7. 2008, § 13 WertV 98 Rdnr. 30.

Bodenrichtwerte keine gemeinschaftsrechtlich tragfähige Bewertungsgrundlage bilden, da der Gutachter gemeinschaftsrechtlich gehalten ist, im Rahmen des angewandten Bewertungsverfahrens eine authentische Markt- und Wettbewerbssituation zu simulieren. Mithin ist eine Beschränkung auf ein Vergleichswertverfahren nach §§ 13, 14 WertV, in dem der Verkehrswert lediglich aus dem unmittelbaren Vergleich von – vergangenheitsbezogenen – Kaufpreisen bzw. Bodenrichtwerten ermittelt wird, EG-beihilfenrechtlich unzureichend. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens muss um eine authentische Markt- und Wettbewerbssimulation ergänzt werden.

Auch bei dem Ertragswertverfahren (§§ 15–20 WertV) wird der Bodenwert gem. § 15 II WertV nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, während bei der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen gem. § 16 I WertV von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen ist. Demgegenüber orientiert sich das Sachwertverfahren (§§ 21–25 WertV) an der Substanz des Grundstücks und findet regelmäßig Anwendung, wenn nicht die wirtschaftliche Nutzung, sondern das Grundstück selbst im Vordergrund steht, insbesondere bei der beabsichtigten Eigennutzung durch den Erwerber. Nach diesem Verfahren setzt sich der Sachwert eines Grundstücks aus dem gem. § 21 I WertV ebenfalls nach dem Vergleichswertverfahren zu bestimmenden Bodenwert und dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (Bauwert) zusammen. Eine weitere Wertung der in den verschiedenen Verfahren erzielten Ergebnisse ist bei der parallelen Anwendung mehrerer Verfahren (Kombinationswertverfahren) erforderlich, sofern die Ergebnisse voneinander abweichen. Dann soll der Gutachter nach § 7 I 3 WertV die Ergebnisse der angewandten Verfahren überprüfen und hieraus den Verkehrswert unter Würdigung der Aussagefähigkeit der einzelnen Ergebnisse ermitteln. Keinesfalls darf hierzu der Mittelwert der erzielten Ergebnisse gebildet werden, da eine solche schematische Berechnungsweise nicht sachgerecht ist.

Ertragswert- und Sachwertverfahren bzw. eine Kombination derselben sind zumindest in Situationen hoher Preisdynamik ungeeignet, da sie das aktuelle Marktgeschehen nur unzureichend abbilden. Nach Maßgabe des EG-Beihilfenrechts müsste auch im Rahmen dieser Verfahren eine Simulation eines offenen Ausschreibungswettbewerbs unter Zugrundelegung der den Marktpreis der zu veräußernden Immobilie beeinflussenden Daten vorgenommen werden.

III. Fazit zu den EG-beihilfenrechtlich gebotenen Verfahrenskorridoren der gutachterlichen Marktwertbestimmung

1. Das Leitparadigma des „market economy vendor“ verlangt, dass die öffentliche Hand auf der Verkäuferseite in einer Situation der Markt- und Wettbewerbsauthentizität, im Idealfall im Ausschreibungswettbewerb, mit anderen Marktteilnehmern mit dem Ziel interagiert, den höchstmöglichen Kaufpreis zu erzielen.

2. Dementsprechend orientiert sich der gutachterliche Bewertungsmaßstab zur Marktwertbestimmung nach Nr. II 2 lit. a der Grundstücksmittelteilung an einer Markt- und Wettbewerbssimulation unter der Annahme, dass „das Grundstück offen am Markt angeboten“ wird. Mithin ist eine wettbewerbliche Marktsituation zu simulieren.

Die Marktsimulation erfolgt unter hypothetischer Annahme eines wettbewerbsoffenen, bedingungsfreien und transparenten Ausschreibungsverfahrens. Eine Marktsimulation darf

nicht auf die Ermittlung von Durchschnittspreisen bauen. Somit hat der Gutachter den Wert zu ermitteln, der hypothetisch im Falle einer Ausschreibung oder eines vergleichbaren offenen Marktangebots zu erzielen ist.

3. Soweit Bodenrichtwerte in die Wertermittlung eingestellt werden, die aus Kaufpreissammlungen oder ähnlichen Quellen hergeleitet sind und sich daher auf Vertragsabschlüsse beziehen, die in der Regel zwei Jahre oder länger zurückliegen, muss die Bewertung auf Grund einer Abbildung des aktuellen Marktgeschehens geleitet, zumindest aber nach Maßgabe einer wettbewerblichen Marktsimulation korrigiert werden.

Wendet der Gutachter das Ertragswert- oder das Sachwertverfahren bzw. eine Kombination derselben an, so muss er anschließend die Ergebnisse dieser Verfahren anhand einer Simulation eines Ausschreibungswettbewerbs unter Zugrundelegung der den Marktpreis der zu veräußernden Immobilie beeinflussenden Daten unterlegen und gegebenenfalls korrigieren.

Dem Punkt (1) entspricht der Wertgutachter, wenn er insbesondere

- die Aggregation der wertbildenden Daten für die Ebenen Mikrolage, einzelne nach Innenbereichen gegliederte Gemeindegebiete, Gemeinde, Landkreis und Land auf Nutzungsarten bezogen einstellt und die aktuelle Vergleichbarkeit dieser Preisdaten nach den Nutzungs- und Verwertungsarten herstellt und damit genauso wie ein Privatverkäufer, die auf der Käuferseite des relevanten Grundstücksmarktes vorherrschenden Präferenz- und Wertmerkmale vorab ermittelt und einschätzt;
- in der Regel zehn, als Untergrenze zumindest drei geeignete Vergleichswerte für eine zutreffende Verkehrswert- (Marktwert-) Ermittlung einstellt;
- besonderes Augenmerk den, für jeden privaten Grundstücksverkäufer maßgeblichen, Einschätzungsmerkmalen der Aktualität der Vergleichspreise und der Zahlungsbereitschaft und –fähigkeit auf der Käuferseite widmet;
- dem Verhalten eines Privatverkäufers entsprechend einen Käufer als verpflichtet ansieht, alle seinerseits erforderlichen Voraussetzungen zu erfüllen, um den Kaufvertrag spätestens drei Monate nach Unterbreitung eines Angebotes mit dem angebotenen Kaufpreis abzuschließen; und
- davon ausgeht, dass der Verkäufer das Ziel verfolgt, den höchstmöglichen Kaufpreis zu erzielen.

Den Punkten (2) und (3) entspricht der Wertgutachter, wenn er die auf Grund der Bodenrichtwerte bzw. der Anwendung des Ertragswert- oder des Sachwertverfahrens ermittelten Wertansätze korrigiert, indem er insbesondere

- einen Vergleichszeitraum betrachtet, der regelmäßig nicht das aktuelle Jahr und die beiden zurückliegenden Jahre, mithin nicht den Zeitraum überschreitet, auf den ein privater Grundstücksverkäufer sein Augenmerk richten würde;
- besonders aktuelle Transaktionsdaten und Höchstgebote, die noch nicht in den Kaufpreissammlungen abgebildet sind, mit einem – bezogen auf das Objekt – angemessenen Aufwand recherchiert und einstellt; und
- die Tendenzen der Wertentwicklung durch stärkere Gewichtung der aktuellen und geringere Gewichtung der weiter zurückliegenden Vergleichswerte fortschreibt und damit einer dynamischen Wertentwicklung durch eine Anpassung der durchschnittlichen Vergangenheitswerte auf den Bewertungsstichtag begegnet. ■