



# Wie bestimmt die BVVG die Preise?

Dr. W. Müller

Geschäftsführer der BVVG  
Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH



# Bewertungsanlass

---

- Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen durch die öffentliche Hand an Private
- Unterschied zur Bewertung bei z. B.
  - begünstigten/ subventionierten Verkäufen (besondere gesetzliche Regelungen)
  - Erbauseinandersetzungen (nur Private)
  - Enteignungsentschädigung (öffentliche Hand kauft)
- **Beachtung aller für den Bewertungsanlass maßgeblichen Vorschriften**



# Bewertungsvorschriften

---

- FIErwÄndG - § 5 Abs. 1 FlEerwV
- ImmoWertV 2010
- BauGB
- EU-Grundstücksmitteilung

Hierarchische Bedeutung nimmt von oben nach unten zu!



# EU-Grundstücksmitteilung

---

**Ziel: Gewährung unerlaubter staatlicher Beihilfen soll vermieden werden; die Verträge wären somit nichtig**

- Grundsätze: 2 Verfahren zur Vermeidung unerlaubter staatlicher Beihilfen
  - Verkauf durch bedingungsfreies Bietverfahren
  - Unabhängige Bewertung durch unabhängigen Sachverständigen
- Maßgabe an Sachverständige: Marktwert ist der Preis, der bei einem offenen Angebot (voraussichtlich) erzielt würde.



# Aufgabenstellung

---

- Vereinbarung eines beihilfefreien Kaufpreises
- Simulation eines offenen Angebotsverfahrens
- Ermittlung eines „Wertes“, der voraussichtlich bei Durchführung eines offenen Angebotsverfahrens erzielt würde

Es geht nicht um den maximalen in einer Ausschreibung erzielbaren Preis



# Vorgehen I - Vergleichswertverfahren

---

## Ermittlung geeigneter Vergleichswerte

1. Kaufpreise aus Ausschreibungen der BVVG
2. Höchstkaufgebote aus alternativen Ausschreibungen, die zur Verpachtung geführt haben
3. Verkäufe Dritter aus offenen Angebotsverfahren (Ausschreibungen, Anzeigen, Maklerverkäufe)
4. Von GAA übermittelte Verkaufsfälle Dritter und Direktverkäufe der BVVG ab einer bestimmten Größe (über 10 ha)



## Vorgehen II – Verstärkung der Datenbasis

---

- Zahl der geeigneten Vergleichsfälle soll mindestens 10 betragen
- Falls zu wenig tatsächlich vergleichbare Fälle vorhanden, Ergänzung um Zweit- und ggf. Drittgebote aus offenen Angebotsverfahren



## Vorgehen III – Zu- und Abschläge

---

- Zeitliche Marktanpassung
- Abweichende Bonität
- Abweichende Größe
- Arrondierung
- Ggf. sonstige erkennbare und wertbeeinflussende Besonderheiten





# Bewertungsergebnis

---

## Wir ermitteln

- einen Marktwert im Sinne eines aktuellen beihilfefreien Kaufpreises, der keine wettbewerbsrechtlichen Beanstandungen verursacht.

## Wir fordern auf dieser Grundlage

- einen Preis, wie ihn jeder private Dritte, der über die entsprechenden Markt- und Fachkenntnisse verfügt, auch verlangen würde

## Wir entsprechen

- damit den Vorschriften des nationalen Haushaltsrechts und den EU-Vorschriften, wie der EUGH jüngst bestätigt hat



# Wie bestimmt die BVVG ihre Preise?

---

1. Nach den für diesen spezifischen Bewertungsanlass geltenden Rechtsvorschriften der EU und des Bundes
2. Unter der Fiktion, welcher Preis voraussichtlich in einem offenen Angebotsverfahren erzielt würde
3. Wie ein unter Marktbedingungen handelnder privater Marktteilnehmer
4. Nach bestem Wissen und Gewissen