

## Anlage 2

### Muster Gutachtenbeauftragung

#### Auftrag zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)

Sehr geehrte(r)..... [Sachverständige(r)],

zur Bestimmung des Kaufpreises für die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen bitten wir Sie, für das Kaufobjekt, das aus den in der Anlage 1 dargestellten Flurstücken besteht, kurzfristig den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Als Stichtag für die Ermittlung ist der ..... [Tag der Ausfertigung des Kaufpreisangebotes an den Käufer] vorzusehen. Wir bitten Sie, die Bewertung flurstückskonkret nachvollziehbar darzustellen.

Das Verfahren soll sich nach den Vorschriften richten, die der Gesetzgeber mit dem Flächenerwerbsänderungsgesetz für die Ermittlung des begünstigten EALG-Preises erlassen hat. § 5 Abs. 1 Satz 5 der FlErwV (siehe Anlage 2) bestimmt, dass, sofern die Parteien keine Einigung erzielen, ein Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen eingeholt werden kann. Bei diesem Gutachten ist „auch die aktuelle Wertentwicklung nach Bieterverfahren für vergleichbare Flächen für die Verkehrswertermittlung heranzuziehen“. Mit dieser Präzisierung hat der Gesetzgeber der derzeit dynamischen Entwicklung des Bodenmarkts in den neuen Bundesländern Rechnung getragen.

Diese Formulierung ist gleichzeitig die Grundlage für eine EU-beihilfenrechtskonforme Wertermittlung. Eine derartige Wertermittlung ist geboten, weil die BVVG als ein im Auftrag des Bundes handelndes Privatisierungsunternehmen u. a. Sorge dafür zu tragen hat, dass keine europarechtswidrigen Beihilfen gewährt werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf die Grundstücksmittelung der Europäischen Kommission hin, aus der sich die europarechtlichen Grundsätze für eine beihilfefreie Wertermittlung ergeben, die bei der Erstellung von Gutachten zu beachten sind (Mitteilung 97/C 209/03 vom 10. 7. 1997, siehe Anlage 3). Bei der Wertermittlung sind die Ergebnisse aus Ausschreibungen der BVVG ebenso wie die aus vergleichbaren Verkäufen Dritter einzubeziehen.

Da die Sammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse nicht in jedem Fall aktuelle Entwicklungen widerspiegeln können, übergeben wir in den anliegenden Darstellungen ergänzende Informationen zu den durch die BVVG in der Region erzielten Ergebnissen aus Ausschreibungen und Direktverkäufen (siehe Anlage 4).

Als Anlage 5 erhalten Sie die Honorarbedingungen der BVVG zur Abrechnung von Leistungen zu Gutachten und Verkehrswertermittlungen. Abrechnungsbasis sind Stunden- und Nebenkostensätze der Honorarbedingungen der BVVG in der jeweils gültigen Fassung. Abweichungen sind entsprechend zu begründen und können nur nach vorheriger Vereinbarung mit der BVVG abgerechnet werden.

Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens werden von der BVVG und (der) ..... [Name Käufer/-in] zu gleichen Teilen getragen.

Wir bitten um Übergabe des Gutachtens in einer Ausfertigung und einer Kopie bis zum ..... [Datum].

Mit freundlichen Grüßen

#### Anlagen

1. Objektdarstellung (Luftbild, Flurstücksliste – Übersicht über das Verkaufslos)  
(ggf. GIS-Flurkarte; Grundbuchauszüge bzw. Angaben über Rechte/Belastungen)
2. Wortlaut des § 3 Abs. 7 AusglLeistG und des § 5 FlErwV
3. Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission (97/C 209/03; 10.07.1997)
4. Übersicht über BVVG-Ergebnisse in der Region (GIS-Umkreiskarte, VPS-Auswertung)
5. Honorarbedingungen der BVVG