

**01.02.08****Empfehlungen  
der Ausschüsse**Fz - A - Uzu **Punkt ...** der 841. Sitzung des Bundesrates am 15. Februar 2008

---

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Vorschriften zum begünstigten Flächenerwerb nach § 3 Ausgleichleistungsgesetz und der Flächenerwerbsverordnung (Flächenerwerbsänderungsgesetz - FlErwÄndG)

Der federführende **Finanzausschuss**,der **Agrarausschuss**und der **Ausschuss für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit**

empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

- A 1. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe d Doppelbuchstabe aa (§ 3 Abs. 8 Satz 1 AusglLeistG)

Der Bundesrat stellt fest, dass aus beihilferechtlichen Erwägungen der verbilligte Waldflächenverkauf nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) zum 1. Januar 2008 neu geregelt werden soll und diesbezüglich der vergünstigte Flächenerwerb nur für Alteigentümer beibehalten wird.

Der Bundesrat ist der Auffassung, dass damit gegenüber den bisher erwerbsberechtigten Forstbetrieben eine Ungleichbehandlung erfolgt. Eine derartige Ungleichbehandlung ist jedoch wettbewerbsrechtlich bedenklich und forstpolitisch nicht zu vermitteln.

...

Insofern bittet der Bundesrat, im weiteren Gesetzgebungsverfahren dafür Sorge zu tragen, dass ein Waldverkauf nach EALG von allen bisherigen Erwerbsberechtigten nach der Höhe der Investitionsverpflichtung und ggf. der Beschäftigungsverpflichtung durchgeführt werden kann. Hierbei kann die Gesamtpreisbildung am Marktgeschehen erfolgen, sodass ein Verstoß gegen das Beihilferecht nicht vorliegen würde. Unabhängig hiervon ist sicherzustellen, dass alle bisher Erwerbsberechtigten gleichbehandelt werden (und die Entschädigung der Alteigentümer abschließend nach dem Entschädigungsgesetz erfolgt).

U 2. Zu Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe j (§ 3 Abs. 14 Satz 1 AusglLeistG)

In Artikel 1 Nr. 1 Buchstabe j sind in § 3 Abs. 14 Satz 1 nach den Wörtern "repräsentativer Bedeutung" die Wörter "oder im Einzelfall an andere gemeinnützige Naturschutzträger" einzufügen.

Begründung:

Mit dem Änderungsvorschlag soll der Kreis potentieller Flächenempfänger erweitert werden. Dies wird für erforderlich gehalten, da die Möglichkeit der Übertragung auch an andere gemeinnützige Naturschutzträger und die damit einhergehende Nutzung der dort vorhandenen Potenziale im Einzelfall zu sehr effektiven Lösungen im Sinne der Zielstellungen des Naturschutzes führen kann.

A 3. Zu Artikel 2 Nr. 5 (§ 5 Abs. 1 Satz 2, 3 und 4 FlErwV)

Artikel 2 Nr. 5 ist wie folgt zu ändern:

- a) Buchstabe a ist zu streichen.
- b) Der bisherige Buchstabe b wird Buchstabe a.
- c) Buchstabe b ist wie folgt zu fassen:
  - 'b) Satz 4 wird wie folgt gefasst:

"Wenn auf Grund der Wertentwicklung für vergleichbare Fälle oder aus anderen Gründen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die regionalen Wertansätze als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind, soll eine davon abweichende Bestimmung des Verkehrswertes durch ein

Verkehrswertgutachten des nach § 192 des Baugesetzbuches eingerichteten und örtlichen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen erfolgen." ' "

d) Buchstabe c ist zu streichen.

Begründung:

Zu Buchstabe a:

Die vorgesehene Änderung des § 5 Abs. 1 Satz 2 durch Einfügung der Wörter "unter Berücksichtigung der Wertentwicklung für vergleichbare Flächen" ist zu streichen. Denn durch diese Änderung würde eine dem § 194 BauGB widersprechende Verkehrswertermittlung zu Lasten der betroffenen Erwerber legitimiert werden, die die BVVG bereits seit Mitte des Jahres 2007 aufgrund der Weisung des Bundesministeriums der Finanzen vom 10. Juli 2007 - Az. VIII A 2-FB 5501/0 - praktiziert. Danach sollen der Verkehrswertermittlung - anstelle der von sachkundigen Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern ermittelten Bodenrichtwerte - "Zufallsergebnisse", nämlich die Ergebnisse aktueller öffentlicher Ausschreibungen zugrunde gelegt werden, die zu erheblichen, keineswegs repräsentativen Kaufpreisen führen/geführt haben. Dies ist aus folgenden Gründen nicht gerechtfertigt:

- Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert "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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." Das Gesetz unterscheidet also zwischen Verkehrswert und Preis. Der Verkehrswert wird danach als ein fiktiver Preis definiert, nämlich als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Ausschluss aller für den Markt nicht charakteristischen Umstände und Verhältnisse erzielbare Preis. Der Preis einer Sache muss jedoch nicht stets auch ihrem Wert entsprechen (BGH NJW 1968, S. 150). Für die Bestimmung des tatsächlich erzielten Preises können vielmehr die bei der Ermittlung des Verkehrswertes gerade auszuschließenden besonderen Umstände oder Verhältnisse bedeutsam sein.
- Dadurch, dass die Verkehrswertdefinition auf den im "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" erzielbaren Preis abstellt, wird bereits deutlich, dass ein objektiver Maßstab anzulegen ist. Danach sind nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn Kaufpreise und andere Daten durch Aufwendungen beeinflusst worden sind, die aus Anlass des Erwerbes und der Veräußerung entstehen. Sie können insbesondere vorliegen, wenn die Kaufpreise erheblich von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen, wenn aus der persönlichen Situation des Erwerbers ein außer-

gewöhnliches Interesse an dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat, wenn besondere Bedingungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben (vgl. Beispiele in § 4 Abs. 3 WertV). Nach diesen Grundsätzen kommt eine Verkehrswertbestimmung auf Grund einer vorherigen öffentlichen Ausschreibung nicht in Betracht. Denn hinsichtlich derjenigen Personen, die an einem solchen Ausschreibungsverfahren teilnehmen, hat sich erwiesen, dass sie ihre Entscheidung vielfach durch besondere ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wird. So gibt es vielfach Investoren, die aus steuerlichen Gründen (§ 6b EStG) reinvestieren müssen und in Einzelfällen höhere Beträge bieten als wertmäßig eigentlich berechtigt. Zum anderen gibt es außerhalb der Landwirtschaft vermögende Investoren, die aus erbschaftsteuerlichen Gründen Barkapital in landwirtschaftliche Flächen investieren, um auf diese Weise die Erbschaftsteuer zu senken.

- Daher ist das Sachverständigengutachten das hergebrachte, übliche Mittel zur Verkehrswertbestimmung. Davon geht das Gesetz im Übrigen ersichtlich auch aus. So enthält die WertV Vorschriften über das Wertermittlungsverfahren. Nach § 7 Abs. 1 WertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen, u.a.m..

Die vorgesehene Änderung ist auch nicht etwa gemeinschaftsrechtlich geboten, - etwa weil nach dem Beschluss der EU-Kommission vom 20. Januar 1999 die Beihilfeintensität von 35 % nicht überschritten werden darf. Denn mit Blick auf die in § 3 Abs. 10 AusglLeistG normierte Verkaufssperre von 20 Jahren ist von dem durch Sachverständigengutachten zu ermittelnden Verkehrswert mangels Verkehrsfähigkeit des Grundstücks binnen einer Frist von 20 Jahren ohnehin ein angemessener Abschlag in Höhe von mindestens 20 % vorzunehmen. Diesem Umstand ist bis zu Beginn des Jahres 2006 tatsächlich auch in der Weise Rechnung getragen worden, dass ein solcher Abschlag im Umfange von 10 % vorgenommen worden ist. Gemeinschaftsrechtlich erscheint daher eine Minderung des Verkehrswertes um 20 % mangels Verkehrsfähigkeit der Grundstücke binnen der 20-jährigen Verkaufssperre nach § 3 Abs. 10 AusglLeistG unbedenklich.

#### Zu Buchstabe b:

Folgeänderung durch die Streichung des Buchstabe a.

#### Zu Buchstaben c und d:

Weichen neuere Ausschreibungsergebnisse gleichwohl wesentlich von den regionalen Wertansätzen ab, gibt die Flächenerwerbsverordnung den am Flächenerwerb beteiligten Parteien schon heute das Recht, ein Verkehrswertgutachten zu verlangen. Durch eine ausdrückliche Erwähnung der Wertentwicklung für vergleichbare Fälle wird dies nochmals deutlich zum Ausdruck gebracht werden, um den mit § 5 Abs. 1 Satz 2 FlErwV i.d.F. des Regierungsentwurfs verfolgten Anliegen der Bundesregierung Rechnung zu tragen.

Die Kaufpreisermittlung auf der Grundlage von Verkehrswertgutachten entspricht auch den geltenden beihilferechtlichen Bestimmungen der Gemeinschaft (Siehe: Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand vom 10.7.1997 (EU Abl. Nr. C 209/3)).

Fz 4. Zu Artikel 3 (§ 7 Abs. 5 VZOG)

In Artikel 3 ist § 7 Abs. 5 Satz 3 wie folgt zu fassen:

"In Fällen einvernehmlicher Zuordnung nach § 2 Abs. 1 Satz 6 kann den Antrag auf Übertragung sowohl die abgebende als auch die aufnehmende juristische Person stellen."

Begründung:

Mit der Neufassung von § 7 Abs. 5 VZOG wird die Antragsfrist 31.12.2003 der geltenden Fassung des § 7 Abs. 5 Satz 3 VZOG aufgehoben. Außerdem wird die Möglichkeit geschaffen, dass der Antrag auf Übertragung sowohl von der abgebenden als auch von der aufnehmenden juristischen Person gestellt werden kann. Dies ermöglicht dem Bund, über die Flächen des Nationalen Naturerbes hinaus risikobehaftete Flächen auf Länder und Kommunen zuordnen zu lassen.

Dies führt aus Ländersicht zu unerwünschten Übertragungsmöglichkeiten. Die Zuordnung nach VZOG ist deshalb auf eine einvernehmliche Zuordnung zu beschränken.