

## **6. Beurteilung bekannter Kalkulationslösungen im Hinblick auf Rechtssicherheit und praktische Anwendbarkeit durch den Sachverständigen**

### **6.1. Grundsätzliche Überlegungen**

Alle bisher vorgestellten Methoden dienen letztlich der Bemessung der Deformierungsentschädigung bei Teilflächenentzug. Dem Grunde nach geht es aber nicht um die Deformierungsentschädigung selbst. Diese ist nur eine Hilfsgröße zur Bemessung der Verkehrswertminderung der dem Betroffenen nach dem Flächenentzug verbleibenden Restfläche, die mittels Ertragswertüberlegungen bestimmt wird ("synthetische Methode"). Im Idealfall wäre die gesuchte Verkehrswertminderung durch Auswertung von Marktdaten zu bestimmen ("theoretische Methode"), die jedoch nicht verfügbar sind.

Hält man sich vor Augen, dass die Rechtsprechung für Verkehrswertermittlungen Abweichungen von plus/minus 20-30 % als üblich ansieht und hier zudem nur die Minderung des Verkehrswertes zu bestimmen ist (d. h. nicht der Verkehrswert insgesamt) wird deutlich, dass Differenzen der Ergebnisse bei der Anwendung verschiedener Methoden nicht bzw. nur sehr eingeschränkt als Beleg für die vermutete Ungenauigkeit oder "Überalterung" einer Methode dienen können.

Diese Aussage hat nach Meinung des Verfassers grundlegende Bedeutung für die Beurteilung der Anwendbarkeit einzelner Methoden bei unterschiedlichen Wertermittlungsanlässen.

Die Ermittlung der Deformierungsentschädigung kann nach Meinung des Verfassers als eine Konvention der Beteiligten (Enteignungsbetroffene und Enteignungsbegünstigte) angesehen werden, um die gesuchte, anders aber nicht bestimmbare Verkehrswertminderung der Restfläche zu ermitteln. Wenn die Konvention sich auch auf die Anwendung bestimmter Methoden erstreckt und außerdem die Akzeptanz durch die Rechtsprechung gegeben ist, geht es aus der Sicht des mit der Entschädigungsermittlung befassten Sachverständigen nicht mehr um einen Methodenstreit. Es geht lediglich darum, die diesen Kriterien genügenden Methoden so sachgerecht wie möglich anzuwenden.

Es stellt sich somit die Frage, ob es aus der zunehmenden Fülle des Angebots Instrumentarien gibt, die anderen aus rechtlichen oder sonstigen Gesichtspunkten vorzuziehen wären.

Der Verfasser vertritt hierzu folgende Auffassung:

Zunächst sollte man sich verdeutlichen, dass die vorliegenden Instrumentarien dem Grunde nach alle auf einer einheitlichen methodischen Grundlage basieren. Die Datengrundlage ist in allen Fällen ähnlich. Die Methoden unterscheiden sich lediglich in der Art der rechentechnischen Umsetzung, der Anzahl der einbezogenen Parameter und der Aktualität der verwendeten Datenbasis. Alle vorliegenden Instrumente sind lediglich Kalkulationsansätze zur Schätzung der gesuchten Verkehrswertminderung, die anders nicht ermittelt werden kann. Auch hier gilt der allgemeine Erfahrungssatz, dass sehr komplexe Schätzungsmethoden nicht zwangsläufig zu besseren Ergebnissen als einfache und transparente Verfahren führen müssen.

Alle Ansätze berücksichtigen immer nur bestimmte Aspekte des zu untersuchenden Sachverhalts. Die in jedem Einzelfall abweichenden Umstände in ihrer ganzen Vielschichtigkeit kann kein Verfahren abbilden.

## 6.2. Kriterien für die Beurteilung unterschiedlicher Methoden

Um unterschiedliche Methoden zu vergleichen, müssen zunächst Beurteilungskriterien definiert werden. Hier soll die Sicht des mit der Entschädigungsermittlung befassten Sachverständigen im Vordergrund stehen, denn der beste methodische Ansatz ist wertlos, wenn er sich nicht praktisch umsetzen lässt. Unter diesem Aspekt sind nach Meinung des Verfassers folgende Kriterien von besonderem Interesse:

### Übersicht 4 Kriterien für die Methodenwahl bei Teilflächenentzug aus Eigentumseinheiten aus der Sicht des Sachverständigen

- Die Ergebnisse der Entschädigungsermittlung müssen rechtssicher sein.
- Die Ausgangsdaten und Rechengänge müssen vollständig und prüffähig dokumentiert sein. Im Streitfall sollte es möglich sein, ggf. "von Hand" die Ergebnisse sachlich und rechnerisch nachzuvollziehen.
- Die verwendete Datengrundlage soll möglichst aktuell, allgemein anerkannt und leicht zugänglich sein.
- Erforderlichenfalls muss der Sachverständige seine eigene, ggf. abweichende Beurteilung eines Sachverhaltes in das Verfahren einführen können.
- Die Anwendung der Methode muss für den fachlich vorgebildeten Anwender mit überschaubarem Einarbeitungsaufwand erlernbar sein.
- Die Methode sollte sich möglichst flexibel dem individuellen Arbeitsstil des einzelnen Sachverständigen anpassen lassen.
- Es sollte möglich sein, einfach unterschiedlichste Rohdaten (z. B. nicht maßstäbliche Kopien von Flurkarten, Luftbildern, Bauplänen, Auszüge aus betrieblichen Bodendokumentationssystemen; Vektordaten; Pixelgrafiken usw.) sowohl in Paperform als auch als Dateien in diversen Datei-Formaten auszuwerten.
- PC-Lösungen sollten preisgünstig sein und möglichst ohne Einsatz teurer Spezialsoftware auskommen. Sie müssen mit Standardsoftware auf praxisüblichen PCs unter verschiedenen Betriebssystemen (diverse Windows-Betriebssysteme; zunehmend möglicherweise auch Linux) stabil lauffähig sein.
- Veränderungen in der landwirtschaftlichen Praxis (z. B. Fruchtfolgen; Maschinenausstattung) und stichtagsbezogene Veränderungen von Erzeuger- und Betriebsmittelpreisen sollten einfach und nachvollziehbar abgebildet werden können.
- Die Ermittlung der Entschädigungsbeträge muss für den Sachverständigen mit einem Zeitaufwand möglich sein, für den eine angemessene Vergütung am Markt durchsetzbar ist.

## 6.3. Richtwertverfahren nach LandR und Methode BECKMANN/HUTH

Das Richtwertverfahren der LandR und die Methode BECKMANN/HUTH haben, weil rechtssicher und letztlich nur Instrumente zur Abschätzung der Verkehrswertminderung des Rechtsgrundstücks, nach Auffassung des Verfassers nach wie vor ihre volle Berechtigung. Sie genügen den oben beschriebenen Konventionen. Die Akzeptanz bei Grunderwerbern und Ämtern ist in aller Regel gegeben.

Kritik wird häufig wegen der überalterten Datengrundlage geübt. Sie ist berechtigt. Man sollte aber bedenken, dass stets eine Ausgangssituation vor Eingriff mit der Situation nach Eingriff verglichen wird. Es geht nur um Differenzbetrachtungen. Die möglicherweise abweichende Datenbasis kommt folglich in beiden Szenarien zur Anwendung. Eventuelle Abweichungen zu moderneren Datengrundlagen werden sich daher zumindest teilweise kompensieren. Gleiches gilt für die Probleme im Zusammenhang mit der Umsatzsteuerbelastung einzelner Schadenselemente.