

# Beschluss vom 12. Juni 2020, II B 46/19

## Ermittlung des Bodenwerts durch Sachverständigengutachten - grundsätzliche Bedeutung

ECLI:DE:BFH:2020:B.120620.IIB46.19.0

BFH II. Senat

BewG § 198, FGO § 115 Abs 2 Nr 1, FGO § 115 Abs 2 Nr 2 Halbs 2, FGO § 115 Abs 2 Nr 3, GG Art 103 Abs 1, FGO § 76 Abs 2, FGO § 76 Abs 1 S 1, FGO § 155, ZPO § 295

vorgehend Finanzgericht Berlin-Brandenburg , 23. April 2019, Az: 3 K 3073/16

## Leitsätze

NV: Es ist bereits geklärt, welche Voraussetzungen ein ordnungsgemäßes Sachverständigengutachten erfüllen muss und dass es der freien Beweiswürdigung des Finanzgerichts unterliegt, ob ein Sachverständigengutachten den geforderten Nachweis erbringt.

## Tenor

Die Beschwerde der Klägerin wegen Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 24.04.2019 - 3 K 3073/16 wird als unbegründet zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die Klägerin zu tragen.

## Gründe

- 1** Die Beschwerde ist unbegründet. Die geltend gemachten Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.
- 2** 1. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 1 der Finanzgerichtsordnung (FGO).
- 3** a) Eine Rechtssache hat grundsätzliche Bedeutung, wenn die für die Beurteilung des Streitfalls maßgebliche Rechtsfrage das abstrakte Interesse der Allgemeinheit an der einheitlichen Entwicklung und Handhabung des Rechts berührt. Die Rechtsfrage muss im konkreten Fall klärungsbedürftig und in einem künftigen Revisionsverfahren klärungsfähig sein. Klärungsbedürftig ist eine Rechtsfrage, wenn hinsichtlich ihrer Beantwortung Unsicherheit besteht. Eine klärungsbedürftige Rechtsfrage wird dagegen nicht aufgeworfen, wenn die streitige Rechtsfrage offensichtlich so zu beantworten ist, wie es das Finanzgericht (FG) getan hat, die Rechtslage also eindeutig ist (ständige Rechtsprechung, z.B. Beschluss des Bundesfinanzhofs --BFH-- vom 03.02.2020 - II B 28/19, BFH/NV 2020, 564, Rz 3, m.w.N.).
- 4** b) Diese Voraussetzungen sind im Streitfall für keine der beiden formulierten Fragen erfüllt.
- 5** aa) Nach Auffassung der Klägerin und Beschwerdeführerin (Klägerin) ist zum einen die Rechtsfrage ungeklärt, ob "einem von der IHK öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu folgen ist oder nicht".
- 6** bb) Diese Frage ist jedoch durch die Rechtsprechung des BFH bereits geklärt.
- 7** Danach ist ein Sachverständigengutachten regelmäßig zum Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts eines Grundstücks gemäß § 198 des Bewertungsgesetzes (BewG) geeignet, wenn es unter Beachtung der maßgebenden Vorschriften ordnungsgemäß erstellt wurde (BFH-Urteil vom 25.04.2018 - II R 47/15, BFHE 262, 157, BStBl II 2019, 144, Rz 21, m.w.N.). Nimmt der Sachverständige Abschlüge vom Bodenwert vor, müssen sie objektivierbar und grundstücksbezogen begründet sein, und zwar nicht nur dem Grunde nach, sondern auch hinsichtlich der Höhe (BFH-Urteil vom 11.09.2013 - II R 61/11, BFHE 243, 376, BStBl II 2014, 363, Rz 32, m.w.N.).

- 8 Zur Ordnungsmäßigkeit des Gutachtens gehören sowohl dessen methodische Qualität als auch eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen. Der Gutachter muss aus den festgestellten Fakten seine Schlussfolgerungen ziehen und diese zusammen mit den von ihm für richtig erkannten Annahmen im Gutachten dokumentieren (BFH-Urteil vom 24.10.2017 - II R 40/15, BFHE 260, 80, BStBl II 2019, 21, Rz 13, 21).
- 9 Ob ein Sachverständigengutachten den geforderten Nachweis erbringt, unterliegt der freien Beweismwürdigung des FG (BFH-Urteile in BFHE 243, 376, BStBl II 2014, 363, Rz 32, und in BFHE 262, 157, BStBl II 2019, 144, Rz 21, jeweils m.w.N.).
- 10 cc) Zudem hält die Klägerin für ungeklärt, ob ein Gutachter bei der Bewertung eines Grundstücks vom "Status Quo oder unter Einbeziehung sämtlicher Eventualmöglichkeiten aus dem Baurecht (...) unter Einbeziehung von Ausnahmegenehmigungen, Ermessensentscheidungen und deren vorheriger Einschätzungen" auszugehen habe.
- 11 dd) Abgesehen davon, dass fraglich ist, ob es sich hierbei um eine zulässige abstrakte Rechtsfrage handelt, ist zum einen bereits geklärt, dass die Anforderungen an die methodische Qualität des Wertgutachtens sich im Wesentlichen aus den §§ 194 ff. des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl I 2004, 2414) ergeben und daneben für Bewertungsstichtage ab 01.07.2010 die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (BGBl I 2010, 639) zu beachten ist (BFH-Urteil in BFHE 260, 80, BStBl II 2019, 21, Rz 14).
- 12 Zum anderen ist diese Frage im Streitfall nicht klärungsfähig, da das FG das ihm vorliegende Sachverständigengutachten bereits deswegen zulässigerweise verworfen hat, weil es festgestellt hat, dass die darin getroffene Aussage zum Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss falsch sei --was von der Klägerin nicht angegriffen wird-- und diese unzutreffende Grundlage nach Würdigung des FG auch nicht auf andere Weise nachvollziehbar hergeleitet wurde.
- 13 2. Soweit die Klägerin eine Divergenz i.S. des § 115 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 FGO zum Urteil des Niedersächsischen FG vom 06.09.2018 - 1 K 68/17 (Entscheidungen der Finanzgerichte --EFG-- 2019, 503) beanstandet, liegt diese nicht vor.
- 14 a) Wie die Klägerin selbst zutreffend ausgeführt hat, betrafen die Aussagen des Niedersächsischen FG zum gerichtlichen Prüfungsumfang die Ermittlung von Vergleichspreisen und -faktoren durch die Gutachterausschüsse. Bei diesen Gremien sah das Gericht eine besondere Sach- und Fachkenntnis und aufgrund ihrer größeren Ortsnähe sowie der in hohem Maße von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgreifliche Kompetenz gegenüber den Finanzgerichten (Urteil des Niedersächsischen FG in EFG 2019, 503, Rz 53).
- 15 b) Die Vorinstanz ist von diesen Rechtsgrundsätzen nicht abgewichen. Vielmehr hat das FG gerade die Vorgaben des Gutachterausschusses umgesetzt, als es den Bodenwert durch den laut Gutachterausschuss zu ermittelnden Umrechnungskoeffizienten aus dem mitgeteilten Bodenrichtwert abgeleitet hat.
- 16 Aussagen zum gerichtlichen Prüfungsumfang hinsichtlich Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hat das Niedersächsische FG nicht getroffen.
- 17 3. Im Hinblick auf die von der Klägerin geltend gemachten Verfahrensmängel (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 FGO) kann dahin gestellt bleiben, ob insoweit die Beschwerdebegründung den Anforderungen des § 116 Abs. 3 Satz 3 FGO genügt, denn die Verfahrensmängel liegen nicht vor.
- 18 a) Eine Verletzung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 des Grundgesetzes --GG--) wegen Verletzung der richterlichen Hinweispflicht (§ 76 Abs. 2 FGO) ist nicht gegeben.
- 19 aa) Die Verletzung der richterlichen Hinweispflicht gemäß § 76 Abs. 2 FGO bedeutet regelmäßig die Verletzung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör gewährleistet den Beteiligten das Recht, sich vor der Entscheidung des Gerichts zum entscheidungserheblichen Sachverhalt und zur Rechtslage ausreichend äußern zu können. Das Gericht verletzt daher das Recht auf Gehör, wenn die Verfahrensbeteiligten von einer Entscheidung überrascht werden, weil das Urteil auf tatsächliche oder rechtliche Gesichtspunkte gegründet ist, zu denen sie sich nicht geäußert haben und zu denen sie zu äußern sie nach dem vorherigen Verlauf des Verfahrens auch keine Veranlassung hatten. Art. 103 Abs. 1 GG schützt daher die Beteiligten davor, von neuen rechtlichen und tatsächlichen Gesichtspunkten überfahren zu werden, die dem Rechtsstreit eine Wendung geben, mit der auch ein kundiger Beteiligter nach dem bisherigen Verlauf des Verfahrens nicht zu rechnen brauchte. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs verpflichtet das FG aber nicht, den Beteiligten die für die Entscheidung

maßgeblichen Gesichtspunkte anzudeuten und sie mit den Beteiligten umfassend zu erörtern. Das gilt erst recht im Verhältnis zu einem Beteiligten, der rechtskundig beraten ist (vgl. BFH-Beschlüsse vom 21.08.2014 - X B 159/13, BFH/NV 2014, 1743, Rz 18, und vom 17.07.2019 - II B 35-37/18, BFHE 265, 14, Rz 10, m.w.N.).

- 20** bb) Im Streitfall musste das FG die Klägerin --entgegen ihrer Auffassung-- nicht im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung auf konkrete Zweifel am Gutachten hinweisen. Dennoch wurde dem Klägervertreter vor der mündlichen Verhandlung sogar ein Auszug aus dem Votum des Vorsitzenden als Berichterstatte mit einer alternativen Ermittlung des Grundbesitzwerts unter Heranziehung einer Geschossflächenzahl von 1,5 für das zu bewertende Grundstück und einer entsprechenden Probeberechnung des Beklagten und Beschwerdegegners (Finanzamt) übermittelt. Damit war klar ersichtlich, dass die Vorinstanz nach damaligem Stand nicht der Auffassung des Sachverständigen folgen wollte, sondern zu einem Bodenwert von 265 €/m<sup>2</sup> kam. Die rechtskundig beratene und vertretene Klägerin hatte daher ausreichend Gelegenheit, sich vor der Entscheidung des FG zu den relevanten Fragen zu äußern und hat dieses mit Schreiben vom 23.04.2019, dem eine Stellungnahme des Sachverständigen A beigefügt war, auch getan. Eines weiteren richterlichen Hinweises bedurfte es insoweit nicht.
- 21** cc) Im Übrigen stellt bei einem --wie der Klägerin-- im Klageverfahren steuerlich beratenen und durch einen fach- und sachkundigen Prozessbevollmächtigten vertretenen Beteiligten das Unterlassen eines (nach seiner Ansicht notwendigen) Hinweises gemäß § 76 Abs. 2 FGO regelmäßig ohnehin keinen Verfahrensmangel dar (vgl. BFH-Beschluss in BFHE 265, 14, Rz 13, m.w.N.).
- 22** b) Die Revision ist schließlich auch nicht wegen eines Verstoßes gegen die Sachaufklärungspflicht (§ 115 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO) zuzulassen.
- 23** aa) Nach § 76 Abs. 1 Satz 1 FGO erforscht das Gericht den Sachverhalt von Amts wegen (Amtsermittlungsgrundsatz). Es muss zur Herbeiführung der Spruchreife alles aufklären, was aus seiner Sicht entscheidungserheblich ist, und hierfür alle verfügbaren Beweismittel ausnutzen. Ein Verfahrensmangel kann jedoch nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden, wenn er eine Verfahrensvorschrift betrifft, auf deren Beachtung die Prozessbeteiligten verzichten konnten und verzichtet haben (§ 155 FGO i.V.m. § 295 der Zivilprozessordnung --ZPO--). Zu den verzichtbaren Mängeln gehört auch eine unterlassene Beweiserhebung (BFH-Beschluss in BFHE 265, 14, Rz 15).
- 24** bb) Im Streitfall wurden ausweislich des Sitzungsprotokolls der mündlichen Verhandlung (zu dessen Beweiskraft vgl. § 94 FGO i.V.m. § 165 ZPO) keine Beweisanträge auf Einholung eines Sachverständigengutachtens gestellt oder seitens der Klägerin auf diese oder andere Aufklärungsmaßnahmen hingewirkt. Unerheblich ist insofern, dass der Klägervertreter mit Schreiben vom 23.04.2019 vor der mündlichen Verhandlung "zum Nachweis des niedrigeren Werts des Grundstücks" Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens angeboten hatte. Der an der mündlichen Verhandlung teilnehmende Prozessbevollmächtigte der Klägerin hat sich zu weiteren Aufklärungsmaßnahmen nicht geäußert, sondern rügelos zur Sache verhandelt. Damit hat die Klägerin ihr Rügerecht bereits durch bloßes Unterlassen einer rechtzeitigen Rüge verloren (§ 155 FGO i.V.m. § 295 ZPO).
- 25** Abgesehen davon ist der Nachweis i.S. des § 198 BewG grundsätzlich nur erbracht, wenn dem Gutachten ohne Einschaltung bzw. Bestellung weiterer Sachverständiger gefolgt werden kann, denn damit soll letztlich ein eindeutiges Bewertungsergebnis bei vertretbarem Verwaltungsaufwand erzielt werden (vgl. BFH-Urteil in BFHE 262, 157, BStBl II 2019, 144, Rz 21, 24). Eines weiteren Sachverständigengutachtens (zumal vom gleichen Sachverständigen) zur Beurteilung eines Sachverständigengutachtens bedarf es somit grundsätzlich nicht (vgl. BFH-Urteil in BFHE 243, 376, BStBl II 2014, 363, Rz 31).
- 26** cc) Nach den gleichen Grundsätzen hat die Klägerin ihr Rügerecht verloren, soweit sie sinngemäß geltend macht, das Gericht habe pflichtwidrig eine Vielzahl baurechtlicher Fragen nicht aufgeklärt. Im Übrigen hat die Klägerin diesbezüglich schon nicht dargelegt, welche konkreten, entscheidungserheblichen Tatsachen die Vorinstanz nicht ermittelt habe (vgl. BFH-Beschluss vom 11.12.2019 - II B 67/18, BFH/NV 2020, 360, Rz 17).
- 27** 4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 135 Abs. 2 FGO.
- 28** 5. Im Übrigen ergeht die Entscheidung gemäß § 116 Abs. 5 Satz 2 FGO ohne Angabe weiterer Gründe, insbesondere ohne Darstellung des Tatbestands.