

### 3.1 Bewertungsgrundsätze

Um die Wertfeststellung unabhängig von der Frage nach der zweckmäßigen Wertart auf eine möglichst einheitliche, weitgehend gesicherte, allgemein anerkannte und reproduzierbare Grundlage zu stellen, sind u.a. bestimmte Bewertungsgrundsätze zu beachten:

#### a) Grundsatz der Bewertungssicherheit:

Grundsätzlich verdienen Werte, die sich nah am Marktgeschehen orientieren Vorrang vor errechneten Werten. Das setzt allerdings voraus, dass ausreichend Marktdaten (tatsächliche Preise) zur Verfügung stehen<sup>1</sup>. Spekulationen sind nicht erlaubt<sup>2</sup>.

#### b) Grundsatz der Vergleichbarkeit:

Bewertungen für den gleichen Zweck müssen die gleichen Grundlagen (gleiche Methode, gleiche Ausgangsdaten) haben (Bewertungsstetigkeit). Die verwendeten Daten und sonstige Informationen müssen überprüfbar sein und dem Informationsstand am Stichtag entsprechen. Zur Ermittlung der Verkehrswerte sind

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Markt in dem Zeitpunkt zu Grunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag) sowie
- der an diesem Zeitpunkt vorhandene Zustand festzustellen und zu beschreiben<sup>3</sup>.

#### c) Grundsatz der Vorsicht:

Jede Bewertung ist mit mehr oder weniger großen Unsicherheiten behaftet. Deshalb ist insbesondere bei Annahmen und letztendlich auch in der Preisfindung eine gewisse Vorsicht und Zurückhaltung geboten. Unsicherheiten müssen benannt und methodisch berücksichtigt werden<sup>4</sup>.

#### d) Grundsatz der Klarheit:

Die Überführung in das Marktpreisgefüge soll mit den jeweiligen Ermittlungs- und Kalkulationsschritten so klar und transparent dargelegt werden, dass der Bewertungsprozess für den Leser einsichtig ist<sup>5</sup>. Der Sachverständige muss versuchen, Schätzungen und Bewertungen durch Aufgliederung in nachprüfbare Elemente nachvollziehbar zu machen<sup>6</sup>.

### 3.2 Auswahl des relevanten Wertansatzes

Die Auswahl der Wertansätze ist maßgeblich vom Bewertungszweck und der jeweiligen Situation abhängig. Darüber hinaus spielt die Sicherheit der jeweiligen Einschätzung eine besondere Rolle. Bei mehreren sachlich möglichen

---

<sup>1</sup> vgl. Köhne, M., 2007, S. 21 sowie BVerwG 16.11.2004; WF 2005 S. 26

<sup>2</sup> vgl. Sommer, Kröll, 2008, S. 405

<sup>3</sup> in Anlehnung an die §§ 2, 3 und 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2010

<sup>4</sup> vgl. Kruse, 2010, S. 6f.

<sup>5</sup> vgl. Köhne, M., 2007, S. 76

<sup>6</sup> OLG Stuttgart BauR 1989, 611

### 3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, herauszufinden, welcher Preis im Falle eines Verkaufs voraussichtlich zu erzielen wäre. Hierzu werden aufgrund der vorliegenden Informationen die wertbestimmenden Eigenschaften und Leistungsmerkmale mit dem zu taxierenden Pferd verglichen.

Der Taxator prüft, ob das Pferd in eine existente Gruppe (Teilmarkt) eingeordnet werden kann auf dem in der näher zurückliegenden Vergangenheit eine Mehrzahl ähnlicher Pferde gehandelt wurde und ordnet das zu taxierende Pferd mit Hilfe von Zu- und Abschlägen in das nachweisbare Preisgefüge zum Bewertungsstichtag ein. Um gesicherte Aussagen über den tatsächlichen Wert zu treffen, sollte die Stichprobe in Abhängigkeit von der Streuung mindestens einen Umfang von 10-15 Kaufpreisen haben<sup>7</sup>. Das direkte Bewertungsziel ist der Verkehrs- bzw. (objektive) Marktwert.

#### 3.2.1.1 Kriterien des Verkehrswertes

Zur genaueren Bestimmung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Gütern und Sachen wird der Definition aus § 194 BauGB gefolgt:

*Darin wird der Verkehrswert als Preis beschrieben, „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“<sup>8</sup>.*

Diese Definition liegt auch anderen Taxationsanlässen in der landwirtschaftlichen Taxation (z.B. Nutztiere und Pferde) zugrunde<sup>9</sup>.

Daraus folgt im Kern:

- Der Verkehrswert soll zu einem Preis führen. Da der Gesetzestext im Konjunktiv abgefasst ist („...zu erzielen wäre“), wird eine Preisprognose gestellt.
- Die Prognose bezieht sich auf einen Wertermittlungsstichtag und auf einen Qualitätsfestschreibungspunkt.
- Es wird eine Marktsituation unter Konkurrenzbedingungen (gewöhnlicher Geschäftsverkehr) unterstellt. Die Bewertungsliteratur meint damit den „Handel auf dem freien Markt, wobei weder Verkäufer noch Käufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe und keine spekulativen Einflüsse preisbestimmend sind.

Ferner und analog auf den Pferdemarkt übertragen sind - soweit möglich - ausdrücklich zu berücksichtigen:

---

<sup>7</sup> vgl. Gerhardy/Möckel/Troff, 1997, zt. in Kruse, 2010, S. 29

<sup>8</sup> Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006

<sup>9</sup> vgl. Köhne, M., 2007, S. 15

- rechtliche Gegebenheiten (besondere Vertragsinhalte sowie die zugrunde liegende Rechtsprechung);
- tatsächliche Eigenschaften (Qualität und Nutzungsmöglichkeiten etc.);
- Beschaffenheits- und Gesundheitszustand;
- Merkmale und Lage der jeweiligen Rasse (soweit sich bestimmte Zuchtgebiete im Marktpreisbild der jeweiligen Funktions- und Nutzungsgruppe abgrenzen lassen);
- Freiheit von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen.

Der letzte Punkt der Aufzählung stellt fest, dass es eine Reihe von Beeinflussungen gibt, die mit dem normalen Marktgeschehen nichts zu tun haben.

Der Ordnungsgeber hat deswegen in § 6 der Wertermittlungsordnung darauf hingewiesen, dass derartige Verhältnisse nicht ungeprüft bleiben dürfen<sup>10</sup>:

(1) „Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten (...) heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Die Kaufpreise und die anderen Daten, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können“.

Was unter „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen“ zu verstehen ist, steht im darauf folgenden Absatz:

(2) „Kaufpreise und andere Daten können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn

- sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,
- ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb bestanden hat,
- besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben oder
- Erträge, (Haltungs-) und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen“.

Der Verkehrswert stellt also einen fiktiven Durchschnittswert dar, der sich theoretisch ergeben würde, wenn das Pferd im Zuge eines Bieterverhaltens mit einer ausreichenden Anzahl von Marktteilnehmern angeboten würde. In der Bewertungslehre hat sich diese Prämisse seit Jahrzehnten bewährt, denn aus der Beobachtung des Marktgeschehens alleine ergeben sich noch keine „objektiven Marktwerte“.

Es können nämlich als Tatsachen nur zwei Dinge festgestellt werden:

---

<sup>10</sup> vgl. § 7 ImmoWertV 2010

- a) Die auf den Markt verlangten oder angebotenen Preise stellen eine subjektive Einschätzung des Wertes in der derzeitigen Marktsituation durch den Anbieter oder Nachfrager dar.
- b) Die Preise abgeschlossener Verträge, immerhin Ergebnis einer Bewertung zweier Vertragspartner, fallen von Vertrag zu Vertrag unterschiedlich aus.

Der aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr resultierende objektive Marktwert (Verkehrswert) muss aus diesem Datenmaterial in Abgrenzung zum „subjektiven Wert“ und vor allem zum „Affektionswert“, den ein einzelner der Sache beimisst, erst noch ermittelt werden. Somit wird für die korrekte Bestimmung des Verkehrswertes zwischen „Preis“ und „Wert“ unterschieden<sup>11</sup>. Der Wertbegriff ist objektiviert. Er entspricht den aggregierten Preisvorstellungen einer Gruppe von gleichberechtigten Marktteilnehmern über ein für den Verwendungszweck vergleichbares Gut.

### 3.2.1.2 Beschreibungen der Wertkriterien zu den Bewertungsstichtagen

Im folgenden Abschnitt werden anhand der aufgezeichneten Videos (DVD) der Championate und der registrierten Turniersportergebnisse die Ausprägungen der Wertkriterien von „Elton“ beschrieben. Hierzu werden Wertetabellen verwendet. Bezüglich des Gesundheitszustandes wird die Bewertung des Sachverständigen Prof. Dr. C zu den jeweiligen Operationsindikationen zugrunde gelegt.

#### Wertetabelle: Futterverwertung und Fresslust

<b>1</b>	<b>Futterverwertung</b>	1 = stark hervorstehende Hüften, stark eingefallene Flanken und deutlich sichtbare Rippen, 2 = hervorstehende Hüften, eingefallene Flanken und sichtbare Rippen, 3 = leicht hervorstehende Hüften und leicht eingefallene Flanken, 4 = guter Futterzustand, 5 = sehr guter Futterzustand, fast etwas bauchig.	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>Fresslust</b>	1 = stark ansteigende Unterlinie des Bauches mit sehr geringem Querschnitt, 2 = deutlich ansteigende Unterlinie des Bauches mit geringem Querschnitt, 3 = leicht ansteigende Unterlinie des Bauches mit geringem Querschnitt, 4 = normal ansteigende Unterlinie des Bauches mit normalem Querschnitt, 5 = Neigung zu etwas Bauchigkeit.	<b>4</b>
----------	-------------------------	---	----------	----------	------------------	---	----------

Diese Kriterien beschreiben nach den Vorgaben des Gerichts den Allgemeinzustand des Pferdes.

#### Wertetabelle: Farbe und Geschlecht

<b>4</b>	<b>Farbe</b>	1 = Fuchs 2 = Schimmel, Hellbraun, Dunkelfuchs 3 = Braun, Schecke 4 = Schwarzbraun, Dunkelbraun 5 = Glanzrappe	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>Geschlecht</b>	1 = Hengst oder Stute mit nicht mehr kontrollierbarem Geschlechtstrieb, 2 = Hengst oder Stute mit schwer kontrollierbarem Geschlechtstrieb, 3 = Hengst oder Stute mit kontrollierbarem Geschlechtstrieb, 4 = Hengst oder Stute ohne erkennbarem Geschlechtstrieb im Beritt, 5 = Wallach	<b>5</b>
----------	--------------	--	----------	----------	-------------------	---	----------

Auktionspreisanalysen weisen Vorteile für dunkelfarbige Pferde und für Wallache nach<sup>12</sup>.

<sup>11</sup> BGH: „Der Preis einer Sache muss ihrem Wert nicht entsprechen“ (VIII ZR 215/66 v. 25.10.1967)

<sup>12</sup> vgl. Schneider, 2008, S. 139 und 173 f.

Wertetabelle: Optische Beeinträchtigungen

<b>optische Beeinträchtigungen</b>	1 = krasse Beeinträchtigung im Erscheinungsbild; 2 = auffällige Beeinträchtigung im Erscheinungsbild; 3 = leichte Beeinträchtigung im Erscheinungsbild; 4 = keine auffälligen Beeinträchtigungen im Erscheinungsbild; 5 = frei von Beeinträchtigungen	<b>5</b>
--	---	----------

Gemeint sind hier offensichtliche Narben, Neurosen und Schönheitsfehler, die keine tierärztliche Betreuung zur Folge haben.

Wertetabelle: Schritt

<b>10.1</b>	<b>Takt</b>	1 = nicht takticher, 2 = öfters nicht ganz takticher, 3 = zeitweise nicht ganz takticher, 4 = takticher, 5 = sehr takticher		<b>10.4</b>	<b>Elastizität</b>	1 = festgehalten, steif, 2 = etwas festgehalten, 3 = genügend losgelassen, tlw. schleppend, 4 = losgelassen, 5 = völlig losgelassen und locker	
<b>10.2</b>	<b>Fleiß</b>	1 = schleppend, 2 = wenig fleißig 3 = genügend fleißig, 4 = fleißig, 5 = sehr fleißig		<b>10</b>	<b>Gesamt</b>	Min (10.1 bis 10.4)	
<b>10.3</b>	<b>Raumgriff</b>	1 = kurz, gebunden, 2 = knapper Raumgriff, 3 = mittlerer Raumgriff, 4 = guter Raumgriff mit weit unter den Schwerpunkt tretender Hinterhand, 5 = extremer Raumgriff					

Der Schritt kann aufgrund der vorliegenden Informationen nicht beurteilt werden.

Wertetabelle: Abstammung

<b>6</b>	<b>Abstammung</b>	1 = Direkte Abstammung von Vererbern negativer/krankhafter Merkmale; 2 = Direkte Abstammung von unterdurchschnittlichen Vererbern; 3 = durchschnittliche Abstammung; 4 = gute Abstammung mit Leistungsträgern; 5 = sehr gute Abstammung mit Leistungsträgern	
----------	-------------------	--	--

Die Abstammung der Französischen Rasse und die statistisch festgehaltenen Vererbungsdaten der Elterngeneration sind weitgehend unbekannt.

Wertetabelle: Trab

<b>11.1</b>	<b>Takt</b>	1 = nicht takticher, 2 = öfters nicht ganz takticher, 3 = zeitweise nicht ganz takticher in den verschiedenen Tempi, 4 = takticher, 5 = sehr takticher	<b>4</b>	<b>11.4</b>	<b>Elastizität</b>	1 = schwunglos, festgehalten, 2 = genügend schwunghaft und elastisch, 3 = schwunghaft, 4 = schwungvoll und elastisch 5 = sehr schwungvoll und sehr elastisch	<b>4</b>
<b>11.2</b>	<b>Schub</b>	1 = kraftlos laufend, 2 = nach hinten heraustretend, 3 = ausreichender Schub, 4 = gut im Antritt, bergauf, 5 = Antritt energisch mit viel Schub, wird vorne groß	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>Gesamtbetrachtung</b>	Min (11.1 bis 11.4)	<b>3</b>
<b>11.3</b>	<b>Raumgriff</b>	1 = kurz, gebunden, 2 = knapper Raumgriff, 3 = mittlerer Raumgriff, 4 = guter Raumgriff mit unter den Schwerpunkt tretender Hinterhand, 5 = extremer Raumgriff	<b>3</b>				