

Az.: F 7 C 18/09

Ausfertigung



verkündet am
28. September 2012
gez.: Schika
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil
Flurbereinigungsgericht
In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

gegen

den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
Bau und Umwelt, Ländliche Entwicklung und Vermessung
- Stabsstelle obere Flurbereinigungsbehörde -
Schloßhof 2/4, 01796 Pirna

- Beklagten -

beigeladen:

vertreten durch den Vorstand

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Wertermittlung
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Künzler, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober, die ehrenamtliche Richterin Butter und die ehrenamtlichen Richter Lehmann und Ross aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 28. September 2012

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Verfahren ist gebührenpflichtig. Für diese Entscheidung wird zulasten des Klägers ein Auslagenpauschsatz von 110,- € festgesetzt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1 Der Kläger ist Eigentümer des Flurstücks Nr. F1... der Gemarkung R..... mit einer Größe von 8628 m², welches mit selbständigem Gebäudeeigentum (Milchviehanlage) bebaut ist und im Eigentum der Beigeladenen steht. Der Kläger wendet sich gegen die zu seinem Flurstück durchgeführte Wertermittlung.

2 Mit bestandskräftigem Beschluss vom 20. Januar 1998 ordnete das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung Kamenz - ALN - nach § 56 Abs. 1 LwAnpG das „Bodenordnungsverfahren Milchviehanlage R.....“ an. Zum Verfahrensgebiet gehörten die

Flurstücke Nr. F2., F1... und F3... der Gemarkung R..... mit einer Größe von rund 2,0554 ha.

- 3 Unter dem 1. Juni 2003 ermittelte Herr K... als Beauftragte Stelle des ALN für das Flurstück F1... einen Bodenwert von 2,87 €/m². Auf die hiergegen erhobenen Einwände des Klägers beauftragte das ALN die Sachverständige Frau F... mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Die für die Milchviehanlage notwendige Funktionsfläche auf dem Flurstück F1... legte diese nach ihrer Darstellung einvernehmlich mit den Betroffenen auf 1.690 m² fest und ermittelte hierzu einen Betrag von 11,- €/m², mithin einen Verkehrswert von 18.600,- €.
- 4 Nachdem die Prozessbevollmächtigten der Beigeladenen eine vorzeitige Bekanntgabe des Ergebnisses dieser Wertermittlung an den Kläger gerügt und eine Besorgnis der Befangenheit geltend gemacht hatten, veranlasste das ALN eine neue Wertermittlung.
- 5 Das neue Wertermittlungsgutachten von Herrn Dr. S..... vom 15. September 2006 ermittelte zu dem Flurstück Nr. F1... für eine dem zugeordnete Fläche von rund 1.940 m² einen Abfindungswert von 1,85 €/m² und für eine dem Kuhstall, Garagengebäude mit Sozialteil zugeordnete Fläche von rund 5.520 m² einen Abfindungswert von 1,91 €/m². Den Wertermittlungsstichtag legte es auf den Tag der Ortsbesichtigung, dem 15. Mai 2006, fest. Als Ausgangsbodenwert geht der Gutachter vom Bodenwert für gewerbliche Bauflächen in R..... in Höhe von 50% des Bodenrichtwerts (Mittelwert) für baureifes Land in R..... (22,- €/m²), erschließungsbeitragsfrei i. S. v. § 127 BauGB (ortsüblich erschlossen), mit rund 5.000 m² Grundstücksgröße i. H. v. 11,- €/m² aus. Nach Abzug eines Abschlags von 20% wegen der Grundstücksgröße der Funktionsfläche der Gesamtanlage von 19.000 m² und von 25% wegen der auf Landwirtschaft beschränkten Nutzungsmöglichkeiten, geht der Gutachter von einem grundstücksbezogenen Wert des baureifen Landes gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG von 55% des Ausgangswerts, mithin von einem Wert von 6,10 €/m² aus. Wegen der Berücksichtigung der Erschließungssituation reduziert sich der Wert auf 3,70 €/m², so dass sich nach Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes ein Bodenwert von 1,85 €/m² ergibt. Für den mit einem Stallgebäude und Garage mit Sozialteil bebauten Grundstücksteil liegt der Wert infolge einer Preisanhebung - bei ansonsten gleicher Wertermittlungsmethode - wegen

kurzer Restnutzungsdauer mit einem Wert von 1,91 €/m² höher. Das Gutachten der Sachverständigen Frau F... komme zu einem höheren Wert, da es zur Ermittlung des grundstücksbezogenen Wertes des baureifen Landes die baulichen Einschränkungen durch § 35 BauGB nicht berücksichtige, vielmehr von baureifen Gewerbebauland ausgehe. Zudem berücksichtige es die Grundstücksgröße nicht. Es gehe unzutreffend von einer Größe des Bewertungsgrundstückes von 1.690 m² aus, obwohl allein die bebaute Fläche des Flurstücks Nr. F1... rund 7.460 m² betrage.

- 6 Dieses Gutachten machte das ALN unter dem 31. Januar 2007 zum Gegenstand der „Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung“. Auf die Erläuterung der Ergebnisse der Wertermittlung am 27. Februar 2007 erhob der Kläger unter dem 12. März 2007 Einwendungen gegenüber dem ALN. Er begehrte eine Beschränkung der Wertermittlung „auf die Funktionsfläche, nördlich (2m) und westlich (10m) bis an die Abstandsfläche des Gebäudes „.....“ sowie südlich bis an die Abstandsfläche (2m) Milchviehanlage (Baujahr 1990), hilfsweise bis an die 1996 errichtete Betonstraßenkante.“ Getätigte Erschließungsmaßnahmen durch den Bodeneigentümer seien zu berücksichtigen und der durchschnittliche Baulandwert der Gemeinde R..... festzustellen. Das Teilungsmodell sei nicht oder korrekt anzuwenden. Überfahrts- und Wegerechte seien zu berücksichtigen. Der Bewertungsstichtag sei einvernehmlich festzustellen und das Gutachten der Sachverständigen Frau F... vorzustellen. Ergänzend begehrte er den ungeteilten Baulandwert in die Berechnung einzubeziehen.
- 7 Der Gutachter hat diese Einwände des Klägers mit Schreiben vom 29. März 2007 als unbegründet angesehen. Am 2. Juli 2007 stellte das ALN die Ergebnisse der Wertermittlung auf der Grundlage des Gutachtens vom 15. September 2006 fest. Sie wurden im Amtsblatt der Gemeinde R..... vom 16. Juli 2007 öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass die „Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung“ durch Niederlegung zur kostenlosen Einsicht für die am Verfahren Beteiligten bei der Gemeinde R..... öffentlich bekannt gemacht würden. Da die Auslegung erst mit vier Wochen Verspätung erfolgte, wurde der Beschluss am 15. November 2007 erneut im Amtsblatt der Gemeinde R..... öffentlich bekannt gemacht.

- 8 Seinen gegen die Wertfeststellung am 11. Dezember 2007 erhobenen Widerspruch begründete der Kläger am 25. Februar 2008 im Wesentlichen wie seine schon zuvor gegen das zugrunde gelegte Gutachten erhobenen Einwendungen.
- 9 Der Beklagte wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 30. Juni 2009 zurück. Das Grundstück sei als Standort einer Agraranlage im Außenbereich baurechtlich qualifiziert. Eine Beschränkung der Bewertung auf bestimmte Funktionsflächen könne nicht verlangt werden, nur die Ergebnisse der Wertermittlung seien angreifbar. Die geltend gemachten Vermessungskosten i. H. v. 17.000,- DM seien nicht bewiesen. Das Gutachten führe aus, dass die Grundstücke nicht vermessen seien. Somit sei selbst bei nachgewiesenen Vermessungskosten der volle Ansatz nach § 19 Abs. 3 Nr. 3 SachenRBerG zu Recht angesetzt worden. Eine Berücksichtigung teilweise erbrachter Erschließungsleistungen sei nach gängiger Rechtsprechung zudem nicht zulässig. Die Belastung des klägerischen Grundstücks durch selbständiges Gebäudeeigentum sei hier zutreffend durch die Anwendung des Teilungsmodells berücksichtigt worden. Mit diesem werde die bebauungsbedingte Erhöhung des Grundstückswertes durch Anbringen einer Wertminderung berücksichtigt. Zutreffend seien die Richtwerte des Ortsteiles R..... und nicht der Gesamtgemeinde zugrunde gelegt worden. Der Abschlag wegen der Planungsqualität sei zu Recht erfolgt, da das Grundstück einer baulichen Nutzung gemäß § 35 BauGB nur für landwirtschaftliche Zwecke zugänglich sei, was die Verwertungsfähigkeit vorhandener Gebäude stark einschränke. Ein Abschlag von 20% wegen der Grundstücksgröße begegne keinen Bedenken. Das zu bewertende Grundstück mit 19.000 m² weiche deutlich von der Größe des Ausgangsgrundstücks von 5.000 m² ab. Üblicherweise würden größere Grundstücke zu niedrigeren Preisen gehandelt. Der vorgenommene Abschlag liege im unteren Bereich der in der Wertermittlungspraxis üblichen Abschläge. Ob die Erschließung bestimmter Grundstücke oder verbleibender Grundstücksteile durch Wegerechte gesichert werden müsse, könne erst im Bodenordnungsplan beurteilt werden und sei nicht Gegenstand der Wertermittlung.
- 10 Der Kläger hat am 24. Juli 2009 durch seinen Prozessbevollmächtigten Klage erhoben. Nach mehrfachen Fristverlängerungen hat jener die Klage am 2. November 2010 begründet. Fehlerhaft sei das Gutachten der Sachverständigen Frau F... nicht berücksichtigt worden. Für eine mangelnde Unparteilichkeit der Sachverständigen gebe es

keine Anhaltspunkte. Eine undatierte Stellungnahme eines Sachbearbeiters ergebe vielmehr, dass die Behörde mit dem Ergebnis des Gutachtens nicht einverstanden gewesen sei. Demgegenüber sei das Gutachten vom 15. September 2006 angreifbar. Es sei nicht nachvollziehbar, wie es zur Bestimmung der Restnutzungsdauer von 50 bzw. 60 Jahren komme. Zweifelhaft sei auch der auf den 15. Mai 2006 festgelegte Stichtag der Bewertung. Zwar beziehe sich der Gutachter hierzu auf die Entscheidung des Senats vom 27. Juli 2006 - F 7 D 27/04 -, wonach der maßgebliche Zeitpunkt der Zeitpunkt sei, auf den sich die Wertermittlung beziehe. Unter den gegebenen Umständen könne der maßgebliche Bewertungsstichtag jedoch nicht davon abhängen, wann ein neuer Gutachter seine Datenaufnahme abgeschlossen habe. Nicht nachvollziehbar sei der Zuschlag wegen geringer Restnutzungsdauer. Auch die Überlegungen des Gutachters zu den Vergleichskaufpreisen überzeugten nicht. Zwar habe er erkannt, dass Vergleichsfälle, in denen das Teilungsmodell Anwendung gefunden habe, nicht hergezogen werden könnten. In der Folge habe er diese Differenzierung aber nicht mehr praktiziert mit dem Hinweis, es habe sich bei den Vergleichsfällen nicht ermitteln lassen, ob das Teilungsmodell bereits berücksichtigt worden sei. Unter diesen Umständen anzunehmen, die zuvor über mehr oder weniger willkürlich abschlägig gefundenen Werte seien unter Plausibilitäts Gesichtspunkten nicht zu beanstanden, sei verfehlt.

- 11 Der Kläger beantragt - nachdem er zunächst schriftsätzlich einen Anfechtungsantrag angekündigt hatte -

den Beklagten zu verpflichten, unter Änderung des Bescheids des Amtes für Ländliche Entwicklung Kamenz vom 2. Juli 2007 und des Widerspruchsbescheides des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge vom 30. Juni 2009, einen höheren Wert für die genannten Teilflächen 1 und 2 festzusetzen.

- 12 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

- 13 Zur Begründung verweist er auf die Ausführungen im Widerspruchsbescheid. Der Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung der Klageänderung zugestimmt.

- 14 Die Behauptung des Klägers, der auf dem streitgegenständlichen Flurstück sei dauerhaft vermietet und deshalb nach § 70 Abs. 1 Satz 2 SachenRBERG eine Wert-

ermittlung nach dem ungeteilten Bodenwert vorzunehmen, hat sich in tatsächlicher Hinsicht nicht bestätigt. Die mit Beschluss vom 21. März 2012 beigeladene Gebäudeeigentümerin hat hierzu ausgeführt, dass der angeführte Pachtvertrag sich auf eine nicht streitgegenständliche Getreidelagerhalle beziehe.

- 15 Die Beigeladene beantragt,
die Klage abzuweisen.
- 16 In der mündlichen Verhandlung hat die Beigeladene der Klageänderung nicht zugestimmt.
- 17 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und den zugrundeliegenden Behördenvorgang Bezug genommen

Entscheidungsgründe

- 18 Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Verpflichtung des Beklagten, unter Aufhebung des angefochtenen Bescheids einen höheren Wert für die Teilflächen 1 und 2 des Flurstücks F1... der Gemarkung R..... festzusetzen.
- 19 1. Die Klage auf Verpflichtung zur Festsetzung eines höheren Wertes ist zulässig, da mit ihr eine sachdienliche Änderung des ursprünglichen Anfechtungsantrages in der mündlichen Verhandlung erfolgt ist (vgl. § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 91 Abs. 1 VwGO). Für die geänderte Klage bleibt der Streitstoff im wesentlichen der Gleiche, die Änderung fördert die endgültige Beilegung des Streits und ist geeignet, einen weiteren zu erwartenden Prozess zu vermeiden (vgl. nur Kopp/Schenke, VwGO, 18. Aufl., § 91 Rn. 19 m. w. N.).
- 20 2. Die Klage ist hingegen unbegründet. Der Kläger hat keinen Anspruch auf die Festsetzung höherer Abfindungswerte.
- 21 Die Wertermittlung erfolgt in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zur Zusammenführung von Gebäude- und Grundstückseigentum i. S. v. § 64 LwAnpG nach den Regelungen über die Wertermittlung in den §§ 27 ff. FlurbG. Gemäß § 63

Abs. 2 LwAnpG sind bei der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes „im übrigen“ sinngemäß anzuwenden, sprich soweit das Landwirtschaftsanpassungsgesetz - wie hier - keine eigenständigen Regelungen enthält. Ergänzend heranzuziehen sind die Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes - SachenRBerG -, welches in seinem § 19 Abs. 2 für Flächen, die mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bebaut sind eine Regelung zur Bodenwertbestimmung enthält, welche gerade auch die Problemlage von mit selbständigem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken zum Gegenstand hat (BVerwG, Urt. v. 26. März 2003, DÖV 2003, 860; SächsOVG, Urt. v. 27. Juli 2006 - F 7 D 4/08 - m. w. N.).

- 22 Gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG hat die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Bei dem hier in Rede stehenden Flurstück F1... handelt es sich um Bauland im vorgenannten Sinne. Als bebautes Flurstück stellt es baureifes Land i. S. v. § 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung - WertV - und damit Bauland dar. Die Regelungen der Wertermittlungsverordnung sind hier noch für die Wertermittlung im Jahre 2006 anwendbar. Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) - (BGBl. I 2010, 639) ist erst am 1. Juli 2010 in Kraft getreten (§ 24 ImmoWertV).
- 23 Der Verkehrswert von Bauland wird nach § 29 Abs. 2 FlurbG durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung dieses Wertes findet sich in § 19 Abs. 2 SachenRBerG eine Regelung. Hiernach bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzugsbeträge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstückes (§ 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG). Der Wert eines baureifen Grundstückes ist, vorbehaltlich - der hier nicht einschlägigen Regelung des § 20 SachenRBerG - der Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuchs, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG). Sofern für ein Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, soll nach § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG der Wert des baureifen Grundstückes hiernach bestimmt werden; liegen

nach § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG Anhaltspunkte dafür vor, dass vorliegende Bodenwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (Nr. 1) oder sind diese Werte als Ermittlungsgrundlage wegen untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks ungeeignet (Nr. 2), steht den Beteiligten die Möglichkeit einer abweichenden Bodenwertermittlung offen. Wie im Fall nicht vorliegender Bodenwerte ist der Verkehrswert dann in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 f. WertV zu bestimmen (BVerwG, Urt. v. 26. März 2003, a. a. O.).

- 24 Die angefochtene Wertfeststellung beruht uneingeschränkt auf dem Bewertungsgutachten des Herrn Dr. S..... vom 15. September 2006, die inhaltlich nicht zu beanstanden ist.
- 25 2.1 Der Einwand des Klägers, es hätte zumindest auch das Gutachten der Sachverständigen Frau F... für die Wertfeststellung herangezogen werden müssen, greift nicht durch. Gemäß § 31 Abs. 1 Satz 1 FlurbG wird die Wertermittlung in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt die Zahl der Sachverständigen, wählt sie u. a. aus und leitet die Wertermittlung (§ 31 Abs. 1 Satz 2 FlurbG). Sie braucht bei besserer Erkenntnis dem Sachverständigen nicht zu folgen und ist für die Wertermittlung rechtlich verantwortlich (Schwantag/Wingerter, Flurbereinigungsgesetz, 8. Aufl., § 31 Rn. 2). Dementsprechend ist sie nicht gehindert, einen neuen Sachverständigen zu beauftragen, wenn sie hierfür einen sachlichen Grund hat. Die Behörde kann auch bei der Wertermittlung ein eingeholtes Gutachten unberücksichtigt lassen, wenn hierfür sachliche Gründe vorliegen. Von einem solchen Grund ist hier auszugehen. Das Gutachten von Frau F... enthält gravierende Mängel. So ordnet es die landwirtschaftliche Fläche des Klägers unzutreffend als Gewerbebauland ein und nimmt deshalb fehlerhaft keinen Abschlag für dessen Außenbereichslage (§ 35 BauGB) vor. Die Gutachterin hat es zudem unterlassen, den Halbteilungsgrundsatz anzuwenden und auch den Wertanteil für die Altersschließung nicht berücksichtigt.
- 26 2.2 Der vom Gutachter Herrn Dr. S..... gewählte Bewertungsstichtag 15. Mai 2006 ist nicht zu beanstanden. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 27. Juli 2006 - F 7 D 27/04 -) ist maßgeblicher Zeitpunkt für eine Wertermittlung nach den §§ 27 ff.

FlurbG gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 FlurbG der Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht und nicht der in § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG angesprochene Zeitpunkt für die wertgleiche Abfindung. Dies ist hier die Ortsbesichtigung durch den Gutachter am 15. Mai 2006 als letzte Datenaufnahme. Auf einen früheren Zeitpunkt, insbesondere den Zeitpunkt der Wertermittlung durch Frau F... kann der Stichtag nicht gewählt werden. Dann könnte der Gutachter keine eigenen Feststellungen über die Verhältnisse vor Ort treffen, sondern lediglich in der Art eines Obergutachtens das frühere Gutachten aus dem Jahre 2004 überprüfen. Es besteht kein Grund für die Annahme, dass hierdurch Manipulationen mit willkürlichen Ergebnissen der Wertermittlung zu befürchten wären.

27 2.3 Die Bestimmung der Funktionsfläche als maßgeblichen Bezugspunkt für die Wertermittlung durch den Gutachter begegnet keinen Bedenken. Hierunter wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SachenRBERG die Fläche verstanden, die zur bestimmungsgemäßen Nutzung der Bebauung erforderlich ist. Bei Betriebsgebäuden sind deshalb die Flächen in die Bewertung einzubeziehen, die für die zweckentsprechende Nutzung der Gebäude - hier der Milchviehanlage - notwendig sind (SächsOVG, Urt. v. 24. Februar 2010 - F 7 D 17/07 -). Hier hat der Gutachter die Funktionsfläche auf dem streitgegenständlichen Flurstück F1... (sog. Bewertungsgrundstück I) zutreffend unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen und den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bestimmt und dies in seinem Gutachten hinreichend dargelegt (Gutachten S. 25). Demgegenüber haben die Ausführungen des Klägers in der mündlichen Verhandlung gezeigt, dass seine Einwände auf einer unzutreffenden Auffassung zu den vom Gutachter berücksichtigten Funktionsflächen beruhen.

28 2.4 Für die Feststellung des Bodenwertes hat der Gutachter hier nicht auf den Bodenwert für R..... zurückgegriffen. Dies dürfte nicht zu beanstanden sein, da nach seinen Ausführungen (Gutachten S. 35) die vorhandenen Vergleichskaufpreise älter als 10 Jahre - und damit nicht mehr aussagekräftig - sind und mit hoher Wahrscheinlichkeit noch geprägt sein dürften von einer in den Jahren 1999/2000 aufgegebenen Vorstellung einer Entwicklung der näheren Umgebung zu einem Gewerbegebiet. Er hat sich deshalb dem indirekten Vergleichspreisverfahren bedient (Gutachten S. 43 ff.). Hierzu hat er einen Bodenwert für baureifes Land mit der Qualität Gewerbegrundstück im Dorfgebiet ausgehend von dem vorliegenden Bodenrichtwert für

Wohnbauland abgeleitet und sodann einen Bodenwert für das Bewertungsgrundstück als bebaute landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich ausgehend von dem zuvor ermittelten Bodenwert für baureifes Gewerbebauland im Dorfgebiet abgeleitet. Diese Vorgehensweise ist zwar nicht frei von Bedenken, ist jedoch nach der Rechtsprechung des Senats ungeachtet dieser Bedenken rechtlich nicht zu beanstanden. Zu einer solchen Verfahrensweise hat der Senat in seinem Urteil vom 27. Juli 2006 - F 7 D 4/06 - ausgeführt:

„In diesem Zusammenhang können zwar Bedenken erhoben werden, ob ein i.S.v. § 13 Abs. 2 WertV für die unmittelbare Wertermittlung nicht geeigneter Bodenrichtwert (s.o.) gleichwohl als Ausgangsrechengröße herangezogen werden kann, um sodann durch Zu- und Abschläge von diesem an sich ungeeigneten Bodenrichtwert eine Wertfeststellung durchzuführen. Diesen Bedenken ist entgegen zu halten, dass nach § 14 Satz 1 WertV im Fall der Abweichung der wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes die Kompensierung dieser Abweichungen durch die Vornahme von Zu- und Abschläge vorgesehen ist. Gleichwohl ist es nicht bedenkenfrei, ob dies auch für den Fall gelten kann, dass die Grundstücke dem Grunde nach nicht vergleichbar sind und nicht lediglich Abweichungen in einzelnen wertbeeinflussenden Merkmalen vorliegen, wenn etwa wie hier Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Innenbereich vorliegen, hingegen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich zu bewerten ist. Für diesen Fall wird die Auffassung vertreten, dass die Wertermittlung dergestalt zu erfolgen hat, dass der tatsächliche Bodenwert (Verkehrswert) des Bewertungsgrundstückes (etwa für Acker-, Grün- oder Ödland) mit einem Faktor zwischen 4 und 8 multipliziert wird (OVG MV, Urte. v. 29.3.2000, 9 K 22/98; Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, 2. Aufl., RdNr. 293f.). Anstatt von einem Wohnbaulandwert durch – im Wesentlichen – Abschläge den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Außenbereichsgrundstückes herunterzurechnen, wird mit der alternativen Methode der tatsächliche Verkehrswert von einem reinen Bodenwert hochgerechnet. Wie die dabei angesetzte Spanne des Multiplikators von 4 bis 8, was 100% entspricht, zeigt, ist allerdings auch diese Methode mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Auch hier müssen wie bei der „Herunterrechnungsmethode“ zur Rechtfertigung des konkret angewandten Multiplikatorensatzes wertbildende Faktoren herangezogen werden, deren jeweilige Gewichtung mit nicht geringeren Unsicherheiten als bei der Vornahme von Zu- und Abschlägen vom als solchem ungeeigneten Bodenrichtwert behaftet sind.“

- 29 Der Senat hält auch nach erneuter Überprüfung diese - seinerzeit mangels Entscheidungserheblichkeit nicht abschließend geklärte - Auffassung für zutreffend. Er hält die „Herunterrechnungsmethode“ für eine zulässige Art der Wertermittlung in Fällen der vorliegenden Art. Dies insbesondere aus der Erwägung, dass präzisere Methoden der Wertermittlung in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich sind und deshalb einem Gutachten auch nicht vorgehalten werden können.

- 30 Die Berechnung begegnet auch hinsichtlich ihrer Wichtungen im Einzelnen keinen Bedenken.
- 31 2.4.1 Unter dem Kriterium Planungsqualität wurde mit einem Abschlag von 25% der Umstand berücksichtigt, dass Bebauungen einschließlich Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig und damit auf die landwirtschaftliche Produktion beschränkt sind, was die Verwertungsmöglichkeit vorhandener Gebäude stark einschränkt. Diese Bewertung hat der Senat in seinem Urteil vom 27. Juli 2006 (a. a. O.) für den vergleichbaren Fall einer Kälbermastanlage im Außenbereich für zutreffend angesehen. An dieser Auffassung hält der Senat fest.
- 32 2.4.2 Daneben hat der Gutachter einen Abschlag von 20% für die Grundstücksgröße in Ansatz gebracht. Hierbei hat er nicht auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks, sondern auf die Gesamtgröße der Funktionsfläche für die Milchviehanlage mit rund 19.000 m² abgestellt. Dies liegt nicht auf der Hand, da ja letztlich der Bodenwert des - fiktiv unterstellt - unbebauten Grundstückes maßgeblich ist. Gleichwohl ist diese Betrachtungsweise des Gutachters zutreffend. Die Verkehrsfähigkeit und damit der Wert des Grundstücks ergibt sich aus seiner Situationsbezogenheit - hier der Bebauung mit einer Milchviehanlage -, so dass die notwendige (Gesamt-) Funktionsfläche dieser Anlage in der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Für sich genommen ist das Flurstück infolge seiner auch die Nachbarflurstücke erfassenden Bebauung mit einer Milchviehanlage nicht zu seinem tatsächlichen Wert verkehrsfähig, so dass sein Verkehrswert unter Einbeziehung dieser Flächen zu ermitteln ist.
- 33 2.4.3 Ausgehend von der zutreffenden Einschätzung der Fläche des Bewertungsgrundstücks als bebaute landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich, ortsüblich erschlossen, erschließungs- und kommunalabgabefrei (Gutachten S. 41) kommt der Gutachter ausgehend von einem abgeleiteten Wert für baureifes Land zur Gewerbenutzung i. H. v. 11,- €/m² zu einem Abschlag von 45%, was zu einem Wert von 6,10 €/m² führt.
- 34 2.4.4 Die Berücksichtigung von Erschließungskosten im Verfahren der Wertermittlung nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBerG ist zutreffend erfolgt. Hiernach ist der Wert des baureifen Grundstücks um einen Festbetrag für die Aufwendungen im

Zusammenhang mit der Erschließung, der Vermessung und mit anderen Kosten der Baureifmachung des Bewertungsgrundstücks zu mindern, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer diese Kosten getragen hat oder das Grundstück bereits während der Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war. Dieser Abzug ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts - welcher der Senat folgt - auch im Bodenordnungsverfahren anwendbar (Urt. v. 26. März 2003 - 9 C 5/02 - juris Rn. 22). Der Gutachter ging davon aus, dass hier der Grundeigentümer weder Erschließungskosten getragen hat, noch dieses bereits während seines Besitzes erschlossen war (Gutachten S. 26 f.). Zwar hat der Kläger im Widerspruchsverfahren geltend gemacht, Vermessungskosten getragen zu haben. Die mündliche Verhandlung hat hingegen ergeben, dass diese Vermessungskosten erst im Anschluss an die Bebauung der Flurstücke mit der Milchviehanlage zur Flurstücksteilung entstanden sind. Sie dienten damit nicht i. S. v. § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBERG der Baureifmachung des Bewertungsgrundstücks.

- 35 Da sich nach Abzug der pauschalierten Erschließungskosten nach § 19 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBERG i. H. v. 5,11 € für das Bewertungsgrundstück I ein Zwischenwert von 0,99 €/m² ergab, hat der Gutachter gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 SachenRBERG den Mindestwert in Gestalt des Wertes von Rohbaulandes nachvollziehbar ermittelt (Gutachten S. 47 ff.) und auf 3,70 €/m² bestimmt.
- 36 2.4.5 Die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude hat der Gutachter nachvollziehbar dargelegt. Für den 1989 errichteten hat er eine Gesamtlebensdauer von rund 60 Jahren angenommen, für das ebenfalls 1989 errichtete Stallgebäude mit Sozialteil und Garagen von rund 50 Jahren. Als maßgeblichen Zeitpunkt für die Bestimmung der Restnutzungsdauer hat der Gutachter nach Vorgabe des ALN den Antrag auf Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens, hier den 25. November 1995, zugrunde gelegt und die nachfolgenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude außer Betracht gelassen (Gutachten S. 29). Da die Gebäude einen normalen Bauzustand aufwiesen, hat der Gutachter von der Gesamtlebensdauer der Gebäude den Zeitraum ab ihrer Errichtung, hier jeweils 6 Jahre, bis zum Wertermittlungsstichtag abgezogen und so die technische Restlebensdauer ermittelt (Gutachten S. 31 f.). Dies begegnet keinen Bedenken.

- 37 Da sich für das Stallgebäude und Garage mit Sozialteil hiernach eine Restnutzungsdauer von unter 50 Jahren ergab, hat der Gutachter den Wert zutreffend insoweit auf der Grundlage von § 69 SachenRBerG wegen geringer Restnutzungsdauer um 0,06 €/m² erhöht (vgl. § 69 Abs. 1 Nr. 3, § 53 Abs. 2 Nr. 3, § 43 SachenRBerG).
- 38 2.4.6 Zu Unrecht geht der Kläger davon aus, dass der Halbteilungsgrundsatz hier keine Anwendung finden könne oder fehlerhaft angewendet worden sei. Wegen der fiktiven Nichtberücksichtigung des Gebäudeeigentums nach § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG enthält der in der vorstehenden Weise ermittelte Bodenwert eine Erhöhung des Grundstückswertes. Deshalb ist die tatsächliche Werterhöhung wegen der Bebauung mit einem fremden Gebäude durch eine entsprechende Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBerG zu berücksichtigen. Maßgebend ist insoweit, dass das Grundstück ursprünglich nicht die Qualitätsstufe des baureifen Landes (vgl. § 4 Abs. 4 WertV) hatte. Diese fällt dem Eigentümer erst durch die bauliche Nutzung zu, die der Gebäudeeigentümer finanziert hat. Der Gesetzgeber konnte es deshalb als unbillig ansehen, dass die Qualitätssteigerung, die das Grundstück durch seine Bebauung erfahren hat, wirtschaftlich allein dem Grundeigentümer zufallen würde (BVerwG, Urt. v. 26. März 2003, a. a. O., juris Rn. 20).
- 39 Der Senat hat bereits mit Urteil vom 13. März 2000 - F 7 D 567/98 - zum sogenannten Halbteilungsgrundsatz, der mit der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Einklang steht, ausgeführt:
- „Im Hinblick darauf, dass sowohl das Landwirtschaftsanpassungsgesetz als auch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz die Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum – zwar in unterschiedlichen Verfahren, jedoch mit gleichem Ziel – regeln und zwischen beiden Zusammenlegungsvarianten ein Abhängigkeitsverhältnis in der Gestalt besteht, dass die Anordnung eines freiwilligen Landtauschs oder eines Bodenordnungsverfahrens zur Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum die Verfolgung von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz hindert (vgl. § 28 Abs. 1 Nr. 2 SachenRBerG), dem aber nach Beendigung des Verfahrens des freiwilligen Landtauschs oder der Bodenordnung ohne eine bestandskräftige Feststellungsentscheidung nichts mehr im Wege steht, erscheint es nicht gerechtfertigt, im einen Fall einen ungeteilten Bodenwert, im anderen Fall dagegen nur den geteilten Bodenwert zu Grunde zu legen. Es würde Gleiches zu Unrecht ungleich behandelt. Die unterschiedlichen Verfahrensarten für sich geben keinen Grund, derartige Unterscheidungen vorzunehmen. Die Regelungslücke des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes sowie des Flurbereinigungsgesetzes ist in diesem Fall auch nach Überzeugung des

Senats durch entsprechende Anwendung der Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu schließen, und zwar bereits im Wertermittlungsverfahren.“

- 40 Für eine fehlerhafte Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes im Einzelfall liegen hier keine Anhaltspunkte vor.
- 41 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind gemäß § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären, da sie sich infolge ihrer Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).
- 42 Die Entscheidungen über die Gebührenpflicht und die Erhebung einer Auslagenpauschale zu Lasten des Klägers beruhen auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 147 Abs. 1 und 2 FlurbG.
- 43 Die Revision ist nicht zuzulassen, da kein Grund i. S. v. § 132 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Künzler

Kober

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 52 Abs. 2 GKG i. V. m. 13.2.1 Streitwertkatalog 2004. Da vorliegend ein höherer Abfindungswert nicht konkret benannt wurde, lässt sich die Differenz zwischen dem festgestellten und dem gewünschten Abfindungsbetrag nicht ermitteln. Folglich ist der Auffangwert als Streitwert festzusetzen.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Kober

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*