

Az.: F 7 C 16/11

Ausfertigung



Verkündet am 14. Juni 2013

gez.: Schika
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

Flurbereinigungsgericht

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau
 2. der Frau
 3. des Herrn
- sämtlich wohnhaft:

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis Meißen
vertreten durch das Kreisvermessungsamt
Sachgebiet Flurneuordnung
Brauhausstraße 21, 01662 Meißen

- Beklagter -

beigeladen:1.
 2. Herr
 beide handelnd in Gesellschaft bürgerlichen Rechts

prozessbevollmächtigt:
 zu 1. und 2.:

wegen

Wertermittlung in einem Bodenordnungsverfahren
 hier: Klage

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

am 14. Juni 2013

für Recht erkannt:

Der Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 11. Mai 2011 wird in Ziffer 1 aufgehoben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger als Gesamtschuldner. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst. Es wird ein Pauschsatz von 55,- € festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Kläger sind Rechtsnachfolger der am 2013 verstorbenen K..... - nachfolgend als Rechtsvorgängerin bezeichnet -. Sie wenden sich gegen die Wertermittlung zu den Flurstücken F1.. und F2.. der Gemarkung B....., Gemeinde M..... Diese sind mit einer ursprünglich für die Lagerung von Getreide errichteten Lagerhalle überbaut. Die Rechtsvorgängerin der Kläger war Eigentümerin des Flurstücks F2...

- 2 Mit unanfechtbarem Bescheid vom 28. Januar 1997 stellte die Oberfinanzdirektion Chemnitz fest, dass der LPG „.....“ an der Lagerhalle selbständiges Gebäudeeigentum zustehe. Das Grundbuchamt legte am 12. März 1997 unter Blatt... ein Gebäudegrundbuchblatt für die Lagerhalle an. Derzeit sind die Beigeladenen zu 1. und 2. als Eigentümer der Lagerhalle im Grundbuch eingetragen.

- 3 Das Amt für Ländliche Neuordnung Kamenz - ALN - ordnete mit bestandskräftigem Beschluss vom 8. Juni 1999 für die Flurstücke F1.. und F2.. der Gemarkung B..... ein Bodenordnungsverfahren an. Mit bestandskräftigem Änderungsbeschluss vom 25. Juni 2003 bezog es das Flurstück F3 der Gemarkung B..... in das Verfahren ein.

- 4 Eine erste Wertermittlung zu den mit der Lagerhalle überbauten Flurstücken durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. B..... vom 13. November 2003 wurde nicht förmlich abgeschlossen. Die nachfolgende Wertermittlung des Sachverständigen Dipl.-Ing. H..... wurde auf die ihrer Erörterung am 17. Dezember 2007 nachfolgenden Einwendungen der Rechtsvorgängerin der Kläger und der Eigentümerin des Flurstücks F1.. am 20. November 2008 überarbeitet. Auch gegen diese Fassung der Wertermittlung erfolgten Einwände der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer.

- 5 Auf die Anhörung zu den Ergebnissen der Wertermittlung am 21. April 2009 und ihre Auslegung vom 21. April bis 19. Mai 2009 stellte der Beklagte am 22. Oktober 2009 die Wertermittlung mit 19,60 €/m² fest. Dieses Ergebnis wurde am 1. Dezember 2009 im M.....er Gemeindeblatt öffentlich bekannt gemacht; seine Auslegung erfolgte vom 1. bis zum 29. Dezember 2009 in der Gemeindeverwaltung M.....

- 6 Mit ihrem hiergegen am 29. Dezember 2009 erhobenen Widerspruch machte die Rechtsvorgängerin der Kläger geltend, der Bodenwert sei mit 47,90 €/m² anzusetzen. Ein Abschlag wegen einer Einschränkung der Erschließungs- und Grundstücksqualität von 15% sei nicht veranlasst, da bereits ein Abschlag von 5,11 €/m² nach § 19 Abs. 2 SachenRBerG erfolgt sei. Ungerechtfertigt sei zudem ein Abschlag von 10% für die Lage und von 5% für die Geländeform. Das Bewertungsgrundstück verfüge in Abweichung von dem Richtwertgrundstück über eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Zudem sei das Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet B..... zu 50% des Erschließungsbeitrages gefördert worden. Ergänzend führte sie aus, dass bereits das

Landwirtschaftsanpassungsgesetz nicht anwendbar sei, da niemand in ihrer Familie Mitglied einer LPG gewesen sei.

- 7 Auch die Beigeladenen zu 1. und 2. legten gegen die Wertermittlung Widerspruch ein.
- 8 Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens hat der Widerspruchsausschuss den Sachverständigen Dr. S..... mit der Überprüfung der Ergebnisse der Wertermittlung beauftragt. Dieser erstellte unter dem 12. Oktober 2010 eine gutachterliche Stellungnahme zu der Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren der Flurstücke F1.. und F2.. zur Bemessung von Abfindungswerten nach § 64 LwAnpG. Der Widerspruchsausschuss führte am 15. März 2011 einen Ortstermin und eine mündliche Verhandlung durch. Nachfolgend machte die Rechtsvorgängerin der Kläger geltend, es fehle an einer Anwendbarkeit des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes. Niemand in ihrer Familie sei Mitglied einer Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft gewesen, so dass diese auch kein Nutzungsrecht habe erwerben können. Ihre Entschädigung habe sich nach dem Verkehrswert zu richten.
- 9 Im Widerspruchsverfahren der Rechtsvorgängerin der Kläger setzte der Widerspruchsausschuss des Beklagten mit Widerspruchsbescheid vom 11. Mai 2011 auf den Widerspruch der Beigeladenen den Abfindungswert des Flurstückes F2.. auf 19,19 €/m² neu fest. Den Widerspruch der Rechtsvorgängerin der Kläger wies er zurück. Ausgehend von der gutachterlichen Stellungnahme des Dr. S..... führte er zur Begründung aus: Der Einwand einer nicht gegebenen Anwendbarkeit des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gehe fehl. Die Oberfinanzdirektion Chemnitz habe mit bestandskräftigem Bescheid vom 28. Januar 1997 festgestellt, dass an der streitgegenständlichen Halle gemäß Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB i. V. m. § 27 Satz 1 LPG-G 1982 selbständiges Gebäudeeigentum entstanden sei. Hiergegen gerichtete Einwände hätten seinerzeit geltend gemacht werden müssen. Der Widerspruchsausschuss sei nicht befugt, in die Bestandskraft dieses Bescheides einzugreifen; vielmehr an diese Feststellungen gebunden. Der Vortrag zur Maßgeblichkeit des Verkehrswertes anstelle des Abfindungswertes sei deshalb irrelevant. Die angesprochenen weiteren Wertgutachten bezögen sich auf andere Zeitpunkte. Maßgeblich sei hier der Wertermittlungstichtag 23. Juni 2008, als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehe.

- 10 Der Bodenrichtwert sei mit 30,- €/m² anzusetzen. Hiervon sei ein Abschlag von 10% wegen der Grundstückslage, ein Zuschlag von 4% wegen der Grundstücksgröße und ein Abschlag von 13% wegen der Erschließungssituation vorzunehmen. Saldiert ergebe sich ein Abschlag von 19% was einem Bodenrichtwert von 24,30 €/m² entspreche. Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 SachenRBERG sei hiervon ein Abzug von 5,11 €/m² vorzunehmen, so dass sich ein Abfindungswert von 19,19 €/m² ergebe. Dieser Wert bleibe gemäß § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBERG ungeteilt.
- 11 Für den Bodenrichtwert von 30,- € sei maßgeblich, dass es sich um gewerblich nutzbares Land i. S. v. § 5 Abs. 4 ImmoWertV handle und das Grundstück dem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen sei. Nach dem Ergebnis des Augenscheintermins sei eine eindeutige Zuordnung des Grundstücks nach § 34 Abs. 2 BauGB nicht möglich, jedoch sei die nähere Umgebung ausschließlich von Bebauung gewerblicher Natur geprägt. Die Bodenrichtwerte in B..... betrügen zum Wertermittlungstichtag 23. Juni 2008 für das Gewerbegebiet B..... 30,- €/m² und seien grundsätzlich Erschließungs- und kommunalabgabefrei ermittelt worden. Ein höherer Wert für Gewerbegrundstücke sei nicht zu berücksichtigen. Im Gewerbegebiet B..... seien immer noch unverkaufte Gewerbegrundstücke vorhanden, die für 30,- €/m² angeboten würden. Der Bodenwert für das angrenzende Gewerbegebiet D..... habe keinen Einfluss auf den Bodenrichtwert in B.....
- 12 Eine Anhebung des Bodenrichtwertes aufgrund aktueller Verkaufsfälle in B..... sei nicht veranlasst. Die beiden Verkaufsfälle in B..... mit 36,- €/m² bei 2.715 m² und 32,50 €/m² bei 1.294 m² Flurstücksgröße ergäben einen Mittelwert von 34,25 €/m² für Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet B..... bei einer mittleren Grundstücksgröße von rund 2.000 m². Größere Grundstücke würden zu einem geringeren Preis gehandelt. Dies sei im Wertgutachten des Sachverständigen H..... nicht berücksichtigt worden. Der Durchschnittswert für alle Gewerbegrundstücke im Gewerbegebiet B..... liege bei rund 30 €/m² für gewerblich genutzte Grundstücke bei einer Durchschnittsgröße von rund 5.200 m². Ein Abschlag wegen der Grundstückslage sei in Höhe von 10% gerechtfertigt. Das Bewertungsgrundstück sei nur über eine innerörtliche Straße erreichbar. Demgegenüber liege das Richtwertgrundstück im Gewerbegebiet B..... an der vierspurig ausgebauten S., von der die A. in 2,7 km erreichbar sei.

Auch sei ein Abschlag von 13% wegen der Erschließungssituation zu berücksichtigen. Der erschließende öffentliche Feldweg sei lediglich in grober und unebener Art asphaltiert. Auch fehlten Bürgersteige und eine Straßenbeleuchtung. Demgegenüber seien im Gewerbegebiet B..... die Straßen in einem guten Ausbauzustand asphaltiert, mit Bordsteinen und Bürgersteigen versehen und eine Straßenbeleuchtung vorhanden. Zudem entspreche die Erschließung des Grundstücks mit Abwasser und Niederschlagswasser nicht dem Standard des Gewerbegebiets B..... Es könne nicht ortsüblich an das zentrale Abwassernetz angeschlossen werden. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolge über eine nicht dinglich gesicherte private Leitung. Deshalb sei ein Abschlag des Bewertungsgrundstückes im Vergleich zum Richtwertgrundstück i. H. v. 13% gerechtfertigt. Ein Zuschlag von 4% sei wegen der Abweichung des Grundstücks mit 4.500 m² zu 5.200 m² des Richtwertgrundstückes gerechtfertigt. Weitere Zu- und Abschläge seien darüber hinaus nicht gerechtfertigt.

- 13 Hiernach betrage der Bodenrichtwert 24,30 €/m². Dieser Wert stelle den Wert nach § 19 Abs. 2 Sätze 1 und 2 SachenRBerG dar, d. h. den Verkehrswert des fiktiv unbebauten Grundstücks nach § 194 BauGB. Hiervon sei gemäß § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBerG ein Abzug von 5,11 €/m² vorzunehmen. Der Sachverständige H..... habe unter Ziffer 4.3.1 seines Gutachtens vom 20. November 2008 festgestellt, dass von den Rechtsvorgängern der Gebäudeeigentümer die Versorgung mit Elektroenergie und Wasser hergestellt, die Ableitung von Niederschlagswasser über die benachbarten Flurstücke gesichert sowie das Flurstück selbst durch Erdbewegungen zur Bebauung vorbereitet worden sei. Der Kaufpreis sei gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen. Es liege eine Nutzungsänderung i. S. v. § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG vor. Mit Prüfbescheiden Nr. 1..... und 2..... vom 14. Dezember 1988 sei die Errichtung einer Getreidelagerhalle nebst Außenanlagen genehmigt worden. 1994 sei nach Auskunft der unteren Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsänderung zum Fliesenhandel und 2007 zum Reifeneinzelhandel und -service vorgenommen worden. Diese Nutzung sei auch bei der Ortsbesichtigung festgestellt worden. Dem Abzug nach § 19 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBerG können auch nicht entgegen gehalten werden, dass damit Kommunalabgaben wegen der Erschließung unzulässig in die Wertberechnung mit einbezogen würden. Es handele sich bei dem Abzug für Erschließungsaufwendungen zugunsten des Gebäudeeigentümers um eine Vorschrift zur

Aufteilung des zuvor ermittelten Bodenwertes des fiktiv unbebauten baureifen Landes auf Boden- und Gebäudeeigentümer und nicht um einen zweifachen Abzug zur Berücksichtigung der konkreten Erschließungssituation. Die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 3 Satz 3 SachenRBERG sei nicht anzuwenden, da der Rohbaulandwert unter Berücksichtigung des Wertanteils der vorhandenen Altersschließung jedenfalls geringer als 19,19 €/m² liege.

- 14 An dieser geänderten Wertfestsetzung sehe sich der Widerspruchsausschuss nicht durch das Urteil des Senats vom 27. Juli 2006 - 7 D 27/04 - gehindert. Anders als im dortigen Verfahren seien vorliegend sowohl von den Grundstücks- wie von den Gebäudeeigentümern Widersprüche gegen die Wertfeststellung erhoben worden. Die Abänderung des Abfindungswertes zu Lasten der Widerspruchsführer erfolge hier auf den Widerspruch der Gebäudeeigentümer.
- 15 Zur Begründung ihrer Klage führen die Kläger aus: Die Zuordnungsbescheide der OFD seien rechtswidrig, Es fehle schon an einer Rechtsgrundlage für eine Bebauung durch die LPG. Nach § 1 LPG-Gesetz 1982 werde eine Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft durch die freiwillige Vereinigung von Bäuerinnen und Bauern gebildet. Der Vater ihrer Rechtsvorgängerin habe den Kreispachtvertrag am 1. November 1961 erst nach massivem Druck des Rates des Kreises und eines hierauf folgenden Selbsttötungsversuch unterschrieben. Dieser Vertrag sei auf zwölf Jahre befristet gewesen und nicht verlängert worden. Für die im Februar 1990 erfolgte Bebauung mit der Lagerhalle habe sich die LPG angesichts der sich wandelnden Verhältnisse nicht mehr auf das nur noch formell fortgeltende LPG-Recht in schutzwürdiger Weise berufen können. Aus dem Zuordnungsbescheid der OFD Chemnitz folge nichts anderes, da dieser gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 6 VwVfG wegen Verstoßes gegen die guten Sitten nichtig sei. Wahrheitswidrig behaupte er im Wissen um eine fehlende Baugenehmigung eine Einigung der Beteiligten, um die Lagerhalle zuordnen zu können.
- 16 Auch die Wertfeststellung sei fehlerhaft. Es mangle schon an den Voraussetzungen für eine Bodenneuordnung. Im Jahre 1990 habe kein Kreispachtvertrag vorgelegen und das Grundstück sei auch nicht anderweitig in die LPG eingebracht worden. Die Voraussetzungen für einen redlichen Erwerb eines Nutzungsrechts durch die LPG hätten nicht vorgelegen, zumal es auch an einer Baugenehmigung fehle. Für die Wert-

ermittlung sei deshalb nicht der Abfindungswert nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz, sondern der Verkehrswert maßgeblich. Hierfür sei das Gutachten unbrauchbar. Die Anhebung des ursprünglich auf 8,65 €/m² ermittelten Wertes auf rund 19,- € sei unzureichend. Der Gutachterausschuss habe am 7. Mai 2010 den Bodenwert des Flurstücks F2., Gemarkung B....., auf 60,- €/m² beziffert. Das Gutachten H..... werde zudem durch drei weitere Gutachten widerlegt. Ein von der LPG „.....“ i. L. in Auftrag gegebenes Gutachten komme auf einen Bodenwert i. H. v. 49,- DM/m². Das vom Staatlichen Amt für Ländliche Neuordnung in Auftrag gegebene Gutachten des Sachverständigen B..... komme zu einem Bodenwert von 25,28 €/m². Gemäß einem Schreiben der Gemeinde R..... vom 23. September 1997 betrage der Rohbaulandwert im Gewerbegebiet B..... 130,- DM/m² zzgl. 70,- DM/m² Erschließungskostenanteil, bei einer Förderfähigkeit von 35,- DM/m².

- 17 Unabhängig hiervon sei darauf hinzuweisen, dass der Wirtschaftsweg auf der südwestlichen Seite des Flurstücks F2.. nicht zur Funktionsfläche des bebauten Grundstücksteils gehöre und deshalb nicht in einen Landtausch einzubeziehen wäre. Zudem sei das Flurstück F2.. der Gemarkung B..... gemäß Schreiben der Gemeindeverwaltung M..... vom 30. August 2006 in ihrem Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Wohngewerbe) ausgewiesen.

- 18 Die Kläger beantragen,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 22. Oktober 2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 11. Mai 2011 zu verpflichten, den Bodenwert des Flurstückes F2.. der Gemarkung B..... auf mindestens 25,- € pro m² festzusetzen.

- 19 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

- 20 Der Vortrag der Kläger, es habe im Hinblick auf den zuordnenden OFD-Bescheid keine Einigung i. S. v. § 2 Abs. 1 Satz 6 VZOG gegeben, sei völlig unglaubwürdig. Die Rechtsvorgängerin der Kläger sei auch in jenem Verfahren durch ihren Prozessbevollmächtigten vertreten worden, gleichwohl habe sie seinerzeit keinen Widerspruch eingelegt. Von einer fehlenden Baugenehmigung könne zudem keine Rede

sein. Die Staatliche Bauaufsicht Dresden habe mit Prüfbescheiden 1..... und 2..... vom 13. und 14. Dezember 1988 die Errichtung der Lagerhalle genehmigt. In deren Ziffer 7 werde darauf hingewiesen, dass mit dem jeweiligen Prüfbescheid die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt werde. Im Übrigen komme es auf diesen Vortrag nicht an. Nach der Rechtsprechung des Senats seien für die Bodenordnung die Eintragungen im Grundbuch solange maßgeblich, bis der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht worden sei. Die Beigeladenen seien hier im Grundbuch als Gebäudeeigentümer eingetragen, so dass keine weiteren Nachforschungen veranlasst seien.

- 21 Soweit zur Wertermittlung auf das Vorliegen drei weiterer Gutachten verwiesen werde, sei dies schon Gegenstand des Widerspruchsverfahrens gewesen, so dass hierzu auf die Gründe des Widerspruchsbescheides Bezug genommen werde. Hiernach sei der 23. Juni 2008 als dem Tag der Wertermittlung der für die Bewertung maßgebliche Zeitpunkt. Bewertungen zu anderen Bewertungsstichtagen könnten deshalb keine Zweifel an der angefochtenen Bewertung begründen.
- 22 Mit Beschluss vom 21. März 2012 hat der Senat die beiden betroffenen Gebäudeeigentümer beigeladen. Diese habe sich schriftsätzlich nicht geäußert und in der mündlichen Verhandlung keinen Antrag gestellt.
- 23 Für die weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten verwiesen.

Entscheidungsgründe

- 24 Die zulässige Klage hat nur teilweise Erfolg. Der Beklagte hat den Widerspruch der Rechtsvorgängerin der Kläger gegen seine Wertfeststellung vom 22. Oktober 2009 zu Recht mit Widerspruchsbescheid vom 11. Mai 2011 zurückgewiesen (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 VwGO). Er war jedoch nicht befugt, auf ihren Widerspruch den festgestellten Wert des Flurstückes F2.. der Gemarkung B..... niedriger festzusetzen.
- 25 1. Der Senat konnte trotz des Todes der Rechtsvorgängerin der Kläger verhandeln und entscheiden, da diese anwaltlich vertreten war und ihr Prozessbevollmächtigter keine

Aussetzung des Verfahrens beantragt hat (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 173 Satz 1 VwGO, § 246 Abs. 2 ZPO). Klagepartei sind kraft Gesetzes ihre Rechtsnachfolger. Da das Verfahren nicht ausgesetzt wurde, gilt auch die Prozessvollmacht des Bevollmächtigten fort (§ 86 ZPO).

26 2. Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

27 2.1 Ziffer 1 des Widerspruchsbescheides des Beklagten ist rechtswidrig (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte war auf den Widerspruch der Rechtsvorgängerin der Kläger nicht befugt, in dem von ihr geführten Widerspruchsverfahren eine niedrigere Wertfeststellung festzusetzen.

28 Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine etwaige Befugnis zu einer niedrigeren Wertfeststellung im Widerspruchsverfahren auf den Widerspruch des Betroffenen - sog. Reformatio in peius - jedenfalls beschränkt auf den Gegenstand des Widerspruchsverfahrens. Aus der dem Widerspruchsausschuss zukommenden Kompetenz zu einer freien Entscheidung nach seiner aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugungen (§ 141 Abs. 2 FlurbG) folgt nicht eine uneingeschränkte Befugnis, ohne Beschränkung auf den Gegenstand eines Widerspruches zu entscheiden. Im Falle einer Teilanfechtung der Ausgangsentscheidung - hier gerichtet auf eine Erhöhung des Abfindungswertes - bezieht sich die Entscheidungsbezugnis der Widerspruchsbehörde auch nur auf diesen Streitgegenstand. Die Teilanfechtung durch einen auf eine höhere Wertermittlung gerichteten Verpflichtungswiderspruch kann nicht zum Anlass genommen werden, auch über den nicht angefochtenen Teil des Gegenstandes des Ausgangsverfahrens, der mangels Anfechtung bestandskräftig geworden ist, zu entscheiden (SächsOVG, Urt. v. 27. Juli 2006 - 7 D 27/04 - RdL. 2006, 325, juris Rn. 29).

29 Hier hat die Rechtsvorgängerin der Kläger mit ihrem Widerspruch das Ziel verfolgt, eine höhere Wertfestsetzung zu erhalten. Dies schließt es aus, in dem von ihr betriebenen Widerspruchsverfahren eine niedrigere Wertfestsetzung zu verfügen. Streitgegenstand dieses Widerspruchsverfahrens war allein eine höhere Wertfestsetzung. Die Widerspruchsbehörde hätte deshalb in dem von der Rechtsvorgängerin der Kläger betriebenen Widerspruchsverfahren lediglich ihren auf eine höhere Wertfestsetzung ge-

richteten Widerspruch zurückweisen dürfen. Hiervon unberührt bleibt ihre Befugnis, in dem von den Gebäudeeigentümern betriebenen Widerspruchsverfahren eine von diesen begehrte niedrigere Wertfestsetzung vorzunehmen.

30 2.2 Im Übrigen ist die Klage unbegründet. Die Kläger haben keinen Anspruch auf eine höhere Wertfestsetzung.

31 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“, d. h. sinngemäß anzuwenden, 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. 28. September 2012 - F 7 C 18/09 -, juris Rn. 24, m. w. N.).

32 2.2.1 Mit ihrem Einwand, die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz lägen nicht vor, da es an einem gesonderten Gebäudeeigentum fehle, können die Kläger nicht durchdringen. Dieser Einwand betrifft die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens. Die Anordnung des Verfahrens erfolgte mit Beschluss vom 8. Juni 1999 zu den Flurstücken F1.. und F4.. (welches später in die Flurstücke F5.. - F2.. zerlegt wurde) der Gemarkung B..... Die Erweiterung des Verfahrensgebiets um das Flurstück F3 der Gemarkung B..... erfolgte mit Beschluss vom 25. Juni 2003. Die auch gegenüber der Rechtsvorgängerin der Kläger eingetretene Bestandskraft dieser Bescheide steht bereits ihrem Einwand entgegen.

33 Zudem muss dieser Einwand ohne Erfolg bleiben, weil zugunsten der Beigeladenen selbständiges Gebäudeeigentum zu der ehemaligen Getreidelagerhalle auf einem Ge-

bäudegrundbuchblatt eingetragen ist. Nach der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 17. März 2005 - F 7 D 17/04 -, m. w. N., juris Rn. 21, rechtskräftig durch BVerwG, Beschl. v. 16. August 2005 - 10 B 43.05 -, juris Rn. 6) ist es nicht Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde, über streitige Eigentumsverhältnisse zu entscheiden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Die Eintragungen im Grundbuch sind solange maßgeblich, bis der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht ist. Im Grundbuch eingetragene Rechte genießen gemäß §§ 891 ff. BGB öffentlichen Glauben in Bezug auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Dies gilt im Verwaltungsverfahren ebenso wie im verwaltungsgerichtlichen Verfahren. Hieraus folgt die positive Vermutung, dass das eingetragene Recht besteht und dem Eingetragenen seit der Eintragung zusteht. Lediglich bei Offenkundigkeit des Gegenteils entfällt diese Richtigkeitsvermutung (SächsOVG, a. a. O., juris Rn. 25; BVerwG, a. a. O., juris Rn. 7). Gründe für eine offenkundige Unrichtigkeit des Grundbuchs sind hier insbesondere im Hinblick auf den auch gegenüber der Rechtsvorgängerin der Kläger bestandskräftig gewordenen Zuordnungsbescheid der OFD Chemnitz vom 28. Januar 1997, durch den das Bestehen gesonderten Gebäudeeigentums zu der streitgegenständlichen Halle festgestellt wurde, nicht ersichtlich. Dass dieser Bescheid, wie von den Klägern behauptet, wegen eines Verstoßes gegen die guten Sitten gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 6 VwVfG nichtig sein könnte, ist für den Senat nicht erkennbar.

- 34 2.2.2 Der Beklagte hat den auf eine höhere Wertfestsetzung gerichteten Widerspruch der Rechtsvorgängerin der Kläger zu Recht zurückgewiesen. Zutreffend hat er sich hierbei die Wertermittlung in der Fassung der Stellungnahme des Sachverständigen Dr. S..... vom 12. Oktober 2010 zu Eigen gemacht.
- 35 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 F2.. 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). Soweit der Sachverständige Dr. S..... für

seine Stellungnahme vom 12. Oktober 2010 auf die Regelungen der Immobilienwertverordnung abgestellt hat, ist dies für das zutreffende Ergebnis der Wertermittlung ohne Auswirkungen.

- 36 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.).
- 37 Die angefochtene Wertfeststellung beruht im Wesentlichen auf der gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigen Dr. S..... vom 12. Oktober 2010, die inhaltlich nicht zu beanstanden ist und zum Bewertungsstichtag 23. Juni 2008 einen Abfindungswert von 19,19 €/m² feststellt.
- 38 Der Verweis der Kläger auf drei weitere Gutachten, welche einen höheren Bodenwert ermittelt hätten, war bereits Gegenstand des Widerspruchsverfahrens. Aus den zutreffenden Gründen des Widerspruchsbescheides greifen diese Einwände nicht durch.

Diese Gutachten beziehen sich schon nicht auf den 23. Juni 2008 als dem hier maßgeblichen Bewertungsstichtag.

- 39 Der Sachverständige Dr. S..... hat zudem in seiner gutachterlichen Stellungnahme im Einzelnen und überzeugend ausgeführt, wie er zu dem Ausgangsbodenwert von 30,- €/m² gekommen ist. Er hat überzeugend dargelegt, weshalb als Ausgangsbodenwert der Bodenrichtwert für das Gewerbegebiet B..... von 30,- €/m² heranzuziehen ist (Gutachten S. 15 f.). Zutreffend weist er dort auch darauf hin, dass es für die Wertfeststellung nicht auf eine von den Klägern geltend gemachte Subventionierung von Gewerbegrundstücken an anderer Stelle ankommt, so dass sich hieraus kein höherer Marktwert ableiten lässt. Zu Recht hat er darauf abgestellt, dass im Falle des von den Klägern für das Gewerbegebiet B..... als zu niedrig angesehenen Quadratmeterpreises zu erwarten wäre, dass das Gewerbegebiet B..... vollständig belegt wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall und immer noch eine Reihe von Grundstücken unverkauft.
- 40 Nachvollziehbar ist ein Abschlag von 10% wegen der im Vergleich zum Gewerbegebiet wesentlich schlechteren wegemäßigen Erschließung, da das Flurstück F2.. nur über eine innerörtliche Straße erreichbar ist. Der Zuschlag von 4% wegen einer vergleichsweise geringeren Grundstücksgröße (rund 4.500 m² zu 5.200 m²) ist angemessen. Gleiches gilt für einen Abschlag von rund 13% wegen der Erschließungsmängel in Gestalt des Straßenausbaus und der Abwasserentsorgung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Altersschließung.
- 41 Auf den Bodenrichtwert von 24,30 €/m² hat der Sachverständige Dr. S..... zutreffend gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 3 SachenRBERG wegen der von den Rechtsvorgängern der Gebäudeeigentümer durchgeführten Erschließungsmaßnahmen i. S. v. § 19 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBERG den Betrag von 5,11 €/m² in Abzug gebracht.
- 42 Der sich hieraus ergebende Bodenwert von 19,19 €/m² konnte ungekürzt in Ansatz gebracht werden. Infolge der Nutzungsänderung der ursprünglich zur Lagerung von Getreide bestimmten Lagerhalle zu einem Reifeneinzelhandel und -service ist der Bodenwert gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 SachenRBERG nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen.

- 43 Die Rüge der Kläger, der Wirtschaftsweg an der südwestlichen Seite des Flurstückes F2.. gehöre nicht zur Funktionsfläche des bebauten Grundstücksteils und sei deshalb nicht in einen Landtausch einzubeziehen, lässt nicht erkennen, dass der Abfindungswert für das Flurstück F2.. falsch ermittelt sein könnte. Soweit sie darauf verweisen, dass der Flächennutzungsplan der Gemeinde M..... das Bewertungsgrundstück als gemischte Baufläche ausweist, lässt sich ebenfalls kein Bewertungsmangel erkennen. Auch die gutachterliche Stellungnahme des Dr. S..... ist von dieser - vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - bauplanungsrechtlichen Situation ausgegangen. Soweit in dieser Stellungnahme auf S. 10 davon die Rede ist, der Flächennutzungsplan weise das Bewertungsgebiet als „Mischgebiet“ aus, handelt es sich um ein offensichtliches Versehen. Diese nur durch einen Bebauungsplan mögliche Festsetzung (§ 1 Abs. 2 Nr. 6, Abs. 3 Satz 1 BauNVO) war von Dr. S..... nicht gemeint, da er im darauf folgenden Satz ausführt, dass es für das Bewertungsgrundstück keinen Bebauungsplan gebe. Gemeint war offensichtlich eine Ausweisung des Bewertungsgrundstückes im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.
- 44 Zur Vermeidung von Wiederholungen kann ergänzend auf die zutreffenden Ausführungen im Widerspruchsbescheid zur Wertermittlung verwiesen werden, die sich der Senat zu Eigen macht.
- 45 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO. Der Beklagte ist im Hinblick auf das Begehren einer höheren Wertfeststellung nur zu einem geringen Teil unterlegen, so dass den Klägern die Kosten insgesamt auferlegt werden. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst, da sie sich mangels Antragstellung keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO).
- 46 Die Entscheidung über die Gebührenpflicht und die Entscheidung über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes folgt aus § 147 Abs. 1 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO.
- 47 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO 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 für das Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht wird auf 13.450,15 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG. Das wirtschaftliche Interesse der Kläger ergibt sich aus der begehrten höheren Wertfestsetzung. Gegenüber dem festgesetzten Wert von 19,19 €/m² begehren sie eine Festsetzung auf mindestens 25,- €/m², was einer Erhöhung um mindestens 5,81 €/m² entspricht. Das Flurstück F2.. hat eine Gesamtfläche von 5.658 m². Hiervon sind 2.315 m² in das Zusammenführungsverfahren einbezogen worden und Gegenstand der Wertermittlung.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Kober

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*