

Az.: 4 A 148/18
2 K 418/15



Verkündet am: 11.09.2019
gez.: Wandelt
Justizhauptsekretärin

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Chemnitz
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Bürgerhaus am Wall
Düsseldorfer Platz 1, 09111 Chemnitz

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

wasserrechtlicher Beseitigungsanordnung
hier: Berufung

hat der 4. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Künzler, den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor und die Richterin am Verwaltungsgericht Eichhorn-Gast aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 10. September 2019

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 20. Dezember 2017 - 2 K 418/15 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger wendet sich gegen eine wasserrechtliche Beseitigungsanordnung, mit der ihm die Entfernung einer Aufschüttung auf seinem Grundstück aufgegeben worden ist.
- 2 Er ist Eigentümer des Grundstücks E.....Straße x.. , Flurstück G1 der Gemarkung E..... Dieses ging aus dem 8027 m² großen bebauten Grundstück mit der Flurstücks-Nr. G2 hervor, welches aufgeteilt worden ist in das Flurstück des Klägers (5281 m²) und das Flurstück G3 (2746 m²).
- 3 Das Grundstück liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Z..... (HQ 100) im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). An der Südostseite des Grundstücks befindet sich auf einer Fläche von etwa 860 m² eine etwa 1-1,5 Meter hohe Erdaufschüttung aus Erdstoff- und eventuell Bauschuttablagerungen.
- 4 Zunächst war die mittlerweile aufgelöste und aus dem Handelsregister gelöschte B...GmbH Eigentümerin des historischen Flurstücks G2, die später unter "M...GmbH" (im Folgenden: M..) firmierte.
- 5 Am 22. Mai 2005 erteilte die Beklagte der M.. einen Vorbescheid zur Errichtung einer Stahlhalle auf dem Grundstück. Nach der Auflage Nr. 2.2 waren im Rahmen des Bauvorhabens alle Erdablagerungen außerhalb des Hallenbaus zu entfernen. In der

- Folgezeit wurde weder die im Vorbescheid bezeichnete Anlage errichtet, noch die Aufschüttung beseitigt.
- 6 Im Rahmen der Prüfung eines Bauantrags der B...GmbH zur Errichtung einer Stahlhalle im Jahr 2006 teilte die Beklagte mit, dass bei der Nichtrealisierung des Hallenbaus, als dessen Unterbau ausweislich des Bauantrags die bezeichnete Aufschüttung dienen sollte, eine ordnungsgemäße Beseitigung der Aufschüttungen zu erfolgen habe. Zum Bau kam es nicht; auch die Aufschüttungen wurden nicht beseitigt.
- 7 Am 31. August 2008 wurde für die G.....mbH (im Folgenden: G.) eine Auflassungsvormerkung an einer noch unvermessenen Teilfläche des Flurstücks G2 von ca. 2727 m² im Grundbuch eingetragen.
- 8 Auf den Bauantrag der G. vom 16. Juli 2009 erteilte die Beklagte am 30. September 2009 die bestandskräftige Baugenehmigung zur Errichtung eines NETTO-Marktes, nach deren Nebenbestimmung 1.14 "Im Rahmen des Abrisses und der Neubebauung der Grundstücke [...] die vorhandenen Erdaufschüttungen zu entfernen" waren.
- 9 Das historische Grundstück Flurstück-Nr. G2 wurde in der Folgezeit nicht auf die G. umgeschrieben, vielmehr wurde es - wie eingangs beschrieben - zergliedert und die G. am 20. Juli 2010 als neue Eigentümerin des neu gebildeten Flurstücks G3 im Grundbuch eingetragen. Auf diesem und den Flurstücken Nr. G4 und G5 befindet sich der auf der Grundlage der Baugenehmigung vom 30. September 2009 errichtete NETTO-Markt.
- 10 Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. G1 und der Aufschüttung verblieb im Eigentum der M... Diese wurde von der Beklagten mit Schreiben vom 16. November 2010 - erfolglos - aufgefordert, die Aufschüttung bis zum 30. April 2011 zu beseitigen und zum Erlass eines entsprechenden Bescheides angehört.
- 11 Am 26. Juli 2013 erwarb der Kläger das Flurstück G1 mit Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Chemnitz vom 26. Juli 2013 - 13 K 326/11 - zum Preis von 30.000 EUR und wurde am 28. Januar 2014 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Das im

Zwangsversteigerungsverfahren eingeholte Verkehrswertgutachten des Sachverständigen B. vom 30. September 2011 weist das Grundstück als mit einem eingeschossigen massiven Gebäude, das durch Praxen für Logopädie, Physiotherapie und ein Bürgerbüro genutzt werde und über "große Freiflächen mit Erd- und Bauschuttablagerungen" verfüge, aus. Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf 133.000 EUR festgesetzt, wobei ausgeführt ist, dass der Bodenwert 58.970 EUR betrage. Die Kosten der Beseitigung der Ablagerungen wurden im Gutachten mit 43.200 EUR veranschlagt und wertmindernd berücksichtigt.

- 12 Nach Anhörung des Klägers vom 10. Juli 2014 und vom 10. September 2014 gab ihm die Beklagte mit dem angefochtenen Bescheid vom 3. November 2014, zugestellt am 5. November 2014 auf, im südlichen Teil des Flurstücks G1 bis zum 31. März 2015 durch die Entfernung der Aufschüttung das ursprüngliche Geländenniveau wiederherzustellen (Ziffer 1), drohte ihm für den Fall, dass er der unter Ziffer 1 angeordneten Maßnahme nicht nachkomme, ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000 EUR an (Ziffer 2) und legte ihm die Kosten des Verfahrens auf (Ziffer 3). Rechtsgrundlage sei § 100 Abs. 1 Satz 2 WHG i. V. m. § 106 Abs. 1 Satz 1 WHG. Da das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG liege, sei die Aufschüttung nach § 78 Abs. 1 Nr. 5 WHG untersagt. Eine nachträgliche Legalisierung nach § 78 Abs. 4 WHG komme nicht in Betracht, da der Hochwasserabfluss durch die Aufschüttung wesentlich beeinträchtigt sei. Der Kläger sei als Grundstückseigentümer zudem richtiger Adressat der Beseitigungsanordnung. Zwar habe er die Aufschüttung nicht verursacht; die Pflicht zur Beseitigung sei aber gemäß § 106 Abs. 1 Satz 2 SächsWG auf ihn als Rechtsnachfolger "übergegangen".
- 13 Mit dem auf den Widerspruch des Klägers vom 5. Dezember 2014 ergangenen Widerspruchsbescheid vom 6. März 2015 änderte die Beklagte Ziffer 1 des Ausgangsbescheids dahingehend ab, dass der Kläger die ihm auferlegte Pflicht innerhalb eines Monats nach Bestandskraft des Widerspruchsbescheids zu erfüllen habe und wies den Widerspruch im Übrigen als unbegründet zurück. Die Beklagte führte aus, dass es in den Jahren 2006 und 2010 bereits zu einer Beeinträchtigung der Funktion des Überschwemmungsgebiets durch die in Rede stehenden Ablagerungen gekommen sei. Ferner sei der Kläger hinsichtlich der Beseitigung der Aufschüttung als Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen. Dies ergebe sich daraus, dass die

Verursacherin der im Jahr 2006 bzw. 2007 bekannt gewordenen Aufschüttung als Handlungsstörerin nicht mehr existiere, eine an sie gerichtete Anordnung mithin unmöglich sei.

14 Der Kläger hat am 1. April 2015 Klage erhoben und im Wesentlichen vorgetragen, dass die Aufschüttung auf seinem Grundstück nicht zu einer Behinderung des Hochwasserablaufs führe; im Übrigen dürfe er zur Beseitigung der Aufschüttung nicht in Anspruch genommen werden. Einerseits habe er das Grundstück durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung und damit "lastenfrei" erworben, andererseits sei die von der Beklagten vorgenommene Störerauswahl rechtswidrig. Diese habe die G. fehlerhaft nicht als Störerin in ihre Ermessensauswahl einbezogen, obwohl diese mittels bestandskräftigen Verwaltungsakts zur Beseitigung der Aufschüttung verpflichtet worden sei. Diese habe sich ihrer Pflichten auch nicht dadurch entäußern können, dass sie sich desjenigen Teils "ihres" Grundstücks, auf dem sich die Aufschüttung befunden habe, entledigt habe. Die Inanspruchnahme des Klägers scheidet auch deshalb aus, weil mit Blick auf die Beseitigungsanordnung die Grenzen der - dem Kläger einzig obliegenden - Zustandshaftung erreicht seien. Die Kosten der Beseitigung der Aufschüttung von 43.200 EUR überschritten den Grundstückswert, der mit 30.000 EUR, höchstens aber mit dem im Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Bodenwert von 58.970 EUR zu bemessen sei. Die auf dem Grundstück befindliche Bebauung weise nach einer Bewertung des Finanzamtes Chemnitz-Süd aus dem Jahr 2014 einen Wert von 0 EUR auf. Der Kläger habe im Übrigen weder von der Aufschüttung noch der an die G. gerichteten Beseitigungsanordnung Kenntnis gehabt.

15 Nachdem der Kläger gegen den klageabweisenden Gerichtsbescheid vom 29. September 2017 einen Antrag auf mündliche Verhandlung gestellt hat, hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 20. Dezember 2017 - 2 K 418/15 - die Klage abgewiesen. Der auf § 100 WHG gestützte Bescheid vom 3. November 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 6. März 2015 sei rechtmäßig und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Die Störerauswahl der Beklagten sei nicht zu beanstanden. Zwar habe die Beklagte die G. nicht in ihre Ermessensauswahl einbezogen, diese erweise sich aber auch entgegen der Ansicht des Klägers weder als Verhaltens- noch als Zustandsstörerin. Eine Verantwortlichkeit folge auch nicht

daraus, dass dieser mit der bestandskräftigen Baugenehmigung aufgegeben worden sei, die Aufschüttung zu beseitigen.

16 Zur Begründung der mit Beschluss vom 5. Februar 2019 zugelassenen Berufung trägt der Kläger vor, der Bescheid sei nicht hinreichend bestimmt. Er lasse offen, auf welcher Teilfläche des Grundstücks die Aufschüttung bis zu welcher Höhe abzutragen sei. Es sei unklar, was das "ursprüngliche Geländenniveau" sei. Zudem sei die Störerauswahl ermessensfehlerhaft, da die Beklagte die G. nicht in ihre Erwägungen einbezogen habe, obwohl diese aufgrund der ihr in der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 30. September 2009 erteilten Auflage Nr. 1.14 zur Entfernung der vorhandenen Erdaufschüttungen auf dem früheren, noch nicht geteilten Flurstück verpflichtet gewesen sei. Diese Verpflichtung habe die Beklagte im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchsetzen können, so dass es des Bescheides gegen den Kläger nicht bedurft habe. Zudem sei die Anordnung gegenüber dem Kläger unverhältnismäßig.

17 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 20. Dezember 2017 - 2 K 418/15 - zu ändern und den Bescheid der Beklagten vom 3. November 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 6. März 2015 aufzuheben.

18 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

19 Sie ist der Ansicht, die G. sei weder als Verhaltens- noch als Zustandsstörerin in Anspruch zu nehmen. Mit der Baugenehmigung seien dieser nicht die Beseitigungen aller Aufschüttungen, sondern nur derjenigen aufgegeben worden, die sich auf dem Baugrundstück befänden. Der Bauantrag habe sich zwar auf das Flurstück G2 bezogen, die Fläche sei aber in den Antragsunterlagen durch Ausweisung der geplanten Grundstücksteilung mit einer Fläche von 4.100 m² konkretisiert worden. Die Auflassung für das Flurstück G3 sei am 25. August 2009 und demnach vor der Erteilung der Baugenehmigung erfolgt. Die G. sei auch zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin des Flurstücks G1 geworden. Die Aufschüttungen auf dem Flurstück G3 habe sie beseitigt.

- 20 Die Schadenersatzklage des Klägers gegen die Beklagte wegen Amtspflichtverletzung hat das Landgericht Chemnitz mit nicht rechtskräftigem Urteil vom 21. Januar 2019 - 5 O 1699/17 - abgewiesen. Die Berufung ist derzeit beim OLG Dresden - 1 U 471/19 - anhängig.
- 21 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der Verwaltungsakte der Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 22 Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Anfechtungsklage zu Recht als unbegründet abgewiesen. Der Bescheid der Beklagten vom 3. November 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 6. März 2015 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 23 1. Der angegriffene Bescheid findet seine Rechtsgrundlage in § 100 Abs. 1 WHG, dessen Voraussetzungen vorliegen.
- 24 Nach § 100 Abs. 1 Satz 1 WHG ist es Aufgabe der Gewässeraufsicht, die Gewässer sowie die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zu überwachen, die nach oder auf Grund von Vorschriften dieses Gesetzes, nach auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen oder nach landesrechtlichen Vorschriften bestehen. Nach Satz 2 ordnet die zuständige Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen die Maßnahmen an, die im Einzelfall notwendig sind, um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu vermeiden bzw. zu beseitigen oder die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen nach Satz 1 sicherzustellen. Beide Schutzgüter haben eigenständige Bedeutung (vgl. Kubitzka in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand: Februar 2019, § 100 WHG Rn. 20; Czychowski/Reinhardt, WHG, 12. Aufl. 2019, § 100 Rn. 33). Nach § 106 Abs. 1 Satz 2 SächsWG gehen die sich aus den wasserrechtlichen Anforderungen ergebenden Verpflichtungen, soweit im Einzelfall nichts anderes bestimmt wird, auf den Rechtsnachfolger über.

- 25 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage der Rechtmäßigkeit des Bescheides ist der Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides am 6. März 2015.
- 26 1.1 Die Beseitigungsanordnung ist zunächst formell rechtmäßig. Insbesondere ist Ziffer 1 des angefochtenen Bescheides, soweit die Herstellung des ursprünglichen Geländeneiveaus durch die Entfernung der Aufschüttung gefordert wird, hinreichend bestimmt i. S. des § 37 Abs. 1 VwVfG i. V. m. § 1 Satz 1 SächsVwVfZG.
- 27 Der Grundsatz der hinreichenden Bestimmtheit einer Einzelfallregelung bedeutet, dass einerseits deren Adressat in der Lage sein muss, zu erkennen, was von ihm gefordert wird, und zwar in dem Sinne, dass der behördliche Wille keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich ist und dass andererseits der Verwaltungsakt Grundlage für Maßnahmen seiner zwangsweisen Durchsetzung sein kann (BVerwG, Urt. v. 2. Juli 2008 - 7 C 38.07 -, juris Rn.11; Senatsurt. v. 8. Februar 2011 - 4 A 637/10 -, juris Rn. 24; BayVGH, Beschl. v. 1. August 2016 - 10 CS 16.893 -, juris Rn. 25 m. w. N.).
- 28 Gemessen daran lässt sich der angefochtenen Verfügung hinreichend bestimmt entnehmen, dass vom Kläger gefordert wird, die Aufschüttung bis zum Höhenniveau der Umgebungsfläche zu entfernen. Entgegen der Ansicht des Klägers bedurfte es hierzu nicht der Bezeichnung der Erdaufschüttung anhand bestimmter Koordinaten z. B. zu deren Höhe, Breite oder Umfang.
- 29 1.2 Materiell-rechtlich liegen die Voraussetzungen für das wasserschutzrechtliche Einschreiten vor. Die Aufschüttungen auf dem Grundstück des Klägers, welches - unstreitig - in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, verstoßen gegen § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG, wonach dort nicht nur kurzfristige Ablagerungen von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, untersagt sind.
- 30 Der Einwand des Klägers, dass die Aufschüttungen den Wasserabfluss nicht behindern oder fortgeschwemmt werden können, ist unbeachtlich, weil augenscheinlich unzutreffend. Zum einen handelt es sich nicht nur um kurzfristige Ablagerungen, da diese sich schon jahrelang auf dem Grundstück befinden. Dies ergibt sich aus den sich

in der Verwaltungsakte befindlichen Anwohnerbeschwerden. Zum anderen ist für die mit Unkraut bewachsenen Erdablagerungen offensichtlich, dass die Möglichkeit besteht, dass sie fortgeschwemmt werden können. Insoweit verweist der Widerspruchsbescheid auch darauf, dass die Aufschüttungen bereits beim Hochwasser 2006 und 2010 zu einer Beeinträchtigung der Funktion der Überschwemmungsbereiche geführt haben, wobei er sich auch hierzu auf die aktenkundigen Angaben von Anwohnern stützt.

31 Auch kann aus dem Verbot von Anlagen quer zur Fließrichtung in § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WHG nicht hergeleitet werden, dass Aufschüttungen längs zur Fließrichtung nicht dem Verbotstatbestand des § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG unterfallen.

32 1.3 Die erforderliche Ausübung des Ermessens der Beklagten begegnet keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Diese hat sich bei ihrer Ermessensbetätigung davon leiten lassen, dass die zu beseitigenden Aufschüttungen wasserrechtswidrig und deshalb zu beseitigen sind. Dagegen ist von Rechts wegen nichts zu erinnern.

33 Bei der Entscheidung, ob gegen einen wasserrechtswidrigen Zustand vorgegangen werden soll, stehen sich nämlich nicht in dem Sinne ein "Für und Wider" gegenüber, dass es der zuständigen Behörde ohne gesetzliche Vorgabe freigestellt wäre, zwischen dem Einschreiten und dem Nichteinschreiten zu wählen. Vielmehr geht es lediglich darum, die Behörde in die Lage zu versetzen, "von dem an sich aus der Natur der Sache gerechtfertigten, ja gebotenen Einschreiten (ausnahmsweise) absehen zu dürfen, wenn sie dies für nach den konkreten Umständen opportun hält". Sie braucht daher im Regelfall bei einem Einschreiten gegen einen rechtswidrigen Zustand keine weiteren Ermessenserwägungen anzustellen oder zu verlautbaren; etwas anderes gilt demgemäß nur dann, wenn besondere Umstände des jeweiligen konkreten Sachverhaltes gegeben sind, die es rechtfertigen könnten, ganz ausnahmsweise auf ein Vorgehen zu verzichten. Nur dann besteht auch eine Notwendigkeit, zusätzliche Erwägungen des "Für und Wider" eines Einschreitens oder hinsichtlich des Zeitpunktes des Tätigwerdens anzustellen und in der behördlichen Entscheidung zum Ausdruck zu bringen (BVerwG, Beschl. v. 20. August 1980 - 4 B 67.80 -, juris Rn. 6).

- 34 1.3.1 Insbesondere war das Entschließungsermessen vorliegend nicht derart eingeschränkt, dass eine Inanspruchnahme des Klägers ausscheidet, weil die Beklagte bereits der G. mit der bestandskräftigen Baugenehmigung zur Errichtung eines NETTO-Marktes vom 30. September 2009 in der Auflage 1.14 aufgegeben hatte, im Rahmen des Abrisses und der Neubebauung der Grundstücke die vorhandenen Erdaufschüttungen zu entfernen.
- 35 Einer Pflicht der Beklagten zur vorrangigen Durchsetzung dieser Auflage im Wege der Verwaltungsvollstreckung gegenüber der G. und Erlass einer Duldungsanordnung gegenüber dem Kläger steht bereits entgegen, dass die o. g. Auflage der Baugenehmigung - entgegen der Ansicht des Klägers - nicht auf den Teil des ursprünglichen Flurstücks G2 bezogen war, der nunmehr das Flurstück G1 bildet.
- 36 Zur Überzeugung des Senats bezieht sich die der G. erteilte Baugenehmigung vom 30. September 2009 nur auf eine zum damaligen Zeitpunkt noch unvermessene Teilfläche des ursprünglichen Flurstücks G2, die dem jetzigen Flurstück G3 entspricht, und die Flurstücke G4 und G5.
- 37 Der Inhalt die Baugenehmigung vom 30. September 2009 und die Frage, auf welche Flurstücke sie sich bezieht, ist durch Auslegung zu ermitteln. Dabei bestimmt der Bauherr durch seinen Bauantrag, was Gegenstand der Baugenehmigung sein soll. Der Inhalt der Baugenehmigung ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen. Wird deshalb in der Baugenehmigung auf den Antrag oder Antragsunterlagen verwiesen, ist die Baugenehmigung hinreichend bestimmt, wenn es der Antrag oder die Antragsunterlagen sind (BayVGH, Beschl. v. 9. April 2019 - 9 CS 18.2200 -, juris Rn. 23). In diesem Sinne wird der Genehmigungsgegenstand durch den Bauantrag bestimmt, wobei neben der textlichen Bezeichnung der Baumaßnahme vorrangig die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen grün gestempelten Bauvorlagen (u. a. Lageplan, Baubeschreibung und Bauzeichnungen) heranzuziehen sind (SächsOVG, Beschl. vom 14. Juni 2017 - 1 B 21/17 -, juris Rn. 4 m. w. N.).

- 38 Unter Zugrundelegung dieser Erwägungen ergibt vorliegend die tatrichterliche Auslegung des Bauantrags der G. vom 16. Juli 2009 einschließlich des schriftlichen Teils des Lageplans zum Bauantrag vom 13. Juli 2009, des genehmigten Lageplans und der Baugenehmigung vom 30. September 2009, dass letztere nur auf eine Fläche von 4.100 m² im straßenseitigen Teil des Flurstücks G2 und die Flurstücke G4 und G5 bezogen war, nicht aber auf das gesamte Flurstück G2.
- 39 Die Tatsache, dass sowohl der Bauantrag der G. vom 16. Juli 2009 als auch die Baugenehmigung vom 30. September 2009 ausdrücklich das Flurstück G2 benennen, steht der vorgenommenen Auslegung schon deshalb nicht entgegen, da das Flurstück G2 zu den o.g. Zeitpunkten noch nicht vermessen und in die Flurstücke G1 und G3 geteilt war, so dass eine anderslautende Flurstücksbezeichnung nicht möglich war. Für die G. war zeitlich nach dem Bauantrag am 31. August 2009 eine Auflassungsvormerkung nur für eine noch unvermessene Teilfläche von ca. 2727 m² eingetragen worden; erst am 20. Juli 2010 wurde sie als Eigentümerin des neu gebildeten Flurstücks G3 mit einer Größe von 2746 m² im Grundbuch eingetragen.
- 40 Die G. hatte im schriftlichen Teil des Lageplans zum Bauantrag vom 13. Juli 2009 ausdrücklich als Fläche des Baugrundstücks nur eine Teilfläche des 8027 m² großen Flurstücks G2 von 4.100 m² benannt, was tatsächlich in etwa der Summe der Fläche aus dem späteren Flurstück G3 und dem Flurstück G4 (4.131 m²) entspricht. Zudem weist der genehmigte Lageplan des Bauantrags aus, dass die geplante Bebauung nur auf dem straßenseitigen Teil des Flurstücks G2 erfolgen sollte. Insoweit ist die Auflage 1.14 der Baugenehmigung, die die Entfernung der vorhandenen Erdaufschüttungen ausdrücklich "im Rahmen des Abrisses und der Neubebauung der Grundstücke" fordert, auch auf die von der G. in Bezug genommene und durch den Lageplan bezeichnete Teilfläche des Flurstücks G2 bezogen, auf der dann der NETTO-Markt errichtet wurde.
- 41 Auch das Verhalten der Beklagten nach der Abnahme der Baumaßnahme durch die G. steht im Einklang mit ihrem Vortrag, dass die Auflage 1.14 der Baugenehmigung nur auf den Teil des Flurstücks G2, auf dem der NETTO-Markt errichtet werden sollte, bezogen gewesen und von ihr in der Folgezeit als erfüllt angesehen worden sei. Ausweislich der Mail vom 12. August 2010 hatte das Umweltamt der Beklagten nach

Fertigstellung des Marktes eine Kontrolle durchgeführt und die ordnungsgemäße Ausführung [der Baugenehmigung] bestätigt. Gleiches gilt für den Umstand, dass ausweislich der Aktennotiz der Beklagten vom 20. September 2010 (GA 327) eine spätere behördliche Aufforderung an die G. nur darauf gerichtet war, Aufschüttungen zwischen der Rückseite des Marktes und der neuen Grundstücksgrenze zum Flurstück G1 zurückzubauen, mit dem sich die G. ausdrücklich im Schreiben vom 7. Oktober 2010 einverstanden erklärt hat und der sie in der Folge nachgekommen ist. Gründe, die für eine gegenteilige, etwa dem vorliegenden Verfahren geschuldete Auslegung durch die Beklagte sprechen könnten, sind nicht ersichtlich.

42 1.4 Die Heranziehung des Klägers als Zustandsstörer i. S. des § 5 SächsPolG ist nicht zu beanstanden, nachdem dieser seit dem 28. Januar 2014 als Eigentümer des Flurstücks G1 eingetragen ist.

43 Der Einwand des Klägers, er habe das Grundstück lastenfremd in der Zwangsversteigerung erworben, geht schon deshalb fehl, weil mit dem Zuschlag nur eine auf dem Grundstück ruhende öffentliche Last untergeht (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 1. Juli 2019 - 9 N 77.18 -, juris Rn. 18), nicht aber die Möglichkeit der Inanspruchnahme als Zustandsstörer. Die Rüge des Klägers, dass die Beklagte andere Störer nicht in ihre Ermessensentscheidung einbezogen habe, führt schon deshalb nicht zur Rechtswidrigkeit des Bescheides, weil keine anderen Störer i. S. des § 4 oder § 5 SächsPolG ersichtlich sind. Zutreffend hat die Beklagte darauf verwiesen, dass die B...GmbH als Störerin ausschied, da sie nach der Löschungseintragung im Handelsregister nicht mehr existierte. Zum maßgeblichen Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides schied die M.. mangels Eigentümerstellung als Zustandsverantwortliche aus. Auch die G. kam weder als Verhaltensstörerin in Betracht, da diese unstreitig die Ablagerungen nicht verursacht hatte. Als Zustandsstörerin schied sie schon deshalb aus, da sie zu keinem Zeitpunkt Eigentümerin oder Inhaberin der tatsächlichen Gewalt des gesamten Flurstücks G2 war. Aus diesem Grund gehen die Ausführungen des Klägers zu einer "sittenwidrigen Besitzaufgabe bzw. Dereliktion" an den tatsächlichen Gegebenheiten vorbei.

- 44 1.5 Die Heranziehung des Klägers zur Beräumung verletzt auch nicht deshalb den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, weil ihm die geforderte Maßnahme nicht zumutbar wäre.
- 45 Ausgangspunkt für den Umfang der Haftung des Zustandsstörers ist nach der grundlegenden Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 16. Februar 2000 - 1 BvR 242/91 u.a. -, juris Rn. 50) die gerechte Abwägung zwischen der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums in Art. 14 Abs. 1 GG mit seiner Sozialpflichtigkeit entsprechend Art. 14 Abs. 2 GG, insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Zur Bestimmung der Grenze dessen, was einem Eigentümer an (finanziellen) Belastungen zugemutet werden darf, kann auf das Verhältnis des finanziellen Aufwands der anfallenden Verpflichtungen zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung - hier der Beräumung - abgestellt werden. Wird der Verkehrswert von den Kosten überschritten, entfällt in der Regel das Interesse des Eigentümers an einem künftigen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks (BVerfG, a. a. O. Rn. 56).
- 46 Vorliegend überschreiten die voraussichtlichen Kosten der Beräumung weder den Verkehrswert des Grundstücks des Klägers noch dessen Bodenwert.
- 47 Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken nach dieser Vorschrift sind in der aufgrund des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) - ImmoWertV - geregelt.
- 48 Entgegen der Ansicht des Klägers entspricht der Verkehrswert seines Grundstücks nicht dem von ihm im Zwangsversteigerungsverfahren gezahlten Betrag von 30.000 EUR. Dies ergibt sich schon daraus, dass nach § 85a Abs. 2 Satz 2 ZVG für den Zuschlagsbeschluss vom 26. Juli 2013 die 5/10-Grenze des § 85 a Abs. 1 ZVG, nach

dem der Zuschlag zu versagen ist, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht, nicht mehr galt.

49 Ausgehend von einem Verkehrswert von 133.000 EUR bzw. einem Bodenwert von 58.970 EUR, der sich aus dem im Zwangsversteigerungsverfahren eingeholten Verkehrswertgutachten des Sachverständigen B. vom 5. September 2011 ergibt, sind keine Anhaltspunkte für eine Unzumutbarkeit der Beräumungspflicht ersichtlich. Gegen das Verkehrswertgutachten ist nichts zu erinnern, zumal es berücksichtigt hat, dass das Grundstück vollständig im Überschwemmungsgebiet liegt, sich in einem vernachlässigten Zustand befindet und auch die überwucherten Erdstoff- und Bauschuttagerungen an der Südostseite des Grundstücks (ca. 1- 1,5 m hoch) auf einer Fläche von ca. 860 m² berücksichtigt hat. Ausgehend von einem Bodenwert von 30 EUR/m² nach den Angaben des Gutachterausschusses hat der Gutachter einen Abschlag von 50 % wegen Überschwemmungsgefahr für die Gebäude- und Freifläche des Grundstücks und einen Abschlag von 75 % für den unbebauten Bereich vorgenommen und den Bodenwert auf 58.970 EUR festgesetzt. Dagegen hat er die Kosten der Beräumung der Aufschüttung mit 43.200 EUR angesetzt, so dass der Bodenwert nicht überschritten ist.

50 Aus diesem Grund kann dahingestellt bleiben, ob dem Kläger selbst eine den Grundstückswert übersteigende Kostenbelastung auch deshalb zumutbar wäre, weil er zum einen das Risiko der Beräumungspflicht bewusst in Kauf genommen hat, des Weiteren die Risikoumstände beim Erwerb eines Grundstücks erkennbar waren, und schließlich von einem Bieter im Zwangsversteigerungsverfahren zu fordern ist, dass er in das Verkehrswertgutachten Einsicht nimmt (OLG Karlsruhe, Urt. v. 30. Juli 2010 - 12 U 245/09 -, juris Ls. 2).

51 1.6 Die geforderte Maßnahme der Entfernung der Aufschüttung ist zudem geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne um den Verstoß gegen § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 WHG zu beseitigen.

52 1.7 Die Androhung des Zwangsgeldes in Ziffer 2 des angefochtenen Bescheides findet ihre Rechtfertigung in § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3, § 20 SächsVwVG. Weder ist

diese nicht hinreichend bestimmt, noch ist gegen die Höhe des angedrohten Zwangsgelds, das sich innerhalb des Rahmens des § 22 Abs. 1 SächsVwVG hält, etwas zu erinnern.

53 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

54 Die Revision war nicht zuzulassen, da keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) 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 des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung 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. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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

Dr. Pastor

Eichhorn-Gast

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 43.200,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat mit der Orientierung an den voraussichtlichen Kosten der Beräumung der Erdaufschüttungen im o. g. Verkehrswertgutachten der erstinstanzlichen Festsetzung des Streitwertes folgt, gegen die die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Dr. Pastor

Eichhorn-Gast