

Az.: I S 368/96



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluß

In der Verwaltungsrechtssache

des

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Große Kreisstadt Crimmitschau
vertreten durch den Oberbürgermeister
Markt 1, 08451 Crimmitschau

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler und die Richter am Verwaltungsgericht Kober und Sonntag ohne mündliche Verhandlung

am 22. Oktober 1997

beschlossen:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 27. März 1996 - 3 K 1662/94 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird auch für das Berufungsverfahren auf 64.500,- DM festgesetzt.

Gründe

I.

Der Kläger begehrt die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für den von ihm beabsichtigten Erwerb des Grundstücks Flurstück in

Zu diesem 330 qm großen Flurstück schloß der Kläger am 27.9.1993 mit Herrn

(im folgenden Verkäufer genannt) einen notariellen Kaufvertrag, in welchem er sich zur Zahlung eines Kaufpreises von 181.500,- DM verpflichtete. Dieser Kaufpreis entsprach dem vom Verkäufer selbst mit notariellem Kaufvertrag vom 25.6.1992 vereinbarten Kaufpreis.

Das Grundstück liegt im mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nr. vom 16.7.1992 festgelegten und am 21.4.1993 öffentlich bekannt gemachten „Sanierungsgebiet 1 Teilgebiet I“. Es ist weiterhin Gegen-

stand des mit Beschluß vom 16.6.1993 festgelegten und am 2.2.1994 öffentlich bekannt gemachten Sanierungsgebiets „Erweitertes Stadtzentrum“.

Der den Kaufvertrag vom 27.9.1993 beurkundende Notar beantragte mit Schreiben vom 26.10.1993 die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bzw. eines Negativzeugnisses.

Mit Bescheid vom 10.12.1993 lehnte die Beklagte den Antrag ab, da der vereinbarte Kaufpreis einen Quadratmeterpreis von 550,- DM und damit eine Veräußerung über dem Wert bedeute, worin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liege. Der anhand vergleichbarer Grundstücke ermittelte maßgebliche Verkehrswert werde deutlich verfehlt.

Gegen diesen Bescheid legte der Kläger am 20.12.1993 Widerspruch ein. Diesen begründete er damit, daß der vereinbarte Kaufpreis nicht zu hoch sei, denn er entspreche dem Preis, den der Verkäufer selbst gezahlt habe. Ein vergleichbareres Grundstück als dieses selbst gebe es nicht.

Die Beklagte wies mit Widerspruchsbescheid vom 1.8.1994 den Widerspruch zurück. Zur Begründung bezog sie sich im wesentlichen auf eine von ihr zwischenzeitlich eingeholte Stellungnahme des Gutachterausschusses des damaligen Landkreises vom 28.6.1994. Danach lagen für das Kerngebiet im Stadtzentrum der Beklagten, welches durch die , , und begrenzt wird, 68 Kaufverträge vor, wovon 17 Kaufverträge auch die Bodenpreise ausweisen. Aus diesen errechne sich ein Durchschnittspreis von 129,63 DM/qm, bei einer Schwankungsbreite von 34,95 DM/qm bis zu 295,31 DM/qm.

Mit seiner am 13.9.1994 erhobenen Klage hat der Kläger ergänzend vorgetragen, daß vergleichbare Grundstücke im Kerngebiet der Beklagten zu Kaufpreisen veräußert worden seien, die mindestens so hoch seien wie der hier vereinbarte. Das derzeit unbebaute Grundstück sei zu 100% überbaubar, wobei eine fünfgeschossige Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zulässig sei. Das Grundstück liege unmittelbar an der Fußgän-

gerzone. Allein die Vermietung des unbebauten Grundstückes erbringe derzeit einen Mietzins von 3.500,- DM.

Die Beklagte hat auf gerichtlichen Hinweis ausgeführt, seit dem 1.10.1994 Große Kreisstadt und damit nicht mehr Widerspruchsbehörde zu sein. Der gleichwohl ergangene Widerspruchsbescheid möge als Nichtabhilfebescheid angesehen werden, dementsprechend lege sie den Vorgang nunmehr der Rechtsaufsichtsbehörde vor.

Das Verwaltungsgericht hat Beweis erhoben zu der Behauptung des Klägers, der im Kaufvertrag vom 27.9.1993 vereinbarte Kaufpreis liege nicht über dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert. Hierzu hat es ein schriftliches Gutachten beim Gutachterausschuß für die Wertermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Zwickauer-Land eingeholt. Dieser hat für das Flurstück zum Stichtag 12.2.1996 einen Verkehrswert von 116.500,- DM, was rund 353,- DM/qm entspricht, ermittelt.

Mit Urteil vom 27.3.1996 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt: Die Klage sei ungeachtet des unzuständigerweise von der Beklagten erlassenen Widerspruchsbescheides zulässig, da dieser Mangel die Prozeßvoraussetzung eines durchgeführten Vorverfahrens nicht entfallen lasse. Für den Fall, daß der Widerspruchsbescheid als Nichtabhilfebescheid aufgefaßt werde, sei die Klage ebenfalls zulässig, mangels rechtzeitiger Entscheidung über den Widerspruch, als sog. Untätigkeitsklage.

In der Sache habe die Klage hingegen keinen Erfolg, da der genehmigungspflichtige Verkauf des Grundstücks nicht genehmigungsfähig sei. Dabei könne dahinstehen, ob bereits auf das als ersten Antrag aufzufassende Notarschreiben vom 26.10.1993 eine Bescheidung hätte erfolgen müssen, denn auch in diesem Fall sei die hier maßgebliche Dreimonatsfrist für die sanierungsrechtliche Entscheidung gewahrt. Genehmigungspflichtig sei der Kaufvertrag, da das Grundstück innerhalb der am 16.6.1993 beschlossenen „Satzung der Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 'Erweitertes Stadtzentrum' und die Erteilung der Genehmigung“ liege. Die hiernach

erforderliche Genehmigung sei zu Recht versagt worden, denn es bestehe Grund für die Annahme, daß der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich mache oder wesentlich erschwere. Hiervon sei ausgehen, wenn bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem sanierungsunbeeinflußten Verkehrswert liege. Dieses sei hier der Fall, denn der vereinbarte Kaufpreis liege ausweislich des eingeholten Verkehrswertgutachtens deutlich, nämlich um 64.500,- DM, mithin rund 55%, über dem ermittelten Verkehrswert. Demgegenüber sei der Umstand, daß der Verkäufer des Klägers das Grundstück zum identischen Preis erworben habe, unerheblich. Jener Kaufvertrag sei vor Inkrafttreten der Sanierungssatzung geschlossen worden, weshalb er keiner sanierungsrechtlichen Preisprüfung unterlegen habe. Im übrigen sei dieser Umstand auch an sich kein Indiz dafür, daß der Kaufpreis tatsächlich dem Wert entspreche, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könne.

Gegen das am 3.6.1996 zugestellte Urteil hat der Kläger am 1.7.1996 Berufung eingelegt.

Zur Begründung der Berufung bekräftigt er sein bisheriges Vorbringen und trägt ergänzend vor, daß ihm die sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt werden müsse, da der Sanierungsvermerk im Grundbuch erst der Auflassungsvormerkung zugunsten seines Verkäufers nachfolgend eingetragen wurde. Diese der Sanierungssatzung zeitlich vorhergehende Auflassungsvormerkung sei ihm mit dem streitgegenständlichen Kaufvertrag vom 27.9.1993 abgetreten worden, da der Verkäufer den geschuldeten Kaufpreis nicht habe zahlen können und der Kläger diesen dann für ihn an dessen Verkäufer geleistet habe. Sei damit der lediglich abgetretene Auflassungsanspruch vor dem Sanierungsvermerk entstanden und unverändert auf den Kläger übergegangen und auch zu seinen Gunsten im Grundbuch eingetragen, müsse der Kaufvertrag genehmigt werden. Einer Minderung des Kaufpreises stehe entgegen, daß der Kläger diesen bereits für den Verkäufer an dessen Vertragspartner gezahlt habe und der Verkäufer aufgrund der identischen Kaufpreishöhe zu keiner Minderung bereit sei. Ein Rückforderung des Kaufpreises begegne aufgrund des in Italien befindlichen Wohnsitzes des Verkäufers auch erheblichen praktischen Problemen. Der Schutzzweck der sanierungsrechtlichen Genehmigung werde

durch die angegriffene Versagung in sein Gegenteil verkehrt, denn die Beklagte habe den Kaufvertrag des Verkäufers des Klägers genehmigt und dadurch dessen Eintragung als Eigentümer im Grundbuch ermöglicht. Dieser Kaufvertrag zeige, daß das Grundstück bereits vor dem Sanierungsbeschluß zu dem vereinbarten Kaufpreis gehandelt worden sei und durch den Verkauf keine sanierungsbedingte Werterhöhung abgeschöpft würde. Der Kläger werde hingegen durch die Versagung doppelt bestraft. Er habe den Kaufpreis bezahlt, so daß es kein Argument sei, ihn vor einem zu hohen Kaufpreis schützen zu wollen. Trotz der Kaufpreiszahlung könne er hingegen das Grundstück nicht bebauen, da ihm bisher lediglich der eine Vermietung erlaubende Besitz übertragen wurde. Im übrigen sei er auch zur Zahlung eines sanierungsbedingten Ausgleichsbetrages bereit.

Darüber hinaus sei das gerichtlich eingeholte Gutachten äußerst lückenhaft. Zwar beschreibe es das Grundstück zutreffend, lasse jedoch nicht erkennen, wie sich der Bodenrichtwert von 265,- DM/qm zusammensetze. Die Ermittlung einer Geschosßflächenzahl von 3,3 sei unzutreffend, da die fünfgeschossige Umgebungsbebauung auch das zulässige Maß für das streitgegenständliche Grundstück abbilde. Aufgrund der Lage des Grundstückes an der Fußgängerzone müßten dessen Bodenrichtwerte herangezogen werden. Zudem habe der Gutachterausschuß nicht berücksichtigt, daß das Grundstück derzeit für 3.500,- DM pro Monat vermietet werde und sich bereits hieraus ein Grundstückswert von 420.000,- DM bis 840.000,- DM ergebe. Letztlich müsse auch die vom Gutachterausschuß festgestellte Schwankungsbreite zwischen den erzielten Kaufpreisen berücksichtigt werden, innerhalb dessen sich der hier vereinbarte Kaufpreis bewege.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 27. März 1996 - 3 K 1662/94 zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 10.12.1993 in Gestalt ihres Widerspruchsbescheides vom 1.8.1994 zur Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zum Kaufvertrag vom 27.9.1993 zu verpflichten.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Unter Bezugnahme auf die Gründe des angegriffenen Urteils und des Widerspruchsbescheides führt sie ergänzend aus, daß die grundbuchliche Eintragung eines Sanierungsvermerks rein deklaratorischer Natur sei und die Eintragung von Auflassungsvormerkungen keiner Genehmigungspflicht unterlägen, vielmehr allein der am 27.9.1993 abgeschlossene Kaufvertrag den Verfahrensgegenstand bilde. Dem klägerischen Vortrag sei entgegenzuhalten, daß die Preisprüfung nicht nur dem Schutz des Grundstückserwerbers, sondern auch dem Schutz der Preisstabilität in einem Sanierungsgebiet diene und die Preisvorstellung anderer Eigentümer und Erwerbswilliger beeinflusst werde. Unerheblich sei dabei die Tatsache, daß der Kläger den von ihm geschuldeten Kaufpreis bereits gezahlt habe, denn es stehe ihm frei, diesen zurückzufordern. Der wiederholten Feststellung einer wesentlichen Überhöhung des Kaufpreises könne der Kläger nicht mit Kritik an dem eingeholten Sachverständigengutachten begegnen. Insbesondere liege das Grundstück nicht innerhalb der Fußgängerzone, vielmehr sei es von dem als Fußgängerbereich gewidmeten Teil der Innerstadt durch mehrere, nicht zur Fußgängerzone gehörende Straßen getrennt.

Der Senat hat eine ergänzende Auskunft des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten im Landkreis Zwickauer Land zum Umfang der in seinem Gutachten erfaßten Grundstückskaufverträge und der Lage der betroffenen Grundstücke eingeholt. Hierzu und wegen der Einzelheiten des gegenseitigen Vorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und den Akteninhalt verwiesen.

Dem Senat liegen eine Behördenakte und die Gerichtsakte des Verwaltungsgerichts Chemnitz vor.

II.

Die Entscheidung kann nach § 130a Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - durch Beschluß ergehen. Der Senat hält die Berufung des Klägers einstimmig für unbegründet

und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich. Die Beteiligten sind zu der Möglichkeit einer Entscheidung nach § 130a VwGO gehört worden.

Die Berufung ist zulässig, in der Sache jedoch ohne Erfolg. Zutreffend ist das Verwaltungsgericht ungeachtet der von ihm für den Zeitpunkt des Erlasses des Widerspruchsbescheides angenommenen sachlichen Unzuständigkeit der Beklagten als Widerspruchsbehörde von der Zulässigkeit der Klage ausgegangen. Denn auch ein für sich genommen rechtswidriger Widerspruchsbescheid läßt die Prozeßvoraussetzung des durchgeführten Vorverfahrens (§ 68 Abs. 2 VwGO) nicht entfallen. § 68 VwGO besagt nichts darüber, daß der Widerspruchsbescheid als gebotene Prozeßvoraussetzung frei von Rechtsfehlern sein muß (BVerwG, Urt. v. 6.2.1986, NVwZ 1987, 320; Kopp, VwGO, 10. Aufl., Vorb. § 68, RdNr. 8). Für den hier vorliegenden Fall der Verpflichtungsklage nötigt die Fehlerhaftigkeit eines Widerspruchsbescheides auch nicht zu dessen isolierter Aufhebung. Denn die hierzu beantragte Aufhebung des Ausgangsbescheides in Gestalt des Widerspruchsbescheides ist gegenüber dem Verpflichtungsantrag unselbständig und dient lediglich dazu, den Weg für den begehrten Verpflichtungsausspruch des Gerichts freizumachen (BVerwG, a.a.O.). Für eine von der Beklagten angeregte Umdeutung ihres Widerspruchsbescheides in einen Nichtabhilfebescheid besteht demnach kein prozessuales Bedürfnis.

Die Klage ist unbegründet, da der Kläger keinen Anspruch auf die begehrte sanierungsrechtliche Genehmigung für das an ihn mit notariellem Kaufvertrag vom 27.9.1993 veräußerte Flurstück hat. Gemäß § 145 Abs. 2, 144 Baugesetzbuch - BauGB - hat die Beklagte zu Recht die Genehmigung versagt, da Grund für die Annahme besteht, daß der Rechtsvorgang der Veräußerung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. In diesem Sinne ist der Kaufvertrag nicht genehmigungsfähig, denn es liegt ein Versagungsgrund nach §§ 145 Abs. 2, 153 Abs. 2 BauGB vor.

Genehmigungspflichtig ist der Kaufvertrag, weil das Flurstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet liegt (§ 144 BauGB). Von dieser Genehmigungspflicht erfaßt werden u.a. alle Rechtsvorgänge i.S. der Abs. 1 und 2 des § 144 BauGB, die

n a c h Inkrafttreten der Sanierungssatzung mit ihrer ortüblichen Bekanntmachung (§ 143 Abs. 2 BauGB) rechtlich zur Ausführung gelangen sollen. Vor dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung abgeschlossene und wirksam gewordene Rechtsvorgänge bedürfen damit keiner Genehmigung, sofern der zuvor abgeschlossene Vertrag nicht, etwa aufgrund vereinbarter Bedingungen, schwebend unwirksam ist (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 15.12.1977, NJW 1979, 1316 zur Vorgängervorschrift des § 15 Städtebauförderungsgesetz - StBauFG -; Schlichter/Stich, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Aufl., § 144 RdNr. 10; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Februar 1997, § 144 RdNr. 7; Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand: Februar 1997, § 144 RdNr. 15). Aus diesem Grund ist die vom Verwaltungsgericht zur Begründung herangezogene Satzung "Erweitertes Stadtzentrum" vom 16.6.1993 nicht geeignet, die Genehmigungsversagung vom 10.12.1993 zu rechtfertigen. Denn zum Zeitpunkt des am 27.9.1993 erfolgten Kaufvertragsabschlusses war diese unter dem 18.1.1994 ausgefertigte und am 2.2.1994 öffentlich bekannt gemachte Satzung noch nicht in Kraft. Hingegen ergibt sich die sanierungsrechtliche Genehmigungspflichtigkeit des Kaufvertrages aus der unter Hinweis auf die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (vgl. § 246a Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 und 6 BauGB) am 21.4.1993 öffentlich bekannt gemachte Satzung „Sanierungsgebiet 1, Teilgebiet 1“ vom 16.7.1992, in deren Geltungsbereich das an der gelegene Flurstück ebenfalls liegt.

Diese Satzung, an deren rechtmäßigem Zustandekommen Zweifel weder vorgetragen noch ersichtlich sind, entspricht inhaltlich den Anforderungen des § 142 BauGB. Sie bezeichnet das Sanierungsgebiet hinreichend konkret und schließt insbesondere nach ihrem § 2 die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB nicht aus (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB).

Liegt demnach das Flurstück in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet der Beklagten, so handelt es sich bei dem Kaufvertrag vom 27.9.1993 um einen der schriftlichen Genehmigung bedürftigen Vorgang, da dieser Vertrag die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks zum Gegenstand hat (vgl. § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eine Veräußerung in diesem Sinne ist das dingliche Erfüllungsgeschäft i.S.v. §§ 873, 925 Bürgerliches Gesetzbuch, durch das das Eigentum an einem Grundstück von einem Eigentümer auf einen anderen übergeht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 144 RdNr. 22 a.E.). Dieses liegt hier in Gestalt von § 7 Abs. 3 des (notariellen) Kauf- und

Auflassungsvertrages vor. Hiernach sind sich Verkäufer und Käufer über den Eigentumsübergang an dem Flurstück einig und bewilligen und beantragen die Umschreibung dieser Rechtsänderung im Grundbuch. Daß der Verkäufer zur Erfüllung dieser dinglichen Einigung nach § 7 Abs. 4 des Vertrages seinen Eigentumsverschaffungsanspruch an den Kläger abtritt, ändert an dem Tatbestand eines rechtsgeschäftlichen Veräußerungsvorganges nichts.

Bereits im Ansatz unerheblich ist zugleich die klägerische Behauptung, der Sanierungsvermerk sei erst im Anschluß und nachstehend zur ihm abgetretenen Auflassungsvormerkung seines Verkäufers ins Grundbuch eingetragen worden. Denn die Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung sind von der Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch (vgl. § 143 Abs. 4 Satz 2 BauGB) nicht abhängig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 143 RdNr. 11). Der Eintragung kommt nur hinweisender Charakter zu (vgl. BVerwG, Urt. v. 20.10.1978, NJW 1979, 2577 (2577)).

Der Genehmigung dieses Veräußerungsvorganges steht § 145 Abs. 2 BauGB entgegen, da Grund zu der Annahme besteht, daß dieser die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren würde. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB, welcher im hier vorliegenden klassischen Sanierungsverfahren (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB) anwendbar ist, liegt eine wesentliche Erschwerung vor, wenn bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück (Kaufpreis) über dem sanierungsunbeeinflussten Kaufpreis liegt. Diese vom Gesetzgeber als unwiderlegbare Vermutung ausgestaltete Regelung (BVerwG, Urt. v. 24.11.1978, BVerwGE 57, 87 (91) zu § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 153 RdNr. 26) soll insbesondere verhindern, daß die Preisstabilität im Sanierungsgebiet durch überhöhte Grundstückspreise beeinträchtigt und die Preisvorstellungen anderer Eigentümer und Erwerbwilliger beeinträchtigt werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 153 RdNr. 23). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 24.11.1978, a.a.O.; Urt. v. 21.8.1981, NJW 1982, 398), der sich der Senat anschließt, ist in diesem Zusammenhang nicht von einem bestimmten Verkehrswert, sondern von einer Verkehrswertspanne auszugehen. Der vereinbarte Gegenwert liegt danach solange nicht über dem Wert nach § 153 Abs. 1 BauGB, als dieser nicht in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise den Preis deutlich verfehlt, der auch sonst, nämlich im gewöhnlichen

Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BVerwG, Urt.v. 24.11.1978, a.a.O., 98; vgl. § 194 BauGB). Liegt ein überhöhter Gegenwert in diesem Sinne vor, so folgt aus der unwiderleglichen Vermutung einer Sanierungserschwerung des § 153 Abs. 2 BauGB, daß die Gemeinde die Genehmigung versagen muß. Demzufolge kommt der erklärten Bereitschaft des Klägers zur (zusätzlichen) Zahlung des Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB keine Bedeutung zu, zumal das von § 153 Abs. 2 BauGB verfolgte Ziel, Sanierungsgebiete möglichst von einer Preisunruhe freizuhalten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.1978, a.a.O., 92) auch auf diesem Wege nicht gesichert werden könnte.

Bei Zugrundelegung dieser Kriterien ist davon auszugehen, daß der vereinbarte Kaufpreis den sanierungsunbeeinflußten Verkehrswert erheblich übersteigt und damit die Sanierung wesentlich erschwert. Dabei stützt sich der Senat auf das vom Verwaltungsgericht beim Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten im Landratsamt Zwickauer Land eingeholte Wertermittlungsgutachten vom 22.2.1996. Danach beträgt der Verkehrswert des Flurstückes am zugrunde gelegten Stichtag 12.2.1996 116.500,- DM. Der vereinbarte Kaufpreis von 181.500,- DM liegt damit um rund 56% über dem Verkehrswert, wodurch er diesen im vorgenannten Sinne deutlich verfehlt. Die gegen diese Wertermittlung vorgetragenen Rügen greifen nicht durch. Zunächst begegnet es keinen Bedenken, daß der Gutachterausschuß die Wertermittlung im Vergleichswertverfahren durchgeführt hat. Zwar besteht nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209) grundsätzlich ein Wahlrecht zwischen den Arten der Verkehrswertermittlung. Die Wahl des Vergleichswertverfahrens nach §§ 13f. WertV ist hingegen im hier vorliegenden Fall eines unbebauten Grundstückes sachgerecht, denn nach §§ 15 Abs. 2, 22 Abs. 2 WertV ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. BayVGh, Urt. v. 16.11.1989, BRS 53, 373 (374)). Ist damit für das unbebaute Flurstück die Wahl des Vergleichswertverfahrens vom Gesetz intendiert, so war auch der vom Kläger geltend gemachte Mietertrag aus der derzeitigen Nutzung der Grundstücksfläche kein berücksichtigungsfähiger Gesichtspunkt. Dieser ist allenfalls bei der Ermittlung des Ertragswertes von hier nicht vorhande-

nen baulichen Anlagen und damit im Rahmen des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen (vgl. §§ 16 Abs. 1, 17 Abs. 1 Satz 1 WertV).

Daß nach Auffassung des Klägers keine dem Flurstück vergleichbaren Grundstücke vorhanden sind, ist ohne Belang, denn für diesen Fall sieht § 13 Abs. 2 WertV die Heranziehung von (geeigneten) Bodenrichtwerten vor. In diesem Sinne hat der Gutachterausschuß hier den Bodenrichtwert mit Stand Anfang 1995 herangezogen. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert von 265,- DM/qm bezieht sich ausweislich der im Berufungsverfahren vorgelegten Bodenrichtwertkarte der Beklagten mit Stand 1.1.1995 auf das Stadtzentrum, bei einer Geschoßflächenzahl von 2,0. Im übrigen gliedert die Richtwertkarte das Gemeindegebiet nach den örtlichen Verhältnissen und insbesondere nach Art und Maß der baulichen Entwicklung, wodurch die in ihr ausgewiesenen Werte als zur Bodenwertermittlung geeignet erscheinen. Insoweit die Bodenrichtwertkarte entgegen § 13 Abs. 2 Satz 2 WertV nicht zugleich auch den Erschließungszustand und die jeweils vorherrschende Grundstücksgestalt benennt, ändert dies im Ergebnis nichts, da diese Gesichtspunkte in das Wertermittlungsgutachten mit eingeflossen sind. Hieraus folgt zugleich, daß die zur Ermittlung des Verkehrswertes am Wertermittlungsstichtag erforderlichen allgemeinen Wertverhältnisse und der Grundstückszustand gemäß § 3 WertV in hinreichendem Maße ermittelt und zugrunde gelegt wurden. Ausgehend von einer der Bodenrichtwertkarte für das Stadtzentrum zugrunde gelegten Geschoßflächenzahl von 2,0 ist der Bodenwert entsprechend der Anlage 23 zu den Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - WertR 91) in der Fassung vom 11.6.1991 (Beil. BAnz 182a) anhand der für das Grundstück

möglichen Geschoßflächenzahl von 3,3 auf einen Bodenwert von 353,- DM/qm hochgerechnet worden. Selbst wenn man auf dieser Grundlage den in den Jahren 1993 und 1994 im Stadtzentrum der Beklagten höchsterzielten Quadratmeterpreis von 295,31 DM (Kaufvertrag vom 7.10.1993) auf eine mögliche Geschoßflächenzahl von 3,3 hochrechnet und zugleich das Maximum der bei einer Geschoßflächenhochrechnung möglichen Wertsteigerung ansetzt (vgl. Ziff. 6.1.4 WertV i.V.m. Anlage 23), ergäbe sich für das Grundstück lediglich ein Bodenwert von 380,96 DM/qm, welcher durch den vereinbarten Kaufpreis ebenfalls deutlich verfehlt würde.

Allerdings ist zweifelhaft, ob der Zeitpunkt für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Wertermittlungsstichtag, vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 WertV), welcher vom Gutachterausschuß auf den 12.2.1996 benannt wurde, einerseits richtig gewählt und andererseits zutreffend ist. Ob der Wertermittlungsstichtag auf den Zeitpunkt der Behördenentscheidung zu beziehen ist (so Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a.a.O., § 153 RdNr. 18 a.E.) oder die Verhältnisse im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses maßgeblich sind (so OVG Lüneburg, Urt. v. 15.12.1977, NJW 1979, 1316 (1318)) kann hingegen dahinstehen. Hiernach hätte zwar der Gutachterausschuß entweder den 27.9.1993 oder den 10.12.1993 als Stichtag heranziehen müssen und jedenfalls die Verwertung der Kaufpreise aus Veräußerungen im Jahr 1994, welche in den berücksichtigten Bodenwert von 1995 nach seiner Darstellung eingeflossen sind, unterbleiben müssen. Dem Kläger erwächst hingegen hieraus jedenfalls kein Nachteil, denn wie schon das preisrechtliche Genehmigungskriterium des § 153 Abs. 2 BauGB zeigt, ist im förmlichen Sanierungsgebiet in aller Regel mit Erhöhungen der Kaufpreise zu rechnen (BVerwG, Urt. v. 24.11.1978, a.a.O., 92), so daß die Berücksichtigung der Verträge aus 1994 allein ihm gegenüber begünstigende Wirkung entfaltet.

Dem Kläger kann weiterhin nicht darin gefolgt werden, daß der Gutachterausschuß eine fehlerhafte Geschößflächenzahl zugrunde gelegt hat, da nach seiner Auffassung tatsächlich eine fünfgeschossige Bebauung möglich ist. Denn nach seiner eigenen Darstellung ist die dem Gutachten zugrunde gelegte dreigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschöß in der näheren Umgebung zutreffend. Soweit der Kläger hingegen mit seinem Einwand eine bauplanungsrechtlich zulässige Bebauung mit fünf Geschossen geltend machen will, kann er damit nicht gehört werden. Denn nach § 5 Abs. 1 Satz 2 WertV ist für die Verkehrswertermittlung von der tatsächlichen Bebauung in der Umgebung auszugehen, so daß die bloße Möglichkeit intensiverer Bebauung außer Betracht zu bleiben hat. Dem Einwand des Klägers, er könne nicht erkennen, wie sich der zugrunde gelegte Bodenrichtwert zusammensetze, kommt keine weiterführende Bedeutung zu. Denn ohne weiteres ergibt sich aus §§ 196 Abs. 1 Satz 1, 193 BauGB, daß die Bodenrichtwerte von dem jeweiligen Gutachterausschuß auf Grundlage einer Kaufpreissammlung ermittelt werden. Hier hat der Gutachterausschuß sämtliche in dem Gebiet geschlossenen Kaufverträge aus den Jahren 1993 und 1994 seiner Richtwertermittlung zugrunde gelegt. Den sich hieraus

für das Kerngebiet der Beklagten ergebenden Richtwert von 265,- DM/qm bei einer Geschosßflächenzahl von 2,0 hat er auf die hier mögliche Geschosßflächenzahl von 3,3 hochgerechnet, was einen Bodenrichtwert von 353,- DM/qm ergab, ohne daß insoweit durchgreifende Bedenken bestehen. Legt man die vom Gutachterausschuß im Berufungsverfahren vorgelegte Auflistung der einen Bodenpreis ausweisenden Kaufverträge aus den Jahren 1993 und 1994 zu Grundstücken im Innenstadtbereich der Beklagten zugrunde, so ergibt sich lediglich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 213, 58 DM.

Letztendlich hat auch das Verlangen des Klägers, allein die Richtwerte für Grundstücke in der Fußgängerzone zugrunde zu legen, keinen Erfolg. Denn nach dem vorgelegten Flurkartenausschnitt liegt das Grundstück nicht innerhalb der Fußgängerzone. Diese endet vielmehr an dem, dem Grundstück gegenüberliegenden, Kreuzungsbereich der mit der

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 25 Abs. 2, 13 Abs. 1 Satz 1 Gerichtskostengesetz - GKG -. Der Senat folgt insoweit der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts vorgetragen haben.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Dr.-Peter-Jordan-Straße 19, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses einzulegen. Die Beschwerde muß den angefochtenen Beschluß bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses 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 der Beschluß 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 deutschen Hochschule als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Kober

Sonntag

