

RzF - 14 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG

- 1. Für die Zuordnung von als Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG einzustufenden Einlageflurstücken zu den einzelnen Bewertungsklassen und damit die Ermittlung ihres Verkehrswertes kommt es aber nicht nur auf ihre Nutzung an (i.v.F. Gärtnerei). In den Blick zu nehmen sind vielmehr auch die Nutzungsmöglichkeiten, die sich aufgrund der Prägung der Flurstücke durch die sie umgebenden Nutzungen ergeben. Sind Grundstücke Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und ist ihre nähere Umgebung durch eine Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung und der Nutzung durch eine Gärtnerei gekennzeichnet, hat dies zur Folge, dass im Rahmen der für den Grundstückswert maßgeblichen baulichen Ausnutzbarkeit dieser Flurstücke auch eine gewerbliche Nutzung zulässig wäre.**
- 2. Soweit der Flächennutzungsplan die streitgegenständlichen Grundstücke als „Sondergebiet Gartenbau“ darstellt, kommt dem für bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit für die darauf abhebende Wertermittlung keine Rolle zu.**
- 3. Auch bei altersschlossenen Grundstücken, also insbesondere wenn eine den heutigen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung fehlt und diesbezüglich heute noch keine konkrete Beitragspflicht auf dem Grundstück lastet, ist der für beitragsfreie Grundstücke geltende Bodenrichtwert heranzuziehen.**

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 24.08.2010 - 7 F 52/08

Aus den Gründen:

Soweit für das zu bewertende Grundstück Bodenrichtwerte vorliegen, soll nach der für die Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren entsprechend anwendbaren Bestimmung des § 19 Abs. 5 SachenRBERG sein Wert hiernach bestimmt werden. Eine davon abweichende Bestimmung des Werts eines baureifen Grundstücks können die Beteiligten nach § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBERG (nur) verlangen, wenn entweder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (Nr. 1), oder aufgrund untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks die Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind (Nr. 2).

Eine abweichende Bestimmung des Bodenrichtwerts ist hier nicht schon im Hinblick auf die gegenwärtige Nutzung der Grundstücke in der Wertklasse GFLF 1 durch die Gärtnerei der Klägerin gerechtfertigt. Für die Zuordnung von als Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG einzustufenden Einlageflurstücken zu den einzelnen Bewertungsklassen und damit die Ermittlung ihres Verkehrswertes kommt es aber nicht nur auf ihre aktuelle Nutzung an. In den Blick zu nehmen sind vielmehr auch die Nutzungsmöglichkeiten, die sich aufgrund der Prägung der Flurstücke durch die sie umgebenden Nutzungen ergeben.

Die vom Beklagten der Wertklasse GFLF 1 zugeordneten Grundstücke befinden sich entgegen der (ursprünglichen) Auffassung des Beklagten und der Auffassung der Klägerin nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB; sie sind vielmehr Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ihre nähere Umgebung ist – wie die Augenscheinseinnahme des Senats in der mündlichen Verhandlung ergeben hat – durch eine Gemengelage zwischen gewerblicher Nutzung und der Nutzung durch die Gärtnerei der Klägerin gekennzeichnet. Unmittelbar südlich des Betriebsgeländes der Klägerin findet sich gewerbliche Nutzung, unter anderem ein Mazda-Autohaus, das bei der Ortsbesichtigung vom Betriebsgelände aus (in Höhe der Einfahrt) gut zu erkennen war. Auch nördlich der Gewächshausanlage der Klägerin findet sich auf den u. a. mit einer Stahlbetonhalle bebauten Grundstücken gewerbliche Nutzung (heute durch die Firma Gastrotechnik Rainer Brand GmbH, zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch durch die Dachdecker-Einkauf Mitteldeutschland GmbH zu Erfurt). Die gewerbliche Nutzung, die das östlich der Alten Mittelhäuser Landstraße gelegene Betriebsgelände der Klägerin im Norden und im Süden „einrahmt“, setzt sich westlich der Alten Mittelhäuser Straße fort; hier finden sich entlang der Straße zahlreiche Gewerbebetriebe. Die auf beiden Seiten der Straße vorzufindende gewerbliche Nutzung stellt sich dem Betrachter zusammen mit dem im Osten durch die Schmale Gera begrenzten Betriebsgelände der Klägerin als ein einheitlicher im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar. Dem steht nicht entgegen, dass es sich bei den auf dem größten Teil des Betriebsgeländes vorgefundenen Gewächshäusern um Baulichkeiten handelt, die für sich betrachtet wohl keine Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB darstellen, da sie nicht geeignet sind, das Gebiet mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen; auch derartige Bauten können an einem vorhandenen Bebauungszusammenhang teilnehmen (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 02.03.2000 – 4 B 15.00 -, BRS 63 Nr. 99 = BauR 2000, 1310). So liegt es hier. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil umfasst auch die Gewächshäuser, die selbst nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur beitragen. Er wird im Norden durch die (zum maßgeblichen Wertermittlungsstichtag bereits im Bau befindliche) BAB 71 und im Osten durch die Schmale Gera begrenzt. Der relativ schmalen Alten Mittelhäuser Straße, die etwas weiter nördlich an der neuen BAB 71 als Sackgasse endet, kommt hier schon im Hinblick auf die auf beiden Seiten vorzufindende gewerbliche Nutzung keine trennende Wirkung zu.

Dieser im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird durch die vorgefundene gewerbliche Nutzung sowie die Nutzung durch den Betrieb der Klägerin geprägt. Geht man zugunsten der Klägerin davon aus, dass es sich bei ihrem Betrieb um einen Gartenbaubetrieb und nicht um eine (als Gewerbebetrieb einzuordnende) Handelsgärtnerei handelt, stellt sich die nähere Umgebung der zu bewertenden Grundstücke als Gemengelage zwischen gewerblicher und gartenbaulicher Nutzung dar. Dies hat zur Folge, dass die für den Grundstückswert maßgebliche bauliche Ausnutzbarkeit der Flurstücke, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB liegen, sich nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet. Danach ist auf den betreffenden Grundstücken jedes Vorhaben zulässig, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dessen Erschließung gesichert ist. Somit wäre auf den vom ALF Gotha in die Wertermittlungsklasse GFLF 1 eingeordneten Grundstücken auch eine gewerbliche Nutzung zulässig, wie sie in der näheren Umgebung vorzufinden ist. Soweit der Flächennutzungsplan der Stadt Erfurt die streitgegenständlichen Grundstücke als „Sondergebiet Gartenbau“ darstellt, kommt dem für bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und damit für die darauf abhebende Wertermittlung keine Rolle zu. Darstellungen eines Flächennutzungsplans sind nicht geeignet, ein Vorhaben zu verhindern, dass sich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und deshalb – bei gesicherter Erschließung – bauplanungsrechtlich zulässig ist (vgl. schon – zum früheren § 34 BBauG – BVerwG, Urteil vom 03.04.1981 –

4 C 61.78-, BVerwGE, 151 <Anm. der Schriftleitung: wohl BVerwGE 62, 151> = NJW 1981, 2770 = BRS 38 Nr. 69).

Ist somit auf den zur Zeit mit der Gewächshausanlage überbauten Grundstücken auch eine gewerbliche Nutzung zulässig, ist für die Ermittlung des Werts dieser Grundstücke grundsätzlich der einschlägige Bodenrichtwert für Flächen im Gewerbegebiet heranzuziehen.

Der Umstand, dass die betreffenden Grundstücke wohl nur „ortsüblich alterschlossen“ sind (also insbesondere eine den heutigen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung fehlt), rechtfertigt nicht die Annahme, dass kein „Regelfall“ im Sinne des § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBERG vorliege (vgl. schon den Hinweis des BVerwG in seinem bereits zitierten Urteil vom 26.03.2006, a. a. O., juris Rdn. 13). Auch ein „ortsüblich alterschlossenes Grundstück ist im Wesentlichen mit einem erschlossenen und beitragsfreien Grundstück vergleichbar. Zwar kann in derartigen Fällen nicht ausgeschlossen werden, dass künftig noch eine Beitragspflicht entstehen wird. Solange indes – wie hier – noch keine konkrete Beitragspflicht auf dem Grundstück lastet, rechtfertigt dies aber noch keine abweichende Beurteilung des Grundstückswerts nach § 19 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SachenRBERG. Für eine Heranziehung der für beitragsfreie Grundstücke geltenden Bodenrichtwerte auch für „alterschlossene“ Grundstücke spricht nicht zuletzt, dass ansonsten der mit der Regelung des § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBERG verfolgte Zweck einer Vereinfachung der Wertermittlung gerade für die in Bodenordnungsverfahren regelmäßig auftretenden Fälle einer zur Zeit der DDR erfolgten Bebauung auf fremden Grundstücken verfehlt würde (vgl. zum Vorstehenden näher SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 – 7 D 27.04.F -, juris Rdn. 21).