

RzF - 70 - zu § 64 LwAnpG

Liegen die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VerkFIBerG vor, richtet sich der festzusetzende Ausgleich, abweichend von den Regelungen des FlurbG und LAnpG, nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (§ 11 Abs. 2 Satz 2 VerkFIBerG).

Flurbereinigungsgericht Magdeburg, Urteil vom 17.11.2009 - 8 K 4/08

Aus den Gründen:

1. Rechtsgrundlage für die Wertermittlung sind auch in einem Verfahren gemäß § 64 LwAnpG grundsätzlich die §§ 27 ff. FlurbG, die bei der Bewertung von mit fremdem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken durch die entsprechend heranzuziehenden Bewertungsregelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ergänzt werden (i.d.S. BVerwG, Urt. v. 26.03.2003 - BVerwG 9 C 5.02 -, BVerwGE 118, 91 ff. <= RzF - 37 - zu § 64 LwAnpG>; Beschl. v. 21.07.2004 - BVerwG 10 B 1.04 -, RdL 2004, 325; OVG Brandenburg, Urt. v. 10.04.2003 - 8 D 3/01.G -, RdL 2004, 108 ff. <= RzF - 39 - zu § 64 LwAnpG>; OVG Thüringen, Urt. v. 28.11.2007 - 7 F 784/06 - <= RzF - 63 - zu § 64 LwAnpG>, zit. nach juris). Die Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren hat unter entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 SachenRBerG in der Weise zu erfolgen, dass vorrangig unbebaute, aber baureife Grundstücke zum Wertvergleich herangezogen werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.09.2004 - BVerwG 10 C 1.04 -, BVerwGE 121, 373 ff. <= RzF - 54 - zu § 64 LwAnpG>). Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens soll im Bodenordnungsverfahren, soweit für das Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, der Wert des baureifen Grundstücks grundsätzlich nach diesen bestimmt werden (§ 19 Abs. 5 SachenRBerG). Erst wenn derartige Bodenrichtwerte nicht vorhanden sind, ist der Verkehrswert einer derartigen Fläche in erster Linie nach der Vergleichswertmethode (§ 15 Abs. 2 i. V. m. § 13 WertV; BVerwG, Beschl. v. 03.07.2003 - BVerwG 9 B 58.03 -, zit. nach juris; BGH, Urt. v. 26.10.1999 - LwZR 9/99 -, VIZ 2000, 112 f.) zu bestimmen.

2. Vorliegend ist Gegenstand des Bodenordnungsverfahrens allerdings ein Grundstück, das als Anlage der Abwasserentsorgung im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VerkFIBerG vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen wurde, einer Verwaltungsaufgabe noch dient und vor dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer sonstigen Verwaltungsaufgabe mit einem Gebäude oder einer sonstigen baulichen Anlage bebaut worden war, wobei als bauliche Anlagen in diesem Sinne auch Absetzteiche und vergleichbare Anlagen der Abwasserentsorgung gelten (§ 1 Abs. 1 Satz 3 VerkFIBerG).

2.1. Soweit das OVG Mecklenburg-Vorpommern in seiner Entscheidung vom 26. Juli 2006 (3 M 104/03) unter Bezugnahme auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 2. September 1998 (BVerwG 11 C 4.97 <= RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG>) feststellt,

„Als Verwaltungsaufgabe im Sinne dieser Vorschrift sind solche anzusehen, die nach

Art. 21 des Einigungsvertrages bzw. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes - SachenRBERG - anzusehen sind (vgl. Heller in: Prütting/Zimmermann/Heller, Grundstücksrecht Ost, § 1 VerkFIBerG § 1 Rn. 21). Daran dürfte es nach den Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes in seinem Urteil vom 02.09.1998 - 11 C 14/97 - <= RzF - 14 - zu § 64 LwAnpG>, das die hier in Rede stehende Oxidationsanlage betrifft, fehlen. Das Gericht hat ausgeführt:

"Die hier allein für eine entsprechende Anwendung in Betracht kommende Ausschlussregelung des § 2 Abs. 1 Nr. 4 SachenRBERG greift jedenfalls nicht ein. Wie sich bereits aus der Gesetzesbegründung (vgl. BTag-Drs. 12/7425 S. 60) ergibt, bezieht sich die Vorschrift ausschließlich auf Verwaltungsvermögen im Sinne von Art. 21 Einigungsvertrag, also auf Vermögen, das u n m i t t e l b a r bestimmten Verwaltungsaufgaben dient. Dazu können zwar auch Einrichtungen der Daseinsvorsorge zählen, die zur Erfüllung kommunaler Aufgaben dienen, allerdings nur dann, wenn ihre Zweckbestimmung öffentlich-rechtlich gesichert ist; an einer solchen Sicherung fehlt es bei Vermögen, das im Zuge der Umwandlung ehemals volkseigener Wirtschaftseinheiten in Kapitalgesellschaften einem neuen Rechtssubjekt des Privatrechts zugeordnet wurde (BVerwG, U. v. 15.12.1994 - 7 C 57/93 - BVerwGE 97, 240 <241>). In diesem Fall bestehen keine öffentlich-rechtlichen Schranken oder Hindernisse, die den vom Sachenrechtsbereinigungsgesetz und Landwirtschaftsanpassungsgesetz angestrebten privatrechtlichen Interessenausgleich fehlschlagen lassen könnten. Nach diesen Grundsätzen handelt es sich bei den Oxidationsteichen nicht um Verwaltungsvermögen. Nach den nicht mit einer ordnungsgemäßen Verfahrensrüge angegriffenen und jedenfalls nicht aktenwidrigen Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts war die Kläranlage dem Grundmittelbestand des Versorgungsträgers VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung R. zugeordnet und konnte deswegen auf die am 11. Mai 1990 und mithin nach den Regelungen der Umwandlungsverordnung vom 1. März 1990 (DDR-GBI I S. 107) entstandene Beigeladene zu 2 gemäß §§ 23, 11 Abs. 2 (ohne die Einschränkung des Abs. 3) Treuhandgesetz als Rechtsnachfolgerin übergehen.",

sind die Feststellungen in diesen Entscheidungen auf den hier vorliegenden Fall schon deswegen nicht übertragbar, weil die Oxidationsanlagen, die Gegenstand der o. g. Entscheidungen waren, im Zuge der Umwandlung ehemals volkseigener Wirtschaftseinheiten einem Rechtssubjekt des Privatrechts zugeordnet worden sind. Vorliegend hat aber der Trink- und Abwasserverband B-Stadt, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, aufgrund eines gesetzlichen Nutzungsrechtes selbständiges Eigentum an den Klärteichen erworben, so dass die Abwasserentsorgungsanlage ihre öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung zu keinem Zeitpunkt verloren hat. Die den Körperschaften des öffentlichen Rechts obliegende Abwasserbeseitigungspflicht bleibt im Übrigen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 VerkFIBerG auch Verwaltungsaufgabe, wenn sie nach § 18a Abs. 2a des Wasserhaushaltsgesetzes auf Dritte übertragen worden ist.

2.2. Liegen mithin die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VerkFIBerG vor, richtet sich der festzusetzende Ausgleich, abweichend von den Regelungen des FlurbG und LwAnpG, nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (§ 11 Abs. 2 Satz 2 VerkFIBerG). Mit dieser Vorschrift wird klargestellt, „dass die Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes nicht originär für die Regelung des rückständigen Grunderwerbs zur Verfügung stehen, sondern in diesen Verfahren die Frage des rückständigen Grunderwerbs gleichsam mitgeregelt werden kann. Geschieht dies im Einzelfall, muss sich die Regelung dieser Rechtsverhältnisse zwar verfahrensrechtlich nach dem Flurbereinigungsgesetz bzw. dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz richten, materiellrechtlich muss aber sichergestellt werden, dass die Vorgaben dieses Gesetzes Anwendung finden. Dies ist insbesondere

für die Wertbestimmung der betroffenen Flächen von Bedeutung“ (vgl. BT-Drucksache 14/6204, S. 23; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 27.07.2007 - 8 K 4/06 -).

§ 6 VerkFlBerG bestimmt den Ankaufspreis und die Bodenwertermittlung anderer Flächen als Verkehrsflächen und ist somit anzuwendende Rechtsgrundlage für die Ermittlung des Abfindungsanspruchs im vorliegenden Bodenordnungsverfahren. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 VerkFlBerG beträgt der Kaufpreis für nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VerkFlBerG genutzte Grundstücke die Hälfte des Bodenwertes im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 VerkFlBerG, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter. Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 VerkFlBerG ist der Bodenwert für nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 VerkFlBerG genutzte Grundstücke in der Weise zu bestimmen, dass von dem nach § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG ermittelten Wert des baureifen Grundstücks ein Betrag von einem Drittel abzuziehen ist. Dieser Verkehrswert wiederum wird in Anwendung der Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 2. Februar 1988 (WertV) ermittelt. Des Weiteren ist gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 VerkFlBerG § 19 Abs. 5 SachenRBerG anzuwenden, wonach der Wert des baureifen Grundstücks nach Bodenrichtwerten (= durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes [einer Zone], für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen) gemäß § 196 BauGB bestimmt wird, soweit diese für das Grundstück vorliegen. Dies gilt auch bei der Ermittlung des Bodenwertes über die Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach §§ 13, 14 WertV. Gemäß § 13 Abs. 2 WertV könnten mittelbar geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen werden.