

RzF - 3 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG

Bei der Bewertung eines mit Gebäudeeigentum belasteten Grundstücks in einem Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG ist die mit der Bebauung realisierte Grundstücksnutzung ebenso wenig zu berücksichtigen wie die Bebauung als solche.

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.11.2006 - 10 B 11.06 = RdL 2007, 108 f.
= AuR 2007, 203

Aus den Gründen:

Nach § 19 Abs. 2 SachenRBERG, der auf die Wertermittlung in einem Bodenordnungsverfahren nach § 60 <Anm. d. Schriftleitung: gemeint wohl § 64> LwAnpG entsprechende Anwendung findet (Urteil vom 26. März 2003 BVerwG 9 C 5.02 BVerwGE 118, 91 <= RzF - 37 - zu § 64 LwAnpG>), kommt es maßgeblich auf den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB an, der sich ergäbe, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Geboten ist hiernach eine fiktive, die erfolgte Bebauung ausklammernde Betrachtung. Dieser Maßgabe entspricht eine Prüfung, die unter Anwendung der Grundsätze der §§ 13, 14, 15 Abs. 2 WertV hypothetisch den Grundstückswert ermittelt, der sich erzielen ließe, wenn die besondere Prägung des Grundstücks durch die aufstehenden baulichen Anlagen und ihre Nutzung hinweggedacht würde. Demgegenüber wäre es widersprüchlich, einerseits die Bebauung des Grundstücks mit Baulichkeiten, die in fremdem Eigentum stehen, als wertmindernden Faktor auszuklammern, andererseits aber den mit den Baulichkeiten verfolgten Nutzungszweck als wertsteigernden Faktor in Ansatz zu bringen.

Anmerkung:

Zur Vorinstanz vgl.: Flurbereinigungsgericht Greifswald, Urteil vom 11.11.2005 - 9 K 6/03
= RzF - 2 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG