

RzF – 39 – zu § 64 LwAnpG

- 1. Für die Ermittlung des Wertes von Flächen im Außenbereich, die mit in Sondereigentum stehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut sind, ist in erster Linie auf Vergleichswerte von mit Sondereigentum belasteten Grundflächen abzustellen, wenn diese einen hinreichend sicheren Rückschluss auf den Verkehrswert der Fläche zulassen.**
- 2. Auf die Restnutzungsdauer der Gebäude auf einem Grundstück kommt es bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht an, wenn der Verkehrswert durch einen Vergleich mit dem Bodenwert solcher Flächen ermittelt wurde, die mit denselben Gebäuden wie die zu bewertende Fläche bebaut sind.**

Flurbereinigungsgericht Frankfurt (Oder), Urteil vom 10.04.2003 - 8 D 3/01.G -
=<v>AUR<v>2004 S.<v>29

Aus den Gründen:

Gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG sind für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in einem Bodenordnungsverfahren die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden. Für die Wertermittlung folgt hieraus gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG, dass die Werte der Grundstücke nach §§ 27 bis 33 FlurbG zu ermitteln sind (vgl. Urteile des erkennenden Senats vom 25. Januar 2001 - 8 D 12/98.G -, VIZ 2002, 52 ff., und vom 21. März 2002 - 8 D 21/99.G -; OVG Greifswald, Urteil vom 4. Juli 1996 - 9 K 5/94 -, RdL 1997, 298, 300). Diese Wertermittlung hat für Bauflächen, Bauland und bauliche Anlagen gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswerts zu erfolgen. Soweit es dabei um den Verkehrswert derjenigen Grundflächen geht, die mit selbständigem Eigentum an Wohngebäuden belastet sind, kann grundsätzlich auf die entsprechenden Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zurückgegriffen werden, hinsichtlich der Wertermittlung also insbesondere auf §§ 19, 68 ff. SachenRBerG (vgl. Urteile des erkennenden Senats vom 25. Januar 2001 und vom 21. März 2002, a.a.O.; ferner Sächs. OVG, Urteil vom 4. April 2002 - 7 D 35/01.F -, zitiert nach juris; OVG Greifswald, Urteile vom 19. Januar 2000 - 9 K 47/97 -, S. 11 ff. des Entscheidungsabdrucks, vom 30. März 1999 - 9 K 8/96 -, S. 9 ff. des Entscheidungsabdrucks, insoweit nicht abgedruckt in LKV 1999, 515 f., vom 16. April 1998 - 9 K 28/97 -, S. 13 ff. des Entscheidungsabdrucks, vom 4. Juli 1996 - 9 K 5/94 -, RdL 1997, 298, 300; OVG Magdeburg, Urteile vom 4. Februar 1999 - C 8 S 3/98 -, RdL 1999, 214, 215 f., vom 2. September 1998 - C 8 S 5/98 -, RdL 1999, 247, 248 f. und vom 13. August 1996 - 8 K 2/95 -, RdL 1997, 296 f.; Thöne/ Knauber, a.a.O., Rdn. 251 ff.; vgl. auch Weiß, RdL 1997, 281). Die Bewertungsregeln des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes tragen insoweit den besonderen Umständen Rechnung, die sich im Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ebenso wie in einem Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG durch die Belastung des zu bewertenden Grundstücks mit einem in selbständigem Eigentum stehenden Gebäude ergeben. Ob diese Regelungen auch für die Ermittlung des Bodenwerts bei Flächen im Außenbereich Anwendung finden können, die mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut sind, und wie gegebenenfalls dann der in die weitere Berechnung einzustellende Ausgangswert eines baureifen unbebauten Grundstücks im Sinne des § 19 Abs. 2

SachenRBERG zu bestimmen ist (s. hierzu etwa OVG Greifswald, Urteil vom 29. März 2000 - 9 K 22/98 -, wonach der 4- bis 8fache Bodenwert für Acker- bzw. Grünland anzusetzen ist; anders OVG Magdeburg, Urteil vom 13. August 1996 - 8 K 2/95 -, RdL 1996, 296 f., wonach vorrangig Vergleichswerte für bebautes Land heranzuziehen sind), kann hier offen bleiben.

Eines Rückgriffs auf die pauschalierenden Wertermittlungsregeln des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes bedarf es jedenfalls dann nicht, wenn konkrete Vergleichswerte von mit Sondereigentum belasteten Grundflächen vorliegen, die einen hinreichend sicheren Rückschluss auf den Verkehrswert des ebenfalls mit Sondereigentum belasteten Grundstücks zulassen. ...

Der schließlich vom Kläger noch vorgebrachte Einwand einer geringen Restnutzungsdauer der Gebäude auf seinem Grundstück greift nicht durch. Eine geringe Restnutzungsdauer kann zwar bei einer Wertberechnung entsprechend den Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes eine Rolle spielen und zu einer Einschränkung des Halbteilungsgrundsatzes führen (Preisanhebung nach § 69 SachenRBERG). Darauf kommt es vorliegend jedoch nicht an, weil der Verkehrswert hier durch einen Vergleich mit dem Bodenwert solcher Flächen ermittelt worden ist, die mit denselben Gebäuden wie das klägerische Grundstück bebaut sind. Soweit das Alter dieser Gebäude den Bodenwert beeinflussen sollte, hat dies notwendigerweise bereits in den für die Vergleichsflächen erzielten Preisen seinen Niederschlag gefunden.