

RzF - 2 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG

- 1. Bei der Bewertung als baureifes Land ist auch die bauliche Nutzung, die sich aus der konkreten Lage des Grundstücks ergibt, mit zu berücksichtigen.**
- 2. Die Wertermittlungsmethode, unbebaute landwirtschaftliche Flächen, die im Rahmen der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Gebäuden bebaut werden können und einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, mit dem durchschnittlichen Agrarlandwert zu bewerten, der um einen bestimmten Faktor, vervielfältigt ist, steht mit § 19 Abs. 2 SachenRBERG in Einklang.**

Flurbereinigungsgericht Greifswald, Urteil vom 11.11.2005 - 9 K 7/03

Aus den Gründen:

Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist rechtswidrig, verletzt den Kläger aber nicht in seinen Rechten.

In einem Bodenordnungsverfahren nach § 60 LwAnpG erfolgt die Wertermittlung in entsprechender Anwendung der §§ 19 ff SachenRBERG (BVerwG, U. v. 26.03.2003 - 9 C 5.02, BVerwGE 118, 91 <= RzF - 37 - zu § 64 LwAnpG>). Danach ist bei der Feststellung des Wertes eines Grundstücks, auf dem ein Gebäude steht, an dem selbstständiges Gebäudeeigentum entstanden ist, das Grundstück als unbebautes baureifes Grundstück zu bewerten. Die Tatsache der Bebauung und der Nutzung der Bebauung bleibt bei der Wertermittlung nach § 19 Abs. 2 SachenRBERG außer Betracht (§ 19 Abs. 2 S. 2 SachenRBERG). Die Bewertung selbst ist nach § 194 BauGB i. V. m. den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vorzunehmen. Bei der Bewertung als baureifes Land ist auch die bauliche Nutzung, die sich aus der konkreten Lage des Grundstücks ergibt, mit zu berücksichtigen (§§ 3 Abs. 2, 5 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung). Der Regelung des § 19 Abs. 2 SachenRBERG kann nicht entnommen werden, dass die Flurstücke, auf denen sich Gebäude im Sondereigentum befinden, generell den gleichen Wert haben unabhängig von ihrer konkreten Lage, weil sie als Bauland gleicher Art und Güte anzusehen seien (BGH, U. v. 26.10.1999 - LwZR 9/99, VIZ 2000, 112). Nur bei Berücksichtigung auch der rechtlichen Möglichkeiten einer Bebauung kann eine Wertermittlung orientiert am Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB sinnvoll erfolgen.

In der Praxis wird bei unbebauten Grundstücken regelmäßig das Vergleichswertverfahren nach § 13 Wertermittlungsverordnung angewandt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine genügende Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 S. 1 Wertermittlungsverordnung). Damit scheiden von vornherein Verträge über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten oder anderen dinglichen Rechten an Grundstücken als Vergleichswerte aus. Denn das Gesetz verlangt ausdrücklich die Kaufpreise von Grundstücken. Dies ist auch sachlich gerechtfertigt, denn das Entgelt für die Bewilligung von Grunddienstbarkeiten oder anderen dinglichen Rechten an Grundstücken folgt wegen der im Vergleich zu einem Kauf gänzlich unterschiedlichen Interessenlage nach

anderen Kriterien als die Bemessung eines Kaufpreises.

Dem Senat sind von den Beteiligten Auszüge von 9 Kaufverträgen vorgelegt worden, die Verkäufe von Flächen in dem Gebiet betreffen, in denen die Flurstücke im Miteigentum des Klägers liegen. Die Vergleichbarkeit dieser Kauffälle ist grundsätzlich zweifelhaft. Denn es handelt sich überwiegend um so genannte Komplettierungskäufe, d. h. die Käuferin ist bereits Eigentümerin der Gebäude und baulichen Anlagen und erwirbt Grund und Boden hinzu, um das Gebäudeeigentum wirtschaftlich besser nutzen zu können. Diese besondere Situation beeinflusst regelmäßig auch den Kaufpreis. Damit könnten ungewöhnliche Verhältnisse i. S. d. § 6 Abs. 1 Wertermittlungsverordnung vorliegen, die die Kaufpreise beeinflussten und nur unter den engen Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 S. 2 Wertermittlungsverordnung berücksichtigt werden dürfen.

Darüber hinaus sind die Kaufpreise in den Verträgen vom 04.02.2000 und 10.06.2003 offensichtlich von ungewöhnlichen und persönlichen Interessen i. S. d. § 6 Abs. 1 S. 1 Wertermittlungsverordnung beeinflusst worden, was ihre Vergleichbarkeit ausschließt, da die Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 S. 2 Wertermittlungsverordnung nicht vorliegen. Der Kaufvertrag vom 04.02.2000 betrifft ein Grundstück, das mit einem Wasserwerk bebaut ist. Käufer dieses Grundstücks ist der Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde. Es liegt auf der Hand, dass dieser Käufer ein besonderes Interesse am Erwerb des mit einem Wasserwerk bebauten Grundstücks hatte und daher auch bereit war einen besonderen Kaufpreis zu entrichten. Der Kaufvertrag vom 10.06.2003 betrifft eine Fläche, die nach glaubwürdiger Darstellung des ehemaligen Geschäftsführers der Beigeladenen zu 1. von den Käufern für die Errichtung einer für den Betrieb der Rindermastanlage dringend erforderlichen Biogasanlage benötigt wurde. Auch hier liegt eine Situation vor, die nahe liegt, dass der Kaufpreis durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist. Auch dieser Kaufvertrag wird daher bei der Vergleichswertmethode unberücksichtigt bleiben.

Wird unter Zurückstellung der dargestellten grundsätzlichen Bedenken an der Vergleichbarkeit der übrigen vorgelegten Kaufverträge, die aus den Jahren 1996 bis 2000 datieren, der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Grund und Boden ermittelt, ergibt sich ein Bodenwert von 1,16 DM/qm.

Dieser - wegen der Komplettierungssituation tendenziell erhöhte - Bodenwert liegt deutlich unter dem von dem beklagten Amt festgesetzten Bodenwert von 2,88 DM/qm.

Unabhängig von der Vergleichswertmethode hat sich in der Praxis für die Bewertung unbebauter landwirtschaftlicher Flächen, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaubar sind, eine pauschalierende Wertermittlungsmethode durchgesetzt (vgl. auch das Schreiben des Gutachterausschusses des Landkreises Uecker-Randow an den erkennenden Senat vom 22.05.2005): Der durchschnittliche Agrarlandwert wird um einen bestimmten Faktor, der zwischen 3 bis 5 liegt, vervielfältigt. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, den Vervielfältigungsfaktor weiter zu erhöhen. Diese Wertermittlungsmethode für eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche, die im Rahmen der Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Gebäuden bebaut werden kann, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, steht mit § 19 Abs. 2 SachenRBerG in Einklang (Knauber in Rechtshandbuch Vermögen und Investitionen in der ehemaligen DDR, § 19 SachenRBerG Rn. 21). Solche Vervielfältigung richtet sich nach der Lage der zu bewertenden Fläche. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Standort in einer wirtschaftlich schwach entwickelten Region, der nur durch eine zu DDR-Zeiten angelegte Straße erschlossen ist. Besondere werterhöhende Faktoren sind nicht erkennbar. Eine Vervielfältigung maximal mit dem Faktor 4 ist bei dieser Lage gerechtfertigt. Dieser Vervielfältiger ist auch der mittlere Vervielfältiger, der vom Gutachterausschuss in seinem Schreiben vom 22.04.2005 genannt wird. Der Bodenwert der konkreten Fläche, also nicht der Durchschnittswert, liegt nach der Einlassung des beklagten Amtes bei 0,16 Euro/qm. Dies ergibt einen - zu Gunsten des Klägers errechneten - Bodenwert von 0,64 Euro/qm, was einem Bodenwert von 1,26 DM/qm entspricht. Auch dieser Bodenwert liegt deutlich

unter dem von der Behörde ermittelten Bodenwert. Würde der durchschnittliche Agrarlandwert von 0,12 Euro/qm zu Grunde gelegt, würde sich der Bodenwert entsprechend verringern.

Soweit der Kläger die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung betreffend den betonierten Weg auf dem Flurstück 112 angreift, verweist er auf einen aus seiner Sicht als Vergleichsfall geeigneten Verkauf eines Feldweges an die örtliche Wasserwirtschaft. Ein einzelner Verkaufsfall ist aber für die Verkehrswertermittlung nach der Vergleichswertmethode ungeeignet. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Uecker-Randow hat zur Bewertung von Wegeflächen im Außenbereich angeführt, dass es angemessen sei, den Wert benachbarten Agrarlandes maximal zu verdoppeln, wenn es sich nicht um eine Fläche handele, die dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz unterliegt. Würde dieser Weg als öffentliche Straße eingestuft, ergebe sich nach § 5 Abs. 1 S. 1 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, dass der Mindestwert von 0,10 Euro/qm anzusetzen wäre. Wird der Auffassung des Gutachterausschusses des Landkreises Uecker-Randow gefolgt und wegen fehlender Vergleichsfälle der Wert von Agrarland zu Grunde gelegt - Gründe für eine Verdoppelung des Agrarlandwertes sieht der Senat nicht - bliebe es bei einer Bewertung von maximal 0,16 Euro/qm, was einem Wert von 0,31 DM/qm entspräche. Bei der Wertermittlung sind allerdings Durchschnittswerte anzusetzen, so dass auch der durchschnittliche Ackerlandwert von 0,12 Euro/qm gerechtfertigt sein dürfte. Der Senat kann offen lassen, welcher der Bewertungsmethoden und Bewertungsparameter zu folgen ist. Denn selbst wenn die Feststellungen der Ergebnisse der Wertermittlung mit 0,29 DM/qm geringfügig über dem maximal ermittelbaren Bodenwert von 0,31 DM/qm liegen, würde sich die Rechtswidrigkeit der Feststellungen der Ergebnisse der Wertermittlung im Ergebnis nicht zu Lasten des Klägers auswirken, weil die insgesamt festgesetzte Abfindung weit über dem Wert liegt, der bei einer Abfindung für den vollen tatsächlichen Bodenwert hätte festgesetzt werden müssen. Der Kläger wird durch die im Bodenordnungsplan festgesetzte Abfindung so deutlich übergesetzlich abgefunden, dass sich die gegebenenfalls bei der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung betreffend den betonierten Weg ergebende Rechtswidrigkeit für ihn nicht in einer Rechtsverletzung auswirkt.

Die Bestimmungen des Bodenordnungsplanes als Gesamtheit der Neugestaltungsmaßnahmen verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten, soweit zu seinen Gunsten und der weiteren Eigentümer eine Geldabfindung festgesetzt worden ist.

Die Rechtsauffassung des Klägers, die Bestimmungen des Bodenordnungsplans als Gesamtheit der Neugestaltungsmaßnahmen sei schon deswegen rechtswidrig, weil die Umwandlung des VEB Rindermast Ferdinandshof in eine GmbH fehlerhaft erfolgt sei, ist nicht näher substantiiert worden und übersieht, dass diese Umwandlung nicht den Bestimmungen des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes unterlag, das nur für die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften gilt, zu den ein VEB nicht gehört. Anhaltspunkte dafür, dass der Antrag auf Bodenordnung von einer nicht wirksam entstandenen juristischen Person gestellt worden ist, hat der Senat nicht.

Der Senat folgt auch nicht der Rechtsauffassung des Klägers, die Beigeladene zu 1. sei nicht Eigentümerin der baulichen Anlagen der Rindermastanlage Ferdinandshof. Für die nach In-Kraft-Treten des ZGB am 01.01.1976 errichteten Gebäude ergibt sich dies aus § 459 Abs. 1 ZGB. Für die vor In-Kraft-Treten des ZGB errichteten baulichen Anlagen folgt das Entstehen von getrennten Gebäudeeigentum aus § 95 Abs. 1 S. 2 BGB, der grundsätzlich bis zum In-Kraft-Treten des ZGB auch in der ehemaligen DDR galt. Nach dieser Vorschrift sind Gebäude keine Bestandteile des Grundstücks, wenn sie in Ausübung eines Rechts vom Berechtigten mit einem fremden Grundstück verbunden worden sind. Als Recht i. S. d. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB kommen insbesondere die dinglichen Nutzungsrechte in Betracht. Daneben ist als ein Recht i. S. d. § 95 Abs. 1 S. 2 BGB auch das - wie hier - vertraglich vereinbarte Nutzungsrecht des § 10 LPG-Gesetz

1959 anzusehen. Dieses Nutzungsrecht umfasste auch die Rechtsfolge des § 13 LPG-Gesetz 1959, das für von der LPG errichtete Gebäude auf von den Genossen eingebrachten Land das Entstehen von getrennten Gebäudeeigentum vorsah. Diese Auslegung des § 95 Abs. 1 S. 2 BGB entspricht auch dem Rechtsverständnis der DDR, das mit volkseigenen Mitteln errichtete bauliche Anlagen immer im Eigentum des Volkes stehen und nicht in das Privateigentum des Grundeigentümers fallen dürfen. Der Senat kann offen lassen, ob nicht durch § 2 Abs. 2 EGZGB die auf der Grundlage des Nutzungsvertrages mit volkseigenen Mitteln errichteten Gebäude auf dem privaten Grund und Boden in Gebäudesondereigentum der errichtenden Wirtschaftseinheit gelangt sind.

Die Anwendbarkeit des Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 SachenRBERG bei der Bemessung der Abfindung im Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG ist anerkannt (BVerwG, U. v. 26.03.2003 - a.a.O. <= RzF - 37 - zu § 64 LwAnpG>). Die rechtlichen Angriffe des Klägers dagegen beschränken sich auf einen Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Dabei übersieht der Kläger, dass die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes aus § 68 SachenRBERG die Konsequenz daraus ist, dass das Eigentum an Grund und Boden und das Eigentum an den aufstehenden Gebäuden auseinander fallen und es somit gerechtfertigt ist, weder dem Grundeigentümer noch dem Gebäudeeigentümer den jeweils vollen Wert zuzusprechen.

...

Der Kläger dringt mit seinen Angriffen gegen die Zuweisung der Wegefläche auf dem Flurstück 112 an die Beigeladene zu 2. nicht durch. Es kann dahinstehen, ob der Weg - zu seiner Gänze - gemäß § 62 Abs. 1 StrWG M-V als öffentlich gilt. Unbeschadet der Frage, ob in diesem Fall nicht gemäß § 66 Abs. 1 StrWG M-V das Eigentum bei In-Kraft-Treten des Gesetzes am 31.01.1993 auf die Beigeladene zu 2) kraft Gesetzes übergegangen ist, wäre die Entscheidung des Beklagten, den Weg der Beigeladenen zu 2) zuzuweisen, gemäß § 11 Abs. 2 i.V.m. §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 Abs. 3 Satz 1 Verkehrsflächenbereinigungsgesetz vom 26.10.2001 (BGBl. IS. 2716) geboten. Sollte es sich ganz oder teilweise nicht um einen öffentlichen Weg, d.h. einen Privatweg handeln, wäre die Entscheidung des Beklagten ebenfalls rechtlich unangreifbar. In diesem Falle ist der Kläger weiterhin als Miterbe auch an der Wegefläche gesamthänderisch Eigentümer, doch unterliegt sie als bauliche Anlage den Regelungen über das Entstehen eines getrennten Eigentums, wie sie bereits dargestellt wurden. Auch im Bodenordnungsrecht gilt der flurbereinigungsrechtliche Grundsatz, dass eine Zuordnung an einen Dritten erfolgen kann, wenn dieser und der an sich Zuordnungsberechtigte damit einverstanden sind. So liegt der Fall hier.

Anmerkung:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.11.2006 - BVerwG 10 B 11.06 = RzF - 3 - zu § 58 Abs. 1 Satz 1 LwAnpG