

## RzF - 59 - zu § 64 LwAnpG

**Im Fall nicht vorliegender Bodenwerte ist der Verkehrswert in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 2 i.V.m. §§ 13 f. WertV zu bestimmen.**

Flurbereinigungsgericht Bautzen, Urteil vom 27.07.2006 - F 7 D 4/06 = NJ 2007, 139 = DÖV 2007, 84

### *Aus den Gründen:*

Die Wertermittlung erfolgt in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zur Zusammenführung von Gebäude- und Grundstückseigentum i. S. v. § 64 LwAnpG nach den Regelungen über die Wertermittlung in den §§ 27 ff. FlurbG. Gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG sind bei der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes „im Übrigen“ sinngemäß anzuwenden, sprich soweit das Landwirtschaftsanpassungsgesetz – wie hier – keine eigenständigen Regelungen enthält. Ergänzend heranzuziehen sind die Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes – SachenRBerG -, welches in seinem § 19 Abs. 2 für Flächen, die mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bebaut sind eine Regelung zur Bodenwertbestimmung enthält, welche gerade auch die Problemlage von mit selbständigem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken zum Gegenstand hat (BVerwG, Urt. v. 26.03.2003, DÖV 2003, 860; SächsOVG, Urt. v. 4.4.2002, F 7 D 35/01).

Gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG hat die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Bei dem hier in Rede stehenden Flurstück handelt es sich um Bauland im vorgenannten Sinne. Als bebautes Flurstück stellt es baureifes Land i. S. v. § 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung – WertV – und damit Bauland dar. Dessen Verkehrswert wird nach § 29 Abs. 2 FlurbG durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung dieses Wertes findet sich in § 19 Abs. 2 Sachenrechtsbereinigungsgesetz – SachsenRBerG – eine Regelung. Hiernach bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzugsbeträge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstückes (§ 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG). Der Wert eines baureifen Grundstückes ist, vorbehaltlich – der hier nicht einschlägigen Regelung des § 20 SachenRBerG – der Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuchs, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück bebaut ist (§ 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG). Sofern für ein Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, soll nach § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG der Wert des baureifen Grundstückes hiernach bestimmt werden; liegen nach § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG Anhaltspunkte dafür vor, dass vorliegende Bodenwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (Nr. 1) oder sind diese Werte als Ermittlungsgrundlage wegen untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks ungeeignet (Nr. 2), steht den Beteiligten die Möglichkeit einer abweichenden Bodenwertermittlung offen. Wie im Fall nicht vorliegender Bodenwerte ist der Verkehrswert dann in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 2 i. V. m. §§ 13 f. WertV zu bestimmen (BVerwG, Urt. v. 26.03.2003, aaO).

Die angefochtene Wertfeststellung beruht uneingeschränkt auf dem Bewertungsgutachten des ... vom 18.03.2004. Für die Feststellung des Bodenwertes hat der Gutachter hier nicht auf den Bodenwert für die Dorflage von ... zurückgegriffen, da dieser – zum Stichtag 31.12.2002 – lediglich die durchschnittlichen Verhältnisse im Innenbereich der Ortslage von ... für Wohnbebauung darstellte. Ausweislich der in den Verwaltungsvorgängen befindlichen Erläuterung zum Bodenrichtwert für den ... wurden die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragsfreie Werte für Wohnbebauung und Gewerbestandorte ermittelt. Da es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine Tierproduktionsanlage im Außenbereich handelt, hielt der Gutachter den Bodenrichtwert für die Ortslage von ... zu Recht für ungeeignet, um aus ihm gemäß § 19 Abs. 5 SachenRBerG unmittelbar den Wert des baureifen Grundstückes abzuleiten.

Es ist deshalb jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass der Gutachter mangels unmittelbar vergleichbarer Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Wertes des baureifen Grundstückes ausgehend vom Bodenrichtwert von ... in Verbindung mit den vorhandenen aktuellen Vergleichskaufpreisen durch Zu- und Abschläge für die konkreten Standortgegebenheiten den Bodenwert ermittelt hat. Damit hat er sich des Vergleichswertverfahrens nach § 13 f. WertV bedient. Der Gutachter weist zu Recht darauf hin, dass eine sachgerechte Ableitung des Wertes aus Vergleichskaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, sprich mit selbstständigem Gebäudeeigentum belasteter Grundstücke, in der Regel nicht möglich ist und der Aufwand für eine solche Ableitung in keinem Verhältnis zum Ergebnis des Gutachtens steht.

Für den Ausgangsbodenwert hat der Gutachter auf den Bodenwert für die Ortslage von ... abgestellt, da die von ihm ermittelten Vergleichskaufpreise für Grundstücke „im Sondergebiet Landwirtschaft“ nach seinen überzeugenden Ausführungen (ebd., S. 37 Gutachten) zur Ableitung eines Abfindungswertes nicht geeignet erschienen.

In diesem Zusammenhang können zwar Bedenken erhoben werden, ob ein i. S. v. § 13 Abs. 2 WertV für die unmittelbarer Wertermittlung nicht geeigneter Bodenrichtwert (s. o.) gleichwohl als Ausgangsrechengröße herangezogen werden kann, um sodann durch Zu- und Abschläge von diesem an sich ungeeigneten Bodenrichtwert eine Wertfeststellung durchzuführen. Diesen Bedenken ist entgegen zu halten, dass nach § 14 Satz 1 WertV im Fall der Abweichung der wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes die Kompensierung dieser Abweichungen durch die Vornahme von Zu- und Abschläge vorgesehen ist. Gleichwohl ist es nicht bedenkenfrei, ob dies auch für den Fall gelten kann, dass die Grundstücke dem Grunde nach nicht vergleichbar sind und nicht lediglich Abweichungen in einzelnen wertbeeinflussenden Merkmalen vorliegen, wenn etwa wie hier Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Innenbereich vorliegen, hingegen ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich zu bewerten ist. Für diesen Fall wird die Auffassung vertreten, dass die Wertermittlung dergestalt zu erfolgen hat, dass der tatsächliche Bodenwert (Verkehrswert) des Bewertungsgrundstückes (etwa für Acker-, Grün- oder Ödland) mit einem Faktor zwischen 4 und 8 multipliziert wird (OVG MV, Urt. v. 29.03.2000, 9 K 22/98; Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, 2. Aufl., RdNr. 293 f). Anstatt von einem Wohnbaulandwert durch – im Wesentlichen – Abschläge den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Außenbereichsgrundstückes herunterzurechnen, wird mit der alternativen Methode der tatsächliche Verkehrswert von einem reinen Bodenwert hochgerechnet. Wie die dabei angesetzte Spanne des Multiplikators von 4 bis 8, was 100 % entspricht, zeigt, ist allerdings auch diese Methode mit erheblichen Unwägbarkeiten verbunden. Auch hier müssen wie bei der „Herunterrechnungsmethode“ zur Rechtfertigung des konkret angewandten Multiplikatorensatzes wertbildende Faktoren herangezogen werden, deren jeweilige Gewichtung mit nicht geringeren Unsicherheiten als bei der Vornahme von Zu- und

Abschlägen vom als solchem ungeeigneten Bodenrichtwert behaftet sind. Dies bedarf vorliegend keiner abschließenden Klärung, da die Kläger auch bei einer Berechnung durch Hochrechnung des reinen Bodenwertes keine höhere als die vorgenommene Wertermittlung beanspruchen könnten. Der Wert von Ackerland beträgt hier 0,50 €/m<sup>2</sup>. Multipliziert mit dem höchsten denkbaren Faktor 8, ergäbe sich der Betrag von 4,- €/m<sup>2</sup>. Bei Zugrundelegung eines Rohbaulandwertes von 80 % läge der Wert bei 3,20 m<sup>2</sup>, von dem die Erschließungskosten (Thöne/Knauber, aaO, Rdnr. 296) mit 1,- €/m<sup>2</sup> abzuziehen wären. Wendet man auf den sich hieraus ergebenden Betrag von 2,20 €/m<sup>2</sup> den Halbteilungsgrundsatz an, läge der Wert bei 1,10 €/m<sup>2</sup>. Damit ergäbe sich für die Kläger auch bei Anwendung des höchstens Multiplikators kein günstigeres Ergebnis. Zugleich zeigt diese Vergleichsberechnung, dass die von ... durch Wichtungen gewonnenen Werte sehr dicht bei den vorstehend errechneten Werten liegen und realitätsnah sind.

Die von ... angewandte Methode der Wertermittlung ist auf der Grundlage der vorstehenden Ausführungen für den Senat – jedenfalls bei einer Sachlage wie hier – eine dem Grunde nach geeignete Verfahrensweise. Die Berechnung (ebd., Gutachten S. 39) begegnet auch hinsichtlich der Wichtungen im Einzelnen keinen durchgreifenden Bedenken:

1. Die Außenbereichslage des Grundstücks wurde als solche unter dem Kriterium „Grundstückslage“ mit einem Abschlag von 10 %, wie auch mit einem Zuschlag von 5 % bewertet. Unter dem Kriterium „Planungsqualität“ wurde mit einem Abschlag von 25 % der Umstand berücksichtigt, dass Bebauungen einschließlich Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig sind und damit auf landwirtschaftliche Produktion beschränkt seien, was die Verwertungsmöglichkeit vorhandener Gebäude stark einschränke. Die Lage außerhalb eines Ortsteiles, die hier mit einem Abschlag von 10 % bei der „Grundstückslage“ berücksichtigt wurde, geht einher mit einer Außenbereichslage nach § 35 BauGB.

Die hierin liegende doppelte Lageberücksichtigung ist gerechtfertigt. Sie stellt auf unterschiedliche Wertmerkmale ab. Bei der Grundstückslage wird im Ergebnis – vor dem Hintergrund der aktuellen Grundstücksnutzung – ein Lagevorteil angenommen und nachvollziehbar mit einer nicht störenden Lage in Bezug auf Wohnbebauung und deshalb unproblematische Geruchsimmissionen begründet. Unter dem Gesichtspunkt der Planungsqualität war es berechtigt, die konkrete Nutzung des Grundstücks ebenfalls zu bewerten. Insoweit wird eine „Baulandqualität“ des Grundstücks zu Grunde gelegt, ohne nach der baulichen Nutzung zu differenzieren. Dies lässt es als veranlasst erscheinen, die konkrete bauliche Nutzungsmöglichkeit in die Bewertung einfließen zu lassen, wofür der Gesichtspunkt der „Planungsqualität“ geeignet ist. Die landwirtschaftliche Nutzung weist im Hinblick auf die Preisbildung eine evident andere Werthaltigkeit auf. Der Ansatz eines Abschlages von 25 % erscheint insoweit auch der Höhe nach angemessen.

2. Die doppelte Berücksichtigung der Erschließung des Grundstücks ist ebenfalls sachlich begründet. Unter dem Kriterium der „Erschließung“ wird wegen näher genannter Erschließungsmängel bei einem im Wesentlichen ortsüblichen Niveau der Erschließung ein Abschlag von 10 % vorgenommen. Über § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 3 SachenRBERG wird der Wert des baureifen Grundstücks durch Aufwendungen zur Erschließung, zur Vermessung und für andere Aufwendungen zur Baureifmachung des Grundstücks i. H. v. – umgerechnet – 5,11 € berücksichtigt. Dabei ging der Gutachter davon aus, dass i. S. v. § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBERG der Grundstückseigentümer diese Kosten weder getragen, noch das Grundstück bereits während der Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war. Insoweit liegt keine doppelte Berücksichtigung desselben Umstandes vor. Im

Fall der Berücksichtigung der Erschließung geht es um die Wertermittlung des Grundstückes. Der Abzugsbetrag nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBERG dient demgegenüber dazu, gegenüber dem Grundstückseigentümer die durch Aufwendungen Dritter zur Erschließung getätigten Aufwendungen durch einen nach Gemeindegrößen pauschalierten Betrag in Abzug zu bringen.

3. Der Gutachter kommt auf einen Abzugsbetrag von 50 % gegenüber dem Bodenrichtwert von 8,- €/m<sup>2</sup>, so dass er den Wert des baureifen Landes gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG auf 4,- €/m<sup>2</sup> bestimmt. Dies ist rechnerisch richtig.

Der Abzugsbetrag nach § 19 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBERG in Höhe von 5,11 €/m<sup>2</sup> ist höher als der rechnerische Bodenwert von 4,- €/m<sup>2</sup>. Es ist deshalb gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 SachenRBERG der Wert zu Grunde zu legen, der sich für das Grundstück im Entwicklungszustand des Rohbaulandes ergeben würde. Diese Berechnung hat der Gutachter auch angestellt. Ein anderes Ergebnis würde sich selbst für den Fall nicht ergeben, dass man den Abzug von 25 % für die „Planungsqualität“ (s. O.) entfallen ließe. Der Abzugsbetrag beliefe sich dann auf 30 %, was zu einem Bodenwert von 5,60 €/m<sup>2</sup> führen würde; nach Abzug des Betrags von 5,11 €/m<sup>2</sup> für die Erschließung somit ein Wert von 0,49 €/m<sup>2</sup>, der ebenfalls unter dem Wert von Rohbauland liegen würde (s. u.).

4. Die Berechnung des Rohbaulandwertes durch den Gutachter begegnet methodisch keinen Bedenken. Er berechnet diesen auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 WertV sowohl auf der Basis des ortsspezifischen Verhältnisses von Rohbauland zu baureifem Land (ebd., S. 42; s. unter a)), wie auch alternativ auf der Basis von Richtwerten (ebd. S. 44; s. unter b)).
  - a) Es begegnet aufgrund der Darlegungen des Gutachters (ebd., S. 43) keinen Bedenken, wenn er ausgehend von einer Anteilsspanne von 30 % - 70 % in Dorfgebieten und vergleichbaren Gemeinden der neuen Bundesländer und einem Wertanteil von Rohbauland zu baureifem Land im ... von 30 % bis 60 % den Anteilswert hier auf 50 % bestimmt. Soweit der Gutachter als Ausgangswert den zuvor ermittelten grundstücksbezogenen Wert von 4,- € zu Grunde legt, greifen die o. g. Einwände gegen diese Wertberechnung auch hier nicht durch.

Das Gutachten gelangt bei einem Ausgangswert von 4,- €/m<sup>2</sup> und einem Wertanteil von 50 % auf einen grundstücksbezogenen Rohbaulandwert von 2,- €/m<sup>2</sup>.

- b) Vergleichbares gilt dann für die Alternativ vom Gutachter vorgenommenen Berechnung auf der Basis von Richtwerten (S. 44). Auf der Grundlage von § 4 Abs. 3 WertV nimmt er einen Ansatz von 80 % des Wertes des erschließungsbeitragsfreien baureifen Landes als Wert des Rohbaulandes zu Grunde. Ausgehend von dem Bodenwert von 4,- €/m<sup>2</sup> und eines darin enthaltenen Wertanteils für die vorhandene Erschließung i. H. v. 1,- €/m<sup>2</sup> kommt er zu einem erschließungsbeitragspflichtigen Wert des baureifen Landes von 3,- €/m<sup>2</sup>, was bei einem Ansatz von 80 zu einem grundstücksbezogenen Rohbaulandwert von 2,40 €/m<sup>2</sup> führt. Eine Kontrolle anhand von Faustzahlen ergab einen Rohbaulandwert im Außenbereich von 2,- €/m<sup>2</sup> (s. 46).

Aufgrund einer Mittelung der Werte 2,40 €/m<sup>2</sup> und 2,- €/m<sup>2</sup> kommt der Gutachter zu einem Bodenwert von 2,40 €/m<sup>2</sup>. Diese Mittelung auf der Grundlage methodisch unterschiedlicher Wertermittlung ist nicht zu beanstanden.

5. Die Wertermittlung nach §§ 68 ff. SachenRBERG (S. 47 ff) begegnet keinen Bedenken. Sie ist auch von den Klägern nicht angegriffen worden. Sie führt infolge einer mit 45 und 35 Jahren unterschiedlichsten Restnutzungsdauer für die mit

Bergeraum, Futterhaus und Strohschober bebauten Grundstücksfläche (3,542 m<sup>2</sup>) zu einem Abfindungswert von 1,12 €/ m<sup>2</sup> und den mit einem Stallgebäude bebauten Teil (500 m<sup>2</sup>) zu einem Abfindungswert von 1,21 €/ m<sup>2</sup>. Für das Grünland darstellende Bewertungsgrundstück 2 (250 m<sup>2</sup>) kommt der Gutachter (S. 50 f.) entsprechend den Ermittlungen des Gutachterausschusses für den ... zu einem Wert von 0,35 m<sup>2</sup>. Demgegenüber wurden keine Einwände erhoben; sie sind auch ansonsten nicht ersichtlich.

6. Soweit die Kläger auf ein abweichendes Wertermittlungsgutachten vom 2.3.1999 verweisen, ist keine andere Bewertung veranlasst. Dieses Gutachten trifft für den hier maßgeblichen Wertermittlungsstichtag keine Aussage. Es beruht auf Verkaufsfällen aus dem Jahren 1997/1998, erscheint damit veraltet und ist undifferenziert. So lässt sich insbesondere nicht erkennen, ob Grundstücke im Innen- oder Außenbereich berücksichtigt wurden. Entgegen der Auffassung der Kläger lässt sich eine ausschließliche Berücksichtigung von Außenbereichsgrundstücken auch nicht aus der Art der angeführten Bebauung ableiten. So kann sich etwa das unter III.1.1 Nr. 2 berücksichtigte Flurstück ... mit 1.290 m<sup>2</sup> und einer Bebauung mit einem Wirtschaftsgebäude in der Ortslage befinden. Gleiches gilt zumindest für die Nrn. 3, 4, 16, 17, 19 und 25. Dabei fällt auf, dass diese Flurstücke sich durch die höchsten Preise von bis zu 13,- DM/m<sup>2</sup> (Nr. 25) auszeichnen.