

Die Wertermittlung landwirtschaftlich genutzter Flächen Grundzüge und Überblick der aktuellen Rechtsprechung

28. SVK-Tagung für landwirtschaftliche Sachverständige
„Taxation und Recht“
am 17. und 18. März 2010 in Fulda

Matthias M. Möller-Meinecke

- Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- Experte im Bauplanungs- und Verkehrsrecht
- Schwerpunkt: “Rechtsschutz rund um die Immobilie” und “Verkehrsplanungsrecht”
- Mitglied von FBL: Frankfurt Business Lawyers, einer Vereinigung von sieben Wirtschaftsanwälten

Projekte

- Eisenbahnneubau Strecke Köln-Rhein/Main
- Eisenbahnausbau Strecke Fulda-Mannheim
- Flughäfen Frankfurt, Schönefeld, Kassel, München
- Schutz gegenüber Verkehrslärm (Bahn, Straße)
- Bebauungspläne
- Straßenplanfeststellung

Eigentumsgarantie des Art. 14 GG

- herausragender verfassungsrechtlicher Schutz
- schützt vor Eigentumsentzug, der nicht zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist
- Schutz auch vor eigentumsähnlichen dinglichen Rechten
- Entschädigung bei Entzug

Wertermittlungsverfahren der WertV

Vergleichswertverfahren, §§ 13, 14 WertV

- Preisvergleich
- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichswerte (Kaufpreise und Bodenrichtwerte)
- Berücksichtigung des Abweichens wertbeeinflussender Merkmale durch Zu- oder Abschläge
- 3 Methoden des Vergleichswerts (§ 13 WertV)

Wertermittlungsverfahren der WertV

- Vergleichswert unbebauter oder bebauter Grundstücke unter Heranziehung von Kaufpreisen
- Vergleichswert unbebauter Grundstücke unter Heranziehung geeigneter Bodenrichtwerte oder nach der kalkulatorische Bodenwertermittlung
- Vergleichswert bebauter Grundstücke unter Heranziehung von „Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke“

Wertermittlungsverfahren der WertV

Ertragswertverfahren, §§ 15-20 WertV

- rentierlicher Ertrag plus Barwert des verbleibenden Bodenwerts
- Ermittlung des Werts des Objekts getrennt von dem Bodenwert

Wertermittlungsverfahren der WertV

Sachwertverfahren, §§ 21-25 WertV

- durchschnittliche Herstellungskosten
- Ermittlung des Werts baulicher Anlagen und sonstiger Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungswerten

Besonderheiten Landwirtschaft

Ersatzlandbeschaffung

- Lage zum Hof für Wertermittlung des Ersatzlands von zentraler Bedeutung
- anfallende Kosten (Kultivierung, Schaffung von Wasserversorgung, Bau von Wegen etc.)
entschädigungspflichtig

(P) Selbstständiger Erwerb durch

Enteignungsbetroffenen Ersatzlandbeschaffung?

RA MATTHIAS MÖLLER-MEINECKE

DIE WERTERMITTLUNG
LANDWIRTSCHAFTLICHER
NUTZFLÄCHEN:
AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Besonderheiten Landwirtschaft

Übernahme von Restflächen

- Einzelfallentscheidung: Vergleich zwischen Verwertungsmöglichkeit vor Teilinanspruchnahme mit der des verbleibenden Restgrundstücks

Besonderheiten Landwirtschaft

Entschädigung für Ernteausfall

- Unmöglichkeit der Aberntung vor Inanspruchnahme
- Entschädigung als Ausgleich für entgangene Nutzungen
- Ernteertrag zu prognostizieren

Besonderheiten Landwirtschaft

Entschädigung für Umwege

- Entschädigung, wenn Umweg wirtschaftlich unzumutbar
- Zuschlag für Steigungen oder sonstige erschwerte Wegverhältnisse

Besonderheiten Landwirtschaft

Umwidmung landwirtschaftlicher Nutzflächen

- kein höherer Verkehrswert durch Inhalt des den Zugriff auslösenden Plans, z.B. Bebauungsplan sieht Straßenverkehrsfläche vor

Besonderheiten Landwirtschaft

Berücksichtigung bestehender Pachtverhältnisse

- Wert des Pachtrechts = Kosten zum Erwerb eines gleichartigen und –wertigen Pachtrechts
- Restpachtzeit am Wertermittlungstag entscheidend

Besonderheiten Landwirtschaft

Gefährdung der landwirtschaftlichen Existenz

- Beurteilung der Existenzfähigkeit vor und nach dem Eingriff anhand von Gewinn und möglicher Eigenkapitalbildung
- ab 4 % Landverlust naheliegend, aber Einzelfallentscheidung

Besonderheiten Landwirtschaft

Bauerwartungsland

- § 4 Abs. 2 WertV: Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen
- zu erwartende Entwicklung am Wertermittlungstichtags entscheidend

Besonderheiten Landwirtschaft

Rohbauland

- Erschließung noch nicht gesichert oder nach Lage, Form und Größe für bauliche Nutzung unzureichend gestaltet
- Voraussetzungen:
 - bauliche Nutzung festgesetzt
 - Beschluss über Bebauungsplan gefasst und bauliche Nutzung zulässig oder
 - in bebautem Ortsteil zulässig

Besonderheiten Landwirtschaft

Baureifes Land

- gesicherter Anspruch auf Zulassung einer baulichen Anlage

Vergleichswertverfahren

Kriterien für das Vergleichswertverfahren

(OVG Niedersachsen, Urteil vom 25.01.2001 – Az. 1 L 5010/96)

- direktes Vergleichswertverfahren
- auf strenge Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist beim Einholen von Vergleichswerten zu achten

Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren für Gebäudeeigentum

(BVerwG, Urteil vom 26.03.2003 – Az. 9 C 5/02)

- praktische Schwierigkeiten bei mit Gebäudeeigentum belasteten Grundstücken
- Entsprechende Anwendung von § 19 Abs. 2 SachenRBerG:

„Der Wert ... ist, vorbehaltlich ..., der Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.“

Vergleichswertverfahren

Vergleichswertmethode für Gebäudeeigentum

(OVG Brandenburg, Urteil vom 10.04.2003 – Az. 8 D 3/01.G)

- kein Rückgriff auf SachenRBerG, wenn konkrete Vergleichswerte vorhanden sind

Vergleichswertverfahren

Nachfrage / Bodenschätzung (OVG Mecklenburg-Vorpommern,
Urteil vom 28.01.2009 – Az. 9 K 25/05)

- Wertermittlungsrahmen eines Flurneuordnungsverfahrens ohne übergreifende rechtliche Auswirkungen
- Beurteilung als Sonderfläche nur bei entsprechender nachweisbarer Nachfrage

Vergleichswertverfahren

Bodenneuordnungsverfahren (OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom
17.11.2009 – Az. 8 K 4/08)

- Bestimmung des Werts im Bodenordnungsverfahren grundsätzlich nach Bodenrichtwerten
- Anwendung der Vergleichswertmethode nur, wenn keine Bodenwerte vorhanden sind

Wertermittlungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertermittlung

(BGH, Urteil vom 10.03.2005 – Az. III ZR 224/04)

- Bezugspunkt für Qualität des Grundstücks: Abstimmung auf Qualität, wie sie vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden war
- Bezugspunkt für die Verkehrswertermittlung: Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses
- Erschließungsumlegungen landwirtschaftl. Flächen: i.d.R. Qualität von Rohbauland

Wertermittlungszeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Wertermittlung

(OVG Lüneburg, Beschluss vom 25.02.2009 – Az. 15 MF 5/09)

- Qualitätsbestimmung: Zeitpunkt, in dem Bebauungsplan festgesetzt wurde
- Wertermittlung: Zeitpunkt, zu dem konjunkturelle Weiterentwicklung endgültig ausgeschlossen wurde

Die Beschaffung von Ersatzland

Mülldeponie

(OLG Hamm, Urteil vom 23.08.2005 – Az. 34 U 148/02)

- kein Abschlag für den Bereich der ehemaligen Mülldeponie wegen Einstandspflicht der Stadt (somit keine Minderung)

Die Beschaffung von Ersatzland

Ersatzland bei Existenzgefährdung

(OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 08.07.2009 – Az. 8 C 10713/08)

- Existenzgefährdung kann durch Beschaffung geeigneten Ersatzlands in ausreichendem Umfang abgeholfen werden

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Sonderwert aus Nähe zur Ortslage und Erwerbsinteresse

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15.12.2004 – Az. 9 C 11309/04

- begründet keine Abweichung von der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Bergfreie Bodenschätze

OLG Thüringen, Urteil vom 22.06.2005 – Az. BI U 1015/03

- (sog.) bergfreie Bodenschätze bleiben bei Wertermittlung unberücksichtigt, weil sie nicht zu den geschützten Rechtspositionen zählen

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Planbedingte Werterhöhung

BVerwG, Beschluss vom 06.03.2006 – Az. 10 B 80/05

- kein höherer Verkehrswert eines bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstücks lediglich aufgrund einer Festsetzung im Bebauungsplan

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Wildkräuter und Steine

BayVGH, Urteil vom 20.11.2008 – Az. 13 A 07.2096

- Unkrautbewuchs und Steingehalt nach den Einzelfallumständen entweder Wertermittlungsmerkmal oder Gleichwertigkeitsmerkmal

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Grundeigene Bodenschätze

OLG Thüringen, Urteil vom 12.08.2009 – Az. BI U 664/08

- grundeigene Bodenschätze: Grundeigentümer ist für Völlentzug des Eigentums zu entschädigen
- mögliche Werterhöhung durch grundeigene Bodenschätze bei Bemessung der Entschädigung zu berücksichtigen (regelmäßig bei abbauwürdigen Bodenschätzen)

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Hängigkeit

BayVGH, Urteil vom 20.10.2009 – Az. 13 A 08.341, 13 A 08.1637

- bei Beurteilung der Wertgleichheit bei rein landwirtschaftlichen Grundstücken kann auf Bodennutzungswert abgestellt werden
- kein Verstoß gegen Gebot der Wertgleichheit durch Zuteilung von Hangflächen

Sonstige wertbestimmende Faktoren

Bemessung des landwirtschaftlichen Nutzwerts

OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 04.11.2003 – Az. 8 K 14/02

- Nutzen, den das Grundstück bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren kann

Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland

Baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland

VG Cottbus, Urteil vom 16.04.2009 – Az. 1 K 829/02

- Erwartung, Fläche werde zu Bauerwartungsland, insbesondere bei entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan, entsprechendem Verhalten der Gemeinde oder entsprechender städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets

Baureifes Land, Rohbauland, Bauerwartungsland

Bauvorbescheid und Bauerwartungsland BayVGH,
Urteil vom 20.04.2009 – Az. 13 A 08.1394

- Fläche im Außenbereich kann im Wertermittlungsverfahren nicht als Bauerwartungsland angesehen, wenn noch kein (positiver) Bauvorbescheid ergangen ist

Sonstiges

Wertverhältniszahl

OVG Brandenburg, Urteil vom 08.04.2004 – Az. 8 D 68/01.G

- Wertverhältniszahl = auf die Verhältnisse des Flurbereinigungsgebiets bezogener Tauschwert
- objektiver Wert bei der Wertermittlung maßgeblich.
- landwirtschaftlich genutzte Bauwerke prägen nicht die Siedlungsstruktur eines Ortsteils

Sonstiges

Die sog. Parallelverschiebung

BayBGH, Urteil vom 25.11.2004 – Az. 13 A 02.749

- verkehrslärmbedingte Wertminderung eines Restgrundstücks ist nach den Grundsätzen der sog. Parallelverschiebung zu berücksichtigen

Sonstiges

Entbehrlichkeit der Wertermittlung

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25.05.2005 – Az. 9 Ca 12017/04

- Entbehrlichkeit bei ausreichender Bestätigung (hier durch Gutachten des Geologischen Landesamtes) der Bodenbestandteile und der Bodenbeschaffenheit

Sonstiges

Parallelen nach Berggesetz

OVG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 12.03.2009 – Az. 2 L 104/08

- entsprechende Anwendung der WertV

Sonstiges

Kompensation des Natureingriffs

BVerwG, Urteil vom 18.03.2009 – Az. 9 A 31/07

- Zumutbarkeitsgrenze kann überschritten sein, wenn durch Kompensationsmaßnahmen wirtschaftliche Existenz gefährdet wird
- getrennte Geltendmachung von Ansprüchen wegen Inanspruchnahme zum Straßenbau und zum Naturschutz

Ältere Rechtsprechung

Die Beschaffung von Ersatzland

BVerwG, Urteil vom 27.03.1980 – Az. 4 C 34/79

- § 17 Abs. 4 FStrG keine Handhabe , wenn das Grundeigentum Dritter beansprucht wird
- § 17 Abs. 4 FStrG zum Ausgleich von Einwirkungen, die nicht nur Folge der zugelassenen Planung und der damit verbundenen Situationsveränderung in der Umgebung sind

Ältere Rechtsprechung

Einbeziehung einzelner Regelungen der Unternehmensflugbereinigung in die Abwägung

BVerwG, Urteil vom 18.12.1987 – Az. 4 C 32/84

- Einbeziehung einzelner Regelungen der Unternehmensflugbereinigung in Abwägung auch vor Bekanntgabe zulässig, wenn diese nach den Umständen des Einzelfalles bei vernünftiger Betrachtungsweise objektiv zu erwarten sind

Ältere Rechtsprechung

Beurteilung der Existenzfähigkeit eines Betriebes

BVerwG, Urteil vom 31.10.1990 – Az. 4 C 25/90, 4 ER 302/90

- Voraussetzungen der Existenzfähigkeit:
Erwirtschaftung eines angemessenen Lebensunterhalts, ausreichende Rücklagen für die Substanzerhaltung und für Neuanschaffungen
- Berücksichtigung von Struktur und Arbeitsweise

Ältere Rechtsprechung

Beweislast bei Planfeststellungen

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 01.09.1994 – Az. 1 C 11073/93

- Beweislast dafür, dass ein Abwägungsmangel nicht kausal geworden ist, trägt der Plangeber

Ältere Rechtsprechung

Die Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes BVerwG, Urteil vom 08.06.1995 – Az. 4 C 4/94

- Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe durch Landverluste kann durch bindendes Angebot zur Bereitstellung geeigneten Ersatzlandes ausgeglichen werden