



VERWALTUNGSGERICHT MAGDEBURG



Az.: 4 A 102/05 MD

verkündet am 13. März 2007
Mätzel, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

der Firma W und G GbR, vertreten durch Herrn J W

Klägerin,

g e g e n

das Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo), Regionalbereich Harz-Börde, Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg,

Beklagten,

wegen

Gebühren für die Übernahme einer Vermessung in das Liegenschaftskataster

hat das Verwaltungsgericht Magdeburg - 4. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 13. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Albrecht als Einzelrichter für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.
Die Klägerin kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 993,18 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Beteiligten streiten über die Höhe von Vermessungskosten für die Übernahme der Ergebnisse einer Liegenschaftsvermessung in das Liegenschaftskataster.

Die Klägerin erwarb im Jahre 2004 eine Waldfläche im Gebiet der Stadt T _____ mit einer Größe von mehr als 1,5 ha. Auf Teilen dieser Fläche betreibt die Klägerin u.a. eine Sesselliftanlage und Parkplätze. Im Flächennutzungsplan der Stadt T _____ wird die gesamte Fläche als „Sondergebiet Touristik“ dargestellt.

Am 11.10.2004 stellte der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur S _____ aus D _____ in einem Grenztermin auf Antrag der Klägerin die Zerlegung und Abmarkung des früheren Flurstücks 1/21 der Flur 14 in der Gemarkung T _____ in die Flurstücke 112 mit einer Fläche von 12.496 m² und 113 mit einer Fläche 5.821 m² fest.

Mit Bescheid vom 14.02.2005 - der Klägerin bekannt gegeben am 18.02.2005 - erhob der Beklagte von der Klägerin für die Anfertigung der Vermessungsunterlagen und die Übernahme der Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung des ÖbVerming S _____ in das Liegenschaftskataster Gebühren in Höhe von 2.305,92 Euro unter Anrechnung eines von der Klägerin gezahlten Vorschusses in Höhe von 1.312,74 Euro. Die von der Klägerin noch zu zahlenden Gebühren setzte der Beklagte in Höhe von 993,18 Euro fest.

Am 16.03.2005 hat die Klägerin Klage erhoben.

Zur Begründung trägt sie vor:

Der Beklagte habe überhöhte Vermessungsgebühren erhoben. Bei der Ermittlung der Gebühren habe er von einem unter der Spanne von 2,50 bis 25 Euro/m² liegenden Bodenwert ausgehen müssen. Dies sei schon aus dem Umstand zu folgern, dass sie, die Klägerin die gesamte Waldfläche zu einem Kaufpreis von 0,27 Euro/m² erworben habe. Der Beklagte habe deshalb keine Baulandpreise zugrundelegen dürfen.

Selbst wenn man mit dem Beklagten davon ausgehe, dass bei der Ermittlung der Gebühren die zukünftige Nutzung der neu gebildeten Flurstücke von Bedeutung sei, sei ein Bodenwert von mehr als 2,50 Euro/m² überhöht und unverhältnismäßig. Insoweit habe der Beklagte nicht berücksichtigt, dass von der streitigen Gesamtfläche von 18.317 m² nur eine Teilfläche von 400 m² für die Bergstation des Sessellifts mit einem Pavillon sowie eine Teilfläche von etwa 3.000 m² für einen Parkplatz genutzt werde. Die gewerbliche Nutzung dieser verhältnismäßig geringen Teilflächen rechtfertige nicht die Annahme eines Bodenwertes von über 2,50 €/m² für die gesamte streitige Fläche.

Die Klägerin beantragt,

den Leistungsbescheid des Beklagten vom 15.02.2005

insoweit aufzuheben, als darin Kosten von mehr als 1.312,74 Euro erhoben werden.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er erwidert: Der Bodenwert der neu gebildeten Flurstücke von mehr als 2,50 €/m² sei bei der Ermittlung der Grundgebühr auf der Grundlage des Bodenrichtwertes vergleichbarer Gebiete und der vorherrschenden Nutzung der streitbefangenen beiden Flurstücke für touristische Zwecke zutreffend nach den differenzierenden Regelungen der Tabelle 1 der Anlage zur Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen ermittelt worden. Der Bodenwert habe durch die Umsetzung der Bauleitplanung eine Wertsteigerung erfahren.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten und des Sachverhalts im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge sowie auf die vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung überreichten Lichtbilder verwiesen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Leistungsbescheid des Beklagten vom 14.02.2005 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die Erhebung der streitigen Vermessungsgebühren sind § 3 Abs. 1 des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt – VwKostG LSA – vom 27.06.1991 (GVBl. LSA S. 154) i. d. F. d. Gesetzes v. 17.11.2000 (GVBl. LSA S. 632) und § 1 Abs. 1 Satz 2 der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungswesen – VermKostVO – vom 15.12.1997 (GVBl. LSA S. 1048) i. d. F. d. dritten Änderungsverordnung vom 06.12.2001 (GVBl. LSA S. 494) i. V. m. den Tarifstellen 9.1, 9.2 und 11.1 des Gebührentarifs zur VermKostVO. Nach diesen Vorschriften sind die Erhebung einer Grundgebühr für den Antrag in Höhe von 194,29 Euro und einer Gebühr in Höhe von 35,79 Euro für die festzustellenden und neuen Grenzpunkte der Flurstücke des Antrages rechtlich nicht zu beanstanden.

Die in dem angefochtenen Leistungsbescheid des Beklagten vom 14.02.2005 festgesetzte Gebühr von 2.075,84 Euro für die Übernahme der Ergebnisse der Zerlegungsvermessung des ObVerming. S in das Liegenschaftskataster entspricht ebenfalls den vorstehend aufgeführten gesetzlichen Vorgaben.

Nach Tarifstelle 11.1 i. V. m. den Tarifstellen 10.1 und 10.2.1 der VermKostVO beträgt die Übernahmegebühr 25 v. H. der Gebühr nach Tabelle 1. Nach dieser Tabelle setzt sich die Zerlegungsgebühr zusammen aus Grundgebühr x Faktor 1 x Faktor 2. Vorliegend hat die Beklagte bei der Errechnung der Gebühr nach der Tabelle 1 den Faktor 1 (Anzahl der neu gebildeten Flurstücke) mit 0,7 und den Faktor 2 (nach Größe der neu gebildeten Grundstücke) mit 4,0 zutreffend ermittelt.

Auch die vom Beklagten errechnete Grundgebühr von 2.965,49 Euro entspricht den Regelungen der Tabelle 1 zur Tarifstelle 10.1 der VermKostVO und ist rechtlich nicht zu beanstanden. Nach der vorgenannten Tabelle ist zur Ermittlung der Grundgebühr der Bodenwert des neu gebildeten Flurstücks auf der Grundlage des Bodenrichtwertes anzuwenden. Liegt für das betreffende Gebiet dieser Bodenrichtwert nicht vor, so ist der Bodenrichtwert vergleichbarer Gebiete zugrunde zu legen (Nr. 1 Satz 1, Nr. 2 der Tabelle 1 zur VermKostVO).

Der Beklagte hat den Bodenwert der neu gebildeten Flurstücke vorliegend zu Recht dem in der Tabelle 1 vorgegebenen Rahmen von 2,50 Euro bis 25,00 Euro pro Quadratmeter zugeordnet. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin nicht der tatsächlich entrichtete Kaufpreis von 0,27 Euro pro Quadratmeter ausschlaggebend. Vielmehr ist, da für das hier betroffene Gebiet ein Bodenrichtwert nicht vorliegt, bei der Ermittlung des Bodenwertes der Bodenrichtwert vergleichbarer Gebiete zugrunde zu legen. Hintergrund dieser Regelung ist, dass bei der Erhebung der Vermessungsgebühren auch die durch die Vermessung und Zerlegung bedingten Wertzuwächse eines Grundstücks abgeschöpft werden sollen (vgl. hierzu VG Magdeburg, Urt. v. 19.06.2003 – 5 A 593/02 MD –). Bezüglich der bei der Ermittlung des Bodenwertes heranzuziehenden Bodenrichtwerte sind in Anlehnung an § 13 Abs. 2 der Wertermittlungsverordnung – WertV – vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) die örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand der streitigen Flächen zu berücksichtigen. Dementsprechend hat der Beklagte zutreffend vergleichbare Bodenrichtwerte eines Entwicklungszustandes i. S. d. § 4 Abs. 2 WertV herangezogen, da vorliegend die Erwartung einer baulichen Nutzung für touristische und somit gewerbliche Zwecke in absehbarer Zeit durch die Darstellung eines Sondergebietes Touristik im Flächennutzungsplan der Gemeinde T gemäß den §§ 10 Abs. 2 und 11 Abs. 2 BauNVO begründet ist.

Aus den dem Gericht vom Beklagten übergebenen Vorgängen (Beiakte B) über Grundstücksveräußerungen in vergleichbaren Gebieten (H platz, Parkplätze für touristische Infrastruktur und Aussichtsturm jeweils in der Gemeinde T sowie Sommerrodelbahn in der Gemeinde S) ergibt sich, dass unter Zugrundelegung vergleichbarer Bodenrichtwerte die jeweiligen Bodenwerte keinesfalls unter 2,50 Euro pro Quadratmeter liegen. Demnach ist vorliegend von einem Bodenwert von 2,50 bis 25,00 Euro pro Quadratmeter auszugehen, einem Wert, der auch der Gebührenberechnung des ÖbVermlng. S in seinem Leistungsbescheid vom 17.11.2004 zugrunde liegt.

Soweit die Klägerin darüber hinaus eine Differenzierung des Bodenwertes nach der tatsächlichen Nutzung der neu gebildeten Flurstücke, nämlich einer Nutzung von 400 m² für die Bergstation des Sessellifts mit Pavillon, von 3.000 m² für Parkplätze und im Übrigen für Waldnutzung für rechtlich geboten hält, folgt das Gericht ihrer Rechtsauffassung nicht. Denn nach Nr. 3 der Tabelle 1 zur Tarifstelle 10.1 der VermKostVO ist bei einer Mischnutzung neu gebildete Flurstücke auf die vorherrschende Nutzung abzustellen. Als vorherrschende Nutzung für die streitbefangenen Flurstücke hat der Beklagte im Liegenschaftskataster zutreffend die Nutzungsart, Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche (SFE) ausgewiesen. Diese (gewerbliche) Nutzungsart ergibt sich aus der Darstellung der Flächen als Sondergebiet Touristik (§ 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 BauNVO) im Flächennutzungsplan der Gemeinde T . Somit ist eine Gliederung der streitbefangenen Flurstücke nach Bodenwerten in unterschiedlicher Höhe rechtlich nicht zulässig.

Nach alledem hat der Beklagte ohne Rechtsfehler die Gebühr für die Übernahme von Vermessungsschriften in das Liegenschaftskataster auf 2.075,84 Euro (25 % von 8.303,37 Euro) festgesetzt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i. V. m. den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 52 Abs. 3 GKG.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Magdeburg,
Magdeburg,

zu stellen. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist.

Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg, einzureichen.

Die Antrags- und die Antragsbegründungsschrift können nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetz

setzes mit Befähigung zum Richteramt oder einen Steuerberater oder einen Wirtschaftsprüfer eingereicht werden; juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

Die Streitwertfestsetzung kann durch Beschwerde an das
Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt,
Magdeburg,

angefochten werden, wenn der Beschwerdewert 200 € (zweihundert Euro) übersteigt. Sie ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder sich das Verfahren anderweitig erledigt hat, bei dem
Verwaltungsgericht Magdeburg,
Magdeburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Beschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Bitte beachten Sie:

Die Anschrift des Verwaltungsgerichts Magdeburg lautet:

bis zum 20. Mai 2007: Schönebecker Straße 67 a, 39104 Magdeburg

ab dem 21. Mai 2007: Breiter Weg 203 – 206, 39104 Magdeburg.

Albrecht