



AUSFÜHRUNG

VERWALTUNGSGERICHT HALLE



Verkündet am 12. Juli 2006

Templin, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn **Andreas M**
Am Gartenweg 51,

Kläger,

g e g e n

das **Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt**,
Maxim-Gorki-Straße 13, 06114 Halle,

Beklagter,

w e g e n

Vermessungskosten

hat das Verwaltungsgericht Halle - 2. Kammer - auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 2006 durch den Präsidenten des Verwaltungsgerichts Meyer-Bockenkamp; die Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Saugier, die Richterin Ohlbrecht sowie die ehrenamtlichen Richter Herr Behn und Herr Bellmann für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen die Höhe des Leistungsbescheides des Beklagten für die Anfertigung von Vermessungsunterlagen und die Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster.

Im Oktober 2003 erwarb der Kläger gemeinsam mit seiner Ehefrau eine nicht vermessene Teilfläche des ehemaligen Flurstücks 97/13 (neue Flurstücksnummer: 306), Flur 5, Gemarkung R. Um die Teilfläche in ein eigenes Flurstück zu überführen und die exakte Flurstücksgröße zu dokumentieren, beantragte der Kläger beim Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVermIng) Dipl.-Ing. B die Sonderung dieser Teilfläche. Dieser beantragte mit Schreiben vom 3. November 2003 beim damaligen Katasteramt Halle die Übernahme der Vermessungsergebnisse in das Liegenschaftskataster und bat um Anfertigung der entsprechenden Vermessungsunterlagen.

Mit Schreiben vom 10. November 2003 forderte das Katasteramt Halle von dem Kläger einen Kostenvorschuss für die Fortführung des Liegenschaftskatasters in Höhe von 412,25 €. Dieser Betrag setzt sich aus einer Grundgebühr für den Antrag in Höhe von 194,29 € sowie den voraussichtlichen Kosten für die Übernahme in Höhe von 217,96 € zusammen. Den Betrag von 217,96 € ermittelte das Katasteramt Halle durch den Ansatz eines Bodenwertes von 2,50 bis 25,00 €/m² für die Ermittlung der Grundgebühr. Die danach zu Grunde zu legende Grundgebühr in Höhe von 2.965,49 € multiplizierte der Beklagte mit dem Faktor 0,7 für die Anzahl der neu gebildeten Flurstücke und dem Faktor 0,7 für die durchschnittliche Fläche in m². Gemäß der Kostenstelle 10.2.1. setzte das Katasteramt für die Sonderung einen Faktor von 0,6 und für die Übernahme in das Liegenschaftskataster nach 11.1 einen Faktor von 0,25 an.

Der ÖbVermIng B verpflichtete den Kläger mit Leistungsbescheid vom 10. Februar 2004 für seine Vermessungsleistungen ausgehend von einem Bodenrichtwert von < 2,50 bis 25 € pro m² zur Zahlung von 1.011,35 €.

Mit Bescheid vom 26. Juli 2004 verpflichtete der Beklagte den Kläger zur Zahlung von Vermessungskosten in Höhe von 620,20 €. Abzüglich des bereits geleisteten Vorschusses verblieb ein Zahlungsbetrag in Höhe von 207,95 €. Bei dieser Endrechnung setzte der Beklagte einen Bodenwert in Höhe von 50,00 bis 150,00 €/m² an und ermittelte so eine

Grundgebühr in Höhe von 3.476,78 €. Der Faktor 0,6 für die Kostenstelle 10.2.1. blieb außer Ansatz.

Die Bodenrichtwertkarte des Beklagten weist für das Flurstück 306, Flur 5, Gemarkung R einen Bodenwert von 70 € pro m² aus.

Am 16. August 2004 hat der Kläger bei Gericht Klage erhoben.

Er trägt vor, die Berechnung sei sachlich und rechnerisch falsch. Die Rechenformel zur Ermittlung der erbrachten Amtshandlungen sei willkürlich verändert worden. Auch wenn es sich bei der ersten Berechnung nur um einen Kostenvorschuss gehandelt habe, habe er davon ausgehen müssen, der berechnete Betrag komme dem zu erwartenden Endbetrag gleich. Auch der ÖbVerming B habe für die Grundgebühr einen Bodenwert in Höhe von 2,50 bis 25 €/m² in Ansatz gebracht. Die amtliche Bodenrichtwertkarte weise für das Gebiet R für alterschlossene Dorf- und neuerschlossenes Wohnbaufläche 18 €/m² und für neuerschlossenes Wohnbaufläche 70 €/m² aus. Für beide Werte seien keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten. Das nördlich an das erworbene Flurstück angrenzende Wohnbaugelände sei nicht voll erschlossen. Der Straßenkörper sei nicht fertig gestellt, es fehlten die Gehwege und es seien keinerlei Beleuchtungseinrichtungen vorhanden. Eine Erschließung sei nicht gegeben, weshalb ein Bodenrichtwert mit einem Wert von 70 €/m² nicht zulässig sei. Der amtliche Bebauungsplan weise für das erworbene Teilstück keine Wohnbaufläche aus und er habe das Flurstück auch nicht zur Wohnbaufläche erworben. Das ehemalige Restgrundstück 97/13, Flur 5, Gemarkung R sei zwar insgesamt als Wohnbaufläche deklariert, werde jedoch landwirtschaftlich genutzt. Südlich an das ehemalige Flurstück 97/13 grenze die Altbebauung des Dorfes R an. Im Kaufvertrag sei nicht von voll erschlossenem Bauland die Rede. Bedenken gegen die Einstufung als Wohnbaufläche habe er nicht äußern können, weil er mit der Begriffsdefinition WBF für Wohnbaufläche keine finanzielle Wertvorstellung verbunden habe und mit der Mitteilung keine Rechtsbehelfsbelehrung verbunden gewesen sei.

Der Kläger beantragt,

den Leistungsbescheid des Beklagten vom 26. Juli 2004 aufzuheben, soweit mit diesem ein Betrag von mehr als 557,54 € gefordert wird.

Der Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Er führt aus, sofern der Kläger davon ausginge, das erworbene Teilstück weiche in seinen Eigenschaften vom definierten Richtwert ab, so treffe das lediglich auf den Verkehrswert und nicht den Bodenrichtwert zu. Die Vermessungskostenverordnung stelle ausdrücklich auf den Bodenrichtwert ab. Aufgrund seiner Lage im Bereich eines neu entstehenden reinen Wohngebietes könne das in Rede stehende Flurstück nicht dem Mischgebiet Dorf zugeordnet werden. Hiernach sei ein Ansatz von 50 bis 150 €/m² gerechtfertigt. Ein Anspruch des Klägers auf den zu erwartenden Endbetrag bei Anforderung der Kosten per Kostenvorschuss bestehe nicht.

Wegen des weiteren Sachverhalts und des Sach- und Streitgegenstandes im Übrigen wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung und Beratung der Kammer gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Leistungsbescheid des Beklagten ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Rechtlicher Anknüpfungspunkt für die Erhebung der Vermessungskosten sind die §§ 1 ff. des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2002 (GVBl. LSA S. 130) i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 1 der Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (VermKostVO) vom 15. Dezember 1997 (GVBl. LSA S. 1048), in der geänderten Fassung vom 6. Dezember 2001 (GVBl. LSA S. 494). Danach sind für Amtshandlungen und Leistungen der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde sowie für Amtshandlungen der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Kosten (Gebühren und Auslagen) zu erheben. Gemäß § 3 Abs. 1 VermKostG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 2 VermKostVO ergibt sich die Höhe der Gebühren aus der Anlage der VermKostVO.

Die Tarifstellen 10.1. – Zerlegung – und 10.2. – Sonderung – der Anlage der VermKostVO verweisen auf die Berechnung der Gebühren auf der Grundlage der Tabelle 1. Danach setzt sich die Gebühr aus der Grundgebühr x Faktor 1 x Faktor 2 zusammen. Für die Grundgebühr gelten nach dieser Tabelle die folgenden Regeln:

1. Zur Ermittlung der Grundgebühr ist der Bodenwert des neu gebildeten Flurstücks auf der Grundlage des Bodenrichtwertes zu verwenden. Der Bodenrichtwert für baureife Flächen enthält die Beiträge für die vorhandenen oder zu erstellenden Erschließungsanlagen.
2. Liegt für das betroffene Gebiet dieser Bodenrichtwert nicht vor, so ist der Bodenrichtwert vergleichbarer Gebiete zu Grunde zu legen. ...
3. Bei Mischnutzung eines neu gebildeten Flurstücks ist die vorherrschende Nutzung anzuhalten.

Nach diesen Grundsätzen ist die Beklagte zu Recht von einem Bodenwert von größer als 50 bis zu 150 € pro m² ausgegangen. Der Bodenrichtwert ist für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Wohnbebauung Gartenstraße – liegende neu gebildete Flurstück mit der Flurnummer 306 mit 70,00 € pro m² Grundstücksfläche vom Gutachterausschuss ausgewiesen. Aufgrund dieser ausdrücklichen Regelung bedarf es keiner Prüfung der tatsächlichen Nutzung oder der Ermittlung des Bodenrichtwertes vergleichbarer Gebiete. Denn diese Alternativen zur Ermittlung der Grundgebühr greifen nur, wenn ein Bodenrichtwert nicht feststeht. Dies ergibt sich aus dem systematischen Zusammenhang der vorstehenden Regelungen. Ziffer 2. findet ausdrücklich nur dann Anwendung, wenn ein Bodenrichtwert nach Ziffer 1. nicht vorliegt. Insoweit kommt es also rechtlich nicht darauf an, dass für das alt erschlossene nah gelegene Dorfgebiet nur ein Bodenrichtwert von 18,00 € anzusetzen ist. Die räumlichen Grenzen des Bebauungsplangebietes mit einem Richtwert von 70,00 € sind klar umrissen. Es wird auch ausdrücklich auf den Bodenrichtwert und nicht auf den Verkehrswert eines Grundstückes abgestellt. Ziffer 3. wiederum kann nur im Zusammenhang mit Ziffer 2. gelesen werden. Denn auf die vorherrschende Nutzung kann es nur dann ankommen, wenn eine Bodenrichtwertbestimmung fehlt. Daraus ergibt sich zugleich, dass die tatsächliche oder beabsichtigte Nutzung des Flurstückes unerheblich ist, wenn ein Bodenrichtwert vorliegt.

Die Zugrundelegung des Bodenrichtwertes ist auch nicht deshalb unbillig, weil dieser nicht auf die tatsächlichen Verhältnisse abstellt. Zwar enthält der Bodenrichtwert nach Satz 2

der Ziffer 1 der Tabelle 1 der VermKostVO für baureife Flächen die Beiträge für die vorhandenen oder zu erstellenden Erschließungsanlagen und bedeutet der in Klammern gesetzte Bodenrichtwert von 70 €, dass Beiträge für die Erschließung bereits gezahlt worden sind. Selbst wenn – wie der Kläger ausführt – der Gartenweg nicht voll erschlossen ist, hat er die Möglichkeit das Grundstück baulich zu nutzen. § 30 BauGB knüpft an die Sicherung der Erschließung an. Davon ist auszugehen, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Kommentar, § 30 Rn. 17).

Bei einem Bodenwert von > 50 € bis 150 pro m² ist nach Tabelle 1 eine Grundgebühr von 3.476,78 € anzusetzen. Der Faktor 1 beträgt bei einem neu gebildeten Flurstück 0,7. Der Faktor 2 beträgt bei einer Fläche von 270,00 m² ebenfalls 0,7. Dies ergibt multipliziert einen Betrag nach der Tabelle 1 von 1.703,62 €. Für die Übernahme von Vermessungsergebnissen in das Liegenschaftskataster beträgt die Gebühr nach Tarifstelle 11.1 25 v. H. der Gebühr nach Tabelle 1. Dies ergibt ein Produkt von 425,91 €. Hiervon sind nicht – wie beim Kostenvorschuss – weitere 60 v. H. in Abzug zu bringen. Zwar wird in der Tarifstelle 11.1. – Zerlegung – auf die Tarifstellen 10.1 und 11.2.1. verwiesen. Dies dient indes lediglich der Klarstellung, dass neben der Zerlegung nach 10.1. auch die Bildung der Flurstücke im Wege der Sonderung nach 10.2.1 von der Tarifstelle 11.1 umfasst sein soll. Deshalb ist aber nicht der nach 10.2.1 bereits reduzierte Betrag zu Grund zu legen. Denn 11.1 knüpft ausdrücklich an das Ergebnis der Berechnung der Tabelle 1 an. Dem Betrag von 425,91 € ist unstreitig die Grundgebühr von 194,29 € hinzuzurechnen. In der Summe ergibt dies einen Gebührenbetrag von 620,20 €.

Dass der Beklagte lediglich einen Vorschuss von 412,25 € forderte, lässt keine andere Bewertung zu. Nach § 7 Abs. 2 VwKostG LSA kann eine Amtshandlung von der vorherigen Zahlung der Kosten oder von der Zahlung oder Sicherstellung eines angemessenen Kostenvorschusses anhängig gemacht werden. Der Beklagte bezeichnete die mit Schreiben vom 10. November 2003 angeforderten Kosten zwar als „voraussichtliche Kosten“. Es handelt sich hierbei aber gerade nur um die voraussichtlichen (Alt. 2) und nicht um die endgültigen Kosten (Alt. 1). Entsprechend sind die Kosten auch als Kostenvorschuss bezeichnet. In dem Schreiben vom 10. November 2003 weist die Beklagte ausdrücklich darauf hin, dass die endgültigen Kosten erst nach Beendigung der beantragten Amtshandlung festgesetzt werden und von der Höhe des Kostenvorschusses abweichen können. Demnach konnte der Kläger nicht darauf vertrauen, dass die tatsächlichen Kosten den

Kostenvorschuss nicht übersteigen. Die für die Gebührenberechnung im Zeitpunkt der Entstehung der Kostenschuld maßgebliche Grundgebühr (Bodenrichtwert) stand bei Anforderung der Kosten auch noch gar nicht endgültig fest. Die an Gesetz und Recht gebundene Beklagte war gehalten, die bei Anforderung des Kostenvorschusses zu Unrecht erfolgte Reduzierung des Betrages um den Faktor 0,6 (vgl. 10.2.1 der Tariftabelle) im Leistungsbescheid zu korrigieren.

Schließlich vermag auch die von dem ÖbVermIng Brumme für die Liegenschaftsvermessung (unzutreffend) zu Grunde gelegte Grundgebühr in Höhe von 2.965,49 € ausgehend von einem Bodenwert von > 2,50 bis 25 € pro m² die Gebührenfestsetzung des Beklagten nicht entsprechend zu binden. Denn tatsächlich liegt der Bodenrichtwert bei 70 € pro m².

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist die Berufung an das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg statthaft, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird. Die Zulassung der Berufung ist bei dem Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle, innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils schriftlich zu beantragen. Der Zulassungsantrag 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, Schönebecker Straße 67a, 39104 Magdeburg, einzureichen.

Die Antrags- und Antragsbegründungsschrift können nur durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt 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 Auf-

sichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen. In Angelegenheiten der Kriegsopferversorgung und des Schwerbehindertenrechts sowie der damit in Zusammenhang stehenden Angelegenheiten des Sozialhilferechts sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Verbänden im Sinne des § 14 Abs. 3 Satz 2 des Sozialgerichtsgesetzes und von Gewerkschaften zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Prozessvertretung befugt sind. In Abgabeangelegenheiten sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zugelassen. In Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind vor dem Oberverwaltungsgericht als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Gewerkschaften zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Vertretung befugt sind.

Meyer-Bockenkamp

Dr. Saugier

Ohlbrecht

BESCHLUSS

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 62,66 € festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, Abs. 3 GKG in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718). Hiernach ist in Verfahren vor den Gerichten der Verwaltungsgerichtsbarkeit, sofern der Antrag des Klägers einen auf eine bezifferte Geldleistung gerichteten Verwaltungsakt betrifft, deren Höhe maßgebend. Der Kläger wendet sich gegen den Leistungsbescheid in Höhe von 62,66 €.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Obergericht des Landes Sachsen-Anhalt in Magdeburg statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist auch statthaft, wenn sie das Gericht wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Verwaltungsgericht Halle, Thüringer Straße 16, 06112 Halle, 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 Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Meyer-Bockenkamp

Dr. Saugier

Ohlbrecht

Ausgefertigt:

Halle, 20. Juli 2006



Justizangestellte
Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle