



VERWALTUNGSGERICHT HALLE



Az.: 2 A 262/05 HAL

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In der Verwaltungsrechtssache

der J _____, vertreten durch den Geschäftsführer

Klägerin,

Proz.-Bev.: Rechtsanwälte Voss & Aschemann,
Georgenplatz 19, 30159 Hannover,

g e g e n

das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
Maxim-Gorki-Straße 13, 06114 Halle, - 42.2-05122 K 111 -

Beklagter,

w e g e n

Vermessungsgebühren

hat das Verwaltungsgericht Halle - 2. Kammer - ohne mündliche Verhandlung am 10. Januar 2007 durch die Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Saugier als Einzelrichterin für R e c h t erkannt:

Der Bescheid des Beklagten vom 12. Juli 2005 wird aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich gegen einen Gebührenbescheid des Beklagten für die Erstattung eines Verkehrswertgutachtens.

Unter dem 3. Februar 2005 beauftragte die Klägerin den Beklagten, Gutachterausschuss, die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens für das 31.868 m² große Grundstück in S , Flur 6, Flurstück 131/3 mit der Straßenbezeichnung Thyra Höhe 24. Es ist bebaut mit einem Holzfachwerkgebäude im villenartigen Stil, mit steilen Sattel- und Walmdachformen sowie einzelnen Turmhauben und Erkern. Es wurde zum Zeitpunkt der Auftragserteilung als Waldhotel der 3-Sterne-Kategorie genutzt. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Nebengebäude (Holzfachwerkgebäude), das jedenfalls Anfang 2005 leer stand und vormals als Personalhaus genutzt wurde. Daneben ist ein eingeschossiges Ferienhaus mit flachem Satteldach errichtet. In dem Anschreiben der Klägerin an den Beklagten heißt es wörtlich:

"Wir sind ein etablierter Hotelbetreiber in Stolberg/Harz (Wellness-Hotel S) und wären grundsätzlich daran interessiert, dass "Landhotel W " langfristig zu bewirtschaften. Das Hotel, im Eigentum der Handwerkskammer, wurde nach der Wende umfangreich als Schulungszentrum saniert, hat aber trotz aller Versuche noch nie einen langfristigen oder erfolgreichen Betreiber gefunden. Dies liegt zum einen an der zu kleinen Größe (ca. 17 Zimmer) sowie an der Notwendigkeit, ein Spezialkonzept verfolgen zu müssen. Wir glauben unter Umständen bestimmte Investitionen aufbringen zu können sowie Nischenkonzepte anbieten zu können. Des Weiteren könnte es möglich werden, unseren Ausbildungsbetrieb entsprechend auszudehnen und weitere, langfristige Arbeitsplätze anzubieten. (...) Diese personal- und vertriebsintensiven Konzepte, welche durch nicht unerhebliche Investitionen im Anlagenbereich begleitet werden müssen, sind unserer Meinung auch nur dann denkbar, wenn gewisse Synergien aus bestehenden Einrichtungen genutzt werden können (so wie zurzeit durch die derzeitigen Hotelbetreiber). (...) Die Handwerkskammer zeigte sich grundsätzlich allen langfristigen und nachhaltigen Alternativen offen gegenüber. (...) Daher erlaube ich mir mit der Bitte an Sie heranzutreten, ein entsprechendes Gutachten in Bezug auf den Verkehrswert dieser Managementimmobilie zu erstellen - Kosten zu meinen Lasten."

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich Saale-Unstrut des Beklagten (besetzt mit einem Vorsitzenden und zwei ehrenamtlichen Gutachtern) erstellte unter dem 11. Mai 2005 ein Verkehrswertgutachten. Darin heißt es auf Seite 10 bis 11:

"Die mit Hotels, Gaststätten und Restaurants bebauten Grundstücke gehören zur Gruppe der gastgewerblichen Grundstücke und sind unter bewertungstheoretischen Gesichtspunkten in die Gruppe der Geschäfts- und Gewerbegrundstücke (Dienstleistungsgewerbe) einzuordnen; somit gelten bei der Verkehrswertermittlung für diesen Teilmarkt die Wertermittlungsgrundsätze, die für Grundstücke des Dienstleistungsgewerbes gelten. Es handelt sich somit eigentlich um ein Ertragsgrundstück!

Die Grundlage bei der Ermittlung des Ertragswertes eines Grundstücks ist entweder die erzielte Pacht bzw. Mieteinnahme aus dem Grundstück oder aber beim modifizierten Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) die Ertragskraft des Bewertungsobjektes.

Beide Verfahren setzen allerdings voraus, dass hinreichend gesicherte Zahlenangaben über durchschnittliche Umsätze in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie und Sonstiges vorliegen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt schätzt der Gutachterausschuss ein, dass das zu Verfügung stehende Datenmaterial für das Bewertungsobjekt zu keinen plausiblen Verkehrswerten führt und somit nicht die Grundlage einer Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB sein kann.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt deshalb den Verkehrswert ausgehend von dem Sachverhalt, um ein gleichwertiges Objekt (Hotel mit mittlerem Ausstattungsstandard) neu errichten zu können. Demnach sind im Wertermittlungsansatz für die Normalherstellungskosten und der gewählten Restnutzungsdauer sowohl sämtliche Sanierungskosten als auch die getätigten Investitionen enthalten."

Der Gutachterausschuss ermittelte den Wert der baulichen Anlagen mit dem Sachwertverfahren und addierte den im Vergleichswertverfahren ermittelten Bodenwert. Der danach ermittelte Verkehrswert betrage 1.300.000,00 EUR.

Mit Schreiben vom 23. Juni 2005 legte die Klägerin gegen das Gutachten „Einspruch“ ein. Zur Begründung führte sie aus, dass im Gutachten keine Angaben zum Ertragswert gemacht worden seien. Da das Objekt gewerblich genutzt werden soll, sei der Betrag, den man benötige, um ein gleichwertiges Objekt neu errichten zu können, mithin das Sachwertverfahren, nicht (allein) maßgeblich, um den Verkehrswert des Hotelgrundstücks angemessen zu beurteilen.

Hierauf teilte der Beklagte der Klägerin unter dem 4. Juli 2005 mit, dass das BayObLG entschieden habe, dass bei Hotels stets das Sachwertverfahren Anwendung finde, weil für den Ertrag eines Hotels stark von der Art der Betriebsführung und der Tüchtigkeit des Inhabers abhängig. Bei anderen Renditeobjekten würde die Höhe der Miete oder Pacht nicht so stark vom Betriebsinhaber abhängen, so dass dort das Ertragswertverfahren sachgerecht sei. Der Gutachterausschuss habe für das Hotel W auch das Ertragswertverfahren angewandt und einen Wert von 2,015 Millionen Euro ermittelt. Diesen Wert habe er aber als unplausibel verworfen. Das Vergleichswertverfahren sei nicht anwendbar, weil es keine geeigneten Vergleichsfälle für Hotelobjekte gäbe.

Mit Leistungsbescheid vom 12. Juli 2005 erhob der Beklagte von der Klägerin für die Wertermittlung Kosten in Höhe von 3.537,34 EUR und sprach unter Abzug des gezahlten Vorschusses i. H. v. 500,00 EUR ein Leistungsgebot i. H. v. 3.037,34 EUR aus. Den Betrag ermittelte er nach der allgemeinen Gebührenordnung LSA vom 30. August 2004 (GVBl. LSA S. 554), Anlage Nr. 60, Nr. 1.4, für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks (bei einem Verkehrswert zwischen 750.001 und 1 Mio. EUR - Grundbetrag 2.670,00 EUR, sowie für jede weiteren 250.000 EUR 240,00 EUR) plus Mehrwertsteuer i. H. v. 465,60 EUR sowie Gebühren und Auslagen i. H. v. 138,48 EUR (Umsatzsteuer 22,16 EUR) und Versandkosten i. H. v. 1,10 EUR.

Hiergegen hat die Klägerin am 4. August 2005 bei dem erkennenden Gericht Klage erhoben. Zur Begründung führt sie aus, dass dem Leistungsbescheid ein mangelhaftes Gutachten zugrunde liege. Denn für die Ermittlung eines Verkehrswertes für ein Hotel habe das Ertragswertverfahren angewendet werden müssen. Das als Hotel genutzte Objekt sollte auch nach dem etwaigen Erwerb durch die Klägerin als ein solches genutzt werden. Diese Zweckbestimmung sei dem Beklagten auch wegen der eindeuti-

gen Auftragserteilung bekannt gewesen. Es handele sich also um eine so genannte Management- oder Betreiberimmobilie, mithin um ein Geschäftsgrundstück, für das das Ertragswertverfahren die sachgerechte Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes sei. Dies sei auch langjährige Rechtsprechung des BGH. Auch sehe es der Beklagte genau so, wenn er unter Seite 10 des Gutachtens erklärt, dass es sich "eigentlich um ein Ertragsgrundstück" handele. Das Sachwertverfahren werde immer dann angewandt, wenn die Sache im Vordergrund stehe und nicht der Ertrag. Die Wahl des Sachwertverfahrens verstoße gegen die allgemein angewandten Regeln der Gutachterschätzlehre. Die Begründung für die Wahl des Sachwertverfahrens sei nicht plausibel. Das zur Verfügung gestellte Datenmaterial sei sehrwohl geeignet gewesen, einen Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu bilden. Aber selbst, wenn man mangelndes Datenmaterial unterstellen würde, hätte es aufgrund der Eindeutigkeit der Auftragserteilung einer Benachrichtigung i. S. von §§ 665, 666 BGB analog bedurft. Schließlich sei auch das angewandte Sachwertverfahren fehlerhaft. Die Berechnungsgrundlagen seien nicht nachzuvollziehen. So fänden sich weder Quadratmeterangaben zu den einzelnen Hotelzimmern, noch Angaben zum konkreten Ausstattungsstandard.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 12. Juli 2005 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt er aus, den Kostenbescheid könne man nicht mit Erfolg mit Einwendungen gegen das Gutachten angreifen. Auch sei das Sachwertverfahren zu Recht angewandt worden, weil keine ausreichend gesicherten Angaben über durchschnittliche Umsätze in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie und Sonstiges vorgelegen hätten. Die Klägerin habe in ihrem Antrag selbst vorgetragen, dass noch "nie ein langfristiger und erfolgreicher Betreiber" gefunden worden sei und es deshalb notwendig sei, ein "Spezialkonzept" zu verfolgen. Zudem beruft er sich auf die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts, wonach Hotelgrundstücke in der Regel im Sachwertverfahren zu bewerten seien (BayObLG, Beschl. v. 8. März 1979 - BREG 3 Z 109/76 -, zitiert aus juris). Das Gericht müsse auch vor einer Aufhebungsentscheidung

ein Obergutachten nach § 198 Abs. 2 BauGB einholen. Schließlich habe das Gutachten keine bindende Wirkung, d. h. die Vertragsbeteiligten können sich bei einer eventuellen Veräußerung ihrerseits über einen Kaufpreis einigen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten Bezug genommen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der Entscheidung gewesen.

Entscheidungsgründe:

Das Gericht durfte mit Einverständnis der Beteiligten gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheiden.

Die zulässige Klage hat auch in der Sache Erfolg.

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

Rechtlicher Anknüpfungspunkt für den angefochtenen Verwaltungsakt ist die aufgrund von §§ 3, 15 Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt erlassene Allgemeine Gebührenordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 30. August 2004 (AllGO LSA). Nach § 1 Abs. 1 AllGO sind u. a. für Leistungen, die von Behörden des Landes bewirkt werden, ohne dass sie Amtshandlungen sind, Gebühren und Pauschbeträge für Auslagen nach dieser Verordnung und dem Kostentarif (Anlage) zu erheben. Nach Tarif-Nr. 60, Tarifstelle 1.2.1.4. sind für Gutachten über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks bei einem Verkehrswert von 750.001 bis 1 Mio. Euro 2.670,00 EUR für jede weiteren 250.000 (Verkehrswert) 240,00 EUR Gebühren festzusetzen. Insofern ist die Gebühr nicht zum Nachteil der Klägerin falsch berechnet worden.

Die Erhebung der Gebühr ist jedoch rechtswidrig, weil die Klägerin einen Erlassanspruch nach § 12 Abs. 1 VerwKostG LSA gegen den Beklagten hat, was zur Rechtswidrigkeit des Gebührenbescheids führt. Nach § 12 Abs. 1 VerwKostG LSA, der gemäß § 15 Abs. 2 VerwKostG LSA auch für Leistungen, die von Behörden des Landes

bewirkt werden, ohne dass sie Amtshandlungen sind, Anwendung findet, sind Kosten, die dadurch entstanden sind, dass die Behörde die Sache unrichtig behandelt hat, zu erlassen. So liegt es hier. Denn eine unrichtige Sachbehandlung liegt nach Überzeugung des Gerichts auch dann vor, wenn die mit der Gebühr abzugeltende Leistung, die keine Amtshandlung ist, fehlerhaft ist.

So liegt es hier.

Dabei bedarf es keiner abschließenden Entscheidung darüber, ob für die Ermittlung des Verkehrswertes des Landhotels W das Ertragswertverfahren nach §§ 15 ff. WertV (Wertermittlungsverordnung vom 6. Dezember 1988, BGBl. I S. 2209, i. d. F. vom 18. August 1997, BGBl. I 2081) oder das Sachwertverfahren nach §§ 21 ff. WertV oder eine Kombination aus diesen die angemessene Wahl ist. Welches Verfahren Anwendung findet, ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Geflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV). Bei der Bestimmung des Verkehrswertes eines bebauten Grundstücks kommt es auf die Besonderheiten des Einzelfalles an (BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, VII ZR 189/68, zitiert aus Juris). Eine schematische Bestimmung des Verkehrswertes auf der Grundlage des arithmetischen Mittels von Ertrags- und Sachwert ist nicht sachgerecht (BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, a. a. O.). Für die Bemessung des Verkehrswerts eines bebauten Grundstücks ist „in der Regel und im Wesentlichen“ dessen Ertragsfähigkeit maßgebend; es ist aber nicht nur der Ertragswert in Betracht zu ziehen; auch der Sachwert ist zu berücksichtigen; beide Werte können nebeneinander – je nach Lage des Falles auch das Mittel aus ihnen – herangezogen werden (BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, m. w. N. aus seiner Rspr.; vgl. auch § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV). Es kann auch eine der Größen den Vorrang haben, während die andere nur zur Wertkorrektur in beschränktem Rahmen herangezogen werden kann. Vornehmlich ist dann auf den Ertragswert abzustellen, wenn das zu bewertende Gebäude dazu bestimmt ist, nachhaltig Ertrag zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäftsgebäuden u.ä.; steht dagegen die Eigennutzung im Vordergrund, wie bei Ein- oder Zweifamilienhäusern (insbesondere Villen), kann es auf Erträge, die gar nicht in erster Linie erstrebt würden, nicht ankommen (BGH, Urt. v. 13. Juli 1970, a. a. O.).

In der Rechtsprechung wird die Anwendung des einen (Ertragswert) oder des anderen Verfahrens (Sachwert) bei Hotelgrundstücken nicht einheitlich beurteilt:

Der Bundesgerichtshof scheint sich eher für das Ertragswertverfahren auszusprechen (vgl. BGH, Ur t. v. 13. Juli 1970 - VII ZR 189/68; Beschl. v. 11. März 1993 - III ZR 24/92; Ur t. v. 16. Sept. 2003 - XII ZR 74/02, alle zitiert aus juris). In dem Fall, in dem der Grundstückseigentümer das mit einer Gaststätte und einem Hotel bebaute Grundstück als Familienbetrieb in hundertjähriger Tradition geführt hat, sei es nach dem BGH nicht zu beanstanden, wenn in getrennten Schritten jeweils der Sachwert und der Ertragswert des Grundstücks ermittelt werde und sodann die Ergebnisse beider Methoden in der Weise kombiniert werden, dass der Gesamtwert aus einer Addition von 70% des Sachwertes und 30% des Ertragswertes gebildet werde (BGH, Beschl. v. 11. März 1993, III ZR 24/92, zitiert aus Juris). In einer anderen Entscheidung heißt es, dass der Wert eines Hotelappartements nicht entscheidend von den vorgenommenen Aufwendungen, sondern von dessen Ertragswert abhängt; für diesen sei nicht nur die Ausstattung des einzelnen Appartements, sondern insbesondere auch die Lage des Hotels, die Attraktivität der Hoteleinrichtungen wie Lobby, Restaurant, Bar, Pool, Sauna, Fitnessräume etc., das Marketingkonzept, der Erfolg von Werbemaßnahmen und besonderen Veranstaltungen des Hotels sowie der Service von großer Bedeutung (BGH, Ur t. v. 16. Sept. 2003, XI ZR 74/02, zitiert aus Juris).

Nach dem LG Kempten (Beschl. v. 28. April 1998, 4 T 2607/97, zitiert aus Juris) sei für die Ermittlung des Verkehrswerts eines der Zwangsversteigerung unterliegenden Hotelgrundstücks regelmäßig nur das Ertragswertverfahren anzuwenden; es sei kein Mittelwert aus dem Sachwert und dem Ertragwert zu bilden.

Dagegen seien nach dem Bayerischen Obersten Landesgericht mit Beschluss vom 8. März 1979 (BReg 3 Z 109/76, zitiert aus Juris, unter Bezugnahme auf Literaturmeinungen auch zum Steuerrecht) Hotelgrundstücke in der Regel im Sachwertverfahren zu bewerten. Dies wird damit begründet, dass der Ertrag bei einem Hotel stark von der Art der Betriebsführung und der Tüchtigkeit des Inhabers abhängt. Dagegen würde die Person des Betriebsinhabers bei sonstigen Geschäftsgrundstücken, sofern sie üblicherweise vermietet oder verpachtet werden für den Ertrag des Grundstücks keine besondere Rolle spielen. Deshalb stelle der Ertrag keinen geeigneten Anknüpfungspunkt für die Bewertung nach § 19 Kostenordnung dar. Diese Entscheidung erging im

Rahmen der Kostenordnung, nach der die Kosten (Gebühren und Auslagen) in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit erhoben werden. Danach bestimmen sich die Gebühren nach dem Geschäftswert, der durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 1 KostO), wobei § 19 Abs. 2 KostO auch auf den letzten Einheitswert abstellt. Gegenstand der Bewertung nach § 19 KostO sind die Grundstücke, mit den darauf stehenden Gebäuden, nicht aber der Wirtschaftsbetrieb (BayObLG, Beschl. v. 8. März 1979, BReg 3 Z 109/76, a. a. O.). Die Wertermittlung im Rahmen der Bestimmungen der Kostenordnung, also für die Bestimmung von Gerichtsgebühren, darf den Gerichten nicht unverhältnismäßig erschwert werden (BayObLG, Beschl. v. 8. März 1979, BReg 3 Z 109/76, a. a. O.). Einen Grundsatz für die Beurteilung des Verkehrswertes für einen beabsichtigten Erwerb eines Hotelgrundstücks stellt diese Entscheidung nach Überzeugung des erkennenden Gerichts nicht auf.

Dies mag im Ergebnis auf sich beruhen. Denn das Gutachten wird dem Begründungserfordernis aus § 7 Abs. 2 WertV nicht gerecht. Die Begründung, warum sich der Gutachterausschuss für das Sachwertverfahren entschieden hat, hält der rechtlichen Überprüfung deshalb nicht Stand, weil sich der Gutachterausschuss nicht mit der gebotenen Tiefe mit der Anwendung des Ertragswertverfahrens auseinandergesetzt. Insofern wird das Gutachten in Ansehung der oben dargelegten rechtlich nicht einheitlich beurteilten Frage der Bewertung von Hotelgrundstücken und des Umstandes, dass es in dem vom BayObLG zu beurteilenden Verfahren, auf den sich der Beklagte beruft, (lediglich) um Gerichtsgebühren ging, wäre eine ausführliche Beschäftigung mit dem Ertragswertverfahren angemessen gewesen. Denn es ging hier – wie aus dem Auftrag ersichtlich – um einen beabsichtigten Erwerb des Objekts durch die Klägerin. Gegenstand der von der Klägerin vom Gutachter begehrten Bewertung war also gerade der Wirtschaftsbetrieb und dessen Ertragsfähigkeit. In erster Linie wird mit dem Objekt die Erzielung von Erträgen angestrebt. Dies sieht der Gutachterausschuss ebenso, wenn er auf Seite 11 ausdrücklich schreibt: "es handelt sich somit eigentlich um ein Ertragsgrundstück". Warum er das Ertragswertverfahren nicht anwendet, begründet er nicht mit der Entscheidung des BayObLGs sondern damit, dass ausreichend gesicherte Angaben über durchschnittliche Umsätze in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie und Sonstiges nicht vorgelegen hätten: Der Gutachterausschuss schätzte ein, dass das zu Verfügung stehende Datenmaterial für das Bewertungsobjekt zu keinen plausiblen Verkehrswerten führe und somit nicht die Grundlage einer Verkehrswerter-

mittlung sein könne. Dies vermittelt zum einen den Eindruck als hätte er sich von organisatorischen Umständen leiten lassen und hätte erforderliche Unterlagen schlicht nicht nachgefordert. Es ist diesbezüglich nicht ersichtlich, warum ein weiteres Bemühen um Sachaufklärung dem Gutachterausschuss nicht möglich gewesen sein soll. Dem Klägervortrag, dass die vorgelegten Unterlagen sehrwohl ausgereicht hätten, um eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren durchzuführen, ist der Beklagte nicht substantiiert entgegen getreten. Schließlich war das Hotel zum maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt, im Mai 2005, auch tatsächlich in Betrieb und der damalige Betreiber war mit einer Begutachtung einverstanden. Es ist von dem Beklagten weder vorgetragen noch ersichtlich, warum Unterlagen nicht hätten besorgt werden können, wenn solche tatsächlich gefehlt haben sollten.

Zum anderen gilt, dass selbst dann, wenn sich die Gutachter von den Erwägungen hat leiten lassen, dass das Sachwertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes des Hotels angemessener sei als das Ertragswertverfahren, er dies im Einzelfall detailliert hätte begründen müssen. Denn offenbar war er auf Grundlage des vorgelegten Zahlenmaterials sehr wohl in der Lage, einen Ertragswert zu berechnen. Dies ergibt sich aus der Stellungnahme des Gutachters vom 4. Juli 2005, wonach er einen Wert von 2,015 Millionen Euro über das Ertragswertverfahren ermittelt habe. Der Gutachterausschuss hat – insoweit zu Recht – die vom Bayrischen Obersten Landgericht zur Kostenordnung vertretene Rechtsauffassung, dass bei Hotelgrundstücken (stets) das Sachwertverfahren Anwendung findet, nicht kritiklos ohne Einzelfallprüfung übernommen. Warum er den ermittelten Ertragswert für unplausibel hielt und warum sich dieser Wert nicht wenigstens als Korrektur des ermittelten Sachwerts angeboten hätte wird nicht dargetan. Der ermittelte Ertragswert wird nicht einmal erwähnt. Dies wäre aber erforderlich gewesen. Denn es kam der Klägerin erkennbar auf die wirtschaftliche Nutzung des Objekts auch weiterhin als Hotel an. Insbesondere handelt es sich bei dem Hotel auch nicht um einen Familienbetrieb, bei dem nach den o.g. Grundsätzen das Sachwertverfahren eine größere Bedeutung hat als das Ertragswertverfahren. Dass der Umstand, dass für dieses Objekt „trotz aller Versuche noch nie einen langfristigen oder erfolgreichen Betreiber gefunden“ wurde, nach Auffassung des Gutachterausschusses gegen die Anwendung des Ertragswertverfahrens spricht, hätte im Gutachten näher ausgeführt werden müssen. Denn gerade mit Blick darauf, dass das Objekt wirtschaftlich genutzt wird und auch weiter genutzt werden sollte, hätte eine schlüssige

und vertiefte Auseinandersetzung erfordert, warum das Ertragswertverfahren wenigstens nicht als Korrektiv zum Sachwertverfahren heranzuziehen sei.

Schließlich vermochte der Beklagte den von der Klägerin gerügten Mangel im angewandten Sachwertverfahren nicht ausräumen. Es ist nicht auszuschließen, dass der Gutachterausschuss zu einem anderen Verkehrswert gekommen wäre, er wenn die Zimmergröße und die Ausstattung berücksichtigt hätte (vgl. auch § 21 Abs. 1 WertV „besondere Betriebseinrichtung“ sind beim Sachwertverfahren zu berücksichtigen).

Der Gebührenbescheid, der Rechtsgrundlage für das Behalten dürfen einer Gebühr für die Erstattung des Gutachtens sein soll, ist nach alledem aufzuheben.

Die Anfechtungsklage ist auch spruchreif. Insbesondere musste das Gericht nicht – wie der Beklagte meint – ein Obergutachten nach § 198 Abs. 2 BauGB einholen. Denn das Gericht konnte bereits aufgrund des bisherigen Sach- und Streitsstandes zur Sache entscheiden. Eine weitere Beweiserhebung war nicht erforderlich. Erst dann, wenn das Gericht weitere Sachaufklärung für erforderlich gehalten hätte, wäre die Einholung eines Obergutachtens geboten gewesen. Das Gericht ist auch nicht verpflichtet, dem Beklagten, die Möglichkeit zur Heilung von etwaigen Fehlern im Ausgangsgutachten durch Einholung eines Obergutachtens zu geben. Es wird darauf hingewiesen, dass Gericht zur einvernehmlichen Streitbeilegung erwogen hat, ein („Nachbesserungs-“) Gutachten vom Beklagten einzuholen. Diesem Vorschlag vermochte aber die Klägerin nicht zu folgen, weil sie nunmehr, nach zweieinhalb Jahren, das Interesse am Erwerb des Hotels verloren habe.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 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 schrift-

lich 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 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 Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen. In Angelegenheiten der Kriegsopterfürsorge 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.

Dr. Saugier

Az.: 2 A 262/05 HAL

BESCHLUSS

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß § 52 Abs. 3 GKG auf 3.037,34 EUR festgesetzt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht 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.

Dr. Saugier



↗ **Ausgefertigt:**
Halle, den 15.01.07

(Ciesielski), Justizangestellte als
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle