

Gericht: Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen 14.

Senat

Entscheidungsdatum: 25.09.2014

Aktenzeichen: 14 A 1689/12

Dokumenttyp: Urteil

Quelle:



Vermessungsgebühren - Wertstufenfestlegung

Orientierungssatz

Zur Festsetzung einer einheitlichen Wertstufe, wenn in dem Vermessungsgebiet mehrere Wertstufen maßgebend sind.(Rn.23)(Rn.25)(Rn.26)

Verfahrensgang

vorgehend VG Minden, 14. Juni 2012, Az: 3 K 749/11

Tenor

Das angegriffene Urteil wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits beider Rechtszüge je zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckungsschuldner dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Kläger veräußerten mit notariellem Kaufvertrag vom 18.11.2010 aus ihrem Grundbesitz Gemarkung X, Flur, Flurstück, eine Teilfläche von 3048 qm mit aufstehendem Wohnhaus. Das 5085 qm große Restgrundstück teilten sie mit einem weiteren notariellen Vertrag zur teilweisen Erbaueinandersetzung untereinander auf. In dem genannten Kaufvertrag, dem ein von den Klägern unterzeichneter Aufteilungsplan beigelegt ist, heißt es in § 11, die Vermessung werde von dem Verkäufer in Auftrag gegeben, der auch die Kosten dafür trage. Ausweislich des im Verfahren 3 K 741/11 VG Minden vorgelegten Verwaltungsvorgangs des Kataster- und Vermessungsamtes des Kreises Minden-Lübbecke nahm der Beklagte die Teilungsvermessung im Januar 2011 vor. Die Grenzniederschrift, die die Kläger genehmigt haben, datiert vom 2.2.2011. Der Beklagte beantragte am 9.2.2011 die Übernahme in das Liegenschaftskataster, die antragsgemäß erfolgte.
- 2 Unter dem 4.3.2011 erteilte der Beklagte den Klägern nach der Ermittlung von Kosten in Höhe von insgesamt 5313,22 Euro jeweils einen Kostenbescheid über 2.656,61 Euro. Die Kläger leisteten darauf jeweils eine Zahlung von 1.726,98 Euro. Wegen des weitergehenden Betrages machten sie beim Beklagten mit Schreiben vom 8.3.2011 Einwendungen geltend. Dieser teil-

te ihnen daraufhin unter dem 16.3.2011 mit, die Bezirksregierung Detmold habe die Kostenbescheide geprüft und sie für richtig befunden.

- 3 Am 5.4.2011 haben die Kläger Klage erhoben. Sie haben geltend gemacht, der Beklagte habe die Gebühren unter fehlerhafter Anwendung des der Vermessungsgebührenordnung beigefügten Vermessungsgebührentarifs berechnet. Er habe seiner Abrechnung zu Unrecht einen Bodenrichtwert von über 10,00 Euro bis 100,00 Euro zu Grunde gelegt; richtig sei allein ein Bodenrichtwert von bis zu 10,00 Euro. Lege man diesen zugrunde, sei für die Teilungsvermessung nach Ziffer 4.1.4 des Vermessungsgebührentarifs an Stelle des Wertfaktors 1,6 der Wertfaktor 1,0 anzusetzen.
- 4 Die Kläger haben beantragt,
- 5 die Kostenbescheide vom 4.3.2011 aufzuheben, soweit die festgesetzten Kosten jeweils 1.726,98 Euro übersteigen.
- 6 Der Beklagte hat beantragt,
- 7 die Klage abzuweisen.
- 8 Er hat vorgetragen, die Kostenbescheide beruhten auf der Kostenordnung für die öffentlich-bestellten Vermessungsingenieure in Nordrhein-Westfalen in der bis zum 31.12.2010 geltenden Fassung, da die Messung auf Grund des Antrages vom 22.11.2010 noch im Jahre 2010 hätte durchgeführt werden können. Der nächst gelegene Bodenrichtwert für Wohnbebauung habe nach der seinerzeitigen Bodenrichtwertkarte 85,00 Euro pro qm, der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen nach Auskunft des Katasteramtes 2,40 Euro pro qm betragen. Den Bodenwert für Bauland habe er für 1.603 qm angesetzt und den für Grünland/Ackerland für die verbleibende Fläche. Es habe sich ein mittlerer Bodenwert von 18,68 Euro pro qm ergeben. Die Gebäude- und Freifläche habe er auf der Grundlage des Nutzungsartenerlasses bestimmt.
- 9 Der Kreis Minden-Lübbecke hat dem Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren gemäß § 196 Abs. 3 BauGB die 2010 geltenden Bodenrichtwerte mitgeteilt, im Verfahren 3 K 741/11 VG Minden die 2011 geltenden.
- 10 Das Verwaltungsgericht hat der Klage mit Urteil vom 14.6.2012 stattgegeben und die Kostenbescheide vom 4.3.2011 aufgehoben, soweit die festgesetzten Kosten jeweils 1.726,98 Euro übersteigen. Wegen der Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des angegriffenen Urteils Bezug genommen.
- 11 Gegen das Urteil hat der Beklagte rechtzeitig die vom Senat zugelassene Berufung eingelegt. Zur Begründung macht er geltend: Das Verwaltungsgericht habe die Funktion des Bodenrichtwerts als Grundlage des Wertfaktors nach Tarifstelle 4.1.4 VermGebT verkannt. Die Ausführungen auf Bl. 5 des Urteilsabdrucks erschienen eher als Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände des betroffenen Grundstücks. Die Erläuterungen der Bodenrichtwertkarte beschrieben jedoch gerade, dass Umstände wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, die zu entsprechenden Abweichungen des Verkehrswertes des einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert führen könnten, nicht zu berücksichtigen seien. Der mit Inkrafttreten der Kostenordnung vom 21.1.2002 eingetretene Wechsel des Gebührenmaßstabes von dem einen konkreten Grundstückswert berücksichtigenden zu einem einheitlichen Maßstab für ein größeres Gebiet belege den Willen des Ordnungsgebers zu einer pauschalierten Gebührenbemessung. In der gesetzlichen Definition des Bodenrichtwertes als flächendeckender durchschnittlicher Lagewert durch § 196 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sei eine starke Pauschalierung angelegt. Für Grundstücke einer Lage i. S. d. § 196 Abs. 1 BauGB gebe es grundsätzlich keine unterschiedlichen Richtwerte. In einem über mehrere Lagen hinweggehenden Vermessungsgebiet sei eine einheitliche Wertstufe plausibel festzulegen, wenn dort unterschiedliche Bodenrichtwerte festgesetzt seien. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass auf der Grundlage der ergänzenden Regel Nr. 4 wegen der landwirtschaftlichen Prägung des zu vermessenden Gesamtgrundstücks insgesamt der Wertfaktor 1,0 angesetzt werden müsse, sei unzutreffend. Die ergänzende Regel Nr. 4 besage lediglich, dass dann, wenn in einem Vermessungsgebiet mehrere Wertstufen - hier also sowohl der Bodenrichtwert für Wohnbebauung als auch der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen - maßgebend sei, die Wertstufe einheitlich für das gesamte Vermessungsgebiet "plausibel festzulegen" sei. Das besage nicht, dass sich zwingend die ein-

heitliche Wertstufe nach dem Bodenrichtwert für denjenigen Bereich des Grundstücks zu richten habe, der dem Vermessungsgebiet eine landwirtschaftliche Prägung gebe, zumal wenn - wie hier - 1.603 qm von 8.133 qm, d.h. immerhin etwa 1/5 der Gesamtfläche auf eine Wohnbebauung entfalle.

- 12 Lege man diese Flächenangaben aus der Anlage 8 zur Klageerwiderung zugrunde, so ergebe sich im Übrigen auch dann ein durchschnittlicher Bodenrichtwert der Wertstufe 2 und damit des Wertfaktors 1,6, wenn man bei ansonsten unveränderter Berechnung für Flächen der Wohnbebauung den ab 2011 nach der Umstellung auf zonale Werte festgesetzten Bodenrichtwert von - wie vom Verwaltungsgericht für angemessener gehalten - 50 Euro/qm zugrundelege. Der Gesamtwert der Flurstücke würde sich dann auf 95.821,99 Euro belaufen, was dividiert durch die Gesamtfläche von 8.133 qm einen durchschnittlichen Bodenrichtwert für das Vermessungsgebiet von immerhin noch 11,78 Euro/qm ergäbe.
- 13 Der Beklagte beantragt,
- 14 das angegriffene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.
- 15 Die Kläger beantragen,
- 16 die Berufung zurückzuweisen.
- 17 Sie halten die angegriffene Entscheidung für zutreffend. Zwar gehe der Beklagte zu Recht davon aus, dass wenn in einem Vermessungsgebiet mehrere Bodenrichtwerte bestünden - hier sowohl der Bodenrichtwert für Wohnbebauung als auch der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen - die Wertstufe einheitlich "plausibel festzulegen" sei. Lagetypisch sei hier aber von einer landwirtschaftlichen Prägung des geteilten Gesamtgrundstücks - wie auch der angrenzenden Grundstücke - auszugehen. Der Wohnbebauung diene anders als von dem Beklagten angeführt nicht eine Teilfläche von 1.603 qm, sondern höchstens 1.400 qm. Die eigentliche Hofffläche betrage laut Kataster lediglich 1.318 qm und damit weniger als 1/6 der Gesamtgrundstücksfläche. Die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft Nordrhein-Westfalen sei in einer Anfrage vom 10.11.2009 sogar von lediglich 1.300 qm Hof- und Gebäudefläche ausgegangen. Aufgrund der nunmehr erfolgten Vermessung ergebe sich nichts anderes. Die danach abgebildete Flächenaufteilung des Flurstücks 315, die in das Liegenschaftskataster übernommen worden sei, entspreche nicht der Örtlichkeit. Auch das neu geschaffene Flurstück 315 sei, jedenfalls soweit die Fläche über die eigentliche Hof- und Gebäudefläche von 1.318 qm, höchstens jedoch 1.400 qm hinausgehe, landwirtschaftlich geprägt. Danach sei das Verwaltungsgericht durch konsequente Anwendung der ergänzenden Regelungen der Nrn. 3, 4, und 5 zu 4.1.4 VermGebT zur Einstufung des Gesamtgrundstücks in die Wertstufe 1 gelangt.
- 18 Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten 3 K 749/11 VG Minden und 3 K 741/11 VG Minden sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der jeweiligen Beklagten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 19 Die Berufung ist zulässig und begründet.
- 20 Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Die Kostenbescheide des Beklagten vom 4.3.2011 sind, auch soweit die festgesetzten Kosten jeweils 1.726,98 Euro übersteigen, rechtmäßig und verletzen die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO-).
- 21 Als Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur ist der Beklagte beliehener Unternehmer. Soweit er - wie hier bei einer Teilungsvermessung - öffentlich- rechtlich tätig wird, ist er nach § 1 Abs. 1 und Abs. 2, § 13 Abs. 1, § 23 Nr. 7 der Berufsordnung für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVermlng BO NRW) vom 15.12.1992 (GV.NRW. S. 524) i. d. F. vom 8.12.2009 (GV.NRW. S. 765) berechtigt, seine Vergütung durch einen als Verwaltungsakt zu qualifizierenden Kostenbescheid geltend zu machen, wobei die Kostensätze wie die Gebührensätze für dieselben Tätigkeiten der Vermessungs- und Katasterbehörden zu bemessen (§ 13 Abs. 2 ÖbVermlng BO NRW i. V. m. §§ 1, 2 der Kostenordnung für die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure/Vermessungsingenieurinnen in Nordrhein-Westfalen - ÖbVermlngKO NRW - vom

21.1.2002) und die §§ 10 bis 22 des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen entsprechend anzuwenden sind (§ 13 Abs. 1 ÖbVermIng BO NRW).

- 22 Maßgebend ist danach die Gebührenordnung für die Vermessungs- und Katasterbehörden in Nordrhein-Westfalen (Vermessungsgebührenordnung - VermGebO NRW -) vom 21.01.2002 mit dem ihr als Anlage beigefügten Vermessungsgebührentarif (VermGebT). Zwar war zum Zeitpunkt des Erlasses der Bescheide vom 4.3.2011 schon die Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen (Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung - VermWertGebO NRW -) vom 5.7.2010 (GV. NRW. S. 390) zum 1.1.2011 in Kraft getreten. In deren § 7 Abs. 2 ist aber bestimmt, dass für Amtshandlungen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung bereits beantragt und ausführbar waren, die zu erhebenden Gebühren nach der zum Zeitpunkt der Ausführbarkeit geltenden Verordnung zu berechnen sind (ebenso: § 2 Abs. 1 Satz 2 ÖbVermIngKO NRW). Das ist die zu Beginn dieses Absatzes genannte; denn der Antrag auf Teilungsvermessung durch den Notar T. für die Kläger war schon im November 2010 gestellt worden und die Angabe des Beklagten, dass die Vermessung noch im Jahre 2010 hätte ausgeführt werden können, wird auch von Seiten der Kläger nicht angegriffen.
- 23 Für die hier zu Recht allein noch in Streit stehende Frage des Wertfaktors finden sich die maßgeblichen Bestimmungen in der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT mit ihrer Staffelung von 5 Wertstufen in Satz 1 und sechs ergänzenden Regelungen in Satz 2. Sie führen zur Annahme der Wertstufe 2 und zum Ansatz des Wertfaktors 1,6.
- 24 In Satz 1 der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT wird die Wertstufe 1 Grundstücken mit einem Bodenrichtwert bis einschließlich 10,00 Euro zugeordnet, was zum Ansatz des Wertfaktors 1,0 führt, und die Wertstufe 2 solchen mit einem Bodenrichtwert über 10,00 Euro bis einschließlich 100,00 Euro und in der Folge einem Wertfaktor von 1,6. Nach der ergänzenden Regelung Nr. 1 gilt grundsätzlich der Bodenrichtwert, der für das Vermessungsgebiet aus den jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse ersichtlich ist. Für das Gebiet des zu teilenden 8.133 qm großen Grundstücks Gemarkung X, Flur, Flurstück, waren Ende 2010 noch die Bodenrichtwerte aktuell, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke zum Stichtag 1.1.2010 ermittelt hatte. Für den Bereich des in Rede stehenden Grundstücks waren dies ausweislich der im erstinstanzlichen Verfahren vorgelegten Auskunft des Gutachterausschusses vom 18.4.2012 für Ackerland 2,40 Euro/qm, für Grünland 1,50 Euro/qm und für Wohnbauland 85 Euro/qm. Da für sämtliche in Betracht kommenden Nutzungsarten Bodenrichtwerte ermittelt waren, scheidet die Anwendung der ergänzenden Regelung Nr. 3 zur Tarifstelle 4.1.4 VermGebT aus, die lediglich für den Fall, dass Bodenrichtwerte fehlen, vorsieht, die Wertstufe auf der Grundlage von Bodenrichtwerten vergleichbarer Gebiete festzulegen. Die ergänzende Regelung Nr. 5 der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT, nach der für landwirtschaftliche Flächen die Wertstufe 1 mit dem Wertfaktor 1,0 anzusetzen ist, betrifft jedenfalls nicht die Gesamtfläche des früheren Flurstücks. Das gilt hier schon deshalb, weil diese Nutzung nicht nur kurzfristig aufgegeben worden ist. Davon geht ausweislich der von Klägerseite vorgelegten Schreiben vom 10.11.2009 und 25.11.2009 - trotz des Überprüfungscharakters dieser Schreiben - beispielsweise auch die Landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft Nordrhein-Westfalen aus. Seit mindestens 30 Jahren, so die Angaben von Klägerseite in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht, wird auf dem Gelände keine Landwirtschaft mehr betrieben. Die bauliche Nutzung auf dem südlichen Grundstücksteil kann schon deshalb nicht als von der Landwirtschaft geprägt angesehen werden.
- 25 Einschlägig ist die ergänzende Regelung Nr. 4, nach der die Wertstufe einheitlich für das gesamte Vermessungsgebiet plausibel festzulegen ist, wenn in dem Vermessungsgebiet mehrere Wertstufen maßgebend sind. Dementsprechend ist der Beklagte hier verfahren. Er hat im Bereich der Wohnbebauung im Süden des Grundstücks eine Teilfläche als Wohnbauland mit dem dafür vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwert von 85 Euro/qm in Ansatz gebracht und die übrigen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen im Sinne von Ackerland angesehen und mit dem dafür ermittelten Bodenrichtwert von 2,40 Euro/qm veranschlagt.
- 26 Die Gewichtung der verschiedenen Grundstücksteile durch Multiplikation des jeweils einschlägigen Bodenrichtwertes mit der entsprechenden Teilfläche und die Division der addierten Teilsommen durch die Gesamtfläche ist eine zur Ermittlung der einheitlichen Wertstufe und des ein-

- heitlichen Wertfaktors nach Satz 1 der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT grundsätzlich taugliche und plausible Berechnungsmethode.
- 27 Eine besondere Kategorie "Brachland" brauchte der Vermessungsgebührentarif neben der ergänzenden Regelung Nr. 5 der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT nicht vorzusehen. Im Hinblick darauf, dass die Nutzung der hier in Rede stehenden Fläche als Grünland oder Ackerland möglich - in der Vergangenheit auch tatsächlich erfolgt - und baurechtlich zulässig ist, spricht nichts gegen eine Qualifizierung als landwirtschaftliche Fläche.
- 28 Die als Wohnbauland in Ansatz zu bringende Teilfläche hat der Beklagte mit 1603 qm zutreffend ermittelt. Dass die Größe der unter Berücksichtigung der neu gezogenen katastermäßigen Nutzungsartgrenze des Flurstücks bestimmten und in der Flurkarte vom 2.3.2011 (GA Bl. 13 sowie Anlage 5 zur Klageerwiderung) gestrichelt gekennzeichneten Teilfläche des neuen Flurstücks vom Beklagten als solche richtig abgemessen worden ist, wird auch von Klägerseite nicht bezweifelt. Von dort wird vielmehr eingewandt, die tatsächlichen Nutzungsgrenzen verliefen so, wie vom Kläger in der Anlage zur Klageschrift (Bl. 13 der Gerichtsakte) dargestellt, bzw. so, wie sie der unterbrochenen Linie in der Flurkarte vom 25.2.2011 entspricht, die als Anlage zur Berufungserwiderung vorgelegt worden ist.
- 29 Aufschluss darüber, welche Fläche bei verschiedenen Nutzungsarten welchem der festgesetzten Bodenrichtwerte zuzuordnen ist, gibt der Regelungszusammenhang des § 196 des Baugesetzbuches (BauGB), auf den durch den Verweis auf die Bodenrichtwerte und die jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarten der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse in der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT mittelbar Bezug genommen worden ist. Nach § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Bodenrichtwerte definiert als "auf Grund der Kaufpreissammlung ... (ermittelte) flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands". Der Begriff "Entwicklungszustand" wiederum wird ausgefüllt durch § 5 der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV), der die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken betrifft. Nach § 5 ImmoWertV sind bei den Entwicklungszuständen Flächen der Land- und Forstwirtschaft und Bauflächen verschiedener Entwicklungsstufen zu unterscheiden (Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land). Dabei ergeben sich Art und Maß der Nutzung in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Vorschriften (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Daraus, dass hier die gesamte Fläche des ehemaligen Flurstücks im baurechtlichen Außenbereich liegt, der nach § 35 BauGB grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, kann indes nicht - wie im Ergebnis vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegt - geschlossen werden, dass es sich insgesamt lediglich um Flächen für die Landwirtschaft handelt. Die ergänzende Regelung Nr. 5 der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT, nach der für landwirtschaftliche Flächen die Wertstufe 1 mit dem Wertfaktor 1,0 anzusetzen ist, betrifft - wie ausgeführt - jedenfalls nicht die Gesamtfläche des früheren Flurstücks. In § 16 Abs. 2 ImmoWertV ist im Übrigen bestimmt, dass vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich (§ 35 des Baugesetzbuchs) bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen sind, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass am Markt bebauten Grundstücken im Außenbereich regelmäßig eine höhere Qualität zugesprochen wird als un bebauten Grundstücken,
- 30 vgl. Begründung der Immobilienwertverordnung der Bundesregierung, BR-Drs. 171/10. S. 55,
- 31 was seinen sinnfälligen Ausdruck darin findet, dass die Rechtsprechung,
- 32 vgl. BGH, Urteil vom 27.9.1990 - III ZR 97/89 -, NVwZ 1991, 404 (405),
- 33 von "faktischem Bauland" spricht und derartige Flächen mit baureifen Grundstücken,
- 34 vgl. Freise in: Brügelmann, BauGB, Loseblattsammlung (Stand: Februar 2014), § 16 ImmoWertV Rn. 18,
- 35 verglichen werden. Das bedeutet freilich nicht, dass hier das gesamte ehemalige Flurstück i. S. d. seinerzeitigen Bodenrichtwertkarte als "Wohnbauland" einzuordnen wäre. Denn wird - wie häufig bei Außenbereichsgrundstücken - nur ein beschränkter Teil des übergroßen Grundstücks im Rechtssinne baulich genutzt, ist die maßgebliche Fläche nach der vorhandenen Bebauung unter entsprechender Berücksichtigung der Regelungen der Baunutzungsverordnung über Art

- und Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen (Umgriffsfläche), um sie von der übrigen Fläche des Grundstücks abzugrenzen.
- 36 Vgl. Kleiber in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Loseblattsammlung (Stand: 1. April 2014), § 16 ImmoWertV Rn. 35.
- 37 Dabei ist im Außenbereich eine Umgriffsfläche entsprechend einer Geschossflächenzahl von 0,1 bis 0,2 zu unterstellen,
- 38 vgl. Kleiber in: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., V Besondere Immobilienarten Rn. 853,
- 39 was bei einer Grundfläche des Wohnhauses C. Str. von ca. 236 qm (vgl. etwa die Maßangaben in der Flurkarte/Anlage 5 zur Klageerwiderung) und einer unterstellt mindestens gleich großen Geschossfläche zu einer plausiblen Umgriffsfläche in der Größenordnung zwischen 1.180 und 2.360 qm führt. Bei der weiteren Abgrenzung der faktischen Baulandfläche ist auch auf den Rechtsgedanken des § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV für selbständig nutzbare Teilflächen abzustellen.
- 40 Vgl. Kleiber in: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., V Besondere Immobilienarten Rn. 768, sowie VI Städtebauliche Maßnahmen Rn. 617.
- 41 Danach ist eine selbständig nutzbare Teilfläche der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.
- 42 Schließlich sind auch die örtlichen Gegebenheiten wie die Anordnung der Gebäude und ihrer Nebenanlagen sowie vorhandene Einfriedigungen und etwaige weitere Besonderheiten in den Blick zu nehmen.
- 43 Nach der Skizze in der auch von den Klägern unterzeichneten Grenzniederschrift vom 2.2.2011 (Bl. 28 R der Beiakte Heft 2a) und nicht zuletzt dem vorgelegten Luftbild aus März 2008 (Bl. 17 der Beiakte Heft 2a) ist hier davon auszugehen, dass nicht die Flurkarte vom 25.2.2011, sondern die jüngere Flurkarte vom 2.3.2011 (GA Bl. 13 und Anlage 5 zur Klageerwiderung) die Örtlichkeit zutreffend wiedergibt. Denn nur in ihr ist auch das in der Skizze zur Grenzniederschrift vom 2.2.2011 verzeichnete Gartenhaus abgebildet. Das Gartenhaus dient dem Nutzungszweck des Wohnhauses und wäre im Bereich eines Bebauungsplans grundsätzlich als Nebenanlage i. S. d. § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Die von ihm in Anspruch genommene Fläche zählte deshalb ebenfalls zur "Wohnbaufläche. (W)" i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. als "Wohnbauland" bzw. "W (Wohnbauland)" i. S. d. der Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses. Zu Recht hat es deshalb auch der Kläger in der als Anlage zur Klageschrift (Bl. 13 der Gerichtsakte) eingereichten Skizze als "Hofffläche" berücksichtigt. Die vom Beklagten zugrunde gelegte Fläche der Wohnbebauung entspricht ferner der auf dem Luftbild erkennbaren Abgrenzung des Baugrundstücks vom Umland durch Tannen und Büsche. Das Abtrennen von Teilflächen aus dem Bereich dieser "Einfriedigung" wirkt gekünstelt, insbesondere, was die dreieckigen, mit einer Seite an die Wegeparzellen grenzenden Flächen nördlich und südlich des Gebäudekomplexes angeht. Die von den Klägern benannte Teilfläche 1 etwa ist mit der angegebenen Größe von 171 qm auch zu klein, um selbstständig genutzt werden zu können.
- 44 Insgesamt erscheint die Nutzungsabgrenzung wie in der aktuellen Liegenschaftskarte und vom Beklagten zugrunde gelegt richtig und die in Ansatz gebrachte Fläche von 1.603 qm jedenfalls nicht zu groß.
- 45 Mit welcher Fläche die landwirtschaftliche Berufsgenossenschaft in ihren Schreiben aus dem Jahre 2009 die Hof- und Gebäudefläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes angegeben hat, ist demgegenüber ebenso wenig aussagekräftig wie die Frage, mit welcher Größe die Kläger in ihrer Verkaufsanzeige die Größe des zu veräußernden Grundstücks angegeben (1.400 qm) haben, zumal dann tatsächlich ein viel größeres Grundstück (laut Kaufvertrag "ca. 3.050 qm") veräußert worden ist.
- 46 Ob die Restflächen des alten Flurstücks zutreffend mit dem Bodenrichtwert für Ackerland (2,40 Euro/qm) in Ansatz gebracht worden sind oder im Hinblick auf die von den Klägern be-

hauptete vormalige Nutzung ausschließlich als Grünland mit dem dafür geltenden Bodenrichtwert (1,50 Euro/qm) kann rechnerisch dahinstehen.

- 47 Ausgehend von einer Größe von 1.603 qm für die Teilfläche der Wohnbebauung ergibt sich auf der Basis der seinerzeit aktuellen Bodenrichtwertkarte 2010 ein qm-Richtwert von mehr als 10 Euro/qm für die Gesamtfläche selbst dann, wenn man für die Restfläche von 6.530 qm lediglich den Richtwert für Grünland von 1,50 Euro/qm (= 9.795 Euro) zugrundelegt (1.603 qm Baulandfläche x 85 Euro = 136.255 Euro + 9795 = 146.050 Euro : 8133 = 17,96 Euro/qm, also Wertstufe 2 und Wertfaktor 1,6).
- 48 Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass andere Werte als die in der seinerzeit aktuellen und damit maßgeblichen Bodenrichtwertkarte ermittelten Bodenrichtwerte nach den Regelungen des Vermessungsgebührentarifs nicht in Ansatz gebracht werden können. Das gilt insbesondere für den vom Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht unter Bezug auf Angaben im Internet angeführten Wert für Grünland (vgl. insoweit auch oben S. 10, 2. Abs.) von 1,36 Euro/qm.
- 49 Der mit Inkrafttreten der Kostenordnung vom 21.2.2002 eingetretene Wechsel des Gebührenmaßstabs von dem einen konkreten Grundstückswert berücksichtigenden zu einem einheitlichen Maßstab für ein größeres Gebiet und der Maßgeblichkeit des flächendeckenden durchschnittlichen Lagewerts für den unbebauten Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (§ 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) belegt den Willen des Verordnungsgebers zu einer pauschalierten Gebührenbemessung, was eine gewisse Großzügigkeit bei der Betrachtung gebietet und insbesondere einen Streit um eine Centgenauigkeit der festgesetzten Bodenrichtwerte ausschließt. Der relativ grobe Maßstab des Bodenrichtwerts genügt dem Zweck der Tarifstelle 4.1.4 VermGebT. Die Gebührensprünge (bis 10 Euro/qm, bis 100 Euro/qm, bis 250 Euro/qm bis 500 Euro/qm und über 500 Euro/qm) sind so groß, dass der Wertfaktor von 1,6 etwa selbst dann maßgeblich wäre, wenn als Bodenrichtwert nicht der vom Verwaltungsgericht als nicht angemessen angesehene lagetypische Richtwert von 85 Euro/qm für Wohnbauland aus der Richtwertkarte für 2010 zugrunde gelegt würde, sondern der auf zonale Werte abstellende Richtwert von lediglich 50 Euro/qm aus der Bodenrichtwertkarte 2011, auf den sich das Verwaltungsgericht zur Bestätigung seiner Einschätzung berufen hat.
- 50 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO in Verbindung mit den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 51 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.