

E 010400
17. Aug. 2020

LANDESHAUPTSTADT



Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

GM
13.8.

Der Magistrat

über
Magistrat

Dezernat für
Stadtentwicklung und Bau

und

Stadtrat Hans-Martin Kessler

Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

Herrn Uebersohn,
Vorsitzender des Ausschusses für
Planung, Bau und Verkehr

10. August 2020

Tagesordnungspunkt 12 der öffentlichen Sitzung am 30. Juni 2020

Vorlagen-Nr. 20-F-05-0037

Bericht zur Wertermittlung der eingefrorenen Bodenpreise auf dem Planungsgebiet Ostfeld; Antrag der FDP Fraktion vom 24.06.2020

Beschluss-Nr.0159 vom 30.06.2020, (Antrags-Nr. 20-F-05-0037)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden plant eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf dem Gebiet des sogenannten Ostfeldes. Aus der Bürgerschaft gibt es Stimmen, die insbesondere die Wertermittlung bei den landwirtschaftlichen Grundstücken als fehlerhaft bemängeln. Dies ist auch aus Sicht der Freien Demokraten problematisch. Eine mögliche fehlerhafte Wertermittlung könnte aus Sicht der Freien Demokraten nachträglich zu ggf. höheren Entschädigungen für die Grundstücksbesitzer führen, wenn dies gerichtlich festgestellt wird.

Der Magistrat wird gebeten zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Wurde bei der Wertermittlung der Bodenpreise für landwirtschaftliche Flächen im Bereich Ostfeld der Bodenpreis für Bauerwartungsland oder der landwirtschaftliche Verkehrswert zu Grunde gelegt?
2. Soweit der landwirtschaftliche Verkehrswert zu Grunde gelegt wurde: Sieht der Magistrat insoweit eine Vereinbarkeit mit §169 IV BauGB? Soweit hier eine Vereinbarkeit gesehen wird, ist eine Begründung vorzulegen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

hierzu berichte ich wie folgt:

Zu Ziff. 1

Im Gutachten des Gutachterausschusses wurden weder Bodenpreise für Bauerwartungsland noch der landwirtschaftliche Verkehrswert zugrunde gelegt, sondern rechtskonform der Preis für sogenanntes begünstigtes Agrarland.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 Immobilienwertverordnung - „ImmoWertV“) stellen die erste Entwicklungsstufe dar; für solche Flächen werden die niedrigsten Grundstückspreise erzielt. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Entwicklungsbereich stellen Flächen der Land- und Forstwirtschaft dar. Nach den Feststellungen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden handelte es sich sämtlichst um Flächen, die zum Bewertungsstichtag (02.07.2014) nur unter Landwirten mit Blick auf eine ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung gehandelt wurden (sog. **„innerlandwirtschaftliche Flächen“**); vgl. Gutachten des Gutachterausschusses 17-2017 („Wertermittlungsgutachten“). Es handelte sich damit nicht um Bauerwartungsland, was auch von den betroffenen Landwirten nicht bzw. nicht substantiiert bestritten wird: Bei Bauerwartungsland handelt es sich gemäß § 5 Abs. 2 ImmoWertV um Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Dies war zum Bewertungsstichtag nicht der Fall.

§ 169 Abs. 4 BauGB enthält jedoch eine Privilegierung von Eigentümern land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen, die der Gutachterausschuss bei seiner Ermittlung zutreffend berücksichtigt hat. Diese Privilegierung wird dadurch bewirkt, dass zugunsten der Land- und Forstwirte ein höherer als der tatsächlich am Bewertungsstichtag gegebene Entwicklungszustand fingiert wird. Der Gutachterausschuss hat daher den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert um den Faktor 2,1 erhöht. Zu diesem Faktor gelangte der Gutachterausschuss im Wege des Vergleichswertverfahrens durch Preisvergleich mit ihm vorliegenden Kaufpreisen, die von Nicht-Landwirten für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit der Erwartung erworben wurden, die Grundstücke in absehbarer Zukunft auch zu außerlandwirtschaftlichen oder außerforstwirtschaftlichen Zwecken nutzen zu können (sog. **„außerlandwirtschaftliche bzw. außerforstwirtschaftliche Flächen“**) Grundlage der Ermittlung waren Verkäufe im Stadtgebiet Wiesbaden aus den Jahren 2010-2017. Ausgehend von den innerlandwirtschaftlichen Verkehrswerten (5,60, 4,60 und 2 €/m²) ergeben sich bei einem Erhöhungsfaktor von 2,1 Anfangswerte von

rund 12 €/m² (Ackerflächen Erbenheim) bzw.
rund 10 €/m² (Ackerfläche Kastel) und
für Grünland und Forstflächen von rund 4,20 €/m².

Demgegenüber macht zumindest eine Initiative eines Landwirts/Eigentümers, der einige wenige betroffene Eigentümer vertritt- eine „Höherstufung“ zum Bauerwartungsland geltend und möchte entsprechend entschädigt werden. § 169 Abs. 4 BauGB sieht jedoch nur eine Entschädigung zum Preis für privilegierte Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 vor (s. dazu auch Antwort zu Frage 2). Eine darüber hinaus gehende Entschädigung wäre unzulässig.

Zu Ziff. 2

Aus § 169 Abs. 4 BauGB folgt eine Entschädigung zum Preis für privilegierte Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

Nachdem eine Initiative eines Landwirts/Eigentümers für einige wenige von der Maßnahme betroffenen Eigentümer die Wertermittlung der betreffenden Grundstücke durch die Vorlage eines Rechtsgutachtens in Zweifel gezogen hatte, wurde eine rechtliche Überprüfung des Wertermittlungsgutachtens des Gutachterausschusses veranlasst. In ihrem Gutachten, das als **Anlage** beigefügt ist, kommt die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei zu dem Ergebnis, dass die Wertermittlung durch den Gutachterausschuss nicht zu beanstanden ist.

Die Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen: Auch nach der geltenden Immobilienwertverordnung ist eine Differenzierung zwischen „reinem“ und „begünstigten“ Agrarland zulässig und geboten. Aus einer Analyse der Gesetzesmaterialien aus dem Jahr 1971 folgt, dass der Gesetzgeber eine Privilegierung der Land- und Forstwirte beabsichtigt hat, allerdings ohne sich festzulegen, wie weit diese Privilegierung reicht. Wie sich aus der Gesetzeshistorie ergibt, hat der Gesetzgeber im Jahr 1993 einer Einordnung und Entschädigung als „begünstigtes“ Agrarland für mit in § 169 Abs. 4 BauGB in Einklang stehend erachtet und dies auch nicht geändert. Dies entspricht auch der einschlägigen Rechtsprechung (OLG Frankfurt, Urteil vom 26. März 2007 - 100 U 5/96 (Baul) -, Rn. 40; Bbg. OLG, Urteil vom 29. Juni 2000 - 5 U 257/98 -, Rn. 53) sowie der in der Kommentarliteratur vorherrschenden Auffassung (Schmidt-Eichstaedt, in: Brügelmann (Hrsg.), BauGB Kommentar, 112. Lfg. 2019, § 169 Rn. 49; Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.), BauGB Kommentar, 135. EGL 2019, § 169 Rn. 70). Auf der Grundlage des sich aus der Gesetzeshistorie ergebenden gesetzgeberischen Willens lässt sich § 169 Abs. 4 BauGB zutreffend deuten: Richtiger Weise ist derjenige (fiktive) Entwicklungszustand maßgeblich, der noch am ehesten mit dem tatsächlich gegebenen Entwicklungszustand vergleichbar ist. Nur insofern handelt es sich noch um „vergleichbare Fälle“ i.S.v. § 169 Abs. 4 BauGB. Die Privilegierung bewirkt stets nur, dass ein um eine Entwicklungsstufe höherer Entwicklungszustand fingiert wird.

Eine Entschädigung zum Bauerwartungslandpreis wäre zudem verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen. Auch insoweit ist der Befund, der Gesetzgeber habe eine Entschädigung „nur“ als „begünstigtes“ Agrarland i.S.v. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 gewollt, plausibel.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. P. A.', written in a cursive style.