

Verkehrswertbestimmung für Gewässerflächen in Tagebaurestlöchern in den neuen Bundesländern

von

Dr. Peter Zimmermann, 53757 Sankt Augustin

Übersicht

A. Einführung

B. Werterheblichkeit der Regelungen des Wasserrechts des Bundes und der Länder

I. Ausgangspunkt

1. Das anwendbare Recht der Verkehrswertbestimmung
2. Rechtliche Gegebenheiten als wertbeeinflussender Umstand

II. Anwendbares Wasserrecht des Bundes und der Länder

1. Allgemeines
2. Anwendungsbereich des Wasserrechts

III. Besondere Rechtsfolgen aus der Anwendbarkeit des Wasserrechts des Bundes und der Länder

1. Rechtsfolgen für die Grundstücksqualität
2. Rechtsfolgen für das Eigentum am Grundstück
 - a) Allgemeines
 - b) Übergang des Eigentums auf neue Eigentümer
3. Rechtsfolgen für den Inhalt des Eigentums an
Gewässergrundstücken
 - a) Ausgangspunkt
 - b) Inhalt des Eigentums bei Grundstücken auf dem festen
Land
 - c) Inhalt des Eigentums bei Gewässergrundstücken
4. Heranziehung von Gewässereigentümern zur
Gewässerunterhaltung
 - a) Pflicht zur Unterhaltung von Gewässern
 - b) Heranziehung der Mitglieder von Wasser- und
Bodenverbänden zu Verbandsbeiträgen
 - c) Werterheblichkeit der Beitrags- bzw.
Umlagepflichtigkeit für den Verkehrswert von
Gewässerflächen

C. Risiko von Problemen mit der Wasserqualität

D. Durchführung einer Verkehrswertbestimmung für Gewässerflächen

- I. Grundsätze zur Bestimmung des Verkehrswerts von Gewässern bzw. Gewässergrundstücken
 1. Anwendung des Vergleichswertverfahrens
 2. Vorgaben in der WertR 76
 - a) Grundsätzliche Unbeachtlichkeit der WertR außerhalb der Bundesverwaltung
 - b) Ableitung von Gewässerwerten aus Bodenwerten der Ufergrundstücke (Nr. 6.6.5 WertR 76)
 - c) Unmittelbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens oder Ableitung von Werten aus Nutzungsentgelten (Nr. 6.6.6 WertR 76)
 3. Meinungen im Fachschrifttum
 4. Drei Fallstudien über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Gewässerflächen bei Weiß/Reich
- II. Durchführung der Verkehrswertbestimmung für Gewässer bzw. Gewässergrundstücke
 1. Gemeinbedarfs- oder Gemeingebrauchsgrundstücke als heranziehbare Vergleichsgrundstücke
 2. Grundsätzliche Einordnung von Gemeinbedarfs- oder -gebrauchsflächen am Grundstücksmarkt
 3. Zu beobachtende Praxis am Grundstücksmarkt zu Gemeinbedarfs- oder -gebrauchsflächen
 4. Konkret durchgeführte Verkehrswertbestimmung für die künftige Wasserfläche in dem Tagebaurestloch

A. Einführung

Die im Rahmen der sozialistischen Planwirtschaft auf möglichst weitgehende Autarkie auf dem Energiesektor ausgerichtete Braunkohleindustrie in der ehemaligen DDR förderte bis Ende der 80er Jahre rd. 300 Mio t Braunkohle und beschäftigte in den beiden Revieren *Lausitz* und *Mitteldeutschland* etwa 133.000 Arbeitnehmer. Der Anpassungsprozeß an die Marktwirtschaft verlief nach dem Beitritt sehr einschneidend. Die Privatisierung der vergleichsweise wenigen langfristig überlebensfähigen Teile dieser Braunkohleindustrie war 1994 abgeschlossen. In Mitteldeutschland erwarb ein anglo-amerikanisches Konsortium die *Mitteldeutsche Braunkohle AG (MIBRAG)* mit 2 Tagebauen, 2 Brikettfabriken und 3 Industriekraftwerken. Die *Lausitzer Braunkohle AG (LAUBAG)* mit 5 Tagebauen und 1 Brikettfabrik erwarb ein Konsortium von Käufern aus den alten Bundesländern unter der Führung der Rheinbraun AG. Dem entsprach ein Rückgang der Braunkohleförderung im Beitrittsgebiet bis zum Jahre 1994 um etwa 2/3 auf rd. 102 Mio

t und ein Personalabbau in der Braunkohleindustrie bis Mitte 1995 fast 81 v.H. auf rd. 25.000 Beschäftigte. ⁽¹⁾

Der nicht verkäuflich gewesene Restbergbau wurde der bundeseigenen *Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV)* in Berlin übertragen. ⁽²⁾ Dieser Gesellschaft obliegt die Stilllegung und Sanierung nicht weiter zu betreibender Standorte des Braunkohlebergbaus sowie die Vermarktung von Liegenschaften aller Art in der Größenordnung von rd. 95.000 ha in den Bundesländern Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen. ⁽³⁾ Inzwischen ist die Stilllegung und Sanierung ehemaliger Braunkohlebergbau-Standorte weitgehend abgeschlossen, die Vermarktung der Flächen durch die LMBV dauert dagegen weiter an.

Zu den Flächen, die von der LMBV vermarktet werden, gehören auch Gewässer. Es handelt sich dabei in erheblichem Umfang um Tagebaurestlöcher, die entweder bereits mit Grundwasser oder mit zugeführtem Oberflächenwasser aufgefüllt sind oder im Rahmen der jeweiligen Regionalplanung der zuständigen Landesbehörden nach den Landesplanungsgesetzen in dieser Weise aufgefüllt und zu einem See werden sollen. Die vorgesehenen Anschlußnutzungen dieser Gewässer sind unterschiedlich. Sie bewegen sich auf den Gebieten Tourismus, Naherholung, Freizeit sowie auch Naturschutz, Landschaftspflege und Binnenfischerei (Landwirtschaft und Angelsport).

Im Zuge eines Bewertungsauftrags an einem Standort in Sachsen-Anhalt kam es u.a. auch auf die Verkehrswerte von Flächen an, die in dem etwa 100 ha großen Tagebaurestloch des dort befindlichen stillgelegten Braunkohletagebaubetriebes belegen sind. Diese Flächen sollen nach der derzeit gültigen Regionalplanung für das die Gemarkungen einer Stadt und mehrerer kleinerer Gemeinden umfassende Gebiet geflutet und zu einem See werden; die Flutung des Tagebaurestlochs hat bereits begonnen, ist aber noch nicht abgeschlossen. Vorgesehen ist eine Neugestaltung der Region in Richtung auf Freizeit und Erholung. Die Durchführung dieses Auftrags bot Veranlassung, der Frage nachzugehen, wie eigentlich die Verkehrswerte von Gewässerflächen bzw. von zukünftigen Gewässerflächen zutreffend bestimmt werden können.

¹⁾ Unterrichtung durch die Bundesregierung, Materialien zur Deutschen Einheit und zum Aufbau in den neuen Bundesländern, BT-Drs. 13/2280, S. 134, 135.
²⁾ Unterrichtung durch die Bundesregierung, Materialien zur Deutschen Einheit und zum Aufbau in den neuen Bundesländern, BT-Drs. 13/2280, S. 135.
³⁾ LMBV, "*Liegenschaften, Standorte, Landschaften*" - Informationsschrift, Berlin 1997, S. 3 und 5.

B. Werterheblichkeit der Regelungen des Wasserrechts des Bundes und der Länder

I. Ausgangspunkt

1. Das anwendbare Recht der Verkehrswertbestimmung Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch (BauGB)⁽⁴⁾ gesetzlich definiert. Danach wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Ergänzende Regelungen zu allgemeinen Grundsätzen der Verkehrswertbestimmung und zu den anwendbaren Methoden der Wertermittlung enthält die von der Bundesregierung auf der Grundlage der gesetzlichen Verordnungsermächtigung in § 199 Abs. 1 erlassene **Wertermittlungsverordnung 1988 (WertV 88)**.⁽⁵⁾

Das aufgezeigte **Recht der Verkehrswertbestimmung** von Grundstücken ist **allgemeinverbindlich**.⁽⁶⁾ Dies folgt bereits unmittelbar aus der gesetzlichen Verordnungsermächtigung für die Bundesregierung in § 199 Abs. 1 BauGB. Dort hat der Gesetzgeber die Bundesregierung in Zusammenhang mit dem Verkehrswert ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften über die Anwendung einheitlicher Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte zu regeln. Dies bedeutet zugleich den **erklärten Willen des Gesetzgebers**, daß die so in der WertV 88 geregelten Grundsätze in der Praxis der Verkehrswertbestimmung **auch tatsächlich angewendet werden sollen**. Dem entspricht es, daß die Regelungen in § 1 WertV 88 zum Anwendungsbereich dieser Rechtsverordnung **keine Anwendungsausschlüsse** enthalten. Vielmehr heißt es in § 1 Abs. 1 WertV 88 ausdrücklich **und ohne jede Einschränkung**, daß *bei der Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden sind*.

Im **Fachschrifttum zur Verkehrswertbestimmung** von Grundstücken wird allerdings behauptet, die Regelungen der

⁴⁾ Gesetz über das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

⁵⁾ Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Gesetz vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081).

⁶⁾ Dazu näher bei Zimmermann, Kommentar zur WertV 88, 1. Auflage, München/Berlin 1998, Einführung, Rn. 35 ff.

WertV 88 würden *nur für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte* i.S.d. § 192 BauGB und der auf der Grundlage der gesetzlichen Verordnungsermächtigung für die Bundesländer in § 199 Abs. 2 BauGB erlassenen Gutachterausschußverordnungen der Länder gelten. Im übrigen seien die Regelungen in der WertV 88 aber nicht verbindlich. Insbesondere brauchten sich öffentlich bestellte und vereidigte (ö.b.v.) sowie auch andere (freie) Grundstückssachverständige bei der Verkehrswertbestimmung nicht an diese Verordnung zu halten, wenngleich ihnen dieses freistehe.⁽⁷⁾ Begründet wurde diese merkwürdige These jedoch nie; sie wurde von ihren Verfechtern lediglich als *"tradiertes und sehr bequemes Vorurteil"* von Fachbuch zu Fachbuch abgeschrieben. Dabei blieb unbeachtet, daß die Regelungen zur Verkehrswertbestimmung im BauGB und in der WertV 88 gegenüber den einschlägigen Vorläuferbestimmungen im Bundesbaugesetz (BBauG)⁽⁸⁾ und in der Wertermittlungsverordnung 1972 (WertV 72)⁽⁹⁾ verändert worden sind, was auch den Anwendungsbereich der nunmehr gültigen WertV 88 betrifft. Außerdem wird ein gutachterlich bestimmter Grundstückswert nicht dadurch zu einem *Verkehrswert*, daß der betreffende Gutachter oder ein Dritter ihn so nennt. Vielmehr gewinnt eine gutachterliche Grundstückswertbestimmung *die besondere Qualität, eine Verkehrswertbestimmung zu sein*, ausschließlich dadurch, daß der befaßte Gutachter bei seiner Arbeit die allgemeinen und methodischen Anforderungen beachtet hat, welche das aufgezeigte normierte Recht der Verkehrswertbestimmung in BauGB und WertV 88 aufstellt.

2. Rechtliche Gegebenheiten als wertbeeinflussender Umstand

Bereits die Definition des Verkehrswerts in § 194 BauGB geht davon aus, daß *"rechtliche Gegebenheiten"* Einfluß auf den Verkehrswert haben (s.o.). Ergänzend bestimmt § 3 Abs. 2 Satz 1 WertV 88, daß es auf die *"Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten"* ankommt. Hierzu rechnen auch (aber nicht nur) *"wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art"* (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und § 5 Abs. 2 WertV 88). In diesem Zusammenhang

⁷⁾ z.B. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage, Neuwied/Frankfurt/M. 1990, S. 35; Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Wiesbaden/Berlin 1996, S. 235; Kleiber/Simon/Weyers, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung, Köln 1991, Rn. 264 = Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 1994, E § 1 WertV, Rn. 7 = Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage, Köln 1998, V § 1 WertV, Rn. 1, 2, 10; Kleiber/Simon/Weyers, WertV 88 - Wertermittlungsverordnung 1988, 3. Auflage, Köln/München 1993, § 1 WertV, Rn. 1 ff.

⁸⁾ BGBI. I 1960 S. 341.

⁹⁾ BGBI. I 1972 S. 1416.

kommt es allerdings nur auf solche "*rechtlichen Gegebenheiten*" an, die ein bestimmtes Grundstück im Vergleich zu anderen besonders betreffen. Rechtliche Einschränkungen oder Belastungen, durch welche alle Grundstücke bzw. alle Grundstückseigentümer gleichermaßen betroffen sind, bleiben wertneutral (z.B. Gebot der Sozialpflichtigkeit des Eigentums in Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG).

Die Besonderheit einer "*rechtlichen Gegebenheit*" im Vergleich zu anderen Grundstücken muß nicht individuell auf ein bestimmtes Grundstück bezogen sein. Sie kann auch gruppenbezogen in der Weise vorkommen, daß bestimmte Arten oder Gruppen von Grundstücken besonderen Regeln unterliegen, die nur für sie gelten, nicht aber auch für alle anderen Grundstücke. Beispielhaft wäre auf öffentliche und andere Flächen des Gemeinbedarfs oder Gemeingebrauchs hinzuweisen, deren "*besondere rechtliche Gegebenheit im Vergleich zu anderen Grundstücken*" in ihrer auf Dauer angelegten Bestimmung liegt, dem Gemeingebrauch oder Gemeinbedarf zu dienen. Unter diesem Blickwinkel stellt sich die Frage, ob und welche rechtlichen Besonderheiten bei solchen Grundstücken bestehen, die von Wasser überspannt und deshalb als Gewässerfläche bzw. Gewässergrundstück anzusehen sind. Sollte es für diese Gruppe von Grundstücken rechtliche Besonderheiten nach dem Wasserrecht des Bundes und der Länder geben, würden sie sich auch dadurch von anderen Grundstücken "*an Land*" unterscheiden, und nicht nur durch ihren besonderen physikalischen Zustand als Wasserfläche. Für die Verkehrswertbestimmung eines solchen Gewässergrundstücks kommt es deshalb als Teil des notwendigen Befundsachverhalts zu ihm darauf an, festzustellen, ob und welche rechtlichen Besonderheiten das Wasserrecht für es vorsieht. Hieran schließt sich die Frage an, ob und welcher Werteeinfluß von solchen rechtlichen Besonderheiten für den Verkehrswert des Gewässergrundstücks ausgeht.

II. Anwendbares Wasserrecht des Bundes und der LänderAllgemeines

Das hier in Betracht kommende Wasserrecht des Bundes regeln folgende Gesetze: Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁽¹⁰⁾,
Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)⁽¹¹⁾ und

¹⁰⁾ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 27.7.1957 (BGBl. I 1110, 1386) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695), danach zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.8.1998 (BGBl. I S. 2455).

¹¹⁾ Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2.4.1968 (BGBl. II S. 173) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 4.11.1998 (BGBl. I S. 3294).

Wasserverbandsgesetz (WVG).⁽¹²⁾ Daneben kam es für den o.a. Bewertungsfall des künftigen Gewässers in dem Tagebaurestloch auch auf Landesrecht an, nämlich auf das Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA)⁽¹³⁾ sowie im Hinblick auf mögliche Gewässernutzungen zur Binnenfischerei außerdem auch auf das Fischereigesetz Sachsen-Anhalt (FischG LSA).⁽¹⁴⁾

Daß es sich bei dem o.a. konkreten Bewertungsfall des Tagebaurestlochs zum anwendbar gewesenen Stichtag der Bewertung noch nicht um ein "Gewässer im Endzustand" handelte, sondern um eine Fläche, die erst in der Zukunft von Wasser überspannt sein soll, steht der Betrachtung unter Gesichtspunkten des Wasserrechts nicht entgegen. Denn am anwendbar gewesenen Bewertungsstichtag i.S.d. § 194 BauGB und des § 3 WertV 88 stand nach der Regionalplanung fest, daß die Fläche künftig ein See sein wird. Außerdem hatte die Flutung der Fläche bereits begonnen. Es ist deshalb zulässig, der Bewertung den zukünftigen Zustand der Fläche als Gewässer zugrunde zu legen. Denn dieser künftige Zustand war bereits am Bewertungsstichtag sicher. Er hat deshalb i.S.d. Rechtsprechung zur Berücksichtigung werterheblicher Umstände bei einer Bewertung, die am Bewertungsstichtag noch nicht vorlagen, seine Wurzeln in den am Bewertungsstichtag vorhanden und für alle Beteiligten erkennbar gewesenen Umständen.⁽¹⁵⁾

2. Anwendungsbereich des Wasserrechts

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) finden u.a. auf das ständig oder zeitweilig *in Betten fließende oder stehende* oder aus Quellen wild abfließende Wasser Anwendung, wobei beide Gesetze in ihrem jeweiligen § 1 für dieses Wasser in einem Klammerzusatz den technischen Begriff "*oberirdische Gewässer*" einführen und verwenden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 1 Nr. 1 WG LSA). Zu solchen **oberirdischen Gewässern** i.S. beider Gesetze gehören u.a. auch *Baggerseen*, die bei der Kiesgewinnung im Bereich des Grundwassers entstehen, sowie auch *stillgelegte Braunkohletagebaue*, in

¹²⁾ Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz - WVG) vom 12.2.1991 (BGBl. I S. 405).

¹³⁾ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31.8.1993 (GVBl. LSA S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.5.1997 (GVBl. LSA S. 540).

¹⁴⁾ Fischereigesetz des Landes Sachsen-Anhalt (FischG LSA) vom 31.8.1993 (GVBl. LSA S. 464), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.1997 (GVBl. LSA S. 1108).

¹⁵⁾ BGH in DB 1973, 563 = LM § 2311 BGB Nr. 10 = WM 1973, 306; BGH in AG 1978, 196 = BB 1978, 776 = DB 1978, 974 = WM 1978, 401; OLG Düsseldorf in AG 1977, 910 = DB 1977, 296 = WM 1977, 797; OLG Düsseldorf in AG 1984, 216 = DB 1984, 817; OLG Celle in AG 1981, 234 = BB 1981, 8 = DB 1980, 2506; LG Hannover in AG 1979, 234; LG Dortmund in AG 1981, 236; LG Frankfurt/M. in AG 1983, 136 = BB 1983, 1244.

denen sich Wasser angesammelt hat. ⁽¹⁶⁾ Keine Anwendung findet das Wasserrecht des Bundes und der Länder dagegen auf die zur Landwirtschaft gehörenden künstlich angelegten Teiche der Binnenfischerei (Karpfen- oder Forellenteiche, Fischzuchtanstalten, Angelteiche u.ä.).

Soweit die konkret zu bewerten gewesenen Grundstücke in dem Tagebaurestloch in der Zukunft mit Wasser überspannt sein werden, handelt es sich bei ihnen um Teile eines zukünftigen oberirdischen Gewässers i.S.d. WHG und des WG LSA. Dabei tritt diese neue Eigenschaft der Grundstücke durch die Veränderung ihres tatsächlichen Zustands ein, indem sie Teil einer Wasserfläche werden. Ein besonderer Rechtsakt, etwa ein Verwaltungsakt örtlich zuständiger Wasserwirtschaftsbehörden des Landes Sachsen-Anhalt, ist dafür weder erforderlich noch wäre er ursächlich. Das bedeutet, daß die Vorschriften des WHG und des WG LSA auf diese Grundstücke unmittelbar angewendet werden müssen, sobald sie zu einem oberirdischen Gewässer bzw. zu einem Teil davon geworden sind. Dies ist bei der Verkehrswertbestimmung zu beachten.

III. Besondere Rechtsfolgen aus der Anwendbarkeit des Wasserrechts des Bundes und der Länder

1. Rechtsfolgen für die Grundstücksqualität

Das Grundbuchrecht nach der Grundbuchordnung (GBO) ⁽¹⁷⁾ behandelt "Gewässergrundstücke" im Vergleich zu Grundstücken "an Land" besonders. Während für die "Landgrundstücke" die grundsätzliche Buchungspflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 GBO gilt ⁽¹⁸⁾, gehören "Gewässergrundstücke" nach § 3 Abs. 2 GBO zu den sogen. *buchungsfreien* Grundstücken. Für sie wird ein besonderes Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten angelegt. Soweit für ein "Gewässergrundstück" ein Grundbuchblatt bereits angelegt wurde, **ist** (= muß) das Grundstück nach § 3 Abs. 3 GBO auf Antrag aus dem Grundbuch auszuscheiden (sogen. Ausbuchung).

Die konkret zu betrachten gewesenen Grundstücke in dem Tagebaurestloch waren am anwendbar gewesenen Stichtag der Bewertung solche im Rechtssinne. Hierzu kommt es auf den

¹⁶⁾ VGH Bad-Württ. in ZfW 1977, 169; OVG Koblenz, Urteil vom 8.3.1973 - Az. 13/72 - nicht veröffentlicht; Gieseke/Wiedemann/Czychowski, Wasserhaushaltsgesetz - Kommentar, 5. Auflage, München 1989, § 1 WHG, Rn. 9; Czychowski in DVBl. 1976, 135; Kloepfer/Brandner in NVwZ 1988, 117.

¹⁷⁾ Grundbuchordnung (GBO) i.d. Neufassung vom 26.5.1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.6.1995 (BGBl. I S. 778).

¹⁸⁾ Demharter, Grundbuchordnung - Kommentar, 21. Auflage, München 1995, § 3, Rn. 8.

allgemeinen außersteuerlichen Grundstücksbegriff an, wie er auch für die Verkehrswertbestimmung von Grundstücken nach BauGB und WertV 88 maßgebend ist. Das BauGB, die WertV 88 sowie auch das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB), die GBO oder die Grundbuchverfügung (GBVerf) behandeln die Grundstücke, definieren sie aber nicht. Folglich mußte die **Rechtsprechung Abgrenzungskriterien** entwickeln, nach denen sich richtet, was ein Grundstück eigentlich ist. Das ist auch geschehen.⁽¹⁹⁾ Es handelt sich danach bei einem Grundstück um einen **abgegrenzten Teil der Erdoberfläche**, der **amtlich verzeichnet und im Grundbuch** im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes (Abt. NULL) oder nach § 3 GBO gebucht ist (sogen. *Buchgrundstück*).⁽²⁰⁾ Die Grundstücke in dem Tagebaurestloch waren sämtlich als Flurstücke im Liegenschaftskataster verzeichnet und in Abt. NULL eines Grundbuchblatts gebucht.

Daß die Grundstücke zukünftig Teil einer Gewässerfläche sein werden, ändert an ihrer rechtlichen Grundstücksqualität zunächst nichts. Allerdings verändern sie grundbuchrechtlich ihren Charakter. Denn sie werden vom grundsätzlich buchungspflichtigen Grundstück zum buchungsfreien Grundstück i.S.d. § 3 Abs. 2 GBO. Dies hat zur Folge, daß sie nach § 3 Abs. 3 GBO auf Antrag aus dem Grundbuch auszuschneiden (= auszubuchen) sind. Geschieht das, geht die Grundstücksqualität i.S.d. des außersteuerlichen Grundstücksbegriffs verloren (s.o.).

2. Rechtsfolgen für das Eigentum am Grundstück Allgemeines

Nach Art. 65 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB)⁽²¹⁾ bleiben landesrechtliche Vorschriften zum Wasserrecht unberührt. Dies hat u.a. auch Auswirkungen auf das Eigentum an Grundstücken, die dem Wasserrecht unterfallen. Dies betrifft sowohl den Übergang des Eigentums an "*Gewässergrundstücken*" auf andere Eigentümer, als auch den Inhalt des Eigentums an solchen Grundstücken.

b) Übergang des Eigentums auf neue Eigentümer

Das Wasserrecht des Bundes und der Länder kennt ein "*duales Eigentumssystem*", indem das Eigentum an Gewässern bzw. an den diese ausmachenden Grundstücken entweder dem Bund oder

¹⁹⁾ BVerwG in Buchh 406.11 § 34 BBauG, Nr. 28; BVerwGE 44, 250 = NJW 1974, 818; BVerwG in NJW 1987, 1658; OVG Saarlouis in NJW-RR 1993, 208.

²⁰⁾ BGH 49, 145; BVerwG DNotZ 1976, 686; OLG Oldenburg Rpfleger 1977, 22.

²¹⁾ Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) i.d. Neufassung vom 21.9.1994 (BGBl. I S. 1061), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1998 (BGBl. I S. 3836).

dem Bundesland oder aber auch anderen Grundeigentümern zustehen kann. Abgrenzungskriterium ist dabei die Art des jeweiligen Gewässers. Nach § 1 Abs. 1 WaStrG stehen Bundeswasserstraßen im Eigentum des Bundes. Dabei werden nach § 3 WaStrG Landflächen an einer Bundeswasserstraße, die zum Gewässer werden, Teil der Bundeswasserstraße und gehen kraft Gesetzes in das Eigentum des Bundes über.⁽²²⁾ Welche Gewässer Bundeswasserstraße sind, bestimmt die Anlage zu § 1 WaStrG.

Ähnliche Regelungen finden sich im WG LSA. Nach § 68 WG LSA werden die oberirdischen Gewässer nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung in zwei Ordnungen eingeteilt, nämlich in die *Gewässer erster Ordnung* (§ 69 WG LSA = Binnenwasserstraßen i.S.d. § 1 WaStrG sowie die in der Anlage 1 zum WG LSA aufgeführten Gewässer) und in die *Gewässer zweiter Ordnung*, wobei es sich um alle übrigen Gewässer handelt (§ 70 WG LSA). Das Eigentum an den Gewässern der ersten Ordnung steht dem Land zu, soweit es sich nicht um Bundeswasserstraßen handelt (§ 71 Abs. 1 WG LSA). Die Gewässer der zweiten Ordnung gehören den Eigentümern der Ufergrundstücke, *soweit das Gewässer kein selbständiges Grundstück ist* (§ 71 Abs. 2 WG LSA). Besondere Regelungen zu den Eigentumsgrenzen im und am Gewässer, zu Anlandungen sowie zu Abschwemmungen und Überflutungen treffen die §§ 72 bis 74 WG LSA.

Die in dem o.a. Bewertungsfall interessierenden Grundstücke in dem Tagebaurestloch werden weder Teil einer Bundeswasserstraße noch Teil eines Gewässers erster Ordnung i.S.d. WG LSA sein. Denn sie sind weder in der Anlage zu § 1 WaStrG noch in der Anlage 1 zum WG LSA aufgeführt. Mithin treffen auf sie die Eigentumsregelungen in § 71 Abs. 2 WG LSA zu. Da die Grundstücke zum anwendbar gewesenen Stichtag der Bewertung selbständige Grundstücke waren, führt das Wasserrecht nicht zu einer Änderung bei den Eigentumsverhältnissen. Das kann sich aber dann ändern, wenn diese Grundstücke in der Zukunft auf Antrag nach § 3 Abs. 3 GBO aus dem Grundbuch ausgebucht werden und auf diese Weise ihre Grundstücksqualität verlieren sollten (s.o.). In einem solchen Fall würden die den zukünftigen See ausmachenden Grundstücke nach § 71 Abs. 2 WG LSA anteilig den Eigentümern der Ufergrundstücke gehören, wobei der Eigentumsübergang kraft Gesetzes einträte.

²²⁾ Siehe dazu BGH in NJW 1990, 3263 = NJW-RR 1991, 76 (zum gesetzlichen Übergang des Eigentums an einem katasteramtlich vermessenen und im Grundbuch eingetragenen früheren Ufergrundstück an einer Bundeswasserstraße, das nach Ausbaggerung völlig überflutet und zur Wasserfläche wurde).

3. Rechtsfolgen für den Inhalt des Eigentums an Gewässergrundstücken Ausgangspunkt

Der Verkehrswertbegriff in § 194 BauGB geht von einem "erzielbaren Preis" für das Grundstück oder den sonstigen Gegenstand der Bewertung aus (s.o.). Damit zielt die Vorschrift auf den Verkauf und den dabei erzielbaren Kaufpreis ab. Der **Grundpflicht des Verkäufers nach § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB**, dem Käufer das **Eigentum an der verkauften Sache zu verschaffen**, entspricht die Pflicht des Verkäufers eines Rechts nach § 433 Abs. 1 Satz 2 BGB, dem Käufer das Recht zu verschaffen. Beide Grundpflichten eines Verkäufers geben einen sinnvollen Anhalt für das Verständnis vom Grundstück oder dem sonstigen Gegenstand einer Wertbestimmung i.S.d. §§ 1 und 2 WertV 88.

Es ist die **Rechtsstellung als Eigentümer eines Grundstücks** oder sonstigen Gegenstands einer Wertermittlung, die **von bewertungsrechtlichem Interesse** ist. Das Grundstück oder der sonstige Gegenstand an sich ist bewertungsrechtlich neutral. Erst die rechtliche Befugnis in bezug auf diese Sache, die ein Mensch als natürliche Person oder eine juristische Person hat, kann wertmäßig bedeutsam sein. Wenn der Verkehrswertbegriff auf den Fall der Veräußerung und den dabei erzielbaren Preis abhebt, bedeutet dies im Hinblick auf die Grundpflichten eines Verkäufers nach § 433 Abs. 1 BGB, daß der Verkehrswert die rechtliche Stellung als Eigentümer des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands einer Bewertung im Auge hat und den Preis meint, zu welchem diese Rechtsstellung am Markt käuflich erworben werden kann. Die Wertfrage lautet demnach: Wieviel ist es wert, Eigentümer dieses Grundstücks oder sonstigen Bewertungsgegenstandes zu sein, und zu welchem Preis kann diese Rechtsstellung am Markt käuflich erworben werden ?
(23)

Wenn das Eigentum an Gewässern bzw. an den sie ausmachenden Grundstücken *im Vergleich zum Eigentum an Grundstücken auf dem festen Land in einer besonderen Weise inhaltlich eingeschränkt* sein sollte, wäre dies eine werterhebliche rechtliche Gegebenheit i.S.d. § 194 BauGB sowie der §§ 3 und 5 WertV 88. Sie hätte Einfluß auf den Verkehrswert der "Gewässergrundstücke" und müßte deshalb bei der Wertfindung berücksichtigt werden.

b) Inhalt des Eigentums bei Grundstücken auf dem festen Land

²³⁾ S. dazu näher bei Zimmermann, WertV 88 - Kommentar a.a.O., § 1, Rn. 13, 14.

Für Grundstücke auf dem festen Land gelten die bereits erwähnten Sonderregelungen in Art. 65 EGBGB und des Wasserrechts nicht (s.o.). Damit sind auf diese Grundstücke die allgemeinen Vorschriften uneingeschränkt anzuwenden. Der rechtliche **Inhalt des Eigentums** ist geregelt. Nach **§ 903 Satz 1 BGB** kann der Eigentümer einer Sache mit dieser nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung auf sie ausschließen, soweit dem nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Diese umfassende und stärkste Rechtsstellung einer natürlichen oder juristischen Person an einer Sache, die unsere Rechtsordnung kennt, kann *uneingeschränkt* oder nur in einem *eingeschränkten Maße* bestehen. Soweit Einschränkungen gegeben sind, können diese zunächst in **gesetzlichen Beschränkungen** bestehen. Solche Beschränkungen können zunächst allgemein für alle Eigentümer gelten (z.B. *Gebot der Sozialpflichtigkeit des Eigentums* nach Art. 14 Abs. 2 GG).⁽²⁴⁾

Möglich sind aber auch Beschränkungen, die nur speziell für die Eigentümer bestimmter Grundstücke von rechtlicher Bedeutung sind. Hier wäre in Zusammenhang mit dem Eigentum an Grundstücken beispielhaft das Bundesberggesetz (BBergG) mit seinen Sonderregelungen zu *grundeigenen* und *bergfreien Bodenschätzen* zu nennen. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht, obwohl diese Bodenbestandteile an sich wesentlicher Grundstücksbestandteil i.S.d. § 94 BGB sind und deshalb vom Eigentum an dem Grundstück mitumfaßt sein müßten (§ 3 Abs. 2 BBergG).

c) Inhalt des Eigentums bei Gewässergrundstücken

Der **Inhalt des Eigentums an einem Gewässer** bzw. an den dieses ausmachenden Grundstücken **unterscheidet sich grundlegend vom Inhalt des Eigentums an Grundstücken auf dem festen Land**. Denn entsprechend Art. 65 EGBGB (s.o.) sieht das Wasserrecht des Bundes und der Länder einschneidende Einschränkungen des Eigentums vor. Diese führen im Ergebnis dazu, daß die **Rechtsstellung als Eigentümer eines Gewässergrundstücks völlig ausgehöhlt** ist und nicht mehr mit der des "*normalen Grundeigentümers auf dem Land*" verglichen werden kann, noch nicht einmal mit der bereits stark eingeschränkten Rechtsstellung des Eigentümers eines dem BBergG unterfallenden Grundstücks (s.o.).

²⁴⁾ S. dazu näher bei Zimmermann, WertV 88 - Kommentar a.a.O., § 1, Rn. 15.

Die entscheidende Einschränkung des Eigentums am Gewässer findet sich in der **gesetzlichen Anordnung des Gemeingebrauchs der Gewässer**. Nach §§ 5 und 6 WaStrG stehen Bundeswasserstraßen im Gemeingebrauch, indem "*Jedermann*" die Bundeswasserstraßen mit Wasserfahrzeugen befahren darf. Nach § 23 WHG darf "*Jedermann*" oberirdische Gewässer in einem Umfang benutzen, wie das nach Landesrecht als Gemeingebrauch gestattet ist. Konkretisierende Regelungen zum Gemeingebrauch der Gewässer sieht das WG LSA vor. Nach § 75 Abs. 1 Satz 1 WG LSA darf "*Jedermann*" die natürlichen fließenden Gewässer zum *Baden, Tränken an Tränkstellen, Schwimmen, Schöpfen mit Handgefäßen, Eissport, Tauchsport* und zum *Befahren mit kleinen Fahrzeugen* ohne Eigenantrieb benutzen, wobei die Wasserbehörde nach Abs. 2 der Vorschrift auch das Befahren mit kleinen Motorfahrzeugen gestatten kann.

Diese gesetzliche Anordnung des Gemeingebrauchs an Gewässern bedeutet rechtlich, daß der "Gewässereigentümer" andere nicht von der Einwirkung auf sein Gewässer ausschließen kann, wie das die für Grundstücke auf dem Land anzuwendende Vorschrift des § 903 BGB ansonsten vorsieht (s.o.). Diese **Möglichkeit des Ausschlusses Dritter** von der Einwirkung auf das Grundstück **macht aber gerade den wesentlichen Kern des Grundeigentums aus**. Der "*normale Grundeigentümer auf dem festen Land*" kann sein "*Grundstück einzäunen und Dritten den Zugang verbieten*". Das kann der Gewässereigentümer nicht. Vielmehr muß er dulden, daß Dritte den Gemeingebrauch an "*seinem Gewässer*" ausüben.

Hinzu kommt, daß der "Gewässereigentümer" auch nicht "*nach Belieben mit seinem Gewässer verfahren*" kann, wie das die ansonsten für Grundstücke anzuwendende Vorschrift des § 903 BGB vorsieht (s.o.). Hier ist zunächst auf die Vorschrift des § 3 WG LSA und die darin enthaltenen Regelungen der Schranken des Grundeigentums hinzuweisen. Danach berechtigt das Grundeigentum (an einem Gewässer) nicht zu Gewässerbenutzungen, die nach dem Gesetz einer Erlaubnis oder Bewilligung bedürfen, und ebenfalls nicht zum Ausbau eines oberirdischen Gewässers. In diesem Zusammenhang sind die Vorschriften der §§ 4 ff. WG LSA zu den behördlichen Erlaubnis- und Bewilligungserfordernissen für bestimmte im Gesetz definierte Gewässerbenutzungen zu sehen (§ 5 WG LSA).

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Vorschrift des **§ 7 WG LSA zur Unentgeltlichkeit** der behördlich erlaubten oder bewilligten Gewässerbenutzung. Danach kann der Eigentümer des Gewässers für die Benutzung "*seines*" Gewässers als sol-

che kein Entgelt fordern. Die Regelung wird dort interessant, wo die zuständige Wasserbehörde *einem vom Grundeigentümer verschiedenen Dritten* die entsprechende Benutzung erlaubt oder bewilligt hat. Das bedeutet allerdings nicht, daß der so begünstigte Dritte die entsprechende Gewässerbenutzung in jedem Fall umsonst ausüben könnte. Denn nach § 47 WG LSA kann das Land Wasserentnahmeentgelte erheben, die dann aber nicht dem Gewässereigentümer, sondern dem Land zustehen (§ 47 Abs. 2 Satz 1 WG LSA).

Zusammenfassend läßt sich sagen, daß der Eigentümer eines Gewässers **ohne jedes Entgelt** nicht nur den Gemeingebrauch "seines" Gewässers durch Dritte dulden muß (s.o.), sondern darüberhinaus auch eine behördlich erlaubte oder bewilligte Gewässerbenutzung durch Dritte, die über den Rahmen des Gemeingebrauchs hinausgeht (s.o.). Daß diese einschneidenden Beschränkungen des Eigentums an einem Gewässer Wertfolgen i.S.d. Verkehrswertbestimmung von Grundstücken nach BauGB und WertV 88 haben müssen, liegt auf der Hand.

4. Heranziehung von Gewässereigentümern zur Gewässerunterhaltungspflicht zur Unterhaltung von Gewässern

Nach § 101 WG LSA ist die Pflicht zur Unterhaltung von Gewässern eine **öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit**. Den Umfang der Unterhaltungspflicht regelt § 102 WG LSA. Danach umfaßt die Unterhaltung eines Gewässers die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Zustandes für den Wasserabfluß, wozu insbesondere die Reinigung, Räumung, Freihaltung, der Schutz und die Unterhaltung des Gewässerbetts einschließlich seiner Ufer und auch Maßnahmen zur Verbesserung und Erhaltung des Selbstreinigungsvermögens gehören. Ebenfalls gehören die Unterhaltung und der Betrieb der Anlagen dazu, die der Abführung des Wassers dienen.

Die Unterhaltung der Gewässer der ersten Ordnung mit Ausnahme der Bundeswasserstraßen obliegt dem Land (§ 103 WG LSA). Die Unterhaltung der **Gewässer zweiter Ordnung** obliegt den in der Anlage 2 zum WG LSA aufgeführten Unterhaltungsverbänden (§ 104 Abs. 1 WG LSA). Es handelt sich um die **Wasser- und Bodenverbände** i.S.d. WVG.

Mitglieder des zuständigen Wasser- und Bodenverbands sind nach § 104 Abs. 3 WG LSA sowie des § 4 Wasserverbandsgesetz (WVG) die **Gemeinden** für die der Grundsteuerpflicht unterliegenden Grundstücke im jeweiligen Niederschlagsgebiet **und die unmittelbaren Besitzer der**

Flächen (Grundeigentümer, Erbbauberechtigte, Inhaber von Bergwerkseigentum, sonstige unmittelbare Besitzer) in dem Niederschlagsgebiet, **die nicht der Grundsteuerpflicht unterliegen**. Insoweit kommt es auf die Befreiung von der Grundsteuer nach den §§ 3 und 4 Grundsteuergesetz (GrStG) an, insbesondere auf die spezifisch gewässerbezogenen Befreiungstatbestände in § 4 Nr. 3 lit. c und Nr. 4 GrStG.

b) Heranziehung der Mitglieder von Wasser- und Bodenverbänden zu Verbandsbeiträgen

Die Wasser- und Bodenverbände erheben zur Deckung ihres Kostenaufwands Beiträge von den Mitgliedern nach den Vorschriften des Dritten Teils, Zweiter Abschnitt des Wasserverbandsgesetzes (WVG). Nach § 28 WVG sind die Mitglieder des Wasser- und Bodenverbandes verpflichtet, dem Verband zur Erfüllung seiner Aufgaben **Verbandsbeiträge** zu zahlen. Nach § 29 WVG sind diese Verbandsbeiträge **öffentliche Abgaben, die als öffentliche Last auf den Grundstücken und Bergwerken ruhen**, deretwegen die jeweils abgabepflichtigen Mitglieder des Wasser- und Bodenverbandes sind. Hierzu bestimmt § 105 Abs. 2 WG LSA ergänzend, daß sich die Beitragspflicht für die Gewässerunterhaltung nach dem Verhältnis bestimmt, in welchem die Verbandsmitglieder am Verbandsgebiet (Niederschlagsgebiet) beteiligt sind. Das bedeutet u.a. auch, daß Mitglieder eines Wasser- und Bodenverbandes anteilig auch zur Deckung solcher Ausgaben des Verbandes herangezogen werden, die mit Unterhaltungsmaßnahmen oder sonstiger Aufgabenerfüllung in bezug auf das konkrete Grundstück nichts zu tun haben, desentwegen das Mitglied an dem Wasser- und Bodenverband teilnehmen muß. Soweit Gemeinden als gesetzliche Mitglieder eines Wasser- und Bodenverbandes zur Zahlung von Verbandsbeiträgen verpflichtet sind, können sie die von ihnen zu zahlenden Beiträge nach § 106 WG LSA auf die Grundsteuerpflichtigen der im Gemeindegebiet belegenen und zum Verbandsgebiet gehörenden Flächen umlegen. Dabei wird diese Umlage wie Kommunalabgaben erhoben sowie beigeschrieben und genießt dasselbe Vorzugsrecht.

Dies bedeutet zusammengefaßt für den **Eigentümer einer Gewässerfläche** in dem hier interessierenden Gebiet, daß er **auf jeden Fall an den Kosten für die Unterhaltung** des zukünftigen Sees in dem Tagebaurestloch **beteiligt sein wird**. Diese Beteiligung geschieht entweder unmittelbar durch Erhebung von Beiträgen durch den Wasser- und Bodenverband bei ihm oder mittelbar dadurch, daß die für ihn zuständige Gemeinde die von ihr an den Wasser- und Bodenverband zu zahlenden Beiträge anteilig im Verhältnis der Flächen auf ihn umlegt.

c) Werterheblichkeit der Beitrags- bzw. Umlagepflichtigkeit für den Verkehrswert von Gewässerflächen

Bei den Beiträgen an den Wasser- und Bodenverband bzw. bei der Kommunalabgabe wegen der Umlage solcher Beiträge der Gemeinde auf Grundeigentümer handelt es sich um ein **besonderes Merkmal** der Gewässergrundstücke i.S.d. **beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands nach § 5 Abs. 3 WertV 88**. Diese besonderen öffentlich-rechtlichen Abgaben wirken sich in gleicher Weise auf den Bodenwert der Grundstücke aus, wie das bei den Erschließungskosten der Fall ist.

C. Risiko von Problemen mit der Wasserqualität

Bei der Bewertung von Gewässerflächen kommt es natürlich auch auf den Zustand des Gewässers an, insbesondere auf die Wasserqualität. Denn es handelt sich dabei um einen werterheblichen tatsächlichen Zustand der Beschaffenheit i.S.d. § 194 BauGB und des § 5 Abs. 5 WertV 88. Ein wesentliches Indiz ist dabei der **pH-Wert des Wassers**. Dieser entspricht dem Verhältnis der positiv und negativ aufgeladenen Ionen in den Molekülen einer wässrigen Lösung und zeigt an, ob die Lösung neutral reagiert oder wie stark sauer bzw. alkalisch sie eingestellt ist. Die meisten Lösungen liegen im pH-Wert zwischen 0 und 14. So hat destilliertes Wasser den pH-Wert 7, die Haut den pH-Wert von etwa 5, das menschliche Blut einen solchen von 7,3 bis 7,5.⁽²⁵⁾ Für Wasser gilt als anzustrebender Idealzustand ein pH-Wert zwischen 7 und 8. Bei pH-Werten oberhalb von 8 überwiegen die basischen Anteile und das Wasser fängt an, den Charakter einer Lauge anzunehmen. So hat z.B. Salmiakgeist einen pH-Wert von 10 und Natrium-Hydroxid (Natronlauge) einen pH-Wert von 14.⁽²⁶⁾ Sinkt der pH-Wert unter den Wert 7 ab, beginnt der Bereich der Acidität; Wasser mit pH-Werten unterhalb von 7 fängt an, "sauer" zu werden. Auch wenn die toxischen Grenzen in der pH-Wert-Skala wegen der unterschiedlichen Resistenz von Organismen nicht eindeutig festliegen, entwickelt sich eine natürliche Wasserfauna uneingeschränkt nur in Wasser, das pH-Werte zwischen 7 und 8 aufweist.

In dem oben geschilderten Fall der Bewertung eines mit Wasser zu verfüllenden Tagebaurestlochs waren Probleme mit

²⁵⁾ OLG Düsseldorf in NJW-RR 1991, 288.

²⁶⁾ OLG Düsseldorf in NJW-RR 1991, 288.

der Wasserqualität zumindest zu befürchten. ⁽²⁷⁾ Ursächlich war hierfür der Umstand, daß die künftig von Wasser überspannte Fläche des Tagebaurestlochs in der Vergangenheit im Braunkohletagebau abgegraben und dabei mit Fremdstoffen verunreinigt worden ist. Es steht zu erwarten, daß derartige im Boden des Tagebaurestlochs vorhandene Fremdstoffe auf das eingefüllte Wasser reagieren und mit diesem chemische Verbindungen eingehen.

Auch wenn gesicherte Erkenntnisse über die Wasserqualität des künftigen Sees am anwendbaren Bewertungsstichtag nicht vorlagen, weil es den See noch gar nicht gab, mußten die wegen der Bodenbeschaffenheit in dem Tagebaurestloch wahrscheinlichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität dieses Sees bewertungsmäßig in Betracht gezogen werden. Denn zu hohe oder zu niedrige pH-Werte des Wassers beeinträchtigen die Nutzbarkeit eines Gewässers für bestimmte Zwecke oder schließen diese sogar aus (z.B. fehlende Eignung als Fischgewässer oder als Bade- und Freizeitgewässer).

D. Durchführung einer Verkehrswertbestimmung für Gewässerflächen

I. Grundsätze zur Bestimmung des Verkehrswerts von Gewässern bzw. Gewässergrundstücken

1. Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren nach den §§ 13, 14 WertV 88 die am besten geeignete Methode zur Bestimmung der Verkehrswerte auch von Gewässern. Die Anwendbarkeit dieser Bewertungsmethode scheitert aber häufig daran, daß es keine verwertbaren Vergleichspreise i.S.d. § 13 Abs. 1 Satz 1 WertV 88 für Gewässergrundstücke gibt, bei denen eine **hinreichende Übereinstimmung** der jeweiligen Vergleichsgrundstücke mit dem zu bewertenden Grundstück vorliegt. Hierzu kommt es zunächst auf die **Gleichartigkeit der jeweiligen Gewässergrundstücke** an. Ein Hafenbecken ist kein Fluß und dieser wiederum etwas anderes als ein See, wobei ein natürlicher See nur bedingt einem Stausee entspricht und dieser wiederum nicht einer mit Wasser gefüllten ehemaligen Kies- oder Tongrube und schon

²⁷⁾ Auf die Wahrscheinlichkeit einer beeinträchtigten Wasserqualität des künftigen Gewässers in dem Tagebaurestloch wurde bei den Erhebungen zum Befund Sachverhalt durch Mitarbeiter des Regierungspräsidenten in D. ausdrücklich mit dem Hinweis aufmerksam gemacht, daß "vor übertriebenem Optimismus gewarnt werden müsse".

gar nicht einem ebenfalls mit Wasser gefüllten ehemaligen Tagebaurestloch. ⁽²⁸⁾

Die Gleichartigkeit der zu vergleichenden Gewässergrundstücke reicht für sich allein aber noch nicht aus, um eine hinreichende Übereinstimmung i.S.d. § 13 Abs. 1 Satz 1 WertV 88 darzutun. Hinzu muß außerdem kommen, daß die zu vergleichenden *gleichartigen* Grundstücke **auch in ihren wertbestimmenden Einzelmerkmalen** (z.B. Lage, Größe, Beschaffenheit) **so weit übereinstimmen, daß sich nur wenige Abweichungen ergeben**. Solche Abweichungen in wenigen konkret bestimmten Einzelmerkmalen können dann in Anwendung des § 14 WertV 88 durch Zu- oder Abschläge ausgeglichen werden. ⁽²⁹⁾

2. Vorgaben in der WertR 76a) Grundsätzliche Unbeachtlichkeit der WertR außerhalb der Bundesverwaltung

Die Wertermittlungsrichtlinien 1976 (WertR - 76) ⁽³⁰⁾ sehen Vorgaben zur Bewertung von Gewässergrundstücken vor. Bei diesen vom BMBau erlassenen Richtlinien handelt es sich um sogen. **Allgemeine Verwaltungsvorschriften**, allerdings *nicht um solche i.S.d. Art. 84 Abs. 2 Grundgesetz (GG)*, die nur von der Bundesregierung (= nicht nur von einem Mitglied der BReg) und auch nur mit Zustimmung des Bundesrats erlassen werden könnten. Auch wenn der Erlaß solcher allgemeiner Verwaltungsvorschriften inzwischen allgemein als zulässig angesehen wird ⁽³¹⁾, kommt ihnen doch **nur eine begrenzte Wirksamkeit und Verbindlichkeit** zu. Denn es handelt sich bei diesen Richtlinien um nichts anderes, als um Weisungen vorgesetzter Behörden gegenüber ihrem nachgeordneten Verwaltungsbereich auf dem Gebiet der Anwendung von Rechtsnormen (Gesetze und Rechtsverordnungen). Für die der erlassenden vorgesetzten Behörde nachgeordneten Behörden sind solche Richtlinien als Weisungen verbindlich. Das gilt aber nicht für andere Behörden, *die der erlassenden Stelle nicht nachgeordnet* sind. Im Falle der WertR 76 bestünde eine allgemeine Verbindlichkeit z.B. für Landesbehörden nur dort, wo das jeweils zuständige Landesministerium dies

²⁸⁾ Zimmermann, WertV 88 - Kommentar, § 13 a.a.O., Rn. 8 ff.

²⁹⁾ Zimmermann, WertV 88 - Kommentar a.a.O., § 13, Rn. 10.

³⁰⁾ Richtlinien BMBau für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1976 - WertR 76) vom 13.5.1976 (Beilage Nr. 21/76 zum BAnz Nr. 146 vom 6.8.1976). Die WertR 76 gelten weiter als Teil II der Richtlinien BMBau für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 1991 - WertR 91) vom 11.6.1991 (Beilage BAnz Nr. 182 a vom 27.9.1991), geändert am 1.8.1996 (BAnz Nr. 150 vom 13.8.1996), danach erneut geändert durch Erlaß BMBau v. 2.9.1998 (BAnz. Nr. 170, S. 13570) und durch Erlaß vom 2.9.1998 (BAnz. Nr. 170 vom 11.9.1998, berichtigt in BAnz. Nr. 179 vom 24.9.1998).

³¹⁾ Zimmermann, WertV 88 - Kommentar a.a.O., Einführung, Rn. 12 ff. m.w.N.

gegenüber seinem nachgeordneten Verwaltungsbereich durch Erlaß angeordnet hätte.

Außerhalb der Verwaltung besteht keine Verbindlichkeit solcher Richtlinien.⁽³²⁾ Das betrifft insbesondere die Teilnehmer am Grundstücksmarkt, also die privaten und öffentlichen Käufer bzw. Verkäufer von Grundstücken. Sie verhandeln ihre Grundstückspreise frei und brauchen sich nicht nach Richtlinien eines Ministeriums des Bundes zu richten. Desgleichen sind privat tätige Grundstückssachverständige nicht verpflichtet, die vom BMBau erlassenen Richtlinien anzuwenden. Denn sie sind kein Teil der dem BMBau nachgeordneten Verwaltung; sie müssen lediglich das allgemeinverbindliche Recht der Verkehrswertbestimmung anwenden, also das BauGB und die als Rechtsverordnung der BReg erlassene WertV 88. Insoweit hat der Grundstückssachverständige insbesondere die zentrale Vorschrift des § 7 WertV 88 zu beachten. Danach kommt es bei der Auswahl von Bewertungsverfahren und bei der Bestimmung des Verkehrswerts vor allem auf die "*im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten*" an, also darauf, wonach sich die Teilnehmer am Grundstücksmarkt bei Grundstückskauf bzw. -verkauf ausrichten. Diese Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt richten sich aber nicht nach den WertR 76 des BMBau; weithin wissen sie überhaupt nichts von diesen Verwaltungsvorschriften. In gleicher Weise sind natürlich auch die Gerichte nicht an Bestimmungen in der WertR 76 gebunden, wenn es im Rechtsstreit um die richterliche Bestimmung eines Grundstückswerts nach § 287 Zivilprozeßordnung (ZPO) gehen sollte. Trotz dieser grundsätzlichen Unbeachtlichkeit der WertR 76 sollen deren Vorgaben zur Bewertung von Gewässergrundstücken näher betrachtet werden. Denn sie haben zu einer nicht unbeträchtlichen Verwirrung und zu entsprechend unklaren sowie den anwendbaren rechtlichen Gegebenheiten auf dem Gebiet des Wasserrechts nicht entsprechenden Darlegungen in den Publikationen zumindest einiger Fachautoren auf dem Gebiet der Grundstücksereterminierung geführt.

b) Ableitung von Gewässerwerten aus Bodenwerten der Ufergrundstücke (Nr. 6.6.5 WertR 76)

Die **WertR 76** macht in ihrer **Nr. 6.6.5** allgemeine Vorgaben zur Bewertung von Wasserflächen. Es heißt dort zunächst, daß "*vielfach*" eine Abhängigkeit des Verkehrswerts von Wasserflächen von dem Wert einer "*in unmittelbarem*

³²⁾ Zimmermann, WertV 88 - Kommentar a.a.O., Einführung, Rn. 12 ff. m.w.N.

wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden" Landfläche besteht, welche "in aller Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich liegt", wobei eine unmittelbare Nachbarschaft nicht zu bestehen braucht.

Diese aus dem steuerlichen Bewertungsrecht nach dem Bewertungsgesetz (BewG) stammende Sichtweise übersieht, daß die sogen. **Ufergrundstücke** und die **Gewässergrundstücke** durchaus **verschiedenen Eigentümern** gehören können. Das ist dann der Fall, wenn es sich bei dem Gewässergrundstück um ein Grundstück im Rechtssinne handelt, also um ein im Grundbuch gebuchtes Gewässergrundstück, das nicht nach § 3 Abs. 3 GBO ausgebucht worden ist (§ 71 Abs. 2 WG LSA - s.o.). Es ist aber kein überzeugender Grund dafür ersichtlich, den Wert des Gewässergrundstücks des *Eigentümers A* davon abhängig zu machen, welchen Wert das Ufergrundstück des *Eigentümers B* hat. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang besteht zwischen den Grundstücken verschiedener Eigentümer grundsätzlich nicht. Im übrigen kommt es auch bei kleineren Gewässern vor, daß die Ufergrundstücke sehr unterschiedliche Werte haben, weil sie verschieden genutzt werden (z.B. als Flächen des Gemeinbedarfs wie öffentlichen Straßen oder Uferpromenaden, als Kleingartengelände bis an das Ufer, als Flächen der Land- und Forstwirtschaft bis an das Ufer sowie auch gewerbliche Nutzungen oder Mischnutzungen auf Grundstücken am Ufer desselben Gewässers). Träfe der Denkansatz in der Nr. 6.6.5 WertR 76 zu, müßte das von solchen unterschiedlich genutzten Ufergrundstücken umgebene (kleine) Gewässer eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelwerte haben, weil die unterschiedlich genutzten Ufergrundstücke von verschiedenem Wert sind. Das kann aber keine sinnvolle und vor allem dem Markt entsprechende Lösung sein.

Hinzu kommt, daß ein **erheblicher qualitativer Unterschied** zwischen dem **Inhalt des Eigentums** an einem Gewässergrundstück und einem Grundstück "an Land" besteht. Am Gewässergrundstück besteht kraft Gesetzes Gemeingebrauch. Das gibt es bei "Landgrundstücken" nur ausnahmsweise dort, wo öffentliche und auch andere Grundstücke z.B. als Straße, Weg, Grünanlage oder Park dem Gemeingebrauch durch Verwaltungsakt oder auf andere Weise gewidmet sind (s.o.). In diesem Kontext erscheinen die **Regelungen in der Nr. 6.6 WertR 76 auch widersprüchlich**, weil es in dem Regelwerk an anderer Stelle bei der Nr. 6.3.3.1 und der Nr. 6.3.5 u.a. heißt, daß "in Gemeingebrauch befindliche" Flächen oder Flächen des "sonstigen Gemeinbedarfs" **nicht zu bewerten sind** (s.u.). Mithin ist es verfehlt, den Wert von Gewässergrundstücken

aus dem Wert der Ufergrundstücke abzuleiten, weil beide Grundstücksarten wegen ihrer **völlig unterschiedlichen rechtlichen Gegebenheiten** i.S.d. § 194 BauGB sowie außerdem wegen ihrer physikalischen Beschaffenheit **absolut unvergleichbar** sind.

Soweit es in der Nr. 6.6.5 WertR 76 weiter heißt, "im Normalfall wird der Wert der Wasserfläche niedriger als der Wert der Bezugsfläche an Land sein", ist diese sybillinische Aussage zwar grundsätzlich richtig. Allerdings leitet die WertR 76 in die Irre, wenn es dort a.a.O. zusätzlich weiter heißt:

" ... weil die Wasserflächennutzung durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist. **Hinzu kommt, daß Wasserflächen erst durch Umwandlung in Land beleihbar werden.** In den Fällen des Absatzes 2 wird der Verkehrswert in der Regel mit etwa 25 v.H. der Landfläche (ebp) anzusetzen sein. Der Erschließungszustand kann die Höhe des v.H.-Satzes beeinflussen. ..."

Wenn nämlich Gewässergrundstücke "erst durch die Umwandlung in Land beleihbar" werden, **bedeutet dies ihre Unbeleihbarkeit.** Das trifft auch zu, weil die Kreditinstitute Gewässerflächen grundsätzlich nicht beleihen. Die Unbeleihbarkeit der Gewässerflächen wirkt sich direkt auf die Verkäuflichkeit bzw. Handelbarkeit solcher Grundstücke aus. Denn der potentielle Käufer einer Gewässerfläche verfügt regelmäßig nicht über das notwendige Geld zur Bezahlung des Kaufpreises und muß sich dieses Geld kreditweise bei seiner Bank beschaffen. Wenn ihm aber seine Bank das entsprechende Darlehn zum Ankauf dieses Grundstücks nicht gibt, kann der potentielle Käufer die Gewässerfläche auch nicht kaufen. Dies bedeutet zumindest eine **faktische Unverkäuflichkeit und tangiert die Verkehrswertfähigkeit der Gewässergrundstücke** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S.d. § 194 BauGB. Wenn aber Gewässergrundstücke wegen ihrer Unbeleihbarkeit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht verkauft werden können, könnten sie auch keinen Verkehrswert haben.

Soweit die Nr. 6.6.5 WertR 76 ausführt, daß in den Fällen des Absatzes 2 (= wirtschaftlicher Zusammenhang der Wasserfläche mit dem Ufergrundstück) der Verkehrswert in der Regel etwa 25 v.H. des Wertes der Landfläche (ebp = erschließungskostenbeitragspflichtig) beträgt, **hängt diese Aussage völlig in der Luft.** Denn entsprechende anwendbare Vergleichspreise i.S.d. § 13 Abs. 1 WertV 88 gibt es nicht. Im übrigen führt das zumindest bei kleineren und von unterschiedlich genutzten Ufergrundstücken umgebenen Gewässerflächen zu abwegigen Ergebnissen (s.o.).

**c) Unmittelbare Anwendung des Vergleichswertverfahrens oder
Ableitung von Werten aus Nutzungsentgelten (Nr. 6.6.6
WertR 76)**

Satz 1 der Nr. 6.6.6 WertR 76 bestimmt, daß dort, wo kein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Wasser- und Landfläche besteht, **Vergleichspreise** die Grundlage für den Verkehrswert der zu bewertenden Wasserfläche bilden. Das ist sicherlich richtig, doch scheidet eine solche Verkehrswertbestimmung in aller Regel daran, daß es an geeigneten Vergleichspreisen i.S.d. § 13 Abs. 1 Satz 1 WertV 88 fehlt (s.o.).

Nach Satz 2 der Nr. 6.6.6 WertR 76 kann "*in geeigneten Fällen*" der **Verkehrswert der Wasserflächen nach dem Ertragswertverfahren** ermittelt werden, wenn sie gegen Entgelt zur Nutzung überlassen sind. Hierbei kommt es allerdings nur auf zulässige entgeltliche Nutzungen an (Nr. 6.6.6 Satz 3 WertR 76). Diese Bewertungsmethode scheidet also aus, wenn es sich um nicht zulässige Nutzungen handelt, oder wenn der Gewässereigentümer für die (zulässige) Nutzung kein Entgelt verlangen kann. Dies führt vorab dazu, daß **alle Gewässerbenutzungen i.S.d. § 4 WG LSA ausscheiden**, weil der **Gewässereigentümer** für diese (erlaubnis- oder bewilligungspflichtigen) Gewässerbenutzungen **nach § 7 WG LSA kein Entgelt** verlangen kann. Desgleichen scheiden **alle Nutzungen** des Gewässers **im Rahmen des jedermann zustehenden Gemeingebrauchs** an ihm aus. Denn auch diese Nutzung des Gewässers erfolgt **unentgeltlich**.

Letztlich verbleibt als **mögliche Nutzungsart** für die Anwendung ertragswertbezogener Methoden nur die Nutzung im Rahmen des **Angelsports oder der Binnenfischerei**. Insoweit käme, wenn der Gewässereigentümer das Gewässer nicht selber nutzt, eine **Verpachtung des Gewässers** an Angelsportvereine oder an zur Landwirtschaft gehörende Betriebe der Binnenfischerei in Betracht. Hier sind allerdings die **einschränkenden Regelungen im FischG LSA** zu beachten. Zwar steht nach § 5 FischG LSA das *Fischereirecht grundsätzlich* dem Eigentümer des Gewässergrundstücks zu (Eigentumsfischereirecht). Daneben kommt es aber auch auf *Fischereiausübungsrechte* an. Diese Fischereiausübungsrechte sind in nicht unerheblicher Weise staatlich reglementiert (§§ 14 ff. FischG LSA), wobei die obere Fischereibehörde in allen Gewässern sogen. *Fischereibezirke* bilden kann, innerhalb deren das *Fischereiausübungsrecht dann einer Fischereigenossenschaft* zusteht (§ 14 Abs. 1, § 18 Abs. 1, § 19 FischG LSA). Das Fischereiausübungsrecht kann

verpachtet werden, doch sind solche Pachtverträge der zuständigen Fischereibehörde anzuzeigen und können von dieser - ähnlich wie Landpachtverträge nach dem Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG) ⁽³³⁾ - beanstandet werden. Dies kann im Einzelfall zur Aufhebung oder mindestens Änderung des Vertrages führen (§§ 20, 21 FischG LSA). Hinzu kommt die Notwendigkeit einer *besonderen personenbezogenen behördlichen Erlaubnis zur Ausübung der Fischerei* in der Form des sogen. *Fischereischeins* (§§ 28 ff. FischG LSA).

Eine ertragsbezogene Bewertung mit Blick auf die Binnenfischerei setzt außerdem auch eine **für solche Zwecke geeignete Wasserqualität** des Gewässers voraus. Hieran kann es im Einzelfall durchaus fehlen. Außerdem muß auch die **wirtschaftliche Lage der Binnenfischerei** in der Bundesrepublik Deutschland als Parameter beachtet werden. Dabei ist auf dem Gebiet der Binnenfischerei zu sehen, daß die Umsatzzahlen der entsprechenden Betriebe in Deutschland seit dem Wirtschaftsjahr 1995/1996 rückläufig sind, weil verstärkte Importe der gängigen Süßwasser-Speisefische aus dem Ausland (vor allem Karpfen und Forellen) den Konkurrenzdruck erhöht haben. ⁽³⁴⁾ Für die konkrete Bewertung eines Gewässers bedeutet das u.a. auch die **Notwendigkeit von Markterhebungen** zur Feststellung des **Bedarfs an weiteren Fischgewässern**. Auf dem Gebiet der "*normalen Immobilien an Land*" wäre dies unter dem Begriff der *örtlichen Leerstandsquote* und der aus ihr folgenden Minderung von Ertragslagen zu erfassen. Bei Fischgewässern gibt es Leerstandsquoten im üblichen Sinne zwar nicht, sehr wohl aber auch eine Deckung des vorhandenen Bedarfs und eine daraus folgende **Marktsättigung am Grundstücksmarkt** auf dem Gebiet von *Fischgewässern*.

3. Meinungen im Fachschrifttum

Soweit sich Fachautoren zur Grundstücksbewertung in ihren Publikationen überhaupt zur Frage der Verkehrswertbestimmung für Gewässerflächen äußern, geschieht dies regelmäßig unter Hinweis auf die Nrn. 6.6.5 und 6.6.6 der WertR 76 unter Wiedergabe der darin niedergelegten Grundsätze. Dabei fehlt jedoch stets eine kritische Auseinandersetzung mit den als rechtliche Gege-

³³⁾ Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen (Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG) vom 8.11.1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.7.1994 (BGBl. I S. 1890), im Beitrittsgebiet in Kraft getreten nach Maßgabe des Art. 8 EV.

³⁴⁾ Unterrichtung durch die Bundesregierung - Agrarbericht 1997 - Agrar- und ernährungspolitischer Bericht der Bundesregierung - in BT-Drs. 13/6868, S. 72.

benheit i.S.d. § 194 BauGB zu beachtenden Rahmenbedingungen des Wasserrechts.⁽³⁵⁾

Bezüglich der Werte solcher Wasserflächen werden für den Bereich des Angelsports und der gewerblichen Flußfischerei mit Zeit- und Preisstand 1987 Pachtpreise von 400 DM/ha bis 10.000 DM/ha (Hobbyfischerei) und von 100 DM/km/Flußlänge bis 150 DM/km/Flußlänge behauptet, ohne daß aber Quellen bzw. sonstige Nachweise für diese Aussagen gegeben werden.

⁽³⁶⁾ Hinsichtlich des Wertes nicht kommerziell genutzter Wasserflächen heißt es, daß diese "im allgemeinen mit höchstens der Hälfte, mindestens aber mit 10 v.H. des Bodenwerts angrenzender Grundstücke anzusetzen" seien, wobei aber auch diese Aussage ohne jeden Beleg oder Nachweis gemacht wird.⁽³⁷⁾ Kleiber meint, daß für Wasserflächen, sofern sie nicht verpachtet werden können, "rd. 10 v.H. des Gartenlandpreises" angenommen werden, wobei aber auch diese Aussage ohne jeden Nachweis im Raum steht und deshalb nur als nicht belegte Behauptung anzusehen ist.⁽³⁸⁾ Die Gartenlandflächen sollen nach Kleiber angeblich mit 10 bis 15 v.H. des Preises für nicht erschließungskostenbeitragsfreies Bauland gehandelt werden; auch diese Aussage ist nicht belegt.⁽³⁹⁾ Klocke weist in einem Aufsatz aus dem Jahre 1994 auf Pachtentgelte für Wasserflächen in Häfen hin, die von den Hafenämtern in Anwendung einer Verwaltungsvorschrift der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes aus dem Jahre 1987 (VV-WSV Nutzungsentgelte) mit 7 v.H. des halben Bodenwerts der angrenzenden Ufergrundstücke berechnet und konkret in den Pachtverträgen vereinbart werden. Er leitet aus diesen Pachtentgelten Verkehrswerte der jeweiligen Gewässerflächen in den Häfen mit der folgenden Rechenformel ab: $(\text{Pacht} \times 100) : 7 = \text{Bodenwert}$.⁽⁴⁰⁾

Reflektiert man diese Aussagen von Fachautoren in ihren einschlägigen Publikationen, fällt folgendes auf:

³⁵⁾ z.B. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage a.a.O., S. 114, 115 = Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage a.a.O., Rn. 2.231 bis 2.335; Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage a.a.O., V § 4 WertV, Rn. 161 ff.; Klocke in GuG 1994, 222.

³⁶⁾ Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage a.a.O., S. 115 = Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage a.a.O., Rn. 2.335.

³⁷⁾ Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage a.a.O., S. 115 = Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage a.a.O., Rn. 2.335.

³⁸⁾ Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage a.a.O., VI, Rn. 245.

³⁹⁾ Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage a.a.O., VI, Rn. 245.

⁴⁰⁾ Klocke in GuG 1994, 222 (224).

- a) Die im Grunde äußerst vagen Wertangaben bei *Kleiber* und *Simon* umfassen sehr große Wertspannen, was ihre Handhabung im konkreten Einzelfall erschwert, wenn nicht unmöglich macht. Die Wertangaben dieser Autoren sind außerdem nicht belegt und stellen sich deshalb als bloße Behauptungen dar. Hinzu kommt, daß die Wertangaben der beiden Fachautoren zu Pachtpreisen bei der Hobby- und Flußfischerei überaltert sein dürften, weil sie auf Zeit- und Preisständen 1987 beruhen.
- b) Die von *Klocke* angebotene Methode zur Bestimmung der Verkehrswerte von Wasserflächen in Häfen betrifft nur **die zu Bundeswasserstraßen i.S.d. WaStrG gehörenden** und deshalb **im Eigentum des Bundes stehenden** Wasserflächen in Häfen. Diese Wasserflächen **nehmen nicht am Grundstücksmarkt teil**; sie sind sozusagen unverkäuflich und können bereits von daher keinen Verkehrswert haben.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die wenig differenzierten Angaben zu Gewässerwerten im Fachschrifttum vor allem von *Kleiber* und *Simon* wenig geeignet sind, im konkreten Bewertungsfall Verkehrswertbestimmungen durchzuführen, die den zu stellenden unverzichtbaren Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit und Verlässlichkeit der Wertaussagen genügen.

4. Drei Fallstudien über landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit Gewässerflächen bei *Weiß/Reich*

Im Rahmen einer für das Landwirtschaftsministerium des Freistaats Thüringen durchgeführten Studie zu Werten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke bei Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)⁽⁴¹⁾ und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG)⁽⁴²⁾ behandeln *Reich/Weiß* u.a. auch 3 Fallbeispiele zu Flächen, die mit Wasser überspannt sind:⁽⁴³⁾

- a) Wasserspeicher in der Feldmark (Thüringen)

In Ihrem Fallbeispiel 14 zur Ermittlung des Werts einer etwa **6 ha großen Wasserfläche** in einem **Wasserspeicher** in Thüringen auf den Bewertungsstichtag 1.5.1995 ermitteln *Reich/Weiß* einen Verkehrswert der Wasserfläche von 0,90 DM/qm durch Ableitung aus Vergleichspreisen.⁽⁴⁴⁾ Anlaß dieser Bewertung war die Durchführung eines Flurbereinigungsverfahrens nach den §§ 1, 4 und 37 FlurbG.

⁴¹⁾ Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d. Neufassung vom 16.3.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.6.1997 (BGBl. I S. 1430).

⁴²⁾ Gesetz über die strukturelle Anpassung der Landwirtschaft an die soziale und ökologische Landwirtschaft in der Deutschen Demokratischen Republik (Landwirtschaftsanpassungsgesetz - LwAnpG) vom 29.6.1990 (GBl. DDR I Nr. 42 S. 642), mit Änderungen überleitet in Bundesrecht durch die Anlage II zum EV, Kapitel VI, Sachgebiet A, Abschnitt II Nr. 1 (BGBl. II 1990 S. 1204 und GBl. DDR I 1990 Nr. 64 S. 1944), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.1997 (BGBl. I S. 3224).

⁴³⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele zur Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz sowie nach dem Flurbereinigungsgesetz, Studie des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Bonn, erarbeitet 1994/1995 im Auftrag des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Konrad-Wittwer-Verlag, Stuttgart 1997.

⁴⁴⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 14, S. 119 (125).

(45) Dies ist zu beachten, wenn die Erkenntnisse von *Weiß/Reich* auf allgemeine Marktverhältnisse des Grundstücksmarkts übertragen werden sollen. Denn beim Bodenordnungsverfahren nach dem FlurbG kommt es nicht auf absolute und in Geld ausgedrückte Grundstückswerte an, sondern nach § 27 FlurbG auf Wertverhältnisse, in denen die Grundstücke zueinander stehen, die innerhalb des Bereinigungsgebiets belegen sind. Entsprechend diesen Wertverhältnissen werden den Grundeigentümern neue Grundstücke zugeteilt und ggf. auch Ausgleich geleistet. Dementsprechend war es das Ziel der Arbeit von *Reich/Weiß* in dem erwähnten Fallbeispiel, Wertzahlen/Ar zu bestimmen, und nicht etwa Verkehrswerte nach BauGB und WertV 88. Solche Wertzahlen stellen *Weiß/Reich* am Ende ihrer Ausführungen auch fest. (46)

Zu den näheren Merkmalen dieses inmitten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke belegenen Wasserspeichers heißt es bei *Reich/Weiß*, daß er bereits im vorigen Jahrhundert angelegt und im Jahre 1971 von der damals zuständigen LPG auf seinen heutigen Umfang von etwa 6 ha und maximal 6 m Wassertiefe vergrößert wurde. Die Wasserqualität sei wegen der ständigen Erneuerung durch eine rd. 600 m entfernte Quelle als oligotroph (nährstoffarm) einzustufen. Der Speicher werde von einem Fischzüchterverein zur Haltung von Zierfischen genutzt. Nach der Qualität des Wassers sei eine Nutzung zur Karpfen- und Forellenzucht ebenfalls möglich. Eine Nutzung als Badesee oder zur Entnahme von Wasser für Beregnungszwecke (Melioration landwirtschaftlicher Flächen) finde nicht statt und sei auch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. (47)

Weiß/Reich leiten den von ihnen gefundenen Verkehrswert dieser Wasserfläche in Höhe von 0,90 DM/qm aus Vergleichspreisen ab, die ihnen von 3 Gutachterausschüssen in Thüringen aus den jeweiligen Kaufpreissammlungen benannt wurden. Dabei wird von den benannten Fachautoren allerdings nicht näher spezifiziert, welche Merkmale die den Vergleichspreisen zugrundeliegenden Gewässergrundstücke aufwiesen. Erkennbar ist lediglich, daß es sich **in keinem Fall um reine Gewässergrundstücke handelte**, sondern stets um Verkäufe von **Flächen, bei denen mehr als 50 v.H. mit Wasser überspannt** waren, also als Gewässerfläche angesehen werden können. Hierzu teilen die Autoren lediglich **Verkaufspreise für diese Mischflächen** (Land und Wasser) mit, die **zwischen 0,50 DM/qm und 1,92 DM/qm** schwanken. Aus den ihnen mitgeteilten Verkaufspreisen für solche Mischflächen bilden die benannten Fachautoren sodann einen **arithmetischen Mittelwert**, der im Ergebnis zu der Wertaussage in Höhe von 0,90 DM/qm für die konkret zu bewertende Wasserfläche in dem Speicher führt. (48)

b) Wasserspeicher (Talsperre) in der Feldmark (Thüringen)

In ihrem Fallbeispiel Nr. 4 behandeln *Reich/Weiß* die etwa **110 ha große** und maximal 5 bis 6 m tiefe sowie ausschließlich von Flächen der Landwirtschaft umgebene **Gewässerfläche einer Talsperre in Thüringen**. Die Gewässerfläche befindet sich auf früher rein landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Wertermittlung

45) *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 14, S. 120.

46) *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 14, S. 125, 126.

47) *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 14, S. 120, 121 und 122.

48) *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 14, S. 123 bis 125.

erfolgte im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens nach § 56 LwAnpG zum Wertermittlungsstichtag 1.9.1994. ⁽⁴⁹⁾

Die zu bewertende gewesene Gewässerfläche gehörte einer Vielzahl verschiedener Grundeigentümer und war an eine Agrargenossenschaft zu einem Pachtpreis verpachtet worden, der sich nach den Ackerzahlen bemisst, die den früher landwirtschaftlich genutzten und nun von Wasser überspannten Grundstücken bei der Reichsbodenschätzung 1935 zugeteilt worden waren. Die Agrargenossenschaft hatte die Wasserfläche ihrerseits für 10.000 DM/Jahr an einen Sportfischerverein weiterverpachtet. ⁽⁵⁰⁾ Das entspricht einem von der Agrargenossenschaft *tatsächlich erzielten* jährlichen Pachtertrag der 110 ha großen Gewässerfläche von rd. 0,01 DM/qm.

Reich/Weiß bemessen den Wert der Gewässerflächen **nach dem potentiellen Fischereiertrag** im Falle einer Nutzung für die Erzeugung von Nutzfischen im Rahmen eines Fischereibetriebs. *In der nicht näher belegten Annahme* eines Ertrags von 200 kg Nutzfisch/ha/Jahr und der *ebenfalls nicht näher belegten weiteren Annahme* eines erzielbaren Preises von rd. 6,80 DM/kg Fisch abzüglich der *(gleichfalls nicht belegten)* Besatzkosten in Höhe von 25 v.H. und weiteren *(desgleichen nicht belegten)* abzusetzenden Betriebskosten rechnen die beiden Fachautoren mit einem "angemessenen" Pachtzins für die Wasserfläche in Höhe von 340 DM/ha/Jahr. In Anwendung einer *nicht nachvollziehbar gemachten und deshalb nur behaupteten* Verzinsung von 3 v.H. auf diesen Pachtertrag bestimmen die Fachautoren sodann einen Gewässerwert von 11.333 DM/ha = 1,10 DM/qm. ⁽⁵¹⁾

c) Karpfenteiche (Thüringen)

In ihrem Fallbeispiel 15 behandeln *Reich/Weiß* 6 untereinander verbundene und **in den Jahren 1979 bis 1985 für die Karpfenzucht angelegte sowie so genutzte Wasserflächen** in Größen von **2,5 bis 9 ha** sowie eine mit diesen verbundene weitere Teilfläche von 1,5 ha eines anderen größeren Gewässers. Auch diese Teilfläche wird als Karpfenteich genutzt. Die Wassertiefe beträgt überall weniger als 5 m. Die Wasserflächen haben zwar im Norden einen Zufluß, werden aber überwiegend aus Niederschlagwasser gespeist. Die Bewertung erfolgte im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens nach dem FlurbG. ⁽⁵²⁾

Wie in dem o.a. Bewertungsfall des Wasserspeichers in der Feldmark (s.o. lit. a) leiten *Reich/Weiß* die Werte der Gewässerflächen aus Vergleichspreisen ab und bestimmen den Verkehrswert der Karpfenteich-Anlage als arithmetisches Mittel der Vergleichspreise mit 0,90 DM/qm Wasserfläche. ⁽⁵³⁾ Es wird deshalb im übrigen auf die Ausführungen oben bei lit. a verwiesen.

Die vorstehenden Fallbeispiele von *Weiß/Reich* sind zwar interessant, jedoch für die Bestimmung von Verkehrswerten für Gewässerflächen am allgemeinen Grundstücksmarkt wenig

⁴⁹⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 4, S. 40, 41.

⁵⁰⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 4, S. 43, 48.

⁵¹⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 4, S. 44 bis 46, 49.

⁵²⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 15, S. 128, 129.

⁵³⁾ *Reich/Weiß*, Sammlung praktischer Fallbeispiele a.a.O., Fallbeispiel 15, S. 131 bis 133.

brauchbar. Denn es fällt auf, daß die beiden Fachautoren **für 3 völlig unterschiedliche Typen von Gewässern nahezu gleiche Werte in DM/qm** bestimmt haben, nämlich 0,90 DM/qm bzw. 1,10 DM/qm. Bereits dies läßt Zweifel an der Richtigkeit der von ihnen vorgenommenen Bewertung aufkommen. Besonders macht stutzig, daß die Wertbestimmung für die künstlich angelegten Karpfenteiche nicht nach Ertragswertgesichtspunkten vorgenommen wurde, sondern in der gleichen Weise, wie bei dem anders nutzbaren Wasserspeicher in der Feldmark (vgl. oben lit. a und lit. c). Im übrigen sind die Wertangaben bei *Reich/Weiß* zu bezweifeln, weil sowohl die angewendeten Vergleichspreise als auch die bei der ertragsbezogenen Wertbestimmung für den zweiten Wasserspeicher (s.o. lit. b) verwendeten Daten nicht nachvollziehbar sind.

II. Durchführung der Verkehrswertbestimmung für Gewässer bzw. Gewässergrundstücke

1. Gemeinbedarfs- oder Gemeingebrauchsgrundstücke als heranziehbare Vergleichsgrundstücke

Auch wenn unbestritten ist, daß die Verkehrswertbestimmung für Gewässergrundstücke grundsätzlich in Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach den §§ 13 und 14 WertV 88 durchgeführt werden muß (s.o.), ist die entscheidende Frage die, **welche anderen Grundstücke zu Vergleichszwecken herangezogen werden können**. Es muß sich um Grundstücke handeln, die in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit den zu bewertenden Gewässerflächen hinreichend übereinstimmen (s.o.). Hierzu kommt es zunächst auf die wesentlichen Merkmale der zu bewertenden Gewässergrundstücke an.

Die herausragenden Merkmale von Gewässerflächen sind die **besonderen rechtlichen Gegebenheiten** i.S.d. Verkehrswertbegriffs in § 194 BauGB, die für sie **nach dem Wasserrecht** des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt gelten (s.o.). Hiervon ragen die besonderen Regelungen zur **inhaltlichen Beschränkung des Eigentums** an Gewässergrundstücken durch deren Unterstellung unter den **unentgeltlichen Gemeingebrauch** der Öffentlichkeit (s.o.) sowie die **Erlaubnispflichtigkeit solcher Gewässerbenutzungen** hervor, die den Rahmen des Gemeingebrauchs übersteigen (s.o.). Dabei wirkt sich besonders gravierend aus, daß eine solche weitergehende Gewässerbenutzung von der zuständigen Behörde **auch Dritten gestattet** werden kann, **ohne daß der Gewässereigentümer hierfür ein Entgelt verlangen könnte** (s.o.). Hinzu kommt außerdem die als

öffentliche Abgabe auf dem Gewässergrundstück lastende Beitragspflichtigkeit in bezug auf die Verbandsbeiträge zu **Wasser- und Bodenverbänden** für deren Aufgabenerfüllung (s.o.).

Es kommt also vorab darauf an, die Gewässerfläche mit solchen anderen Grundstücken zu vergleichen, bei denen **gleiche oder ähnliche rechtliche Bedingungen** gegeben sind. Derartige Grundstücke gibt es. Es handelt sich um Flächen, die ebenfalls dem **Gemeingebrauch oder Gemeinbedarf** dienen. Soweit der konkrete Vergleich mit solchen anderen Gemeinbedarfsflächen ergibt, daß besondere Unterschiede vorhanden sind, denen eine Werterheblichkeit zugemessen werden kann, wäre dies über **§ 14 WertV 88** durch **Zu- oder Abschläge** entsprechend zu korrigieren.

Flächen, die dem **Gemeinbedarf** dienen und dementsprechend im Rahmen des sogen. **Gemeingebrauchs** von jedermann unentgeltlich benutzt werden können, stehen **häufig** (= aber nicht immer) *in öffentlichem Eigentum* des Bundes, eines Bundeslandes, einer Gemeinde oder einer sonstigen Körperschaft des öffentlichen Rechts. Als Beispiele können öffentliche Verkehrswege aller Art, öffentliche Anlagen wie Grünanlagen, Parks oder sonstige öffentliche Flächen außerhalb der Ortsbereiche von Gemeinden genannt werden, die z.B. als Freizeit- und Erholungsgebiet zum Wandern u.ä. benutzt werden dürfen und auch so genutzt werden. Daß diese Flächen im öffentlichen Eigentum stehen, ist aber kein zwingendes Erfordernis für ihre Bestimmung, dem Gemeinbedarf oder dem Gemeingebrauch zu dienen. Denn **es gibt auch private solche Flächen**, indem diese z.B. im Rahmen einer privatrechtlichen Stiftung auf Dauer dem unentgeltlichen Gemeingebrauch gewidmet und dadurch auf diese Nutzung festgelegt worden sind. Plastisch läßt sich das u.a. auch am Wasserrecht des Bundes und der Länder aufzeigen. Die im Eigentum des Bundes stehenden Bundeswasserstraßen nach dem WaStrG sowie auch die im Eigentum des Landes stehenden Gewässer erster Ordnung nach dem WG LSA stehen dem Gemeingebrauch offen, indem jedermann sie benutzen kann. Daneben stehen aber auch die Gewässerflächen der zweiten Ordnung nach den Bestimmungen des WHG und des WG LSA dem Gemeingebrauch offen, und zwar auch dann, wenn sie Privateigentümern gehören.

2. Grundsätzliche Einordnung von Gemeinbedarfs- oder -gebrauchsflächen am Grundstücksmarkt

Flächen, die dem Gemeinbedarf oder dem Gemeingebrauch dienen, werden **am Grundstücksmarkt** im Vergleich zu anderen

Grundstücken **anders betrachtet**. Insoweit ist zunächst auf die Nr. 6.3.3.1 und die Nr. 6.3.5 WertR 76 hinzuweisen. Auch wenn es sich bei der WertR 76 nicht um ein allgemeinverbindliches Regelwerk zur Verkehrswertbestimmung von Grundstücken handelt (s.o.) so entspricht es grundsätzlich den allgemeinen marktwirtschaftlichen Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts, daß "*im Gemeingebrauch befindliche*" Flächen und Flächen des "*sonstigen Gemeinbedarfs*" nicht bewertet werden. Denn diese Gemeingebrauchs- oder Gemeinbedarfsflächen jeder Art nehmen grundsätzlich nicht am Grundstücksmarkt teil. Sie werden im Regelfall am Grundstücksmarkt gar nicht angeboten, weil sie auf Dauer ihrem gemeinschaftsbezogenen Nutzungszweck dienen und deshalb im Eigentum des jeweiligen Rechtsträgers verbleiben sollen. Würden solche Grundstücke am freien Grundstücksmarkt *mit der als rechtliche Belastung anzusehenden Maßgabe* angeboten, daß sie auch nach dem Verkauf weiter dem öffentlichen Gemeingebrauch bzw. -bedarf dienen müssen, fänden sich *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr* keine Käufer für diese so belasteten Grundstücke. Das einschlägige **Fachschrifttum** lehnt sich an die Grundsätze in den Nrn. 6.3.3.1 und 6.3.5 WertR 76 an und geht ebenfalls davon aus, daß sogen. Gemeingebrauchs- und Gemeinbedarfsflächen grundsätzlich keinen Verkehrswert haben, weil sie nicht am Grundstücksmarkt teilnehmen. ⁽⁵⁴⁾

Selbst wenn sich aber *ausnahmsweise* ein Kaufinteressent finden sollte, würde es voraussichtlich nicht zu einem Verkauf kommen. Denn der mögliche Kaufinteressent könnte den vereinbarten Kaufpreis nicht bezahlen, weil er kein Geld dafür hat. Er erhielte nämlich **für dieses Grundstücksgeschäft keine Kreditmittel** von seiner Bank. Die Banken beleihen keine Grundstücke, die dem Gemeingebrauch oder dem Gemeinbedarf dienen müssen. Der Grund hierfür liegt in dem Umstand, daß ein solches Grundstück im Falle eines notleidend gewordenen Kredits **für die Bank unverwertbar** und deshalb **keine brauchbare Kreditsicherung** ist. Denn bei einer Zwangsversteigerung findet sich kein Bieter, der die fortbestehende öffentlich-rechtliche Bindung an Gemeingebrauch und Gemeinbedarf übernimmt. Zutreffend weist deshalb die Nr. 6.6.5 Satz 4 WertR 76 - wenn auch in einem anderen Zusammenhang - darauf hin, daß "*Wasserflächen in*

⁵⁴⁾ z.B. Rössler/Langner/Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage a.a.O., S. 102 ff. = Simon/Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage a.a.O., Rn. 2.182 ff.; Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage a.a.O., Rn. 415 ff. = Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2. Auflage a.a.O., E § 4 WertV, Rn. 140 ff. = Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage a.a.O., V § 4 WertV, Rn. 401 ff.

der Regel erst durch Umwandlung in Landflächen beleihbar" werden (s.o.).

Schließlich wäre jedes trotz der aufgezeigten Probleme zustandegekommene Grundstücksgeschäft über eine dem Gemeinbedarf oder dem Gemeingebrauch dienende Fläche darauf zu überprüfen, ob nicht **ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse** i.S.d. § 194 BauGB und des § 6 WertV 88 bei seinem Zustandekommen eine Rolle gespielt haben. Als Vergleichsfall für die Verkehrswertbestimmung einer anderen Gemeingebrauchsfläche könnte ein solcher Verkauf auf keinen Fall "unbesehen" herangezogen werden.

3. Zu beobachtende Praxis am Grundstücksmarkt zu Gemeinbedarfs- oder -gebrauchsflächen

Die **Praxis am Grundstücksmarkt** zeigt, daß **immer wieder Verkäufe von Flächen** vorkommen, die bereits **als Gemeinbedarfs- oder Gemeingebrauchsfläche festgelegt** sind bzw. dies z.B. nach dem Stand gemeindlicher Bauleitplanungen oder gebietsbezogener Regionalplanungen im Rahmen der jeweiligen Landesplanung nach den Landesplanungsgesetzen in absehbarer Zeit sicher werden sollen. Häufig handelt es sich in diesen Fällen um **Grunderwerb von Gemeinden** zur Beschaffung der für Erschließungsmaßnahmen und andere Zwecke benötigten öffentlichen Flächen. Hierbei werden dann auch Grundstückspreise vereinbart. Soweit in solchen Fällen Gemeinden als Käufer auftreten, können sie sich später bei Grundeigentümern über die Erhebung von Erschließungskostenbeiträgen refinanzieren, wenn die betreffende Gemeinbedarfsflächen für Erschließungsanlagen benötigt werden (§ 128 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die für den Erwerb von Flächen des Gemeinbedarfs gezahlten **Preise** sind zwar im Vergleich zu den Preisen für andere Flächen sehr niedrig, liegen aber gleichwohl regelmäßig oberhalb von NULL DM/qm. Hierzu wurden in der *älteren Rechtsprechung* einiger OLG bei richterlichen Schätzungen des Grundstückswerts für Gemeinbedarfsflächen *pauschal und ohne nähere Ableitung aus dem Grundstücksmarktgeschehen* Werte in Höhe eines (willkürlich gegriffenen) Prozentsatzes des Baulandwertes ⁽⁵⁵⁾ oder "*symbolische Werte bzw. sogen. Anerkennungsbeträge von 1,00 DM/qm*" angenommen. ⁽⁵⁶⁾ Der **BGH und andere Gerichte lehnen eine solche Vorgehensweise**

⁵⁵⁾ OLG Hamm in BlGBW 1961, 147 = AVN 1963, 123; OLG Hamm in AVN 1966, 511 (= 1/10 des Baulandwertes).

⁵⁶⁾ OLG Bremen in BRS 26, Nr. 98 = BauR 1970, 103 = OLGZ 1970, 466 = DÖV 1971, 790 = AVN 1971, 223; so auch *Klocke* in GuG 1994, 222 unter Berufung auf das OLG Bremen und dessen inzwischen längst überholte Entscheidung.

jedoch ab und verlangen eine der Vorschrift des **§ 287 ZPO entsprechende richterliche Schätzung**, wobei die *tatsächlichen Grundlagen dieser Schätzung und ihre Auswertung in den Urteilsgründen darzulegen* sind.⁽⁵⁷⁾ Für die richterliche Schätzung des Verkehrswerts von Gemeinbedarfs- oder Gemeingebrauchsflächen bedeutet das die Notwendigkeit von *nachvollziehbar aus dem Marktgeschehen abgeleiteten richterlichen Schätzungen des Verkehrswerts*. Dies wird im Fachschrifttum zur Grundstücksbewertung inzwischen ebenfalls so vertreten.⁽⁵⁸⁾ Es geht deshalb nicht an, den Verkehrswert solcher Flächen im konkreten Bewertungsfall als "*Anerkennungsbetrag oder symbolischen Wert*" zu bestimmen. Es kommt deshalb auf nachvollziehbare Feststellungen zum örtlichen Grundstücksmarkt auf dem Gebiet des Verkaufs bzw. Erwerbs von Gemeinbedarfsflächen an.

4. Konkret durchgeführte Verkehrswertbestimmung für die künftige Wasserfläche in dem Tagebaurestloch

Für die Bestimmung des Verkehrswerts der zukünftigen Wasserfläche in dem Tagebaurestloch (s.o.) wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Katasteramts in D. zu Preisen für Flächen des Gemeinbedarfs oder des Gemeingebrauchs eingeholt. Danach wurden in insgesamt 69 Verkaufsfällen von Gemeinbedarfsflächen "*an Land*" Preise zwischen 0,20 DM/qm und 0,85 DM/qm erzielt. Dabei überwogen die Preise unterhalb von 0,50 DM/qm deutlich.

Der Vergleich dieser 69 Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mit der konkret zu betrachten gewesenen künftigen Gewässerfläche zeigte als **Gemeinsamkeit** die *Nutzungsbestimmung für Zwecke des Gemeinbedarfs bzw. des Gemeingebrauchs*. **Unterschiedlich waren** jedoch die **physikalischen Beschaffenheiten der Grundstücke**, indem es sich bei den in der Kaufpreissammlung erfaßten Flächen um "*Landgrundstücke*" handelte, bei der Gewässerfläche dagegen um mit Wasser überspannte Flächen. Dieser Unterschied in der Beschaffenheit der Grundstücke i.S.d. **§ 5 Abs. 5 Satz 1 WertV 88** war **werterheblich** und rechtfertigte eine **Wertkorrektur i.S.d. § 14 Satz 1 WertV**

⁵⁷⁾ BGHZ 6, 63 = NJW 1952, 978; BGHZ 39, 219; BGHZ 63, 353 = NJW 1975, 388; BAG NJW 1963, 925 = AP Nr. 1; BAG in NJW 1991, 2340; BayObLG 87, 14; Hartmann in *Baumbach/Lauterbach*, Kommentar zur ZPO, 56. Auflage, München 1998, § 287 ZPO, Rn. 23; *Leipold* in *Stein/Jonas*, Kommentar zur ZPO, 21. Auflage, Tübingen 1997, § 287 ZPO, Rn. 23.

⁵⁸⁾ z.B. *Kleiber* in *Kleiber/Simon/Weyers*, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage a.a.O., Rn. 427 und *Simon/Kleiber*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage a.a.O., Rn. 2.190.

88. Dabei ging es um **Abschläge** von den Werten der zu Vergleichszwecken herangezogenen "Landgrundstücke". Nach der **Nr. 6.6.5 Satz 3 WertR 76** ist der Wert der Wasserfläche "im Normalfall" niedriger als der Wert der Bezugsfläche an Land, weil die Wasserflächennutzung "durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist". Dieser Gedanke in der WertR 76 trifft zu. Ihm war zunächst dadurch Rechnung zu tragen, daß aus der beträchtlichen Bandbreite von Verkaufspreisen für Gemeinbedarfsflächen, wie sie in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses enthalten sind, **die niedrigsten Kaufpreise** für Gemeingebrauchs- oder Gemeinbedarfsflächen "an Land" in Höhe von 0,20 DM/qm **als Vergleichspreise herangezogen** werden.

Diese "niedrigsten Vergleichspreise für Gemeinbedarfsflächen an Land" sind nunmehr in Anwendung der Vorschrift des § 14 Satz 1 WertV 88 **durch Abschläge** an die **in ihrer physikalischen Beschaffenheit anderen Gewässergrundstücke** anzupassen, um die bestehenden Wertunterschiede zu erfassen. Daß solche Wertunterschiede bestehen, ergibt sich nicht zuletzt auch aus der Nr. 6.6.5 Satz 5 WertR 76, wonach der Verkehrswert einer Wasserfläche "in der Regel" mit 25 v.H. des Wertes der Landfläche angesetzt werden soll. Siehe dazu auch die bereits zitierten Meinungsäußerungen im Fachschrifttum, wonach die Werte von Gewässergrundstücken ebenfalls nur Prozentanteile des Wertes der Landgrundstücke ausmachen sollen, nämlich 10 v.H. bis höchstens 50 v.H. dieser Werte (s.o.).

Dazu, wie hoch dieser Abschlag im Fall der künftigen Gewässerfläche in dem Tagebaurestloch konkret sein mußte, gab es keine Vergleichswerte oder sonstigen Anhalte. Der Abschlag war deshalb in entsprechender Anwendung des § 287 ZPO gutachterlich zu schätzen. Der Verfasser entschied sich für eine hälftige Kürzung des oben gefundenen niedrigsten Vergleichswertes für Gemeinbedarfsflächen auf festem Grund. Das führte zu einem grundsätzlich anzulegenden **Wert der Gewässerfläche in Höhe von 0,10 DM/qm bzw. von 1.000 DM/ha.**

Für höhere Werte in DM/qm oder DM/ha ergaben sich unter Ertragsgesichtspunkten zum anwendbar gewesenen Bewertungsstichtag keine Anhaltspunkte. Denn angesichts der begründeten Zweifel an der Wasserqualität des künftigen Gewässers hinsichtlich seines pH-Werts (s.o.) konnte nicht von einem nachhaltig erzielbaren Ertrags aus der Binnenfischerei ausgegangen werden, der rechnerisch zu einem höheren Verkehrswert geführt hätte.