

Az.: 1 E 11/20  
3 K 1213/18



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

### Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der            GmbH  
vertreten durch die Geschäftsführer

- Klägerin -  
- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt Werdau  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Markt 10-18, 08412 Werdau

- Beklagte -  
- Beschwerdegegnerin -

wegen

Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung  
hier: Beschwerde gegen die Festsetzung des Streitwerts

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft

am 1. Juli 2020

### **beschlossen:**

Der Streitwertbeschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 26. Juni 2019 - 3 K 1213/18 - wird geändert. Der Streitwert wird auf 104.750 € festgesetzt.

Im Übrigen wird die Beschwerde der Klägerin gegen den Streitwertbeschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 26. Juni 2019 - 3 K 1213/18 - zurückgewiesen.

### **Gründe**

- 1 Die nach § 68 Abs. 1 Satz 1 GKG zulässige Streitwertbeschwerde ist teilweise begründet. Soweit mit dem angegriffenen Beschluss ein 104.750 € übersteigender Wert festgesetzt wurde, ist sie zurückzuweisen.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat mit dem angegriffenen Beschluss den Streitwert der Klage auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zur Grundschuldbestellung gem. § 52 Abs. 1 GKG i.V. m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2013 auf 2.906.750 € festgesetzt. Der Streitwertkatalog schlage bei Anfechtung eines Vorkaufsrechts einen Streitwert i. H. v. 25 % des Kaufpreises vor. In entsprechender Anwendung der Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2013 sei damit der Streitwert i. H. v. 25 % des Nominalwerts der Gesamtgrundschuld, der 11.627.000 € betrage, festzusetzen.
- 3 Die Klägerin, deren Klage rechtskräftig abgewiesen wurde, wendet sich gegen den ihrer Ansicht nach zu hoch festgesetzten Streitwert. Der Streitwert betrage lediglich 48.427,73 €. Der Nominalwert der Gesamtgrundschuld, die auf 83 weiteren Grundstücken laste, könne nicht herangezogen werden. Maßgeblich für die Streitwertbemessung sei der Verkehrswert des Grundstücks der Klägerin, der 193.710,69 € betrage. Die Streitwertfestsetzung beruhe auf einer unzutreffenden zivilrechtlichen Bewertung der Gesamtgrundschuld. Für diese sei eine

sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt worden. Die Gesamtgrundschuld sei aber wie die Grundschuld nicht akzessorisch. Es bestehe kein unauflösbarer Zusammenhang zwischen einer Grundschuld und der gesicherten Forderung. Zu berücksichtigen sei zudem, dass bei einer Gesamtgrundschuld das belastete Grundstück nur in Höhe des Verkehrswerts als Sicherheit dienen könne. Es sei offensichtlich, dass ein Grundstück mit einem Verkehrswert von weniger als 200.000 € bei einer Zwangsversteigerung keinen Erlös erzielen könne, der die Hauptforderung von über 11.627.000 € decke.

4 Die Beklagte trägt vor, dass Ziel der Klage gewesen sei, eine Genehmigung der Eintragung der Gesamtgrundschuld zu erzwingen. Die Höhe der Gesamtgrundschuld sei deshalb für die Bemessung des Streitwerts maßgeblich.

5 Die Beschwerde hat teilweise Erfolg.

6 In verwaltungsgerichtlichen Streitsachen ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). Bietet der Sach- und Streitstand für die Bestimmung des Streitwerts keine genügenden Anhaltspunkte, ist gemäß § 52 Abs. 2 GKG ein Streitwert von 5.000 € anzunehmen (sog. Auffangwert).

7 Im Klageverfahren begehrte die Klägerin ausweislich ihres in der mündlichen Verhandlung am 26. Juni 2019 gestellten Antrags, die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 29. September 2017 und ihres Widerspruchsbescheids vom 30. Mai 2018 zu verpflichten, die sanierungsrechtliche Genehmigung für die Eintragung einer Grundschuld gem. der Grundschuldbestellungsurkunde UR-Nr. .... und der Zwangsvollstreckungsunterwerfung UR-Nr. .... vom 1. Februar 2017 zu erteilen. Ihren Anspruch leitete sie dabei aus den § 144 Abs. 2 Nr. 2, § 145 Abs. 1 Satz 1 und 2 und § 153 Abs. 1 und 2 BauGB ab. Der Klägerin ging es unter Berücksichtigung dieses Antrags und des der Klagebegründung zu entnehmenden Begehrens damit darum, die für die Grundschuldbestellung erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung zu erstreiten, um der Grundschuldbestellung zur Wirksamkeit zu verhelfen. Da mit der Klage weder eine bezifferte Forderung begehrt wurde noch der Streitwertkatalog 2013 einen Vorschlag im Zusammenhang mit der Erteilung einer

sanierungsrechtlichen Genehmigung enthält, ist das wirtschaftliche Interesse der Klägerin an ihrem Begehren unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles zu schätzen.

8 Für diese Schätzung bieten sowohl die mit dem Antrag in Bezug genommene Gesamtgrundschuld mit einem Nennwert von 11.627.000 €, als auch der Kaufpreisreis von 193.710,69 €, zu dem die Klägerin das Grundstück von der Voreigentümerin 2016 erwarb sowie der im Klageverfahren von ihr mit Schriftsatz vom 25. Juni 2019 genannte Verkehrswert des Grundstücks i. H. v. 419.000 € Anknüpfungspunkte. Zwar wurde die sanierungsrechtliche Genehmigung beantragt, um die Eintragung einer auch auf ihrem Grundstück lastenden Gesamtgrundschuld i. H. v. 11.627.000 € zu ermöglichen. Wirtschaftlich gesehen dürfte das Interesse der Klägerin mit der Klage aber zuvörderst darauf gerichtet gewesen sein, im Zusammenhang mit dem mit der ..... geschlossenen Darlehensvertrag die Besicherung der Forderungen und Ansprüche der Bank zu erreichen. Das Begehren der Klägerin umfasste aber auch den Umstand, dass zur Absicherung der Forderungen der Bank die Eintragung einer nur auf ihrem Grundstück lastenden Grundschuld nicht ausreichend war. Davon ausgehend ist ein Wert i. H. v. 25 % des Nominalwerts der Gesamtgrundschuld nicht heranzuziehen, vielmehr bietet der Verkehrswert als Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der sich aus dem Antrag ergebenden Bedeutung der Sache für die Klägerin eher einen Anhaltspunkt. Im Übrigen folgt der Senat der Begründung des Streitwertbeschlusses des Verwaltungsgerichts insoweit als im Weiteren Nr. 9.6 des Streitwertkatalogs entsprechend heranzuziehen ist. Davon ausgehend ist der Streitwert i. H. v. 25 % des von der Klägerin mit Schriftsatz vom 25. Juni 2019 unter Hinweis auf das Exposé der .... GmbH genannten Verkehrswerts (419.000 €) festzusetzen.

9 Im Übrigen ist die Streitwertbeschwerde zurückzuweisen.

10 Das Verfahren ist gebührenfrei; Kosten werden nicht erstattet (§ 68 Abs. 3 GKG).

11 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft