

## **RzF - 17 - zu § 27 FlurbG**

- 1. Zur Frage der Bewertung von ortsnahe landwirtschaftlichen Flächen als begünstigtes Agrarland.**
- 2. §§ 27, 28 Flurbereinigungsgesetz enthalten keine Bewertungsregeln für Flächen im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung. Ein Wert ist nach eigenen Grundsätzen festzulegen.**
- 3. Fehlt eine Nachfrage nach außerlandwirtschaftlicher Nutzung und dient mithin die Nachfrage nach ortsnahe landwirtschaftlichen Flächen überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken, so steht dies der Einschätzung dieser Flächen als begünstigtes Agrarland im Sinne des § 4 Absatz 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung entgegen.**
- 4. Bei der gerichtlichen Prüfung der Rechtmäßigkeit der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse ist eine der flurbereinigungsrechtlichen Wertermittlung nachfolgende finanzamtliche Bodenschätzung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Ist aber das Ergebnis der Wertermittlung hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes angefochten, so kann eine amtliche Nachschätzung naturgemäß einen hinreichenden Anhaltspunkt für eine weitere Aufklärung durch das Gericht liefern.**
- 5. Es kann nicht verlangt werden, dass die Flurneuordnungsbehörde die Wertermittlung ungefragt ohne Veranlassung im Einzelfall, in allen Einzelheiten und sämtliche Flurstücke des Verfahrensgebietes betreffend erläutert. Sie ist lediglich verpflichtet, dem interessierten Teilnehmer die notwendigen Informationen zur Überprüfung der vorgenommenen Bewertung zu geben, um ihm zu ermöglichen, die Bewertungsergebnisse für seine und benachbarte Grundstücke zu überprüfen.**
- 6. Durch welche Gestaltung erreicht wird, dass die Landabfindung dem Gebot der Wertgleichheit gerecht wird, ist der - außer durch das Willkürverbot - nicht weiter gebundenen Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigungsbehörden überantwortet. Soweit der Teilnehmer nicht einen "qualifizierten" Planwunsch anmeldet, der mit einem Anspruch auf eine bestimmte Abfindungsgestaltung einhergeht, versagt ihm das Flurbereinigungsrecht auch unter dem Aspekt der zweckmäßigen Gestaltung seiner Abfindung einen subjektivrechtlichen Schutz, der über den strikten Anspruch auf wertgleiche Abfindung hinausreicht.**
- 7. Teilnehmer haben keinen Anspruch auf die Verwirklichung eines schlichten Planwunsches.**
- 8. Hat die Behörde nicht die Möglichkeit zur Erhebung eines wirksamen Widerspruchs eingeräumt, so ist ein Vorverfahren aus Gründen der Prozessökonomie entbehrlich, wenn sich die Behörde auf die Klage eingelassen hat und deren Abweisung beantragt hat.**

- 9. Wird ein Teilnehmer im Übrigen in alter Lage abgefunden, so eröffnet bereits eine leichte Verschiebung der Grenze ein allgemeines Rechtsschutzinteresse und damit die Zulässigkeit einer Klage gegen die Wertermittlung.**
- 10. Teilnehmer sind befugt, bei noch fehlender Kenntnis von der späteren Landabfindung die Bewertung fremder Grundstücke anzufechten. Ist dem Teilnehmer die Landabfindung bekannt und mit einer Änderung aller Voraussicht nach nicht mehr zu rechnen, mangelt es an der Rechtfertigung dafür, sein Prüfungs- und Beanstandungsrecht auf weitere Grundstücke zu erstrecken.**
- 11. Entbehrt die Rechtsbehelfsbelehrung eines Hinweises auf die Möglichkeit, den Widerspruch auch bei der Widerspruchsbehörde zu erheben, berührt dies nicht ihre Ordnungsmäßigkeit und damit nicht die Länge des Laufs der Widerspruchsfrist.**
- 12. Macht der Teilnehmer von der Möglichkeit, die Wertfestsetzung anzufechten, nur teilweise Gebrauch, muss er den nicht angefochtenen Teil als rechtswirksam gegen sich gelten lassen. Setzt sich die Widerspruchsbehörde in der Sache mit der Frage der Bewertung des nicht angefochtenen Teils in ihrem Widerspruchsbescheid auseinander, dann hat sie die Erklärung trotz Versäumung gem. § 134 Absatz 2 Satz 1 Flurbereinigungsgesetz zugelassen. Hat sich die Behörde (auch) im Klageverfahren auf die dahingehende Rüge eingelassen, ist der Verwaltungsrechtsweg neu eröffnet.**

Flurbereinigungsgericht Greifswald, Urteil vom 28.01.2009 - 9 K 25/05 = NordÖR 2009, 324 (Leitsatz, red. Leitsatz)

*Aus den Gründen:*

Die Klage ist mit dem die Ergebnisse der Wertermittlung betreffenden Klageantrag (nachfolgend I.) zulässig und begründet, soweit sie sich auf die in der Gemarkung G. gelegenen Einlagegrundstücke mit der Flurstücksbezeichnung 31, Flur 2 und 34/1, Flur 2 sowie 82, Flur 1 bezieht. Insoweit ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung rechtswidrig, verletzt die Klägerin in ihren Rechten und war durch das Flurbereinigungsgericht zu ändern (§§ 60 LwAnpG, 138 Abs. 1 Satz 2, 144 Satz 1 FlurbG, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Soweit sich die Klage auf die Wertermittlung des Altflurstücks 154/2, Flur 1 erstreckt, ist sie unzulässig; soweit sie sich auf die Wertermittlung des Einlagegrundstücks der Klägerin mit der Flurstücksbezeichnung 143, Flur 1 bezieht, ist sie zulässig, jedoch nicht begründet. Die Wertermittlung ist insoweit rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Die Klage ist mit dem gegen den Bodenordnungsplan im engeren Sinne gerichteten Klageantrag (nachfolgend II.) zulässig und begründet. Der Widerspruchsbescheid vom 22. August 2005 ist hinsichtlich des Bodenordnungsplanes in Gestalt des Nachtrages I rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§§ 60 LwAnpG, 138 Abs. 1 Satz 2, 144 Satz 1 FlurbG, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

1. Die Klage ist mit dem gegen die Wertermittlung gerichteten Antrag zulässig, soweit sich die Wertermittlung auf die Grundstücke mit der Flurstücksbezeichnung 31, Flur 2,

34/1, Flur 2, 82, Flur 1 sowie das Flurstück 143, Flur 1 bezieht. Hinsichtlich des Flurstücks 154/2, Flur 2 ist die Klage bereits unzulässig.

a. Die Klägerin verfügt wegen der Anfechtung der ihr Einlageflurstück 82, Flur 1 betreffenden Bewertung als "Unland" über das für jede verwaltungsgerichtliche Klage erforderliche allgemeine Rechtsschutzbedürfnis. Zwar macht der Beklagte hier geltend, eine Änderung der Bewertung dieses Grundstücks verschaffe der Klägerin keinen rechtlichen Vorteil, da sie insoweit in alter Lage (alt wie neu) abgefunden werde. Ihm ist zuzugestehen, dass in einem solchen Fall das Rechtsschutzbedürfnis fehlen kann, wenn nämlich Einlage- und Abfindungsflurstück identisch sind und der Flurbereinigungsplan keine Abzüge nach § 47 FlurbG sowie keine Belastung durch einen Beitrag nach § 19 FlurbG vorsieht. In solchen Fällen würde eine Änderung der ermittelten Wertzahlen das Zuteilungsergebnis wohl unberührt lassen (so BayVGH, 19.06.2006 - 13 A 05.957 -, juris, Rn 16; Hoecht, Erforderlichkeit des Wertermittlungsverfahrens in der Flurbereinigung, AgrarR 1988, 213 I.Sp.; vgl. abweichend: OVG Münster, 19.05.1992 - 9 G 11/86 -, RdL 1995, 40, 41 => RzF - 12 - zu § 32 FlurbG>). Vorliegend ist jedoch schon fraglich, ob die Klägerin tatsächlich in alter Lage abgefunden worden ist, da sich - zwischen den Beteiligten unstreitig - mehrere Grenzen des Einlageflurstücks 82, Flur 1 in der Ausweisung des Abfindungsflurstück 50, Flur 3, Gemarkung G. verändert haben. Dies betrifft insbesondere die Veränderung des Grundstückes durch Zuschlagung der nordöstlichen Ecke und die Verschiebung der Westgrenze wegen des Flächenzuerwerbs zugunsten der Kreisstraße. Bedarf es jedoch bereits der vertieften Prüfung, ob eine Abfindung in alter Lage überhaupt angenommen werden kann, kann diese Prüfung nicht zur Unzulässigkeit der Klage wegen Wegfalls des Rechtsschutzbedürfnisses führen. Sie ist vielmehr bei der Frage der Begründetheit der Klage gegen die Wertermittlung anzustellen, die fehlen kann, wenn sich herausstellt, dass die Klägerin wegen einer in der Tat anzunehmenden Abfindung in alter Lage keine Rechtsverletzung erleiden muss (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

b. Die Klage ist auch zulässig im Hinblick auf die Anfechtung der das Altflurstück 34/1, Flur 2 betreffenden Wertermittlung. Insoweit kann der Klägerin insbesondere nicht die Klagebefugnis nach §§ 60 LwAnpG, 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, 42 Abs. 2 VwGO abgesprochen werden. Die Bewertung fremder Grundstücke kann angefochten werden unter der Voraussetzung einer zumindest möglichen Betroffenheit in eigenen Rechten bei noch fehlender Kenntnis von der späteren Landabfindung. Ist diese dem Teilnehmer schon bekannt und mit einer Änderung aller Voraussicht nach nicht mehr zu rechnen, mangelt es an der Rechtfertigung dafür, sein Prüfungs- und Beanstandungsrecht auf weitere Grundstücke zu erstrecken. Deren Bewertung kann den Teilnehmer nicht mehr in seinen Rechten verletzen (BVerwG, 25.09.1990 - 5 B 85/90 -, juris Rn 5).

Hier sind die Vorstellungen der Klägerin über ihre gewünschte Abfindung durch die bisherige jahrelange Nutzung der begehrten (Tausch-)Flächen und die entsprechende wiederholte Äußerung im Neuordnungsverfahren hinreichend konkretisiert. Es erscheint jedenfalls nicht als von vornherein ausgeschlossen, dass ihr der Beklagte die gewünschte Abfindung zuteilen könnte. Dafür wäre aber eine niedrigere Bewertung des Flurstücks 34/1, Flur 2 als "SO-Fläche" unbedingte Voraussetzung, da die Einlage der Klägerin anderenfalls wertverhältnismäßig hinter dem für die Zuteilung der westlich des P. Weges gelegenen, eben genannten Fläche zurückbliebe

c. Zulässigkeitsbedenken in Hinsicht auf die Anfechtung der das Altflurstück 31 Flur 2 betreffenden Wertermittlung als "SO-Fläche" bestehen nicht. Dieses Grundstück ist Teil des der Klägerin zugeteilten Abfindungsflurstücks 39, Flur 4. Dessen Bewertung kann die Klägerin zur Sicherstellung einer wertgleichen Abfindung überprüfen lassen.

d. Die Klage ist mit ihrem gegen die Ergebnisse der Wertermittlung gerichteten Antrag ebenfalls zulässig, soweit es um das Altflurstück 143, Flur 1 der Klägerin geht. Diese hat zwar in ihrem als Widerspruch gegen die Ergebnisse der Wertermittlung anzusehenden Schreiben vom 4. April 2004 die Bewertung von Flurstück 143, Flur 1 nicht

angesprochen. Auch ihr Schreiben an die Widerspruchsbehörde vom 24. April 2004 enthält keinen Hinweis darauf, dass sie sich gegen die Bewertung von Flurstück 143, Flur 1 wendet. Auch nach dem Protokoll über die Planverhandlung vom 22. September 2004 ist die Bewertung von Flurstück 143, Flur 1 offenbar kein Thema gewesen, selbst nachdem die Widerspruchsbehörde der Klägerin mit Schreiben vom 8. Juni 2004 unter Punkt 2. noch einmal die Bewertung des Flurstücks mitgeteilt hatte. Die Rechtsbehelfsbelehrung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung vom 20. Februar 2004 enthält zwar keinen Hinweis auf die Möglichkeit, den Widerspruch auch bei der Widerspruchsbehörde zu erheben (§ 70 Abs. 1 Satz 2 VwGO), dieser Hinweis ist jedoch für die Frage der Ordnungsgemäßheit der Rechtsbehelfsbelehrung und damit die Länge des Laufs der Widerspruchsfrist auch nicht von Belang (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 15. Aufl., § 58, Rn 11). Danach war die Wertfestsetzung hinsichtlich des Einlageflurstücks 143, Flur 1 eigentlich bereits bestandskräftig geworden. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, 29.04.1976 - VC 83.74 -Juris Rn. 12), der sich der Senat anschließt, gilt, dass dann, wenn der Teilnehmer von der Möglichkeit, die Wertfestsetzung anzufechten, nur teilweise Gebrauch macht, er den nicht angefochtenen Teil als rechtswirksam gegen sich gelten lassen muss. Insoweit ist dann die Wertermittlung dem nachfolgenden Verfahrensabschnitt zugrunde zu legen. Es würde dem Zweck der auf eine Beschleunigung des Verfahrens hinzielenden abschnittsweisen Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens zuwiderlaufen, wenn die Flurbereinigungsbehörde, und damit auch das Gericht, in einem nachfolgenden Verfahrensabschnitt verpflichtet wäre, von Amts wegen zu prüfen, ob die unanfechtbar gewordenen verfahrensbeendenden Maßnahmen des vorhergehenden Abschnitts mit dem materiellen Recht in Einklang stehen.

Es darf allerdings nicht außer Betracht gelassen werden, dass sich die Widerspruchsbehörde in ihrem Widerspruchsbescheid vom 22. August 2005 in der Sache mit der Frage der Bewertung dieses Flurstücks auseinandergesetzt und damit die Erklärung trotz Versäumnung gem. § 134 Abs. 2 S. 1 FlurbG zugelassen hat. Zudem hat sich die Beklagtenseite auch im Klageverfahren auf die dahingehende Rüge eingelassen. Die sich damit stellende Frage, ob dies den Rechtsweg neu eröffnet hat (s. Kopp/Schenke, VwGO, 15. Aufl., § 70, Rn 9 m.w.N. auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts), ist im vorliegenden Einzelfall zu bejahen. Denn die Klägerin hat in der Widerspruchsverhandlung vom 10. August 2005 (Seite 4 der Niederschrift unten) vorgetragen, dass die Finanzverwaltung eine neue abweichende Schätzung des Grundstücks vorgenommen habe. Jedenfalls darin kann ein verspäteter Widerspruch gegen das Wertermittlungsergebnis für das Einlageflurstück 143, Flur 1 gesehen werden, über den die Widerspruchsbehörde dennoch entschieden hat mit der Folge, dass das betreffende Wertermittlungsergebnis nicht mehr als bestandskräftig anzusehen ist und zulässiger Gegenstand der gerichtlichen Klage sein kann.

e. Soweit die Klägerin die Wertermittlung einer Teilfläche des Flurstücks 154/2, Flur 1 zur Überprüfung gestellt hat, ist die Klage allerdings unzulässig. Die nach §§ 60 LwAnpG, 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, 68 Abs. 1 VwGO auch im Bodenordnungsverfahren beachtliche Zulässigkeitsvoraussetzung der vorherigen Durchführung eines Widerspruchsverfahrens liegt nicht vor. Die Klägerin hat ausweislich des Inhalts der Verwaltungsvorgänge, insbesondere ihrer Schreiben vom 4. und 24. April, 25. September 2004 sowie der Planverhandlungen vom 22. und 29. September 2004 die Bewertung des Altflurstücks 154/2, Flur 1 nicht gerügt. Gegenstand ihrer Wertermittlungsrügen sind - neben der Bewertung des Altflurstücks 82, Flur 1 - lediglich die ihrem beabsichtigten Flächentausch dienenden Altflurstücke 30, 31, 32 und 34/1 (jeweils Flur 2) und das zuvor unter Punkt d. behandelte Flurstück 143, Flur 2 (alt) gewesen. Hinsichtlich des Altflurstücks 154/2, Flur 1 ist die Wertermittlung des Beklagten daher bestandskräftig geworden und somit von der Klägerin auch nicht mehr anfechtbar.

2. Die Klage ist in dem oben bezeichneten Umfang auch begründet. Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist hinsichtlich der Bewertung der Altflurstücke 31, Flur 2,

34/1, Flur 2 und 82, Flur 1 rechtswidrig. Sie verstößt gegen § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG. Danach ist für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. In Bezug auf die Bewertung des Einlagegrundstückes mit der Flurstücksbezeichnung 143, Flur 1 ist die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse hingegen rechtmäßig, eine Verletzung der Klägerin in eigenen Rechten nicht gegeben und die Klage daher insoweit unbegründet.

a. Entgegen der Auffassung der Klägerin begegnet die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse zunächst allgemein in formeller Hinsicht keinen Rechtmäßigkeitsbedenken. Insbesondere sind für den Senat keine Rechtsverstöße beim Zustandekommen des Wertermittlungsrahmens erkennbar. Darauf, ob der Vorstand der Teilnehmergeinschaft am 18. September 2003 über den Wertermittlungsrahmen abgestimmt hat oder nicht und - wie die Klägerin ebenfalls einwendet - ob die Sitzung korrekt einberufen worden ist, kommt es nicht an. Nach § 32 Satz 3 FlurbG werden die Ergebnisse der Wertermittlung und damit auch der Wertermittlungsrahmen, der Bestandteil der Wertermittlung ist (vgl. dazu Hoecht, Der Wertermittlungsrahmen in der Flurbereinigung, Agrarrecht 1990, 213ff, 214 m.w.N.), durch die Flurneuordnungsbehörde festgestellt. § 31 Abs. 1 S. 3 FlurbG ordnet lediglich an, dass der Vorstand der Teilnehmergeinschaft der Wertermittlung beiwohnen soll. Beschlüsse des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft über den Wertermittlungsrahmen sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Fehler bei der Einberufung der Vorstandssitzung wirken sich daher ebensowenig auf die Rechtmäßigkeit des Wertermittlungsrahmens und damit der Wertermittlung allgemein aus wie eine etwaige fehlende Vorstellung oder Erörterung des Wertermittlungsrahmens durch den Beklagten gegenüber dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft, die die Klägerin in ihrem Klagevortrag anspricht (vgl. Schwantag/Wingerter, a.a.O., § 31 Rn. 4).

Rechtserhebliche Fehler bei Durchführung des nach § 32 Satz 2 FlurbG durchzuführenden Anhörungstermins vom 26. November 2003 sind ebenfalls nicht erkennbar. Nach dem Terminsprotokoll vom 26. November 2003 haben die Beklagtenvertreter den Wertermittlungsrahmen bekanntgegeben, diesen (hier: Wertklassen, Werte, Erläuterungen zu den Wertklassen) und die Karten erläutert (Reichsbodenschätzung, Begründungen zu den "SO-Flächen"). In diesem Zusammenhang kann nicht verlangt werden, dass die Flurneuordnungsbehörde ungefragt ohne Veranlassung im Einzelfall die Wertermittlung in allen Einzelheiten und sämtliche Flurstücke des Verfahrensgebietes betreffend erläutert. Sie ist zwar verpflichtet, dem interessierten Teilnehmer die notwendigen Informationen zur Überprüfung der vorgenommenen Bewertung zu geben, um ihm zu ermöglichen, die Bewertungsergebnisse für seine und benachbarte Grundstücke zu überprüfen (BVerwG, 15. Oktober 1974 -VC 56.73 -, BVerwGE 47, 96 = RdL 1975, 128 - zit. nach juris, Rn. 13 <= RzF - 6 - zu § 32 FlurbG>). Lässt der Teilnehmer derartigen Erläuterungsbedarf indes nicht durch entsprechende Nachfragen erkennen, so besteht auch keine Verpflichtung der Behörde, ihm gegenüber die Wertermittlung im Einzelnen weitergehend zu erläutern. Dafür, dass die Beklagtenvertreter im Termin vom 26. November 2003 einen bestimmten, zum Ausdruck gebrachten Erläuterungsbedarf der Klägerin oder ihrer Kinder nicht erfüllt hätten, bestehen jedoch keine Anhaltspunkte. Eine Erläuterung des Wertermittlungsrahmens sowie der Wertermittlungskarten hat ausweislich der Terminsniederschrift jedenfalls stattgefunden. Danach wurden Anmerkungen zum Wertermittlungsrahmen nicht gemacht und keine Widersprüche erhoben. Insoweit stimmt das Protokoll mit den Ergebnissen der Niederschrift über die Vorstandssitzung der Teilnehmergeinschaft vom 18. September 2003 überein. Danach ist auch hier der Wertermittlungsrahmen ohne Einwendungen beschlossen worden.

b. In materieller Hinsicht bestehen keine Bedenken gegen die grundsätzlichen Festlegungen des als Ordnungssystem für das gesamte Verfahrensgebiet maßgeblichen

Wertermittlungsrahmens, soweit sie aufgrund des Vorbringens der Klage Gegenstand der Überprüfung durch den Senat gewesen sind. Dies gilt insbesondere für die Ausweisung der Wertklasse "SO" mit der Flächencharakteristik übergroße Hausgärten u.a. Grünflächen, begünstigtes Agrarland. Nach der "Erläuterung und Begründung" des Wertermittlungsrahmens soll diese Wertklasse für Flächen gelten, die kein Bauland sind, sich jedoch durch ihre derzeitige Nutzung bzw. Lage von gewöhnlichen Acker- und Grünlandflächen abheben, z.B. orts- oder hofnahe Gärten (hierbei vor allem solche, die über die übliche Größe der Hausgärten und Höfe der Wertklasse GF hinausgehen - je nach Örtlichkeit ab ca. 50 m Grundstückstiefe), Kleingärten, Schlosspark, Festplatz. Der kapitalisierte Wert dieser Flächen liege ca. beim 2-3 fachen Wert durchschnittlichen Ackerlandes.

Entgegen der Rechtsauffassung der Klägerin ist die Festsetzung dieser Wertklasse nicht schon deshalb unzulässig, weil sie der Beklagte in den benachbarten von ihm durchgeführten Flurneuordnungsgebieten "B." und "C." nicht festgelegt hat, auch wenn alle drei Verfahren Flächen der Gemeinde B. betreffen. Der Wertermittlungsrahmen eines Flurneuordnungsverfahrens hat keine gewissermaßen übergreifenden rechtlichen Auswirkungen auf den Wertermittlungsrahmen eines anderen Verfahrens. Vorliegend ist - ohne dass es für die Entscheidung darauf ankäme - als Grund für die unterschiedliche Ausgestaltung des Wertermittlungsrahmens denkbar, dass in den anderen Verfahren eine Notwendigkeit für die Festlegung der Wertklasse "SO" aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht erforderlich gewesen ist, die Festlegung rechtswidrigerweise unterblieben ist oder durch eine andere im hiesigen Verfahren nicht enthaltene Wertklasse ersetzt worden ist. All dies wirkte sich auf die Rechtmäßigkeit des Flurneuordnungsverfahrens "G." jedoch nicht aus.

Im übrigen ist die Festschreibung einer wie hier von dem in § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG vorgeschriebenen landwirtschaftlichen Nutzwert abweichenden Bewertung von "begünstigtem Agrarland" i.S.v. § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung (WertV), wie sie der Beklagte ausweislich der Flächencharakteristik der Wertklasse "SO" im Wertermittlungsrahmen vorgenommen hat, nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, grundsätzlich zulässig. Bedenken gegen die Ordnungsgemäßheit des Wertermittlungsrahmens bestehen daher insoweit nicht. In dem insoweit grundlegenden Beschluss vom 4. Februar 1991 - 5 B 91/90 - (NVwZ 1992, 786 = RdL 1991, 67 zit. nach juris <= RzF - 42 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>) ist ausgeführt:

"Vor diesem Hintergrund kann bei Anwendung des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG nicht unberücksichtigt bleiben, daß im allgemeinen Bewertungsrecht für die Wertermittlung land- und forstwirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Grundstücke seit langem zwei Kategorien von Flächen unterschieden werden, nämlich einmal als sogenanntes reines Agrarland Flächen, von denen nicht anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit anderen als ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden, und zum anderen als sogenanntes begünstigtes Agrarland Flächen, die sich, insbesondere wegen ihrer landschaftlichen und verkehrlichen Lage oder wegen ihrer Nähe zu verdichteten Siedlungsgebieten, auch für andere, nicht bauliche Nutzungen eignen, für die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und für die eine Änderung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten ist. Maßgebend für diese Abgrenzung, die jetzt auch in § 4 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WertV ihren Niederschlag gefunden hat, ist der unterschiedliche Entwicklungszustand der genannten Flächen, der regelmäßig dazu führt, daß begünstigtes Agrarland im Wert über dem Wert von reinem Agrarland liegt. Da Zustand und Entwicklung von Grund und Boden (so die Überschrift des § 4 WertV) im Verständnis der eingangs wiedergegebenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das jeweilige Grundstück selbst kennzeichnen, handelt

es sich bei den Nutzungsmerkmalen, wie sie nunmehr in § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV umschrieben sind, um wertbegründende Umstände. Deshalb kann, wenn solche Umstände vorliegen, eine von der Regel des § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG abweichende Grundstücksbewertung geboten sein."

Bei den weiteren nach Flächencharakteristik sowie Erläuterungen und Begründung des Wertermittlungsrahmens unter die Wertklasse "SO" fallenden Flächen (übergroße Hausgärten, Grünflächen, Kleingärten, Schlosspark, Festplatz) handelt es sich grundsätzlich um Grundstücke, für die die §§ 27, 28 FlurbG keine Bewertungsregeln enthalten und für die somit ein Wert nach eigenen Grundsätzen festzulegen ist (vgl. Hoecht, Der Wertermittlungsrahmen in der Flurbereinigung, AgrarR 1990, 213, 218, I.Sp. mit weiteren Nachweisen; derselbe, Rechtswidrige Wertermittlungsrahmen und Gerichtsverfahren, RdL 1995, 29ff, 30). Dies ist hier offenbar geschehen. Ob im Wertermittlungsrahmen die richtigen Tauschwerte für diese Flächenarten gewählt worden sind, hat die Klägerin nicht problematisiert. Darauf kommt es für die Überprüfung der Wertermittlungsergebnisse für die sie interessierenden Grundstücke aber auch nicht an. Daher lässt es der Senat insbesondere dahinstehen, ob der Beklagte auch den Schlossgarten zu Recht als "SO-Fläche" und damit mit dem Wert von 1 €/qm bewertet hat oder dieser Wert nicht wegen der auf dieser Fläche stattfindenden besonderen Nutzung nicht zu hoch angesetzt ist.

c. Die Einzelbewertung der Altflurstücke 31, Flur 2 sowie 34/1, Flur 2 (in seinem nördlichen Teil bis zu der durch den Zaun markierten Grenze) ist jedoch rechtswidrig. Der Beklagte hat diese Flächen zu Unrecht als "SO-Fläche" i.S.d. Wertermittlungsrahmens bewertet. Die der Wertermittlung unterliegenden Einlagegrundstücke des Verfahrensgebietes müssen im Einklang mit dem Wertermittlungsrahmen eingewertet werden (BVerwG, 25. September 1990 - 5 B 85/90 -, - RdL 1990, 288 - zit. nach juris, Rn. 6), denn dieser ist das für die Wertermittlung maßgebliche Ordnungssystem. Das ist hier nicht geschehen. Die genannten Grundstücke können der im Wertermittlungsrahmen für die Wertklasse der "SO-Flächen" aufgestellten Flächencharakteristik nicht zugeordnet werden.

Die Altflurstücke 31, Flur 2 und 34/1, Flur 2 können nicht als begünstigtes Agrarland und damit als "SO-Flächen" angesehen werden. Voraussetzung dafür ist, dass es sich um entsprechend genutzte Flächen der Landwirtschaft handelt, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Die Merkmale einer landwirtschaftlichen Nutzung, der Eignung auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung, der Nachfrage, die auf die außerlandwirtschaftliche Nutzung gerichtet ist und des Fehlens einer Entwicklung zur Bauerwartung müssen kumulativ gegeben sein (Kleiber in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Juni 2008, WertV, § 4, Rn 33). Ob sich die Flächen der Flurstücke 31, Flur 2 und 34/1, Flur 2 durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten, vgl. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung eignen, ist - soweit ersichtlich - an keiner Stelle der vorgelegten Verwaltungsvorgänge problematisiert worden. Wenn der Widerspruchsbescheid ausführt, das Brachland (Flurstück 31) solle von der Klägerin nicht als reines Agrarland, sondern zum Abstellen landwirtschaftlicher Technik genutzt werden, vermag das eine Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zu belegen. Zwar hat die gerichtliche Inaugenscheinnahme der Grundstücke am 28. Januar 2009 ergeben, dass sich diese in landschaftlich reizvoller Lage befinden. Ob das aber schon zu der Annahme einer besonderen Eignung zu Erholungszwecken aufgrund einer besonderen Lagegunst berechtigt, ist wegen der geringen Größe des Dorfes G. und dem Fehlen anderer einwohnerstärkerer Siedlungsgebiete, die eine Ausstrahlungswirkung begründen könnten, fraglich. Dafür, dass diese Flächen etwa wegen einer besonderen verkehrlichen Erreichbarkeit als zu Erholungszwecken in

besonderem Maße geeignet erschienen, ist dem Senat ebenfalls nichts bekannt.

Jedenfalls fehlt es aber an jeglichen Nachweisen für eine Nachfrage nach solchen auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen in G. bzw. in der Gemeinde B.. Es reicht nicht aus, dass theoretisch eine solche Nachfrage existiert, sondern sie muss in einem bestimmten Gebiet nachzuweisen sein. Da sie von dem Vorhandensein geeigneter Flächen abhängt und somit von den örtlichen Verhältnissen, kommt es auf eine bestehende Nachfrage im Gebiet der Gemeinde bzw. des Ortsteils an (so offenbar auch VGH BaWü, 11.05.1995 - 7 S 2194/94 -, RdL 1996, 127-131: Gewinn bzw. Ortsteil; vgl. auch OLG Stuttgart, 29.03.2007 - 102 U 4/06 -, juris, Rn. 27; "Gebiet"; Haselhoff, Bewertungsgrundsätze in der Flurbereinigung, RdL 1996, 197, 199, r.Sp.: Gemeindegebiet). Vorliegend findet sich kein Anhaltspunkt für eine Nachfrage nach Flächen in der Gemeinde B. oder dem Ortsteil G., auch nicht für eine Nachfrage nach den genannten Flächen im Amt N. oder überhaupt im Landkreis M.-St. Nach dem Aktenvermerk der Widerspruchsbehörde vom 19. August 2005 enthalten auch die Grundstücksmarktberichte 2004 des Landkreises M.-St. und M. keine Hinweise auf Verkaufsfälle und -auswertungen. Allein der Grundstücksmarktbericht 2004 des Landkreises D. zeige dahingehende Ergebnisse. Vergegenwärtigt man sich, dass der Landkreis D. ca. 70 Gemeinden hat und nach dem Grundstücksmarktbericht nur 7 Verkaufsfälle nachgewiesen sind, ergibt sich ein Verkaufsfall unter 10 Gemeinden (mit auch noch jeweils 4 bis 5 Ortsteilen). Dem kann nur entnommen werden, dass es auch im Landkreis D. in 9 von 10 Gemeinden keine Nachfrage nach "ortsnahe Grünland/Ackerland" gibt.

Nach den Erörterungen dieser Fragen in der mündlichen Verhandlung und insbesondere nach den dazu geäußerten Ansichten des Beklagten ist klarzustellen, dass eine solche Nachfrage (i.S.d. § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV) auch nicht mit den womöglich für ortsnahe landwirtschaftliche Flächen zu erzielenden höheren Bodenpreisen begründet werden kann (vgl. dazu Kindler, Zum Auftrieb der Boden- und Pachtpreise im Osten, Briefe zum Agrarrecht Neue Länder, 2009, 55ff). Die Gründe für hier zu beobachtende Preiserhöhungen sind offenbar unterschiedlicher, u.a. ausschreibungsbedingter und auch konjunkturabhängiger Art, die dazu führen, dass aus dem landwirtschaftlichen Bereich ein Mehrfaches des Bodenrichtwertes für Ackerland geboten wird. Der Anteil außerlandwirtschaftlicher Interessenten an der Erhöhung des Verkehrswertes für solche Grundstücke soll bei wenigen Prozent liegen (vgl. Kindler, a.a.O., 57). Dient die Nachfrage danach jedoch überwiegend landwirtschaftlichen Zwecken, kann dies die Einschätzung dieser Flächen als begünstigtes Agrarland nicht rechtfertigen. Voraussetzung ist nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV eine Nachfrage nach außerlandwirtschaftlicher Nutzung. Daher unterliegt die Bewertung auch der hier streitigen ortsnahe Flächen den Regeln des § 28 Abs. 1 FlurbG, wonach für die Bestimmung des Nutzwertes der Flächen deren Entfernung von der Ortslage gerade unbeachtlich ist.

Die Altflurstücke 31 und 34/1 der Flur 2 sind auch nicht den im Wertermittlungsrahmen der Wertklasse "SO" aufgeführten weiteren Fallgruppen zuzuordnen. Sie sind insbesondere keine orts- oder hofnahen Gärten oder übergroßen Hausgärten. Das Flurstück 31, Flur 2 ist als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten. Schon der Widerspruchsbescheid spricht davon, dass es sich um eine "landwirtschaftlich im eigentlichen Sinn" nutzbare Fläche handelt. Sie ist jedenfalls kein Garten und - worauf die Klägerin hinweist - erst recht nicht über 50 Meter tief, wie es der Wertermittlungsrahmen in seiner Erläuterung als Voraussetzung für ortsnahe Gärten als "begünstigtes Agrarland" fordert. Dass die Klägerin beabsichtigt, hier ihre landwirtschaftlichen Maschinen abzustellen, ist schon deshalb unbeachtlich, weil für die Wertermittlung der vorgefundene, nicht ein zukünftiger Zustand maßgeblich ist (Hoecht, Der Wertermittlungsrahmen in der Flurbereinigung, AgrarR 1990, 213, 214). Der Bewertung als landwirtschaftlich nutzbares Grundstück steht auch nicht entgegen, dass es brachliegt (Schwantag/Wingerter, a.a.O., § 28 Rn 5). Das Altflurstück 34/1 ist als Koppel- und



Abstellfläche genutzt. Es ist kein orts- oder hofnaher Garten und kein Hausgarten i.S.d. Wertermittlungsrahmens. Es ist ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück i.S.d. § 28 Abs. 1 FlurbG und damit ebenfalls nach seinem Nutzwert wie alle anderen landwirtschaftlichen Grundstücke einzustufen (vgl. Völkel, Das Wertermittlungsverfahren in der Flurneuordnung, RdL 2001, 225, 226, I.Sp.).

Die Altflurstücke 31, Flur 2 sowie 34/1, Flur 2 sind nach der Beurteilung des mit sachverständigen Fach- und landwirtschaftlichen Beisitzern fachkundig besetzten Senates und auch in Übereinstimmung mit der in der mündlichen Verhandlung geäußerten Einschätzung der Beteiligten entsprechend den im Süden angrenzenden Flächen mit "A 54" (vgl. Wertermittlungskarte vom 3. November 2004) zu bewerten.

d. Ebenfalls rechtswidrig ist die Einzelbewertung des gesamten Einlageflurstücks 82, Flur 1 als Unland, wie sie der Beklagte ausweislich des Wertnachweises vom 20. Oktober 2004 vorgenommen hat. Nach der Inaugenscheinnahme der Fläche vom 28. Januar 2009 hat der Senat keinen Zweifel daran, dass die außerhalb des Erdbeckens gelegene Grundstücksfläche kein Unland, sondern Ackerland ist. Der Umstand, dass die Fläche in der Vergangenheit, womöglich auch zum Zeitpunkt der Fertigung von der Bewertung durch den Beklagten zugrundegelegten Luftbildern, stillgelegt gewesen ist, ändert daran nichts, da eine Flächenstilllegung den stillgelegten Boden nicht zu Unland macht. Jedenfalls derzeit unterliegt die genannte Fläche offenbar einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, was die Annahme von Unland bereits ausschließt. Wegen der Veranschlagung der zutreffenden Ackerzahl (i.S.d. Wertermittlungsrahmens) sieht der Senat keine Veranlassung, von der übereinstimmenden Einschätzung der Beteiligten abzuweichen, die Ergebnisse der Reichsbodenschätzung hierauf zu übertragen.

Die fehlerhafte Bewertung der gesamten Fläche des Einlageflurstücks 82, Flur 1 als Unland führt auch zu einer Verletzung der Klägerin in ihrem Recht auf wertgleiche Abfindung (vgl. Senat, 16.04.1998 - 9 K 28/97 -, juris, Rn. 39), für die eine fehlerfreie Wertermittlung Voraussetzung ist (§§ 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Ein Fall der Abfindung in alter Lage, der unter bestimmten weiteren Voraussetzungen (vgl. dazu die oben unter 1.a. zitierte Rechtsprechung) zum Entfallen einer Rechtsverletzung führen kann, liegt hier nicht vor. Nach der im Rahmen der Neuzuteilung vorgenommenen Änderung der Grundstücksgrenzen sind Einlage- und Abfindungsflurstück - unstreitig - nicht identisch. Dies betrifft hier insbesondere den Wegfall eines westlichen, der Straße zugewandten Teiles des Grundstücks wie die Zuschlagung der nordöstlichen, zuvor einem anderen Grundstück zugehörigen Ecke, aber auch weitere Grenzverschiebungen im Süden der Fläche. Damit kann nicht ausgeschlossen werden, dass aus dem Einlageflurstück Flächenteile herausgeschnitten worden sind, die i.S.d. § 28 Abs. 1 FlurbG höherwertig gewesen sind, als die hinzugetretenen Flächenteile. Eine "teilweise Identität" von Einlage- und Abfindungsflurstück reicht für die Annahme einer Abfindung "in alter Lage" deshalb nicht aus. Davon kann grundsätzlich nur dann gesprochen werden, wenn beide Flurstücke identisch sind.

e. Nicht zu beanstanden ist die Einzelbewertung des Einlagegrundstücks 143, Flur 2. Nach den Ergebnissen der Inaugenscheinnahme vom 28. Januar 2009 durch den Senat steht zu dessen Überzeugung fest, dass die Bewertung als Grünland (GR 43) zutreffend ist.

Zunächst steht diesem Ergebnis die auf Initiative der Klägerin durchgeführte finanzamtliche Nachschätzung u.a. des hier streitigen Flurstücks aus dem April 2005, deren Feldbegehungsprotokoll vom 1. April 2005 sich in den Verwaltungsvorgängen befindet, nicht entgegen. Auch wenn ausweislich der Niederschrift über die Widerspruchsverhandlung vom 10. August 2005 das Altflurstück 143, Flur 1 nach der finanzamtlichen Nachschätzung als Ackerfläche (A 40) bewertet werden soll, führt das allein nicht schon zu einem Fehler der nach den Grundsätzen des § 28 Abs. 1 FlurbG (§ 63 LwAnpG) vorzunehmenden Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren. Denn

abgesehen davon, dass die Bodenschätzungsergebnisse nach Auskunft der Klägerin aufgrund einer von ihr selbst erhobenen finanzgerichtlichen Klage noch nicht bestandskräftig sind, ist nach Auffassung des Senates die Frage, ob bei der gerichtlichen Prüfung der Rechtmäßigkeit der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse eine der flurbereinigungsrechtlichen Wertermittlung nachfolgende finanzamtliche Bodenschätzung zwingend Berücksichtigung finden muss, grundsätzlich zu verneinen. Aus der Systematik der flurbereinigungsrechtlichen Bestimmungen ergibt sich, dass es für die Rechtmäßigkeit der Wertermittlung der Einlageflurstücke auf die Ergebnisse einer (nachfolgenden) finanzamtlichen Bodenschätzung nicht ankommen kann, wenn die Verfahrensstufe der Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren bereits abgeschlossen ist.

Das Bodenordnungsverfahren ist in verschiedene aufeinander abgestimmte und förmlich ausgestaltete Verfahrensstadien gegliedert. Diese werden jeweils durch entsprechende Entscheidungen abgeschlossen. Diese Regelung dient der Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens; sie soll verhindern, dass später erhobene Beschwerden die Durchführung des Verfahrens erschweren. Die Bindungswirkung der Wertermittlungsergebnisse trifft Teilnehmer wie erkennende Behörde und besteht bis zum Abschluss des Verfahrens. Ändern sich nach Bekanntmachung der Wertfeststellung die für die Ermittlung der Werte maßgebend gewesenen Umstände und soll deswegen in die Abfindung eines betroffenen Teilnehmers eingegriffen werden, so bedarf es insoweit einer vorgängigen Änderung der Wertermittlung (BVerwG, 31.01.1979 - 5 B 72.77/5 B 76/77 - <= RzF - 10 - zu § 32 FlurbG>; 10.08.1961 - BVerwG I C B 133.66 -, RdL 1961, 324 <= RzF - 1 - zu § 2 Abs. 1 FlurbG>; 16.09.1975 - V C 44.75 -Juris, Rn 11 <= RzF - 8 - zu § 149 Abs. 1 FlurbG>). Nach § 28 Abs. 1 Satz 2 FlurbG sind der in diesem Sinne verfahrensmäßig abgetrennten Wertermittlung die Ergebnisse der finanzamtlichen Bodenschätzung zugrunde zu legen. Dies dient der Vereinfachung und Verbilligung des Verfahrens (BVerwG, 10.08.1961, a.a.O., 325). Wenn die Ergebnisse der (Reichs-) Bodenschätzung auch nicht verbindlich für die Wertfeststellung sind und es hier auch Abweichungen geben darf und gegebenenfalls sogar geben muss (vgl. ausführlich: Hoecht, Der Wertermittlungsrahmen in der Flurbereinigung, AgrarR 1990, 213,215, I.Sp. m.w.N.), so stellen die Ergebnisse der Bodenschätzung gleichwohl die Grundlage für den Verfahrensabschnitt der Wertermittlung dar. Aus der Gestuftheit des Verfahrens einerseits und der Anordnung der Bodenschätzungsergebnisse als Grundlage der Wertermittlung andererseits folgt, dass es für die Ergebnisse der Wertermittlung grundsätzlich nicht auf finanzbehördliche Bodennachschätzungen ankommen kann. Wenn das Wertermittlungsverfahren - wie oben dargestellt - mit Bindungswirkung für Teilnehmer und Behörde verselbständigt und vor dem nachfolgenden Verfahrensabschnitt der Abfindung als deren Verfahrensgrundlage abzuschließen ist, widerspräche es Sinn und Zweck dieser Verfahrensaufteilung, nach Abschluss des Verfahrensschrittes der Wertermittlung stattfindende finanzamtliche Nachschätzungen (vgl. § 11 Bodenschätzungsgesetz) zugrundelegen zu müssen. Die Behörde wäre sonst verpflichtet, die Wertermittlung fortlaufend unter Kontrolle zu halten und während des gesamten Verfahrens gegebenenfalls zu ändern. Sinn und Zweck der Ausgliederung des Wertermittlungsverfahrens ist jedoch gerade, diesen Verfahrensabschnitt durch einen feststellenden Verwaltungsakt abzuschließen und so spätere Verfahrensabschnitte zu entlasten (Sächsisches OVG, U. v. 27.07.2006 - 7 D 27/04.F - RdL 2007, 157 - zit. nach juris Rn 26, in diesem Sinne und mit diesem Ergebnis auch Schwantag/Wingerter, Flurbereinigungsgesetz, § 28, Rn 29 mit allerdings nicht vollständig zutreffenden Nachweisen auf die Rechtsprechung).

Von den vor Durchführung der bodenneuordnungsrechtlichen Wertermittlung bestehenden Ergebnissen der Bodenschätzung abweichende finanzamtliche Nachschätzungen gem. § 11 BodschätzG führen damit nicht zur Unrichtigkeit einer bereits durchgeführten Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren und nicht zu einer entsprechenden Nacharbeitungspflicht der Neuordnungsbehörde. Gleichwohl kann

solchen Nachschätzungen aber auch nicht jegliche rechtliche Bedeutung abgesprochen werden. Ist das Ergebnis der Wertermittlung hinsichtlich eines bestimmten Grundstückes angefochten, so kann eine amtliche Nachschätzung naturgemäß einen hinreichenden Anhaltspunkt für weitere Aufklärung durch das Gericht liefern, an dem es bei einer bloßen Behauptung der Unrichtigkeit einer bodenneuordnungsrechtlichen, mit der Bodenschätzung übereinstimmenden Wertermittlung fehlen dürfte. Demgemäß hatte der Senat aufgrund der Mitteilung über die Nachschätzung vom April 2005 und deren vorläufige Ergebnisse hinreichenden Anlass, die Bewertung des Einlageflurstücks 143, Flur 1 zu überprüfen.

Die Beweisaufnahme im Termin vom 28. Januar 2009 hat allerdings ergeben, dass das Flurstück 143, Flur 1 zutreffend als Grünland bewertet worden ist. Dies steht zur Überzeugung des mit landwirtschaftlichen- und Fachbeisitzern sachkundig besetzten Senates nach Inaugenscheinnahme auch der dem Flurstück 143, Flur 1 benachbarten Koppelflächen, der Geländebeschaffenheit und der Bodenzusammensetzung fest.

## II.

Die Klage gegen den Widerspruchsbescheid hinsichtlich des Bodenordnungsplanes im engeren Sinne in Gestalt des Nachtrages I ist zulässig und begründet (§§ 60 LwAnpG, 138 Abs. 1 Satz 2, 144 Satz 1 FlurbG, 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Die Klage ist zulässig, insbesondere hat die Klägerin gegen den Bodenordnungsplan im Anhörungstermin vom 30. November 2004 Widerspruch erhoben, der Beklagte daraufhin das erforderliche Widerspruchsverfahren durchgeführt und es mit dem von der Klägerin später fristgerecht angefochtenen Widerspruchsbescheid vom 22. August 2005 abgeschlossen. Der Umstand, dass die Widerspruchsbehörde wegen des Nachtrages I zum Bodenordnungsplan keinen Anhörungstermin nach §§ 60 Abs. 1 Satz 4, 59 Abs. 2 FlurbG durchgeführt und die Klägerin folglich ihren hiergegen gerichteten Widerspruch auch nicht in einem Anhörungstermin eingelegt hat, schadet nicht. Zum einen berührt der Nachtrag I mit der Zuteilung des Abfindungsflurstückes 81/2, Flur 3 anstelle des Flurstückes 75/2, Flur 3 ohnehin nur einen Teil ihrer Gesamtabfindung, gegen die sie im Anhörungstermin vom 30. November 2004 wirksam Widerspruch erhoben hatte. Zum anderen ist ein Vorverfahren aus Gründen der Prozessökonomie entbehrlich, wenn sich der Beklagte auf die Klage einlässt und deren Abweisung beantragt, nachdem er die Möglichkeit zur Einlegung eines wirksamen Widerspruchs nicht eingeräumt hat (vgl. § 59 Abs. 2 FlurbG). Dies ist hier der Fall. Der Beklagte hat im gerichtlichen Verfahren ausdrücklich vorgetragen, wegen des fehlenden Anhörungstermins solle kein übermäßiger Formalismus betrieben werden. Das nicht bestehende Einvernehmen zu dem Nachtrag solle als Gegenstand des hier zu verhandelnden Streites erachtet werden.

2. Die Klage ist in dem oben unter II. bezeichneten Umfang begründet. Der Bodenordnungsplan ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten.

a. Der Bodenordnungsplan verstößt gegen das aus § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG folgende Gebot wertgleicher Abfindung. Nach dieser Bestimmung kann jeder Teilnehmer wertgleiche Abfindung in Land beanspruchen. Die wertgleiche Abfindung ist oberster Grundsatz des Flurbereinigungsverfahrens. Sie verlangt, dass der Wert der gesamten Neuzuteilung unter Berücksichtigung der Abzüge für Folgeeinrichtungen dem Wert der Gesamteinlage entspricht. Der Abfindung sind gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG die nach den §§ 27 bis 33 FlurbG ermittelten, am Nutzwert für jedermann ausgerichteten Grundstückswerte zugrunde zu legen. Die Klägerin ist u.a. mit dem Flurstück 39, Flur 4 abgefunden worden, das das Einlageflurstück 31, Flur 1 umfasst, welches nach den obenstehenden Ausführungen zu hoch (als "begünstigtes Agrarland") bewertet worden ist. Außerdem hat der Beklagte ihr Einlageflurstück 82/1, Flur 2 unzutreffenderweise in vollem Umfange als "Unland" bewertet. Schon aus diesen Gründen ist ihre Abfindung nicht zutreffend bemessen worden.

b. Mit ihren weiteren gegen den Bodenordnungsplan vorgetragenen Rügen dringt die

Klägerin hingegen nicht durch.

Dies gilt insbesondere für ihren Wunsch, im Umfange ihrer alten "Tauschflächen" (Flurstück 34/1 und 152/1) abgefunden zu werden. Dabei handelt es sich um einen schlichten Planwunsch, auf dessen Verwirklichung sie keinen Anspruch hat. Kein Teilnehmer hat einen Anspruch auf Zuteilung von Grundstücken mit bestimmten Eigenschaften, geschweige denn auf Zuteilung seines Altbesitzes oder sonst auf Zuteilung bestimmter Grundstücke. Durch welche Gestaltung erreicht wird, dass die Landabfindung dem Gebot der Wertgleichheit gerecht wird, ist der - außer durch das Willkürverbot - nicht weiter gebundenen Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigungsbehörden überantwortet. Soweit der Teilnehmer nicht einen "qualifizierten" Planwunsch anmeldet, der mit einem Anspruch auf eine bestimmte Abfindungsgestaltung einhergeht, versagt ihm das Flurbereinigungsrecht auch unter dem Aspekt der zweckmäßigen Gestaltung seiner Abfindung einen subjektivrechtlichen Schutz, der über den strikten Anspruch auf wertgleiche Abfindung hinausreicht. Ein "qualifizierter" Planwunsch bezieht sich nicht auf Berücksichtigung der die Gleichwertigkeit der Abfindung bestimmenden Faktoren, sondern auf zusätzliche mit Eigenwert wie konkretisierte betriebliche Entwicklungsperspektiven, die sich dem Teilnehmer erst durch die Flurbereinigung eröffnen und die deshalb für die Frage wertgleicher Abfindung unerheblich sind. Damit besteht für die Widerspruchsbehörde auch nach einer zutreffenden Bewertung der bisher mit "SO" eingewerteten Flächen keine Verpflichtung, die Klägerin mit ihren als Tauschflächen bewirtschafteten Grundstücken oder Teilen davon im sich südlich an das Flurstück 39, Flur 4 befindlichen Bereich abzufinden (vgl. BVerwG, U. v. 17.01.2007 - 10 C 1/06 -, BVerwGE 128, 87 = RdL 2007, 242 - zit. nach juris Rn. 37 ff. => RzF - 105 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>).

Ein solcher Abfindungsanspruch folgt auch nicht etwa daraus, dass der Beklagte der Klägerin zugesichert hätte, sie ihrem Wunsch entsprechend abzufinden. Zwar sind Zusicherungen, das heißt Zusagen, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen (§ 38 Abs. 1 VwVfG M-V) im Flurbereinigungsverfahren nicht von vornherein ausgeschlossen. Eine Zusicherung zeichnet aber zum einen ein bestimmter rechtlicher Bindungswille aus, den Verwaltungsakt später erlassen zu müssen, der bei der bloßen Erörterung von Lösungsmöglichkeiten oder bloßen Zuteilungsabsichten fehlt (BVerwG, 17.01.2007 - 10 C 1/06 -, juris Rn 25ff => RzF - 105 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>). Zum anderen ist die Zusage aber nach § 38 Abs. 1 Satz 1 VwVfG M-V schriftlich zu erteilen. Hier bestehen schon weder nach dem Vorbringen der Klägerin noch nach dem Inhalt der Verwaltungsvorgänge irgendwelche Anhaltspunkte für einen rechtlichen Bindungswillen des Beklagten, die Klägerin mit ihren Tauschflächen abzufinden. Erst recht fehlt es an der schriftlichen Niederlegung einer rechtlichen Bindung, den von der Klägerin angestrebten Flächentausch bei der Gestaltung ihrer Abfindung zu berücksichtigen.

Auch die Argumentation der Klägerin, der Beklagte sei aufgrund einer behördlichen Hinweispflicht gehalten gewesen, sie auf bestimmte rechtliche Erfordernisse eines wirksamen Flächentausches mit der Ordnungsnummer 33 hinzuweisen, vermag den Abfindungsvorstellungen der Klägerin nicht zum Erfolg zu verhelfen. Selbst wenn sie Eigentümerin der getauschten und von ihr bewirtschafteten Koppelflächen gewesen wäre, hätte sie keinen Anspruch auf eine bestimmte Abfindung, da es grundsätzlich (von den etwa in § 45 FlurbG geregelten Ausnahmen für Hof- und Gebäudeflächen und den oben genannten "qualifizierten Planwünschen" abgesehen) keinen Anspruch auf eine bestimmte Abfindungsgestaltung, etwa in alter Lage, gibt. Schon deshalb kann auch ein Verstoß gegen eine Pflicht zur Erteilung von Hinweisen auf rechtliche Erfordernisse eines Grundstückstausches, deren Befolgung theoretisch im Ergebnis zu einer Eigentümerstellung der Klägerin hinsichtlich der begehrten Abfindungsflächen geführt haben könnte, keinen bestimmten Abfindungsanspruch begründen.

Die Abfindung der Klägerin erweist sich auch nicht mit Blick auf das Abfindungsflurstück 37, Flur 3 als rechtlich fehlerhaft. Die Klägerin meint, die vorhandene gepflasterte Zufahrt

im nördlichen Bereich des Grundstücks sei nicht geeignet, da die direkte Zufahrt von dort zum Lagerplatz das Grundstück teilen würde und so die Bewirtschaftung der Flächen erheblich erschwert wäre. Nach § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG müssen die Grundstücke durch Wege zugänglich gemacht werden. Das ist hier der Fall. Es ist unstreitig, dass das Grundstück eine (nördliche) Zufahrt besitzt. Wenn diese nicht für eine direkte Zufahrt zu dem Lagerplatz auf dem Grundstück geeignet sein sollte, kann der Klägerin zugemutet werden, den vorderen Teil des Grundstücks zu umfahren und eine etwas aufwändigere Überquerung des vorderen Grundstücksteiles in Kauf zu nehmen oder den Lagerplatz zu verlegen. Wie die Inaugenscheinnahme vom 28. Januar 2009 ergeben hat, ist es der Klägerin jedenfalls auch möglich, die auf dem Grundstück befindlichen Feuchtfächen südlich, noch vor der Grundstücksgrenze zu umfahren.

Des Weiteren ist die Argumentation der Klägerin, der Bodenordnungsplan gehe von einer unrichtigen Größe des Einlageflurstücks 32, Flur 1 aus, unerheblich. Dieses Flurstück hatte die Klägerin nur im Tausch mit Flurstück 168/3, Flur 1 bewirtschaftet und nicht selbst in das Verfahren eingebracht. Auf die von ihr aufgeworfene Frage, ob das Abfindungsflurstück 21, Flur 3 genauso groß ist wie das im Tausch bewirtschaftete Flurstück 32, Flur 1, kommt es außerdem deshalb nicht an, da der Anspruch auf wertgleiche Abfindung von der Gleichheit von Einlage und Abfindung insgesamt und nicht einzelner Grundstücke abhängt.

Wenn die Klägerin schließlich vorträgt, dass der Anteil des Grabens an der Fläche des Einlageflurstückes 168/3 (Rohrwiese) mit seinem geringeren Bodenwert nach einem Katasterauszug vom 7. Oktober 2004 um 59 qm geringer sei, als nach dem Wertnachweis vom 20. Oktober 2004, so führt auch das nicht weiter. Die Zugrundelegung einer bestimmten Graben- bzw. Grünlandgröße für das Einlageflurstück 168/3, Flur 3 ist Bestandteil der Wertermittlung dieses Grundstückes, da dessen zu errechnende Wertverhältniszahl von der Größe dieser Grundstücksteile abhängt. Daher handelt es sich hier in Wahrheit um eine Wertermittlungsrüge, die die Klägerin in ihrer Anfechtung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung hätte anbringen müssen. Das hat sie nicht getan. Sie hat diesen Punkt erstmals in ihrem Widerspruch gegen den Bodenordnungsplan angesprochen. Der Bodenordnungsplan kann mit diesem Einwand nicht mehr angefochten werden.

Auch die Bedenken der Klägerin zu einer für sie nachteiligen Position des Elektroschaltkastens führen zu keinem anderen Ergebnis. Befände sich auf dem Abfindungsflurstück 50, Flur 3 eine solche Einrichtung, würde das eine dauernde Bewirtschaftungsbeeinträchtigung darstellen, die eine Minderung der Landnutzung bewirkt und durch entsprechende Landabfindung auszugleichen ist, wenn der Einlage - wie hier - vergleichbare Beeinträchtigungen nicht anhaften (BVerwG, 19.09.1989 - 5 C 3/87 - Juris <= RzF - 18 - zu § 60 Abs. 1 FlurbG>). Nach den Ergebnissen der Inaugenscheinnahme steht der Kasten jedoch außerhalb der Grundstücksgrenzen.