

RzF - 37 - zu § 64 LwAnpG

- 1. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens sind im Bodenordnungsverfahren vorrangig unbebaute, aber baureife Grundstücke als Vergleichsgrundstücke auszuwählen. Es ist unzulässig, die Ermittlung von vornherein auf "Bereinigungsfälle" zu beschränken.**
- 2. Wenn mangels geeigneter Vergleichsgrundstücke ausnahmsweise "Bereinigungsfälle" herangezogen werden dürfen, sind die erzielten Kaufpreise im Hinblick auf den sich in ihnen niederschlagenden Halbteilungsgrundsatz zu korrigieren.**
- 3. Der Halbteilungsgrundsatz, der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz Ausdruck gefunden hat, ist auch bei der Wertermittlung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens anzuwenden. Dies betrifft auch die Abzüge für die Baureifmachung.**
- 4. Vier Verkaufsfälle bieten gerade noch "genügend Kaufpreise" i.S.v. § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV für das Vergleichswertverfahren.**
- 5. Ein Grundstück, das wegen eines "Sperrgrundstücks" keine rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer öffentlichen Straße hat, ist für Bauzwecke weniger geeignet und daher abzuwerten.**

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 26.03.2003 - = BVerwGE 118, 91-101 (Leitsatz und Gründe) = Buchholz 424.02 § 63 LwAnpG Nr 1 (Leitsatz und Gründe) = DÖV 2003, 860-862 (Leitsatz und Gründe) = AUR 2003, 340-342 (Leitsatz und Gründe) = RdL 2004, 217-220 (Leitsatz und Gründe)

Aus den Gründen:

2. Die vom Flurbereinigungsgericht in dem angefochtenen Urteil verlautbarte Auffassung, im Rahmen des Vergleichswertverfahrens seien nur solche Grundstücke vergleichbar, an denen ebenfalls getrenntes Gebäude- und Grundeigentum bestehe (UA S. 14 und Leitsatz 2), vermag der erkennende Senat ebenso wenig zu teilen. Der hierin liegende Verstoß gegen Bundesrecht bleibt aber folgenlos, weil sich nicht feststellen lässt, dass er für das Urteil entscheidungs-erheblich geworden ist.

Die Ermittlung des Bodenwerts im Vergleichswertverfahren stößt bei den mit Gebäudeeigentum belasteten Grundstücken auf praktische Schwierigkeiten. Es verbietet sich zunächst die Lösung, den Gebäudewert dem Grundeigentum zuzuschlagen; denn dieser ist allein dem Gebäudeeigentümer zuzurechnen. Der Bodenwert ist deswegen getrennt vom Gebäudewert zu ermitteln. Dies ist wiederum deswegen nicht ohne weiteres möglich, weil - vor der Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum - für diese Grundstücke "im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" (vgl. § 194 BauGB, § 3 Abs. 3 Satz 1 und § 7 Abs. 2 WertV) keine Kaufpreise zu erzielen sind. Gerade wegen des vom Grundeigentum abweichenden Gebäudeeigentums sind diese Grundstücke nicht marktgängig; wenn nicht der jeweilige Gebäudeeigentümer als Käufer auftritt, sind sie regelmäßig bis auf weiteres unverkäuflich. Es kann dahinstehen, ob diesem Umstand nicht bereits durch die hier gemäß § 63 Abs. 2 LwAnpG, § 29 FlurbG, § 194 BauGB in erster Linie zur Anwendung kommenden Grundsätze der Wertermittlung im

Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 f. WertV dadurch Rechnung getragen wird, dass als Vergleichsgrundstücke nicht mit Gebäudeeigentum belastete Grundstücke zur Wertermittlung heranzuziehen sind, von denen dann nach § 14 Satz 1 WertV ein entsprechender Abschlag zu erfolgen hat. Denn für den Bereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes hält der dortige § 19 Abs. 2 in seinen Sätzen 1 und 2 eine Regelung zur Bodenwertbestimmung bereit, die gerade auch die Interessenlage mit Gebäudeeigentum belasteter Grundstücke zum Gegenstand hat. Danach bestimmt sich der Bodenwert "nach dem um die Abzüge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstücks" (Satz 1). Dies ist wiederum "der Verkehrswert im Sinne des § 194 des Bundesbaugesetzes, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre" (Satz 2). Ausweislich der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zu § 19 Abs. 2 SachenRBERG sollen damit lediglich die allgemeinen Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwerts der §§ 13, 14, 15 Abs. 2 WertV wiedergegeben werden (BT-Drucks. 12/5992, S. 118). Der Senat sieht keinen Grund, der einer entsprechenden Anwendung der auf Fälle der vorliegenden Art zugeschnittenen Regelung des § 19 Abs. 2 SachenRBERG im Bereich der Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz entgegenstünde. Die Übernahme dieser Bewertungsregel auf das Bodenordnungsverfahren bedingt freilich, dass die so kraft der Entscheidung des Gesetzgebers in § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG durch die fiktive Nichtberücksichtigung des Gebäudeeigentums erfolgte Erhöhung des Grundstückswerts dann hier auch durch die entsprechende Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBERG berücksichtigt wird (dazu unten 3.).

Aufgrund dieser Vorgaben ist es im Grundsatz unzulässig, den Verkehrswert der im Verfahrensgebiet (vgl. § 63 Abs. 2 LwAnpG i.V.m. § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) gelegenen Grundstücke ausschließlich durch einen Vergleich mit Grundstücken zu ermitteln, die selbst mit Gebäudeeigentum belastet sind. Wenn das Flurbereinigungsgericht diesen fehlsamen rechtlichen Ansatz gewählt hat, kann dies der Revision nur deswegen nicht zum Erfolg verhelfen, weil seine Ermittlungen in Wirklichkeit nicht auf derartige "Bereinigungsfälle" beschränkt waren. Die sonstigen Verkaufsfälle, die in dem fraglichen Gebiet zu ermitteln waren, hat das Flurbereinigungsgericht nicht aus Rechtsgründen unberücksichtigt gelassen. Es ist vielmehr aufgrund des von ihm durchgeführten Augenscheins zu der Überzeugung gelangt, dass in diesen Verkaufsfällen die Grundstücke jeweils nicht die Merkmale (Größe, Lage und Qualität) aufwiesen, die sie als Vergleichsgrundstücke geeignet erscheinen lassen würden. Das angefochtene Urteil beruht insoweit zusätzlich tragend (UA S. 14: "Jedenfalls aber ...") auf einer Tatsachenwürdigung, gegen die von der Revision eine durchgreifende Aufklärungsrüge nicht erhoben worden ist, so dass diesbezüglich getroffene Tatsachenfeststellungen für den Senat bindend sind (vgl. § 137 Abs. 2 VwGO).

Soweit die Klägerin in diesem Zusammenhang die Verletzung der Wertermittlungsmaßstäbe rügt, muss sie sich entgegenhalten lassen, dass die "Bereinigungsfälle" zumindest dann ersatzweise herangezogen werden dürfen, wenn der Versuch einer an § 19 Abs. 2 Sätze 1 und 2 SachenRBERG orientierten Wertermittlung - wie hier - gescheitert ist. § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV schreibt in diesem Fall nicht zwingend vor, das Ermittlungsgebiet zu erweitern. Es heißt dort lediglich, dass auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden "können". Im Interesse einer angemessenen Begrenzung des Ermittlungsaufwands ist es ebenso vertretbar, stattdessen die in dem Gebiet verzeichneten "Bereinigungsfälle" heranzuziehen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die dort erzielten Kaufpreise nur dann dem nach § 19 Abs. 2 SachenRBERG maßgeblichen Verkehrswert entsprechen, wenn die sich in ihnen niederschlagende Anwendung des noch zu erörternden Halbteilungsgrundsatzes korrigiert wird. Dies hat das Flurbereinigungsgericht der Sache nach getan, indem es eine "Verdoppelung der reduzierten Kaufpreise" (UA S. 16) vorgenommen und damit die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes ausgeglichen hat.

Der Revision ist zwar darin zuzustimmen, dass die damit verbleibende Vergleichsgrundlage äußerst schmal erscheint. § 13 Abs. 1 Satz 2 WertV ist aber nur der Gedanke zu entnehmen, dass jede Wertermittlung auf einer "genügenden" Anzahl von Verkaufsfällen beruhen muss (vgl. Kleiber / Simon / Weyers, Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1991, Rn. 741). Mit insgesamt vier Verkaufsfällen, die vom Flurbereinigungsgericht zum Vergleich herangezogen worden sind, ist dieses Kriterium hier gerade noch erfüllt.

3. Im Ergebnis nicht zu beanstanden, durch die Wertermittlung nach § 19 Abs. 2 SachenBerG vielmehr teilweise bedingt ist es, wenn das Flurbereinigungsgericht in Anlehnung an § 43 Abs. 1 bzw. § 68 Abs. 1 SachenRBerG den für unbebaute, aber baureife Grundstücke ermittelten Bodenwert für die Ermittlung des Abfindungswerts halbiert hat (UA S. 18 ff.). Die hiergegen von der Revision erhobenen Einwände greifen nicht durch.

Dies ergibt sich allerdings nicht ohne weiteres schon unmittelbar aus dem Verfassungsrecht. Zumindest sind die hieraus von den Beteiligten hergeleiteten Schlussfolgerungen zu weitgehend. So folgt der erkennende Senat nicht der Argumentation des Vertreters des Bundesinteresses beim Bundesverwaltungsgericht, dass der Bodenwert schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zwingend je zur Hälfte dem Grundeigentümer und dem Gebäudeeigentümer zugute kommen müsse. Der auch vom Flurbereinigungsgericht hierfür angeführte Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 22. Februar 2001 - 1 BvR 198/98 - (WM 2001, 781 ff.) besagt nur, dass Halbteilung nach § 43 Abs. 1 bzw. § 68 Abs. 1 SachenRBerG verfassungskonform ist, lässt aber offen, ob auch andere Teilungsmodelle zu Ergebnissen hätten führen können, die mit der Verfassung vereinbar wären.

Fehl geht in jedem Fall der von der Revision gegen die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes erhobene Einwand, durch die Halbteilung werde der Eigentumsschutz ausgehöhlt. Es ist davon auszugehen, dass aus den Grundrechten insbesondere auch aus Art. 14 GG sich nicht herleiten lässt, dass die Bundesrepublik Vermögensschäden wieder gutmachen muss, für deren Zustandekommen eine nicht an das Grundgesetz gebundene Staatsgewalt wie die DDR die Verantwortung trägt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 10. Oktober 2001 - 1 BvL 17/00 - BVerfGE 104, 74 <84>). Deswegen sind verfassungsrechtlich auch keine Vorgaben für die Wertermittlung im Rahmen der Bodenneuordnung geboten, die dem Gedanken einer Wiedergutmachung umfassend Rechnung tragen würden. Dem Grundstückseigentümer wird durch die "Halbteilung" sein Eigentum nicht entzogen. Es wird nur die Restitution seines Eigentums beschränkt, wobei für diese Beschränkung ein sachlicher Gesichtspunkt streitet: Die Qualitätsstufe des baureifen Lands (vgl. § 4 Abs. 4 WertV) hatte sein Eigentum nicht; diese fällt ihm erst durch die bauliche Nutzung zu, die der Gebäudeeigentümer finanziert hat. Deswegen konnte der Gesetzgeber es als unbillig ansehen, wenn die Qualitätssteigerung, die das Grundstück erfahren hat, wirtschaftlich allein dem Grundeigentümer zufallen würde. Entgegen der Auffassung der Revision steht die "Halbteilung" deswegen auch nicht etwa im Widerspruch zum Grundsatz der wertgleichen Abfindung (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG).

Dahinstehen kann, ob sich nach In-Kraft-Treten des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes verfassungsrechtliche Argumente dafür anführen lassen, den Halbteilungsgrundsatz auch im Anwendungsbereich des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes gelten zu lassen (so z.B. Schmidt-Räntsch / Knauber, Ovspezial 1995, 342 <343>; Schmidt-Räntsch, ZIP 1996, 767 <768>). Eines ausdrücklichen Gesetzesbefehls bedurfte es hierfür jedenfalls nicht. Zutreffend hat der Vertreter des Bundesinteresses beim Bundesverwaltungsgericht darauf aufmerksam gemacht, dass das Teilungsmodell keine "Erfindung" des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist, sondern dort nur positiven Ausdruck gefunden

hat, nachdem es zuvor gerade im Bodenordnungsverfahren praktiziert worden war. Letzteres wird durch Nr. 6.6.4 der zum Landwirtschaftsanpassungsgesetz herausgegebenen ministeriellen "Empfehlungen" vom 30. Oktober 1992 (GMBI S. 1095) belegt. Wie das Flurbereinigungsgericht hervorhebt (UA S. 18), ist die Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes in der Bodenneuordnung dann auch von der Rechtsprechung der zuständigen Flurbereinigungsgerichte einhellig "im Lichte des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes" gebilligt worden (so erstmals OVG Greifswald, Urteil vom 4. Juli 1996 - 9 K 5/94 - AgrarR 1997, 59 <62>; später z.B. Urteile vom 16. April 1998 - 9 K 28/97 - AgrarR 1999, 257 <259 f.> und vom 30. März 1999 - 9 K 8/96 - AgrarR 2000, 102 <103 f.>; OVG Magdeburg, Urteil vom 4. Februar 1999 - C 8 S 3/98 - RdL 1999, 214 <215>; OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 25. Januar 2001 - 8 D 12/98.G - RdL 2001, 265 <267>; OVG Weimar, Urteil vom 3. April 2001 - 7 F 310/99 - <n.v.>). Angesichts dieser Entwicklung konnte der Gesetzgeber die Frage, wie der Abfindungswert im Bodenordnungsverfahren zu ermitteln ist, als geklärt ansehen. Die verschiedenen Novellierungen, die das Landwirtschaftsanpassungsgesetz in der Zwischenzeit erfahren hat, befassen sich deshalb mit anderen Fragen (vgl. dazu Schweizer, Die Genese des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und dessen Umsetzung aus juristischer Sicht, in: Theisen / Winkler <Hrsg.>, Zehn Jahre Landwirtschaftsanpassungsgesetz, 2001, S. 21 <35 ff.>). Das Schweigen des Gesetzgebers zur "Halbteilung" ist unter diesen Umständen berechtigt.

4. Ohne Erfolg wendet die Revision sich auch gegen die Abzüge für die Baureifmachung, die das Flurbereinigungsgericht unter Hinweis auf § 19 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 SachenRBerG vorgenommen hat. Dem Flurbereinigungsgericht ist kein Verstoß gegen Bundesrecht unterlaufen, wenn es diese Abzüge auch im Anwendungsbereich des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes für geboten erachtet. Nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBerG ist ein Abzug für die Erhöhung des Werts des baureifen Grundstücks durch Aufwendungen zur Erschließung, zur Vermessung und sonstigen Baureifmachung des Grundstücks vorzunehmen, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer diese Kosten getragen hat oder das Grundstück bereits während der Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war. Die Höhe des Abzugs bestimmt sich nach der Staffel in § 19 Abs. 3 SachenRBerG.

Die von der Revision in diesem Zusammenhang erhobene Aufklärungsrüge kann schon deswegen nicht durchgreifen, weil damit nur geltend gemacht wird, eine Beweisaufnahme hätte erbringen müssen, dass die Grundstücke vor Einräumung der Nutzungsrechte auf Kosten der Klägerin erschlossen worden seien. Dabei wird übersehen, dass der Abzug nicht entfallen würde, wenn diese Behauptung als richtig unterstellt wird, sondern nur dann, wenn auch der Vermessungsaufwand von der Klägerin getragen worden wäre. Das Flurbereinigungsgericht hat festgestellt, dass die "Eigenheimstandorte" mit öffentlichen Mitteln vermessen wurden (UA S. 20). Gegen diese Feststellung hat die Revision Verfahrensrügen nicht erhoben (vgl. § 137 Abs. 2 VwGO). Der Abzug ist aber selbst dann vorzunehmen, wenn nur eines der in § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBerG genannten Kriterien vorliegt (so zutreffend OLG Naumburg, Urteil vom 22. Februar 2000 - 11 U 125/99 - AgrarR 2001, 349 <350>).

Der Abzug bezweckt folgendes: Der Bodenwert bestimmt sich - fiktiv - nach dem Wert baureifer Grundstücke (vgl. § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG). Diese Qualitätsstufe haben die Grundstücke regelmäßig erst durch Eigenleistungen der Nutzer erreicht. In der DDR wurden von den Nutzern zwar keine Erschließungsbeiträge erhoben. Zu bezahlen war aber z.B. der Anschluss des Gebäudes an das öffentliche Versorgungsnetz, soweit er von den Nutzern nicht - wie üblich - in Eigenarbeit angelegt wurde. § 18 Abs. 2 Satz 2 des Entwurfs zum Sachenrechtsbereinigungsgesetz sah mit dieser Begründung vor, dass der "anteilige Vermessungs- und Erschließungsaufwand" vom Bodenwert abzuziehen ist, wenn die hieraus resultierende Werterhöhung nicht ausnahmsweise auf Leistungen des

Grundstückseigentümers zurückzuführen ist (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 71). Aus der Erwiderung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates geht ferner hervor, dass man von der "Berücksichtigung aller in der Vergangenheit liegenden Umstände (Werterhöhungen oder -minderungen durch den Nutzer)" Abstand nehmen wollte, um die Wertermittlung nicht unverhältnismäßig zu erschweren; der gegenwärtige Bodenwert werde im Wesentlichen von der sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergebenden baulichen Nutzbarkeit bestimmt (vgl. BT-Drucks. 12/5992, S. 210). Die später Gesetz gewordene Regelung beruht auf der Empfehlung des Rechtsausschusses und sollte den Schwierigkeiten Rechnung tragen, die bei der Bestimmung des Anteils der Werterhöhung durch Maßnahmen zur Baureifmachung zu erwarten gewesen wären. Einen sicheren Maßstab für eine Bewertung im Einzelfall gebe es nicht. Zur Erleichterung des Verfahrens und zur Vermeidung von Streitigkeiten seien pauschale Abzugsbeträge anzusetzen (vgl. BT-Drucks. 12/7425, S. 66).

Der Abzug nach § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBerG liegt in der "Logik" des Vergleichswertverfahrens, weil dieses verschiedene Entwicklungsstufen der baulichen Nutzung kennt (vgl. § 4 Abs. 2 bis 4 WertV). Baureifes Land ist die höchste Entwicklungsstufe (vgl. § 4 Abs. 4 WertV) und setzt zumindest eine gesicherte bzw. ausreichende Erschließung voraus, weil die Erteilung einer Baugenehmigung hiervon abhängt (vgl. § 30 Abs. 1, § 33 Abs. 1 Nr. 4, § 34 Abs. 1 Satz 1, § 35 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Diese Stufe hat der Gesetzgeber als Maßstab gewählt, um damit sicherzustellen, dass Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl ermittelt werden können. Er war sich aber bewusst, dass er damit einseitig den Grundstückseigentümer begünstigen würde, wenn dieser nicht maßgeblich zur Baureifmachung beigetragen hat. Damit drängte sich eine Korrektur durch den Abzug nach § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBerG auf, um einen angemessenen Interessenausgleich zwischen Grundstückseigentümer und Nutzer zu erzielen.

5. Auch die Abzüge wegen abweichender Wertverhältnisse, die das Flurbereinigungsgericht im Hinblick darauf vorgenommen hat, dass die Flurstücke 247/3 und 247/5 von der Dorfstraße nur über die "Sperrgrundstücke" 247/15 und 247/17 erreichbar sind (UA S. 16 f.), halten einer revisionsgerichtlichen Überprüfung stand.

Es begegnet keinen Bedenken, es als wertbeeinflussendes Merkmal eines Grundstücks i.S.v. § 14 WertV anzusehen, wenn es keine gesicherte Zufahrt bzw. keinen Zugang zu einer Erschließungsanlage (vgl. § 127 Abs. 2 BauGB) hat, weil dazwischen ein "Sperrgrundstück" liegt. Das Grundstück verfügt dann nämlich über keine Erschließung, die die Erteilung einer Baugenehmigung zulässt. Dies gilt zumindest solange, wie die Querung des Grundstücks nicht durch die Eintragung einer Baulast unabhängig vom Willen des jeweiligen Eigentümers dauerhaft gesichert ist. Entgegen der Auffassung der Revision kann in diesem Zusammenhang nicht auf die spätere Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum in der Hand der Beigeladenen abgestellt werden, die Ziel des Bodenordnungsverfahrens ist. Dies wäre nicht systemgerecht, weil der für die Wertermittlung maßgebliche Zeitpunkt (UA S. 13) vernachlässigt würde, dessen Festlegung durch das Flurbereinigungsgericht wegen der Bindungswirkung des Urteils vom 13. März 2000 nicht mehr überprüfbar ist.

6. Die Revision beanstandet schließlich den Abzug von 5 %, den das Flurbereinigungsgericht gemäß § 14 WertV für das Flurstück 247/3 festgesetzt hat, weil es zwischen Gehwegrand und Garagenboden ein Gefälle von 18 % aufweise, die seine Nutzung erschwere (UA S. 17). Dies sei ohne weitere Sachaufklärung durch Sachverständige nicht zulässig gewesen, nachdem das Flurbereinigungsgericht für die Vergleichsgrundstücke ein Gefälle von bis zu 17 % festgestellt habe (UA S. 16), das in die Bodenwerte eingeflossen sein dürfte. Auch mit dieser Aufklärungsrüge kann die Revision nicht durchdringen.

Es ist nichts gegen die Aussage zu erinnern, dass im Rahmen der Wertermittlung ein starkes Gefälle zur Straße sich wertmindernd auf den Bodenwert auswirkt. Bei 18 % Steigung ein starkes Gefälle anzunehmen und dafür eine Wertminderung von 5 % anzusetzen, liegt auch in der Sachkunde des Flurbereinigungsgerichts, das mit Fachbeisitzern besetzt ist (vgl. § 139 Abs. 3 FlurbG). Insofern brauchte sich ihm hier nicht die Hinzuziehung eines Sachverständigen aufzudrängen. Das Flurbereinigungsgericht wollte zum Ausdruck bringen, dass der Bodenwert der in Rede stehenden drei Vergleichsgrundstücke bei der Bildung eines Durchschnitts zwar auch durch einen Abzug für Gefälle gemindert sein wird, dieser Abzug aber nicht ausreicht, um auch ein Gefälle von 18 % abzudecken, wenn das bei den Vergleichsgrundstücken ermittelte Gefälle im Durchschnitt deutlich unter 17 % anzusetzen ist. Diese Überlegung ist nachvollziehbar und daher revisionsgerichtlich nicht zu beanstanden.

Anmerkung:

Zur Wertermittlung in diesem Fall vgl. Flurbereinigungsgericht Bautzen, Urteil vom 04.04.2002 in RdL 2003 S. 70