

RzF - 8 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG

Im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens ist für die wertgleiche Landabfindung und damit für die Wertermittlung der eingebrachten Flächen jeweils auf den aktuellen Bodenwert abzustellen. Nicht maßgebend ist ein davon möglicherweise abweichender Wert zu einem früheren Zeitpunkt, z.B. zu der Zeit vor der Änderung von Nutzungsarten durch eine landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft auf der Grundlage ihres gesetzlichen Bodennutzungsrechts.

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 17.12.2003 - 7 F 864/02

Aus den Gründen:

Die Klage hat keinen Erfolg. Der Bescheid des Flurneuordnungsamtes G. vom 22.05.2002 über die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren H. und der Widerspruchsbescheid des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 08.11.2002 gehen nicht zu Lasten der Klägerin von einer zu niedrigen Bewertung ihres Einlagegrundstücks aus und verletzen sie daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) muss jeder Teilnehmer im Bodenordnungsverfahren für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land von gleichem Wert abgefunden werden; nach § 58 Abs. 1 Satz 2 LwAnpG soll die Landabfindung in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage den alten Grundstücken entsprechen (s. auch die vergleichbare Regelung in § 44 Abs. 4 FlurbG). Weitere Bestimmungen über die wertgleiche Abfindung und die zu diesem Zwecke vorzunehmende Wertermittlung der jeweiligen Grundstücke enthält das Landwirtschaftsanpassungsgesetz selbst nicht, so dass gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden sind. Für die Wertermittlung folgt hieraus gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG, dass die Werte der Grundstücke nach den §§ 27 bis 33 FlurbG zu ermitteln sind (vgl. etwa OVG Greifswald, Urteil vom 16. April 1998 - 9 K 28/97 -, AgrarR 1999, 257 = VIZ 1999, 553; OVG Magdeburg, Urteil vom 13 August 1996 - 8 K 2/95 -, AgrarR 199, 297 = RdL 1997, 296 = RzF - 1 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG; OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 25. Januar 2001 - 8 D 12/98.G -).

Das Flurneuordnungsamt ist bei der Wertermittlung der Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft (GFLF) zutreffend vom Verkehrswert ausgegangen. Bei diesem Teil des Grundstücks der Klägerin handelt es sich um Bauland (wenn auch entgegen der Vorstellung der Klägerin nicht um Wohnbauland) im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG mit der Folge, dass ihr Verkehrswert für die Wertermittlung maßgebend ist.

Das Flurneuordnungsamt hat des Weiteren zutreffend das Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - WertV -) angewandt. Dabei ist es zu Recht von einer Lage des Grundstücks im Außenbereich ausgegangen, denn das Grundstück gehört weder zum Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Darauf, ob in anderen Teilen der Gemeinde H. durch qualifizierte Bebauungspläne Wohnbauflächen ausgewiesen worden sind, kommt es nicht an. Anhand der dem Senat vorliegenden Unterlagen ist auch - ohne

dass es einer Ortsbesichtigung bedarf - ohne weiteres erkennbar, dass sich das mit den Stallanlagen bebaute Grundstück der Klägerin deutlich außerhalb der Ortslage befindet; die Klägerin geht selbst von einer Entfernung von 150 m zur nächstgelegenen Bebauung der Ortslage aus. Damit besteht offensichtlich nicht der erforderliche Bebauungszusammenhang mit der Ortslage.

Das Flurneuordnungsamt ist zu Recht davon ausgegangen, dass dem als Gebäude- und Freifläche eingeordneten Teil des Grundstücks der Klägerin ein höherer Wert zukommt als nur als Acker- oder Grünland genutzten Grundstücken. Für die Wertermittlung im Einzelnen ist hier zu berücksichtigen, dass der nördliche Teil des Grundstücks der Klägerin zur Zeit der DDR mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut wurde, an denen nach dem Recht der DDR selbständiges Gebäudeeigentum begründet worden ist. In derartigen Fällen ist für die Wertermittlung auf die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes - SachenRBERG - vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457) zurückzugreifen, das in § 19 eine Regelung zur Bodenwertbestimmung bereithält, die gerade die Interessenlage mit Gebäudeeigentum belasteter Grundstücke zum Gegenstand hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2003 - 9 C 5.02 -, VIZ 2003, 438 = NJ 2003, 491). Sie betrifft auch Sachverhalte wie den vorliegenden, in denen Grundstücke im Außenbereich durch eine ehemalige LPG mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 1999 - LWZR 9/99 -, AgrarR 2000, 230 = VIZ 2000, 112). Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzüge nach Satz 3 (dazu rechnen insbesondere auch Erschließungsaufwendungen) verminderten Wert eines baureifen Grundstücks, wobei nach § 19 Abs. 3 Satz 2 als Bodenwert mindestens der Rohbaulandwert zugrunde zu legen ist. Da § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG vom Verkehrswert eines unbebauten Grundstücks ausgeht, bedingt die Übernahme dieser Bewertungsregel auf das Bodenordnungsverfahren, dass die in dieser Bestimmung durch die fiktive Nichtberücksichtigung des Gebäudeeigentums erfolgte Erhöhung des Grundstückswerts durch die entsprechende Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBERG berücksichtigt wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2003 - 9 C 5.02 - a.a.O.).

Nach diesen Maßstäben bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Flurneuordnungsamt den Bodenwert des als Gebäude- und Freifläche eingeordneten Teils des Grundstücks der Klägerin zu niedrig bewertet hätte. Das Flurneuordnungsamt hat zunächst berücksichtigt, dass hier Bodenrichtwerte vorliegen, nach denen gem. § 19 Abs. 5 SachenRBERG der Wert eines baureifen Grundstücks zu bestimmen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.07.2003 - 9 B 58.03 - zitiert nach juris). Die Bodenrichtwertübersicht des Thüringer Landesvermessungsamtes vom 31.12.2000 weist für in der Gemarkung H. gelegene "Sonderbauflächen Landwirtschaft", d. h. für Grundstücke, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaubar sind, hier einen Bodenwert von 8,- DM/qm aus, die aktuelle Bodenrichtwertübersicht einen Bodenwert von 4,- Euro (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB). Die vom Flurneuordnungsamt außerdem vorgenommene Auswertung der Kaufpreissammlung für H. und die umliegenden Gemeinden hat Werte zwischen 6,- und 8,- DM/qm ergeben. Ob der ermittelte Wert von 8,- DM/qm um Abzüge nach § 19 Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 (unter Beachtung des Satzes 2) SachenRBERG zu verringern und in Anwendung des erwähnten Halbteilungsgrundsatzes noch einmal zu halbieren wäre, oder ob jedenfalls von einer Halbierung des Bodenwerts abzusehen wäre, weil dem Bodenrichtwert möglicherweise ein Kaufvertragsabschluss in einem "Bereinigungsfall" zugrunde liegt, kann dahinstehen. Denn das Flurneuordnungsamt ist bei der Wertermittlung ohnehin zugunsten der Klägerin von einem Bodenwert von 8,- DM bzw. 4,09 Euro ohne weitere Abzüge ausgegangen. Dafür, dass im Hinblick auf die von der Klägerin behauptete geringe Restnutzungsdauer der auf ihrem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen eine noch höhere Wertbemessung des als "Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft" eingestuften Teils ihres Grundstücks gerechtfertigt wäre, liegen keine greifbaren Anhaltspunkte vor.

Auch die weitere Einteilung des Grundstücks in die Wertklassen "Ackerland" (Klasse I-III) und "Hutung" sowie die nach Maßgabe des § 28 FlurbG vorzunehmende Bewertung dieser Teilflächen sind nicht zu beanstanden. Dies gilt insbesondere auch für die von der Klägerin gerügte Einordnung einer Teilfläche ihres Grundstücks von 4.940 qm als "Hutung". Mit diesem Begriff werden diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit gekennzeichnet, die nicht bestellt werden und nur eine gelegentliche Weidenutzung zulassen (vgl. hierzu die Erläuterungen im Widerspruchsbescheid). Dies trifft auf den stark hängigen und ausweislich der vorliegenden Luftbildkarte mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Teil des Grundstücks der Klägerin, der sich südlich an die Gebäude- und Freifläche anschließt, zu; ob es sich bei dem Bewuchs um große Bäume handelt - was die Klägerin bestreitet -, ist für die Einordnung der Fläche unerheblich. Auch die Klägerin zieht die fehlende Nutzbarkeit dieser Fläche als Ackerland nicht in Zweifel, sondern macht lediglich geltend, dass die steile Hanglage durch die A.-GmbH bzw. ihre Rechtsvorgängerin verursacht worden sei. Darauf kommt es indes nicht an, denn für die wertgleiche Landabfindung und damit für die Wertermittlung der eingebrachten Flächen ist jeweils auf den aktuellen Bodenwert und nicht auf einen möglicherweise davon abweichenden Wert zu einem früheren Zeitpunkt abzustellen (vgl. auch § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG). Ebenso wenig wie bei der Bewertung des als "Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft" eingestuften Teils des Grundstücks zu Lasten der Klägerin nur ein der früheren Nutzung als Ackerland entsprechender Wert zugrundegelegt werden kann, kann zu ihren Gunsten eine "Heraufstufung" des als "Hutung" eingestuften Teils im Hinblick auf eine früher mögliche Nutzung dieser Fläche als Ackerland erfolgen.

Auch im Übrigen ist für eine fehlerhafte Einordnung und Bewertung der einzelnen Teilflächen des Grundstücks der Klägerin nichts ersichtlich.