

## **RzF - 15 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG**

- 1. Die Grenze zwischen einer dem Innenbereich zuzurechnenden Bebauung und einer privilegierten Außenbereichsbauung kann dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bauungskomplexe mit verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aufeinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (etwa eine Straße) „entkoppelt“ ist.**
- 2. Bei der Klärung der Frage, ob - isoliert betrachtet - als gewerblich einzustufende Tätigkeiten (i.v.F. Futtermittelhandel, Tischlerei mit Holzhandel) sich noch als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung oder als den Gebietscharakter prägende gewerbliche Nutzungen darstellen, bietet sich ein Rückgriff auf die Rechtsprechung zum im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegiert zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb in Fällen „gemischter“ Tätigkeit an. Danach können dann, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, einzelne Betätigungen, die - bei isolierter Betrachtung - landwirtschaftsfremd sind, in gewissem Umfang von dessen Privilegierung „mitgezogen“ werden. Voraussetzung ist, dass es sich bei der landwirtschaftsfremden Tätigkeit um eine gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb „bodenrechtliche Nebensache“ handelt, d.h. der landwirtschaftsfremde Betriebsteil darf seinen Umfang und seiner Bedeutung nach lediglich ein Anhängsel zur Landwirtschaft sein und muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der unmittelbaren Bodenertragsnutzung stehen.**

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 24.08.2010 - 7 F 363/09

### *Aus den Gründen:*

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die angefochtenen Bescheide verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte ist bei der angegriffenen Wertermittlung nicht zu einer niedrigeren Bewertung der Einlageflurstücke der Klägerin gelangt.

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 16.04.1998 – 9 K 28/97 -, AgrarR 1999, 257 = VIZ 1999, 553; OVG Magdeburg, Urteil vom 13.08.1996 – 8 K 2/95 -, AgrarR 1997, 297 = RdL 1997, 296 = RzF - 1 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG; OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 25.01.2001 – 8 D 12/98.G -; Senatsurteile vom 17.12.2003 – 7 F 884/01 – <= RzF - 9 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG> und vom 18.10.2006 – 7 F 465/04 - <= RzF - 60 - zu § 64 LwAnpG>).

Das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha ist bei der Wertermittlung zutreffend vom Verkehrswert ausgegangen. Bei den Grundstücken der Klägerin handelt es sich um Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG (wenn auch entgegen der Vorstellung der Klägerin nicht um Bauland in einem faktischen Gewerbegebiet) mit der Folge, dass ihr Verkehrswert für die Wertermittlung maßgebend ist (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 25.07.1991 – 5 B 46.91 -, Buchholz 424.01 § 134 FlurbG Nr. 16 und juris). Das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung hat des Weiteren zutreffend das Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – WertV -) angewandt.

Dabei ist es – ebenso wie die Widerspruchsbehörde – zu Recht von einer Lage der Grundstücke im Außenbereich ausgegangen. Dies hat die Augenscheinseinnahme durch den Senat bestätigt. Die Einlageflurstücke der Klägerin liegen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, denn sie gehören 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. Dass die damals noch selbständige Gemeinde Mittelhausen nach Angaben der Klägerin seinerzeit einen Flächennutzungsplan beschlossen hat, der den fraglichen Bereich als Dorfgebiet darstellte, ist in diesem Zusammenhang ebenso unerheblich wie die der Rechtsvorgängerin der Klägerin ausgestellte „Bescheinigung“, dass sich ihre Einlageflurstücke in einem Gewerbegebiet befänden. Sofern es – wie hier – an einem qualifizierten Bebauungsplan fehlt, beurteilt sich die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich grundsätzlich nur anhand der tatsächlich vorhandenen Bebauung, nicht nach etwaigen planerischen Vorstellungen der Gemeinde, die im Übrigen infolge der Eingemeindung Mittelhausens in die Stadt Erfurt inzwischen ohnehin überholt sein dürfte. Ohne Belang ist auch, dass die Einlageflurstücke in entsprechenden Karten überwiegend als Gebäudefläche dargestellt sein mögen; der Umstand, sich dort – unstreitig – bauliche Anlagen befinden besagt noch nicht, dass die bebauten Flächen dem Innenbereich zugeordnet werden müssten.

Die Grundstücke der Klägerin liegen nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Anwendung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt einen Bebauungszusammenhang voraus. Unter den Begriff der Bebauung i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB fällt indes nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Dies trifft nur auf Anlagen zu, die nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Baulichkeiten, die nicht dem Aufenthalt von Menschen, sondern landwirtschaftlichen Zwecken dienen, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen. Dies steht allerdings der Annahme, dass auch solche Bauten an einem Bebauungszusammenhang teilnehmen können, nicht von vornherein entgegen, denn selbst unbebaute Flächen können einem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein. Maßgebend ist, wie weit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und

Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 02.03.2000 – 4 B 15.00-, BRS63Nr. 99 = BauR 2000, 1310).

Nach diesen Maßstäben sind die Einlageflurstücke der Klägerin nicht dem Bebauungszusammenhang Mittelhausen zuzurechnen. Nach den in der mündlichen Verhandlung vom 24.08.2010 an Ort und Stelle getroffenen Feststellungen liegen sie im nördlichen Teil eines mit landwirtschaftlichen Hallen und sonstigen – dem Betrieb der Beigeladenen dienenden – Anlagen bebauten Geländes. Im Osten wird dieser mit landwirtschaftlichen Anlagen und Gebäuden bebaute Bereich durch die hier in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straußfurter Straße begrenzt. Südlich des Betriebsgeländes schließen sich eine Kleingartenanlage und sodann die Ortslage Mittelhausens an. Westlich des südlichen Teils des Betriebsgeländes befinden sich jenseits eines Erdwegs (bis fast in Höhe des Flurstücks 625) Wohnhäuser. An den nördlichen Teil des Verfahrensgebiets schließen sich in westliche und nördliche Richtung Ackerflächen an.

Ein Bebauungszusammenhang zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Bodenordnungsgebiet und der Bebauung östlich der Straußfurter Straße besteht schon deshalb nicht, weil dieser wegen ihrer Breite eine trennende Wirkung zukommt. Es besteht aber auch kein Bebauungszusammenhang zwischen den im Verfahrensgebiet gelegenen landwirtschaftlichen Gebäuden und der südlich des Kleingartengebiets und westlich des erwähnten Erdwegs gelegenen Wohnbebauung der Ortslage Mittelhausens. Dabei ist unerheblich, ob dem westlich des Verfahrensgebiets in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erdweg eine trennende Wirkung zwischen der Wohnhausbebauung der Ortslage Mittelhausen und den landwirtschaftlichen Gebäuden im Verfahrensgebiet zukommt. Entsprechendes gilt für die Frage einer trennenden Wirkung des südlich des Verfahrensgebiets verlaufenden Wegs (der infolge der Einzäunung durch die Beigeladene als solcher optisch kaum mehr wahrnehmbar ist) sowie der dort vorhandenen Kleingartenanlage (in der sich bis ca. 1980 noch ein Wohnhaus befunden haben soll, das aber wegen der bereits lange zurückliegenden Beseitigung eine etwaige prägende Wirkung längst verloren hat). Ein Bebauungszusammenhang zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und der Ortslage besteht auch unabhängig davon nicht. Die Grenze zwischen näher und fernerer Umgebung (und damit auch die Grenze zwischen einer dem Innenbereich zuzurechnenden Bebauung und einer privilegierten Außenbereichsbebauung) kann dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bauungskomplexe mit verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aufeinanderstoßen. Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (etwa eine Straße) „entkoppelt“ ist (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 28.08.2003 – 4 B 74.03-, juris). So liegt es hier. Die kleinteilige Bebauung der Ortslage und die landwirtschaftlichen Hallen und sonstigen baulichen Anlagen auf dem im Verfahrensgebiet gelegenen Betriebsgelände stellen sich wegen ihrer völlig unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstruktur als voneinander unabhängige Bauungskomplexe dar.

Das Gelände, in dem die Grundstücke der Klägerin liegen, ist auch nicht deswegen einem Innenbereich zuzuordnen, weil es einen eigenen Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB bilden würde. Ein Ortsteil in diesem Sinne ist ein Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 17.02.1984 – 4 C 55.81 -, NJW 1984, 1576 = DÖV 1984, 855 = BRS 42 Nr. 94). Die landwirtschaftlichen Hallen und die sonstigen baulichen Anlagen im Verfahrensgebiet sind im Hinblick auf das Element der Siedlungsstruktur als solche nicht geeignet, einen Ortsteil darzustellen. Die Grundstücke der Klägerin und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke stellen sich daher, wie der Beklagte zutreffend angenommen hat, als nach heutigen Maßstäben privilegiert bebaute Außenbereichsfläche dar.

Eine andere Einstufung der durch den Betrieb genutzten Flächen (etwa eine Einstufung als gewerblich genutzte Flächen oder als Gemengelage zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung) ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil zumindest Teile des im Verfahrensgebiet gelegenen Betriebsgeländes der Beigeladenen inzwischen gewerblich genutzt würden. Zwar sind dort Nutzungen (Futtermittelhandel, Tischlerei mit Holzhandel) vorzufinden, die – isoliert betrachtet – als gewerbliche Nutzungen einzustufen sind; sie sind aber als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes durch die Beklagte einzustufen. Dies ergibt sich aus nachfolgenden Überlegungen:

Bei der Klärung der Frage, ob die angesprochenen Nutzungen sich noch als Teil der landwirtschaftlichen Nutzung oder als den Gebietscharakter gewerbliche Nutzungen darstellen, bietet sich ein Rückgriff auf die Rechtsprechung zum im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB privilegierten zulässigen landwirtschaftlichen Betrieb in Fällen „gemischter“ Tätigkeit an. Danach können dann, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden ist, einzelne Betätigungen, die – bei isolierter Betrachtung – landwirtschaftsfremd sind, in gewissem Umfang von dessen Privilegierung „mitgezogen“ werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.11.1984 – 4 C 27.81-, DVBl. 1985, 395 = UPR 1985, 295 = NVwZ 1986, 203 = BRS 42 Nr. 81 und juris; aus der obergerichtlichen Rechtsprechung vgl. etwa BayVGh, Beschluss vom 07.07.2005 – 26 ZB 04.2503 – juris). Voraussetzung ist, dass es sich bei der landwirtschaftsfremden Tätigkeit um eine gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb „bodenrechtliche Nebensache“ handelt, d.h. der landwirtschaftsfremde Betriebsteil darf seinem Umfang und seiner Bedeutung nach lediglich ein Anhängsel zur Landwirtschaft sein und muss in einem betrieblichen Zusammenhang mit der unmittelbaren Bodennutzung stehen (vgl. BVerwG und BayVGh, jeweils a. a. O.). Stellt sich eine landwirtschaftsfremde Nutzung danach noch als Teil des landwirtschaftlichen Betriebs dar, die von dessen Privilegierung „mitgezogen“ wird, kann sie auch nicht als gewerbliche Nutzung angesehen werden (vgl. dazu schon – dort für die Frage, ob eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG vorliegt, die eine Preisbemessung nach dem ungeteilten Bodenwert rechtfertigt – Senatsurteil vom 18.10.2006 – 7 F 465/04 - <= RzF - 60 - zu § 64 LwAnpG>).

Nach diesen Kriterien stellen sich die „landwirtschaftsfremden“ Nutzungen im südlichen Teil des Verfahrensgebiets (nicht auf den Grundstücken der Klägerin) noch als Teil des landwirtschaftlichen Betriebs der Beigeladenen dar. Sie sind dem landwirtschaftlichen Betrieb der Beigeladenen noch hinreichend untergeordnet. Die im Verhandlungstermin durchgeführte Augenscheinseinnahme des Senats auf dem Betriebsgelände der Beigeladenen hat ergeben, dass nur der kleinere Teil der baulichen Anlagen im Verfahrensgebiet „landwirtschaftsfremd“ genutzt wird, wobei sich im Übrigen ein großer Teil des landwirtschaftlichen Betriebs der Beigeladenen (insbesondere die Milchviehanlage) ohnehin außerhalb des Verfahrensgebiets befindet. Die Beigeladene betreibt ihren Futtermittelhandel in dem im östlichen Teil des Flurstücks 623 gelegenen Gebäude. Die Tischlerei wird im östlichen Teil des langgestreckten eingeschossigen Gebäudes betrieben, das sich überwiegend auf dem Flurstück 623 und zum kleinen Teil auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 624 befindet. Der westliche Teil dieses Gebäudes sowie die südlich davon gelegene Freifläche werden als Lager für Bauholz genutzt. Die „landwirtschaftsfremden“ Nutzungen beschränken sich somit im Wesentlichen auf den überwiegenden Teil des Flurstücks 623 und die dort vorzufindenden beiden Hallen. Auch der Anteil des Umsatzes der „landwirtschaftsfremden“ Betriebsteile am Gesamtumsatz des Betriebs ist relativ gering (vgl. dazu bereits die dem Widerspruchsbescheid als Anlage 1 beigefügte Aufstellung), ohne dass es darauf ankommt, ob die überschlägigen Angaben der Beigeladenen, die den Anteil des Holzhandels (einschließlich Tischlerei) am Gesamtumsatz mit 1 – 2 % und den Anteil des Futtermittelhandels am Gesamtumsatz mit 1 % beziffert hat, genau

zutreffen. Es liegen jedenfalls keine durchgreifenden Anhaltspunkte dafür vor, dass der Anteil am Gesamtumsatz des Landwirtschaftsbetriebs der immerhin u. a. eine größere Milchviehanlage betreibt, wesentlich höher als angegeben wäre und die gebotene Unterordnung der „landwirtschaftsfremden“ Betriebsteile unter den eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb in Frage zu stellen sein könnte. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang der von der Klägerin hervorgehobene Umstand, dass der Holzhandel und der Futtermittelhandel infolge der entsprechenden Werbemaßnahmen nach außen hin zunächst stärker in Erscheinung treten mögen als der eigentliche landwirtschaftliche Betrieb, der seine Produkte (mit Ausnahme der überwiegend selbst erzeugten Futtermittel) nicht an Endverbraucher veräußert und somit vor Ort auch keine entsprechende Werbung betreibt.

Die gewerblichen Nutzungen auf dem westlich der Straußfurter Straße gelegenen Betriebsgelände weisen auch den erforderlichen engen Zusammenhang mit der unmittelbaren Bodenertragsnutzung des landwirtschaftlichen Betriebs auf. Dies gilt zunächst für den Futtermittelhandel, in dem die Beigeladene ganz überwiegend im eigenen Betrieb erzeugte Futtermittel veräußert und nur in geringem Umfang fremde Futtermittel (wie die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen abgepackten Futtermittel) zukaufte. Des Weiteren weisen auch Tischlerei und Holzhandel noch den erforderlichen Zusammenhang mit der unmittelbaren Bodenertragsnutzung auf. Zwar ist nicht ersichtlich, dass das in der Tischlerei verarbeitete sowie das im Holzhandel veräußerte Holz aus der unmittelbaren Bodenertragsnutzung des Betriebs (etwa aus einem forstwirtschaftlichen Betriebsteil) stammt. Der erforderliche enge Zusammenhang mit der unmittelbaren Bodenertragsnutzung ergibt sich aber daraus, dass es sich bei der Tischlerei um die betriebseigene Tischlerei der ehemaligen LPG handelt, die die für den Betrieb notwendigen Tischlerarbeiten durchführte und noch durchführt. Zwar ist der Umfang der für den Betrieb notwendigen Tischlerarbeiten im Laufe der Jahre zurückgegangen, so dass die Tischlerei nach Angaben der Beigeladenen heute nur noch zu ca. 30 – 35 % für den Eigenbedarf arbeitet. Dies stellt aber den notwendigen Zusammenhang zwischen Tischlerei (und dem angeschlossenen Holzhandel) auf der einen und der unmittelbaren Bodenertragsnutzung des landwirtschaftlichen Betriebs noch nicht in Frage. Wenn die Beigeladene an der betriebseigenen Tischlerei festhält, obwohl diese mit den Arbeiten für den Betrieb nicht (mehr) ausgelastet ist und inzwischen sogar überwiegend Fremdaufträge durchführt, ist diese betriebliche Entscheidung zu respektieren und hat nicht den Verlust der Privilegierung für diesen Betriebsteil zur Folge. Die Privilegierung ist insbesondere nicht deshalb ausgeschlossen, weil der landwirtschaftliche Betrieb auch ohne den betreffenden Betriebsteil sinnvoll fortgeführt werden könnte (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 30.11.1984 – 4 C 27.81 -, juris Rdn. 13) oder die für den Betrieb notwendigen Tischlerarbeiten auch von fremden Tischlereien durchgeführt werden könnten.

Soweit östlich der Straußfurter Straße gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind, spielen sie mangels eines Bebauungszusammenhangs mit den baulichen Anlagen im Verfahrensgebiet für dessen bauplanungsrechtliche Einordnung keine Rolle.