

RzF - 69 - zu § 64 LwAnpG

- 1. Bei der Prüfung, ob sich auf einem Grundstück ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, ist der in § 201 BauGB bestimmte Begriff der Landwirtschaft zugrunde zu legen.**
- 2. Voraussetzung für die Beurteilung der Tierhaltung als Landwirtschaft ist, dass das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Dabei kommt es nach der ab 2004 geltenden Rechtslage weder auf eine unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere noch auf eine örtliche Nähe zum Betrieb an.**
- 3. Der Anwendungsbereich des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG ist nur bei wesentlichen Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung eröffnet.**

Flurbereinigungsgericht Magdeburg, Urteil vom 17.11.2009 - 8 K 2/08

Aus den Gründen:

Die dem Kläger zuerkannte Abfindung auf der Grundlage der Wertermittlung vom 13. Januar 2006 ist nicht zu beanstanden; insbesondere hat der Beklagte die Abfindung zu Recht mangels einer Nutzungsänderung i.S.d. § 70 Abs. 1 Satz 2 SachenRBerG nach dem Halbteilungsgrundsatz berechnet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats ist die Abfindung in Geld auch in Verfahren auf der Grundlage des § 64 LwAnpG nach den §§ 27 ff. FlurbG zu bemessen, die bei der Bewertung von mit fremdem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken durch die entsprechend heranzuziehenden Bewertungsregelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG) ergänzt werden (OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 26.02.2003 - 8 K 7/02 -, zit. nach juris; BVerwG, Urt. v. 26.03.2003 - BVerwG 9 C 5.02 -, BVerwGE 118, 91 ff.; Beschl. v. 21.07.2004 - BVerwG 10 B 1.04 -, RdL 2004, 325; OVG Brandenburg, Urt. v. 10.04.2003 - 8 D 3/01.G -, RdL 2004, 108 ff.; OVG Thüringen, Urt. v. 28.11.2007 - 7 F 784/06 - <= RzF - 63 - zu § 64 LwAnpG>, zit. nach juris). Die Senatsrechtsprechung beruht auf der Überlegung, dass die der Bestimmung der Abfindung zugrundeliegende Wertermittlung für die Fälle, in denen getrenntes Gebäude- und Grundeigentum zusammengeführt werden, nicht unterschiedlichen Regeln folgen darf, je nachdem ob es sich um ein Verfahren nach dem SachenRBerG oder um ein Bodenordnungsverfahren nach § 64 LwAnpG handelt; denn in beiden Verfahren geht es um die jeweils gleichgelagerte Frage der Ermittlung des Verkehrswertes für Grund und Boden, der mit einem in selbständigem Gebäudeeigentum eines anderen stehenden Gebäude bebaut ist.

Dementsprechend hat die Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren unter entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 SachenRBerG in der Weise zu erfolgen, dass vorrangig unbebaute, aber baureife Grundstücke zum Wertvergleich

herangezogen werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 01.09.2004 - BVerwG 10 C 1.04 -, BVerwGE 121, 373 ff. => RzF - 54 - zu § 64 LwAnpG>). Dies verlangt zwingend auch die analoge Anwendung der Vorschriften über den Halbteilungsgrundsatz (§§ 68 ff. SachenRBERG) im Verfahren nach § 64 LwAnpG . Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens soll im Bodenordnungsverfahren, soweit für das Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, der Wert des baureifen Grundstücks grundsätzlich nach diesen bestimmt werden (§ 19 Abs. 5 SachenRBERG). Erst wenn derartige Bodenrichtwerte nicht vorhanden sind, ist der Verkehrswert einer derartigen Fläche in erster Linie nach der Vergleichswertmethode (§ 15 Abs. 2 i. V. m. § 13 WertV; BVerwG, Beschl. v. 03.07.2003 - BVerwG 9 B 58.03 - zit. nach juris; BGH, Urt. v. 26. 10.1999 - LwZR 9/99 -, VIZ 2000, 112 f.) zu bestimmen.

1. Ausgehend von diesen Grundsätzen hat der Beklagte zur Bestimmung des Wertes des baureifen Grundstücks, auf den nach § 19 Abs. 2 SachenRBERG für die weitere Wertermittlung abzustellen ist, zutreffend gemäß § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBERG auf den für die Gemeinde W. ermittelten Bodenrichtwert von 12,00 €/m² zurückgegriffen; dies bestreitet auch der Kläger nicht und liegt im Übrigen im Interesse der Beteiligten an einer Vereinfachung und Beschleunigung des Bodenordnungsverfahrens (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 04.02.1999 - C 8 S 3/98 -, RdL 1999, 214, 216; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. v. 16.04.1998 - 9 K 28/97 -, zit. nach juris; vgl. auch die Begründung des Gesetzentwurfs zu § 19 SachenRBERG, BT-Drs. 12/5992, S. 119). Die Bodenrichtwerte basieren auf der bei dem Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung und geben den durchschnittlichen Lagewert für den Boden je nach Entwicklungszustand, mindestens den Lagewert für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland wieder (§ 196 Abs. 1 BauGB).

2. Auch die Abzüge wegen abweichender Wertverhältnisse, die der Beklagte gemäß § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBERG und in Anlehnung an die Wertermittlung in Verfahren nach § 64 LwAnpG aus Gründen der Gleichbehandlung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks und der Lage im Innenbereich vorgenommen hat, halten entgegen der Auffassung des Klägers einer rechtlichen Überprüfung stand.

Gemäß § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBERG soll der Wert eines baureifen Grundstücks zwar grundsätzlich nach dem gemäß § 196 BauGB ermittelten Bodenrichtwert bestimmt werden. Die Heranziehung von Bodenrichtwerten kann - wie sich schon aus der Regelung des § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBERG ergibt - allerdings nur soweit unter dem Gesichtspunkt der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung gerechtfertigt sein, als sie den tatsächlichen Wert eines baureifen Grundstücks i. S. d. § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG widerspiegeln. Bestehen hieran Zweifel, weil die tatsächliche Grundstückssituation durch besondere Umstände des Einzelfalls geprägt ist, die - wie hier - nicht in die Bodenrichtwertbestimmung eingeflossen sind, muss der Aspekt der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung zurücktreten. § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBERG eröffnet den Beteiligten insoweit die Möglichkeit einer abweichenden Bodenwertermittlung, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass vorliegende Bodenwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (Nr. 1) oder diese Werte als Ermittlungsgrundlage wegen untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks ungeeignet sind (Nr. 2). So liegt es hier.

Zu Recht hat der Beklagte einen Abzug vom Bodenwert in Höhe von 40% vorgenommen, weil es sich auf dem streitgegenständlichen Grundstück um einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt. Insoweit legt der Senat im Rahmen seiner Auslegung den in § 201 BauGB bestimmten Begriff der Landwirtschaft zugrunde, zumal das Baugesetzbuch auch im Rahmen der Bodenwertbestimmung (§§ 196 ff. BauGB) Anwendung findet. Nach § 201 BauGB ist Landwirtschaft nicht nur Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, sondern auch Tierhaltung. Voraussetzung für die Beurteilung der Tierhaltung als

Landwirtschaft ist, dass das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Damit wird die erforderliche unmittelbare Beziehung zwischen Tierhaltung und Tierfutter hergestellt, wobei der baurechtliche Begriff der Landwirtschaft zusätzlich ein bestimmtes quantitatives Verhältnis des im Betrieb erzeugten Futters zur Tierhaltung verlangt. Tierhaltung und Tierzucht können nur unter der Voraussetzung als Landwirtschaft beurteilt werden, wenn diese auf überwiegend eigener Futtergrundlage erfolgt (BVerwG, Beschl. v. 27.06.1983 - BVerwG 4 B 206.82 -, zit. nach juris). Insoweit ist notwendig, dass das für die Tierhaltung notwendige Futter auf dem zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann (vgl. dazu umfassend: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Stand: 15. April 2009, § 201 Rdnr. 12 ff.). Die Grenze ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, dort, wo die eigenen Futtergrundlagen nicht überwiegen, d. h. nicht zu mehr als 50% selbst erzeugt werden können (vgl. BVerwG, Urt. vom 14.05.1969 - BVerwG 4 C 19.68 -; Urt. vom 04.07.1980 - BVerwG 4 C 101.77 -; Urt. vom 11.04.1986 - BVerwG 4 C 67.82 -, alle zit. nach juris). Soweit diese Beziehungen zwischen Tierhaltung und erzeugtem Futter nicht gegeben sind, handelt es sich bei der Tierhaltung nicht um Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB, sondern um gewerbliche Tierhaltung.

Nach den vom Kläger nicht substantiiert in Zweifel gezogenen Angaben der Beigeladenen betreibt diese an den Standorten D-Stadt und W. Mischfutteranlagen, in denen die angebauten Erzeugnisse (Zuckerrüben, Mais, Weizen, Gerste, Raps, Roggen und Gemüse) unter prozentual geringfügigen Beimischungen (ca. 10-15 % Soja und ca. 3 % weitere Zusätze) zu Tierfutter verarbeitet werden. Zur Erzeugung von Rohstoffen für diese Mischfutteranlagen wurden im Jahr 2002 auf insgesamt 999 ha und im Jahr 2003 auf 1.253 ha Futterpflanzen angebaut; die produzierten Futtermengen beliefen sich im Jahr 2002 auf 7.304 Tonnen und im Jahr 2003 auf 9.224 Tonnen. Hiervon wurden im Jahr 2002 6.568 Tonnen und im Jahr 2003 8.091 Tonnen Futter an die eigenen Hühner verfüttert. Die nach § 201 BauGB erforderliche eigene Futtergrundlage ist folglich vorhanden; denn die Beigeladene produziert mindestens 50% des Tierfutters auf Flächen, die in ihrem Eigentum stehen.

Entgegen der Auffassung des Klägers ist es nach der Änderung des Baugesetzbuchs vom 23. September 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz nicht mehr erforderlich, dass die überwiegend eigene Futtergrundlage in örtlicher Nähe zum Betrieb liegen muss und das tatsächlich erzeugte Futter auch unmittelbar in der Tierhaltung des Betriebs Verwendung findet (unmittelbare Verfütterung an die Tiere des Betriebs, der das Futter erzeugt). Durch die Neufassung der Vorschrift sollte vielmehr eine Interpretation, nach der das Futter für die Tiere, das zumindest mit mehr als der Hälfte auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Flächen erzeugt wird, dort auch tatsächlich verfüttert werden müsse, vermieden werden. Auf eine unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere i. S. d. § 201 BauGB kommt es mithin nicht an (sog. abstrakte Betrachtungsweise; vgl. Begründung zum Regierungsentwurf, BTDrucks. 15/2250 S. 62). Sind die Verarbeitung des erzeugten Futters (auch außerhalb des Betriebs) und ihre Verwendung außerhalb des Betriebs mithin nicht ausgeschlossen, kann die von der Rechtsprechung (BVerwG, Beschl. v. 06.01.1997 - BVerwG 4 B 256.96 -, NVwZ-RR 1997, 590) nach der alten Rechtslage geforderte „örtliche Nähe zum Betrieb“ auf die neue Rechtslage nicht übertragen werden. Im Übrigen dürfte selbst eine Entfernung von ca. 44 km nach W. bzw. ca. 52 km nach D-Stadt mit Blick auf die straßenrechtliche Erschließung und den Einsatz von Lastkraftwagen noch den notwendigen örtlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb in W. aufweisen.

Soweit sich der Beklagte bei der Höhe des berücksichtigten Abschlags an der vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt herausgegebenen Arbeitshilfe zur

Wertermittlung in Verfahren nach § 64 LwAnpG orientiert hat, begegnet auch diese Verfahrensweise mit Blick auf die hierdurch gewährleistete Gleichbehandlung aller Teilnehmer des Bodenordnungsverfahrens (Art. 3 Abs. 1 GG; sog. Selbstbindung der Verwaltung; z.B. BVerwG, Urt. v. 21.08.2003 - BVerwG 3 C 49.02 -, zit. nach juris = RdL 2003, 32) keinen rechtlichen Bedenken.

3. Schließlich ist der Beklagte bei der Bemessung des Wertes des von dem Kläger eingebrachten Flurstücks 98/50 gemäß § 68 Abs. 1 SachenRBERG zu Recht vom hälftigen Grundstückswert ausgegangen. Nach dieser Vorschrift ist der Kaufpreis regelmäßig nach der Hälfte des Bodenwertes zu bemessen. Diesem Teilungsmodell liegt die Überlegung zugrunde, dass der Bodenwert nach §§ 19 f. SachenRBERG als Wert des unbebauten Grundstücks mit Baulandqualität ermittelt wird, tatsächlich das Grundstück aber bebaut ist, so dass einem Grundstückseigentümer der unbebaute Grund und Boden erst nach Abriss oder Ablauf der Nutzungsdauer des Gebäudes zur Verfügung steht. Dies mindert den Wert des bebauten Bodens. Auf der anderen Seite gehört zu dem untrennbar mit dem Grund und Boden verbundenen Gebäude ein Bodenwertanteil. Mit der Halbierung des Bodenwertes wird diesen unterschiedlichen Gesichtspunkten im Sinne einer marktgerechten Lösung Rechnung getragen (vgl. schon OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 02.09.1998 - C 8 S 5/98 -, zit. nach juris, m. w. N.).

Eine Preisbemessung nach dem vollen Bodenwert sieht § 70 Abs. 1 Satz 1 SachenRBERG vor, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wird. Rechtsgrund für diese Preisanpassung ist, dass die vorgefundenen Nutzungsrechte am Grundstück auf planwirtschaftlicher Lenkung beruhten und daher an eine bestimmte Nutzungsart gebunden waren (vgl. für genossenschaftlich genutzten Boden § 292 Abs. 1 ZGB-DDR). Eine Veränderung der Nutzungsart war unzulässig. Auch wenn diese Bindungen nicht fortbestehen, so entfällt bei einer Nutzungsänderung der Gebäude der Bezug zu der früher in der DDR begründeten Nutzung. Diese lässt sich dann nicht mehr auf ein in der DDR begründetes Recht zurückführen, so dass kein sachlicher Grund mehr besteht, dem Nutzer die Vorteile aus einer früher erworbenen Rechtsposition zu belassen. Er steht jedem anderen Investor gleich, der seine Betriebsmittel in vollem Umfang zu finanzieren hat. Die der Trennung von Gebäude- und Grundstückseigentum nach altem DDR-Recht zugrunde liegende besondere Interessenlage ist weggefallen, so dass für die Halbierung des Bodenwertes nach Maßgabe des § 68 Abs. 1 SachenRBERG kein Anlass mehr besteht (vgl. dazu OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 02.09.1998. a. a. O., m. w. N.).

3.1. Ohne Erfolg beruft sich der Kläger insoweit auf das Vorliegen einer Nutzungsänderung gemäß § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBERG. Nach dieser Vorschrift liegt eine Nutzungsänderung vor, wenn ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gewerblichen Zwecken dient und das Gebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unterliegenden Flächen errichtet und am 30. Juni 1990 land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde. Die Nutzungsänderung des Grundstücks bestimmt sich mithin nach der Nutzung der Gebäude. Es kommt nicht darauf an, ob und wie das Grundstück selbst genutzt worden ist bzw. jetzt genutzt wird.

Unzweifelhaft sind die Stallgebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der LPG (T) „Thomas Müntzer“ unterliegenden Flächen errichtet und am 30. Juni 1990 im weiteren Sinne land- oder forstwirtschaftlich genutzt worden. Dies bestreitet auch der Beklagte nicht. Vielmehr weist er sogar ausdrücklich darauf hin, dass die LPG (T) zu einer Zeit der zunehmenden Industrialisierung und Spezialisierung in der Landwirtschaft entstanden ist, ohne aber die Auffassung zu vertreten, die von der LPG ausgeübte Nutzung sei gewerblicher Art gewesen. Ist mithin der Anwendungsbereich des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBERG eröffnet, bedarf es keiner vertiefenden Prüfung, ob die vor dem 30. Juni 1990 ausgeübte Nutzung den Begriff der Landwirtschaft erfüllt oder nicht.

Eine Nutzungsänderung des Grundstücks ist nicht eingetreten; denn - wie bereits unter 2. ausgeführt - werden die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nach wie vor landwirtschaftlich genutzt, dienen also nicht gewerblichen Zwecken im Sinne dieser Vorschrift.

3.2. Auch die Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung gemäß § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG, die dann anzunehmen ist, wenn das Gebäude abweichend von der nach dem Inhalt des Nutzungsrechts vorgesehenen oder der am Ablauf des 3. Oktober 1990 ausgeübten Nutzungsart genutzt wird, liegen nicht vor; denn der Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist nur bei wesentlichen Änderungen der landwirtschaftlichen Nutzung eröffnet (Eickmann/Bischoff, Kommentar zum SachenRBerG, § 70 Rdnr. 11). Daran fehlt es; denn die Beigeladene hat nach Erwerb der Gebäude die ursprünglich der Rinderzucht dienenden Stallgebäude zu Geflügelställen umgebaut und benutzt diese nunmehr im Rahmen des von ihr betriebenen landwirtschaftlichen Betriebes. Dass diese Nutzung, wie der Kläger geltend macht, andere Betriebsbedingungen erfordert, ändert an ihrer landwirtschaftlichen Prägung und damit am Inhalt des Nutzungsrechts im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG nichts. Damit entfällt eine Bemessung des Kaufpreises nach dem ungeteilten Bodenwert infolge Nutzungsänderung nach § 70 Abs. 1 SachenRBerG.