

RzF - 9 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG

- 1. Ein Bebauungszusammenhang gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB liegt nicht vor, wenn ein Wirtschaftsweg ein Gebiet mit großen Hallen, die die LPG erbaute, trennt von einem Gebiet mit kleinteiliger Bebauung, die aus Wohn- und Nebengebäuden besteht. Wegen der völlig unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstruktur handelt es sich um voneinander unabhängige Bebauungskomplexe.**
- 2. Ein Gebiet mit großen Hallen, die die LPG erbaute, ist nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und stellt deswegen keinen Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dar.**
- 3. Bei der Wertermittlung für Grundstücke im Außenbereich, die durch eine ehemalige LPG mit Gebäuden bebaut worden sind, ist auf die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zurückzugreifen, insbesondere auf § 19 SachenRBerG. Sollen Vergleichsfälle ausgewertet werden, sind gemäß § 19 Abs. 2 Sätze 1 und 2 SachenRBerG Verkäufe von unbebauten, baureifen Grundstücken heranzuziehen. Ist der Versuch einer derartigen Wertermittlung gescheitert, dürfen ersatzweise "Bereinigungsfälle" herangezogen werden, d.h. Verkäufe von Grundstücken, die mit selbständigem Gebäudeeigentum aus DDR-Zeiten belastet sind.**

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 17.12.2003 - 7 F 884/01

Aus den Gründen:

Die Klage hat keinen Erfolg. Der Bescheid des Flurneuordnungsamtes G. vom 30. Oktober 2000 über die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren G. und der Widerspruchsbescheid des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt vom 16. November 2001 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Das Flurneuordnungsamt ist bei der Wertermittlung nicht zu Lasten des Klägers zu einer zu niedrigen Bewertung seiner Grundstücke 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. April 1998 - 9 K 28/97 - AgrarR 1999, 257 = VIZ 1999, 553; OVG Magdeburg, Urteil vom 13. August 1996 - 8 K 2/95 - AgrarR 1997, 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 zutreffend vom Verkehrswert ausgegangen. Bei den Grundstücken des Klägers handelt es sich um Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG mit der Folge, dass ihr Verkehrswert für die Wertermittlung maßgebend ist (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 25. Juli 1991 - 5 B 46/91 - Buchholz 424.01 § 134 FlurbG Nr. 16). Dass das Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt demgegenüber in seinem Widerspruchbescheid die Ansicht vertreten hat, die Grundstücke des Klägers seien kein Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG, ist unschädlich, denn es ging ebenso wie das Flurneuordnungsamt vom Verkehrswert der Grundstücke aus.

Das Flurneuordnungsamt hat des weiteren zutreffend das Vergleichswertverfahren (vgl. § 13 der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - WertV -) angewandt.

Dabei ging es - ebenso wie die Widerspruchsbehörde - zu Recht von einer Lage der Grundstücke im Außenbereich aus. Dies hat die Augenscheinseinnahme durch den Senat bestätigt. Deshalb kann offen bleiben, ob die Klarstellungs- und Abrundungssatzung der Gemeinde G. vom 11. März 1997 wirksam ist und inwiefern sie Bindungswirkung entfaltet. Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang darauf verweist, jedenfalls das Flurneuordnungsamt als öffentliche Stelle sei an eine derartige Satzung gebunden, sei darauf hingewiesen, dass dieser Umstand nicht das Gericht davon befreit, die Satzung zu überprüfen, sofern Anlass dazu besteht. Ein solcher Anlass besteht hier indes nicht.

Die Grundstücke des Klägers liegen im Außenbereich, 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 Gemeinde G. im Jahre 1993 den Entwurf eines Flächennutzungsplans beschlossen hat, der u.a. die Grundstücke des Klägers als Gewerbegebiet ausweist, ist insofern unerheblich.

Die Grundstücke des Klägers liegen nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 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 2. März 2000 - 4 B 15.00 - BRS 63 Nr. 99 = BauR 2000, 1310).

Nach diesen Maßstäben sind die Grundstücke des Klägers nicht dem Bebauungszusammenhang G. zuzurechnen. Nach den in der mündlichen Verhandlung vom 17. Dezember 2003 an Ort und Stelle getroffenen Feststellungen liegen sie inmitten eines mit landwirtschaftlichen Hallen bebauten Geländes, an das - getrennt durch einen Wirtschaftsweg - in westlicher Richtung die Ortslage angrenzt. Östlich und nördlich des beschriebenen Geländes befinden sich Ackerflächen; südlich davon verläuft die Hauptstraße, jenseits der sich Wohnbebauung und ein Agrarhandelsbetrieb befindet.

Ein Bebauungszusammenhang zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Gelände, in dem die Grundstücke des Klägers liegen, und der Bebauung südlich der Hauptstraße besteht nicht, denn der Straße kommt wegen ihrer Breite eine trennende Wirkung zu. Es besteht auch kein Bebauungszusammenhang zwischen den beschriebenen landwirtschaftlichen Gebäuden und der in westlicher Richtung angrenzenden Ortslage G. Die Ortslage wird dem Augenschein nach in östliche Richtung begrenzt durch den Wirtschaftsweg. Dieser Weg scheidet die westlich davon gelegene kleinteilige Bebauung, die aus Wohn- und Nebengebäuden besteht, von den östlich anzutreffenden großen Hallenkomplexen. Ein Bebauungszusammenhang zwischen den landwirtschaftlichen Gebäuden und der Ortslage besteht aber auch unabhängig von dem Wirtschaftsweg nicht. Die Ortslage und das östlich gelegene Gelände vermitteln nicht einen Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Vielmehr stellen sich die kleinteilige Bebauung der Ortslage und die landwirtschaftlichen Hallen wegen ihrer völlig unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstruktur als voneinander unabhängige Bebauungskomplexe dar (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Beschluss vom 28. August 2003 - 4 B 74/03 - zitiert nach JURIS).

Das Gelände, in dem die Grundstücke des Klägers liegen, ist auch nicht deswegen einem Innenbereich zuzordnen, 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. Februar 1984 - 4 C 55.81 - DÖV 1984, 855 = BRS 42 Nr. 94). Die landwirtschaftlichen Hallen auf dem Grundstück des Klägers und den umliegenden Grundstücken sind im Hinblick auf das Element der Siedlungsstruktur als solche nicht geeignet, einen Ortsteil darzustellen. Die Grundstücke des Klägers und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke stellen sich daher, wie das Flurneuordnungsamt zutreffend zugrunde gelegt hat, als nach heutigen Maßstäben privilegiert bebaute Außenbereichsflächen dar.

Das Flurneuordnungsamt ist zu Recht davon ausgegangen, dass diesen Flächen ein höherer Wert zukommt als nur als Acker- oder Grünland genutzten Grundstücken. Auch seine Wertermittlung im Einzelnen begegnet keinen Bedenken.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke des Klägers vor der Wende mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut wurden, 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. September 1994 (BGBl. I S. 2457) zurückzugreifen, das in § 19 eine Regelung zur Bodenwertbestimmung bereit hält, 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 200, 230 = VIZ 2000, 112). Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBERG bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzüge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstücks. Dies ist gemäß § 19 Abs. 2 Satz 2 der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Übernahme dieser Bewertungsregel auf das Bodenordnungsverfahren bedingt, dass die kraft der Entscheidung des Gesetzgebers in § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBERG 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.). Überdies ist es im Grundsatz unzulässig, den Verkehrswert der im Verfahrensgebiet gelegenen Grundstücke ausschließlich durch einen Vergleich mit Grundstücken zu ermitteln, die selbst mit Gebäudeeigentum belastet sind. Allerdings dürfen "Bereinigungsfälle" dann

ersatzweise herangezogen werden, wenn der Versuch einer an § 19 Abs. 2 Satz 1 und 2 SachenRBerG orientierten Wertermittlung gescheitert ist (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 der Grundstücke des Klägers zu niedrig bewertet hätte. Es ist zunächst nicht zu beanstanden, dass das Flurneuordnungsamt die Kaufpreissammlung des Katasteramtes Erfurt ausgewertet und nicht gemäß § 19 Abs. 5 SachenRBerG auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen hat (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. Juli 2003 - 9 B 58.03 - zitiert nach JURIS). Für die Gemarkung G. existieren keine Bodenrichtwerte für Grundstücke, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaubar sind (vgl. die Bodenrichtwertübersichten des Thüringer Landesvermessungsamtes vom 21. Dezember 2000 und 31. Dezember 2002). Das Flurneuordnungsamt hat bei Auswertung der Kaufpreissammlung auch zu Recht nur Kauffälle für Gebäude- und Freiflächen im Außenbereich berücksichtigt, da eine Vergleichbarkeit der Grundstücke des Klägers mit Innenbereichsflächen nicht gegeben ist. Dass es dabei nur solche Verkaufsfälle in Rechnung gestellt hat, bei denen Grundstücke mit Gebäudeeigentum belastet waren, ist im vorliegenden Fall gleichfalls nicht zu beanstanden. Es ist zunächst nicht erkennbar, dass es neben den vom Flurneuordnungsamt ermittelten Sachverhalten Verkaufsfälle gab, in denen Grundstücke im Außenbereich, die mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut waren, ohne dass an diesen Gebäuden gesondertes Eigentum bestanden hätte, verkauft worden wären. Darüber hinaus besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass eine Berücksichtigung von Fällen, in denen unbebaute Grundstücke im Außenbereich verkauft worden sind, einen höheren als den vom Flurneuordnungsamt ermittelten Wert erbracht hätte. Der sich aus einer Berücksichtigung derartiger Verkaufsfälle ergebende Vergleichswert wäre nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBerG zu vermindern um einen Abzug für Aufwendungen zur Erschließung, zur Vermessung und sonstigen Baureifmachung des Grundstücks, es sei denn, dass der Grundstückseigentümer diese Kosten getragen hat oder das Grundstück bereits während der Dauer seines Besitzes erschlossen und vermessen war (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 2003 - 9 C 5.02 - a.a.O.). Überdies wäre - wie dargelegt - der Halbteilungsgrundsatz des § 68 Abs. 1 SachenRBerG anzuwenden. Dies bedeutet, dass - legte man bei der Ermittlung des Wertes eines mit Gebäudeeigentum belasteten Grundstücks den Bodenwert unbebauter Grundstücke zugrunde - der um die genannten Abzüge verminderte Vergleichswert zu halbieren wäre, um die Belastung des zu bewertenden Grundstücks durch das Gebäudeeigentum Rechnung zu tragen.

Eine zu niedrige Bewertung der Grundstücke des Klägers folgt auch nicht aus dem Wertgutachten der Sachverständigen H., die den Bodenwert des benachbarten Flurstücks e... mit 14,- DM/qm ermittelt hat. Die Sachverständige hat bei Ermittlung des Bodenwerts den Halbteilungsgrundsatz des SachenRBerG nicht berücksichtigt. Sie brauchte dies auch nicht, denn ihr Gutachten diene der Feststellung des nach dem SachenRBerG zu entrichtenden Erbbauzinses. In diesen Fällen schlägt sich das Halbteilungsprinzip im Zinssatz und nicht im Bodenwert nieder (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 1999 - LWZR 9/99 - a.a.O.) Legt man den Halbteilungsgrundsatz bei der Ermittlung des Bodenwerts zugrunde, ergäbe sich - ausgehend von dem Gutachten der Sachverständigen H. - ein Wert von 7 DM/qm. Daraus kann indes nicht geschlossen werden, das Flurneuordnungsamt habe die Grundstücke des Klägers jedenfalls um 1 DM/qm zu niedrig bewertet. Die Sachverständige H. hat bei der Ermittlung des Bodenwerts als Ausgangswert den Betrag von 50 DM/qm für die Dorflage zugrunde gelegt und nicht etwa den Wert für landwirtschaftliche Nutzflächen unter Berücksichtigung des Wertes für Bauland erhöht (vgl. hierzu OVG Magdeburg, Urteil vom 13. August 1996 - 8 K 2/95 - AgrarR 1997, 57; Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Ländern, 2. Auflage Rdnr. 293 f.). Insofern scheint bereits ihr Ansatz überhöht.