

Az.: F 7 C 33/08

Ausfertigung



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil
Flurbereinigungsgericht
In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis Vogtlandkreis
vertreten durch den Landrat
Neundorfer Straße 94/96, 08523 Plauen

- Beklagter -

beigeladen:

wegen

Wertermittlung
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Künzler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den ehrenamtlichen Richter Ltd. Verm. Dir. a. D. Hettler und die ehrenamtlichen Richter Aust und Eifler aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 19. November 2011

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens. Die Gebührenpflicht wird angeordnet. Es wird ein Pauschsatz von 350,- € zu Lasten der Klägerin festgesetzt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen die Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren. Sie ist Eigentümerin des Flurstücks F1./4 der Gemarkung L.....

Die Agrargenossenschaft..... beantragte unter dem 26.7.1994 mehrere Verfahren nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes beim damaligen Staatlichen Amt für Ländliche Neuordnung O..... - ALN -. Ein Antrag bezog sich auf die Rinderanlage L....., die sich auf den Flurstücken F1./4, F2./5 und F3. der Gemarkung L..... befindet. Zu der dort errichteten Anlage gehören ein Rübenbunker/Futterlager, ein großer Bergeraum, ein Milchviehstall, ein Melkhaus mit Zwischenanbau, ein kleiner Bergeraum, ein Zwischenbau am kleinen Bergeraum, ein Kälberstall, ein Abkalbstall und eine Siloanlage.

Zu den Baulichkeiten wurden die Baugenehmigungen Nr. 241/63 vom 25.11.1963 für das Vorhaben Kälberstall mit Dunglege und Jauchegrube, Nr. 106/66 vom 27.9.1966 für vier Silos, Nr. 11/67 vom 8.2.1967 für das Vorhaben Anbindestall KM-L 17.0, Bergeraum KM-BL 240, Futterhaus, Verbindungsgang, Unterstellraum für Notstromaggregat erteilt. Eine Nutzungsgenehmigung wurde unter dem 8.1.1968 für den Abkalbstall KM-L 207 und den

Bergeraum KM-L 240 erteilt. Bauaufsichtliche Gebrauchsabnahmen erfolgten unter dem 9.5.1960, 21.3.1969 und 13.5.1969, mit denen die sieben Gebäude der Milchviehanlage mit Außenanlagen von der Staatlichen Bauaufsicht abgenommen wurden. Am 30.4.1985 wurde der Prüfbescheid Nr. 38/95 zum Vorhaben „.....L.....“ auf dem Flurstück F1./4 erteilt.

Die in Anspruch genommenen Flurstücke wurden von den Eigentümern der LPG „.....“L..... zur umfassenden Bodennutzung gemäß § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 3.6.1959 (GBl. I Nr. 36 S. 577) - LPG-Gesetz 1959 - in die Genossenschaft eingebracht. Die Errichtung der Baulichkeiten erfolgte durch die LPG „.....“L..... und durch die LPG „.....“C..... Das Altgenossenschaftsregister des Landratsamtes R..... - Band II Blatt 2 Nr. 2 - weist den Zusammenschluss der LPG „.....“ und der LPG „.....“C..... zur LPG „.....“ im Jahre 1982 aus. Gemäß dem Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz, Blatt 156, entstand die Agrargenossenschaft..... durch Umwandlung der LPG „.....“. Auf der Grundlage eines Bescheides des Oberfinanzpräsidenten der Oberfinanzdirektion Chemnitz vom 4.9.1996 wurde sie auf dem Gebäudegrundbuchblatt von L....., Blatt 210019, als Eigentümerin der vorgenannten Baulichkeiten der Milchviehanlage eingetragen.

Ab 1994 führte die Sächsische als Helfer das vorbereitende Verfahren durch. Eine Einigung über einen freiwilligen Landtausch konnte in dessen Rahmen nicht erzielt werden. Im Anschluss an den Aufklärungstermin am 14.5.2003, zu dem u. a. die geladene Klägerin erschien, ordnete das ALN mit Bescheid vom 16.7.2003 die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens an. Das Verfahrensgebiet umfasste die Flurstücke F3., F2./5 und F1./4 der Gemarkung L.....

Ihren am 13.8.2003 beim ALN eingegangenen Widerspruch begründete die Klägerin mit Zweifeln am Eigentum und einer Rechtsnachfolge der Agrargenossenschaft..... sowie mit einer geringen Restnutzungsdauer (15 Jahre) der aufstehenden Gebäude.

Mit Widerspruchsbescheid vom 9.12.2003 wies das ALN O..... den Widerspruch der Klägerin zurück. Die darauf von der Klägerin erhobene Klage vom 8.1.2004 wies der Senat mit Urteil vom 7.10.2004 - F 7 D 1/04 - zurück. Dabei wurde zur Begründung ausgeführt, dass die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens rechtmäßig sei. Es bestünden keine Zweifel daran, dass die Gebäude der Beigeladenen auf der Grundlage eines durch

Rechtsvorschriften geregelten Nutzungsrechts (§ 13 Abs. 2 LPG-G 1959) seitens der LPG „.....“L..... errichtet worden seien. Die Beigeladene sei die Rechtsnachfolgerin der Genossenschaft. Mit dem Einwand einer geringen Restnutzungsdauer könne die Klägerin im Bodenordnungsverfahren nicht gehört werden. Das Verfahren sei dreistufig ausgestaltet. Im ersten Schritt werde nur über die Einleitung des Bodenordnungsverfahrens entschieden. Erst nach der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens böten die weiteren Verfahrensstufen Raum für die Frage der Berücksichtigung der Restnutzungsdauer. Das Urteil ist seit dem 16.11.2004 rechtskräftig.

Danach wurde das Verfahren zur Wertermittlung eingeleitet und im Zuge dessen durch die Sächsische das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. L....., O..... mit der Erstellung eines Gutachtens zur Boden- und Gebäudewertermittlung beauftragt. Gegenstand der Begutachtung ist die Berechnung des fiktiven Grundstückswerts der mit dem getrennten Gebäudeeigentum belasteten Flächen der Flurstücke F1./4, F2./5 und F3. der Gemarkung L..... und die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen. Das Gutachten datiert vom 18.4.2006. Als Wertermittlungsstichtag für die Bemessung der Restnutzungsdauer stellte der Gutachter auf den 8.7.1994 und hinsichtlich der Höhe des Boden- und Gebäudewerts auf den 30.6.2005 (den Tag der zweiten Ortsbegehung) ab. Das Gutachten führt zudem aus, dass die Stallanlage - nach Rücksprache mit der Planungsbehörde - im Außenbereich liege. Ein Bebauungszusammenhang mit dem bebauten Ortsteil sei nicht vorhanden. Indizien, die für die Einordnung der fiktiv unbebauten Flurstücke als Bauerwartungsland sprechen würden, seien nicht ersichtlich. Die Fläche sei deshalb als landwirtschaftliche Fläche einzustufen. Die aus den verfügbaren Antragsunterlagen grob ermittelte vorläufige Größe der Funktionalfläche betrage ca. 30.500 m², 17.000 m² davon entfielen auf das Flurstück der Klägerin. Bei der Ermittlung des Bodenwerts sei dem Umstand Rechnung getragen worden, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Funktionalflächen baulicher Anlagen ein höherer Preis als für rein landwirtschaftliche Flächen gezahlt werde. Geeignete Vergleichspreise in unmittelbarer Nähe hätten nicht ermittelt werden können. Es seien deshalb vergleichbare Gebiete herangezogen worden. Unter Berücksichtigung des Halbteilungsgrundsatzes und einer Preisanhebung wegen einer kurzen Restnutzungsdauer der Gebäude nach § 69 SachenRBerG ermittelte der Gutachter einen Bodenwert von 2.65 €/m². Hinsichtlich der Restnutzungsdauer der Anlage sei auf den 8.7.1994 abzustellen. Bei der Gebäudewertermittlung gelte aber die Restnutzungsdauer jedes einzelnen Gebäudes zum Stichtag 30.6.2005. Der Gutachter ermittelte danach folgende Abfindungswerte:

Milchviehstall	22.400,00 €
Melkhaus mit Zwischenanbau	6.380,00 €
großer Bergeraum	28.460,00 €
Rübenbunker/Futterlager	4.600,00 €
Zwischenbau am kleinen Bergeraum	2.900,00 €
Kleiner Bergeraum	19.400,00 €
Kälberstall	14.300,00 €
Abkalbstall	1.500,00 €
Siloanlage	1.00 €
Wasseraufbereitung	3.000,00 €
Außenanlagen	9.450,00 €

Das zwischenzeitlich umbenannte Staatliche Amt für Ländliche Entwicklung (im Folgenden: ALE) stellte danach die Ergebnisse der Wertermittlung zusammen und legte diese in der Zeit vom 2.8.2006 bis zum 15.9.2006 in der Gemeindeverwaltung L..... aus. Am 16.8.2006 fand ein Erörterungstermin statt. Die Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung durch das ALE erfolgte am 5.3.2007 auf der Grundlage des Gutachtens vom 18.4.2006 und seine öffentliche Bekanntmachung im „..... Stadtanzeiger“, vom 11.4.2007 (Nr. 4). Mit am 19.4.2007 eingegangenem Schreiben legte die Klägerin gegen das Ergebnis der Wertermittlung Widerspruch ein. Zur Begründung führte sie aus, die Wertermittlung vernachlässige die Ortsnähe sowie den geringen Abstand zu ihrer Hofstelle und ihrem Wohnhaus. Der Boden sei entsprechend einem gewerblich nutzbaren Mischgebiet zu bewerten. Die Nähe zum Dorfgebiet führe dazu, dass die streitgegenständlichen Flächen, wie solche in einem Dorfgebiet zu behandeln seien. Das Gutachten vernachlässige zudem Immissions- und Emmissionsschäden, die ihr Leben auf der Hofstelle und das ihrer Familie beeinträchtigten. Sie werde in ihren Menschenrechten und ihrer Menschenwürde (Art. 1 und 2 GG) verletzt. Der festgestellte Wert der Funktionsfläche dürfe nicht unter dem Bodenrichtwert liegen.

Den Widerspruch der Klägerin wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 18.11.2008 zurück. Soweit sich die Klägerin auf Lärm- und Geruchsimmissionen, die von der Anlage der Beigeladenen ausgingen, berufe, könnten diese Einwendungen in dem vorliegenden Verfahren keine Beachtung finden. Gegenstand des Bodenordnungsverfahrens sei die Zusammenführung von getrennten Boden- und Gebäudeeigentum. Die Berücksichtigung des

Halbteilungsgrundsatzes bei der Bodenwertermittlung stehe in Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Auch die Einordnung der Anlage im Außenbereich sei nicht zu beanstanden. Der geringen Restnutzungsdauer sei durch Preisanhebung gem. § 69 SachenRBERG Rechnung getragen. Das Abstellen auf den Stichtag 30.6.2005 bei der Gebäudewertermittlung sei sachgerecht. Der Wertermittlungsstichtag müsse ein aktueller sein. Es sei zu berücksichtigen, dass der Rechtszustand geändert und ersetzt werden solle. Der Einwand, dass mit der Wertermittlung, die Frage der Zuordnung vorweggenommen werde, entbehre jeder Grundlage.

Die Klägerin hat am 18.12.2008 Klage erhoben.

Sie trägt vor, der Bescheid vom 5.3.2007 und der Widerspruchsbescheid vom 18.11.2008 seien rechtswidrig. Es fehle der Ausgangsbehörde bereits an der sachlichen Zuständigkeit. Die Zuständigkeit des ALN und ALE sei gesetzlich nicht durch ein Verwaltungsorganisationsgesetz geregelt gewesen. Diese Behörden seien deshalb weder für die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens noch für die Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung zuständig gewesen. Die Vorschriften im AGFlurbG seien nicht ausreichend. Aufgrund der Kürze der Restnutzungsdauer von unter 25 Jahren sei ein Bodenordnungsverfahren nicht durchzuführen. Der Halbteilungsgrundsatz sei nicht anzuwenden. Es liege ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz vor. Auf den Vortrag im Verwaltungsverfahren werde im Übrigen Bezug genommen. Der Wert der Gebäude sei zu hoch angesetzt.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung O..... vom 5. März 2007 und den Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 18. November 2008 aufzuheben sowie den Beklagten zu verpflichten, den Bodenwert höher und den Gebäudewert niedriger festzusetzen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte nimmt zur Begründung auf die Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden Bezug. Der Einwand der formellen Rechtswidrigkeit gehe fehl. Die sachliche Zuständigkeit

der Ausgangsbehörde beruhe auf § 1 Abs. 2, § 6 SächsAGFlurbG.

Der Senat hat mit Beschluss vom 7.7.2010 die Gebäudeeigentümerin beigeladen. Diese hat sich bisher im Verfahren nicht geäußert.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (F 7 D 1/04 und F 7 C 33/08) und den zugrundeliegenden Behördenvorgang - 3 Ordner -, die in der mündlichen Verhandlung vorlagen, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unbegründet. Der angegriffene Bescheid vom 5.3.2007 und der Widerspruchsbescheid vom 18.11.2008 sind rechtmäßig. Der Klägerin steht weder ein Anspruch auf Festsetzung eines höheren Abfindungswerts in Bezug auf den ermittelten Bodenwert noch ein Anspruch auf Festsetzung eines niedrigeren Gebäudewertes zu (§ 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 144 FlurbG und § 113 Abs. 1 VwGO).

Der angefochtene Bescheid über die Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung vom 5.3.2007 ist formell rechtmäßig, insbesondere von der sachlich zuständigen Behörde erlassen worden. Zum einen gab es am 5.3.2007 längst das Gesetz über die Verwaltungsorganisation im Freistaat Sachsen v. 25.11.2003, das am 1.2.2004 in Kraft getreten ist und in dem die Zuständigkeiten der Behörden geregelt sind. Zum anderen ist die sachliche Zuständigkeit für Flurbereinigungsverfahren und Entscheidungen der Flurbereinigungsbehörden aber spezialgesetzlich geregelt, dies gilt im Übrigen auch für die Zeit vor dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Verwaltungsorganisation im Freistaat Sachsen. Das spezielle Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes (AGFlurbG) ist bereits am 15.7.1994 in Kraft getreten und hat die sachliche Zuständigkeit der Flurbereinigungsbehörden in der nach Art. 82 Abs. 1 SächsVerf gebotenen Weise gesetzlich in § 1 Abs. 1 und 2 AGFlurbG geregelt. Im Zeitpunkt der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens galt § 1 Abs. 1 und 2 AGFlurbG in der Fassung vom 1.1.2002. Für den Bescheid vom 5.3.2007 und den Widerspruchsbescheid v. 18.11.2008 gilt § 1 AGFlurbG i. d. bis zum 31.7.2008 bzw. in der seit dem 1.8.2008 geltenden Fassung. Den Anforderungen von Art. 83 Abs. 1 SächsVerf war mit den genannten Regelungen im AGFlurbG von Anfang an Genüge getan. Nach Art. 83 Abs. 1 SächsVerf

werden Aufbau, räumliche Gliederung und Zuständigkeiten der Landesverwaltung durch Gesetz geregelt. Dies ist für die Flurbereinigung durch § 1 AGFlurbG i. d. F. vom 15.7.1994 geschehen (zur Problematik etwa: SächsOVG, Beschl. v. 2.10.2000, - 2 B 539/99 - und Urt. v. 24.9.1998, - 3 S 3/96 - jeweils zitiert nach juris). Nach Absatz 1 der Vorschrift sowohl in der vom 15.7.1994 an als auch in der jeweils ab dem 1.1.2002, 23.5.2004 und 1.8.2008 geänderten geltenden Fassung war/ist die für die Flurbereinigung oberste Staatsbehörde das Staatsministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten. Diesem oblag/obliegt danach die Leitung der ländlichen Neuordnung und der ländlichen Neuordnungsverwaltung. Die oberen Flurbereinigungsbehörden waren/sind nach Absatz 2 bis zum 22.5.2004 die Ämter für Ländliche Neuordnung, nach der ab dem 23.5.2004 geltenden Fassung die Ämter für Ländliche Entwicklung und seit dem 1.8.2008 die Landkreise, denen nach Absatz 3 sämtliche Aufgaben und Befugnisse nach dem Flurbereinigungsgesetz übertragen waren. Zudem war das ALN/ALE und ist jetzt der Landkreis auch Flurbereinigungsbehörde im Sinne anderer Vorschriften, mithin auch zuständige Behörde für Verfahren nach dem LwAnpG.

Der angefochtene Bescheid ist auch materiell rechtmäßig, denn die vorgenommene Wertermittlung steht mit den gesetzlichen Anforderungen, die das LwAnpG und vor allem die §§ 27 ff. FlurbG stellen, in Einklang. Rechtsgrundlage der Wertermittlung sind in dem Verfahren über die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum nach § 64 LwAnpG die Regelungen zur Wertermittlung nach §§ 27 ff. FlurbG. Dies folgt aus § 63 Abs. 2 LwAnpG, wonach für die Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Übrigen die Vorschriften des FlurbG sinngemäß anzuwenden sind, da das LwAnpG insoweit keine Bestimmungen enthält (vgl. SächsOVG Urt. v. 27.7.2006, - F 7 D 27/04 - zitiert nach juris). Diese Regelungen werden bei der Bewertung von mit fremdem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken ergänzt durch die entsprechend zur Anwendung kommenden Bewertungsregelungen des SachenRBERG, das ebenso wie das LwAnpG dem BGB entsprechende Verhältnisse zu erreichen sucht (vgl. BVerwG, Urt. v. 26.3.2003, DÖV 2003, 860; SächsOVG, Urt. v. 4.4.2002, - F 7 D 35/01 -).

Soweit die Klägerin die Bodenwertberechnung im Gutachten für unzutreffend hält, weil sie die Emissionen für ihr Wohnhaus und die in diesem lebenden Menschen und sonstigen Belastungen durch die Anlage nicht berücksichtigt, kann dem nicht gefolgt werden. Denn das LwAnpG und das danach vorgesehene Wertermittlungsverfahren dienen nicht der Lösung nachbarschaftsrechtlicher oder immissionsschutzrechtlicher Streitigkeiten. Sinn und Zweck

des LwAnpG ist es, Lösungen für sachenrechtliche Konflikte zu schaffen, die auf die Kollektivierung der Landwirtschaft in der DDR zurückzuführen sind. Gesetzeszweck ist vor allem die Zusammenführung von Grund- und Bodeneigentum (vgl. BVerwG, Urt. v. 2.9.1998, BVerwGE 107, 177). Denn anders als in der Bundesrepublik Deutschland konnte in der DDR selbständiges Gebäudeeigentum erworben werden. Anliegen des Bodenordnungsverfahrens ist deshalb die Zusammenführung von Grund- und Bodeneigentum, um BGB-konforme Verhältnisse zu schaffen. Zur Erreichung dieses Zwecks ist das Verfahren drei-stufig ausgestaltet. Es sieht vor, dass nach der - hier bereits erfolgten und rechtskräftigen - Anordnung des Bodenordnungsverfahrens (erster Schritt), die - hier streitgegenständliche - Feststellung des Wertes (zweiter Schritt des Bodenordnungsverfahrens) folgt, der der jeweiligen Rechtsposition entspricht. Im dritten - noch ausstehenden - Schritt fasst die Behörde sodann die Ergebnisse des Verfahrens im Bodenordnungsplan zusammen. Anliegen des Bodenordnungsverfahrens ist es mithin nicht nachbarschaftsrechtliche Konflikte zu lösen oder auszugleichen.

Die Einordnung der Funktionalflächen als landwirtschaftliche Flächen ist ebenfalls rechtmäßig. Diese liegen nämlich im Außenbereich (§ 35 BauGB) und nicht - wie von der Klägerin vorgetragen im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Baugebiet oder innerhalb eines Bebauungszusammenhangs (§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB). Es ist nach den vorliegenden Plänen, Katsterauszügen, Fotografien und Luftbildern weder etwas für die Annahme eines faktischen Mischgebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO), eines faktischen Dorfgebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO) noch für die Teilnahme der Flächen an einem Bebauungszusammenhang (§ 34 Abs. 1 BauGB) ersichtlich.

Die Eigenart eines Mischgebiets als Baugebietstyp wird gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dadurch gekennzeichnet, dass es sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Dieses gleichwertige Nebeneinander zweier Nutzungsarten bedeutet auch, dass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen soll (BVerwG, Urt. v. 25.11.1983, BVerwGE 68, 207). Dorfgebiete dienen hingegen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienender Handwerksbetriebe. Die streitgegenständliche Fläche liegt ersichtlich nicht in einem der genannten Baugebiete. Es fehlt an den die streitgegenständlichen Flächen

umgebenden Wohn- und Gewerbebetrieben und überhaupt an einem Bebauungszusammenhang (§ 34 Abs. 1 BauGB). Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs i. S. d. **§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die streitige Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Entscheidend ist dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an (vgl. **BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007, ZfBR 2007, 480** m. w. N.). Auch fällt unter den Begriff der Bebauung im Sinne des **§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB** nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind vielmehr Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden, sind - unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z. B. Scheunen oder Ställe) oder sonstigen Zwecken dienen - in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen. Dass sie als bauliche Anlagen im Sinne des **§ 29 Abs. 1 BauGB** zu qualifizieren sind, ändert daran nichts (vgl. **BVerwG, Beschl. v. 2.3.2000, BRS 63 Nr. 99**). Gleichwohl können auch solche Bauten an einem Bebauungszusammenhang teilnehmen. Bei einer Grundstückslage am Ortsrand endet dieser jedoch unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenze regelmäßig am letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Baukörper. Dies zugrunde gelegt besteht nach den vorliegenden Fotografien, Luftbildern und Plänen kein Zusammenhang mit dem Dorf, denn sowohl die Gebäude der Klägerin als auch die streitigen Gebäude auf der hier maßgeblichen Funktionalfläche liegen von dem Dorf abgesetzt und sind nicht in dieses integriert. Sie befinden sich vielmehr außerhalb des Dorfes, nämlich sichtbar von diesem getrennt und von Grünflächen umgeben. Hinzu kommt, dass es sich bei den außerhalb des Dorfes liegenden Gebäuden auf der Funktionalfläche bereits um keine handelt, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Auch das Wohnhaus der Klägerin liegt danach im Außenbereich. Denn es ist vereinzelt zwischen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Flächen abseits vom Dorf angesiedelt.

Die vom Gutachter in Ansatz gebrachten Stichtage 8.7.1994 und 30.6.2005 stellen das gefundene Bewertungsergebnis ebenfalls nicht infrage, sondern stehen in Einklang mit § 31 SachenRBerG und § 29 Abs. 2 FlurberG.

Der Bewertungsstichtag 30.6.2005 beruht auf § 29 Abs. 2 Satz 1 FlurbG, wonach maßgeblicher Zeitpunkt für die dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung der Zeitpunkt ist, auf den sich die Ermittlung bezieht. Maßgebend ist hingegen nicht der in § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG angesprochene Zeitpunkt für die wertgleiche Abfindung. Der Senat hat diese Auffassung, an der er weiter festhält, bereits in seiner Entscheidung vom 27.7.2006 im Einzelnen erläutert und das Folgende ausgeführt (vgl. SächsOVG, Urt. v. 27.7.2006, RdL 2007, 157):

„Nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG ist für die wertgleiche Abfindung zwischen Einlage- und Abfindungsflächen der Zeitpunkt maßgebend, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt; somit nach § 61 Satz 2 FlurbG der in der Ausführungsanordnung festgesetzte Tag, der Zeitpunkt der Wirksamkeit einer vorläufigen Besitzeinweisung nach den §§ 65 ff FlurbG oder - sofern weder eine Ausführungsanordnung noch eine vorläufige Besitzeinweisung ergangen ist - der Tag der letzten mündlichen Verhandlung des Flurbereinigungsgerichts. Diese Regelung bezieht sich auf die im Flurbereinigungsplan i. S. d. § 58 FlurbG bzw. im Bodenordnungsplan i. S. d. § 59 LwAnpG vorzunehmende wertgleiche Landabfindung und nicht auf die vorangehende Wertermittlung nach den §§ 27 ff FlurbG. Die Wertermittlung steht zwar als rechnerische Grundlage der Landabfindung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG) mit dieser in einem unlöslichen sachlichen Zusammenhang. Sie ist jedoch durch die Regelungen nach den §§ 27 bis 33 FlurbG aus dem gestuften Verwaltungsverfahren Flurbereinigung als eigener Verfahrensabschnitt ausgegliedert und nicht Teil des Abfindungsverfahrens nach den §§ 44 bis 55 FlurbG. Durch eine diesem Verfahren vorangehende - unanfechtbare - Wertermittlung wird das Abfindungsverfahren entlastet, indem die in dem vorangehenden Verfahrensabschnitt getroffene - unanfechtbare - Wertfestsetzung als rechtswirksam zugrunde zu legen ist. Im Rahmen eines späteren Abfindungsstreits können daher keine Einwendungen gegen diese Festsetzung vorgebracht werden. Da die - unanfechtbare - Wertfestsetzung auf den Stichtag des Wertermittlungszeitpunktes bezogen ist, sind spätere Wertänderungen, die im Zeitpunkt des nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG maßgeblichen Stichtages vorliegen, bei der Ermittlung des Abfindungsanspruches zu berücksichtigen (BVerwG, Urt. v. 31.1.1979, Buchholz 424.01 § 60 FlurbG Nr. 3; OVG Brandenburg, Urt. v. 8.4.2004 - 8 D 68/01.G - zitiert nach juris). (...)

Hinzu kommt, dass bei einer Maßgeblichkeit des Stichtages für die wertgleiche Abfindung nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG die Behörde verpflichtet wäre, die Wertermittlung nach den §§ 27 ff FlurbG fortlaufend unter Kontrolle zu halten und während des gesamten Flurbereinigungsverfahrens oder Bodenordnungsverfahrens gegebenenfalls zu ändern. Sinn und Zweck der Ausgliederung des Wertermittlungsverfahrens ist jedoch gerade, diesen Verfahrensabschnitt durch einen feststellenden Verwaltungsakt nach § 32 FlurbG abzuschließen und spätere Verfahrensabschnitte durch die Unanfechtbarkeit der Bewertung zu entlasten. Dass in einem Verfahren nach dem 8. Abschnitt des LwAnpG anderes gelten könnte, vermag der Senat nicht zu erkennen.

Die Unanfechtbarkeit der vorangegangenen Wertfestsetzung steht einer Berücksichtigung von nachträglichen Veränderungen bei der wertgleichen Abfindung im Übrigen nicht

entgegen; die Unanfechtbarkeit bezieht sich auf die Wertfestsetzung im Zeitpunkt der Wertermittlung (§ 29 Abs. 2 FlurbG) und nicht auf später eingetretene Wertumstände. Wurden bei der zugrunde liegenden Wertermittlung maßgebliche und zum Stichtag der wertgleichen Abfindung nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG gegebene Wertumstände nicht berücksichtigt, müssen diese daher nachträglich durch den Flurbereinigungsplan bzw. den Bodenordnungsplan berücksichtigt werden (...).“

Der Stichtag 8.7.1994 findet seine Grundlage in der entsprechenden Anwendung von § 31 SachenRBERG, wonach der Zeitpunkt maßgeblich ist, „in dem der Nutzer Ansprüche (...) geltend macht“ (vgl. BGH, Urt. v. 29.9.2000, ZOV 2001, 35). Dies wäre hier, der Zeitpunkt der Beantragung des Bodenordnungsverfahrens durch die Beigeladene. Dabei datiert das Antragsschreiben der Beigeladenen vom 26.7.1994 und der auf diesem angebrachte Eingangsstempel aber vom 8.7.1994. Es kann offen bleiben, ob das Antragsschreiben insoweit einen Schreibfehler enthält und der Gutachter deshalb zu Recht vom 8.7.1994 ausgegangen ist, oder der Eingangsstempel fehlerhaft eingestellt war. Es besteht jedenfalls kein Anhaltspunkt dafür noch ist substantiell etwas dafür vorgetragen, dass sich der Wert der Anlage zwischen dem 8.7.1994 und dem 26.7.1994 verändert haben könnte. Außerdem wird auf eine - allenfalls -geringe Abweichung von 18 Tagen den Wert der Gesamtanlage bezogen auf die Restnutzungsdauer, die zu diesem Zeitpunkt im Wesentlichen seit über 25 Jahren bestand, nicht entscheidend beeinflussen können.

Auch die Restnutzungsdauer von 15 Jahren für die Gesamtanlage ist unter Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes (§ 68 Abs. 1 SachenRBERG analog) in nicht zu beanstandender Weise durch Preisanhebung (§ 69 Abs. 1 SachenRBERG analog) berücksichtigt worden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass der Halbteilungsgrundsatz im Sinne des § 68 SachenRBERG auch bei der Wertermittlung in Bodenordnungsverfahren zur Anwendung kommt (BVerwG, Urt. v. 26.3.2003, a. a. O. und Beschl. v. 21.7.2004, VIZ 2004, SächsOVG, Urt. v. 2.7.2010, - F 7 D 17/07). Der Senat hat deshalb in seinem Urteil vom 13.3.2000 - F 7 D 567/98 - zum so genannten Halbteilungsgrundsatz bereits ausgeführt:

„Im Hinblick darauf, dass sowohl das Landwirtschaftsanpassungsgesetz als auch das Sachenrechtsbereinigungsgesetz die Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum
- zwar in unterschiedlichen Verfahren, jedoch mit gleichem Ziel - regeln und zwischen beiden Zusammenlegungsvarianten ein Abhängigkeitsverhältnis in der Gestalt besteht, dass die

Anordnung eines freiwilligen Landtauschs oder eines Bodenordnungsverfahrens zur Zusammenführung von Grundstücks- und Gebäudeeigentum die Verfolgung von Ansprüchen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz hindert (vgl. § 28 Satz 1 Nr. 2 SachenRBERG), dem aber nach Beendigung des Verfahrens des freiwilligen Landtauschs oder der Bodenordnung ohne eine bestandskräftige Feststellungsentscheidung nichts mehr im Wege steht, erscheint es nicht gerechtfertigt, im einen Fall einen ungeteilten Bodenwert, im anderen Fall dagegen nur den geteilten Bodenwert zu Grunde zu legen. Es würde Gleiches zu Unrecht ungleich behandelt. Die unterschiedlichen Verfahrensarten für sich geben keinen Grund, derartige Unterscheidungen vorzunehmen. Die Regelungslücke des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes sowie des Flurbereinigungsgesetzes ist in diesem Fall auch nach Überzeugung des Senats durch entsprechende Anwendung der Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes zu schließen, und zwar bereits im Wertermittlungsverfahren. ...“

Der Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes steht ferner nicht entgegen, dass das Bundesverwaltungsgericht auch ausgeführt hat, dass eine geringe Restnutzungsdauer notwendig zu einer Erhöhung des Bodenwerts führe, die im Rahmen der Wertfestsetzung zugunsten des Bodeneigentümers zu berücksichtigen sei (BVerwG, Urt. v. 10.12.2003, NL-BzAR 2004,164 und v. 14.12.2005, BVerwGE, 125, 9). Denn diesem Umstand ist hier durch die Preisanhebung nach § 69 SachenRBERG Rechnung getragen worden (vgl. auch OVG Bbg, Urt. v. 10.4.2003, AUR 2004, 29). Nach der genannten Vorschrift ist der nach § 68 SachenRBERG bestimmte Kaufpreis, der danach die Hälfte des Bodenwerts beträgt, auf Verlangen des Grundstückseigentümers zu erhöhen, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes zum Zeitpunkt des Ankaufverlangens kürzer ist als die regelmäßige Dauer eines Erbbaurechts. Dementsprechend hat der Gutachter den Bodenwert von 3,96 €/m² geteilt und sodann den Wert von 1,98 €/m² aufgrund der geringen Restnutzungsdauer auf 2,65 €/m² erhöht.

Auch im Übrigen sind Fehler bei der Wertermittlung weder ersichtlich noch substantiell vorgetragen, insbesondere wird mit der Wertermittlung die Entscheidung über die Zuordnung auch nicht vorweggenommen. Die Wertermittlung für die Gebäude spricht vielmehr dafür, dass auch die Möglichkeit der Zuteilung der Gebäude an die Klägerin - wohl aufgrund der geringen und in der Zwischenzeit abgelaufenen Restnutzungsdauer - in Betracht gezogen wird. Diese erfolgt jedenfalls erst in der dritten Stufe des Bodenordnungsverfahrens mit dem Bodenordnungsplan (vgl. BVerwG, Urt. v. 10.12.2003, a. a. O. und v. 14.12.2005, a. a. O.).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG i. V. m § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Die Entscheidung über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 154 Abs. 1 VwGO, § 147 Abs. 1 FlurbG. Die

außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig. Diese hat nämlich keinen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko nicht ausgesetzt.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der der Beschluss abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

Beschluss

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht wird auf 10.000,- € festgesetzt.

Gründe

Die Festsetzung des Streitwertes beruht auf § 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Nr. 13.2. 1 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467). Da vorliegend ein Abfindungswert nicht konkret benannt wurde, hat der Senat die Differenz unter Berücksichtigung der Größe der Funktionalfläche zwischen dem festgestellten und dem gewünschten Abfindungsbetrag frei geschätzt und mit 10.000,- € angesetzt.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*