

Az.: 7 B 347/15.F

Beglaubigte  
Abschrift



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Beschluss**  
**Flurbereinigungsgericht**  
In der Verwaltungsrechtssache

der  
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig  
vertreten durch den Oberbürgermeister  
Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -

wegen

Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Präsidenten des Obergerichtes Künzler und die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann

am 6. Januar 2016

**beschlossen:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Der Streitwert wird auf 2.500,- € festgesetzt.

**Gründe**

**I.**

- 1 Die Antragstellerin, die einen G..... betreibt, begehrt die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs vom 4. November 2015 gegen den Bescheid vom 30. Oktober 2015, mit dem sie die Antragsgegnerin zur Vorlage einer vollständigen Liste mit den Namen und Adressen aller Mieter und Pächter von auf dem Flurstück F1... der Gemarkung P..... aufstehenden Gebäuden sowie zur Duldung des Betretens des Grundstücks und der Gebäude durch ihre Mitarbeiter verpflichtet hat.
- 2 Eigentümer des im Grundbuch von P..... auf Blatt B1. eingetragenen Flurstücks F1... sind in Erbengemeinschaft N..... R....., H..... P..., B..... L....., V..... M.....- S....., S.... T..... und S1..... L..... Gebäudeeigentum ist gem. Art. 233 § 2b Abs. 2 EGBGB, §§ 27, 46 LPG-G (an den Gebäudegrundflächen von insgesamt ca. 25.935 m<sup>2</sup>) zugunsten der Antragstellerin im Gebäudegrundbuch von P..... auf Blatt B2.. eingetragen, die einen Teil der Gebäude an Dritte vermietet bzw. verpachtet hat.
- 3 Mit dem Ziel der Zusammenführung des Boden- und Gebäudeeigentums erfolgte mit Beschluss vom 2. April 2012 die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens, der als

Verfahrensgebiet das Flurstück F1... der Gemarkung P..... umfasst und bestandskräftig ist. Im Rahmen des anschließenden Wertermittlungsverfahrens kam es zu Differenzen in Bezug auf die Mitwirkungspflichten der Antragstellerin, insbesondere darüber, ob Namen und Anschriften der Mieter/Pächter anzugeben sind, und Gebäude von Mitarbeitern der Antragsgegnerin betreten werden dürfen, in deren Folge die Antragsgegnerin den hier streitgegenständlichen Bescheid mit Sofortvollzugsanordnung (Nr. 3) erlassen hat.

4 Mit diesem verpflichtete sie die Antragstellerin, eine vollständige Liste aller Namen und Adressen der Mieter und Pächter der im Grundbuch von P..... (Blatt B3..) genannten Gebäude und Anlagen zur Durchführung des Bodenordnungsverfahrens bis zum 30. November 2015 zu übergeben (Nr. 1) und das Betreten des Flurstücks F1... einschließlich der Gebäude und Anlagen durch ihre Mitarbeiter zu dulden (Nr. 2). Die Eigentümer treffe im Bodenordnungsverfahren gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 2 Abs. 1 FlurbG eine Mitwirkungspflicht, die die Weitergabe der für die Verfahrensbearbeitung notwendigen Informationen, wie Angaben zu den Anschriften der Mieter/Pächter sowie zur Höhe des Miet- bzw. Pachtzinses umfasse. Da die Antragstellerin zur Mitwirkung nicht bereit gewesen sei, könne die Übergabe der Unterlagen nur im Wege des Verwaltungszwangs erreicht werden. Die Angaben seien für die weitere Durchführung des Bodenordnungsverfahrens erforderlich. Ein milderes Mittel stehe nicht zur Verfügung. Die Anordnung in Nr. 2 beruhe auf § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 35 Abs. 1 FlurbG. Die Wertermittlung bilde die Grundlage für den Bodenordnungsplan. Eine Ortsbesichtigung, die die Zustimmungen der Mieter/Pächter erfordere, sei für die Wertermittlung notwendig. Auf das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 28. Juni 1966 - VI ZR 287/64 - werde Bezug genommen.

5 Gegen diesen Bescheid legte die Antragstellerin am 4. November 2015 Widerspruch ein.

6 Zur Begründung ihres Antrags auf vorläufigen Rechtsschutz trägt sie vor, die Anordnung des Sofortvollzugs genüge bereits nicht den Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO. Es sei nicht ersichtlich, warum eine Beschleunigung des Verfahrens notwendig sei. Sie habe bereits eine vollständige Liste mit den Namen der Mieter und Pächter, die keine Fehler enthalte, vorgelegt. Auch könne sie als Gebäudeeigentümerin

keinen Zutritt zu dem Flurstück F1... gewähren. Die Anordnung sei deshalb bereits unbestimmt. Die angeordneten Maßnahmen könnten erst nach rechtskräftigem Abschluss des Hauptsacheverfahrens gefordert werden. Ein zeitnaher Abschluss des Bodenordnungsverfahrens sei nicht erkennbar, da erst die Stufe der Wertermittlung erreicht sei.

7 Der Antragsgegnerin sei mitgeteilt worden, dass die Veräußerung des Flurstücks F1... abgeschlossen sei. Es sei deshalb zunächst zu prüfen, ob mit den neuen Bodeneigentümern eine gütliche Einigung erzielt werden könne. Dieser „entscheidende“ Gesichtspunkt sei von der Antragsgegnerin nicht beachtet worden. Nicht nachvollziehbar sei die Einschätzung, dass sie den Abfindungsbetrag für den Bodenwert nicht aufbringen könne.

8 Die von der Antragsgegnerin behauptete Mitwirkungspflicht bestehe nicht. Es fehle an einer gesetzlichen Grundlage. Auch sei nicht erkennbar, weshalb die getroffenen Anordnungen erforderlich seien, insbesondere, warum die Anschriften der Mieter/Pächter und die Angabe des Miet- und Pachtzinses von maßgeblicher Bedeutung für die Fortführung des Bodenordnungsverfahrens seien. Die Antragsgegnerin habe im Ergebnisprotokoll vom 1. Oktober 2014 festgehalten, dass die Wertermittlung des Bodens abgeschlossen sei. Eine Wertermittlung der Gebäude sei vom Gesetz nicht vorgesehen. Der Bodeneigentümer sei mit Land von gleichem Wert abzufinden und es bestehe der Grundsatz, dass er gegenüber dem Gebäudeeigentümer weichen müsse. Die Anordnungen genügten nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Der Bescheid vom 30. Oktober 2015 berge für die Antragstellerin erhebliche Risiken und Gefahren, insbesondere sei das Bundesdatenschutzgesetz nicht beachtet worden.

9 Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 4. November 2015 gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 30. Oktober 2015 wiederherzustellen.

10 Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

- 11 Sie trägt vor, dass der angefochtene Bescheid, auf dessen Begründung Bezug genommen werde, rechtmäßig sei. Dem Bodenordnungsverfahren liege eine atypische Fallkonstellation zugrunde. Das Verfahrensgebiet befinde sich im Innenbereich und sei im Flächennutzungsplan der Antragsgegnerin als Gewerbegebiet und in der Bodenrichtwertkarte als erschließungs- und kostenerstattungsfreies baureifes Land mit 45 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Dies führe - ohne Belastung durch das Gebäudeeigentum - zu einem Bodenwert von 3.316.770,- €. Die Antragstellerin betreibe ihren Gärtnereibetrieb an einem anderen Standort und nutze auf dem Flurstück F1... nur noch ein Gewächshaus. Zu ihren Geschäftsfeldern gehörten auch Pflege- und Winterdienstleistungen sowie die Vermietung der Gebäude und Freiflächen am Standort P..... Die ursprünglich von der GPG errichteten Gewächshäuser seien im Winter 2010/2011 eingestürzt. Es sei ein neues kleineres Gewächshaus als Verkaufshalle errichtet worden. Es sei deshalb fraglich, ob noch selbständiges Gebäudeeigentum bestehe. Im Gebäude Nr. N1 gebe es seit Juni 2015 zwei leerstehende - zuvor als Büro genutzte - Räume. Die alten Gewächshäuser Nr. 16, 19, 21 und 22 seien verpachtet und würden zur Gemüseproduktion genutzt. Die übrigen Gebäude seien alle verpachtet oder vermietet und einer anderen Nutzung (Wohnungen, Abstellflächen, gewerbliche Nutzungen) zugeführt worden. Für das Verfahrensgebiet seien die Zielstellungen des § 3 LwAnpG damit nur noch bedingt gegeben.
- 12 Die Einschätzung der finanziellen Lage beruhe auf Äußerungen der Antragstellerin im Bodenordnungsverfahren. Es bestehe derzeit kein Anhaltspunkt für die Annahme, dass kein adäquates Gewerbebauland im Stadtgebiet der Antragsgegnerin zu finden sei.
- 13 Die Wertermittlung sei nicht abgeschlossen. Richtig sei, dass die kommunale Bewertungsstelle ein erstes Bodenwertgutachten für die Flurneuordnungsbehörde erarbeitet habe. Es sei aber eine genaue Ermittlung der Restnutzungsdauer erforderlich. Die geforderten Angaben seien für die Durchführung der Begutachtung notwendig. Das Landwirtschaftsanpassungsgesetz regle auch nicht, dass Gebäude- und Bodeneigentum stets zugunsten des Gebäudeeigentümers zusammenzuführen seien. Es seien vielmehr die Restnutzungsdauer der Gebäude und eine fehlende

Eigennutzung der Gebäude zu berücksichtigen. Ob die von der Antragstellerin vorgelegte Liste zu den Mietern/Pächtern noch aktuell sei, könne nicht beurteilt werden. Ihre Anschriften würden benötigt, um Besichtigungstermine vereinbaren zu können. Bei den am 19., 20. bzw. 26. Oktober 2015 angesetzten Besichtigungsterminen hätten mit einer Ausnahme alle angesprochenen Mieter/Pächter einer Besichtigung zugestimmt. Jedoch habe die Antragstellerin den Zutritt verboten. Die Antragsgegnerin habe aufgrund des Zutrittsverbots alle Termine abgesagt.

14 Zwischen der Wertermittlung und einem möglichen Verkauf des Flurstücks F1... bestehe kein Zusammenhang. Ein solcher habe nur den Austausch eines Verfahrensbeteiligten zur Folge. Sie habe aber bereits keine Kenntnis von dem Verkauf, jedenfalls liege ein Antrag eines Notars auf Zustimmung zum Verkauf nicht vor. Eine Ortsbesichtigung werde zugunsten der Gebäudeeigentümer vorgenommen, da nur so der Gebäudewert und die Restnutzungsdauer zutreffend ermittelt werden könnten. Das Betreten des Flurstücks F1... sei deshalb erforderlich. Sollte keine ordnungsgemäße Durchführung der Wertermittlung durchgeführt werden können, sei das Bodenordnungsverfahren einzustellen. Es bestehe eine gesetzliche Mitwirkungspflicht der Antragstellerin. Aufgrund der bestehenden Rechts- und Planungsunsicherheiten bestehe ein öffentliches Interesse am Sofortvollzug und an der Schaffung BGB-konformer Grundstücksverhältnisse. Es sei im Weiteren wichtig, die Mieter und Pächter zu bestimmen, die im Bodenordnungsverfahren Nebenbeteiligte gem. § 10 Nr. 2 Buchst. d FlurbG seien. Das Bundesdatenschutzgesetz stehe nicht entgegen, da die Daten für die Erfüllung ihrer Aufgaben notwendig seien.

15 Die Antragstellerin hat darauf erwidert, dass keine atypische Fallkonstellation vorliege. Die in Bezug genommene Bodenrichtwertkarte sei ihr nicht bekannt, aber auch nicht maßgeblich, dies sei vielmehr das „Bodengutachten“. Zu diesem könne keine Stellung genommen werden, da es ihr bisher nicht vorgelegt worden sei. Der Vortrag, dass von ihr lediglich noch ein Gewächshaus genutzt werde, sei unzutreffend. Sie nutze die Gebäude Nr. N1 und 11 sowie einen Lagerplatz für Kompost/Grünschnitt. Die Ausführungen zu § 3 LwAnpG seien nicht nachvollziehbar. Der Beschluss vom 2. April 2012 sei bestandskräftig. Zu den Stellungnahmen vom 11. März 2004, 9. Juni 2004 und 18. November 2004 könne nicht erwidert werden. Der

Antragstellerin sei vom A.. W..... keine Akteneinsicht gewährt worden. Zudem sei der Vorgang zum Bodenordnungsverfahren mit elf Aktenordnern sehr umfangreich. Er liege auch mehr als elf Jahre zurück. Ersatzland könne auch durch Dritte zur Verfügung gestellt werden. Die geforderten Angaben seien für die Ermittlung der Restnutzungsdauer nicht von Bedeutung. Wertermittlungsstichtag sei der Tag, an dem der Bodenordnungsantrag gestellt worden sei. Auf das Urteil des Senats vom 28. September 2012 - F 7 C 18/09 - werde Bezug genommen. Auch das weitere Vorbringen der Antragsgegnerin rechtfertige weder die Anordnung des Sofortvollzugs noch begründe es die Pflicht zur Vorlage der Miet- und Pachtverträge bzw. eine Duldungspflicht für ein Betreten.

## II.

- 16 Der Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen den Bescheid vom 30. Oktober 2015 (Nr. 1 und 2) hat keinen Erfolg.
- 17 Nach § 80 Abs. 1 VwGO haben Widerspruch und Klage grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Hat jedoch die Behörde - wie hier -, um diese Rechtsfolge auszuschließen, die sofortige Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO angeordnet, kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO wiederherstellen. Im Rahmen des Verfahrens auf vorläufigen Rechtsschutz ist zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen für die Anordnung der sofortigen Vollziehung gegeben sind und das Interesse des Antragstellers, von einer Vollziehung des angefochtenen Verwaltungsaktes bis zur Entscheidung über seine Rechtmäßigkeit in einem Verfahren zur Hauptsache verschont zu bleiben, das Interesse der Allgemeinheit oder des durch den Verwaltungsakt Begünstigten an der sofortigen Durchsetzung überwiegt. Bei der in diesem Rahmen zu treffenden Ermessensentscheidung des Senats kommt es darauf an, ob der Rechtsbehelf, dessen aufschiebende Wirkung wiederhergestellt werden soll, voraussichtlich Erfolg haben wird. Ergibt die summarische Prüfung, dass der Widerspruch voraussichtlich keinen Erfolg haben wird, muss in der Regel das Interesse des Betroffenen an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zurückstehen (vgl. SächsOVG,

Beschl. v. 7. Januar 2014 - F 7 B 363/13 - und 23. Mai 2013 - F 7 B 315/13 - juris, jeweils m. w. N.).

- 18 Hiervon ausgehend erweist sich der Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO als unbegründet.
- 19 Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der in Nr. 1 und 2 des Bescheids getroffenen Maßnahmen ist in Übereinstimmung mit § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO begründet worden. Diese Regelung verlangt eine gesonderte schriftliche Begründung für eine behördliche Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsaktes, in der die Behörde die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe darlegt, die im konkreten Fall ein Vollziehungsinteresse ergeben und die zu ihrer Entscheidung, wegen dieses Interesses von der Anordnungsmöglichkeit des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO Gebrauch zu machen, geführt haben. Das einzelfallbezogen darzulegende Vollzugsinteresse muss dabei grundsätzlich über das Interesse am Erlass des Verwaltungsaktes selbst hinausgehen. Dabei kommt es allerdings nicht darauf an, ob die von der Behörde gegebene Begründung dem Senat als richtig und überzeugend erscheint, sondern allein darauf, ob die vorgenannten Kriterien einer einzelfallbezogenen Begründung in formeller Hinsicht erfüllt worden sind. Die inhaltliche Richtigkeit der Begründung ist erst im Rahmen der Interessenabwägung zu prüfen (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 7. Januar 2014 - a. a. O. -, Rn. 9 m. w. N.). Hiervon ausgehend ist die Sofortvollzugsanordnung formell nicht zu beanstanden.
- 20 Die Anordnung der sofortigen Vollziehung auf Seite 4 (3. Absatz) genügt (noch) den Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO. Die Antragsgegnerin hat die Anordnung des Sofortvollzugs bezogen auf den konkreten Fall begründet, denn sie hat nicht nur auf eine zügige und sachgerechte Durchführung des Bodenordnungsverfahrens zur Klärung der Eigentumslage hingewiesen, sondern auch berücksichtigt, dass Vorbereitungsmaßnahmen zur Fortführung des Bodenordnungsverfahrens in angemessener Zeit durchführen sind, damit den Gebäudeeigentümern durch diese kein Nachteil entsteht.
- 21 Der Bescheid vom 30. Oktober 2015 ist nach summarischer Prüfung in Bezug auf die hier maßgeblichen Nummern 1 und 2 rechtmäßig.

- 22 Dabei bestehen hinsichtlich seiner formellen Rechtmäßigkeit keine Bedenken, insbesondere ist dem Bestimmtheitserfordernis genügt (§ 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 37 Abs. 1 VwVfG).
- 23 Gemäß § 37 Abs. 1 VwVfG muss ein Verwaltungsakt inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Das bedeutet, dass der Adressat in die Lage versetzt werden muss zu erkennen, was von ihm gefordert wird und der Verwaltungsakt eine geeignete Grundlage für Maßnahmen zu seiner zwangsweisen Durchsetzung sein kann. Beide Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Bescheid richtet sich ausweislich des Wortlautes seines Tenors an die Gebäudeeigentümerin („Die Eigentümerin des im Grundbuch von P....., Gebäudegrundbuchblatt B3.. eingetragenen Gebäude- und Anlagenbestandes -...wird verpflichtet“). Dabei ist auch ohne Zweifel zu erkennen, was von der Antragstellerin verlangt wird, nämlich die Vorlage einer vollständigen Liste mit den Namen und Adressen aller Mieter und Pächter von auf dem Flurstück F1... der Gemarkung P..... aufstehenden Gebäuden und Anlagen sowie die Duldung des Betretens des Flurstücks F1... einschließlich der Gebäude durch Mitarbeiter der Antragsgegnerin. Soweit die Antragstellerin einwendet, dass sie nicht Eigentümerin des Flurstücks F1... sei, trifft das zwar zu, jedoch umfasst das Gebäudeeigentum ausweislich des Gebäudegrundbuchblatts auch Gebäudegrundflächen von insgesamt ca. 25.935 m<sup>2</sup>, die Teil des Flurstücks F1... sind. Im Weiteren können die unter Nr. 1 und 2 des Bescheids vom 30. Oktober 2015 getroffenen Maßnahmen Grundlage einer zwangsweisen Durchsetzung sein.
- 24 Der Bescheid vom 30. Oktober 2015 (Nr. 1 und 2) dürfte sich auch materiell-rechtlich als rechtmäßig erweisen.
- 25 Grundlage der in Nr. 1 getroffenen Regelung ist § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 2 Abs. 1 FlurbG. Nach diesen Regelungen wird das Bodenordnungsverfahren unter Mitwirkung der Beteiligten durchgeführt (vgl. auch § 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 26 Abs. 2 VwVfG). Die Antragstellerin ist als Gebäudeeigentümerin Beteiligte des Bodenordnungsverfahrens (vgl. §§ 57, 64 LwAnpG). Sie trifft damit grundsätzlich auch die Pflicht zur Mitwirkung am Verfahren (§ 2 Abs. 1 FlurbG; vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 10. April 2003 - 8 D/02.G -, juris Rn. 32 und zur Mitwirkungspflicht im vergleichbar ausgestalteten Umlegungsverfahren, BVerwG,

Urt. v. 21. Juli 1959 - 1 C 39.59 -, juris Rn. 12). Dabei überschreitet die Verpflichtung zur Übergabe einer Liste mit den Namen und Adressen der Mieter der in ihrem Eigentum stehenden Gebäude und Anlagen weder den Rahmen dieser Mitwirkungspflicht noch ist sie unverhältnismäßig oder die Antragstellerin aus Gründen des Datenschutzes an der Weiterleitung der Angaben gehindert. Zu berücksichtigen ist vielmehr, dass es sich um Angaben handelt, die im Wesentlichen nur die Antragstellerin als Vertragspartnerin ihrer Mieter und Pächter machen kann und diese von der Antragsgegnerin zur Erfüllung ihres Neuordnungsauftrags eingeholt werden (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 SächsDSchG). Sie sind ferner wohl in Vorbereitung der Wertermittlung - der 2. Stufe des Bodenordnungsverfahrens -, die gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG nach den §§ 27 ff. FlurbG erfolgt, notwendig, damit die baulichen Anlagen in Augenschein genommen, Terminabsprachen getroffen, und danach ggf. auch Nutzungen von Mietern und Pächtern berücksichtigt werden können (vgl. § 56 Abs. 2 LwAnpG, §§ 10 Nr. 2 d, 49 Abs. 1 und 3 FlurbG).

26 Es ist im Weiteren nicht erkennbar, dass die Angaben zur Vorbereitung der Durchführung eines Augenscheins für die Wertermittlung nicht notwendig sind, bereits eine vollständige und mit den derzeit gültigen Anschriften aller Mieter und Pächter versehene Liste vorliegt (die Liste vom 7. April 2015 enthält teilweise bereits keine Anschriften) oder die Antragstellerin durch diese Verpflichtung benachteiligt werden könnte. Letzterem ist entgegenzuhalten, dass der angestrebte Augenschein gerade der umfassenden Sachverhaltsaufklärung, die im Interesse der Antragstellerin liegt, dient.

27 Dass von der kommunalen Bewertungsstelle der Antragsgegnerin ein „Kurzgutachten“ (vgl. Fach 3 der Behördenakte) erstellt worden ist, führt zu keiner anderen Beurteilung, da eine abschließende Bewertung mit der Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung bisher nicht erfolgt ist und im Übrigen auch weder substantiiert vorgetragen noch nach Aktenlage ersichtlich ist, dass diese (bei Einbeziehung des Bodenwerts und des Werts der baulichen Anlagen) unmittelbar vor dem Abschluss steht (vgl. auch § 32 FlurbG).

28 Nr. 1 des angegriffenen Bescheids ist im Weiteren nicht deshalb die Grundlage entzogen, weil das Grundstück veräußert worden sein soll. Ein Eigentümerwechsel ist

bisher nämlich nicht im Grundbuch eingetragen worden (vgl. § 57 LwAnpG). Zudem steht ein Wechsel des Bodeneigentümers der Fortführung des Bodenordnungsverfahrens auf der zweiten Stufe (Wertermittlung) und damit auch der weiteren Vorbereitung der Wertermittlung nicht entgegen. Soweit die Antragstellerin auf eine mögliche gütliche Einigung mit den neuen Bodeneigentümern verweist, bleibt es ihr unbenommen eine solche anzustreben. Die bloße Option einer gütlichen Einigung führt nicht dazu, dass das Bodenordnungsverfahren hier nicht weiter geführt werden könnte. Etwas anderes folgt auch nicht aus § 54 Abs. 1 LwAnpG, da sich diese Regelung grundsätzlich auf den Zeitraum vor der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens bezieht (§ 56 Abs. 1 LwAnpG). Den Beteiligten bleibt es aber unbenommen auch danach noch einen freiwilligen Landtausch oder sonst eine gütliche Einigung zu vereinbaren.

29 Entgegen der Auffassung der Antragstellerin kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Angaben zu den Mietern und Pächtern nicht gefordert werden können, weil nur der Bodenwert zu ermitteln ist. Dieser Annahme steht entgegen, dass bei einer grundsätzlich auch möglichen Zuordnung der Gebäude an den Bodeneigentümer im Bodenordnungsplan ein Abfindungswert zugunsten der Gebäudeeigentümer festzusetzen ist. Dass vorliegend auch der Wert der baulichen Anlagen zu bestimmen sein dürfte, wird zudem durch § 29 Abs. 1 FlurbG deutlich, wonach die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie bauliche Anlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes erfolgt (vgl. SächsOVG, Urt. v. 6. Februar 2015 - F 7 C 2/13 -, juris Rn. 18, m. w. N. und v. 28. September 2012 - F 7 C 18/09 - juris Rn. 25). Maßgeblicher Zeitpunkt für die dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung ist gem. § 29 Abs. 2 Satz 1 FlurbG der Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht.

30 Im Übrigen führen auch § 29 Abs. 4 FlurbG und der Hinweis der Antragstellerin auf § 58 Abs. 1 Satz 1 LwAnpG und darauf, dass eine Zuordnung des Gebäudeeigentums an den Grundstückseigentümer nicht vorgesehen sei, zu keiner anderen Beurteilung. Ein solcher Grundsatz besteht nicht, insbesondere, wenn - wie vorliegend - auch die Restnutzungsdauer der Gebäude infrage steht. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 10. Dezember 2003 - 9 C 5/03 - (juris Rn. 18) ausgeführt:

„Das Bodenordnungsverfahren ist dreistufig ausgestaltet. Zumindest auf seiner ersten Stufe - der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens (vgl. § 56 Abs. 1 LwAnpG) - weist dieses Regelungssystem keine Lücke auf, die eine entsprechende Anwendung des § 31 Abs. 1 SachenRBERG erforderlich machen könnte. Dem Anordnungsbeschluss folgt auf der nächsten Stufe die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung (vgl. § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. §§ 27 ff. FlurbG). Dem folgt auf der dritten Stufe der Bodenordnungsplan (vgl. § 59 Abs. 1 LwAnpG), der insbesondere die Entscheidung über die Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum trifft. Nach Einleitung des Bodenordnungsverfahrens bieten die weiteren Verfahrensstufen Raum für die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der landwirtschaftlichen Gebäude oder Anlagen, die in das Verfahren einbezogen worden sind. Soweit dem Gebäudeeigentümer nicht ein Nutzungsrecht zusteht, das ihn zu einem Neubau berechtigen würde (vgl. BTDrucks. 12/5992, S. 75), führt eine geringe Restnutzungsdauer notwendig zu einer Erhöhung des Bodenwertes, die im Rahmen der Wertfestsetzung dem Bodeneigentümer zugute kommt. In diesem Fall wird die zuständige Behörde außerdem auch unter dem Gesichtspunkt der jeweiligen Restnutzungsdauer prüfen müssen, ob bei der im Bodenordnungsplan zu treffenden Zuteilungsentscheidung nicht dem Bodeneigentümer gegenüber dem Gebäudeeigentümer Vorrang einzuräumen ist, weil gewichtigere Belange dafür sprechen, Boden- und Gebäudeeigentum in seiner Hand zu vereinigen.“

- 31 Soweit die Antragstellerin auf das Urteil des Senats vom 28. September 2012 - F 7 C 18/09 - und den dort genannten maßgeblichen Zeitpunkt zur Bestimmung der Restnutzungsdauer verweist, ergibt sich daraus nichts Abweichendes. Dem entschiedenen Verfahren liegt bereits eine andere Fallkonstellation mit einer Einzelfallprüfung anhand des dort eingeholten Gutachtens zugrunde.
- 32 Grundlage der Nr. 2 des Bescheids vom 30. Oktober 2015 ist § 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 35 Abs. 1 FlurbG. Danach sind die beauftragten Neuordnungsbehörden berechtigt, zur Durchführung des Verfahrens nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz Grundstücke und Gebäude zu betreten (vgl. Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl., § 35 Rn. 2). Der Hinweis der Antragstellerin, dass sie nicht Bodeneigentümerin sei, führt auch hier nicht weiter, da ihr mit dem angegriffenen Bescheid als Gebäudeeigentümerin auferlegt wird, das Betreten des Flurstücks F1... der Gemarkung P..... einschließlich der Gebäude und Anlagen zu dulden. Wie zuvor bereits ausgeführt, sind die Gebäudegrundflächen einschließlich der zu diesen gehörenden Freiflächen vom Gebäudeeigentum umfasst (vgl. Gebäudegrundbuchblatt B2..).
- 33 Die im Weiteren vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nrn. 1 und 2 des Bescheids vom 30.

Oktober 2015 das private Interesse der Antragstellerin, von der Vollziehung vorläufig verschont zu bleiben, überwiegt. Denn zu beachten ist, dass ohne die baldige Durchführung der Vorbereitungsmaßnahmen das Bodenordnungsverfahren nicht weiter geführt werden könnte, was dem im Landwirtschaftsanpassungsgesetz und Flurbereinigungsgesetz enthaltenen Beschleunigungsgebot (§ 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 2 Abs. 2 FlurbG) widersprechen würde (vgl. BVerwG, Beschl. v. 26. Februar 1988 - 5 B 143.86 -, juris Ls. 1 und v. 10. Mai 2007 - 10 B 71/06 -, juris Rn. 4).

34 Die Kostenentscheidung beruht auf § 147 Abs. 1 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO.

35 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 2, § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG unter Berücksichtigung von Ziffer 1.5 Satz 2 und 13.2.3 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.

36 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).

gez.:  
Künzler

Schmidt-Rottmann

*Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

*Bautzen, den 12.01.2016*

*Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Schubert*

*Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle*