

Az.: 7 C 21/17.F



**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil
Flurbereinigungsgericht
In der Verwaltungsrechtssache

der

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis Mittelsachsen
vertreten durch den Landrat
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

- Beklagter -

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

Anfechtung Bodenordnungsplan
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Präsidenten des Obergerichtes Künzler, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und die ehrenamtlichen Richter Mehringer, Stelzer und Ransch ohne mündliche Verhandlung

am 20. November 2020

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Es wird ein Pauschsatz in Höhe von 1.050 € zu Lasten der Klägerin festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt die teilweise Aufhebung des Bodenordnungsplans vom 18. Juli 2016, eine Landabfindung, sowie hilfsweise eine Geldabfindung zum aktuellen Verkehrswert.
- 2 Die Klägerin ist Eigentümerin der Flurstücke F1 (64.173 m²) und F2 (4.430 m²) der Gemarkung N..... (eingetragen im Grundbuchamt F....., Blatt ...), die sie an die Beigeladene verpachtet hat. Die Beigeladene ist Eigentümerin der auf diesen Flurstücken errichteten Wegebauwerke (Teile des „K.....“).
- 3 Die Beigeladene beantragte am 17. März 2008 beim Staatlichen Amt für Ländliche Entwicklung O..... eine Teilneuordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz/Landwirtschaftsanpassungsgesetz für den sog. „K.....“. Sie bezog sich dabei auf die errichteten Wirtschaftswege einschließlich des K.....,

Flurstücke F3, F4, F5, F1, F6, F2 sowie auf das Flurstück F7 mit einer Gesamtgröße von 141.800 m². Die Flurstücke seien für das Erreichen und Bewirtschaften ihrer Felder und Anlagen erforderlich.

4 Das Verfahren wurde am 7. Juli 2009 beim Beklagten erfasst, der die S..... L..... GmbH mit der Durchführung des Verfahrens über den freiwilligen Landtausch beauftragte. Die Klägerin teilte dieser mit Schreiben vom 26. April und 25. Mai 2010 mit, dass die Beigeladene die Flurstücke F1 und F2 nach den Privatisierungsgrundsätzen (PG) 2010 direkt erwerben könne. Mit Schreiben vom 2. September 2010 teilte die Klägerin der Beigeladenen ferner mit, dass der aktuelle Wert (Marktwert) der Flurstücke auf der Basis des Vergleichspreissystems und der für 2010 geltenden Privatisierungsgrundsätze 20.870,60 € betrage. Sie könne sich bis zum 2. Dezember 2010 an eine Geldabfindung in dieser Höhe binden. Für den Fall, dass die genannten Werte bis zum 2. Dezember 2010 Bestandteil einer Tauschvereinbarung mit der Beigeladenen würden, behielten sie aber ihre Gültigkeit, auch wenn der Tauschplan erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt erarbeitet werden könne. Die Beigeladene erklärte mit an die Klägerin gerichtetem Schreiben vom 13. September 2010, dass sie das Angebot vom 2. September 2010 annehme. Die Klägerin informierte die S..... L..... GmbH mit Schreiben vom 17. September 2010 darüber, dass eine Geldabfindung über 20.870,60 € in die Tauschvereinbarung aufzunehmen sei. Der Beklagte ordnete am 2. November 2010 das Verfahren zur Durchführung des freiwilligen Landtauschs mit 16 Ordnungsnummern und 27 Tauschpartnern an.

5 In der zwischen der Beigeladenen („Lfd. Nr. 1“) und der Klägerin („Lfd. Nr. 2“) am 5. November 2012 gegenüber der S..... L..... GmbH (...B....) geschlossenen schriftlichen Tauschvereinbarung, die sowohl von der Klägerin als auch der Beigeladenen und Herrn ... B.... unterzeichnet wurde, ist ausgeführt:

„Wir nehmen Bezug auf den Antrag vom 17. März 2008 und vereinbaren folgenden freiwilligen Landtausch:

1. Flächentausch, Tausch von Gebäuden, Anlagen, Anpflanzungen

1.1 Tauschpartner Lfd. Nr. 2 verzichtet auf die Grundstücke Flurstück Nr. F1 und Nr. F2, Gemarkung N....., gegen einen Geldausgleich von lfd. Nr. 1.

1.2 Tauschpartner lfd. Nr. 1 übernimmt die Grundstücke Flurstück Nr. F1 und Nr. F2, Gemarkung N....., und zahlt dafür einen Geldausgleich an Ord.-Nr. 2.

Die getauschten Grundstücke - Grundstücksteile - und ihre Grenzen - die Gebäude, Anlagen, Anpflanzungen sind in der Örtlichkeit bekannt und auf beigefügter Karte dargestellt. Sie werden getauscht, wie sie stehen und liegen - ohne Haftung bezüglich Bodenbeschaffenheit bzw. Bauzustand (...)

2. Geldausgleiche

2.1 Gemäß Schreiben der B... vom 17. 09.2010 hat zu zahlen (...) 20.870,60 € Festpreis (...)

2.3 Die Geldausgleiche und ihre Fälligkeit werden im Tauschplan ausgewiesen. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen i. H. v. 3 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB geleistet. Es ist bekannt, dass die im Tauschplan mit Fälligkeitsdatum aufgeführten Geldausgleiche vollstreckungsfähige öffentlich-rechtliche Forderungen sind Vollstreckungsbehörde ist LRA. (...)

Der Besitzübergang an den Tauschgegenständen...ist bereits erfolgt bzw. soll mit der Ausführungsanordnung erfolgen (...)

- 6 Am 5. März 2014 erging ein Nachtrag zum Anordnungsbeschluss vom 2. November 2010. Er diene der Berücksichtigung geänderter Eigentumsverhältnisse bezüglich einzelner Beteiligter. Am gleichen Tage wurde der Tauschplan vom Referatsleiter unterzeichnet.
- 7 Mit an die S..... L..... GmbH gerichtetem Schreiben vom 27. Mai 2014 wies die Klägerin auf einen geänderten Marktwert der Flurstücke hin, der nun 33.105 € betrage. Die Tauschvereinbarung vom 5. November 2012 spiegle den aktuellen Marktwert (§ 194 BauGB) nicht mehr wieder. Es seien deshalb der Abschluss einer Landverzichtserklärung mit der Eintragung eines Verfügungsverbotes sowie die Zahlung des Abfindungswerts innerhalb von acht Wochen notwendig. Mit weiterem an die Beigeladene gerichtetem Schreiben vom 29. September 2014 führte die Klägerin ferner aus, dass sie von einer zügigen Umsetzung der Tauschvereinbarung ausgegangen sei. Die Verzögerung sei von ihr weder zu vertreten noch könne sie ihr angelastet werden.
- 8 Der Tauschplan wurde der Klägerin danach ausweislich eines Aktenvermerks vom 1. Juli 2014 nicht mehr zur Erörterung und Unterzeichnung vorgelegt. Mit Schreiben

vom 10. November 2014 bat die Klägerin um Entlassung ihrer Grundstücke aus dem „freiwilligen Landtauschverfahren“.

9 Der Beklagte kündigte gegenüber der Klägerin nach einem Erörterungstermin am 20. Januar 2015 mit Schreiben vom 21. Januar 2015 die Durchführung des Bodenordnungsverfahrens an. Eine Herausnahme der Flurstücke komme nicht in Betracht, da die Grundstücke zur Erreichung des Verfahrensziels, „Regelung“ des „K.....“ zwingend erforderlich seien. Mit Schreiben vom 11. Juni 2015 informierte der Beklagte die Klägerin über eine Aufklärungsversammlung zu einem Bodenordnungsverfahren.

10 Mit bestandskräftigem Beschluss vom 12. August 2015 ordnete der Beklagte die Durchführung des Bodenordnungsverfahrens an. Das mit Beschluss vom 2. November 2010 für dasselbe Gebiet angeordnete Verfahren des freiwilligen Landtauschs sei nicht zustande gekommen. Das Verfahrensgebiet einschließlich der Flurstücke der Klägerin (F1 und F2) umfasse 1,5 ha sowie alle im Verfahrensgebiet auf den genannten Flurstücken befindlichen Gebäude und Anlagen. In der Begründung ist ausgeführt:

„In das Verfahrensgebiet wurden sowohl alle Flurstücke, auf denen in der Örtlichkeit der ‚M...- bzw. K.....‘ liegt, als auch jene einbezogen, welche zur Verschmelzung mit den bei der Neuvermessung des Weges entstehenden verbleibenden Teilflächen von Flurstück F2, Gemarkung N....., vorgesehen sind. Damit sollen Rest- und Splitterflächen vermieden und die bereits landwirtschaftlich genutzten Flächen des ehemaligen Wegeflurstücks als Tauschland im Verfahren eingesetzt werden.“

11 Die Ergebnisse des Verfahrens fasste der Beklagte im am 24. Mai 2016 unterzeichneten und am 10. Juni 2016 ausgefertigten Bodenordnungsplan, u. a. bekanntgemacht im F..... Stadtanzeiger am 30. Juni 2016, zusammen. Ausweislich des Einlage- und Abfindungsnachweises des Bodenordnungsplans zu Ordnungsnummer 1 (Eigentümer: Beigeladene) wurde die Anlage „M...- bzw. K.....“ der Beigeladenen - u. a. mit den Flurstücken Nr. F8 (62.581 m²) sowie F9 (2.042 m²) und F10 (11.923 m²) - zugeordnet. Für die im „Alten Stand“ erfassten Flurstücke F1 (64.173 m²) und F2 (4.430 m²) sieht der Einlage- und Abfindungsnachweis des Bodenordnungsplans unter Ordnungsnummer 2 für die Klägerin eine von der Beigeladenen zu leistende Abfindung in Geld gem. § 58 Abs. 2

LwAnpG mit einem „Festpreis“ in Höhe von 20.870,60 € vor. Die Anhörung zur Erläuterung des Bodenordnungsplans erfolgte am 18. Juli 2016.

- 12 Am 19. Juli 2016 legte die Klägerin Widerspruch gegen den Bodenordnungsplan ein. Es könne keine Geldabfindung auf der Grundlage der Tauschvereinbarung vom 5. November 2012 erfolgen. Die darin bestimmte Höhe widerspreche dem Grundsatz an einer wertgleichen Landabfindung. Eine Geldabfindung komme nur bei einer Einigung zwischen den Tauschpartnern in Betracht. Eine solche sei bisher nicht erzielt worden. Gespräche hätten nicht stattgefunden. An die Vereinbarung im Rahmen des Verfahrens über den freiwilligen Landtausch fühle sie sich nicht mehr gebunden. Die Übernahme eines Teilergebnisses des freiwilligen Landtauschs in das Bodenordnungsverfahren sei in Anbetracht des Scheiterns des Verfahrens über den freiwilligen Landtausch unzulässig. Zudem seien im Verfahren über den freiwilligen Landtausch auch bei einer Einigung zwischen den Parteien, die gesetzlichen Voraussetzungen des Verfahrens zu prüfen gewesen.
- 13 Mit Schreiben vom 21. Juni 2017 bat die Klägerin den Beklagten um Mitteilung des Zeitpunkts der Widerspruchsentscheidung. Der Beklagte teilte in seinem Antwortschreiben vom 27. Juni 2017 mit, dass mit dem Erlass eines Widerspruchsbescheids noch zu rechnen sei. Eine Entscheidung über den Widerspruch erfolgte jedoch nicht.
- 14 Die Klägerin hat am 19. Oktober 2017 Untätigkeitsklage erhoben.
- 15 Sie trägt vor, die Beigeladene sei Eigentümerin eines Wegebauwerks, das bis auf kleine Überschneidungen nicht in Übereinstimmung mit dem Wegegrundstück stehe. Beim Flurstück F1 verlaufe der tatsächlich vorhandene Weg nur an der westlichen Flurstücksgrenze. Es genüge für die Zuordnung des Wegebauwerks eine Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke F1 und F2. Das neu gebildete Flurstück F8 sei der Beigeladenen nicht zuzuordnen. Vergleichbar sei die Situation für das Flurstück F2. Auf dem Grundstück liege kein Wegebauwerk. Eine Zusammenführung von Wegebauwerk und -grundstück sei deshalb nicht möglich.

- 16 Die Klägerin sei gehalten, Entgelte für die Veräußerung nach dem Vergleichswertsystem zu ermitteln. Diese Privatisierungsgrundsätze dienen der Beachtung des EU-Rechts, insbesondere der Vermeidung unzulässiger Beihilfen. Der Anstieg des Verkehrswerts der Flurstücke im Laufe des Verfahrens sei zu berücksichtigen. Soweit der Beklagte auf einen niedrigeren Bodenrichtwert verweise, ändere dies nichts. Eine Gleichsetzung von Bodenricht- und Verkehrswert scheide aus. Mit dem Bodenrichtwert werde nur ein Durchschnittswert abgebildet. Dem Umstand der langen Verfahrensdauer sei Rechnung zu tragen. Die Klägerin sei von einer zügigen Bearbeitung und Auszahlung des Geldausgleichs ausgegangen. Das Verfahren dauere nunmehr fast zehn Jahre.
- 17 Die Übernahme der Tauschvereinbarung in das Bodenordnungsverfahren sei fehlerhaft. Mit der Aufhebung des Landtauschverfahrens mit Schreiben vom 11. Juni 2015 sei dieses Verfahren abgeschlossen worden. Bei dem Bodenordnungsverfahren handle es sich um ein selbständiges Verfahren, in das eine 2012 geschlossene Tauschvereinbarung nicht einbezogen werden könne. Das Bodenordnungsverfahren sehe als Regelfall den Tausch gleichwertiger Grundstücke vor. Eine Geldabfindung komme nur in Betracht, wenn der Grundstückseigentümer zustimme. Vorrangig komme es damit auf eine gleichwertige Grundstücksqualität an.
- 18 Ferner dürften nur die für eine Eigentumszuordnung notwendigen Flächen einbezogen werden. Eine Zuordnung der beiden Flurstücke sei für eine Zusammenführung von Boden- und Bauwerkseigentum nicht erforderlich. Es sei auch nicht möglich, die Tauschvereinbarung im Wege des Verwaltungszwangs durchzusetzen, da diese nicht Teil eines Tauschplans geworden sei.
- 19 Das Vorgehen der Klägerin verstoße nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Sie habe sich nicht gegen den Anordnungsbeschluss gewandt. Sie sei lediglich der Auffassung, dass eine Zuordnung der gesamten Flächen ihrer Flurstücke nicht erforderlich sei. Eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse sei eingetreten. Die Tauschvereinbarung sei ungültig. Eine Übereignung mittels Tauschplans fehle. Das Beurkundungsgebot (§ 313 BGB) sei nicht eingehalten worden.

20 Mit Schriftsatz vom 25. September 2020 trug die Klägerin ergänzend vor, dass ein Verfahren über den freiwilligen Landtausch durchgeführt worden sei. Dies folge aus dem Anordnungsbeschluss vom 5. November 2010. Auch die Beteiligten hätten ein Verfahren gem. § 54 LwAnpG durchführen wollen. Eine Geldabfindung stehe der Annahme eines freiwilligen Landtauschverfahrens nicht entgegen. Die Zulässigkeit einer Geldabfindung folge zudem aus der vertraglichen Dispositionsfreiheit. Grundsätzlich sei die Klägerin zwar zu einem Landtausch bereit gewesen, jedoch habe der Beigeladenen bis zum 31. Dezember 2016 aus den Pachtverträgen ein Direkterwerbsanspruch zugestanden. Es sei damit im Jahr 2012 eine sich anbietende Lösung gewesen, insgesamt eine Geldabfindung vorzunehmen. Die Vereinbarung vom 5. November 2012 sei nach dem Willen der Klägerin und der Beigeladenen im Rahmen des freiwilligen Landtauschverfahrens geschlossen worden, sie könne daher nicht Grundlage des Bodenordnungsverfahrens sein. Ein solches sei nicht zwingend durchzuführen gewesen.

21 Im Bodenordnungsverfahren habe eine wertgleiche Abfindung in Land zu erfolgen. Das Bodenordnungsverfahren diene der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an dem öffentlich gewidmeten Weg. Der im Anordnungsbeschluss festgelegte Zweck sei zu beachten. Es sei nicht Sinn und Zweck des Bodenordnungsverfahrens einem Beteiligten über den Zweck hinaus, Eigentum an weiteren Flächen zu verschaffen.

22 Die Tauschvereinbarung sei nicht wirksam. Die Voraussetzungen von § 63 LwAnpG, §§ 129, 130 FlurbG seien nicht erfüllt. Die Ausführungen zu einer angeblichen Tauschverhandlung am 5. November 2012 seien unzutreffend. Eine solche habe nicht stattgefunden. Bei Annahme eines Verstoßes gegen § 54 LwAnpG ergäbe sich die Unwirksamkeit aus § 134 BGB.

23 Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen,

1. in den Bodenordnungsplan vom 18. Juli 2016, Az. 0000000, nur die Teilflächen der Flurstücke F1 und F2 der Gemarkung N..... aufzunehmen, die für die Eigentumszuordnung von Wegegrundstück und Wegebauwerk „K.....“ erforderlich sind,

2.1 der Klägerin im Tausch für das Eigentum an den für die Bodenordnung notwendigen Teilflächen der Flurstücke F1 und F2 der Gemarkung N..... gleichwertige Ersatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen,

2.2 hilfsweise eine Geldabfindung zum aktuellen Verkehrswert zuzusprechen.

24 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

25 Dieser trägt vor, dass der Bodenordnungsplan nicht zu beanstanden sei. Nach dem Scheitern des Verfahrens über den freiwilligen Landtausch, sei ein Bodenordnungsverfahren durchzuführen gewesen. Aufgrund des sachrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes könnten nur („ganze“) Flurstücke in das Verfahren einbezogen werden.

26 Entsprechend § 137 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 FlurbG seien zwar grundsätzlich auch die §§ 6 bis 18 des SächsVwVG anwendbar, der Beklagte habe sich aber wegen des Fehlens eines Tauschplans entschieden, keine Zwangsmittel einzusetzen, sondern die Tauschvereinbarung in das Bodenordnungsverfahren zu überführen. Die grundsätzlich vorzunehmende wertgleiche Abfindung werde durch die getroffene Tauschvereinbarung, die formwirksam geschlossen worden sei, verdrängt. Verträge über eine Vereinbarung müssten weder hinsichtlich der Bemessung des Abfindungsbetrags noch hinsichtlich der Ausgestaltung des Vertrags die Grundsätze über eine wertgleiche Abfindung einhalten. Die Geschäftsgrundlage der Tauschvereinbarung sei nicht entfallen. Es könne offen bleiben, ob es sich wegen der behördlichen Leitung des Verfahrens um einen öffentlich rechtlichen Vertrag handle, da jedenfalls die §§ 145 ff. BGB anzuwenden seien. Das Landtauschverfahren sei nicht verzögert durchgeführt worden. Es seien aber umfangreiche Tätigkeiten für die Erstellung des Bodenordnungsplans unter Berücksichtigung der Teilnehmerzahl und Vermessungsarbeiten notwendig gewesen. Das Landtauschverfahren sei kein selbstständiges Verfahren, da das Bodenordnungsverfahren das Scheitern eines freiwilligen Landtauschs voraussetze.

27 Die Flurstücke seien für das Bodenordnungsverfahren nicht entbehrlich. Dies folge bereits aus dem Beschluss über die Anordnung des Bodenordnungsverfahrens, den die

Klägerin nicht angefochten habe. Dass Verfahrensgebiet umfasse danach nicht nur Flächen des „K.....“, sondern beziehe weitere Flächen in die Flurneuordnung ein. Die Klägerin könne sich nicht auf die Anforderungen eines Grundstückskaufvertrags berufen. Sie habe die Tauschvereinbarung selbst vorgeschlagen und abgeschlossen. Dass das Aufstellen des Tauschplans aufgrund seines Umfangs einige Zeit in Anspruch nehmen werde, habe sie wissen müssen.

28 Die Klägerin habe einen Anstieg der Grundstückswerte ferner nicht schlüssig dargetan. Eine Verkehrswertermittlung könne nicht anknüpfend an § 60 VwVfG verlangt werden. Bei Berücksichtigung der Bodenrichtwerte ergebe sich ein Gesamtwert von 18.593,22 € der unter dem Abfindungswert liege.

29 Der Senat hat die Antragstellerin des Bodenordnungsverfahrens und Zuordnungsbegünstigte mit Beschluss vom 24. Juli 2020 zum Verfahren beigelegt.

30 Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

31 Sie trägt vor, dass die Tauschvereinbarung vom 5. November 2012 wirksam und auch im Bodenordnungsverfahren zu berücksichtigen sei. Auf § 100 FlurbG werde verwiesen. Es mache keinen Unterschied, ob eine Planvereinbarung im Landtausch- oder Bodenordnungsverfahren geschlossen werde. Das Landtauschverfahren sei vorgelagert und damit Bestandteil des zweistufigen Verfahrens. Komme ein Tauschplan nicht zustande, sei das Verfahren als Bodenordnungsverfahren fortzusetzen. Es bedürfe keines weiteren Antrags. Die wirksame Planvereinbarung schließe das Recht der Beteiligten auf Änderung des Planes aus. Die Klägerin könne sich nicht auf eine geänderte oder unvertretbare Bewertung berufen, da sie diese selbst vorgeschlagen habe.

32 Im Übrigen habe der Beklagte überzeugend dargelegt, dass der Verkehrswert unter dem Abfindungswert liege. Die Klägerin könne auf den Abfindungswert, der wirksam vereinbart worden sei, verwiesen werden. Sie könne keine Landabfindung mehr verlangen. Der Beklagte habe auch zu Recht die Flurstücke insgesamt zugeordnet. Die Klägerin verhalte sich widersprüchlich, denn sie sei mit einer Zuordnung der gesamten

Flächen der Flurstücke einverstanden gewesen. Der Grundsatz von Treu und Glauben gelte auch im Flurbereinigungsrecht.

33 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und den zugrundeliegenden Behördenvorgang (4 Ordner) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34 Die Entscheidung ergeht ohne weitere mündliche Verhandlung, da die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung erklärt haben (§ 125 Abs. 1, § 101 Abs. 2 VwGO).

35 Die in Form der Untätigkeitsklage erhobene Klage ist zulässig, aber sowohl mit dem Hauptantrag als auch mit dem Hilfsantrag unbegründet.

36 Die Klage ist zulässig, insbesondere am 19. Oktober 2017 fristgemäß erhoben worden. Dieser Annahme steht weder das Fehlen eines Vorverfahrens noch die Widerspruchseinlegung der Klägerin durch den am 19. Juli 2016 beim Beklagten eingegangenen Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten entgegen.

37 Nach § 142 Abs. 2 Satz 1 FlurbG i. V. m. § 60 LwAnpG ist eine Klage „ohne ein Vorverfahren“ zulässig, wenn über einen Widerspruch innerhalb einer Frist von sechs Monaten oder in den Fällen des § 59 Abs. 2 FlurbG innerhalb von einem Jahr sachlich nicht entschieden worden ist. Dabei sind für das Rechtsbehelfsverfahren gegen den Bodenordnungsplan gem. § 60 LwAnpG die Vorschriften des Zehnten Teils des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden.

38 Der Widerspruch wurde durch die Klägerin am 19. Juli 2016 mit Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten bei dem Beklagten eingelegt (§ 60 LwAnpG i. V. m. § 141 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG). Zwar müssen Widersprüche gem. § 141 Abs. 1 Nr. 3, § 59 Abs. 2 FlurbG in einem Anhörungstermin vorgebracht werden, der hier am 18. Juli 2016 stattfand. Die Klägerin wurde auf dieses Erfordernis mit der Ladung entgegen § 59 Abs. 2 Halbsatz 2 FlurbG aber nicht hingewiesen. Mit der Ladung wurde vielmehr

mitgeteilt, dass gegen den Bodenordnungsplan innerhalb von zwei Wochen nach dem Anhörungstermin Widerspruch erhoben werden könne.

- 39 Die Frist gem. § 142 Abs. 2 Satz 1 FlurbG, die am Mittwoch, den 19. Juli 2017 endete (§ 115 Abs. 2 Satz 1 FlurbG i. V. m. § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2 BGB), und die Anforderungen der Sondervorschrift des § 142 Abs. 2 Satz 2 FlurbG wurden mit der Klageerhebung am 19. Oktober 2017 ebenfalls eingehalten (vgl. Senatsurt. v. 3. Mai 2019 - 7 C 26.F -, juris Rn. 14).
- 40 Die damit zulässige Klage ist jedoch sowohl mit dem Haupt- als auch mit dem Hilfsantrag unbegründet.
- 41 Die mit dem Hauptantrag angegriffenen Regelungen des Bodenordnungsplans vom 18. Juli 2016 unter den Ordnungsnummern 1 und 2 - soweit diese die Flurstücke Nr. F1 und F2 betreffen - sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 58 Abs. 1 LwAnpG, § 113 Abs. 1 Satz 1 und 5 VwGO). Der Bodenordnungsplan ist deshalb nicht zu ändern (§ 60 LwAnpG i. V. m. § 144 FlurbG).
- 42 Der Klägerin steht weder ein Anspruch darauf zu, dass der Beigeladenen lediglich noch zu vermessende Teilflächen (Wegebauwerk) der Flurstücke F1 und F2 der Gemarkung N..... zugeordnet werden noch steht ihr für diese ein Anspruch auf eine Abfindung durch wertgleiche Ersatzflächen oder wie hilfsweise beantragt, auf eine Geldabfindung in Höhe des aktuellen Verkehrswerts zu. Diesen mit dem Hauptantrag und dem Hilfsantrag beehrten Ansprüchen steht die Planvereinbarung vom 5. November 2012 entgegen (vgl. § 99 FlurbG; § 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 54 VwVfG; Wingerter/ Mayr, FlurbG, 9. Aufl., Vorb. §§ 44 -55, Rn. 5). Diese enthält den Verzicht der Klägerin auf eine Landabfindung mit der Zustimmung (§ 52 Abs. 1 FlurbG) zu einer Abfindung in Geld über 20.870,60 € für die Flurstücke F1 und F2 der Gemarkung N.....
- 43 Eine solche Zustimmung (Verzicht) kann in einer Planvereinbarung erklärt werden (vgl. Wingerter/Mayr a. a. O., § 52 Rn. 2a; BayVGH, Urt. v. 10. April 2003 - 13 A 01.2550 -, juris Rn. 14 m. w. N.).

- 44 Der Annahme einer Zustimmung (Verzicht) innerhalb einer Planvereinbarung stehen nicht die Bezeichnungen in der Vereinbarung vom 5. November 2012 als „Tauschvereinbarung“ oder „Tauschpartner“ oder die Begriffe unter 1. „Flächentausch ...“ entgegen. Die Auslegung der „Tauschvereinbarung“ unter entsprechender Anwendung von §§ 133, 157 BGB ergibt vielmehr, dass kein unzulässiger Tausch von Land gegen Geld vereinbart wurde (vgl. Wingerter/Mayr FlurbG, 9. Aufl., § 103b, Rn. 5), sondern die Klägerin auf eine Landabfindung verzichtete und diese einer von der Beigeladenen zu zahlenden Abfindung in Geld, die der Beklagte genehmigte, zugestimmt hat (vgl. § 53 Abs. 3 LwAnpG i. V. m. § 52 Abs. 2 FlurbG). Ohne Bedeutung ist hier, dass die Zustimmung vor Erlass der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens im Verfahren des freiwilligen Landtauschs (§ 54 Abs. 1 LwAnpG) erklärt und kein Landtausch gem. § 54 Abs. 1 LwAnpG angestrebt wurde.
- 45 Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegen die in § 54 Abs. 1 und § 56 Abs. 1 LwAnpG geregelten Voraussetzungen für die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens grundsätzlich vor, wenn eine Einigung durch eine teilweise oder vollständige Abfindung in Geld angestrebt wird, jedenfalls, wenn - wie hier - der Antrag auf Einleitung des Bodenordnungsverfahrens durch die Bauwerkseigentümerin (Beigeladene) gem. § 53 Abs. 1, § 54 Abs. 2 Satz 2 LwAnpG gestellt wurde (vgl. BVerwG, Beschl. v. 4. November 1988 - 5 B 159.88 -, juris, Urt. v. 29. April 1998 - 11 C 6.97 -, juris - Rn. 23 und Urt. v. 9. Juli 1997 - 11 C 2.97 -, juris Rn. 36).
- 46 Dabei kann auch im Rahmen des freiwilligen Landtauschs ein unwiderruflicher Verzicht im Rahmen einer Planvereinbarung erklärt werden, da § 52 FlurbG nach § 103 b Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 55 Abs. 3 LwAnpG entsprechende Anwendung findet (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. Juli 1997 a. a. O.).
- 47 § 52 Abs. 1 FlurbG bestimmt, dass ein Teilnehmer (vgl. § 10 Nr. 1 FlurbG) mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden darf. Die Regelung steht im Wesentlichen mit dem für das Bodenordnungsverfahren (§ 56 Abs. 1 und 2 LwAnpG) geltenden § 58 Abs. 2 LwAnpG in Einklang, der bestimmt, dass ein Teilnehmer **nur** mit seiner Zustimmung statt in Land überwiegend oder vollständig in Geld abgefunden werden kann. Die Zustimmung des Teilnehmers, die seinen Verzicht auf das von ihm abzutretende Flurstück gegen eine Landabfindung von gleichem Wert

beinhaltet, ist eine bedingungsfeindliche Willenserklärung, die der Schriftform oder einer Erklärung zur Niederschrift bedarf (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17. Dezember 1998 - 11 C 5.97 -, juris Rn. 32; Senatsurt. v. 4. November 2014 - F 7 C 9/12 -, juris Rn. 18).

48 Eine solche Zustimmung zu einem Geldausgleich für die Flurstücke F1 und F2 der Gemarkung N....., d. h. damit zu einem Verzicht auf eine Landabfindung hat die Klägerin ausweislich des Inhalts der „Tauschvereinbarung“ vom 5. November 2012 unmissverständlich erteilt. Denn diese enthält innerhalb der schriftlichen Planvereinbarung (vgl. § 99 FlurbG, §§ 54, 57 VwVfG), die die Grundsätze einer wertgleichen Abfindung nicht beachten muss (vgl. Wingerter/ Mayr a. a. O., Vorb. §§ 44-55 Rn. 4 m. w. N.), unter Nr. 1.1 ausdrücklich einen schriftlichen Verzicht (§ 52 Abs. 2 Satz 1 FlurbG) auf die Flurstücke F1 und F2 zugunsten der Beigeladenen gegen einen von dieser zu zahlenden „Geldausgleich“ („Tauschpartner Lfd. Nr. 2 verzichtet auf die Grundstücke Flurstück Nr. F1 und Nr. F2, Gemarkung N....., gegen einen Geldausgleich von lfd. Nr. 1“). Dieser wurde vorbehaltlos und unbedingt erklärt. Die Höhe des Geldausgleichs folgt aus der Nr. 2.1 der „Tauschvereinbarung“ mit dem konkret genannten Betrag über 20.870,60 € Dabei ist auch ein Verzicht zugunsten Dritter - hier der Beigeladenen - möglich (vgl. Wingerter/Mayr a. a. O., § 52 Rn. 3; BVerwG, Urt. v. 10. November 1993 - 11 C 22.92 -, juris Rn. 16).

49 Des Weiteren muss eine Zustimmung sowohl nach § 52 Abs. 2 FlurbG als auch nach § 58 Abs. 2 LwAnpG wegen der gegenüber den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches erleichterten und vereinfachten Form der Verfügung über ein Grundstück gewissen Mindestanforderungen an die Bestimmtheit des eingebrachten Lands genügen (vgl. BVerwG, Urt. v. 17. Dezember 1998 a. a. O., juris Rn. 32). Dies setzt notwendigerweise voraus, dass die Flächen, für die auf eine Abfindung in Land verzichtet wird, aus der Erklärung klar hervorgehen.

50 Diese Maßgabe ist hier erfüllt, da die Flurstücke mit den genannten Flurstücksnummern und der Angabe der Gemarkung präzise bezeichnet sind. Sie sind mit diesen Angaben im Grundbuch von N..... (Grundbuchamt F.....) unter Ausweisung ihrer konkreten Flächen mit 64.173 m² (Flurstück F1) und 4.430 m² (Flurstück F2) beim Grundbuchamt F..... (Blatt ...) eingetragen.

- 51 Gleichfalls den Anforderungen an eine Bestimmtheit genügt die zwischen der Klägerin und Beigeladenen vereinbarte Höhe des Abfindungswerts, der aus dem Inhalt der Vereinbarung mit der Beigeladenen (Nr. 1.2 und 2) klar und unmissverständlich zu entnehmen ist.
- 52 Die Klägerin verzichtete damit - wie erforderlich - auf „eingebrachtes Land“, denn die Flurstücke F1 und F2 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des mit Beschluss vom 2. November 2012 für das Verfahren des freiwilligen Landtauschs festgesetzten Plangebiets.
- 53 Die mit Nr. 1.1 „der Tauschvereinbarung“ vom 5. November 2012 erklärte Zustimmung genügt den Anforderungen des § 52 Abs. 2 Satz 1 FlurbG und § 126 BGB (vgl. § 99 Abs. 1 FlurbG, § 57 VwVfG) sowie dem Genehmigungserfordernis durch den Beklagten. Der Verzicht der Klägerin wurde in der Planvereinbarung vom 5. November 2012 von ihr unterzeichnet und von dem Beklagten mit der Unterzeichnung durch B.... (vgl. § 53 Abs. 4 LwAnpG) und der Beigeladenen angenommen (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O. § 52, Rn. 5). Die Unterzeichnung der Zustimmung erfolgte in Übereinstimmung mit § 126 Abs. 1 BGB. Zudem ist die Genehmigung mit der Unterschrift des Herrn B.... unter der Urkunde aktenkundig. Damit ist die Zustimmung aktenkundig zugegangen und kann nicht mehr widerrufen werden (§ 52 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 FlurbG; vgl. Senatsurt. v. 4. November 2014 a. a. O.). Auf die Frage, ob am 5. November 2012 eine Tauschverhandlung stattfand, kommt es deshalb nicht an.
- 54 Ferner wird die Zustimmung nicht durch einen Willensmangel in Frage gestellt. Vielmehr steht diese in Einklang mit der Willenserklärung der Klägerin in ihrem Schreiben vom 2. September 2010. Für einen Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot oder einen am 5. November 2012 unverhältnismäßig niedrigen Abfindungswert ist ebenfalls nichts ersichtlich. Vielmehr entsprach dieser dem damaligen Verkehrswert.
- 55 Der Wirksamkeit der in der Planvereinbarung enthaltenen Zustimmung zu einem Geldausgleich für das Bodenordnungsverfahren steht im Weiteren weder entgegen, dass die Zustimmung bereits vor der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens mit bestandskräftigem Beschluss des Beklagten vom 12. August 2015 erklärt wurde, noch

dass das Verfahren über den freiwilligen Landtausch gescheitert ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. Juli 1997 a. a. O., Rn. 35 f.).

- 56 Zu berücksichtigen ist, dass ein Verzicht auch der Beiziehung des Flurstücks zum Flurbereinigungsgebiet vorausgehen kann (vgl. BVerwG, Urt. v. 10. November 1993 a. a. O., juris Rn. 17; BFH, Urt. v. 22. Februar 1974 - III R 34/73 -, juris Rn. 6; Wingerter/Mayr a. a. O., § 52 Rn. 6). Nach dem Wortlaut von § 58 Abs. 2 LwAnpG und § 52 Abs. 1 FlurbG ist nur erforderlich, dass die Zustimmung von einem Teilnehmer des Bodenordnungsverfahrens erklärt wurde. Die Klägerin ist Teilnehmerin des Bodenordnungsverfahrens. Denn Teilnehmer sind die Eigentümer der zum Bodenordnungs-/Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke (vgl. § 10 Nr. 1 FlurbG i. V. m. § 7 Abs. 2 FlurbG). Ein solches Bodenordnungsverfahren wurde hier bereits aufgrund des Neuordnungsantrags der Beigeladenen vom 17. März 2008 (vgl. § 53 Abs. 1, § 64 LwAnpG) - wie bereits ausgeführt -, der sich ausdrücklich auch auf die im Eigentum der Klägerin stehenden Flurstücke F1 und F2 bezog, eingeleitet.
- 57 Entgegen der Ansicht der Klägerin war das Bodenordnungsverfahren unter Einbeziehung der Flurstücke der Klägerin F1 und F2 der Gemarkung N..... aufgrund des Antrags der Beigeladenen auch zwingend durchzuführen (vgl. BVerwG, Urt. v. 9. Juli 1997 a. a. O., Rn. 35 f.; Wingerter/Mayr a. a. O., § 4 Rn. 17 f). Denn es diene dem Zweck der Flurneuordnung im Geltungsbereich des Neuordnungsgebiets mit dem Erreichen BGB-konformer Verhältnisse, der Vermeidung von Rest- und Splitterflächen und der Einbeziehung von Tauschland (vgl. Senatsurt. v. 19. August 2016 - 7 C 18.15.F -, juris Rn. 18).
- 58 Im Übrigen gilt aber auch unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben nichts anderes. Das jetzige Verhalten der Klägerin steht in Widerspruch zu ihrem Verhalten vom September 2010 bis Ende 2012. Der Beklagte und die Beigeladene durften auf die Wirksamkeit der unbedingt erklärten Zustimmung vertrauen.
- 59 Eine Rechtsausübung wegen des Widerspruchs zu einem früheren Verhalten der Partei wird dann rechtsmissbräuchlich, wenn für den anderen Teil ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde und dieser sich auf die bisher eingenommene Haltung der Partei

verlassen durfte oder wenn andere besondere Umstände im Einzelfall die Rechtsausübung als treuwidrig erscheinen lassen (vgl. BGH, Beschl. v. 24. April 2009 - Blw 13/08 -, juris Rn. 26 m. w. N.).

60 Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt, denn mit ihrer Zustimmung machte die Klägerin unmissverständlich deutlich, dass sie auf eine Landabfindung verzichten wolle, um die Flurstücke insgesamt der Beigeladenen gegen eine Abfindung in Höhe von 20.870,60 € zu überlassen. Die Beigeladene durfte damit darauf vertrauen, dass sie die Grundstücke gegen die Zahlung von 20.870,60 € auch erhält. Dass die Aufstellung eines Tauschplans erhebliche Zeit in Anspruch nehmen könnte und der zugrunde gelegte Verkehrswert (2010) in der Zwischenzeit auch Veränderungen unterliegen konnte, war der Klägerin bewusst. Denn sie hatte bereits mit Schreiben vom 2. September 2010 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abfindung in Höhe von 20.870,60 € auch dann ihre Gültigkeit behalten sollte, wenn der Tauschplan erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt erarbeitet werden könne. Damit in Einklang steht, dass der Verzicht am 5. November 2012 von ihr unterzeichnet wurde. Zudem war der Tauschplan bereits im Zeitpunkt des Schreibens der Klägerin vom 27. Mai 2014 fertig und vom Behördenleiter unterschrieben. Dabei ist auch für eine unzumutbare Verzögerung nichts ersichtlich. Vielmehr hatte die Klägerin erfahren oder hätte sich jedenfalls darüber Kenntnis verschaffen können, dass ein Nachtrag zum Anordnungsbeschluss erforderlich war.

61 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 154 Abs. 1 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind erstattungsfähig (§ 162 Abs. VwGO), denn die Beigeladene hat einen Sachantrag gestellt und damit gemäß § 154 Abs. 3 VwGO ein Prozessrisiko übernommen. Die Entscheidungen über die Gebührenpflicht und über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes folgen aus § 147 Abs. 1 FlurbG.

62 Die Revision ist nicht zuzulassen, da Gründe aus § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung 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 das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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 staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

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 5.000,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Schmidt-Rottmann