

Az.: F 7 D 35/01



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

**Urteil**

**Flurbereinigungsgericht**

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwalt

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch das Staatliche Amt für Ländliche Neuordnung Kamenz  
dieses vertreten durch Regierungsberrät Schnelle  
Garnisonsplatz 9, 01917 Kamenz

- Beklagter -

beigeladen:

- 1.
- 2.
- 3.
4. Erbgemeinschaft nach \_\_\_\_\_, bestehend aus:
  - Frau
  - Frau
  - Herr
  - Herr

wegen

Anfechtung der Wertfeststellung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens \_\_\_\_\_ (Eigenheim)

hat der 7. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Sattler, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober, und die ehrenamtlichen Richter Ltd.Verm.Dir a.D Heller, Landwirt Dr. Barth und Landwirt Lehmann aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 4. April 2002

**für Recht erkannt:**

Der Feststellungsbeschluss des Staatlichen Amtes für Ländliche Neuordnung Kamenz vom \_\_\_\_\_ in der Fassung des Abhilfebescheides des Widerspruchsausschusses beim Staatlichen Amt für Ländliche Neuordnung Kamenz vom \_\_\_\_\_ wird teilweise aufgehoben. Der Abfindungswert des Flurstücks \_\_\_\_\_ wird auf 5,15 Euro/m<sup>2</sup>, der Abfindungswert des Flurstücks \_\_\_\_\_, wird auf 4,83 Euro/m<sup>2</sup> und die Abfindungswerte der Flurstücke \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ werden auf 16,11 Euro/m<sup>2</sup> festgestellt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin zu 5/6 und der Beklagte zu 1/6.

Die Zuziehung des Bevollmächtigten im Vorverfahren war notwendig.

Das Verfahren ist für die Klägerin aus einem Streitwert in Höhe von 22.615,97 Euro gebührenpflichtig.

Für diese Entscheidung wird zu Lasten der Klägerin ein Auslagenpauschsatz in Höhe von 180,00 Euro erhoben.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### Tatbestand

Die Klägerin wendet sich gegen die Feststellung der Wertergebnisse für die Flurstücke , , und der Gemarkung , Flur , die sie als Eigentümerin in das - nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9.7.1997 - 11 C 2.97 - (RdL 1998, 158) bestandskräftig angeordnete - Bodenordnungsverfahren “ (Eigenheime)” eingebracht hat. Auf dem 572 m<sup>2</sup> großen Flurstück haben die Beigeladene zu 3 und ihr inzwischen verstorbener Ehemann und auf den 570 m<sup>2</sup> großen Flurstück haben die Beigeladenen zu 1 und 2 aufgrund Nutzungsurkunden der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion vom 14.10.1987 über die Bestellung dinglicher Nutzungsrechte in der Folgezeit jeweils ein Wohngebäude errichtet, als deren Eigentümer sie im Gebäudegrundbuch eingetragen wurden. Die Flurstücke und sind 439 bzw. 107 m<sup>2</sup> groß und liegen zwischen den Flurstücken bzw. und der westlich angrenzenden straße bzw. dem Damm am ufer der nördlich gelegenen .

Das ALN Kamenz setzte mit Feststellungsbeschluss vom die Wertermittlung zum Stichtag des 10.3.1997 in Übereinstimmung mit der erfolgten Wertermittlung fest. Diese war auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und in entsprechender Anwendung von § 19 Abs. 2 und § 68 SachenRBERG wie folgt ergangen:

Flurstück/ -teil	Flächen qm	Bodenwert DM/qm	Abfindungswert DM/qm
	572	23,20	11,60
	570	23,20	11,60
(O-Teil)	337	29,00	29,00
(W-Teil)	102	29,00	29,00
	107	29,00	29,00

Hiergegen legte die Klägerin am 11.7.1997 Widerspruch ein, der mit Widerspruchsbescheid des Gemeinsamen Widerspruchsausschusses vom 29.5.1998 zurückgewiesen wurde. Auf die am 7.9.1998 erhobene Klage der Klägerin hob der Senat mit rechtskräftig gewordenem Urteil vom 13.3.2000 - F 7 D 567/98 - den Widerspruchsbescheid auf und verwies das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Bescheidung an den Widerspruchsausschuss zurück. Das Urteil wurde darauf gestützt, dass zu Unrecht Bodenrichtwerte zugrunde gelegt und von einer konkreten Wertermittlung abgesehen worden war. Da das Landwirtschaftsanpassungsgesetz keine Bestimmungen über die Wertermittlung von Grundstücken enthalte, kämen gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG Vorschriften der §§ 27 ff. FlurbG zur Anwendung. Nach § 29 Abs. 1 FlurbG habe die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Bodenrichtwerte müssten sich entweder auf erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland beziehen. Der hier zugrunde gelegte Begriff der "ortsüblichen" Erschließung stehe dem gegenüber einer Verkehrswertermittlung anhand von Bodenrichtwerten entgegen.

Nach Einholung einer gutachtlichen Äußerung des Gutachterausschusses beim Landratsamt Kamenz hob der Widerspruchsausschuss beim ALN Kamenz mit Abhilfebescheid vom den Bescheid des ALN Kamenz sowie dessen Wertermittlung vom auf und setzte die Abfindungswerte wie folgt neu fest:

Flurstück	4,20 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	4,62 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	28,00 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	28,00 DM/m <sup>2</sup> .

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Für das zur Verkehrswertermittlung zulässige Vergleichswertverfahren seien zunächst die wertbeeinflussenden Merkmale der zu bewertenden Grundstücke festzustellen gewesen. Danach handele es sich im Hinblick auf die mit Ver- und Entsorgung gesicherte Erschließung und die Anbindung an das öffentliche Straßennetz um baureife Grundstücke. Allerdings sei die straßenmäßige Anbindung noch durch Sperrgrundstücke gehindert und erfolge nur über Notwegrechte, die von der Klägerin verweigert würden, jedoch kraft Gesetzes bestünden. Aus den vom Gutachterausschuss benannten Verkaufsfällen für vergleichbare baureife Grundstücke der Gemarkung ergebe sich ein

Durchschnittskaufpreis von 27,87 DM/m<sup>2</sup>, mithin ein für die Berechnung des Abfindungswertes folgender Vergleichswert von 28,00 DM/m<sup>2</sup>; die demgegenüber von der Klägerin vorgebrachten Kauffälle seien nicht vergleichbar. Von dem ermittelten Vergleichswert müssten allerdings gem. § 14 Wertermittlungsverordnung - WertV - Abschläge vorgenommen werden und zwar von 10 % wegen bereits bestehender Bebauung, für das Gefälle von der Straße zu den Garagen von weiteren 10 % (betreffend Flurstück ) bzw. 5 % (betreffend Flurstück ). Ferner sei die Einschränkung durch die Sperrgrundstücke zusätzlich nochmals mit 30 % zu berücksichtigen; letzterer Abschlag werde allerdings spätestens im Bodenordnungsplan wieder aufzuheben sein. Daraus ergäben sich folgende - ungekürzte - Bodenwerte:

Flurstück	14,00 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	15,40 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	28,00 DM/m <sup>2</sup>
Flurstück	28,00 DM/m <sup>2</sup> .

Hinsichtlich des daraus abzuleitenden Abfindungswertes sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin nicht nachgewiesen habe, Kosten für Erschließung, Vermessung oder Baureifmachung getragen zu haben. Ebenso wenig stehe fest, dass die Flurstücke und während des Besitzes der Klägerin bereits erschlossen oder vermessen gewesen seien. Deshalb sei der Bodenwert gem. § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBerG weiter zu vermindern, jedoch mindestens der Rohbaulandwert, hier 60 % des Bodenwertes, anzusetzen. Unter Berücksichtigung des hier anwendbaren Halbteilungsgrundsatzes betrage der Abfindungswert 50 % des Bodenwertes. Diese Abzüge seien allerdings nur hinsichtlich der bebauten Flurstücke und geboten. Für die nicht selbständig bebauten Flurstücke und seien dagegen keine Abzüge zu machen. Bei ihnen entspreche der Abfindungswert dem Bodenwert von 28,00 DM/m<sup>2</sup>. Dass der vom Gutachterausschuss mitgeteilte Bodenrichtwert um 1 DM höher liege, sei irrelevant, da die Klägerin ausdrücklich eine Wertermittlung ohne Verwendung von Richtwerten beantragt habe.

Auf diesen als "Abhilfebescheid" bezeichneten Widerspruchsbescheid, dessen Zustellungszeitpunkt aus den Akten nicht ersichtlich ist, hat die Klägerin am 2.7.2001 Klage erhoben. Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend: Die im erneuten Widerspruchsverfahren durchgeführte Verkehrswertermittlung habe im Wege einer Einzelwertermittlung nach § 29

Abs. 2 und § 31 Abs. 1 und 2 FlurbG durch landwirtschaftliche oder besonders anerkannte Sachverständige durchgeführt werden müssen. Die stattdessen auf § 192 ff. BauGB gestützte Verkehrswertermittlung unter Verwendung von Zahlen des Gutachterausschusses sei rechtswidrig. Unzulässig sei auch eine unmittelbare oder entsprechende Anwendung von Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes. Vielmehr habe sich die gebotene Verkehrswertermittlung allein im Rahmen von § 29 FlurbG abzuspielen. Unabhängig davon seien Abzüge nach § 19 Abs. 2 Nr. 1 SachenRBERG deshalb ungerechtfertigt, weil die Flurstücke und bereits vor 1987 ortsüblich erschlossen gewesen seien. Trinkwasserleitung, Elektro- zuleitung, Straße und Telefonkabel seien vorhanden gewesen. Die Gebäudeeigentümer hätten nur die Hausanschlüsse herstellen lassen, dagegen nicht die Erschließung. Der Beklagte habe es ferner im Widerspruchsverfahren unterlassen, Nachweise über die Ergebnisse der Wertermittlung oder ein Schreiben des Gutachterausschusses vom 8.9.2000 vor dem Anhörungstermin vom 18.10.2000 auszulegen. In diesem Termin sei lediglich eine Ausfertigung dieses Schreibens zur Einsichtnahme überreicht und erst in dessen Anschluss unter gleichzeitiger Ankündigung der Zustellung des Widerspruchsbescheides eine Kopie übersandt worden. Von all dem abgesehen, sei der für den Bodenwert ermittelte Vergleichswert von 28,00 DM/m<sup>2</sup> viel zu niedrig. So sei dem Sohn der Klägerin im Oktober 2000 ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück mit der vergleichbaren Größe von 480 m<sup>2</sup> im nahegelegenen Bebauungsgebiet “ ” für 115,00 DM/m<sup>2</sup> angeboten worden. Vor der Notarin sei das Grundstück Flur Nr. mit 669 m<sup>2</sup> für 100,00 DM/m<sup>2</sup> verkauft worden. Von dem Flurstück sei im Jahr 1999 eine Teilfläche zu 119,93 DM/m<sup>2</sup> verkauft worden. Auf Gemarkung Flur sei zudem das Flurstück am 17.5.1999 mit einer Größe von 712 m<sup>2</sup> als Bauplatz zu 87,25 DM/m<sup>2</sup> verkauft worden. Dieses Grundstück habe sich in dem gleichen ortsüblichen Erschließungszustand befunden wie die hier streitgegenständlichen Grundstücke. Es müsse also von einem Verkehrswert von deutlich über 80,00 DM/m<sup>2</sup> ausgegangen werden. Den selben Preis habe im Übrigen die Gemeinde als Verkaufspreis für die Eigenheimbebauung im Ortsteil unvermessen am 21.8.2001 beschlossen. Die dem gegenüber vom Beklagten angegebenen Grundstücke auf Gemarkung , Flurstücke Nr. und , wichen schon von der Größe her ganz erheblich von den hier maßgeblichen Flurstücken ab, zumal die Verkaufsfälle zwischen September 1993 und Mai 1997 lägen, während in dem angefochtenen Abhilfebescheid insoweit Kaufdaten zwischen Mai 1997 und Juni 1999 genannt seien. Es treffe auch nicht zu, dass die Veräußerung des zwischen den bewerteten Flurstücken und gelegenen Flurstücks von einem außergewöhnlichen Interesse des Erwerbers i.S.v. § 6

Abs. 2 Nr. 2 WertV getragen gewesen sei. Nicht berechtigt seien darüber hinaus die gem. § 14 der WertV vorgenommenen Abschläge. Der Abschlag von 10 % für eine vorhandene Bebauung sei unzulässig, weil er die Nutzungsberechtigten doppelt begünstige und gleichzeitig die Klägerin zweimal aufgrund desselben Umstandes benachteilige. Schließlich sei der Zusammenführungsbedarf ja erst dadurch entstanden, dass gegen den Willen der Klägerin als Grundstückseigentümerin Nutzungsrechte an die Gebäudeeigentümer verliehen worden sind. Es könne dann nicht der Bodenwert durch Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes halbiert und sodann darüber hinaus noch ein Abschlag wegen der gegen den Willen der Klägerin vorgenommenen Bebauung angerechnet werden. Ebenso ungerechtfertigt seien die Abschläge im Hinblick auf das Gefälle von der Straße zur Garage. Dadurch sei die Benutzbarkeit der Zufahrten in keiner Weise eingeschränkt. Es möge sein, dass hier ein Gefälle von 17 bzw. 9 % vorliege, jedoch werde dies von der Klägerin bestritten, da allein der Vorsitzende des Gemeinsamen Widerspruchsausschusses eine nicht nachvollziehbare optische Vermessung durchgeführt habe, die keiner Sachverständigenermittlung gleichzusetzen sei. Jedenfalls seien die Zufahrten rein technisch ordnungsgemäß benutzbar und rechtfertigten keinen wertmindernden Abschlag. Ein 30 %-iger Abschlag für die sog. Sperrgrundstücke komme schon deshalb nicht in Betracht, weil diese beiden Flurstücke und bestandskräftig in das Verfahren einbezogen worden seien und somit den Nutzungsberechtigten zufallen würden. Dann könne keine Rede mehr von Sperrgrundstücken sein. Darüber hinaus gehe der Beklagte selbst von einem Notwegerecht aus ohne zu fragen, warum die Nutzungseigentümer dieses noch nicht gerichtlich durchgesetzt haben. Offenbar benötigten die Nutzungseigentümer diese Zufahrtsmöglichkeit nicht oder nutzten sie tatsächlich ohne fühlbare Beeinträchtigung, so dass ein Abschlag zu Lasten der Klägerin für Sperrgrundstücke nicht gerechtfertigt sei. Schließlich treffe es nicht zu, dass sich die Klägerin gegen eine Wertermittlung unter Verwendung von Richtwerten gewendet habe. Vielmehr habe sie allein eine ordnungsgemäße Ermittlung des Verkehrswertes nach den anwendbaren verfahrensrechtlichen Vorschriften gefordert, ohne § 19 SachenRBERG anzuwenden.

Die Klägerin beantragt,

den Feststellungsbeschluss des Staatlichen Amtes für ländliche Neuordnung Kamenz vom            in der Fassung des Abhilfebescheides des Widerspruchsausschusses beim Staatlichen Amt für ländliche Neuordnung Kamenz vom            aufzuheben, soweit er

für die Flurstücke , , und der Gemarkung Abfindungswerte nur in Höhe von 4,20 DM/m<sup>2</sup>, 4,62 DM/m<sup>2</sup> und jeweils 28,00 DM/m<sup>2</sup> feststellt, und

die Zuziehung des Prozessbevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

In tatsächlicher Hinsicht widerspricht er den Behauptungen der Klägerin. In rechtlicher Hinsicht macht er im Wesentlichen geltend: Das Widerspruchsverfahren leide an keinem formellen Fehler. Insbesondere sei der Klägerin ausreichendes rechtliches Gehör gewährt worden, eine mündliche Verhandlung sei gesetzlich nicht vorgeschrieben, sondern ein Entgegenkommen an die Beteiligten. Dass sich der Ausschuss nach dem Verhandlungstermin noch einmal mit den Einwendungen der Klägerin auseinandergesetzt und nach Aktenlage entschieden habe, sei nicht zu beanstanden. Im Übrigen würden eventuelle Verfahrensfehler nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung bis zum Abschluss des flurbereinigungsgerichtlichen Verfahrens geheilt werden können. So sei zumindest Heilung dadurch eingetreten, dass die Klägerin das fragliche Schreiben des Gutachterausschusses vom 8.9.2000 nach ihrem eigenen Vortrag erhalten habe. Ein Verstoß gegen §§ 31, 32 Satz 1 FlurbG scheidet schon deshalb aus, weil diese Vorschriften im Widerspruchsverfahren nicht anwendbar seien und weil die sachverständige Würdigung im Vorverfahren bereits durch die Mitwirkung erfahrener Landwirte gesichert sei. In materieller Hinsicht sei davon auszugehen, dass § 63 Abs. 2 LwAnpG die sinngemäße Anwendung der §§ 27 bis 33 FlurbG vorsehe. Danach erfolge die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland gem. § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswertes. Angesichts der Belastung der maßgeblichen Grundflächen mit selbständigem Gebäudeeigentum sei nach inzwischen gefestigter Rechtsprechung für die Wertermittlung auf die Vorschriften der §§ 19, 68 ff. SachenRBERG zurückzugreifen gewesen. Der darin normierte Halbteilungsgrundsatz berücksichtige in angemessener Weise, dass der Anstieg der Grundstückspreise nach dem Übergang zur Marktwirtschaft weder auf einer wirtschaftlichen Leistung des Eigentümers noch des Nutzers beruhe, so dass der für beide Seiten unerwartete Gewinn im Verhältnis 50 zu 50 aufzuteilen sei. Entgegen der Auffassung der Klägerin regle das Flurbereinigungs-

gesetz gerade nicht, dass eine Einzelwertverkehrsermittlung nach § 29 Abs. 2 FlurbG stattzufinden habe. Vielmehr seien die Verkehrswerte nach den in der Wertermittlungsverordnung festgelegten Grundsätzen zu ermitteln. Hinsichtlich der weiteren Abschlüsse wiederholt der Beklagte die Ausführungen des Widerspruchsbescheides.

Die Beigeladenen haben sich schriftsätzlich zur Sache nicht geäußert. Sie stellen auch keine Anträge.

Wegen des weiteren Vorbringens der Beteiligten wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Dem Senat liegen zwei Ordner Verwaltungsakten und ein Ordner Widerspruchsakten des Beklagten sowie die Gerichtsakten F 7 D 35/01, F 7 D 567/98 und 7 S 329/96 vor. Ihr Inhalt war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

In der mündlichen Verhandlung vom 4.4.2002 hat der Senat die vom Klageantrag erfassten Flurstücke sowie weitere als vergleichbar bezeichnete Flurstücke der Gemarkung in Augenschein genommen. Hierwegen wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

Die form- und fristgerecht erhobene und auf Erhöhung der Wertfeststellung gerichtete Klage der Klägerin ist zulässig und auch teilweise begründet. Soweit im hier maßgeblichen "Abhilfebefcheid" vom geringere Abfindungswerte als die aus dem Entscheidungstenor ersichtlichen festgestellt worden sind, sind die angefochtenen Bescheide rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten. Im Übrigen hat die Klage keinen Erfolg.

Vorweg ist festzuhalten, dass der Senat bereits mit rechtskräftigem Urteil vom 13.3.2000 – F 7 D 567/98 – die in der Gestalt des damaligen Widerspruchsbescheides vom 29.5.1998 maß-

gebliche Wertermittlung aufgehoben und das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Bescheidung an den Widerspruchsausschuss zurück verwiesen hat. Daraus folgt, dass die Beurteilung, die der damaligen Aufhebung des Widerspruchsbescheides zugrunde gelegen hat, zunächst gemäß § 144 Satz 2 FlurbG für die Widerspruchsbehörde und damit aber auch für das Flurbereinigungsgericht selbst bei der auf diesen neuen Bescheid wiederum erhobenen Klage Bindungswirkung entfaltet. Das gilt allerdings nicht für diejenigen Ausführungen, die im genannten Urteil "zum weiteren Verfahren und im Interesse des Rechtsfriedens" als sog. obiter dicta gemacht worden sind (vgl. hierzu BVerwG, Beschl. v. 30.7.1971, RzF 11 zu § 144 FlurbG).

Damit steht mit bindender Wirkung fest, dass die für die streitgegenständlichen Flurstücke ergangene Wertermittlung nicht unter Zugrundelegung von Bodenrichtwerten erfolgen durfte. Daran hat sich der Widerspruchsausschuss bei seiner erneuten Entscheidung vom auch gehalten. Eine weiter gehende Bindungswirkung ergibt sich aus dem früheren Urteil dagegen nicht. Gleichwohl hat der Senat nach erneuter Prüfung keine Bedenken, im seinerzeitigen Urteil bereits enthaltene Ausführungen, die nicht entscheidungstragend gewesen waren, gleichfalls wieder aufzugreifen und auch der nunmehr anstehenden Entscheidung zugrunde zu legen.

Eine solche Übernahme erfolgt zunächst bezüglich der – neuen – verfahrensrechtlichen Rüge, der Klägerin sei das Schreiben des Gutachterausschusses vom 8.9.2000 erst nach der Widerspruchsverhandlung vom 18.10.2000 als Kopie ausgehändigt worden. Ungeachtet der Frage, ob sich daraus ein Verfahrensfehler ergeben könnte, was dem Senat schon angesichts der der Klägerin in der Widerspruchsverhandlung gewährten Einsichtnahme in das Schreiben zweifelhaft erscheint, räumt die Klägerin selbst ein, das betreffende Schreiben nach der Widerspruchsverhandlung vom 18.10.2000 in Kopie erhalten zu haben. Dann aber ist der etwaige Verfahrensfehler jedenfalls bis zum Abschluss des flurbereinigungsgerichtlichen Verfahrens und damit wirksam geheilt worden (so Senatsurteil vom 13.3.2000 – F 7 D 567/98 – unter Verweisung auf BVerwG, Beschl. v. 3.3.1988, Buchholz 424.01 § 57 FlurbG Nr. 2). Das gilt auch im hier durchgeführten Bodenordnungsverfahren nach § 64 Abs. 1 LwAnpG (Urteil des Senats vom 13.3.2000 – F 7 D 567/98 –).

Die auf eine angebliche Verletzung von § 31 Abs. 1 und 2 FlurbG gestützte weitere Verfahrensrüge greift nicht. Die Klägerin übersieht hierbei, dass diese Verfahrensnorm nur die von der Erstbehörde durchzuführende Wertermittlung betrifft, es angesichts der gerichtlichen Zurückverweisung an den Widerspruchsausschuss jedoch nur noch um die erneute Durchführung des Widerspruchsverfahrens gegangen ist. Hierfür bestimmt § 141 Abs. 2 FlurbG, dass die Länder regeln können, zu den Entscheidungen über Widersprüche gegen Ergebnisse der Wertermittlung zwei Landwirte ehrenamtlich zuzuziehen, für deren Bestellung § 139 Abs. 3 FlurbG entsprechend gilt. Der Freistaat Sachsen hat von dieser Ermächtigung in §§ 14 f. AGFlurbG Gebrauch gemacht und für alle Widerspruchsverfahren die Hinzuziehung von zwei Landwirten mit besonderer Erfahrung in der landwirtschaftlichen Betriebswirtschaft vorgeschrieben. Eine Hinzuziehung anderer Sachverständiger als Landwirte mit einer darüber hinaus gehenden besonderen Sachkunde – etwa der Bewertung von Bauland – ist für das Widerspruchsverfahren nicht vorgeschrieben. Dem nach Landesrecht vorgeschriebenen Erfordernis der Hinzuziehung zweier Landwirte ist ausweislich des Abhilfebescheides sowie des Inhalts der Widerspruchsakte durch Mitwirkung der Landwirte und Rechnung getragen worden. Damit konnte der Widerspruchsausschuss nach seiner freien, aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung entscheiden (§ 141 Abs. 2 Satz 2 FlurbG). Dass er sich zusätzlich der Unterstützung des zuständigen Gutachterausschusses bedient hat, schadet nicht, sondern kommt den Vorstellungen der Klägerin gerade entgegen.

Weitere Verfahrensfehler sind weder gerügt noch von Amts wegen ersichtlich.

In materieller Hinsicht ist zu beachten, dass das Landwirtschaftsanpassungsgesetz selbst keine Bestimmungen über die Wertermittlung von Grundstücken enthält. Über § 63 Abs. 2 LwAnpG kommen deshalb die Vorschriften der §§ 27 ff. FlurbG zur Anwendung. Nach § 29 Abs. 1 FlurbG hat die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Für solche Grundstücke gelten somit die gleichen Grundsätze wie für die Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch und den hierzu ergangenen weiteren Regelungen. Der Verkehrswert ermittelt sich danach, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). § 199 Abs. 1 BauGB enthält die Ermächtigung zum Erlass der Wertermittlungsverordnung als Regelung über die Anwendung gleicher Grundsätze

bei der Ermittlung der Verkehrswerte (ebenso Seehusen/Schwede, 6. Aufl., § 29 FlurbG RdNr. 36 mwN; Dippold, RdL 1997, 255; Hoecht, RdL 1996, 113 [114]; Völkel, RdL 2001, 225 [227]; OVG Frankfurt, Urt. v. 25.1.2001, RdL 2001, 265 [269]). Davon, dass dem die §§ 27 ff. FlurbG als bundesgesetzliche Sonderregelungen vorgehen, wie die Klägerin meint, kann im Übrigen keine Rede sein. Es bestehen also keinerlei Bedenken dagegen, die gebotene Verkehrswertermittlung in Anwendung der Wertermittlungsverordnung durchzuführen. Dies entspricht darüber hinaus der für die Zurückverweisung an den Widerspruchsausschuss tragenden Anweisung im rechtskräftigen Urteil des Senats vom 13.3.2000; dort ist auf Seite 10 des Urteilsabdrucks bestimmt:

”...wird der ... Gemeinsame Widerspruchsausschuss ... eine Bestimmung auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung ... vorzunehmen haben”.

Bei der Verkehrswertermittlung auf Grundlage der Wertermittlungsverordnung handelt es sich um kein starres und alle möglichen Fallgestaltungen berücksichtigendes Regelwerk, sondern um allgemeine aus der Wertermittlungspraxis entwickelte Grundsätze, die in der Rechtsprechung auch als allgemein anerkannte Regeln der Wertermittlungslehre bezeichnet werden (Kleiber in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Band 5, Vorb. 1 WertV mwN; Dippold, RdL 1997, 255 [256]). Demzufolge stellt der danach ermittelte Verkehrswert keine mathematisch exakt ermittelte Größe, sondern nur eine notwendigerweise mit Ungewissheiten verbundene bewährte Schätzung dar, die auch der gerichtlichen Überprüfung einen eigenen Schätzungsrahmen belässt (vgl. auch § 173 VwGO i.V.m. § 287 ZPO).

Nachdem die Heranziehung von Bodenrichtwerten in dem vorangegangenen Gerichtsverfahren F 7 D 567/98 beanstandet worden ist, ist gegen das im erneuten Widerspruchsverfahren verwendete Vergleichswertverfahren nach §§ 13 f. WertV nichts zu erinnern. Es stellt im Allgemeinen die einfachste, zuverlässigste und zugleich überzeugendste Wertermittlungsmethode für den Bodenwert dar, setzt allerdings grundsätzlich voraus, dass eine genügende Anzahl geeigneter Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke vorliegt. Dies begegnet im Hinblick auf die wenigen Verkaufsfälle im hier maßgeblichen Gebiet einigen Bedenken, die dem Senat jedoch mangels anderer besserer Maßstäbe noch hinnehmbar erscheinen.

Maßgebender Zeitpunkt ist der Stichtag des § 44 Abs. 1 FlurbG. Ist – wie hier – weder eine vorläufige Besitzeinweisung noch eine (vorzeitige) Ausführungsanordnung ergangen, ist das

der Tag der mündlichen Verhandlung des Flurbereinigungsgerichts als letzter Tatsacheninstanz (Seehusen-Schwede, 7. Aufl., Rdnr. 20 zu § 44 FlurbG mwN; ebenso Urteil des Senats vom 13.3.2000 – F 7 D 567/98 –).

Der Senat vermochte nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung die vom Widerspruchsausschuss berücksichtigten Flurstücke nicht als vergleichbar anzuerkennen. So kann das insoweit an erster Stelle des “Abhilfebescheides” genannte Flurstück in der Straße mit seiner Größe von nur 334 m<sup>2</sup> den mit 570 bzw. 572 m<sup>2</sup> doch deutlich größeren Flächen nicht gegenüber gestellt werden. Die Größenunterschiede in diesem Bereich berühren die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse in beachtlichem Umfang (vgl. § 5 Abs. 5 Satz 1 WertV). Das gilt auch für die im “Abhilfebescheid” nächst genannten beiden Verkaufsfälle in der

Straße. Mit einer Fläche von 2.640 bzw. 2.630 m<sup>2</sup> gehören sie einer anderen Gruppe an als die Flurstücke und . Es kommt hinzu, dass diese großen Flurstücke nach Angaben von Dipl.-Ing. mit den sechs im “Abhilfebescheid” letzt genannten Grundstücken insofern identisch sind, als sie in diese aufgeteilt und zu einem ganz anderen Preis einzeln wieder verkauft worden sind. Dabei geht es bezüglich der letzt genannten sechs Grundstücke auch nicht an, lediglich den nach Abrechnung des Erschließungskostenanteils verbleibenden reinen Bodenwert als vergleichbar zugrunde zu legen, wie das der Widerspruchsausschuss getan hat. Denn die zu bewertenden Flurstücke und weisen als seit längerem bebaute Flächen jedenfalls einen als untechnisch “ortsüblich” bezeichneten Erdschließungszustand auf, der eine Heranziehung zu verkehrsbezogenen Erschließungsbeiträgen und – angesichts der 1993 ergangenen “Aufwandsersatzbescheide” – wohl auch zu Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr erwarten lässt. Sie besitzen damit einen höheren Verkehrswert, als er noch erschließungsbeitragspflichtigem reinem Bauland zukommt.

Aufgrund des Augenscheins ist der Senat zu der Überzeugung gelangt, dass mit den vom Klageantrag erfassten Flurstücken bei sachgerechter Würdigung nur solche verglichen werden können, die ebenfalls durch die Verleihung eines dinglichen Nutzungsrechts zu Bauland geworden und in vergleichbarer Weise bebaut worden sind. Kaufpreise, die bezüglich solcher Flächen belegt sind, stellen die geeignetsten Anhaltspunkte für die Verkehrswertbestimmung dar. Das ist für den freien Verkauf (mit im einheitlichen Gebäude- und Grundeigentum stehenden) bebauten Grundstücken nicht in gleicher Weise der Fall. Bei ihnen erfolgt im Allge-

meinen schon keine getrennte Bezifferung von Anteil des Gebäudes einerseits und Boden andererseits im Kaufpreis. Wirtschaftlich maßgeblich ist normalerweise allein der Gesamtkaufpreis als solcher. Selbst wenn eine Aufteilung erfolgt, können dafür durchaus andere Gründe maßgebend sein, die mit einer objektiven Bodenbewertung nur wenig gemein haben; sie können steuerlicher oder anderer Natur sein. Solches gilt im Übrigen auch für die in einem Bauträgervertrag von 1999 mit verkaufte Teilfläche aus dem Flurstück \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, in welchem das noch zu erstellende Wohngebäude mit verkauft wurde. Aber auch Verkaufsfälle unbebauter (auch ohne Bauträgervertrag) verkaufter Grundstücke sind – jedenfalls hinsichtlich der hier vorgestellten Vergleichsfälle – nicht in gleicher Weise geeignet. Unbebaute Grundstücke eröffnen dem Käufer größere Gestaltungsmöglichkeiten der Bebauung, was wertmäßig durchaus durchschlagen kann. Außerdem tritt bei ihnen der Gegensatz von erschließungsbeitragsfrei und erschließungsbeitragspflichtig zumeist deutlich hervor; das hat sich im voran gegangenen Klageverfahren F 7 D 567/98 der Klägerin hinsichtlich der dort zugrunde gelegten Bodenrichtwerte deutlich gezeigt. Jedenfalls aber haben sich die im Augenschein als vergleichbar bezeichneten und in unbebautem Zustand verkauften Grundstücke als den zu bewertenden Flurstücken nicht vergleichbar erwiesen. Die weiteren, in ihrem Schriftsatz vom 17.10.2001 samt Anlagen bezeichneten Flurstücke hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung selbst als nicht vergleichbar bezeichnet, sei es dass es nicht zum Abschluss von Kaufverträgen gekommen ist, sei es dass sie in einem ausgewiesenen Bebauungsplangebiet liegen.

Das im Ortsteil \_\_\_\_\_ an der \_\_\_\_\_ straße gelegene 860 m<sup>2</sup> große und von der Gemeinde \_\_\_\_\_ an Privat für 80,00 DM/m<sup>2</sup> verkaufte Grundstück weist durch seine ebene, sehr ruhige und im Süden an die freie Landschaft grenzende Lage einen deutlichen Vorteil auf, den die unterhalb der \_\_\_\_\_ straße gelegenen Flurstücke \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ so nicht besitzen. Möglicherweise liegt der Kaufpreis von 80,00 DM/m<sup>2</sup>, zu dem voraussichtlich in Zukunft noch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz gerechnet werden müssen, aber auch über dem wahren Wert. Dafür kann der Umstand sprechen, dass es sich dabei um das einzige bisher verkaufte von drei durch die Gemeinde \_\_\_\_\_ angebotenen Grundstücken in dieser Lage handelt. Das mag im Einzelnen aber dahin stehen, denn jedenfalls ist die Lage und Qualität dieses unbebauten Grundstücks den auf der Grundlage dinglicher Nutzungsrechte bebauten Grundstücken nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht vergleichbar.

Die in [redacted] gelegenen und in Augenschein genommenen Flurstücke [redacted] (542 m<sup>2</sup>), [redacted] (720 m<sup>2</sup>) und [redacted] (638 m<sup>2</sup>), die nunmehr sämtlich bebaut sind, liegen inmitten von reinen Einfamilienwohnhausgebieten, die einen sehr gepflegten Eindruck vermitteln, und grenzen an ruhige Wohnstraßen. Sie sind deshalb von anderer Qualität als die streitgegenständlichen Flurstücke. Der Senat hält sie deshalb ebenfalls für nicht geeignet, um Rückschlüsse auf die antragsgegenständlichen Flurstücke zu ziehen.

Stattdessen hält der Senat die aus gleich gearteten Nutzungsrechten erwachsenen Verkaufsfälle der besichtigten Flurstücke [redacted] in [redacted], [redacted] und [redacted] sowie [redacted] in [redacted] für geeignet, hieraus den Verkehrswert der maßgeblichen Flurstücke herzuleiten. Sie sind auf Grundlage gleicher Rechtstitel bebaut worden (vgl. § 5 Abs. 2 WertV), besitzen ähnliche Flächenmaße, nämlich 600, 660, 571 bzw. 550 m<sup>2</sup> (vgl. § 5 Abs. 5 WertV), weisen eineinhalbgeschossige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach auf [redacted] (vgl. § 5 Abs. 5 WertV), sind sämtlich in einheitlicher Weise erschlossen (vgl. § 5 Abs. 3 WertV) worden und befinden sich inmitten vergleichbar genutzter Gebiete (vgl. § 5 Abs. 6 WertV). Dabei mag der Wohnlage in [redacted] im Hinblick auf größere Wohnruhe ein geringfügig höherer Wohnwert zukommen. Jedoch ist nicht zu übersehen, dass gerade das zwischen den Flurstücken [redacted] und [redacted] gelegene Flurstück [redacted] den höchsten Verkaufspreis von 43,00 DM/m<sup>2</sup> erzielt hat, der nach Ansicht des Senats nicht als durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst außer Betracht zu bleiben hätte (vgl. § 6 Abs. 1 und 2 WertV); allein der Umstand, dass jenem bereits 1994 abgeschlossenen Kaufvertrag das Interesse des Käufers an Vermeidung eines langwierigen – strittigen – Bodenordnungsverfahrens zugrunde gelegen haben mag, reicht hierfür jedenfalls nicht aus. Für die genannten Grundstücke sind Bodenwerte von 43,00 DM/m<sup>2</sup>, 28,00 DM/m<sup>2</sup>, 20,00 DM/m<sup>2</sup> und 35,00 DM/m<sup>2</sup> nachgewiesen worden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Preis von 43 DM/m<sup>2</sup> noch vor Geltung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes vereinbart worden ist, die anderen drei Verkaufsfälle aber danach erfolgt sind und demzufolge die zugrunde gelegten Bodenwerte das Ergebnis der Verdoppelung der reduzierten Kaufpreise darstellen. Die Relevanz von Abschlägen nach § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBerG für die Vergleichsflächen konnte dabei – in Übereinstimmung mit Dipl.-Ing. [redacted] – dahin gestellt bleiben. Der Senat merkt an, dass jedenfalls auch die Flurstücke [redacted], [redacted] und [redacted] tiefer gelegene Garagen aufweisen, die eine Steigung von bis zu 17 % zur Straße ergeben. Unter Zugrundelegung der erwähnten Vergleichsgrundstücke ergibt sich danach ein durchschnittlicher Bodenpreis von 31,50 DM/m<sup>2</sup>.

Von diesem durchschnittlichen Bodenpreis sind in Anwendung von § 14 WertV Abzüge wegen abweichender Wertverhältnisse zu machen, die der Senat für das Flurstück mit 25 % und für das Flurstück mit 20 % einschätzt. Die im “Abhilfebescheid” erfolgten Abzüge von 50 % bzw. 45 % sind allerdings überhöht, wie sich aus Folgendem ergibt:

Ein Abzug wegen vorhandener Bebauung (von 10 %) scheidet auf jeden Fall aus. Zum einen sind die vom Senat herangezogenen Vergleichsgrundstücke sämtlich ebenfalls bebaut und zum anderen wird die Tatsache der Bebauung (mit selbständigem Gebäudeeigentum) – wie noch dargelegt wird – bereits nachhaltig mit Anwendung des sog. “Halbteilungsgrundsatzes” berücksichtigt. Würde man darüber hinaus die Bebauung nochmals wertmindernd in Ansatz bringen, ergäbe dies – worauf die Klägerin zu Recht hinweist – eine unzulässige Doppelung.

Gerechtfertigt und geboten sind allerdings Abschläge im Hinblick auf das negativ beeinflussende Merkmal der Trennung durch Sperrgrundstücke von der öffentlichen Straße , auf die die Flurstücke und ausgerichtet sind. Diese rechtliche und tatsächlich bestätigte Verhinderung der wegemäßigen Anbindung besteht bei keinem der heran gezogenen Vergleichsgrundstücke. Sie beeinflussen indessen die maßgeblichen Hausgrundstücke in nicht zu vernachlässigendem Umfang. Hierzu hat der Senat in dem mehrfach genannten Urteil vom 13.3.2000 bereits ausgeführt:

“Für die Frage, ob die beiden bebauten Flurstücke und erschlossen sind, muss konsequenterweise den gerichtlichen Entscheidungen zur seinerzeitigen Verfahrensordnung Rechnung getragen werden. Der Senat hat in seinem Urteil vom 25.9.1996 – 1 S 329/96 – auf Seite 13 der Entscheidungsgründe ausgeführt:

>Die Heranziehung der unbebauten und deswegen an sich nicht im Sinne des § 64 Satz 1 LwAnpG bodenordnungsbedürftigen Flurstücke und lag mit Blick auf die straßenmäßige Erschließungsbedürftigkeit der ordnungsbedürftigen Flurstücke und nahe. Die Flurstücke und sind nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für den erforderlichen Anschluß der Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz geeignet; ihre Heranziehung für die Erschließung der Flurstücke und im späteren Bodenordnungsplan erscheint deshalb nicht ausgeschlossen.<

Dem hat sich das BVerwG in dem bereits genannten Revisionsurteil vom 9.7.1997 angeschlossen und es auf Seiten 20 f. des Urteilsabdrucks als aktenkundig bezeichnet, dass die Eigenheimbebauung auf den Flurstücken und auf die straße ausgerichtet ist. Daraus folgt zugleich, dass die bebauten Flurstücke und im bisherigen Zustand noch durch die beiden Flurstücke und von der straße getrennt

und deshalb straßenmäßig auch noch nicht erschlossen sind oder waren. Dem muss auch bei ihrer Bewertung Rechnung getragen werden.”

Daran wird nach dem Ergebnis von mündlicher Verhandlung und Augenschein festgehalten. Allerdings schätzt der sachkundig besetzte Senat die daraus folgende Wertminderung nur mit jeweils 20 % ein und hält den vom Widerspruchsausschuss gemachten Abschlag von 30 % für überhöht. Dafür ist zum einen das zivilrechtlich begründete Notwegerecht und zum anderen die tatsächlich praktizierte rückwärtige Erschließung über das gemeindeeigene Flurstück maßgebend.

Darüber hinaus ist für das Flurstück            im Hinblick auf das dort vom fachkundigen Beisitzer des Senats gemessene Gefälle von 18 % zwischen Garagenboden und Gehwegrand (diese in seiner Anwesenheit erfolgte Messung hat auch der Vertreter der Klägerin nunmehr ausdrücklich akzeptiert) und die daraus folgenden Erschwernisse ein Abschlag von weiteren 5 % geboten. Eine höhere Minderung kommt allerdings deshalb nicht in Betracht, weil drei Vergleichsgrundstücke zwischen Garage und Gehweg ebenfalls Gefälle von bis zu 17 % aufweisen, das in die Bodenwerte eingeflossen sein dürfte. In diesem Rahmen bewegt sich das auf dem Flurstück            mit 10 % gemessene Gefälle, das deshalb nicht mehr gesondert in Ansatz gebracht werden kann. Insgesamt ergibt sich damit für das Flurstück            ein bereinigter Bodenwert von 23,62 DM/m<sup>2</sup> und für das Flurstück            von 25,20 DM/m<sup>2</sup>.

Weitere Abzüge für die Ermittlung des maßgeblichen Abfindungswertes sind im Hinblick darauf vorzunehmen, dass die Wertermittlung im Rahmen eines nach § 64 LwAnpG angeordneten Bodenordnungsverfahrens erfolgt, für das die diesbezüglichen Grundsätze des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes entsprechende Anwendung finden. Im Urteil vom 13.3.2000 hat der Senat hierzu ausgeführt:

”In der bisher festzustellenden obergerichtlichen Rechtsprechung der neuen Bundesländer besteht Übereinstimmung, in Bodenordnungsverfahren ergehende Abfindungsregelungen ”im Lichte des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes” zu treffen (OVG MV, Urt. v. 4.7.1996, AgrarR 1997, 59, Urt. v. 3.9.1998 – 9 K 2/98 –; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 13.8.1996, AgrarR 1997, 57, Urt. v. 2.9.1998, RdL 1999, 247, Urt. v. 4.2.1999, RdL 1999, 214). Dem stimmt auch der erkennende Senat zu. Es darf nicht außer Betracht bleiben, dass ein bebautes Grundstück durch das auf ihm ruhende selbständige Gebäudeeigentum einer wesentlichen Beschränkung unterliegt. Andererseits hat ein ursprünglich rein landwirtschaftlich genutztes Grundstück gerade durch die Er-

teilung eines die Bebauung ermöglichenden dinglichen Nutzungsrechtes an den Gebäudeeigentümer einen Wertzuwachs erfahren. Diese Situation berücksichtigt weder das Landwirtschaftsanpassungsgesetz noch das Flurbereinigungsgesetz. Beide Gesetze enthalten keine Regelungen über die Bestimmung des Wertes eines mit einem Wohngebäude in selbständigem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücks und dessen Zurechnung im Verhältnis von Grundstücks- und Gebäudeeigentümer. Dem trägt aber das gleichfalls den Ausgleich zwischen Gebäude- und Grundeigentümer regelnde Sachenrechtsbereinigungsgesetz angemessene Rechnung, indem es in § 68 Abs. 1 die hälftige Aufteilung zwischen beiden Eigentümern vorsieht.”

Dasselbe gilt insoweit, als der Bodenwert des baureifen Grundstücks im Allgemeinen nach § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG um die Abzugsbeträge nach Absatz 3 zu vermindern ist (ebenso OVG MV, Urt. v. 8.12.1999 – 9 K 32/98 –; BGH, Urt. v. 26.10.1999, VIZ 2000, 112; OLG Naumburg, Urt. v. 22.2.2000, AgrarR 2001, 349; BVerfG, Kammerbeschl. v. 22.2.2001, NJ 2001, 419 [421]). Hierzu ist im Urteil vom 13.3.2000 weiter 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.

Dem steht auch keine höchstrichterliche Rechtsprechung entgegen. Das BVerwG hat hierzu noch keine Stellung nehmen müssen, vielmehr in seinem Urteil vom 17.12.1998 (RdL 1999, 93) auf die Zielkonformität von Sachenrechtsbereinigungsgesetz einerseits und Landwirtschaftsanpassungsgesetz andererseits beim Erreichen jeweils BGB-konformer Verhältnisse hingewiesen – davon, dass das BVerwG eine derartige Zielkonformität verneint habe, kann gerade keine Rede sein – und zugleich das Sachenrechtsbereinigungsgesetz als gleichsam gesetzlich geregelte Vertragshilfe der Eckdaten und Instrumente für die Anpassung der Nutzungsrechte bezeichnet. Auch aus dem von der Klägerin in dem hinsichtlich der seinerzeitigen Verfahrensordnung betriebenen Revisionsverfahren (11 C 2.97) ergangenen Urteil vom 9.7.1997 lässt sich nichts zu ihren Gunsten herleiten: Wenn auf Seite 21 dieses Urteilsabdrucks für das hier maßgebliche Wertermittlungsverfahren auf die ”§§ 27 ff. FlurbG i.V.m. § 63 Abs.

2 LwAnpG” hingewiesen worden ist, heißt das nicht gleichzeitig, dass das BVerwG damit die Anwendung des sachenrechtlichen Halbteilungsgrundsatzes bereits ausgeschlossen hat. Für das BVerwG hat im damaligen Verfahrensstand kein Anlass bestanden, sich mit dieser Frage auch nur annähernd zu befassen. Vielmehr enthält die zitierte Passage aus dem Urteil des BVerwG lediglich die Aussage, dass das in den genannten Vorschriften geregelte Wertermittlungsverfahren – erst – Teil des nach der Verfahrensordnung beginnenden eigentlichen Bodenordnungsverfahrens ist. Mehr ist zu Inhalt und Grundsätzen des Wertermittlungsverfahrens nicht gesagt.

Danach bestehen keine Bedenken, dass in den angegriffenen Bescheiden hinsichtlich der mit selbständigem Gebäudeeigentum belasteten Flurstücke und auf den Halbteilungsgrundsatz des § 68 Abs. 1 SachenRBERG zurück gegriffen und zwischen Bodenwert und Abfindungswert unterschieden worden ist”.

An diesen Ausführungen hält der Senat im vorliegenden Verfahren hinsichtlich der entsprechenden Anwendung sowohl des § 19 Abs. 2 und 3 als auch des § 68 SachenRBERG fest. Diese Rechtsauffassung wird inzwischen von sämtlichen anderen vier Oberverwaltungsgerichten der mit Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz betroffenen neuen Bundesländer vertreten, ohne dass eine davon abweichende Auffassung bekannt geworden wäre (vgl. über die bereits genannten Fundstellen hinaus: OVG Frankfurt, Urt. v. 25.1.2001, RdL 2001, 265 [267]; ThürOVG, Urt. v. 3.4.2001 – 7 F 310/99 –). Ihr entspricht auch die vom Bundesverfassungsgericht in seinem Kammerbeschluss vom 22.2.2001 (NJ 2001, 419) vertretene Auffassung. Danach ist die Entscheidung des Gesetzgebers, den Bodenwert prinzipiell im Verhältnis 50 zu 50 auf den Grundstückseigentümer und den Nutzer aufzuteilen, als solche sachgerecht, da die mit dem Übergang von der sozialistischen Planwirtschaft zur sozialen Marktwirtschaft eingetretene – explosionsartige – Bodenwertsteigerung weder auf einer wirtschaftlichen Leistung des Grundstückseigentümers noch des Nutzers beruht, sondern einen unerwarteten Gewinn darstellt. Dem kommt im behördlich geleiteten Zusammenlegungsverfahren nach § 64 LwAnpG keine andere Bedeutung zu als im notariellen Vermittlungsverfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

Bezüglich der nach § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBERG gerade für die Flurstücke und gebotenen Abzüge hat der Senat im Urteil vom 13.3.2000 ausgeführt:

”Die Klägerin vermochte jedenfalls den ihr nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBERG obliegenden Beweis nicht zu führen, dass sie Kosten für Erschließung, Vermessung oder Baureifmachung getragen hat oder dass die Flurstücke und während der Dauer ihres Besitzes – bereits – erschlossen und vermessen gewesen waren. Soweit sie Vermessungskosten in Höhe von in Höhe von 1.099,80 und 999,16

DM geltend macht, handelt es sich ausweislich der hierzu vorgelegten Rechnungen vom 2.11.1994 und 31.8.1994 um Zerlegungen der Flurstücke und (OVG AS. 153 und 155), also nicht um Vermessungskosten der bebauten Flurstücke und

Soweit der Abzug nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 SachenRBERG dazu führt, dass der Wert des Grundstücks im Entwicklungszustand des Rohbaulandes unterschritten würde, ist aber nach § 19 Abs. 3 Satz 2 SachenRBERG mindestens der Bodenwert des Rohbaulandes anzusetzen.”

Auch an diesen Ausführungen wird ungeachtet der dagegen von der Klägerin erneut vorgebrachten Einwendungen dem Grundsatz nach festgehalten. Jedenfalls für die Vermessung hat die Klägerin auch nach ihrem neuen Vortrag keine Kosten erbracht. Vorgelegte Rechnungen betreffen nur Zerlegungen der Flurstücke und im Jahr 1994. Dagegen betraf die im Jahr 1987 erfolgte Bestellung der Nutzungsrechte, mit welcher spätestens das Besitzrecht der Klägerin beendet war, noch Teilflächen aus dem ehemaligen Flurstück , die sodann im Jahr 1988 heraus vermessen wurden (so Urteil des Senats vom 25.9.1996 – 7 S 329/96 – UA S. 2). Damit stimmen die Angaben der Gemeinde im Schreiben vom 30.12.1996 an das ALN Kamenz überein (BAS. 222), dass die Eigenheimstandorte mit öffentlichen Mitteln vermessen wurden. Dies reicht aus, weil damit zumindest eines der Kriterien für den in § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 SachenRBERG vorgesehenen Abzug vorliegt (OLG Naumburg, Ur. v. 22.2.2000, AgrarR 2001, 349 [350] mwN). Darüber hinaus setzt sich die Klägerin zu ihrem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn sie eine von ihr geschaffene straßenmäßige Erschließung behauptet. In anwaltlichen Schriftsätzen vom 14.12.1999 (BAS. 513 ff.) hat sie den Beigeladenen und deren Besuchern ”jedes Begehen, Betreten, Befahren und jede sonstige Fortbewegung sowie jedes sonstige Verweilen” der sog. Sperrgrundstücke und untersagt.

Allerdings ist der Beklagte von den im Urteil vom 13.3.2000 zitierten Feststellungen insoweit zum Nachteil der Klägerin abgewichen, als er den Rohbaulandwert ohne nähere Begründung nur noch mit 60 % statt wie zunächst mit 80 % des baureifen Landes angesetzt hat. Ein sachgerechter Grund für diese Abweichung wurde auch in der mündlichen Verhandlung nicht erkennbar. Jedenfalls ist der Senat in seiner sachkundigen Besetzung der Überzeugung, dass die mangelhafte Straßenerschließung der bebauten und so genutzten Flurstücke bereits durch den oben begründeten 20 %-igen Abschlag angemessen berücksichtigt ist und die dann nur noch

fehlende Vermessung auf Kosten der Klägerin mit einem Ansatz von 80 % des baureifen Landes anstelle von 60 % den Rohbaulandwert angemessen in Ansatz bringt.

Der daraus folgende Rohbaulandwert von 18,90 DM/m<sup>2</sup> für das Flurstück [redacted] und 20,16 DM/m<sup>2</sup> für das Flurstück [redacted] ist höher als der nach Abzug von 10 DM/m<sup>2</sup> (§ 19 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBERG) verbleibende Bodenwert von 13,62 DM/m<sup>2</sup> bzw. 15,20 DM/m<sup>2</sup>. Er ist deshalb entsprechend § 19 Abs. 3 Satz 2 SachenRBERG zu berücksichtigen. Entsprechend § 68 Abs. 1 SachenRBERG ergibt sich nach Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes im Ergebnis für das Flurstück [redacted] ein Abfindungswert von 9,45 DM/m<sup>2</sup> (= 4,83 Euro/m<sup>2</sup>) und für das Flurstück [redacted] von 10,08 DM/m<sup>2</sup> (= 5,15 Euro/m<sup>2</sup>).

Keine Abschläge sind dem gegenüber bei der Bewertung der verbleibenden Flurstücke und [redacted] vorzunehmen. Davon ist auch der Widerspruchsausschuss ausgegangen und hat zu Recht deren Abfindungswert mit dem Bodenwert gleich gesetzt. Diese Flurstücke weisen keine – in selbständigem Eigentum stehende – Bebauung auf, so dass keine Unterscheidung zwischen Boden- und Abfindungswert getroffen werden muss. Bei ihnen kommt weder der Halbteilungsgrundsatz des § 68 Abs. 1 SachenRBERG zur Anwendung noch ein Abzug nach § 19 Abs. 2 und 3 SachenRBERG oder sonstigen Vorschriften in Betracht. Dies entspricht der Regelung des § 70 Abs. 3 SachenRBERG für abtrennbare übergroße Flächen eines fremdbebauten einheitlichen Grundstücks. Mögen die benachbarten Flurstücke auch aus der tatsächlichen Zuordnung zu den bebauten Flurstücken [redacted] und [redacted] selbst Baulandeigenschaft herleiten, folgt daraus aber noch keine Notwendigkeit zur hälftigen Aufteilung des Bodenwertes. Denn sie sind rechtlich selbständige Flurstücke und mit keinen dinglichen Nutzungsrechten aus fremdem Gebäudeeigentum belastet. Es wäre auch keine Rechtfertigung dafür erkennbar, den Grundstücksnutzer hälftig am Bodenwert solcher Flächen zu beteiligen, die zum Bau seines Eigenheimes nicht unbedingt erforderlich waren. Für die beiden Flurstücke [redacted] und [redacted] sind danach dieselben – unbereinigten – Bodenwerte für baureifes Land maßgebend, wie sie für die Flurstücke [redacted] und [redacted] festgestellt worden sind, mithin 31,50 DM/m<sup>2</sup> (= 16,11 Euro/m<sup>2</sup>).

Das gilt zunächst für die nur 107 bzw. 102 m<sup>2</sup> großen Flächen der Flurstücke [redacted] und [redacted] (Westteil), die zwischen den beiden bebauten Grundstücken und der [redacted] Straße liegen. Entscheidend ist nämlich nicht nur, ob eine Fläche für sich genommen einen geeigneten Bauplatz abgibt. Das Bundesverwaltungsgericht hat auch eine für sich allein nicht bebaubare Fläche

neben einem Baugrundstück dann als im Grundstücksverkehr mit Baulandqualität ausgestattet angesehen, wenn diese Eigenschaft aus einer engen räumlichen Beziehung zu dem benachbarten Baugrundstück folgt (Urt. v. 16.9.1975, RdL 1976, 74 [75]). Hier besteht angesichts des Angewiesenseins der bebauten Grundstücke auf diese "Zuwegungsgrundstücke" eine eindeutige Zuordnung zu den Flurstücken und , die auch eine Bewertung der zwischen ihnen und der straße liegenden Flächen als Bauland rechtfertigt.

Gleiches gilt im Ergebnis aber auch hinsichtlich der 337 m<sup>2</sup> großen Restfläche des Flurstücks . Zwar liegt sie nach der im Augenschein bestätigten schriftlichen Stellungnahme der Gemeinde vom 30.12.1996 und dem ihr beigefügten Flächennutzungsplanentwurf vom Mai 1993 im Außenbereich und kann dem Flurstück an sich nur als Garten- oder Grünfläche zugeordnet werden. Eine selbständige Bebauung erscheint also ausgeschlossen. Da aber das Gebäude der Beigeladenen zu 3 und 4 auf der Grenze zwischen den Flurstücken und errichtet ist, benötigt es jedenfalls den gesetzlichen Mindestabstand von drei Metern (vgl. § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO) auf dem angrenzenden unbebauten Grundstück. Damit ist die Restfläche ebenfalls zu einem nennenswerten Teil dem bebauten Flurstück zugeordnet und einer eigenständigen Nutzung nicht mehr zugänglich. Dieser Umstand rechtfertigt es für den Senat, auch die Ostfläche des Flurstücks als Bauland zu bewerten.

Der Klage musste nach allem unter Abweisung im Übrigen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang stattgegeben werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1, § 162 Abs. 2 und 3 VwGO.

Die Entscheidung über die Gebührenpflicht beruht auf § 60 LwAnpG i.V.m. § 147 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, die Entscheidung über die Erhebung eines anteiligen Auslagenpauschsatzes auf § 147 Abs. 2 Satz 1 FlurbG.

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 Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, O2625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteiles einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteiles 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 das Urteil 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 als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst vertreten lassen.

gez.:

Dr. Sattler

Kober

### **Beschluss**

Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG und in Übereinstimmung mit dem übereinstimmend für erledigt erklärten Verfahren F 7 D 19/01

auf 26.720,00 Euro

festgesetzt. Dabei geht der Senat von der Differenz zwischen der von der Klägerin der Sache nach auf der Grundlage eines erstrebten Bodenwertes von – ungekürzten – 43,00 DM/m<sup>2</sup> gewünschten Wertermittlung (= 72.584,00 DM bei insgesamt 1.688 m<sup>2</sup>) und dem Gesamtabfindungswert unter Berücksichtigung der angegriffenen Wertermittlung aus.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:

Dr. Sattler

Kober