

RzF - 67 - zu § 64 LwAnpG

1. **Sichert die Flurneuordnungsbehörde in einem Verfahren gemäß Landwirtschaftsanpassungsgesetz dem Bodeneigentümer verbindlich zu, dass er eine von ihm eingebrachte bestimmte Fläche des Verfahrensgebiets im Bodenordnungsplan zugeteilt bekommen wird, ist es grundsätzlich unerheblich, wie diese Fläche bewertet wird und entfällt diesbezüglich das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage gegen die Wertermittlung.**
2. **Maßgeblicher Zeitpunkt für eine dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es kann nicht auf einen früheren Zeitpunkt – etwa den der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens – abgestellt werden.**
3. **Ein auf eine höhere Wertfestsetzung gerichteter Widerspruch kann zum Anlass genommen werden, die Wertfestsetzung zu Lasten des Widerspruchsführers zu ändern nach einem entsprechenden Hinweis. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb eine sogenannte reformatio in peius im flurbereinigungsrechtlichen Widerspruchsverfahren ausgeschlossen sein sollte.**
4. **Wurde eine Fläche zum Wertermittlungsstichtag als Weg tatsächlich genutzt und in der Wertermittlung als Weg bewertet, ist es unerheblich, dass der Weg für die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke und Kleingärten nicht (zwingend) notwendig ist und der Bodeneigentümer die streitgegenständliche Fläche nicht zur Nutzung als öffentlicher Weg freigegeben hat.**

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 28.11.2007 - 7 F 234/06

Aus den Gründen:

I.

Soweit die Klägerin ihre Klage zurückgenommen hat, ist das Verfahren nach § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen.

II.

Soweit sich die Klage gegen die Wertermittlung für die durch die Heiztrasse in Anspruch genommene Teilfläche des Flurstücks 76 richtet, ist sie bereits unzulässig (1.); im Übrigen ist die Bewertung dieser Teilfläche auch nicht zu beanstanden (2).

1. Die Unzulässigkeit der Klage ergibt sich allerdings nicht schon aus § 142 Abs. 2 FlurbG. Insbesondere steht § 142 Abs. 2 FlurbG der Zulässigkeit der Klagen nicht entgegen. Nach Satz 1 der Bestimmung ist die Klage ohne ein Vorverfahren zulässig,

wenn über einen Widerspruch innerhalb einer Frist von sechs Monaten sachlich nicht entschieden worden ist. Die Erhebung der Klage ist nach Satz 2 in diesem Fall nur bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten seit Ablauf der Frist nach Satz 1 möglich. Diese Frist von insgesamt neun Monaten hat die Klägerin nicht eingehalten. Zwischen der Erhebung des Widerspruchs und der Klageerhebung liegt ein Zeitraum von fast zwei Jahren. Zurückzuführen ist dies auf die verzögerte Behandlung des Widerspruchs insbesondere durch das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha, das erst mehr als ein Jahr nach Widerspruchserhebung über die Abhilfe des Widerspruchs entschieden hat. Die Klägerin hat aus dieser von ihr selbst gerügten verzögerten Behandlung des Widerspruchs nicht die Konsequenzen gezogen, innerhalb der Frist des § 142 Abs. 2 Satz 2 FlurbG Klage zu erheben. Unerheblich ist, dass die Klägerin über den Fristablauf nicht belehrt worden ist, denn die Vorschrift des § 58 VwGO über die Rechtsbehelfsbelehrung betrifft die Klagefrist des § 142 Abs. 2 FlurbG nicht (BVerwG, Urteil vom 16.08.1995 – 11 C 2.95 -, DVBl. 1996, 105 = RdL 1995, 332 = juris Rdn. 24 => RzF - 8 - zu § 142 Abs. 2 FlurbG>).

Der Beklagte hat sich aber nicht auf den Fristablauf berufen, sondern sachlich über den Widerspruch der Klägerin entscheiden. Hierdurch ist die volle gerichtliche Sachprüfung eröffnet worden (dafür etwa BayVGh, Urteil vom 20.04.2004 – 13 A 02.718 -, RdL 2004, 322 = juris Rdn. 17 => RzF - 10 - zu § 142 Abs. 2 FlurbG>; Schoof in Seehusen/Schwede, FlurbG, Kommentar, 7. Aufl. 1997, § 142 Rdn. 17 mit allerdings unzutreffendem Hinweis auf das Urteil des BVerwG vom 08.11.1973 – V C 17.72 -, BayVBl. 1975, 49, das sich zu dieser Frage nicht äußert).

Die Klage ist insoweit aber deshalb unzulässig, weil das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin nachträglich entfallen ist. Der Beklagte hat im Erörterungstermin vom 27.09.2007 verbindlich zugesichert, dass die Klägerin die Flurstücke 76, 101/75 und 102/75 mit Ausnahme der für den Weg und für die Funktionalfläche des Pumpenhauses (Brunnen) benötigten Fläche im Bodenordnungsverfahren zugeteilt bekommt. Derartige Zusicherungen im Sinne des § 38 ThürVwVfG sind im Flurbereinigungsrecht grundsätzlich zulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.01.2007 – 10 C 1.06 -, NVwZ-RR 2007, 456 = DÖV 2007, 613 = UPR 2007, 226 = juris Rdn. 23 ff. => RzF - 105 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>). Wird der Klägerin die jetzt noch für die Heiztrasse benötigte Teilfläche des Flurstücks 76 aber ohnehin im Bodenordnungsplan zugeteilt, ist es grundsätzlich unerheblich, wie diese Fläche bewertet wird. Die Klägerin könnte ihre Rechtsposition im Bodenordnungsverfahren durch eine höhere Bewertung der von ihr in das Verfahren eingebrachten Fläche der Heiztrasse (Teilfläche des Flurstücks 76) nur dann verbessern, wenn diese Fläche als Tauschfläche für eine andere Fläche in Betracht kommen würde. Dafür spricht nach der verbindlichen Zusage des Beklagten aber nichts. Unerheblich ist, dass nach dem zwischen ihr und der Beigeladenen geschlossenen Pachtvertrag die Höhe des ihr gezahlten Pachtzinses für die Trassenfläche möglicherweise von der Wertermittlung abhängt.

2. Die Klage hätte insoweit – ihre Zulässigkeit unterstellt – auch in der Sache keinen Erfolg. Die angefochtene Wertermittlung für die von der Heiztrasse in Anspruch genommene Fläche (einschließlich des gesamten Bereichs zwischen Trasse und Straße) in der Gestalt des Widerspruchsbescheides verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte ist nicht zu einer zu niedrigen Bewertung dieser Teilfläche des Flurstücks 76 gelangt.

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) muss jeder Teilnehmer im Bodenordnungsverfahren für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land von gleichem Wert abgefunden werden; § 58 Abs. 1 Satz 2 LwAnpG soll die Landabfindung in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage den alten Grundstücken entsprechen (s. auch die vergleichbare Regelung in § 44 Abs. 4 FlurbG).

Weitere Bestimmungen über die wertgleiche Abfindung und die zu diesem Zweck vorzunehmende Wertermittlung der jeweiligen Grundstücke enthält das Landwirtschaftsanpassungsgesetz selbst nicht, so dass gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden sind. Für die Wertermittlung folgt hieraus gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG, dass die Werte der Grundstücke nach den §§ 27 bis 33 FlurbG zu ermitteln sind (vgl. etwa OVG Greifswald, Urteil vom 16.04.1998 – 9 K 28/97 -, AgrarR 1999, 257 = VIZ 1999, 553; OVG Magdeburg, Urteil vom 13.08.1996 – 8 K 2/95 -, AgrarR 1997, 297 = RdL 1997, 296 = RzF – 1 – zu § 58 Abs. 1 LwAnpG <= RzF - 1 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG>; OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 25.01.2001 – 8 D 12/98.G -; Senatsurteil vom 17.12.2003 – 7 F 884/01 - <= RzF - 9 - zu § 63 Abs. 2 LwAnpG>).

Maßgeblicher Zeitpunkt für eine dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung ist dabei nicht der (erst in der Zukunft liegende) Zeitpunkt der wertgleichen Abfindung, sondern der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (vgl. dazu Senatsurteil vom 18.10.2006 – 7 F 465/04 – <= RzF - 60 - zu § 64 LwAnpG> unter Hinweis auf SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 – F 7 D 27/04 -, RdL 2006, 325 und juris; in diesem Sinne wohl auch schon BVerwG, Beschluss vom 10.05.1996 – 11 B 33.96 – juris). Entgegen der Auffassung der Klägerin kann insoweit auch nicht auf einen früheren Zeitpunkt – etwa den der Einleitung des Bodenordnungsverfahrens – abgestellt werden. Dies ergibt sich insbesondere nicht aus § 34 Abs. 1 FlurbG, wonach von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses (bzw. hier des Bodenordnungsbeschlusses) bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplans u. a. Änderungen der Nutzungsart der Grundstücke der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bedürfen. Die Frage der Genehmigungsbedürftigkeit von Nutzungsänderungen (§ 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG) oder der in § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG angesprochenen Baumaßnahmen hat nichts mit der Frage des maßgeblichen Bewertungszeitpunkts zu tun. Die Wertermittlung im Flurbereinigungsverfahren (und damit auch im Bodenordnungsverfahren) hat jeweils den aktuellen Wert der Einlageflurstücke zu ermitteln. Sie ist Grundlage für die Abfindung der einzelnen Teilnehmer (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG), für die der Zeitpunkt maßgebend ist, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG). Dementsprechend sind spätere Wertänderungen, die zum Zeitpunkt des nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG maßgeblichen Stichtages vorliegen, bei der Ermittlung des Abfindungsanspruchs zu berücksichtigen (vgl. SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 – F 7 D 27/04 – juris Rdn. 24). Dies hat zwar nicht zur Folge, dass die Behörde verpflichtet wäre, die Wertermittlung ständig zu aktualisieren und den jeweiligen Wertänderungen anzupassen (vgl. SächsOVG, a. a. O. Rdn. 26). Andererseits kann es für die Wertermittlung aber auch nicht darauf ankommen, welchen Wert das jeweilige Grundstück zu einem früheren Zeitpunkt hatte.

Nach diesen Maßstäben ist die Bewertung der streitigen Teilfläche des Flurstücks 76 nicht zu beanstanden.

Zunächst kann die Klägerin eine höhere Bewertung durch Einstufung der Trassenfläche als Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (GFLF) nicht schon deshalb beanspruchen, weil das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha ihr dies nach der Abhilfeverhandlung mit Schreiben vom 11.05.2005 in Aussicht gestellt hatte. Abgesehen davon, dass die Aussage ohnehin mit der Einschränkung versehen war, wegen der Leitungsrechte müsse insoweit eine zweite Wertklasse eingeführt werden, konnte das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha die Befugnis des Ministeriums, die Wertermittlung als Fachaufsichts- und Widerspruchsbehörde zu überprüfen, nicht einschränken.

Die von der Klägerin angestrebte Einstufung dieser Teilfläche als Gebäude und

Freifläche Land- und Forstwirtschaft (GFLF) ist auch sachlich nicht gerechtfertigt. Als Gebäude- und Freifläche sind nur diejenigen Flächen einzuordnen, auf denen Gebäude errichtet worden sind oder die – soweit sie unbebaut sind – den Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Dazu rechnen hier etwa die für das Heizhaus und das Pumpenhaus ausgewiesenen Gebäude- und Freiflächen, die benötigt werden, um diese betreten und sinnvoll nutzen zu können. Derartige Flächen erfahren durch die Bebauung eine Aufwertung und sind deshalb höher zu bewerten als das umliegende Acker- oder Grünland. Zu diesen Flächen gehört die Fläche, auf der die Heiztrasse verläuft, nicht. Bei der Heiztrasse handelt es sich um eine oberirdisch verlaufende Leitung, die mit mehr oder weniger großen Beeinträchtigungen der Grundstücksnutzung verbunden ist. Ackerflächen, auf denen derartige Trassen verlaufen, erlangen dadurch keine Werterhöhung, sondern wegen der eingeschränkten oder fehlenden landwirtschaftlichen Nutzbarkeit eine Wertminderung. Dementsprechend ist die im Vergleich zu den umgebenden Ackerflächen niedrigere Bewertung des „Trassenbandes“ (einschließlich eines Teils der Fläche zwischen Trasse und nördlicher Grundstücksgrenze) nachvollziehbar, zumal die Klägerin selbst darauf verweist, dass eine sinnvolle Nutzung dieses Grundstücksteils praktisch nicht möglich sei (so etwa im Schriftsatz vom 29.12.2005 an das Ministerium). Soweit die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat darauf hingewiesen hat, dass unter der Rasenfläche zwischen Heiztrasse und Straße eine Ver- und Entsorgungsleitung verlaufe und dort wegen vorhandener Betonreste nichts angepflanzt werden könne, rechtfertigt keine höhere Bewertung dieses Grundstücksteils. Entsprechendes gilt für ihre Aussage, die Fläche sei deshalb nicht eingezäunt und mit in die Nutzung durch das Damwild einbezogen worden, weil noch Wartungsarbeiten an der Heiztrasse hätten ermöglicht werden sollen.

Der Teil der Grundstücksfläche, auf dem die Heiztrasse verläuft, kann auch nicht deshalb als Gebäude- und Freifläche eingeordnet werden, weil die Heiztrasse relativ kurz ist und der gesamte Bereich zwischen Heizhaus und Drogentrocknung möglicherweise früher zum Abstellen von Fahrzeugen der LPG genutzt worden ist; entscheidend sind – wie dargelegt – die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Wertermittlung.

III.

Soweit sich die Klage gegen die Wertermittlung für die in der Anlage 2 zum Vorbescheid als Weg II ausgewiesenen Teilflächen der Flurstücke 76, 101/75 und 102/75 richtet, ist sie zulässig, aber unbegründet. Die streitige Wertermittlung ist nicht zu beanstanden.

Die Klägerin rügt zunächst, dass das Ministerium als Widerspruchsbehörde nicht zu einer Abwertung berechtigt gewesen sei. Sie weist in diesem Zusammenhang auf das bereits erwähnte Urteil des Sächsischen OVG vom 27.07.2006 - F 7 D 27/04 - (RdL 2006, 325 und juris Rdn. 29 f.) hin, das ausgeführt hat, eine reformatio in peius (d. h. Verschlechterung zum Nachteil des Betroffenen) im Widerspruchsverfahren sei, sofern man sie überhaupt für zulässig halte, jedenfalls auf den Gegenstand des Widerspruchsverfahrens beschränkt. Eine Teilanfechtung durch einen auf eine höhere Wertermittlung gerichteten Verpflichtungswiderspruch könne nicht zum Anlass genommen werden, auch über den nicht angefochtenen Gegenstand der Ausgangsentscheidung, der mangels Anfechtung bestandskräftig sei zu entscheiden. Soweit diese Ausführungen dahin zu verstehen sein sollten, dass ein auf eine höhere Wertfestsetzung gerichteter Widerspruch nicht zum Anlass genommen werden dürfe, die Wertfestsetzung zu Lasten des Widerspruchsführers zu ändern, folgt der Senat ihnen nicht. Wird die Wertermittlung für ein bestimmtes Grundstück oder den Teil eines Grundstücks angefochten, erwächst die Wertermittlung insoweit gerade nicht in Bestandskraft. Die angefochtene Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung kann insbesondere nicht in der Weise „aufgeteilt“ werden, dass die Feststellung des Werts

einer bestimmten Fläche sozusagen als „Mindestwert“ in Bestandskraft erwächst und nur noch eine „ergänzende Verpflichtung“ des Beklagten zur Erhöhung des bisher festgestellten Bodenwertes geprüft wird. Es ist ferner kein Grund ersichtlich, weshalb eine sog. reformatio in peius im flurbereinigungsrechtlichen Widerspruchsverfahren ausgeschlossen sein sollte. Die Klägerin ist durch das Schreiben des Amts für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha auch ausdrücklich auf die geplante Herabsetzung der Bewertung der fraglichen Wegfläche hingewiesen worden; eines darüber hinausgehenden „Verböserungshinweises“ bedurfte es jedenfalls nicht.

In der Sache macht die Klägerin geltend, dass es sich bei der fraglichen Fläche früher um eine Funktionalfläche der Drogentrocknungsanlage gehandelt habe. Darauf kommt es aber nicht an. Entscheidend für die Wertermittlung sind – wie dargelegt – die tatsächlichen Verhältnisse zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag. Zu diesem Zeitpunkt wurde die als WEG II eingestufte Fläche als Weg genutzt; sie wird im Übrigen erkennbar auch bis heute noch so genutzt. Die eingezäunte Funktionalfläche der (heute offenbar nicht mehr betriebenen) Drogentrocknungsanlage endet an diesem Weg.

Der Einstufung der fraglichen Fläche als „Weg“ steht auch nicht entgegen, dass es sich dabei um keinen gewidmeten öffentlichen Weg im Sinne des Straßenrechts handelt. Landwirtschaftliche Wege, die auch entsprechend bewertet werden, unterfallen zumeist nicht dem Anwendungsbereich des Thüringer Straßengesetzes. Derartige Wege sind aber für den Eigentümer weniger wert als die angrenzenden Ackerflächen, da sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden können. Dem Umstand, dass es sich hier um einen Weg auf einem Privatgrundstück handelt, hat der Beklagte dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass er der überwiegend betonierten Wegefläche noch einen Restwert von 0,29 Euro/m² zugesprochen hat. Angesichts der zum Wertermittlungsstichtag festgestellten Nutzung des Wegs kann sich die Klägerin auch nicht darauf berufen, dass der Weg für die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke und Kleingärten nicht (zwingend) notwendig sei und sie die streitgegenständliche Fläche nicht zur Nutzung als öffentlicher Weg freigegeben habe.