

---

# THÜRINGER OBERVERWALTUNGSGERICHT



**Flurbereinigungsgericht**

7 F 618/12

---

## Im Namen des Volkes Urteil

In dem Verwaltungsstreitverfahren

des Herrn \_\_\_\_\_ G\_\_\_\_\_,  
S\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_

**Kläger**

bevollmächtigt:  
Rechtsanwalt Lutz Petrowitz,  
Johannesstraße 176, 99084 Erfurt

**gegen**

den Freistaat Thüringen,  
vertreten durch die Thüringer Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft,  
Werner-Seelenbinder-Straße 8, 99096 Erfurt

**Beklagter**

**beigeladen:**

S\_\_\_\_\_ GmbH G\_\_\_\_\_,  
vertreten durch den Geschäftsführer,  
G\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ S\_\_\_\_\_

**Beigeladene**

bevollmächtigt:  
Rechtsanwälte ECOVIS L + C Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,  
Kohlgartenstraße 31b, 04315 Leipzig

**wegen**

des Bodenordnungsverfahrens „Milchviehanlage und Durchfahrtsilo G\_\_\_\_\_“  
(hier: Abfindungszusage zum Bodenordnungsplan)

---

---

hat der 7. Senat des Thüringer Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Hüscher, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Hoffmann und die ehrenamtlichen Richter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 28. September 2015 **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

Zur Abgeltung der dem Gericht entstandenen baren Auslagen wird ein Pauschsatz von 50 Euro erhoben; ferner wird eine Verfahrensgebühr festgesetzt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird zugelassen.

### **Tatbestand**

Der Kläger wendet sich gegen eine Abfindungszusicherung im Bodenordnungsverfahren „Milchviehanlage und Durchfahrtsilo G\_\_\_\_\_“.

Der Kläger ist Eigentümer mehrerer Grundstücke im Bodenordnungsgebiet. Die Beigeladene ist ebenfalls Eigentümerin von Grundstücken im Bodenordnungsgebiet sowie Eigentümerin landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Anlagen, die sich zum Teil auf Grundstücken des Klägers befinden. Sie hatte sich in der Vergangenheit vergeblich um einen Ankauf der für ihre Anlagen benötigten Flächen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz bemüht; ihre Revision gegen das eine entsprechende Klage abweisende Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts wies der Bundesgerichtshof durch Urteil vom 29.09.2000 - V ZR 421/99 - zurück.

---

In dem auf Antrag des Klägers und (später) der Beigeladenen eingeleiteten Bodenordnungsverfahren führte das Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera (im Folgenden: ALF Gera) im Jahre 2007 eine Wertermittlung durch; Wertermittlungstichtag war der 31.12.2006. Bei der Wertermittlung wurden die als „Gebäude- und Freifläche Landwirtschaft“ (GFLF I) eingestuft und mit Anlagen bebauten Flächen mit der Wertverhältniszahl von 270 WE/ha (dies entspricht 2,70 €/m<sup>2</sup>) bewertet. Für die als „Mischgebiet Dorf“ (GFMI II) eingestufte Fläche des Flurstücks a der Flur 1 in der Gemarkung G\_\_\_\_\_ wurde eine Wertverhältniszahl von 840 WE/ha (dies entspricht 8,40 €/m<sup>2</sup>) festgelegt. Die Ergebnisse der Wertermittlung wurden den Verfahrensbeteiligten am 15.01.2008 offengelegt und durch Bescheid vom 12.02.2008 festgestellt. Der Kläger erhob gegen die am 27.03.2008 im Amtsblatt der Stadt Schleiz bekanntgemachte Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung am 04.04.2008 Widerspruch. Der Vorsitzende der Spruchstelle änderte durch Vorbescheid vom 10.07.2009 die Wertermittlung in zwei Punkten (u. a. wurde die Wertklasse GFLF I zugunsten des Klägers von 270 WE/ha, d. h. von 2,70 €/m<sup>2</sup>, angehoben auf 370 WE/ha, d. h. auf 3,70 €/m<sup>2</sup>) und wies den Widerspruch des Klägers im Übrigen zurück. Daraufhin beantragte der Kläger am 23.07.2009 die Entscheidung der Spruchstelle. Im Rahmen eines Besprechungstermins am 02.09.2009 im Ministerium unterschrieb er eine Erklärung, wonach er akzeptiere, dass im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens seine Einlage mit 3,70 €/m<sup>2</sup> bewertet werde und er insoweit seinen Widerspruch zurücknehme und ihn für erledigt erkläre. Weiter heißt es in der Erklärung unter Nr. 2, dass der Kläger die Bewertung des Einlageflurstücks a (der Beigeladenen) als GFMI II mit 8,40 €/m<sup>2</sup> nicht akzeptiere und insoweit seinen Widerspruch nicht zurücknehme. Der Vorsitzende der Spruchstelle sandte sodann die Verfahrensunterlagen an das ALF Gera mit dem Bemerkten zurück, der Kläger habe im Rahmen des Besprechungstermins die im Vorbescheid getroffenen Regelungen akzeptiert und seinen Widerspruch für erledigt erklärt.

Das ALF Gera hörte die Beteiligten im August 2010 zu ihren Wünschen hinsichtlich der Abfindung an und erarbeitete in der Folgezeit ein Abfindungskonzept, auf dessen Grundlage es am 20.09.2011 u. a. gegenüber dem Kläger und der Beigeladenen die streitgegenständliche verbindliche Zusicherung zur Gestaltung ihrer Abfindungen im noch zu erstellenden Bodenordnungsplan abgab. Vorgesehen ist im Wesentlichen, dass der Kläger (Ordnungsnummer \_\_\_\_\_) im Bereich der Milchviehanlage die mit Gebäuden überbauten und für die Nutzung der Gebäude benötigten Grundstücke

---

bzw. Grundstücksteile an die Beigeladene (Ordnungsnummer \_\_\_\_\_) abgeben und dafür andere Flächen erhalten soll. Er soll außer mit Ackerflächen nach Nr. 2 der Zusicherung mit einer noch nicht festgelegten Teilfläche des Flurstücks a der Flur 1 in der Gemarkung G\_\_\_\_\_ abgefunden werden, so dass seine Abfindung wertmäßig insgesamt seinem in das Verfahren eingebrachten alten Eigentumsbestand entspricht. Auf dem Grundstück befindet sich u. a. noch ein ehemaliger Schafstall, der zurzeit zum Unterstellen von Hängern genutzt wird.

Den gegen die Zusicherung erhobenen Widerspruch des Klägers wies die Spruchstelle für Flurbereinigung beim damaligen Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz durch Widerspruchsbescheid vom 06.08.2012 zurück. Wegen der Einzelheiten wird auf die Begründung des Widerspruchsbescheids verwiesen, der dem Kläger am 20.08.2012 zugestellt worden ist.

Am 30.08.2012 hat der Kläger die vorliegende Klage erhoben.

Nachdem der Senat Zweifel an der Bestimmtheit der streitgegenständlichen Abfindungszusicherung geäußert hatte, hat der Beklagte mit Schriftsatz vom 23.09.2014 eine geänderte Abfindungskarte zur Abfindungszusicherung (aufgestellt im August 2014) zur Akte gereicht, in der u. a. eine ca. 3.329 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks a als Abfindungsgrundstück des Klägers vorgesehen ist.

In der mündlichen Verhandlung vor dem Senat hat der Vertreter des Beklagten folgende Erklärung abgegeben:

„Die Abfindungszusicherung vom 20.09.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 06.08.2012 wird in Nr. 2 dahingehend geändert, dass der Kläger die in der Arbeitskarte vom August 2014 dargestellte Teilfläche des Einlageflurstücks 32 von ca. 3329 m<sup>2</sup> erhält. Diese Fläche ist dem Kläger von der Beigeladenen beräumt und ohne Belastung mit Schadstoffen zur Verfügung zu stellen. Dieser Zusicherung liegt der festgestellte Grundstückswert von 8,40 € pro m<sup>2</sup> zu Grunde. Sollte sich dieser Wert erhöhen oder ermäßigen, erhält der Kläger eine entsprechend kleinere oder größere Fläche.“

Der Kläger führt zur Begründung seiner Klage im Wesentlichen aus:

Vor dem Hintergrund der zivilrechtlich erstrittenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 29.09.2000 - V ZR 421/99 -, die zwischen den Beteiligten bindend sei, stehe unzweifelhaft fest, dass die Rechtvorgängerin wie auch die Rechtsnachfolgerin der Bäuerlichen Aktiengesellschaft G\_\_\_\_\_ hinsichtlich seiner Grundstücke nicht ankaufsberechtigt sei und er zu Recht die Einrede der geringen Restnutzungsdauer

---

erhoben habe. Daran ändere auch die Abfindungszusicherung nichts, denn die zivilrechtliche Entscheidung des BGH sei auch für das Bodenordnungsverfahren zu beachten. Nach Auffassung der Rechtsprechung seien Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz samt den sie flankierenden Detailregelungen bei der Ermessensentscheidung der Flurbereinigungsbehörde zu beachten und stellten in der Regel für die Entscheidungsfindung maßgebliche Abfindungskriterien dar.

Daher habe die Widerspruchsbehörde auch folgerichtig ausgeführt, dass besondere Abwägungen der Behörde zu treffen seien, wenn der weichende Grundstückseigentümer entweder mit Land oder in Geld abgefunden werden solle und ihm zuvor aber Einreden nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zugestanden hätten. So liege der Fall hier. Es bedürfe besonderer Ermessenserwägungen, wenn der vor dem BGH obsiegende Grundstückseigentümer gleichwohl im Rahmen eines behördlichen Verfahrens durch die Entscheidung eines Sachbearbeiters seine Grundstücke verlieren solle. Wenn das höchste deutsche Zivilgericht entschieden habe, dass der Grundstückseigentümer mit seiner Fläche nicht zugunsten des Gebäudeeigentümers weichen müsse, könne nicht ein Sachbearbeiter den Zweck des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes, leistungs- und wettbewerbsfähige Landwirtschaftsbetriebe wiederherzustellen und zersplitterten und unwirtschaftlich geformten Grundbesitz wiederherzustellen, höher stellen als das Wiederherstellungsinteresse des Grundstückseigentümers. Wenn aufgrund der Abwägung im Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz eine Übertragung des Grund und Bodens auf die Gebäudeeigentümerin stattfinden solle, was der BGH zuvor im Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz abgelehnt habe, könne dies einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz darstellen.

Er - der Kläger - wolle auch weiterhin seinen Grundbesitz erhalten und nicht durch ein behördliches Verfahren trotz einer gegenteiligen Entscheidung des höchsten deutschen Zivilgerichts wieder entzogen bekommen. Auch wenn die Restnutzungsdauer keinen Einfluss auf die Befugnis zur Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens habe, sei sie bei der Ermessensausübung durchaus zu berücksichtigen. Dies sei hier nicht geschehen. Die von der Widerspruchsbehörde in ihrem Widerspruchsbescheid vertretene Rechtsauffassung, dass § 64 Abs. 2 LwAnpG der Beigeladenen das Recht gebe, ihm - dem Kläger - den Besitz an seinen Flächen vorzuenthalten, sei nicht haltbar.

---

Die Abfindungszusicherung sei schließlich auch deshalb aufzuheben, weil kein exakter Wertermittlungsstichtag genannt werde, der jedoch zwingend Voraussetzung sei, um die Junktim-Klausel des Art. 14 GG zu erfüllen, wenn der Grundstückseigentümer mit seiner Fläche weichen solle.

Der Kläger beantragt,

den Widerspruchsbescheid des damaligen Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz vom 06.08.2012 in Gestalt der im heutigen Verhandlungstermin vorgenommenen Änderungen der Abfindungszusicherung aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Bescheidung an das Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft zurückzuverweisen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er verweist u. a. auf die zwischenzeitlich erfolgte Nachbesserung der Abfindungszusicherung.

Die Beigeladene ist der Klage ohne eine eigene Antragstellung entgegengetreten und führt zur Begründung im Wesentlichen aus:

Auch der Kläger habe die Einleitung eines Bodenordnungsverfahrens beantragt und den Anordnungsbeschluss vom 27.01.2004 nicht angegriffen. Zurzeit versuche der Kläger, seine Eigentumsflächen, auf denen sich ihre - der Beigeladenen - Gebäude befänden, auf dem Zivilrechtsweg herauszuklagen. Das Landgericht Gera habe seine auf Herausgabe der Flächen nebst Gebäuden gerichtete Klage durch Urteil vom 05.04.2012 - 4 O 997/11 - abgewiesen; das Urteil sei noch nicht rechtskräftig.

Mit den angegriffenen Bescheiden setze sich der Kläger inhaltlich nicht auseinander. Er vertrete lediglich die Auffassung, dass die Frage der Restnutzungsdauer bei der behördlichen Ermessensausübung hätte berücksichtigt werden müssen. Er führe nicht aus, was aus seiner Sicht nach bei „richtiger“ Ermessensausübung hätte entschieden werden müssen. Tatsächlich sei die Restnutzungsdauer der streitgegenständlichen Gebäude im anhängigen Flurbereinigungsverfahren berücksichtigt worden. So werde etwa im angegriffenen Abfindungszusicherungsbescheid ausgeführt,

---

dass wegen der geringen Restnutzungsdauer vom Halbteilungsgrundsatz nach § 68 Abs. 1 SachenRBERG abgewichen worden sei und somit der volle Wert der vom Kläger abzugebenden Flächen im Rahmen der Wertermittlung Berücksichtigung finde.

Die Entscheidung der Flurneuordnungsbehörde, den Grund und Boden ihr - der Beigeladenen - als Gebäudeeigentümerin zuzuordnen, sei ermessensfehlerfrei. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Hinweis des Klägers auf das zu seinen Gunsten ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.09.2000. Der Kläger verkenne, dass eine zivilrechtliche Klage nach dem SachenRBERG eine andere Zielrichtung verfolge als ein Bodenordnungsverfahren. Im notariellen Vermittlungsverfahren werde der Bodeneigentümer verpflichtet, sein Eigentum zu einem bestimmten Geldbetrag zu übereignen. Im Gegensatz dazu erhalte er im Bodenordnungsverfahren eine Abfindung in Land gleicher Art und Güte. Vor diesem Hintergrund sei es gerechtfertigt, dass der Bodeneigentümer im notariellen Vermittlungsverfahren den Einwand nach § 31 SachenRBERG erheben könne. Das gelte aber nicht für das Bodenordnungsverfahren, das sich an den Zielen des LwAnpG auszurichten habe. Hier sei nicht danach zu fragen, welche Restnutzungsdauer ein im selbständigen Eigentum eines Dritten stehendes Gebäude habe. Vielmehr habe die Behörde abzuwägen, ob das jeweilige Gebäude nach wie vor durch landwirtschaftlich veranlasste Tätigkeiten genutzt werde und ob seine Nutzung mit den Zielen des LwAnpG vereinbar sei, was hier der Fall sei. Im Gegensatz dazu sei der Kläger nicht selbst Landwirt und somit weder auf die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen noch auf die Bewirtschaftung von Stallanlagen angewiesen. Die Flurneuordnungsbehörde habe demnach keine Veranlassung gehabt, im Rahmen der Abwägung eine Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob ihre - der Beigeladenen - baulichen Anlagen dem Kläger zuzuordnen wären.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze einschließlich der Anlagen sowie auf die Niederschriften über die Verhandlungstermine vom 08.07.2014 und vom 28.09.2015 sowie die darin aufgeführten Unterlagen verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

---

## Entscheidungsgründe

### I.

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die Abfindungszusicherung vom 20.09.2011 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 06.08.2012 und der nachträglichen Änderung in der mündlichen Verhandlung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Abfindungszusicherungen sind im Flurbereinigungsverfahren und damit auch im Bodenordnungsverfahren grundsätzlich zulässig (vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 17.01.2007 - 10 C 1.06 -, BVerwGE 128, 87 = NVwZ-RR 2007, 456 = juris, dort insb. Leitsatz 1 und Rdn. 24 f.; Mayr in Wingerter/Mayr, Flurbereinigungsrecht, Kommentar, 9. Aufl. 2013, § 44 Rdn. 45). Die streitgegenständliche Abfindungszusicherung ist von der zuständigen Behörde in schriftlicher Form erteilt worden und genügt daher den Anforderungen des § 38 Abs. 1 ThürVwVfG. Dies gilt auch für die im Verhandlungstermin vom 28.09.2015 erklärte und in die Niederschrift über die mündliche Verhandlung aufgenommene Ergänzung der Zusicherung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 26.05.2003 - 8 B 73.03 -, NVwZ 2003, 997 = juris, dort insb. Leitsatz und Rdn. 6).

Das Amt hat sich bei der nach Durchführung der Wertermittlung und Anhörung der Beteiligten zu ihren Abfindungswünschen erteilten Abfindungszusicherung am Zweck des Bodenordnungsverfahrens (vgl. dazu §§ 3, 64 LwAnpG) orientiert. Die darin vorgesehene Abfindung beruht auf der gebotenen Abwägung der Belange der Verfahrensbeteiligten (vgl. dazu Mayr, a. a. O., § 44 Rdn. 46a m. w. N.) und ist inhaltlich nicht zu beanstanden:

Die streitgegenständliche Abfindungszusicherung ist zunächst nicht deshalb Bedenken ausgesetzt, weil sie eine Zuteilung der mit Gebäuden der Beigeladenen überbauten und für die Nutzung der Gebäude benötigten Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die sich zurzeit im Eigentum des Klägers befinden, an die Beigeladene vorsieht.

Dem steht nicht das rechtskräftige Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.09.2000 - V ZR 421/99 - (veröffentlicht u. a. in juris) entgegen, durch das ein Ankaufsrecht der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin nach dem Sachenrechts-



---

bereinigungsgesetz im Hinblick auf die geringe Restnutzungsdauer der Gebäude verneint worden ist.

Durch das in einem zivilgerichtlichen Verfahren zwischen der Beigeladenen und dem Kläger (also ohne Mitwirkung des Beklagten) ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs ist verbindlich nur über die Frage eines Ankaufsrechts der Beigeladenen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz entschieden worden. Es bindet nur die Beteiligten des dortigen Verfahrens und hindert die zuständige Flurbereinigungsbehörde nicht daran, in einem Bodenordnungsverfahren die Flächen, auf denen sich die Gebäude der Beigeladenen befinden sowie die Flächen, die darüber hinaus für eine sinnvolle Nutzung der Gebäude benötigt werden (Funktionalflächen), als Abfindung der Beigeladenen vorzusehen.

Die Zuweisung der Gebäude- und Funktionalflächen an die Beigeladene als Gebäudeeigentümerin trotz der geringen Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude und damit die darauf abzielende Zusicherung ist auch in der Sache nicht zu beanstanden.

Dies ergibt sich allerdings entgegen der vom Beklagten in seinem Widerspruchsbescheid vom 06.08.2012 (S. 5 oben) vertretenen Auffassung nicht schon daraus, dass der Beigeladenen aufgrund ihres Nutzungsrechts das Recht zu Errichtung eines neuen Gebäudes zusteht und die geringe Restnutzungsdauer daher im vorliegenden Verfahren keine Rolle spielen könnte. Eine geringe Restnutzungsdauer der auf in das Bodenordnungsverfahren eingebrachten Grundstücken befindlichen Gebäude, an denen nach § 27 des LPG-Gesetzes vom 02.07.1982 (GBl. DDR I Nr. 25 S. 443 oder der Vorläuferregelung in § 13 Abs. 2 des LPG-Gesetzes vom 03.06.1959 (GBl. DDR I Nr. 36 S. 577) Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht besteht (vgl. dazu auch Art. 233 § 2b EGBGB und BVerwG, Urteil vom 19.01.2011 - 9 C 3.10 - juris Rdn. 16), kann für die Zuteilungsentscheidung von Bedeutung sein, so dass die zuständige Behörde im Falle einer geringen Restnutzungsdauer der Gebäude zu prüfen hat, ob bei der im Bodenordnungsplan zu treffenden Zuteilungsentscheidung nicht dem Bodeneigentümer gegenüber dem Gebäudeeigentümer Vorrang einzuräumen ist (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 10.12.2003 - 9 C 5.03 -, juris Rdn. 18 a. E.). Soweit nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts etwas anderes dann gilt, wenn dem Gebäudeeigentümer ein Nutzungsrecht zusteht, das ihn zu einem Neubau berechtigen würde, versteht der

---

Senat diese Aussage dahin, dass sie nur den in Art. 233 § 4 EGBGB geregelten Fall des *dinglichen* Nutzungsrechts erfasst. Demgegenüber kann die in Art. 233 § 2b Abs. 4 EGBGB für das Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht angeordnete *entsprechende* Anwendung des Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 1 bis 3 EGBGB entgegen der Auffassung des Beklagten nicht dazu führen, dass die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude für die Zuteilungsentscheidung im Bodenordnungsverfahren ohne Bedeutung wäre. Die entsprechende Anwendung des Art. 233 § 4 Absatz 3 Satz 2 EGBGB hat zwar zur Folge, dass auch der Inhaber eines Gebäudeeigentums ohne dingliches Nutzungsrecht auf dem Grundstück ein neues Gebäude errichten kann (vgl. dazu und zur Einschränkung, dass der Nutzungszweck des neu zu errichtenden Gebäudes der früheren Nutzung entsprechen muss: BVerwG, Urteil vom 19.01.2011 - 9 C 3.10 -, juris - dort Leitsatz 2 und Rdn. 16). Sie ändert aber nichts daran, dass es sich hier um Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht handelt; sie führt vielmehr lediglich zur Entstehung eines schuldrechtlichen Nutzungsrechts (vgl. dazu, dass durch die entsprechende Anwendung des Art. 233 § 4 Abs. 3 Satz 3 EGBGB nur ein schuldrechtliches Nutzungsrecht entsteht, etwa von Oefele in Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 11, 4. Aufl. 2006 [in den neueren Auflagen des Kommentars wird diese Bestimmung nicht mehr kommentiert], Art. 233 § 2b EGBGB Rdn. 12). Die vom Beklagten der Sache nach befürwortete Gleichsetzung des schuldrechtlichen mit dem dinglichen Nutzungsrecht würde dazu führen, dass die Restnutzungsdauer der von einer ehemaligen LPG auf fremden Grundstücken errichteten Gebäude für die Zuteilungsentscheidung regelmäßig keine Rolle spielen könnte. Dies wiederum hätte zur Folge, dass für die im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.12.2003 - 9 C 5.03 - (juris Rdn. 18) hervorgehobene Prüfungspflicht der zuständigen Behörde bei der Zuteilungsentscheidung in der Praxis kaum ein Anwendungsbereich bliebe.

Die somit gebotene Berücksichtigung einer geringen Restnutzungsdauer der Gebäude besagt indes nicht, dass die Flurbereinigungsbehörde im Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz gezwungen wäre, in entsprechender Anwendung des § 31 SachenRBERG eine Zuteilungsentscheidung zugunsten des Grundeigentümers zu treffen. Soweit § 31 SachenRBERG dem Grundeigentümer das Recht gibt, im Falle einer Restnutzungsdauer der Gebäude von weniger als 25 Jahren den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrags oder Kaufvertrags zu verweigern, lässt sich dies nicht auf den Fall der Rechtsbereinigung nach dem LwAnpG

---

übertragen. Die Behörde hat hier vielmehr aufgrund einer Abwägung der jeweiligen Interessen zu prüfen, ob bei der im Bodenordnungsplan zu treffenden Zuweisungsentscheidung dem Boden- oder dem Gebäudeeigentümer der Vorrang einzuräumen ist (davon ausgehend auch BVerwG, Urteil vom 10.12.2003 - 9 C 5.03 -, juris Rdn. 18 a. E.). Sprechen gewichtigere Belange dafür, Boden- und Gebäudeeigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers zusammenzuführen, kann auch bei geringer Restnutzungsdauer der aufstehenden Gebäude eine Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum in der Hand des Gebäudeeigentümers gerechtfertigt sein. Die unterschiedliche Behandlung des Grundeigentümers im Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz einerseits und im Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz andererseits stellt keine mit Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbare sachwidrige Benachteiligung des Grundeigentümers dar. Sie ist vielmehr sachlich gerechtfertigt. Zum einen steht dem Nachteil des Grundeigentümers, im Bodenordnungsverfahren sein Land auch bei geringer Restnutzungsdauer eines darauf errichteten Gebäudes verlieren zu können, der Vorteil gegenüber, dass er in diesem Verfahren - anders als in der Sachenrechtsbereinigung - nicht gegen seinen Willen auf einen Geldzahlungsanspruch verwiesen werden kann, sondern nach § 58 Abs. 1 LwAnpG einen Anspruch auf wertgleiche Landabfindung hat (BVerwG, a. a. O., juris Rdn. 24). Zum anderen verfolgt das Landwirtschaftsanpassungsgesetz nach seinem § 3 den Zweck, der Entwicklung einer vielfältig strukturierten Landwirtschaft zu dienen und die Voraussetzungen für leistungsfähige und wettbewerbsfähige Landwirtschaftsbetriebe zu schaffen. Dies kann die Behörde dazu veranlassen, auch in Fällen einer geringen Restnutzungsdauer dem Gebäudeeigentümer, der Landwirtschaft betreibt, den dazu gehörenden Grund und Boden zuzuweisen.

Im vorliegenden Fall hat der Beklagte eine entsprechende Abwägungsentscheidung getroffen und ist dabei zu der Auffassung gelangt, dass gewichtigere Belange dafür sprechen, Boden- und Gebäudeeigentum in der Hand der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin zusammenzuführen. Zur Begründung hat er in der Abfindungszusicherung und dem den Widerspruch des Klägers zurückweisenden Widerspruchsbescheid u. a. darauf verwiesen, dass die Beigeladene am Standort G\_\_\_\_\_ eine Milchviehanlage mit 180 Milchkühen betreibt und ohne diesen Betriebsteil ihren Betrieb grundlegend umstrukturieren müsste. Demgegenüber sei der Kläger nicht als Landwirt tätig; sein Interesse bestehe darin, die eigenen und seit langem in Familienbesitz befindlichen Flächen zu verpachten. Die vorgesehene Abfindung in Land brin-

---

ge für ihn lediglich den Nachteil mit sich, dass er eine „Verlegung“ seiner Flächen dulden müsse. Gegen diese die Abwägungsentscheidung tragenden Erwägungen des Beklagten ist nichts zu erinnern. Die Abwägungsentscheidung berücksichtigt hinreichend die gegenläufigen Interessen der Beteiligten und trägt der sich aus § 3 LwAnpG ergebenden Zielstellung dieses Gesetzes Rechnung.

Die in der Abfindungszusicherung vorgesehene Abfindung des Klägers mit an seine Einlageflächen angrenzenden Ackerflächen sowie mit einer Teilfläche des im Innenbereich gelegenen Flurstücks a der Flur 1 in der Gemarkung G\_\_\_\_\_ ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Soweit die Abfindungszusicherung insoweit hinsichtlich ihrer Bestimmtheit Bedenken ausgesetzt war, weil dem Kläger eine Abfindung mit einer noch nicht festgelegten Teilfläche des Flurstücks a zugesichert worden war, sind diese durch die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat zu Protokoll erklärte Ergänzung der Zusicherung ausgeräumt worden. Als Abfindung des Klägers ist nunmehr insoweit die in der Arbeitskarte vom August 2014 dargestellte Teilfläche des Einlageflurstücks von ca. 3.329 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei diese (zurzeit noch mit dem ehemaligen Schafstall bebaute) Fläche beräumt und ohne Belastung mit Schadstoffen zur Verfügung zu stellen ist. Ausgehend von dem in der Wertermittlung festgestellten Grundstückswert von 8,40 €/m<sup>2</sup> wird der Kläger durch die zugesicherte Abfindung mit der genannten Teilfläche des Flurstücks 32 und der außerdem als Abfindungsflächen vorgesehenen Ackerflächen rechnerisch wertgleich abgefunden. Der in der mündlichen Verhandlung zu Protokoll erklärte Vorbehalt, dass der Kläger im Falle der Erhöhung oder Ermäßigung des Grundstückswerts von 8,40 €/m<sup>2</sup> eine entsprechend kleinere oder größere Fläche dieses Flurstücks erhält, trägt dem Umstand Rechnung, dass die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung insoweit noch nicht bestandskräftig ist und darüber hinaus nachträgliche Wertänderungen zu berücksichtigen sind, da die Wertgleichheit der Abfindung grundsätzlich im Zeitpunkt des Eintritts des neuen Rechtszustandes gewährleistet sein muss (vgl. die über § 63 Abs. 2 LwAnpG anwendbare Bestimmung des § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG). Soweit der Kläger in diesem Zusammenhang rügt, dass in der Abfindungszusicherung kein exakter Wertermittlungstichtag genannt worden sei, übersieht er, dass zum einen die Wertermittlung, von der der Beklagte bei seiner Abfindungszusicherung ausgeht, zu einem bestimmten Wertermittlungstichtag (31.12.2006) durchgeführt worden ist und zum an-

---

deren sich der letztlich maßgebende Zeitpunkt - wie dargelegt - ohnehin unmittelbar aus dem Gesetz ergibt.

Schließlich ist die in der Abfindungszusicherung vorgesehene Abfindung des Klägers auch nicht deshalb zu beanstanden, weil er für die von ihm in das Verfahren eingebrachte Gebäude- und Funktionalfläche mit mehreren Teilflächen abgefunden werden soll. Die als Abfindungsflächen vorgesehenen Ackerflächen grenzen unmittelbar an die beim Kläger verbleibenden Ackerflächen und können somit zusammen mit diesen landwirtschaftlich genutzt werden. Der als weitere Abfindungsfläche vorgesehene Teil des Flurstücks a befindet sich im Innenbereich und kann baulich genutzt werden. Der Befürchtung des Klägers, die Fläche sei möglicherweise mit Schadstoffen belastet, ist durch die in der mündlichen Verhandlung erfolgte Ergänzung der Abfindungszusicherung hinreichend Rechnung getragen worden.

## II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG i. V. m. §§ 147 Abs. 1 und 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG und § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht nicht der Billigkeit, dem Kläger nach § 162 Abs. 3 VwGO auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, denn diese hat in der mündlichen Verhandlung keinen Antrag gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nach § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. Sie kann zur (weiteren) Klärung der Frage beitragen, ob und unter welchen Voraussetzungen dem Gebäudeeigentümer trotz fehlenden Ankaufsrechts nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz die Grundstücksflächen, auf denen sich seine Gebäude befinden, sowie die zur Nutzung der Gebäude benötigten umliegenden Funktionalflächen als Abfindung zugesprochen werden können.

---

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Revision an das Bundesverwaltungsgericht zu. Die Revision ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung beim

Thüringer Obergerverwaltungsgericht  
Kaufstraße 2 - 4  
99423 Weimar

durch einen Rechtsanwalt oder eine andere nach näherer Maßgabe des § 67 Abs. 2 und Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung zur Vertretung befugte Person schriftlich einzulegen. Die Revision muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Revisionsfrist ist auch gewahrt, wenn die Revision innerhalb dieser Frist bei dem

Bundesverwaltungsgericht  
Simsonplatz 1  
04107 Leipzig

eingelegt wird. Beim Bundesverwaltungsgericht kann die Revision auch in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung der Bundesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr beim Bundesverwaltungsgericht und beim Bundesfinanzhof vom 26. November 2004 (BGBl. I S. 3091) eingelegt werden.

Die Revision ist innerhalb von zwei Monaten nach der Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist bei dem Bundesverwaltungsgericht einzureichen. Die Begründungsfrist kann auf einen vor ihrem Ablauf beim Bundesverwaltungsgericht gestellten Antrag von dem Vorsitzenden des Senats verlängert werden. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten, die verletzte Rechtsnorm und, soweit Verfahrensmängel gerügt werden, die Tatsachen angeben, die den Mangel ergeben.

Dr. Hüsck

Hoffmann

---

## **B e s c h l u s s**

Der Streitwert wird gemäß § 63 Abs. 2 i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG  
auf 5.000 Euro festgesetzt.

### Hinweis:

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

Dr. Hüs ch

Hoffmann