

## RzF - 19 - zu § 110 FlurbG

---

Flurbereinigungsgericht Lüneburg, Urteil vom 28.07.2022 - 15 KF 5/19 (Lieferung 2023)

### Leitsätze

---

1. Ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntmachung gegenüber dem Kläger nicht unanfechtbar geworden, kann er im Verfahren um die wertgleiche Abfindung noch Einwendungen gegen die Wertermittlung erheben. (amtl. LS)
  
2. Die Nichtbeachtung der gemeindlichen Vorschriften macht die öffentliche Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung fehlerhaft, aber nicht wichtig. Folge der fehlerhaften öffentlichen Bekanntmachung ist, dass die Frist des § 115 Abs. 1 FlurbG nicht in Lauf gesetzt wird. (red. LS)
  
3. Wird eine öffentliche Bekanntmachung hier die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung im Internet verkündet, verlangt § 11 Abs. 3 Satz 4 i. V. m. Abs. 7 Satz 1 NKomVG eine dauerhafte Bereitstellung im Internet. (amtl. LS)
  
4. Die Bestimmung in § 27 Satz 2 FlurbG, wonach die Wertermittlung in der Weise zu erfolgen hat, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmten ist, bedeutet im Kern, dass derselbe Wertermittlungsrahmen alle Grundstücke erfassen muss. (amtl. LS)
  
5. Eine (formale) vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG erfordert eine öffentliche Bekanntmachung. Bei der Angabe der einzelnen Verfahrensschritte im Internet handelt es sich hingegen um eine rechtlich unverbindliche Information. (amtl. LS)
  
6. Im Rahmen der wertgleichen Abfindung im Flurbereinigungsverfahren ist ein Tauschvertrag, der im Rahmen eines freiwilligen Landtauschverfahrens nach den §§ 103a ff. FlurbG geschlossen wurde, nicht zu berücksichtigen, wenn er nicht durch die Aufstellung eines Tauschplans rechtsverbindlich geworden ist. (amtl. LS)

7. **§ 110** FlurbG ist gegenüber den ansonsten ergänzend heranzuziehenden Verwaltungsverfahrensgesetzen der Länder bzw. dem dort ggf. in Bezug genommenen VwVfG Sonderregelung und wird von ihnen nicht ergänzt (red. LS)

## Aus den Gründen

---

...

### Entscheidungsgründe

...

Vorliegend ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung mit Beschluss vom 10. April 2018 jedoch dem Kläger gegenüber nicht unanfechtbar geworden, so dass er im vorliegenden Verfahren um die wertgleiche Abfindung noch Einwendungen gegen die Wertermittlung erheben kann. Die öffentliche Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist fehlerhaft.

Nach § 32 Satz 3 2. Halbsatz FlurbG ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung öffentlich bekannt zu machen. Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung stellt den durch Widerspruch angreifbaren Verwaltungsakt dar (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 3). Die öffentliche Bekanntmachung der Feststellung richtet sich nach § 110 FlurbG (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 3). Nach § 110 FlurbG erfolgen die in diesem Gesetz vorgeschriebenen öffentlichen Bekanntmachungen in den Flurbereinigungsgemeinden und in den angrenzenden Gemeinden, wenn dort Beteiligte, Vertreter, Bevollmächtigte oder Empfängerbevollmächtigte wohnen, nach den für die öffentliche Bekanntmachung von Verfügungen der Gemeinden bestehenden Rechtsvorschriften. Behörden, Körperschaften des öffentlichen Rechts und der Vorsitzende der Teilnehmergemeinschaft sollen Abschriften der Bekanntmachungen erhalten. Die öffentliche Bekanntmachung setzt regelmäßig die Frist des § 115 Abs. 1 FlurbG in Lauf (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 9). § 110 FlurbG ist gegenüber den ansonsten ergänzend heranzuziehenden Verwaltungsverfahrensgesetzen der Länder bzw. dem dort ggf. in Bezug genommenen VwVfG Sonderregelung und wird von ihnen nicht ergänzt (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 1, § 2 Rn. 1). Rechtsstaatliche Bedenken gegen das Institut der öffentlichen Bekanntmachung bestehen nicht (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 2; BVerfG, Beschluss vom 17.9.1999 - 1 BvR 1771/91 - juris Rn. 19 ff.).

...

Jedoch liegt vorliegend keine ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung nach § 32 Satz 3 2. Halbsatz i. V. m. § 110 FlurbG vor.

Der Kläger ist in der Gemeinde Osterwald, einer Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Neuenhaus, wohnhaft. Nach § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung für die Samtgemeinde Neuenhaus in der im Jahr 2018 geltenden Fassung bzw. nach der damit übereinstimmenden – und hier maßgeblichen – Hauptsatzung für die Gemeinde Osterwald werden Satzungen, Verordnungen sowie öffentliche Bekanntmachungen im

Internet unter der Adresse [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) verkündet bzw. bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet und auf die Internetadresse ist in der Tageszeitung „Grafschafter Nachrichten“ nachrichtlich hinzuweisen. Auch nach der aktuell geltenden Fassung der Hauptsatzung für die Samtgemeinde Neuenhaus bzw. der damit übereinstimmenden Hauptsatzung für die Gemeinde Osterwald werden Satzungen, Verordnungen und öffentliche Bekanntmachungen im Internet unter der Adresse [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) im elektronischen Amtsblatt für die Samtgemeinde Neuenhaus verkündet bzw. bekannt gemacht.

Ausweislich der Verwaltungsvorgänge des Beklagten ist die Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung zwar am 25. April 2018 im Internet unter der Adresse [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) erfolgt (vgl. Blatt 184 und Blatt 193 der Beikarte 004). Allerdings scheitert eine ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung vorliegend daran, dass es an einer dauerhaften Bereitstellung der Bekanntmachung auf der angegebenen Internetseite der Samtgemeinde Neuenhaus fehlt, wie sie in § 11 Abs. 3 NKomVG vorgeschrieben ist. Nach § 11 Abs. 3 Satz 4 i. V. m. Abs. 7 Satz 1 NKomVG sind öffentliche Bekanntmachungen, die nach § 11 Abs. 3 Satz 1 NKomVG elektronisch verkündet werden, dauerhaft im Internet bereitzustellen und in der verkündeten Fassung durch technische und organisatorische Maßnahmen zu sichern. Die Kommune ist verpflichtet, die technisch machbaren Vorkehrungen für einen dauerhaften Zugang zu treffen. Hinnehmbar sind trotz des Erfordernisses der Dauerhaftigkeit des Zugangs lediglich kurzzeitige technische Störungen im Internet, da auch das amtliche Verkündungsblatt den Bürgern nicht rund um die Uhr zur Verfügung steht (vgl. Wefelmeier in: KVR Nds, NKomVG, Juni 2019, § 11 Rn. 35). An einer dauerhaften Bereitstellung der Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung fehlt es vorliegend. Auf der Internetseite [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) waren am 27. Juli 2022 nach einer Recherche des Senats nur die Amtsblätter für die Jahre 2021 und 2022 abrufbar sowie öffentliche Bekanntmachungen zurückgehend bis ins Jahr 2019. Die Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung konnte am 27. Juli 2022 nicht aufgefunden werden, so dass die öffentliche Bekanntmachung insoweit fehlerhaft ist.

Die Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung in den „Grafschafter Nachrichten“ vermag diesen Fehler nicht zu heilen. Nach den Bestimmungen der Hauptsatzung ist in der Tageszeitung „Grafschafter Nachrichten“ auf die Bereitstellung im Internet und auf die Internetadresse – damit ist die zuvor in der Hauptsatzung genannte Internetadresse [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) gemeint – nachrichtlich hinzuweisen. Unabhängig davon, dass dieser Hinweis in der Tageszeitung lediglich nachrichtlich erfolgt und damit eine ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung im Internet nicht ersetzen kann, entspricht die Bekanntmachung in den „Grafschafter Nachrichten“ 13. April 2018 nicht den Bestimmungen der Hauptsatzung. Es wird dort insbesondere nicht auf die Internetadresse [www.neuenhaus.de](http://www.neuenhaus.de) verwiesen, sondern auf die Internetadresse [www.flurb-we.niedersachsen.de](http://www.flurb-we.niedersachsen.de).

Die Nichtbeachtung der gemeindlichen Vorschriften macht die öffentliche Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung fehlerhaft, aber nicht richtig (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 9 m. w. N.). Die vollständige ordnungsgemäße Durchführung der öffentlichen Bekanntmachung ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung des Verwaltungsakts (Gesamtakt) schlechthin wie die der gehörigen Verkündung einer Rechtsnorm (vgl. Senatsurteil vom 17.4.2018 – 15 KF 12/16 – juris Rn. 60). Die unvollständige oder nicht ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung hat nur zur Folge, dass die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung den Teilnehmern dieser Gemeinde nicht wirksam bekannt gegeben ist. Erlangt der Betroffene auf andere Weise sichere Kenntnis vom Ergehen des Verwaltungsakts und seines Betroffenseins, kann er sich auf die fehlerhafte Bekanntgabe nicht berufen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.10.1983 – 5 C 46.81 – juris Rn. 23, 25; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 9 m. w. N.). Folge der fehlerhaften öffentlichen Bekanntmachung ist, dass die Frist des § 115 Abs. 1 FlurbG nicht in Lauf gesetzt wird (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 110 Rn. 9 m. w. N.). Folglich ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung gegenüber dem Kläger nicht unanfechtbar geworden, so dass er im vorliegenden Verfahren um die wertgleiche Abfindung noch Einwendungen gegen die Wertermittlung erheben kann.

(2)

In der Sache bleiben die Einwendungen des Klägers gegen die Wertermittlung ohne Erfolg. Weder fehlt es an einer den Anforderungen des § 27 FlurbG entsprechenden Wertermittlung (dazu unter (a)), noch ist die Wertermittlung deshalb fehlerhaft, weil gemäß den §§ 28 Abs. 2, 29 FlurbG der Umstand zu berücksichtigen gewesen wäre, dass es sich - nach der Auffassung des Klägers - bei dem Einlagegrundstück „l.“ um eine Baufläche für ein Windkraftrad handelt (dazu unter (b)).

(a)

Entgegen der Auffassung des Klägers fehlt es nicht an einer den Anforderungen des § 27 FlurbG entsprechenden Wertermittlung.

Eine Wertermittlung hat stattgefunden. Der Beklagte hat im Anschluss an die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts das Wertermittlungsverfahren für das Flurbereinigungsverfahren Bimolten durchgeführt. Er hat den Wertermittlungsrahmen für das gesamte Flurbereinigungsgebiet aufgestellt (vgl. Blatt 54 – 62 der Beakte 003) und die entsprechenden Eintragungen der Bodenarten und Wertzahlen in einer Karte für alle Flurstücke des Flurbereinigungsgebiets vorgenommen (vgl. Blatt 4 der Beakte 003). Auf dieser Grundlage hat er - nach einer örtlichen Überprüfung und Bewertung der klägerischen Flächen sowie nach Einholung eines Verkehrswertgutachtens über das dem Kläger neu zugeteilte Flurstück L. der Flur M. der Gemarkung Bimolten – die Alt- und Neuflächen des Klägers bewertet. Von einer Wertermittlung der Flächen der übrigen Teilnehmer auf der Grundlage des aufgestellten Wertermittlungsrahmens hat der Beklagte aufgrund der dort vorhandenen einvernehmlichen Planvereinbarungen abgesehen.

Dieses Vorgehen des Beklagten ist im vorliegenden Fall, in dem lediglich über die wertgleiche Abfindung des Klägers seitens des Beklagten (streitig) entschieden werden muss und in dem für alle anderen Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens einvernehmliche Planvereinbarungen vorliegen, nicht zu beanstanden. Der Kläger kann nicht mit Erfolg rügen, dass die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens sowie die Wertermittlung bezogen auf seine eigenen Flächen für eine ordnungsgemäße Wertermittlung nicht ausreiche, sondern dass eine Wertermittlung auch für die einzelnen Flächen anderer Teilnehmer im gesamten Flurbereinigungsgebiet vorzunehmen sei, damit das Wertverhältnis der Grundstücke zueinander bestimmt werden könne.

Das Gesetz verlangt die Ermittlung des Wertes der alten Grundstücke, um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können (§ 27 Satz 1 FlurbG). Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist (§ 27 Satz 2 FlurbG). Für landwirtschaftliche Grundstücke – wie hier – ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können; hierbei sind grundsätzlich die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz vom 20. Dezember 2007 in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen, wobei Abweichungen zulässig sind (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Maßgeblich ist damit der objektive Wert, also der Wert, den das Grundstück für jedermann hat, der es im Flurbereinigungsgebiet ortsüblich bewirtschaftet (vgl. BayVGH, Urteil vom 15.10.2019 – 13 A 18.1024 – juris Rn. 43; OVG RP, Urteil vom 10.4.2019 – 9 C 10748/18 – juris Rn. 18 m. w. N.).

Hinsichtlich der Methode enthalten die §§ 27 ff. FlurbG keine detaillierten Vorgaben, so dass der Behörde insofern ein gewisser Entscheidungsspielraum zukommt. Dabei muss die angewandte Methode allerdings rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechen und sicherstellen, dass der durch Art. 14 GG geschützte Anspruch auf wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.2.2019 – 9 B 28.18 – juris Rn. 5; BayVGH, Urteil vom 15.10.2019 – 13 A 18.1024 – juris Rn. 42; OVG RP, Urteil vom 10.4.2019 – 9 C 10748/18 – juris Rn. 20).

Die Wertermittlung gliedert sich in der Regel in die Aufstellung des Wertermittlungsrahmens und die Einstufung der einzelnen Flurstücke in die passenden Klassen dieses Rahmens. Zwischen Acker und Grünland sowie zwischen schweren und leichten Böden muss das Wertverhältnis ermittelt werden. Das Wertverhältnis wird in Wertzahlen ausgedrückt. Dazu ordnet der Wertermittlungsrahmen die vorgefundenen Bodenarten in der Reihenfolge ihrer Ertragsfähigkeit in Klassen. Die Wertzahlen für die einzelnen Klassen werden jeweils aus dem Nutzungswert je Hektar des Bodens einer Klasse abgeleitet (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 28 Rn. 20 f.). Im Wertermittlungsrahmen werden daher die im Flurbereinigungsgebiet vorgefundenen landwirtschaftlich nutzbaren Böden und sonstige Grundstücke in Klassen zusammengefasst, um – wie nach § 27 Satz 2 FlurbG vorgesehen – den Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu setzen (vgl. Senatsurteil vom 16.2.2016 – 15 KF 16/15 – juris Rn. 66). Es kommt dabei nicht auf das Verhältnis eines bestimmten Grundstücks zum Gesamtwert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets an. Dass der Wert jedes Grundstücks im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke zu bestimmen ist, heißt also nur, dass derselbe Wertermittlungsrahmen alle Grundstücke erfassen muss (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 27 Rn. 5). Der Wertermittlungsrahmen bildet durch die Festlegung der Klassenmerkmale und des Wertverhältnisses der Klassen untereinander die Grundlage für die Einzelbewertung (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 4).

Wie bereits ausgeführt, sind hierbei nach § 28 Abs. 1 Satz 2 FlurbG die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen. Wie die Ergebnisse der Schätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrunde zu legen sind, hängt von den Besonderheiten des einzelnen Flurbereinigungsgebiets ab. Örtliche und betriebliche Verhältnisse machen vielfach Abweichungen erforderlich, die nach dem Gesetz zulässig sind. Maßgebend ist, dass „von den natürlichen Ertragsbedingungen des Bodens ausgegangen wird, die in einem einheitlich geregelten Verfahren festgestellt werden“ (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 28 Rn. 29 m. w. N.).

Darüber hinaus findet sich in § 31 Abs. 1 FlurbG eine Regelung, die hinsichtlich der Art und Weise der Durchführung der Wertermittlung Aussagekraft hat. So soll die Wertermittlung durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen werden, und zwar grundsätzlich im Beisein des Vorstands der Teilnehmergemeinschaft. Diese Vorschrift weist auf das übliche Verfahren der Wertermittlung hin, bei dem landwirtschaftlich Sachverständige entsprechend den Vorgaben des Bodenschätzungsgesetzes zunächst einen Feldbegang durchführen und die im Verfahrensgebiet vorkommenden unterschiedlichen Bodenqualitäten – mittels Bohrstockprobe – erfassen, untersuchen und repräsentative Vergleichstücke den Wertklassen zuordnen und beschreiben. Das Ergebnis der Bewertung bildet den Wertermittlungsrahmen (vgl. OVG RP, Urteil vom 10.4.2019, a. a. O., Rn. 20).

Dies zugrunde gelegt, führt die Rüge des Klägers, es sei keine den Anforderungen des § 27 FlurbG entsprechenden Wertermittlung durchgeführt worden, nicht zum Erfolg.

Der Beklagte hat den Wertermittlungsrahmen für das gesamte Flurbereinigungsgebiet (vgl. Blatt 54 – 62 der Beakte 003) aufgestellt und die entsprechenden Eintragungen der Bodenarten und Wertzahlen in einer Karte für alle Flurstücke des Flurbereinigungsgebiets vorgenommen (vgl. Blatt 4 der Beakte 003). Der Kläger hat nicht substantiiert geltend gemacht, dass der Wertermittlungsrahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entspreche. Anhaltspunkte dafür sind auch nicht ersichtlich. Den oben dargelegten Anforderungen entsprechend wurden für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke die Ergebnisse der Bodenschätzung zugrunde gelegt. Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, dass sich die Flächen seit der Bodenschätzung verändert hätten und dass daher für jede einzelne Fläche nachgeprüft werden müsse, ob die Verhältnisse der Bodenschätzung noch aktuell seien, hat er bereits keinerlei tatsächlichen Anhaltspunkte für eine Veränderung der Flächen seit der Bodenschätzung vorgetragen. Im Übrigen hat der Beklagte Ergänzungen vor Ort vorgenommen. Insbesondere wurde durch Probebohrungen festgestellt, ob die Bodenschätzung noch aktuell ist. Gemeinsam mit dem Vorstand der

Teilnehmergemeinschaft und mit den landwirtschaftlichen Sachverständigen wurden hierzu im Rahmen der örtlichen Feststellungen im gesamten Flurbereinigungsgebiet insgesamt neun Probelöcher geegraben, bewertet und ins Verhältnis zueinander gesetzt. Auf dieser Grundlage wurde der Wertermittlungsrahmen für das Flurbereinigungsverfahren Bimolten festgelegt. Soweit der Kläger bemängelt, dass er an den Beprobungen auf seinen eigenen Flächen nicht teilnehmen können, da er hierzu keine Ladung erhalten habe, ist dies nicht zu beanstanden. Nach § 31 Abs. 1 Satz 3 FlurbG soll lediglich der Vorstand der Wertermittlung beiwohnen. Der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft vertritt insoweit die einzelnen Teilnehmer.

Auch mit seiner Rüge, dass die fremden Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet nicht auf der Grundlage des Wertermittlungsrahmens bewertet worden seien, sondern lediglich seine eigenen Grundstücke, so dass keine Wertermittlung im Sinne des § 27 FlurbG vorliege, kann der Kläger nach den soeben dargestellten Grundsätzen nicht durchdringen. Denn wie bereits ausgeführt, verlangt § 27 Satz 2 FlurbG lediglich, dass die Wertermittlung in der Weise zu erfolgen hat, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist. Dem wird durch den Wertermittlungsrahmen für das gesamte Flurbereinigungsgebiet (vgl. Blatt 54 – 62 der Beiakte 003) und die entsprechenden Eintragungen der Bodenarten und Wertzahlen in einer Karte für alle Flurstücke des Flurbereinigungsgebiets (vgl. Blatt 4 der Beiakte 003) genüge getan. Denn dass jedes Grundstück zum Wert aller Grundstücke zu bestimmen ist, heißt nur, dass derselbe Wertermittlungsrahmen alle Grundstücke erfassen muss. Das ist hier der Fall.

...

Unabhängig davon, dass der Kläger für eine dem § 27 FlurbG entsprechende Wertermittlung danach bereits nicht verlangen kann, dass auf der Grundlage des Wertermittlungsrahmens auch die fremden Flurstücke im gesamten Flurbereinigungsgebiet einzeln bewertet werden, könnte er einen – unterstellten – Mangel bei der (Nicht-)Bewertung der fremden Flurstücke mit der Wertermittlungsrüge auch nicht beanstanden.

Mit der Wertermittlungsrüge kann einmal beanstandet werden, dass der als Ordnungssystem für das gesamte Verfahrensgebiet maßgebliche Wertermittlungsrahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entspricht. Weiter kann gerügt werden, dass die von der Wertermittlungsrüge betroffenen Grundstücke nicht im Einklang mit den im Wertermittlungsrahmen niedergelegten Grundsätzen eingewertet worden sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.9.1990 – 5 B 85.90 – juris Rn. 6 m. w. N.; Senatsurteil vom 17.4.2018 – 15 KF 9/17 – juris Rn. 102). Von der Wertermittlungsrüge können zwar nicht nur eigene, sondern auch fremde Grundstücke erfasst sein. In letzterer Hinsicht gilt dies aber nur unter der Voraussetzung einer zumindest möglichen Betroffenheit in eigenen Rechten bei noch fehlender Kenntnis von der späteren Landabfindung. Ist diese dem Teilnehmer dagegen schon bekannt und mit einer Änderung aller Voraussicht nach nicht mehr zu rechnen, mangelt es schon an der Rechtfertigung dafür, sein Prüfungs- und Beanstandungsrecht auf weitere Grundstücke zu erstrecken. Deren Bewertung kann den Teilnehmer nicht mehr im Sinne des § 42 Abs. 2 und des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO in seinen Rechten verletzen. Eine solche Verletzung kommt vielmehr nur noch hinsichtlich der vom Teilnehmer eingebrachten und/oder der ihm zugewiesenen Grundstücke in Betracht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25.9.1990, a. a. O., Rn. 5 m. w. N.).

...

(b)

Entgegen der Auffassung des Klägers ist die Wertermittlung auch nicht deshalb fehlerhaft, weil gemäß den §§ 28 Abs. 2, 29 FlurbG der Umstand zu berücksichtigen gewesen wäre, dass es sich – nach der Auffassung des Klägers – bei seinem Einlageflurstück J. „I.“ um eine Baufläche für ein Windkraftrad handelt.

Nach § 28 Abs. 2 FlurbG sind wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die seinen Wert dauernd beeinflussen, sowie Rechte nach § 49 Abs. 3 FlurbG, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln. Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen hat nach § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen.

Nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG ist für die Wertgleichheit der Zeitpunkt maßgebend, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2 FlurbG). Dies ist hier der Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorzeitigen Ausführungsanordnung gemäß § 61 i. V. m. § 63 Abs. 1 FlurbG vom 12. Januar 2015 am 26. Januar 2015. Entgegen der Auffassung des Klägers ist nicht auf einen früheren Zeitpunkt, insbesondere nicht auf den 1. November 2004 abzustellen. Denn abweichend von dem Grundsatz des § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG ist als gesetzestechnische Ausnahme (vgl. dazu Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 21) lediglich in den Fällen der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird (vgl. zum maßgeblichen Stichtag für die Wertgleichheit auch bei späteren Wertänderungen nach der Wertermittlung: BVerwG, Beschluss vom 21.12.2015 – 9 B 45.15 – juris Rn. 17 m. w. N.; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 27 Rn. 11). Eine (frühere) vorläufige Besitzeinweisung hat es vorliegend jedoch nicht gegeben.

Eine vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG ist ein Verwaltungsakt (Allgemeinverfügung) im Ermessen der Flurbereinigungsbehörde (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 65 Rn. 15). Nach § 65 Abs. 2 Satz 3 FlurbG ist die vorläufige Besitzeinweisung öffentlich bekannt zu machen. Wirksam (d. h. anwendbar) wird die vorläufige Besitzeinweisung jedoch nicht mit der Bekanntgabe, sondern erst mit dem Stichtag, den der Verwaltungsakt für den Besitzwechsel als Regeltermin festsetzt (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 27).

Vorliegend ist den Verwaltungsvorgängen des Beklagten, an deren Vollständigkeit aus der Sicht des Senats kein Anlass zu begründeten Zweifeln besteht, eine Anordnung und öffentliche Bekanntmachung einer vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG nicht zu entnehmen. Dies wäre jedoch erforderlich, um von einer förmlichen vorläufigen Besitzeinweisung im Sinne des § 65 FlurbG ausgehen zu können.

...

Soweit die Prozessbevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung die Kopie eines Auszuges der Internetseite des Beklagten vom 27. Juli 2022 betreffend das vereinfachte Flurbereinigungsverfahren Bimolten vorgelegt hat, aus dem sich eine Angabe der einzelnen Verfahrensschritte mit Daten und dort die Angabe „vorläufige Besitzeinweisung“ mit dem Datum 1. November 2004 ergibt, vermag dies die Existenz einer vorläufigen Besitzeinweisung nicht zu begründen. Bei der Angabe der einzelnen Verfahrensschritte im Internet handelt es sich lediglich um eine rechtlich unverbindliche Information, die eine – hier nicht vorliegende – förmliche vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG nicht ersetzt. Nur eine förmliche vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG kann jedoch nach § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG dazu führen, dass der Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens (ausnahmsweise) anstelle des Wirksamwerdens der vorzeitigen Ausführungsanordnung für die Wertgleichheit maßgebend ist. Sonstige andere Zeitpunkte sind für die Beurteilung der Wertgleichheit nach § 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG nicht maßgebend. Es kann daher auch offenblieben, wie es zu diesem Eintrag auf der Internetseite des Beklagten gekommen ist, d. h. ob – so die Vermutung des Beklagten in der mündlichen Verhandlung – zum 1. November 2004 die freiwilligen Flächentausche durchgeführt wurden oder ob es sich um einen reinen Fehleintrag handelt. Denn jedenfalls liegt eine förmliche vorläufige Besitzeinweisung nicht vor. Ein freiwilliger Flächentausch ist nicht identisch mit einer vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG.

...

Ist nach alledem vorliegend gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG für die Wertgleichheit der Zeitpunkt maßgebend, in dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 61 Satz 2 FlurbG), ist festzustellen, dass das Einlageflurstück J. „l.“ im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorzeitigen Ausführungsanordnung am 26. Januar 2015 nicht als Standort für eine Windenergieanlage (zur Fremdversorgung) anzusehen ist. Der Kläger war zu diesem Zeitpunkt – wohl unstreitig – nicht mehr im Besitz einer Baugenehmigung zur Errichtung von Windkraftanlagen auf seinem Flurstück J.. Wegen der abweichenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Nordhorn hätte er auch keine neue Genehmigung hierfür erhalten können. Denn die Stadt Nordhorn hat in ihrem Flächennutzungsplan seit der 28. Änderung andernorts Flächen zur Windenergieerzeugung dargestellt. Eine solche Darstellung steht nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB der anderweitigen Errichtung regelmäßig als öffentlicher Belang entgegen (vgl. ergänzend die Ausführungen in dem Senatsurteil vom 18.8.2015 – 15 KF 1/14 – juris Rn. 46).

...

cc)

Als rechtswidrig stellt sich jedoch der vorgenommene Abzug von 13,27 WV aufgrund einer Sonderregelung zur Ermittlung des Abfindungsanspruchs des Klägers dar.

Zur Begründung des vorgenommenen Abzugs wird im Nachweis über Anspruch und Abfindung auf die Aktenstelle „HA Bd. IV Bl. 143“ (entspricht Blatt 64 der Beilage 003) verwiesen. Aus dem dort befindlichen Vermerk über die Abfindung des Klägers ergibt sich folgendes: Der Tausch der Flächen zwischen den Beteiligten A. (Anmerkung des Senats: gemeint ist der Vater des Klägers) und G. H. sei bisher nach Fläche schlicht um schlicht erfolgt. Grundlage sei der rechtsverbindliche Tauschvertrag vom 13. November 1997. Dabei habe der Beteiligte A. 6,2349 ha eingebracht und schlicht um schlicht die Fläche von Herrn G. H. zur Größe von 5,7148 ha erhalten. Nach Fläche sei dies ein Unterschied von 0,5201 ha. In Wertverhältnissen ausgedrückt habe Herr A. 196,00 WV eingebracht und 182,73 WV erhalten. Es ergebe sich ein Unterschied von 13,27 WV, der ausgeglichen werden müsse. Aus diesem Grund sei bei Herrn A. (Anmerkung des Senats: gemeint ist der Kläger) eine Sondervereinbarung von -13,27 WV einzutragen.

Dieser Abzug ist rechtswidrig. Er stützt sich zu Unrecht auf den Tauschvertrag vom 13. November 1997 zwischen dem Vater des Klägers und dem Vater des späteren Teilnehmers G. H.. Zwar erfolgte danach der Flächentausch „schlicht um schlicht“, so dass man – wie der Beklagte – annehmen könnte, dass der Vater des Klägers den – nunmehr vom Kläger gerügten – Flächenverlust von 0,5201 ha Fläche im Zuge des 1997 erfolgten Flächentausches ausdrücklich akzeptiert hat, und dies daher nunmehr über eine Sondervereinbarung zu berücksichtigen wäre. Dabei wird jedoch übersehen, dass der Tauschvertrag vom 13. November 1997 nie rechtsverbindlich im Sinne des Flurbereinigungsrechts geworden ist. Der Tauschvertrag nahm ausdrücklich Bezug auf das ursprünglich geplante freiwillige Landtauschverfahren. Zu dessen Einleitung ist es jedoch nicht gekommen und somit auch nicht zur Aufstellung eines Tauschplans, der nach § 103f Abs. 2, 3 FlurbG erst zur Wirksamkeit der einzelnen Tauschverträge geführt hätte (hierzu bereits das Senatsurteil vom 18.8.2015 – 15 KF 1/14 – juris Rn. 30). Im Rahmen der wertgleichen Abfindung im vereinfachten Flurbereinigungsverfahren war deshalb der Tauschvertrag vom 13. November 1997 nicht zu berücksichtigen.

Ist der Abzug von 13,27 WV im Nachweis über Anspruch und Abfindung des Klägers bei der Ermittlung des Abfindungsanspruchs des Klägers daher zu Unrecht erfolgt, ergibt sich anstelle eines Abfindungsanspruchs des Klägers auf 619,04 WV stattdessen ein endgültiger Abfindungsanspruch des Klägers auf 632,31 WV. Dies ist im Nachweis über Anspruch und Abfindung zu korrigieren. Da diesem Abfindungsanspruch (derzeit) nur eine Landabfindung mit 622,20 WV gegenübersteht, ergibt sich eine Differenz von 10,11 WV als unvermeidbare Landminderabfindung i. S. d. [§ 44](#) Abs. 3 Satz 2 FlurbG. Insoweit ist der Geldausgleich des Klägers neu zu berechnen. Der Nachtrag II vom 3. Juli 2018 in der Fassung des Widerspruchsbescheids vom 4. April 2019 ist entsprechend abzuändern.

b)

Die Gestaltung der Landabfindung des Klägers entspricht den in [§ 44](#) Abs. 2 bis 4 FlurbG niedergelegten Grundsätzen.

...