

RzF - 11 - zu § 28 Abs. 2 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Mannheim, Urteil vom 30.05.2022 - 7 S 3173/20 (Lieferung 2022)

Leitsätze

1. Die Ermittlung des Verkehrswerts baulicher Anlagen soll nur dann vorgenommen werden, wenn diese einem neuen Eigentümer zugeteilt werden (vgl. § 29 Abs. 4 FlurbG). Über eine endgültige Festsetzung ist grundsätzlich erst durch Festsetzung im Flurbereinigungsplan zu entscheiden. (red. Ls.)
2. Im Hinblick auf die gebotene Beweissicherung ist es zweckdienlich, die wesentlichen Grundstücksbestandteile vorab zum Stichtag der vorläufigen Besitzeinweisung zu bewerten (vgl. § 32 FlurbG). (red. Ls.)
3. Die nach § 50 Abs. 2 FlurbG festzusetzende Geldabfindung (hier für Obstbäume) muss angemessen sein (§ 54 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Es kann nicht stets voller Ersatz verlangt werden, vielmehr ist je nach den Umständen auch eine geringere Abfindung erlaubt. (red. Ls.)
4. Das Flurbereinigungsgesetz gibt für die Wertermittlung als Grundlage für eine Obstbaumabfindung keine bestimmte Schätz- oder Wertermittlungsmethode vor. Das am Ertragswert der Obstbestände orientierte Verfahren kann nicht beanstandet werden, das ausgehend von den (offenbar erfahrungsgemäß erzielbaren Durchschnitts-)Erträgen des „besten Baums“, nach einem Punktesystem Prozentpunkte vergibt. Die Grundsätze einer Enteignungsentschädigung sind nicht anzuwenden. (red. Ls.)
5. Ein „Schwarzbau“ ist nicht mit dem Gebäudewert, sondern bestenfalls mit dem Abbruchwert anzusetzen. (red. Ls.)
6. § 31 Abs. 2 FlurbG verlangt nicht die Beiziehung von „vereidigten und bestellten Bewertungssachverständigen“. Sachverständige können auch sachkundige Behördenvertreter wie etwa Kreisbaumeister und Obst- und Weinbauberater sein. (red.Ls.)

Aus den Gründen

Tatbestand

Der Kläger begehrt im Flurbereinigungsverfahrens XXXXX, XXXXkreis die Festsetzung einer höheren Geldabfindung für wesentliche Grundstücksbestandteile.

...

Der Kläger ist unter der Ordnungs-Nummer (Ord.-Nr.) 2xx zusammen mit seiner Ehefrau (und unter der Ordn.-Nr. 5xx als Alleineigentümer) Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens...

Die Einlage des Klägers umfasst unter der Ordn.-Nr. 2xx u. a. das westlich der Kreisstraße K 3xx gelegene Grundstück Flst. Nr. 7 mit aufstehender Maschinenhalle und Fahrhilfen sowie die im Gewann „S“ gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 3xy und 3zz, auf denen sich ein Viehunterstand befindet.

Mit inzwischen unanfechtbarem Feststellungsbeschluss vom 07.01.2004 stellte das damalige Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung E. die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Verfahren eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Inhalt fest. Der hierfür maßgebliche Wertrahmen war bereits am 04.03./06.05.2002 festgelegt worden. In der Vorstandssitzung am 09.05.2005 wurde u. a. festgehalten, dass für Obstbäume, die im Zuge des Wegebaus beseitigt werden müssten, als oberste Entschädigungsgrenze ein Betrag von 50 EUR angesetzt werden solle.

Mit Plangenehmigung vom 08.12.2004 genehmigte das vormalige Landesamt für Flurneuordnung und Landentwicklung den vom Amt für Flurneuordnung und Landentwicklung Ellwangen aufgestellten Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan.

Bereits im Zuge des Ausbaus der gemeinschaftlichen Anlagen erhielt der Kläger 2006 für einen Obstbaum auf dem Einlagegrundstück Flst. Nr. 74 eine Abfindung in Höhe des Maximalbetrags von 50 EUR. Im Zuge des Ausbaus der Kreisstraße K 3xx, die die Beseitigung eines weiteren Birnbaums auf seinem Grundstück bedingte, erhielt der Kläger am 29.11.2012 eine (Verkehrswert - Entschädigung in Höhe von 251,51 EUR.

Im Wunschtermin am 15.09.2011 brachte der Kläger... im Bereich des Einlageflurstücks Nr. 3xy..., keinen Abfindungswunsch vor; auch in der Besitzstandskarte wurde keine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen. In Nr. 2.4 der Niederschrift wies der Kläger darauf hin, dass die Eiche auf dem Einlageflurstück Nr. 3xy sowie die (dortige) Viehhütte gegen Entschädigung abgegeben werden könne.

In den zuletzt am 13.03.2017 geänderten „ergänzenden Abfindungsgrundsätzen“ vom 20.04.2011 wurde unter Nr. 4.1 die Entschädigung für Obstbäume und Beerensträucher „entsprechend amtlicher Wertermittlung“ festgelegt. Danach soll die Bewertung von Obstbäumen nach einem Punktesystem erfolgen. Als Rahmen wurden (vom Empfänger der Landabfindung zu erstattende) Entschädigungsbeträge für den „besten Baum“ in Höhe von 50 EUR (entsprechend dem Vorstandsbeschluss vom 09.05.2005) als angemessen betrachtet. Bei Übertragung von Land für öffentliche und gemeinschaftliche Anlagen sollen Obstbäume (und Holzpflanzen) zwar ohne Erstattung übergehen, jedoch sollen die bisherigen Eigentümer von der Teilnehmergeinschaft entschädigt werden.

Am 22.07.2014 ordnete das Landratsamt Ostalbkreis für das gesamte Flurbereinigungsgebiet mit Wirkung zum 15.10.2014 die vorläufige Besitzeinweisung an. Dabei wurden dem Kläger u. a. die Einlagegrundstücke Flst. Nrn. 3xy und 3zz (teilweise), auf denen sich der Viehunterstand befindet, nicht mehr zugewiesen. Ebenfalls nicht mehr zugewiesen wurde der südliche Teil des Einlageflurstücks Nr. 74. Im Osten wurde der Grenzverlauf an die ausgebaute Kreisstraße K 3xx angepasst. Im Zuge dieser Veränderungen wechselten mehrere Obstbäume des Klägers den Besitz.

In den gleichzeitig erlassenen Überleitungsbestimmungen vom 22.07.2014 findet sich unter Nr. 2.3 eine Regelung zur Übernahme u. a. von Bäumen, Gehölzen, Hecken. Danach dürfen die Obstbäume (und Beerensträucher) in 2014 noch von den bisherigen Berechtigten genutzt und abgeerntet werden. Die Empfänger der neuen Grundstücke haben die darauf stehenden Obstbäume, Beerensträucher und Holzbestände zu übernehmen. Die im Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung entlang der neuen Flurstücksgrenzen innerhalb des gesetzlichen Grenzabstands stehenden Bäume haben die Nachbarn bis zum Abgang der Bäume bis längstens 15.10.2024 zu dulden. Diese Bestände dürfen daher auch weiterhin weder vom bisherigen Berechtigten noch vom Empfänger der neuen Grundstücke ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Landratsamts verändert oder beseitigt werden.

Gegen die vorläufige Besitzeinweisung erhob der Kläger unter dem 20.09.2014 Widerspruch, der in der Folge ruhend gestellt wurde. Diesen begründete er u. a. damit, dass er zwar die Bereitschaft zur Abgabe der Viehhütte gegen Entschädigung signalisiert habe, diese jedoch vor der Besitzeinweisung hätte geleistet werden sollen. Am 29.06.2015 legte er eine von ihm in Auftrag gegebene Bewertung des Viehunterstandes durch einen Architekten vor; danach habe der Unterstand noch einen Verkehrswert von 3.700 EUR.

Im Hinblick auf die verschiedenen Besitzstandswechsel wurde aus Gründen der Beweissicherung eine Bewertung durch Sachverständige vorgenommen. Die Bewertung der abzugebenden Obstbäume erfolgte am 15.10.2015/10.11.2015 durch den Obst- und Gartenbauberater des Landratsamts, die Bewertung der Holzbestände im Frühjahr 2016 durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Forstsachverständigen und die Bewertung des Viehunterstandes am 13.10.2014 durch das Baurechtsamt des Landratsamtes.

Mit Festsetzungsbeschluss vom 06.11.2017 setzte das Landratsamt die jeweiligen Geldabfindungen und -erstattungen für den Eigentümer wechselnde wesentliche Grundstücksbestandteile wie Obstbäume, Holzbestände und bauliche Anlagen fest. Da die vorläufige Besitzeinweisung bereits erfolgt sei, der Flurbereinigungsplan jedoch erst in einigen Jahren bekanntgegeben werden könne, bestehe die Gefahr, dass sich Grundstücksbestandteile durch die Bewirtschaftung oder auch natürliche Ereignisse veränderten, abgängig oder entfernt würden. Die Bewertung zur Feststellung eines angemessenen Werts „erst zum Flurbereinigungsplan“ werde damit erheblich erschwert. Um dies zu vermeiden, werde die Bewertung bereits jetzt festgesetzt.

Für die Ordn.-Nr. 2xx wurden dabei unter Berücksichtigung der sie betreffenden Geldabrechnung vom 25.10.2017 folgende Festsetzungen getroffen: Für abzugebende Holzbestände wurde eine Geldabfindung in Höhe von 382 EUR, für zugehende Holzbestände ein Erstattungsbetrag von 1.097 EUR festgesetzt. Für sechs abzugebende Obstbäume, darunter vier auf dem Einlagegrundstück Flst. Nr. 74 stehende Birnbäume und einen dort stehenden Apfelbaum, wurde eine Geldabfindung von insgesamt 175 EUR, für den Viehunterstand auf dem Einlagegrundstück Flst. Nr. 303 ein Geldausgleich in Höhe von 900 EUR festgesetzt.

Gegen den „Bescheid vom 25.10.2017“ erhob der Kläger mit beim Landratsamt am 11.12.2017 eingegangenem Schreiben vom 07.12.2017 Widerspruch. Diesen begründete er unter dem 25.01.2018 damit, dass auf dem Einlageflurstück Nr. 74 fünf Birn- und vier Apfelbäume zu entschädigen seien. Der Viehunterstand auf dem Einlageflurstück Nr. 3xy sei mit dem im Gutachten ermittelten Wert von 3.700 EUR zu entschädigen.

Eine Überprüfung durch die untere Flurbereinigungsbehörde ergab, dass noch zwei weitere abgehende Apfelbäume (Bestandteile Nrn. 480 und 481) auf dem Einlageflurstück Nr. 74 zu entschädigen waren. Deren Bewertung wurde am 22.02.2018 vorgenommen.

Mit Schreiben vom 01.06.2018 teilte das Landratsamt dies dem Kläger mit. Da noch zwei weitere Apfelbäume mit jeweils 20 EUR zu entschädigen seien, werde der Abfindungsbetrag für abzugebende Obstbestände auf 215 EUR heraufgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 3xy seien keine weiteren Bäume zu entschädigen. Der Erstattungsbetrag für Waldbestände reduziere sich auf 907 EUR.

Mit Schreiben vom 01.09.2018 meinte der Kläger, dass nach dem Ortstermin am 19.04.2018 auf dem Flurstück Nr. 74 tatsächlich acht Bäume (fünf Birn- und drei Apfelbäume) zu entschädigen seien.

Das Landratsamt wies den Kläger unter dem 18.09.2018 darauf hin, dass sich der fünfte Birnbaum schon immer auf Straßengrund befunden habe. Auf Flurstück Nr. 7 ständen lediglich sieben der zu entschädigenden Bäume. Der weitere zu entschädigende Birnbaum stehe auf Flurstück Nr. 29xx.

Im Rahmen einer Feldbegehung am 12.11.2019 nahm das Landesamt auch die wesentlichen Bestandteile Nrn. 319 - 324, 343, 480 und 481 (Obstbäume), Nr. 4000 (ehem. Viehunterstand) in Augenschein. Der Viehunterstand wurde am 13.11.2019 erneut besichtigt, wobei ergänzende Daten erhoben wurden.

Mit Schreiben vom 16.12.2019 bot das Landesamt erfolglos zur Güte eine (hälftige) Entschädigung in Höhe von 15 EUR für einen Birnbaum (wesentlicher Bestandteil Nr. 323) als etwaigen Grenzbaum sowie eine Erhöhung der Geldabfindung für den Viehunterstand (wesentlicher Bestandteil Nr. 4000) um 200 EUR an. Ein Grenzbaum im Bereich der Flurstücke Nrn. 74 und 70 sei bereits in voller Höhe (35 EUR) entschädigt worden.

...

Mit Widerspruchsbescheid vom 26.08.2020 änderte das Landesamt - unter Zurückweisung des Widerspruchs im Übrigen - den Festsetzungsbeschluss vom 06.11.2017 dahin, dass der Kläger unter der Ordn.-Nr. 2xx weitere Geldabfindungen in Höhe von 30 EUR für die auf dem Einlageflurstück Nr. 74 befindlichen wesentlichen Bestandteile Nrn. 480 und 481 (2 Apfelbäume: 20 EUR + 10 EUR) erhalte. Der von ihm zu leistende Erstattungsbetrag für zugehenden Holzbestand wurde auf 907 EUR reduziert. Der Widerspruch sei teilweise bereits unzulässig und im Übrigen unbegründet, da der Kläger keinen Anspruch auf eine höhere Geldabfindung habe.

...

Gegen den ihm am 16.09.2020 zugestellten Widerspruchsbescheid hat der Kläger am 14.10.2020 Klage zum Flurbereinigungsgericht erhoben....

Entscheidungsgründe

I. Die auf eine - auch dem Flurbereinigungsgericht mögliche (vgl. [§ 144](#) Satz 1 1. Alt. FlurbG; dazu Hoecht, Obstbäume in der Flurbereinigung, RdL 1992, 309 <310>) - Änderung des Festsetzungsbeschlusses des Landratsamts vom 06.11.2017 (in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung vom 26.08.2020) gerichtete Klage bleibt ohne Erfolg.

1. Die fristgerecht erhobene (Verpflichtungs-)Klage ist mit dem in der mündlichen Verhandlung gestellten Antrag auf eine ergänzende Feststellung zur Festsetzung einer weiteren, höheren Geldabfindung für wesentliche Bestandteile voraussichtlich abzugebender Grundstücksteile zulässig. Denn es lässt sich nicht von vornherein von der Hand weisen, dass der Kläger im Hinblick auf von ihm abzugebende Grundstücksteile eine höhere als die bereits festgesetzte Geldabfindung für deren Bestandteile verlangen kann (vgl. § 42 Abs. 2 VwGO).

2. Die Klage hat jedoch auch mit diesem Antrag keinen Erfolg. Denn der angefochtene Festsetzungsbeschluss vom 06.11.2017 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 26.08.2020 verletzt den Kläger jedenfalls nicht in seinen Rechten. Denn die vorzeitig festgesetzten Geldabfindungen sind angemessen, sodass der Kläger auch für den Fall, dass er die Grundstücke tatsächlich mit dem derzeitigen Zuschnitt abzugeben hätte, keine ergänzende Feststellung zur Festsetzung einer weiteren Geldabfindung beanspruchen kann (vgl. (§ 113 Abs. 1 u. 5 VwGO)).

Nach § 50 Abs. 2 Satz 1 FlurbG ist der „bisherige Eigentümer“ für abgegebene Holzpflanzen wie die hier in Rede stehenden Obstbäume in Geld abzufinden. Für andere wesentliche Bestandteile von Grundstücken, insbesondere für Gebäude bestimmt § 50 Abs. 4 FlurbG, dass auch diese, soweit erforderlich, abzufinden sind.

a) Danach kann der Kläger nicht als „bisheriger Eigentümer“ eine höhere Geldabfindung für wesentliche Bestandteile gegebenenfalls abzugebender Grundstücksteile verlangen. Die Voraussetzungen für eine endgültige Festsetzung von Geldabfindungen (und Erstattungen) nach § 50 Abs. 2 und 4 FlurbG liegen (noch) nicht vor.

Denn auch mit der vorläufigen Besitzeinweisung stand und steht hier - wie auch verschiedene Ausführungen der Beteiligten erkennen lassen - noch nicht fest, welche Einlagegrundstücke mit welchem Zuschnitt nach dem erst noch aufzustellenden Flurbereinigungsplan abzugeben sein werden. Dem entsprechend soll die Ermittlung des Verkehrswerts baulicher Anlagen auch nur dann vorgenommen werden, wenn diese einem neuen Eigentümer zugeteilt werden (vgl. § 29 Abs. 4 FlurbG).

Zur Vermeidung der Bestandskraft des bereits eine weitere Geldabfindung versagenden vorzeitigen Festsetzungsbeschlusses kann der Kläger danach allenfalls die Feststellung höherer Werte bzw. wie geschehen die Feststellung beanspruchen, dass gegebenenfalls noch eine weitere Geldabfindung zu seinen Gunsten festzusetzen sein wird.

Im Hinblick auf die gebotene Beweissicherung war es allerdings ohne Weiteres zweckdienlich, die wesentlichen Grundstücksbestandteile vorab zum Stichtag (15.10.2014) der vorläufigen Besitzeinweisung zu bewerten (vgl. § 32 FlurbG). Für eine endgültige Festsetzung vor Aufstellung des Flurbereinigungsplans bestand und besteht deshalb jedoch noch kein Anlass (vgl. zu § 36 Abs. 1 Satz 2 FlurbG BVerwG, Beschl. v. 06.03.1961 - 1 B 141.60 -, Rdl 1961, 136 <= RzF - 2 - zu § 36 I FlurbG>: „grundsätzlich erst durch Festsetzung im Flurbereinigungsplan zu entscheiden“).

Solches lässt sich auch nicht der Vorschrift des § 67 Abs. 1 FlurbG entnehmen, wonach Ausgleich und Abfindungen in Geld möglichst anschließend an die Anordnung nach § 65 Abs. 2 FlurbG zu leisten sind. Denn diese Regelung kann nur solche Geldansprüche betreffen, die bereits vor der vorläufigen Besitzeinweisung festgesetzt worden sind und lässt zudem die Frage offen, welche weiteren Voraussetzungen vorliegen müssen, damit dies „möglichst“ geschehen kann (vgl. Senatsurt. Ur. v. 23.10.1969 - VII 654/68 -, RzF - 7 - zu § 44 Abs. 4 Satz 2 FlurbG <Anm. d. Red.: gemeint wohl RzF - 7 - zu § 4 Abs. 3 Satz 2 FlurbG.>; dazu auch Hoecht, a.a.O., S. 310). Ebenso wenig lässt sich eine vorzeitige Festsetzung mit einem später möglichen Ausgleich (vgl. § 67 Abs. 2 FlurbG) rechtfertigen.

b) Die Geldabfindung für die voraussichtlich abzugebenden Obstbäume auf dem Einlagegrundstück Flst. Nr. 74 (alt) kann in der Höhe nicht beanstandet werden.

Die nach § 50 Abs. 2 FlurbG festzusetzende Geldabfindung muss angemessen sein (§ 54 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Nicht anders als bei einer hier freilich nicht vorliegenden Enteignungsentschädigung ist nicht stets voller Ersatz verlangt, vielmehr ist je nach den Umständen auch eine geringere Abfindung erlaubt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 03.09.1992 - 11 B 2.92 -, Rdl 1992, 321 <= RzF - 15 - zu § 50 Abs. 2 FlurbG> > m. w. N.; Hoecht, a. a.O., S. 310; Senatsurt. v. 24.03.1999 - 7 S 597/97 -, RzF - 16 - zu § 50 Abs. 2 FlurbG). Das Flurbereinigungs-gesetz lässt damit Raum, bei der Festlegung der im Einzelfall geschuldeten Geldabfindung die Besonderheiten des flurbereinigungsrechtlichen Verfahrens (auch den Grundgedanken des § 51 Abs. 1 FlurbG, vgl. Hess VGH Urt. v. 24.01.1969 - F 111 61/66 -, RzF - 8 - zu § 50 Abs. 2 FlurbG; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 07.09.1971 - 3 C 83/70 -, Rdl 1972, 41 <= RzF - 1 - zu § 28 Abs. 2 FlurbG>) zu berücksichtigen, beispielsweise dem Umstand Rechnung zu tragen, dass für abgegebene Obstbäume in aller Regel auf dem Neubesitz Ersatz gepflanzt werden kann (vgl. OVG Rh.-Pf., Urt. v. 25.04.1963 - 3 C 97/61 und 46/62 - Rdl 1964, 84 <= RzF - 4 - zu § 50 Abs. 2 FlurbG>; Mayr, in: Wingerter/Mayer, FlurbG, 10. A. 2018, § 50 Rn. 6) - und ggf. auch muss (vgl. Senatsurt. v. 24.03.1999, a.a.O.: ggf. auch Umstellung auf schnellwachsende Gehölze) - und auch nicht alle damit verbundenen Nachteile im Rahmen des § 54 Abs. 1 Satz 1 FlurbG in Ansatz gebracht werden müssen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23.10.1979 - 5 CB 76.77 -, Buchholz 424.01 § 28 FlurbG Nr. 4 S. 6, mit Hinweis auf § 51 FlurbG; ferner OVG Rh.-Pf., Urt. v. 11.12.1968 - 3 C 86/68 -, Rdl 1969, 215 <= RzF - 7 - zu § 50 Abs. 2 FlurbG>). Das Flurbereinigungs-gesetz gibt für die Wertermittlung als Grundlage für eine Obstbaumabfindung auch keine bestimmte Schätz- oder Wertermittlungsmethode vor (vgl. BVerwG, Beschl. v. 23.10.1979, a.a.O.; Beschl. v. 03.09.1992, a.a.O.).

Insofern kann zunächst das von der unteren Flurbereinigungsbehörde und auch vom Landesamt angewandte, am Ertragswert der Obstbestände orientierte Verfahren (vgl. /5.4 der Verwaltungsakten) nicht beanstandet werden, das ausgehend von den (offenbar erfahrungsgemäß erzielbaren Durchschnitts-) Erträgen des „besten Baums“, der hier mit 50 EUR abgefunden werden soll (vgl. Niederschrift über die Aufstellung der ergänzenden Abfindungsgrundsätze v. 20.11.2011 in der Fassung vom 13.03.2017, Nr. 4.1, S. 10, /3.4 der Verwaltungsakten, in Anknüpfung an den Vorstandsbeschluss v. 09.05.2005 zur obersten Entschädigungsgrenze bei Obstbäumen, die im Zuge des Wegebbaus beseitigt werden müssen), nach einem Punktesystem Prozentpunkte vergibt (vgl. zum Ertragswertverfahren als geeigneter Bewertungsmethode und gegen die Anwendung des Sachwertverfahrens Hoecht, a.a.O., S. 309; BayVGH, Urt. v. 01.08.1991 - 13 A 89.2413 -, VersR 1992, 4 60; HessVGH, Urt. v. 10.03.1966 - F III 31/64 -, ESVGH 16, 146 <151>; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 25.04.1963, a. a.O.).

Den Wertrahmen, der hier maßgeblich durch den besten (bzw. idealen) Baum" bestimmt wird (vgl. Arge Flurb, Wertermittlung in der Flurbereinigung, S. 13 f.), welcher mit 50 EUR abgefunden werden soll, stellt der Kläger allerdings nicht substantiiert in Frage. So beschränkt er sich darauf, den Höchstbetrag von 50 EUR als Mindestbetrag für alle von ihm abzugebenden Obstbäume einzufordern, weil die festgesetzte Abfindung nicht ausreiche". Dabei verweist er auf eine ihm im Zusammenhang mit dem Kreisstraßenausbau gewährte Enteignungsentschädigung, die indes nach anderen Grundsätzen zu bestimmen war.

Unabhängig davon, ob danach ein Einverständnis mit dem Wertrahmen vermutet werden könnte (vgl. § 134 Abs. 1 FlurbG), kann dieser nicht beanstandet werden. Zwar hat der in der mündlichen Verhandlung informatorisch gehörte Obst- und Gartenbauberater des Landratsamts erklärt, der Wertrahmen sei ihm letztlich von der Teilnehmergemeinschaft bzw. von der Vorstandschaft vorgegeben worden, sodass er lediglich innerhalb dieses Rahmens nach dem Ertragswert differenziert und Prozentpunkte vergeben habe. Der leitende Ingenieur des Verfahrens hat den Wertrahmen jedoch überzeugend damit begründet, dass im Flurbereinigungsgebiet eine große Anzahl an Obstbäumen den jeweiligen Besitzer wechselten, die

Obstbäume von den teilnehmenden Landwirten aber mehr als Last denn als Nutzen angesehen würden, weshalb der Maximalbetrag für den "besten Baum" auf 50 EUR begrenzt sein sollte. Auf Nachfrage haben sowohl die Vertreter der Flurbereinigungsbehörden als auch der Obst- und Gartenbauberater erklärt, dass der angewandte Rahmen durchaus den aus anderen Verfahren bekannten Wertrahmen entspreche. Der Obst- und Gartenbauberater hat darüber hinaus erläutert, dass die Erzielung von Erträgen bei solchen Einzelbäumen sehr aufwändig sei.

Vor diesem Hintergrund hat der sachkundig besetzte Senat keine Zweifel, dass der der Obstbaumbewertung zugrunde gelegte Wertrahmen bei Berücksichtigung der Besonderheiten im Flurbereinigungsgebiet geeignet war, angemessene Geldabfindungen zu ermöglichen.

Nachdem sich der Kläger (auch) zu den nach dem unterschiedlichen Ertragswert vorgenommenen Bewertungen im Einzelnen, insbesondere zu den jeweils vergebenen Prozentpunkten (vgl. /5.4 der Verwaltungsakten) nicht verhalten hat, wozu aufgrund der im Widerspruchsbescheid getroffenen Feststellungen (S. 12 oben: "ungeschnitten, teilweise Astbruch, Dürträge und Beschädigungen am Stamm") indessen Anlass bestanden hätte, sieht der Senat keinen Grund, gegen die vorgenommenen Einzelbewertungen etwas zu erinnern. Der Obst- und Gartenbauberater hat auf Nachfrage ausdrücklich bestätigt, bei seinen Einzelbewertungen nach den im Widerspruchsbescheid angeführten, für den Ertrag maßgeblichen Kriterien differenziert zu haben, wobei er, was ohne weiteres überzeugt, der Pflege ("geschnitten" oder "ungeschnitten") maßgebliche Bedeutung beigemessen habe.

c) Auch der Geldausgleich für den vormaligen Viehunderstand auf dem Einlagegrundstück Flst. Nr. 3xy (alt), sollte diesem überhaupt noch ein Gebäudewert zukommen, erscheint dem Senat mehr als angemessen.

Andere wesentliche Bestandteile von Grundstücken, insbesondere Gebäude, sind nach § 50 Abs. 4 FlurbG dann abzufinden, wenn sie einen nach § 28 und § 29 FlurbG zu ermittelnden Wert verkörpern, deren Verlust ein Teilnehmer nicht hinzunehmen braucht, weil anderenfalls eine entschädigungslose Enteignung vorläge (vgl. BayVGh, Urt. v. 15.10.2019 - 13 A 18.1023 -, juris; HessVGh, Urt. v. 25.03.1971 - III F 70/68 -, RdL 1971, 215 <= RzF - 3 - zu § 50 Abs. 4 FlurbG>). Auch dieser Ausgleichsanspruch richtet sich nicht auf eine (zusätzliche) Landabfindung im Sinne von § 54 FlurbG, sondern auf eine Abfindung in Geld (abweichend HessVGh, Urt. v. 25.03.1971, a.a.O.: ggf. auch auf eine kombinierte Abfindung in Geld und Land). Nach § 54 Abs. 1 Satz 1 FlurbG muss auch diese Geldabfindung angemessen sein (vgl. BayVGh, Urt. v. 03.07.2007 - 13 A 06.2302 -, RdL 2007, 316 <= RzF - 6 - zu § 28 Abs. 2 FlurbG>). Der Anspruch hat inhaltlich den sich aus Art. 14 GG ergebenden Anforderungen zu entsprechen und ist bei baulichen Anlagen am Verkehrswert (vgl. § 29 Abs. 3 und 4 FlurbG) auszurichten. Das Flurbereinigungsgesetz lehnt sich insoweit in Ausdruck und Inhalt an das Baugesetzbuch an (vgl. Mayr, in: Wingerter/Mayr, FlurbG 10. A. 2018, § 28 Rn. 35). Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) anzuwenden, § 1 Abs. 1 ImmoWertV. Diese enthält anerkannte Grundsätze auch für die Gerichte (Mayr, in: Wingerter/Mayr, a.a.O., § 29 Rn. 1). Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung

(§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln. Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind auch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Baumängel oder Bauschäden zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung ist gemäß § 23 Satz 1 ImmoWertV unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer (§ 23 Satz 3 ImmoWertV) der baulichen Anlagen zu ermitteln; dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen (§ 23 Satz 2 ImmoWertV; zum Ganzen: BayVGh, Urt. v. 15.10.2019 - 13 A 18.1023 -, juris Rn. 40 u. Urt. v. 03.07.2007, a.a.O.).

Fraglich ist, ob dem Viehunterstand, der (jedenfalls überwiegend) zum wesentlichen Bestandteil des voraussichtlich abzugebenden Einlagegrundstücks Flst. Nr. 3xy geworden war, überhaupt ein über den Abbruchwert hinausgehender Wert zukommt. Es spricht nämlich alles dafür, dass das Gebäude seinerzeit nicht nur ohne die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung nach § 76 Abs. 1 Satz 1 WG a.F. errichtet worden, sondern auch wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig war (vgl. § 76 Abs. 3 WG a.F.). Dass es seinerzeit keiner Baugenehmigung bedurfte, ändert entgegen der Auffassung des Klägers nichts. Selbst wenn die wasserrechtliche Genehmigung seinerzeit nicht hätte versagt werden können, hätte diese noch keinen passiven Bestandsschutz vermittelt, da eine Genehmigung nach § 76 Abs. 5 WG jeweils nur für eine angemessene Frist hätte erteilt werden können. Spätestens mit Einführung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens für Gewässer 2. Ordnung (vgl. § 68b WG a. F. bzw. § 29 WG) - und damit auch für den S.bach - im Jahre 1996 kam auch eine nachträgliche Genehmigung nicht mehr in Betracht. Seit 1992 verstößt der Unterstand aufgrund seiner Lage im gesetzlich geschützten Biotop „S.“ zudem gegen geltendes Naturschutzrecht (vgl. die Stellungnahme des Landratsamts v. 12.05.2022). Nach Neufassung des § 29 BauGB stellt sich der Viehunterstand unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs (vgl. § 35 BauGB) auch bauplanungsrechtlich als nicht zulässig dar.

Ist der Viehunterstand aber ohne die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung errichtet und seit den 1990-er Jahren nicht nur in wasserrechtlicher Hinsicht materiell rechtswidrig, ist er grundsätzlich zu beseitigen. Es versteht sich von selbst, dass ein (nicht geduldeter) Schwarzbau nicht auch noch zum Gebäudewert abgefunden werden kann. Dafür, dass der Abbruchwert den festgesetzten Wert von 900 EUR übersteigen könnte, spricht nichts (vgl. hierzu insbesondere die vom Landratsamt sowie die von seinem vormaligen Mitarbeiter E. vorgelegten Lichtbilder).

Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, warum die vom Mitarbeiter E. des Landratsamts vorgenommene Gebäudeschätzung vom 13.10.2014 zum Nachteil des Klägers fehlerhaft sein sollte.

Allein daraus, dass die Gebäudeschätzung des vom Kläger beauftragten Architekten vom 21.01.2015 zu einem anderen, höheren Wert (3.700 EUR) gelangte, folgt solches jedenfalls noch nicht.

Auch dass es sich bei dem Mitarbeiter E. um „keinen vereidigten und bestellten Bewertungssachverständigen“ handeln mag, macht seine Bewertung nicht fehlerhaft. Auch § 31 Abs. 2 FlurbG verlangt nicht die Beiziehung solcher Sachverständiger. Vielmehr können Sachverständige - wie hier - auch sachkundige Behördenvertreter wie etwa Kreisbaumeister und Obst- und Weinbauberater sein (vgl. § 135 FlurbG; hierzu Mayr, in: Wingerter/Mayr, a.a.O., § 31 Rn. 5).

Inwiefern der weiter behauptete Umstand, dass jener Mitarbeiter selbst Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens sei, nicht nur zu dessen Ausschluss von der Mitwirkung (vgl. § 20 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG) geführt oder Misstrauen gegen seine unparteiische Amtsausübung gerechtfertigt (vgl. § 21 Abs. 1

LVwVfG) hätte, sondern darüber hinaus die sachliche Richtigkeit der vorgenommenen Gebäudeschätzung in Frage stellte, ist nicht zu erkennen. Abgesehen davon, dass das Flurbereinigungsgebiet 2.138 ha groß ist und der Mitarbeiter E. den Viehunterstand gar nicht zu übernehmen hätte, was jeweils gegen eine partiische Amtsausübung spricht, hält der Senat aufgrund der ihm vorliegenden Erkenntnisse und Lichtbilder eine höhere Bewertung sachlich nicht für gerechtfertigt (vgl. § 46 LVwVfG; hierzu Senatsurt. v. 09.12.2010 - 7 S 3291/08 -, RzF - 55 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG).

Schon nach der überzeugenden „Plausibilisierung“ beider Gutachten durch das Landesamt (vgl. Widerspruchsbescheid, S. 13 f.) ergab sich ein eher geringer Unterschied von 250 EUR, der die Richtigkeit eines der beiden Gutachten noch nicht in Frage zu stellen vermag. Zwar würde sich der Unterschied vergrößern, wenn der Viehunterstand tatsächlich erst Anfang der 1980-er Jahre errichtet worden wäre, doch stellt dies eine bloße, nach den mitgeteilten Erkenntnissen des Landratsamts vom 12.05.2022 in der Sache fernliegende Behauptung des Klägers („nach seinem Kenntnisstand“) dar.

Berücksichtigt man ferner die unter dem 12.05.2022 mitgeteilten Erkenntnisse des damals mit der Gebäudeschätzung betrauten Mitarbeiters E. sowie des Amtes für Baurecht und Naturschutz des Landratsamts, wonach der Viehunterstand für seinen bestimmungsgemäßen Zweck wenig dienlich sein dürfte (offene Wetterseite), sich in einem nur begrenzt standsicheren Zustand befindet und sowohl seine Errichtung als auch Instandsetzung noch nicht einmal fachgerecht ausgeführt wurden sowie die vorgelegten Lichtbilder keine grundlegende Erneuerung in 2009, sondern einen eher desolaten Bauzustand mit erheblichen Unterhaltungsrückständen erkennen lassen, der Standort zudem Überschwemmungen des angrenzenden S.bachs ausgesetzt ist, erschließt sich nicht, warum der Viehunterstand zum maßgeblichen Zeitpunkt (15.10.2014) noch einen höheren Wert als 900 EUR gehabt haben sollte. So waren die bereits seit Errichtung vorhandenen erheblichen Baumängel im Kurz-Gutachten vom 21.01.2015 unberücksichtigt geblieben („Abschläge nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in %: 0“). Allein der Umstand, dass der Unterstand wegen nicht hinreichender Standsicherheit noch nicht einstürzte, rechtfertigt entgegen der Auffassung des Klägers keine andere Beurteilung.

Hinzu kommt, dass eine in der Regel zugrunde zu legende gleichmäßige Alterswertminderung (vgl. § 23 Satz 2 ImmoWertV) bei einer realistischen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren (vgl. Widerspruchsbescheid, S. 14 m. w. N.) zu einer höheren Alterswertminderung führt als der im Kurz-Gutachten vorgenommene Abzug wegen Alters in Höhe von (nur) 50,8 %.

Dass der derzeitige Besitzer den Viehunterstand zur Unterstellung von Maschinen zweckentfremden mag, ist schließlich für die Gebäudebewertung ohne Bedeutung, da auf den Nutzen als Viehunterstand für jeden Besitzer abzustellen war (vgl. § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG).

Nach alldem konnte die Klage, soweit sie aufrechterhalten wurde, keinen Erfolg haben.