

RzF - 6 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 23.05.2012 - 7 F 27/09 (Lieferung 2013)

Leitsätze

1. Hat das vom Bodeneigentümer in das Verfahren eingebrachte Land die Baulandqualität erst durch die vom Gebäudeeigentümer finanzierte bauliche Nutzung erlangt, rechtfertigt dies nicht nur den Abzug der Erschließungskosten nach § 19 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 SachenRBerG sowie die Anwendung des sog. Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBerG bei der Ermittlung des Werts der Einlage, sondern auch die Abfindung mit einer (rechnerisch mit der Einlage wertgleichen) Fläche minderer Qualität, z. B. die Abfindung mit Land, das erst durch weiteres Zutun Dritter baulich genutzt werden kann. Dies gilt gerade in einem Fall, in dem sich die vom Grundeigentümer in das Bodenordnungsverfahren eingebrachte Fläche im Außenbereich befindet und daher ohnehin grundsätzlich nur für eine (weitere) Bebauung mit nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben zur Verfügung steht. Die Bemühungen der Behörde um die Beschaffung qualitativ mit der Einlage vergleichbarer Abfindungsflächen können sich in derartigen Fällen im Interesse einer zügigen und erfolgreichen Durchführung des Bodenordnungsverfahrens auf die Umgebung der Einlageflurstücke beschränken.

Aus den Gründen

Schließlich wird die Wertgleichheit der Abfindung nicht dadurch in Frage gestellt, dass der Kläger voll erschlossenes Bauland (im Sinne einer Bebaubarkeit mit nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben) in das Verfahren eingebracht hat und als Abfindung lediglich Ackerflächen erhalten soll, die zwar durch landwirtschaftliche Wege erschlossen, aber mangels anderweitiger Erschließung nicht ohne Weiteres bebaubar sind. Allerdings ist die Zuweisung einer Fläche minderer Qualität im Flurbereinigungsverfahren auch dann grundsätzlich unzulässig, wenn sie wegen der dem Betreffenden zugewiesenen größeren Fläche rechnerisch wertgleich sein mag. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu in seinem Grundsatzurteil vom 10.05.1990 - 5 C 1.87 - (BVerwGE 85, 129 = NVwZ-RR 1991, 161 und juris) ausgeführt:

"Die Gleichwertigkeit der Abfindung mit der Einlage drückt sich (...) nicht allein darin aus, dass die nach den § 27 bis § 33 FlurbG ermittelten Werte für Alt- und Neubesitz übereinstimmen. Für den im Rahmen des § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG maßgeblichen Gesamttauschwert kommen vielmehr neben diesen Werten noch weitere den Wert der konkreten Gesamtabfindung mitbestimmende Faktoren in Betracht, die bei der Zuteilung in Ansatz gebracht werden müssen. Der Abfindungsanspruch muss sich also nicht mit der Summe der bei der Wertermittlung ermittelten Werteinheiten decken. Trotz richtiger Bewertung der einzelnen Flächen kann durch die Gestaltung der Abfindung, das Zusammentreffen von Böden unterschiedlicher Qualität oder andere Umstände, die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung in Frage gestellt sein (vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. November 1961 - BVerwG 1 B 127.61 - <RdL 1962, 243/244>).

Welche Merkmale in letzterer Hinsicht bedeutsam sein können, ist, wovon auch das Flurbereinigungsgericht ausgegangen ist, unter anderem § 44 Abs. 2 Halbs. 2 FlurbG zu entnehmen. Danach sind bei der Landabfindung alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Diese Vorschrift enthält eine an die Flurbereinigungsbehörde gerichtete Ermessensrichtlinie für die Gestaltung der Abfindung und steht in engem Zusammenhang mit § 44 Abs. 4 FlurbG (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. Juni 1959 - BVerwG 1 C 78.58 - <Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 2 S. 7>). Danach soll die Landabfindung eines Teilnehmers wie hinsichtlich der Beschaffenheit, Bodenart und Entfernung von Wirtschaftshof oder Ortslage auch in der Nutzungsart seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist. Die Flurbereinigungsbehörde ist nach dieser Regelung gehalten, einerseits das öffentliche Interesse an einer sachgerechten und zweckmäßigen, großräumigen Durchführung der Flurbereinigung und andererseits das Einzelinteresse des Beteiligten daran, dass keine Verschlechterung in der bisherigen Nutzungsart eintritt, in gerechter und billiger Weise gegeneinander abzuwägen (BVerwG, Urteil vom 5. Juni 1961 - BVerwG 1 C 231.58 - <RdL 1961, 240/242>). Das Ergebnis dieser Abwägung kann unterschiedlich ausfallen je nachdem, welche Art von Grundstücksnutzung auf Seiten des einlegenden Teilnehmers betroffen ist. Vor allem aber hängt das Abwägungsergebnis von den Folgewirkungen ab, die sich für den Teilnehmer ergeben, wenn die bisherige Nutzungsart seines Einlegebessitzes verändert wird.

Dementsprechend hat das Bundesverwaltungsgericht für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zwar immer wieder betont, dass der einzelne Teilnehmer Nutzungsartverschiebungen, etwa die Verschiebung von Ackerland zu Grünland und umgekehrt, grundsätzlich hinnehmen muß (Beschlüsse vom 3. Februar 1960 - BVerwG 1 CB 135.59 - <RdL 1960, 189/90> und vom 21. Dezember 1970 - BVerwG 4 B 165.69 - <RdL 1971, 133>). Solche Veränderungen sind zulässig, wenn dem Teilnehmer eine Rückkehr zur bisherigen Nutzung möglich und zumutbar ist (Beschlüsse vom 3. Februar 1960 - BVerwG 1 CB 135.59 - <a. a. O.>, vom 11. Februar 1975 - BVerwG 5 B 33.72 - <Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 31 = RdL 1975, 268> und vom 11. Januar 1989 - BVerwG 5 B 123.87 - <Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 57>). Fehlt es jedoch an dieser Voraussetzung und führt die Änderung der Nutzungsart dazu, dass Produktionskraft und/oder Struktur des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt werden, ist die Abfindungsgestaltung mit § 44 Abs. 4 FlurbG nicht vereinbar (vgl. Urteil vom 5. Juni 1961 - BVerwG 1 C 231.58 - <a. a. O.>; Beschluss vom 21. Dezember 1970 - BVerwG 4 B 165.69 - <a. a. O.>, Beschluss vom 11. Januar 1989 - BVerwG 5 B 123.87 - <a. a. O.>). Der Teilnehmer muss deshalb in diesem Fall - wie in den Regelfällen des § 44 Abs. 4 FlurbG - mit Grundstücken abgefunden werden, die die gleiche Art der Nutzung wie die Einlagegrundstücke gestatten. Entsprechendes gilt, wenn (...) in das Flurbereinigungsverfahren Flächen eingelegt werden, die, weil ihre Erschließung in ortsüblicher Weise ausreichend gesichert oder gar schon fertig gestellt ist (...), ohne weiteres Zutun Dritter baulich genutzt werden können. Solche Flächen stehen nicht unbeschränkt zur Verfügung. Sie haben deshalb für den, dem sie gehören, einen besonderen Wert, und zwar nicht nur unter dem wirtschaftlichen Aspekt der Verwertung im Wege der Grundstücksveräußerung, sondern auch und zuvörderst unter dem Gesichtspunkt, die Bebaubarkeit als Nutzungsmöglichkeit für sich selbst in Anspruch zu nehmen. Diesem Selbstnutzungsinteresse wird eine Landabfindung, die, was den erreichten Stand baulicher Entwicklung angeht, hinter dem Zustand erschlossen, sofort bebaubaren Landes zurückbleibt, auch dann nicht gerecht, wenn für das Weniger an Qualität ein entsprechendes Mehr an Fläche gegeben wird. Denn dieses Mehr gleicht den Verlust der Möglichkeit, die Abfindung wie die Einlage ohne weiteres der baulichen Nutzung zuzuführen, nicht aus. Der Teilnehmer kann Bauland einer niedrigeren Entwicklungsstufe nicht ohne Mitwirkung anderer derart verändern, dass es aktuell bebaut werden kann. Auch die Möglichkeit, die zugewiesene, im Umfang größere Abfindungsfläche zu veräußern, sichert schon deshalb keinen adäquaten Ersatz, weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Teilnehmer mit dem Veräußerungserlös stets ein Grundstück erwerben kann, das hinsichtlich seiner Bebaubarkeit dem in das

Verfahren eingebrochenen Altbesitz entspricht. Der einzelne Teilnehmer hat deshalb einen Anspruch darauf, dass im Rahmen der ihm zu gewährenden Gesamtabfindung Einlagegrundstücke, deren Erschließung im Sinne der §§ 30 ff. früher des Bundesbaugesetzes – BBauG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), heute das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) gesichert ist und die mit Rücksicht darauf die Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung erfüllen, mit Bauflächen gleicher Qualität abgefunden werden (...)."

An dieser Auffassung, der der Senat in seiner Rechtsprechung folgt (vgl. nur Senatsurteil vom 07.05.2007 - 7 F 1319/05 -, = [RzF - 4 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG](#)), hat das Bundesverwaltungsgericht auch in seinem Urteil vom 23.08.2006 - 10 C 4.05 - (BVerwGE 126, 303 = NVwZ-RR 2007, 85 = RdL 2007, 14 = [RzF - 102 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG](#) und juris) festgehalten. Das Bundesverwaltungsgericht sieht zwar grundsätzlich keinen Raum mehr für eine gesonderte gerichtliche Kontrolle des Abwägungsvorgangs neben der Gleichwertigkeitsprüfung, weil eine wertgleiche Abfindung gerade das wesentliche Ziel der Abwägung ist. Davon unberührt bleibt aber die Überprüfung des Ergebnisses der auf eine wertgleiche Abfindung ziellenden Abwägung der Flurneuordnungsbehörde. Berücksichtigt sie bestimmte wertbildende Faktoren nur unzureichend und verfehlt hierdurch das Ziel einer wertgleichen Abfindung, führt dies zur Rechtswidrigkeit des Flurbereinigungsplans. Zu diesen wertbildenden Faktoren, denen im Rahmen der Prüfung des Gebots wertgleicher Abfindung ein besonderes Gewicht zukommt, zählt die Baulandqualität eines Einlageflurstücks (vgl. BVerwG, a. a. O.; in juris Rdn. 26). Hier wird eine wertgleiche Abfindung grundsätzlich nur dann erreicht, wenn der Betroffene mit Bauland gleicher Qualität abgefunden wird.

Der insoweit bestehende Anspruch auf Abfindung in Land der gleichen Entwicklungsstufe ist im Grundsatz auch im vorliegenden Verfahren zu beachten. Auch in Bodenordnungsverfahren nach den [§§ 56, § 64 LwAnpG](#) gilt, dass derjenige, der voll erschlossenes Bauland in das Verfahren einbringt, grundsätzlich einen Anspruch darauf hat, mit Bauflächen gleicher Qualität abgefunden zu werden (vgl. dazu etwa OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30.03.1999 - 9 K 8/96 -, LKV 1999, 515 = AgrarR 2000, 102 = RdL 2001, 47 und juris).

Das Bodenordnungsverfahren weist gegenüber dem Flurbereinigungsverfahren aber Besonderheiten auf, die es gerechtfertigt erscheinen lassen, von dem genannten Grundsatz Ausnahmen zuzulassen.

Das auf Antrag des Grundeigentümers oder des Gebäudeeigentümers nach [§ 64 LwAnpG](#) eingeleitete Bodenordnungsverfahren dient der Zusammenführung von bisher getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum. Bei den mit fremdem Gebäudeeigentum belasteten Flächen, die der Grundeigentümer in das Verfahren einbringt, handelt es sich regelmäßig um Flächen, deren Erschließung in ortsüblicher Weise ausreichend gesichert ist und die deshalb ohne weiteres Zutun Dritter baulich genutzt werden können. Zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Flächen durch die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften aufgrund des ihnen nach dem Recht der DDR zustehenden umfassenden Bodennutzungsrechts (vgl. § 18 LPG-Gesetz 1982) handelte es sich dabei regelmäßig um Ackerflächen (oder anderweitig landwirtschaftlich genutzte Flächen), die außer einer Anbindung an das landwirtschaftliche Wegenetz oder an das Straßennetz nicht erschlossen waren. Die weitere Erschließung dieser Flächen wurde in aller Regel nicht durch den Grundeigentümer veranlasst oder finanziert, sondern im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude durch den damaligen Gebäudeeigentümer (ggf. teilweise auch durch staatliche Stellen). Dementsprechend fiel dem jetzt in das Bodenordnungsverfahren eingebrochenen Land die Qualitätsstufe des baureifen Landes erst durch seine bauliche Nutzung zu, die der jeweilige Gebäudeeigentümer finanziert hatte (vgl. dazu das bereits zitierte Grundsatzurteil des BVerwG zur Wertermittlung im Bodenordnungsverfahren vom 26.03.2003 - 9 C 5.02 -, BVerwG 118, 91 = DÖV 2003, 860 = juris Rdn. 20). Dem trägt das

Sachenrechtsbereinigungsgesetz bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Kaufpreises durch den regelmäßig vorzunehmenden Erschließungskostenabzug nach § 19 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. Abs. 3 und die Anwendung des sog. Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 Rechnung (vgl. dazu und zur entsprechenden Anwendung dieser Bewertungsmaßstäbe im Bodenordnungsverfahren BVerwG, a. a. O., juris Rdn. 18 ff. und Rdn. 22 ff.).

Auf der anderen Seite stehen dem Gebäudeeigentümer oft keine geeigneten Flächen gleicher Qualitätsstufe zur Verfügung, die er als Abfindungsflächen in das Verfahren einbringen kann. Auch die Flurbereinigungsbehörde wird in vielen Fällen keine geeigneten baureifen Flächen als Tauschflächen ermitteln können. Würde in diesem Fall an dem Erfordernis festgehalten, den Bodeneigentümer mit Flächen gleicher Qualität abzufinden, hätte dies zur Folge, dass das Bodenordnungsverfahren – sofern der Grundeigentümer keiner Geldabfindung zustimmt – nicht erfolgreich zu Ende geführt und (ohne Ergebnis) eingestellt werden müsste. Grund- und Gebäudeeigentümer wären dann gehalten, eine von ihnen gewünschte Klärung der Eigentumsverhältnisse (im Sinne einer Zusammenführung von getrenntem Boden- und Gebäudeeigentum) in einem notariellen Vermittlungsverfahren nach den §§ 87 ff. SachenRBerG und – für den Fall, dass es dort nicht zu einer Einigung kommt – in einem anschließenden gerichtlichen Verfahren herbeizuführen, in dem ggf. ein Anspruch eines Kaufvertrags durchgesetzt werden könnte (vgl. dazu § 61 SachenRBerG). Mit einer derartigen "Verlagerung" der Lösung des Konflikts zwischen Boden- und Gebäudeeigentümer in ein weiteres Verfahren (und ein sich ggf. anschließendes gerichtliches Verfahren) wäre keinem der Beteiligten gedient. Dies gilt gerade auch für den weichenden Grundeigentümer, für den es im Verfahren nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz ohnehin nur eine Abfindung in Geld geben kann (vgl. dazu schon OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30.03.1999 – 9 K 8/96 -, LKV 1999, 515 = AgrarR 2000, 102 = RdL 2001, 47 = juris Rdn. 59).

Im Hinblick auf die aufgezeigten Besonderheiten des Bodenordnungsverfahrens und das öffentliche Interesse an einer erfolgreichen Bereinigung der Eigentumsverhältnisse hält es der Senat deshalb für angezeigt, von dem Grundsatz, dass der Eigentümer von in das Bodenordnungsverfahren eingebrachten baureifen Flächen wieder mit Flächen gleicher Qualität abgefunden werden muss, dann eine Ausnahme zuzulassen, wenn trotz hinreichender Bemühungen der zuständigen Flurbereinigungsbehörde keine entsprechende Abfindungsfläche zur Verfügung steht. Die Zuweisung eines Grundstücks minderer Qualität ermöglicht die lediglich als Sollvorschrift gefasste Bestimmung des § 58 Abs. 1 Satz 2 LwAnpG (so schon OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30.03.1999 – 9 K 8/96 -, LKV 1999, 515 = AgrarR 2000, 102 = RdL 2001, 47 = juris Rdn. 58). Sie erweist sich insbesondere im Hinblick darauf, dass die vom Grundeigentümer in das Verfahren eingebrachten Flächen ihre Baulandqualität regelmäßig erst infolge ihrer Nutzung durch den Gebäudeeigentümer erlangt haben, als mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar.

Die Voraussetzungen, unter denen der Bodeneigentümer, der baureifes Land in das Verfahren eingebracht hat, mit einer Fläche einer anderen Qualitätsstufe abgefunden werden darf, liegen hier vor.

Zunächst ist nicht erkennbar, dass der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin baureife Flächen als Abfindungsflächen zur Verfügung stünden. Die Beigeladene hatte bereits vor Einleitung des Bodenordnungsverfahrens erklärt, dass sie kein wertgleiches Tauschland zur Verfügung stellen könne (vgl. dazu die Niederschriften des Verhandlungsleiters der mit den Vorerhebungen und der Durchführung des Bodenordnungsverfahrens beauftragten Thüringer Landgesellschaft vom 18.03.1997 und 02.04.1997 sowie die Schreiben der Beigeladenen vom 20.03.1997 an die Thüringer Landgesellschaft und an den Kläger). Auch den in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat eingesehenen Karten des

Flurbereinigungsverfahrens Großmölsen sowie des Flurbereinigungsverfahrens Großmölsen-Dorf, auf denen die Eigentumsflächen der Beigeladenen zu erkennen sind, ist hierfür nichts zu entnehmen. Die Beigeladene verfügt zwar östlich der Ortslage von Großmölsen über einzelne Flächen, die direkt an die L 1055 grenzen und somit eine bessere wegemäßige Anbindung aufweisen als das als Abfindung vorgesehene Flurstück. Auch bei diesen Flächen handelt es sich aber offensichtlich nicht um baureife Flächen, sondern um Ackerflächen, die zudem wegen ihrer geringen Größe nicht als (zusammenhängende) Abfindungsflächen in Betracht kommen. Dafür, dass die Beigeladene in den umliegenden Gemarkungen über baureifes Land verfügen würde, das als Abfindungsfläche geeignet wäre, liegen keine Anhaltspunkte vor.

Ferner hat sich das ALF Gotha im Laufe des Bodenordnungsverfahrens ergebnislos um entsprechende Flächen bemüht, zu deren Erwerb sich die Beigeladene bereiterklärt hatte. Hierzu wurden sowohl die Gemeinde Großmölsen als auch die BVVG nach geeigneten Eigentumsflächen im Innenbereich oder Randbereich von Großmölsen oder umliegender Gemarkungen befragt (vgl. dazu etwa das Schreiben der Thüringer Landgesellschaft an die BVVG vom 07.04.2005). Während die Gemeinde Großmölsen nach ihren Angaben über keine geeigneten Flurstücke verfügte, stellte die BVVG dem Amt eine Auflistung von in Frage kommenden Flächen der Gemarkung Großmölsen und sechs umliegender Gemarkungen (Kleinmölsen, Ollendorf, Udestedt, Vieselbach, Wallichen und Kerspleben) zur Verfügung. Die weitere Prüfung ergab sodann, dass keines der genannten Flurstücke als Abfindungsfläche in Betracht kam. So erwiesen sich zwei hinsichtlich der benötigten Flächengröße und der erforderlichen Nachbarschaft zum bebauten Gemeindegebiet (Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB) mit den eingebrachten Flurstücken der Bodeneigentümer vergleichbare Flurstücke in der Gemarkung Vieselbach nach Auffassung des Beklagten u. a. wegen ihres großen Gefälles als ungeeignet (vgl. im Einzelnen das Protokoll zu einem am 04.08.2005 durchgeföhrten Besprechungstermin). Nach diesen ergebnislosen Bemühungen um die Beschaffung baureifer Flächen entschloss sich das Amt, für die wertgleiche Abfindung Eigentumsflächen der Beigeladenen in der Nähe des "Kerngebiets" des Verfahrens (also in der Nähe der von der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin genutzten Flurstücke 161, 162 und 163) auszuwählen und zum vorliegenden Bodenordnungsverfahren hinzuziehen (vgl. dazu den letzten Absatz des erwähnten Protokolls). Dementsprechend kam es in der Folgezeit zur Zuziehung u. a. des Flurstücks 380 der Flur 3 der Gemarkung Großmölsen zum Bodenordnungsgebiet, dessen östlicher Teil dem Kläger als Abfindungsflurstück zugewiesen worden ist.

Diese Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden. Insbesondere konnte sich das Amt bei der Suche nach geeigneten Abfindungsflächen der gleichen Qualitätsstufe wie das in das Verfahren eingebrachte Flurstück 163 auf das Gebiet der Gemarkung Großmölsen und der umliegenden Gemarkungen beschränken und war nicht gehalten, innerhalb seines gesamten Zuständigkeitsbereichs nach baureifen Flächen zu suchen und diese ggf. zum Bodenordnungsgebiet zuzuziehen. Zwar hat die Behörde im Hinblick auf die durch § 58 Abs. 1 Satz 1 LwAnpG zwingend vorgeschriebene Landabfindung des "weichenden" Bodeneigentümers umfassende Bemühungen zu unternehmen, um geeignetes Ersatzland zu ermitteln, das sodann in das Bodenordnungsverfahren einzubeziehen ist (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 17.12.1998 – 11 C 5.09 -, BVerwGE 108, 202 = juris Rdn. 35). Daraus lässt sich indes nicht die Forderung herleiten, dass die Flurneuordnungsbehörde jeweils in ihrem gesamten Zuständigkeitsbereich entsprechende Ermittlungen anzustellen hat, um dem Bodeneigentümer für das von ihm in das Verfahren eingebrachte baureife Land eine Abfindungsfläche derselben Qualitätsstufe zur Verfügung stellen und damit der Sollvorschrift des § 58 Abs. 1 Satz 2 LwAnpG Rechnung tragen zu können (so aber OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 30.03.1999 – 9 K 8/96 -, a. a. O., juris Rdn. 52).

Auch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zwingt nicht zur Annahme einer derart weitgehenden Ermittlungspflicht der Flurneuordnungsbehörde, die nicht nur mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden wäre, sondern vor allem auch die erfolgreiche Durchführung des Bodenordnungsverfahrens gefährden oder zumindest erheblich verzögern würde. Hat das vom Bodeneigentümer in das Verfahren eingebrachte Land die Baulandqualität erst durch die vom Gebäudeeigentümer finanzierte bauliche Nutzung erlangt, rechtfertigt dies nicht nur die angeführten Abschläge bei der Ermittlung des Werts seiner Einlage, sondern – wie dargelegt – auch die Abfindung mit einer (rechnerisch mit der Einlage wertgleichen) Fläche minderer Qualität. Dies gilt gerade in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem sich die vom Grundeigentümer in das Bodenordnungsverfahren eingebrachte Fläche im Außenbereich befindet und daher ohnehin grundsätzlich nur für eine (weitere) Bebauung mit nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben zur Verfügung steht. Die Bemühungen der Behörde um die Beschaffung qualitativ mit der Einlage vergleichbarer Abfindungsflächen können sich deshalb – wie hier geschehen – im Interesse einer zügigen und erfolgreichen Durchführung des Bodenordnungsverfahrens auf die Umgebung der Einlageflurstücke beschränken. (...)

Die Revision ist nach § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat. (...) In diesem Sinne klärungsbedürftig und klärungsfähig ist die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Grundeigentümer, der erschlossenes Bauland in ein Bodenordnungsverfahren eingebracht hat, ausnahmsweise auch mit Land anderer Qualität abgefunden werden kann.