

RzF - 63 - zu § 64 LwAnpG

Flurbereinigungsgericht Weimar, Urteil vom 28.11.2007 - 7 F 784/06 (Lieferung 2009)

Leitsätze

- 1.** Hat sich die Flurbereinigungsbehörde nicht auf den Ablauf der insgesamt 9 Monate umfassenden Frist des § 142 Abs. 2 Satz 2 FlurbG berufen, sondern sachlich über den Widerspruch entschieden, ist dadurch die volle gerichtliche Sachprüfung eröffnet worden.

- 2.** Maßgeblicher Zeitpunkt für eine dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung ist nicht der (erst in der Zukunft liegende) Zeitpunkt der wertgleichen Abfindung, sondern der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

- 3.** Die Widerspruchsbehörde soll nur die Wertermittlung überprüfen, soweit diese angefochten worden ist, und nicht eine eigene Wertermittlung durchführen, um nach dem Wertermittlungsstichtag eingetretene Änderungen, wie z.B. das Absinken des Bodenrichtwerts, zu berücksichtigen.

- 4.** Der pauschalierte Abzug nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBerG ist unabhängig davon, ob das jeweilige Grundstück "nur" beitragsfrei nach BauGB oder vollständig erschließungsbeitragsfrei ist, stets in voller Höhe vorzunehmen.

- 5.** Liegen bei einem mit fremdem Gebäudeeigentum belasteten Grundstücksteil die Voraussetzungen für eine entsprechende Anwendung des sog. Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBerG wegen einzelnen Umnutzungen nur noch zum Teil vor, ist bei der Bewertung des Bodens die Festsetzung eines Mittelwertes zwischen dem (um die Erschließungskosten verringerten) vollen Bodenwert und dem halben Bodenwert zulässig.

- 6.** Verwaltet die Rechtsnachfolgerin der ehemaligen LPG das Vermögen der ehemaligen LPG ohne selbst Landwirtschaft zu betreiben, ist dies im Rahmen des § 70 SachenRBerG noch als landwirtschaftliche Nutzung im weiteren Sinne anzusehen.

Aus den Gründen

Im Übrigen sind die Klagen zulässig. Insbesondere steht § 142 Abs. 2 FlurbG der Zulässigkeit der Klagen nicht entgegen. Nach Satz 1 der Bestimmung ist die Klage ohne ein Vorverfahren zulässig, wenn über einen Widerspruch innerhalb einer Frist von sechs Monaten sachlich nicht entschieden worden ist. Die Erhebung der Klage ist nach Satz 2 in diesem Fall nur bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten seit Ablauf der Frist nach Satz 1 möglich. Diese Frist von insgesamt neun Monaten haben beide Kläger hier nicht eingehalten. Zwischen der Erhebung des Widerspruchs und der Klageerhebung liegt jeweils ein Zeitraum von mehr als einem Jahr. Der Beklagte hat sich aber nicht auf den Fristablauf berufen, sondern jeweils sachlich über die Widersprüche der Kläger entschieden. Hierdurch ist die volle gerichtliche Sachprüfung eröffnet worden (dafür etwa BayVGH, Urteil vom 20.02.2004 - 13 A 02.718 -, RdL 2004, 322 = juris Rdn. 17; Schoof in Seehusen/Schwede, FlurbG, Kommentar, 7. Aufl. 1997, § 142 Rdn. 17 mit allerdings unzutreffendem Hinweis auf das Urteil des BVerwG vom 08.11.1973 - V C 17.72 -, BayVBl. 1975, 49, das sich zu dieser Frage nicht äußert).

Die Klagen sind aber unbegründet. Der angefochtene Bescheid über die Feststellung der Wertermittlung vom 22.04.2005 in der Gestalt der beiden Widerspruchsbescheide vom 28.07.2006 ist - soweit er von den Klägern angefochten worden ist - rechtmäßig und verletzt die Kläger daher nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Beklagte ist bei der angegriffenen Wertermittlung nicht zu einer fehlerhaften Bewertung des hier allein im Streit befindlichen Flurstücks 186/2 gelangt.

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) muss jeder Teilnehmer im Bodenordnungsverfahren für die von ihm abzutretenden Grundstücke durch Land von gleichem Wert abgefunden werden; nach § 58 Abs. 1 Satz 2 LwAnpG soll die Landabfindung in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Lage den alten Grundstücken entsprechen (s. auch die vergleichbare Regelung in § 44 Abs. 4 FlurbG). Weitere Bestimmungen über die wertgleiche Abfindung und die zu diesem Zweck vorzunehmende Wertermittlung der jeweiligen Grundstücke enthält das Landwirtschaftsanpassungsgesetz selbst nicht, so dass gem. § 63 Abs. 2 LwAnpG die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes sinngemäß anzuwenden sind. Für die Wertermittlung folgt hieraus gemäß § 44 Abs. 1 FlurbG, dass die Werte der Grundstücke nach den §§ 27 bis § 33 FlurbG zu ermitteln sind (vgl. etwa OVG Greifswald, Urteil vom 16.04.1998 - 9 K 28/97 -, AgrarR 1999, 257 = VIZ 1999, 553; OVG Magdeburg, Urteil vom 13.08.1996 - 8 K 2/95 -, AgrarR 1997, 297 = RdL 1997, 296 = RzF - 1 - zu § 58 Abs. 1 LwAnpG; OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 25.01.2001 - 8 D 12/98.G -; Senatsurteil vom 17.12.2003 - 7 F 884/01 -).

Bei dem als GFMI ausgewiesenen Teil des Grundstücks der Klägerin handelt es sich um Bauland im Sinne des § 29 Abs. 1 FlurbG; dies hat zur Folge, dass sein Verkehrswert für die Wertermittlung maßgebend ist (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 25.07.1991 - 5 B 46.91 -, Buchholz 424.01 § 134 FlurbG Nr. 16). Der Verkehrswert wird nach § 29 Abs. 2 FlurbG durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der im Widerspruchsbescheid als "GFMI II neu" bezeichnete östliche Teil des Flurstücks 186/2 zur Zeit der DDR durch die ehemalige LPG (T) Mönchenholzhausen mit Gebäuden bebaut wurde, an denen nach dem Recht der DDR selbständiges Gebäudeeigentum begründet worden ist. In derartigen Fällen ist für die Wertermittlung auf die Vorschriften des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes -

SachenRBerG - vom 21.09.1994 (BGBl. I S. 2457) zurückzugreifen, das in § 19 eine Regelung zur Bodenwertbestimmung bereit hält, die gerade die Interessenlage mit Gebäudeeigentum belasteter Grundstücke zum Gegenstand hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.2003 - 9 C 5.02 -, BVerwGE 118, 91 = DÖV 2003, 860 = VIZ 2003, 438 = juris Rdn. 15). Gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzüge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstücks. Dies ist gem. § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG der Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Soweit für das Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, soll der Wert des baureifen Grundstücks gem. § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG hiernach bestimmt werden. Nach Satz 2 der Regelung kann jeder Beteiligte eine hiervon abweichende Bestimmung verlangen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen (Nr. 1), oder wenn aufgrund untypischer Lage oder Beschaffenheit die Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind (Nr. 2).

Ein in dieser Weise ermittelter Bodenwert enthält jedoch wegen der in § 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBergG vorgesehenen fiktiven Nichtberücksichtigung des Gebäudeeigentums eine Erhöhung des Grundstückswertes; deshalb ist die tatsächliche Wertminderung des Grundstücks wegen der Bebauung mit einem fremden Gebäude durch eine entsprechende Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBerG zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.2003 - 9 C 5.02 -, juris Rdn. 18 ff.; SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 - F 7 D 27/04 - juris).

Maßgeblicher Zeitpunkt für eine dem Bodenordnungsplan vorausgehende Wertermittlung ist dabei nicht der (erst in der Zukunft liegende) Zeitpunkt der wertgleichen Abfindung, sondern der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (vgl. dazu Senatsurteil vom 18.10.2006 - 7 F 465/04 - unter Hinweis auf SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 - F 7 D 27/04 -, RdL 2006, 325 und juris; in diesem Sinne wohl auch schon BVerwG, Beschluss vom 10.05.1996 - 11 B 33.96 - juris). Das war hier zunächst der in der überarbeiteten Wertermittlung als Stichtag genannte 30.12.2004. Allerdings hat der Widerspruchsbescheid die Wertermittlung aktualisiert und die seinerzeit noch nicht vorliegenden Bodenrichtwerte nach dem Stand 31.12.2004 berücksichtigt. Das ist nicht unproblematisch, da die Widerspruchsbehörde keine eigene Wertermittlung durchführen, sondern nur die Wertermittlung überprüfen soll, soweit diese angefochten worden ist (insoweit zutreffend SächsOVG, Urteil vom 27.07.2006 - F 7 D 27/04 -, a. a. O.). Wird aber nur für die vom jeweiligen Widerspruch betroffenen Flurstücke die Wertermittlung im Widerspruchsbescheid "fortgeschrieben", kann es zu "Verschiebungen" innerhalb des Wertermittlungsgefüges und damit zu einer Verfälschung der Wertermittlung kommen. Im vorliegenden Fall ist das Vorgehen der Widerspruchsbehörde dennoch im Ergebnis nicht zu beanstanden, denn die Wertermittlung ist für alle im Bodenordnungsgebiet gelegenen Flurstücke fortgeschrieben worden; die Wertermittlung war auch insgesamt Gegenstand zumindest des Widerspruchs der Klägerin zu 2).

Der Beklagte ist bei seiner im Widerspruchsbescheid fortgeschriebenen Wertermittlung für das Flurstück 186 /2 - soweit diese im Streit steht - auch zu einer zutreffenden Einstufung in die Wertklassen "GFMI I" und "II neu" gelangt und hat den Wert der jeweiligen Teilstücke zutreffend ermittelt.

Der Beklagte hat für die Wertermittlung den einschlägigen Bodenrichtwert nach § 196 BauGB für gemischte Bauflächen in Mönchenholzhausen herangezogen. Das entspricht den Vorgaben des § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG und ist nicht zu beanstanden. Die Klägerin zu 2) kann auch keine hiervon abweichende Bestimmung des Bodenwerts nach § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG verlangen. Zunächst liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (vgl. § 19 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG). Der Beklagte hat zur Überprüfung des Bodenrichtwerts 6

Verkaufsfälle aus Mönchenholzhausen herangezogen, in denen sowohl oberhalb als auch unterhalb des Bodenrichtwerts liegende Kaufpreise gezahlt worden sind und die keine Rückschlüsse auf eine vom Bodenrichtwert abweichende Marktentwicklung zulassen. Soweit die in den Sachakten vorgefundene älteren Wertgutachten für das streitgegenständliche Grundstück zu anderen Bodenwerten gelangt sind, sind diese schon wegen des zwischenzeitlichen Zeitablaufs nicht mehr aussagekräftig. Die von der Klägerin zu 2) angesprochene Belastung des Grundstücks durch die Immissionen der nahe gelegenen Stallanlage rechtfertigen nicht die Annahme, dass die Bodenrichtwerte im vorliegenden Fall wegen einer untypischen, d. h. besonders ungünstigen Lage des Flurstücks als Ermittlungsgrundlage ungeeignet sind (vgl. § 19 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG). Die Verfahrensbeteiligten sind sich in der vor Ort durchgeföhrten Verhandlung darüber einig gewesen, dass keine über die üblichen in Dörfern festgestellten Gerüche wahrzunehmen waren. Es liegen auch keine greifbaren Anhaltspunkte dafür vor, dass zu anderen Zeiten in erheblichem Umfang mit einer deutlich stärkeren Geruchsbelästigung auf dem Flurstück 186/2 zu rechnen wäre. Die als Hauptquelle von Geruchsbelästigungen in Betracht kommende Milchviehanlage befindet sich südlich und südöstlich des streitgegenständlichen Grundstücks. Angesichts der vorherrschenden Westwinde ist nicht erkennbar, dass das Einlageflurstück der Klägerin Geruchsimmissionen ausgesetzt sein könnte, die sich deutlich von den auf anderen Grundstücken in derselben Bodenrichtwertzone wahrnehmbaren Geruchsbelästigungen durch die Milchviehanlage unterscheiden. Das Vorbringen der Klägerin zu 2) bleibt insoweit recht pauschal und bietet keinen Ansatzpunkt für weitergehende Ermittlungen.

Von dem somit zugrunde zu legenden Bodenrichtwert sind entgegen der Auffassung der Klägerin zu 1) für die bebaute östliche Teilfläche des Flurstücks 186/2 pauschalierte Erschließungskosten in Höhe von (umgerechnet) 5 Euro abzuziehen. Die Klägerin zu 1) hält den (pauschalierten) Abzug von Erschließungskosten nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBerG nicht für gerechtfertigt, weil der Grundstückswert hier anhand von Bodenrichtwerten ermittelt worden ist. Dies trifft nicht zu. § 19 SachenRBerG sieht eine Ermittlung des Bodenwerts in zwei Schritten vor: Zunächst wird der Wert eines baureifen (unbebauten) Grundstücks ermittelt, dann werden von diesem Betrag die in § 19 Abs. 2 Satz 3 SachenRBerG genannten Kosten (u.a. also Erschließungsaufwendungen) abgezogen. Hierfür ist grundsätzlich unerheblich, in welcher Weise der Bodenwert ermittelt worden ist. Die in § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG vorgesehene Heranziehung von Bodenrichtwerten stellt nur eine Methode zur Ermittlung des Werts eines baureifen Grundstücks dar, von dem nach § 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG die in Satz 3 der Bestimmung genannten Beträge abzuziehen sind. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der herangezogene Bodenrichtwert hier keine Erschließungskosten beinhalten würde. Das ist aber nicht der Fall. Der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen in Mönchenholzhausen von 45,00 Euro ist in der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2004 in Klammern gesetzt und bezieht sich nach den Erläuterungen damit auf Grundstücke, die "erschließungsbeitragsfrei nach BauGB" sind. Da für diese Grundstücke somit bereits Erschließungsaufwendungen erbracht wurden, ist ein Abzug für Erschließungskosten gerechtfertigt. Aus den handschriftlichen Eintragungen des Vorsitzenden der Spruchstelle in der Wertermittlungsreinkarte ergibt sich entgegen der Auffassung der Klägerin zu 1) auch nicht, dass hier in Wahrheit ein Abzug für künftige Erschließungsaufwendungen vorgenommen worden wäre. Die handschriftlichen Ergänzungen tragen lediglich dem inzwischen geringeren Bodenwert sowie der Zusammenlegung der Flächen der Wertermittlungszonen GFMI II und III Rechnung.

Eine andere Beurteilung ist auch nicht deshalb gerechtfertigt, weil die Klägerin zu 1) zwischenzeitlich zur Zahlung von Beiträgen für den Abwasseranschluss herangezogen worden ist. Bei - wie hier - ortsüblich erschlossenen Grundstücken, die (nur) "erschließungsbeitragsfrei nach BauGB" sind, ist mit weiteren Erschließungskosten (nach dem Thüringer Kommunalabgabengesetz) zu rechnen. Dementsprechend hat etwa auch die Klägerin zu 2) nach ihren Angaben für das (als Tauschgrundstück für die Klägerin zu 1) vorgesehene) Flurstück 114 bereits im Oktober 1998 Abschläge auf zu leistende Beiträge gezahlt (vgl. dazu

ihr Schreiben vom 15.03.2004, mit dem Einwendungen gegen die Wertermittlung erhoben wurden). Der pauschalierte Abzug nach § 19 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 SachenRBerG ist auch unabhängig davon, ob das jeweilige Grundstück "nur" beitragsfrei nach BauGB oder vollständig erschließungsbeitragsfrei ist, stets in voller Höhe vorzunehmen (gegen eine Differenzierung in anderen Fällen auch BVerwG, Urteil vom 26.03.2003 - 9 C 5.02 -, BVerwGE 118, 91 = DÖV 2003, 860 = juris Rdn. 23).

Der Beklagte hat ferner zu Recht die beiden Wertermittlungszenen GFMI II und III zu einer Wertermittlungszone zusammengefasst und für diese den Mittelwert zwischen dem (um die Erschließung verringerten) vollen Bodenwert von 40,00 Euro/m² und dem halben Bodenwert von 20,00 Euro/m² festgesetzt. Auf diesem mit fremdem Gebäudeeigentum belasteten Grundstücksteil liegen nur noch zum Teil die Voraussetzungen für eine entsprechende Anwendung des sog. Halbteilungsgrundsatzes nach § 68 Abs. 1 SachenRBerG vor. Nach der ebenfalls entsprechend anwendbaren Bestimmung des § 70 Abs. 1 Satz 1 SachenRBerG ist der Kaufpreis dann nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wurde. Dies ist hier teilweise der Fall.

Nach § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG liegt eine Nutzungsänderung dann vor, wenn ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gewerblichen Zwecken dient und das Gebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der LPG unterliegenden Flächen errichtet und am 30.06.1990 land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde. Dies trifft für die in der Wertermittlungsreinkarte mit den Nummern 1 bis 3 bezeichneten Gebäude überwiegend zu. Sie wurden zur Zeit der ehemaligen DDR auf Flächen errichtet, die dem umfassenden gesetzlichen Nutzungsrecht der damaligen LPG (T) Mönchenholzhausen unterlagen, und dienten mindestens bis Anfang der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts insgesamt unmittelbar Zwecken des landwirtschaftlichen Betriebs der damaligen LPG (T) Mönchenholzhausen. Auf dem Flurstück 186/2 befand sich der zentrale Sitz der Leitung und Verwaltung der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft. Geht man von den nicht in Zweifel gezogenen Angaben der Klägerin zu 1 aus, befanden sich im Gebäude Nr. 1 Räume für Embryotransfer und ein sog. "Schwarz-Weiß-Bereich", im Gebäude Nr. 2 Büros und ein Versammlungsraum sowie im Gebäude Nr. 3 die Kantine und der Speisesaal für Lehrlinge und Genossenschaftsbauern. Diese unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betrieb der damaligen LPG dienenden Nutzungen sind als landwirtschaftliche Nutzungen im Sinne des § 70 Abs. 1 SachenRBerG anzusehen (für eine weite Auslegung dieses Begriffs hier etwa Thöne/Knauber, Boden- und Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern, 2. Aufl. 1995, Rdn. 760).

Soweit die entsprechenden Räumlichkeiten zum maßgeblichen Wertermittlungstichtag gewerblich genutzt worden sind, liegt eine Nutzungsänderung vor, die zu einer Wertbestimmung nach dem ungeteilten Bodenwert führt. Dies trifft für die Gebäude 1 und 2 zum überwiegenden Teil zu. Hier finden sich nach den Feststellungen der Widerspruchsbehörde Nutzungen durch verschiedene Gewerbebetriebe (Spielgeräte Döhler, Gartenbau Reichenbach, Universal-Dienstleistungs GmbH) und eine Zahnarztpraxis. Der als Gebäude 3 bezeichnete kleine Zwischentrakt wird nach wie vor durch eine Tai-Chi-Schule und damit ebenfalls gewerblich genutzt. Die in den Gebäuden 1 und 2 teilweise vorgefundene Wohnnutzung ist demgegenüber nicht als gewerbliche Nutzung in diesem Sinne anzusehen, denn § 70 Abs. 1 SachenRBerG differenziert deutlich zwischen gewerblicher Nutzung einerseits und Wohnnutzung andererseits. Die Wohnnutzung wird nicht dadurch zu einer gewerblichen Nutzung, dass die Wohnräume mit der Absicht der Gewinnerzielung vermietet werden (vgl. OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.03.2002 - 8 D 21/99.G -, = RzF - 34 - zu § 64 LwAnpG).

Nach § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG liegt eine "schädliche" Nutzungsänderung aber auch dann vor, wenn das jeweilige Gebäude abweichend von der am Ablauf des 2.10.1990 ausgeübten Nutzungsart genutzt wird. Da die Gebäude 1 und 2 an diesem Tag noch (im genannten weiteren Sinne) landwirtschaftlich genutzt wurden, stellt die danach aufgenommene Wohnnutzung nach § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 SachenRBerG eine Nutzungsänderung dar, die ebenfalls eine Wertfestsetzung nach dem vollen Bodenwert rechtfertigt. Soweit die Klägerin zu 2) im Gebäude 2 drei Räume, Sanitäreinrichtungen und einen Versammlungssaal noch selbst nutzt, liegt demgegenüber keine Nutzungsänderung vor, die eine Wertermittlung nach dem vollen Bodenwert rechtfertigen könnte. Auch wenn die Klägerin zu 2) selbst keine Landwirtschaft mehr betreibt, ist die Nutzung, die offensichtlich der Verwaltung des Vermögens der Klägerin zu 2) als Rechtsnachfolgerin der früheren LPG dient, noch als landwirtschaftliche Nutzung im weiteren Sinne anzusehen. Eine nach § 70 Abs. 1 SachenRBerG "schädliche" Nutzungsänderung liegt auch dann nicht vor, wenn man zugunsten der Klägerin zu 1) davon ausgeht, dass die entsprechenden Räume teilweise leer stehen oder der Versammlungssaal in der Vergangenheit (vor dem maßgeblichen Wertermittlungsstichtag) zeitweise auch durch andere Firmen genutzt worden ist.

Für das in der Wertermittlungsreinkarte mit Nr. 4 bezeichnete größere Gebäude lässt sich im Wesentlichen keine "schädliche" Nutzungsänderung feststellen. Dieses Gebäude wurde und wird nach wie vor ganz überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Das Gebäude diente seit Mitte der siebziger Jahre als Lehrlingswohnheim der damaligen LPG; nach Angaben der Klägerin zu 2) dauerte diese Nutzung bis Mai 1992. Der jetzige Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Klägerin zu 2) hat hierzu in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass die Lehrlinge seinerzeit während ihrer Lehrzeit Blockunterricht erhielten, d. h. es wechselten jeweils drei Wochen praktischer Ausbildung in der LPG mit drei Wochen theoretischer Ausbildung in Straußfurt. Die Lehrlinge wurden in 4-Bett-Zimmern untergebracht und nahmen beim regelmäßigen Wechsel zwischen praktischer und theoretischer Ausbildung ihre persönlichen Gegenstände jeweils mit. Neben der zentralen Küche gab es im Heim eine Lehrlingsküche für den persönlichen Bedarf der Lehrlinge. Daneben befand sich im Gebäude eine abgeschlossene Wohnung, in der der damalige Ausbildungsleiter mit seiner Frau, die das Heim leitete, wohnte. Das Kellergeschoss des Heims wurde als Wohnungskeller, Lager, Archiv, Trockenraum, für Duschen, zu Freizeitzwecken und für sonstige Nebenzwecke genutzt.

Die Nutzung als Lehrlingswohnheim ist entgegen der Auffassung der Klägerin zu 1) als Wohnnutzung anzusehen. Ein Gebäude wird dann zu Wohnzwecken genutzt, wenn es der Unterbringung von Menschen mit dem Ziel der Schaffung und Bewahrung eines Lebensmittelpunktes dient (so OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 22.01.2003 - 9 K 28/01 - juris Rdn. 22, das allerdings einen Rückgriff auf bauplanungsrechtliche Regelungen ablehnt), sofern der Aufenthalt freiwillig ist. Auch die Unterbringung in Wohnheimen ist als Wohnnutzung in diesem Sinne anzusehen, soweit sich die Heimbewohner auf eine freiwillige, eigengestaltete und auf (gewisse) Dauer angelegte "Häuslichkeit" einrichten (vgl. zur Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinne Fickert/Fieseler, BauNVO, Kommentar, 10. Aufl. 2002, § 3 Rdn. 10.1 mit Rdn. 14; König/Roeser/Stock, BauNVO, Kommentar, 2. Aufl. 2003, § 3 Rdn. 16 mit Rdn. 24 - dort zu Lehrlingswohnheimen). Unerheblich ist, ob den Bewohnern abgeschlossene Wohnungen oder nur (Ein- oder Mehrbett-) Zimmer und Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung stehen; dementsprechend kommt es auf diesen von der Klägerin zu 1) hervorgehobenen Unterschied zwischen dem ehemaligen Lehrlingswohnheim und dem auf dem Grundstück außerhalb des Verfahrensgebiets errichteten Ledigenwohnheim nicht an. Die Lehrlinge hielten sich im Wohnheim freiwillig auf und hatten dort trotz der Unterbringung in Vierbettzimmern noch ein Mindestmaß an eigengestalteter Häuslichkeit. Sie konnten selbst

entscheiden, ob sie ihre Mahlzeiten in der zentralen Kantine der LPG einnehmen oder sich selbst in der im Wohnheim vorhandenen "Lehrlingsküche" Mahlzeiten zubereiten wollten. Die Unterbringung der Lehrlinge war auch auf eine gewisse Dauer angelegt. Zwar konnten die Lehrlinge jeweils nur während ihrer dreiwöchigen praktischen Ausbildungsphase im Gebäude wohnen und mussten somit alle drei Wochen unter Mitnahme ihrer persönlichen Sachen nach Straußfurt umziehen. Insgesamt war der Aufenthalt im Lehrlingswohnheim aber von vornherein auf einen längeren Zeitraum angelegt, was auch dadurch dokumentiert wurde, dass die Lehrlinge hier (ebenso wie in Straußfurt) einen Nebenwohnsitz anmelden mussten.

Die Nutzung des Gebäudes als Lehrlingswohnheim sowie als Wohnung für die Ausbildungsleiterin und den Heimleiter stellt auch keine landwirtschaftliche Nutzung im oben genannten weiteren Sinne dar. Das Wohnheim diente nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Betrieb, sondern ebenso wie das Ledigenwohnheim der Bereitstellung von Wohnraum für Angehörige der LPG. Die Lehrlinge sollten offensichtlich dadurch, dass ihnen eine Unterkunft zur Verfügung gestellt und darüber hinaus eine Nutzung der Rasenfläche hinter dem Gebäude zu Freizeitzwecken ermöglicht wurde, an den Betrieb gebunden werden. Diese mit der Wohnmöglichkeit für die Lehrlinge wie auch für die Heimleiterin und den Ausbildungsleiter verbundene mittelbare Förderung des Betriebs der damaligen LPG genügt nicht, um noch von einer landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne von § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SachenRBerG sprechen zu können (vgl. dazu auch OVG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.03.2002 - 8 D 21/99.G - = [RzF - 34 - zu § 64 LwAnpG](#)).

Ist die ehemalige Nutzung des Gebäudes Nr. 4 als Lehrlingswohnheim und als Wohnung für die Heimleiterin und den Ausbildungsleiter somit als Wohnnutzung anzusehen, beurteilt sich die Frage, ob heute eine Nutzungsänderung vorliegt, nach § 70 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 SachenRBerG. Danach liegt eine Nutzungsänderung u. a. dann vor, wenn ein Gebäude u. a. zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken genutzt wird, obwohl es am 2.10.1990 zu Wohnzwecken genutzt wurde. Soweit die Räumlichkeiten des ehemaligen Lehrlingswohnheims heute zu Wohnzwecken vermietet werden, liegt keine Nutzungsänderung vor. Insbesondere stellt die Vermietung zu Wohnzwecken keine gewerbliche Nutzung dar, denn § 70 SachenRBerG unterscheidet - wie dargelegt - deutlich zwischen einer Wohnnutzung einerseits und einer gewerblichen Nutzung andererseits. Unerheblich ist auch, ob und in welchem Umfang die Klägerin zu 2) hier Umbaumaßnahmen durchführen musste, um das ehemalige Lehrlingswohnheim zu Wohnzwecken vermieten zu können. Lediglich soweit ein Raum im Kellergeschoss nunmehr als Elektrolager der Firma Hager Dekalit GmbH genutzt wird, liegt eine Nutzungsänderung hin zu einer gewerblichen Nutzung vor.

Soweit einzelne Räume im Kellergeschoss heute als Archiv der Gebäudeeigentümerin genutzt werden, liegt ebenfalls keine Nutzungsänderung vor, die eine Wertermittlung nach dem vollen Bodenwert rechtfertigen könnte. Die entsprechenden Räume wurden bereits im Jahre 1990 als Archiv genutzt.

Hat sich somit die Nutzung des Gebäudes Nr. 4 im Wesentlichen nicht geändert und liegt auch hinsichtlich des Gebäudes Nr. 2 für einige Räume keine Nutzungsänderung vor, erscheint die vom Beklagten praktizierte Bildung eines "Mittelwertes" zwischen dem vollen und dem sich aus einer Anwendung des Halbteilungsgrundsatz ergebenden Wert nachvollziehbar und sachgerecht.

Die unbebaute westliche Teilfläche des Flurstücks 186/2, die im Widerspruchsbescheid als GFMI I bezeichnet worden ist, ist zu Recht mit dem Bodenrichtwert von 45,00 Euro/m² für gemischte Bauflächen bewertet worden. Auch insoweit greifen die Einwände der Klägerin zu 2) gegen die Heranziehung des Bodenrichtwerts aus den dargestellten Gründen nicht durch.

Die Frage, welchen Teil des aufgeschütteten Geländes die Klägerin zu 1) bereits zurückerhalten hat oder welchen Teil sie künftig noch zurückerhält, ist weder für die Wertermittlung der als "GFMI I" bezeichneten noch für die Bewertung der im Widerspruchsbescheid als "GFMI II neu" bezeichneten Fläche von Bedeutung. Soweit die Klägerin zu 1) die Beseitigung der Aufschüttung wünscht, kann sie dieses Ziel im vorliegenden Verfahren nicht erreichen.

Schließlich ist auch die von der Klägerin zu 2) angegriffene Wertermittlung für den als privilegierte landwirtschaftliche Fläche (GR I) eingestufte südliche Teilfläche nicht zu beanstanden. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass diese zur Abschirmung der Gebäude von der Stallanlage mit Obstbäumen bepflanzte Teilfläche mit 1,00 Euro/m² (100 WE/ha) bei einem Kapitalisierungsfaktor von 100) zu hoch bewertet worden wäre. Die Bewertung trägt dem Umstand Rechnung, dass diese im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönchenholzhausen als Grünfläche dargestellte Fläche einerseits wegen ihrer abschirmenden Wirkung nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht, andererseits aber wegen ihrer Lage einen deutlich höheren Wert besitzt als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich. Die schlichte Behauptung der Klägerin zu 2), dieser nicht bebaute Teil des Flurstücks 186/2 sei nicht verkehrsfähig, gibt keinen Anlass zu weitergehenden Ermittlungen.