

RzF - 72 - zu § 64 LwAnpG

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.01.2017 - 9 C 29.15 = BVerwGE 157, 194-202= RdL 2017, 185-187= AUR 2017, 150-153 (Lieferung 2018)

Leitsätze

1. Die Flurbereinigungsbehörde kann den Beteiligten eines Bodenordnungsverfahrens eine Abfindungszusicherung (§ 38 VwVfG) erteilen, mit der sie sich hinsichtlich der späteren Abfindungsgestaltung bindet.
2. Bei der Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum (§ 64 LwAnpG) hat die Behörde eine geringe Restnutzungsdauer der Gebäude (§ 31 Abs. 1 SachenRBERG) zu berücksichtigen. Unter dieser Voraussetzung hat sie bei der Zuteilungsentscheidung nach den Umständen des Einzelfalls zu prüfen, ob nach Maßgabe des Normzwecks des § 3 LwAnpG dem Grundstückseigentümer gegenüber dem Gebäudeeigentümer der Vorrang einzuräumen ist (im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 9 C 5.03 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 10).

Aus den Gründen

I.

Der Kläger wendet sich gegen eine Abfindungszusicherung in einem Bodenordnungsverfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Er ist Eigentümer mehrerer Grundstücke im Bodenordnungsgebiet "Milchviehanlage und Durchfahrtsilo G.". Die Beigeladene ist dort ebenfalls Eigentümerin von Grundstücken. Sie ist zugleich Eigentümerin landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Anlagen, die ihre Rechtsvorgängerin, eine LPG, teilweise auf Grundstücken des Klägers (Flurstücke Nr. 100/1, 103/1 und 629/2 in Flur 1 der Gemarkung G.) errichtet hat. Nachdem die Beigeladene dem Kläger im Jahr 1995 vergeblich ein Angebot zum Ankauf dieser Grundstücksflächen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz unterbreitet hatte, machte sie ihr Begehren ohne Erfolg gerichtlich geltend; ihre Revision wies der Bundesgerichtshof durch Urteil vom 29. September 2000 V ZR 421/99 zurück. Das Urteil ist darauf gestützt, dass der Kläger das Ankaufverlangen der Beigeladenen wegen der geringen Restnutzungsdauer der Gebäude von damals weniger als 25 Jahren habe verweigern dürfen.

Auf Antrag des Klägers und der Beigeladenen ordnete der Beklagte mit Beschluss vom 27. Januar 2004 das Bodenordnungsverfahren an. Nach Durchführung einer Wertermittlung zum Stichtag 31. Dezember 2006

erarbeitete er ein Abfindungskonzept. Auf dessen Grundlage gab er am 20. September 2011 unter anderem gegenüber dem Kläger und der Beigeladenen die streitgegenständliche Abfindungszusicherung ab. Vorgesehen ist im Wesentlichen, dass der Kläger die mit Gebäuden der Milchviehanlage überbauten und für die Nutzung der Gebäude benötigten Grundstücksflächen an die Beigeladene abgibt und dafür Ackerflächen sowie eine zunächst nicht konkret bestimmte Teilfläche eines Innenbereichsgrundstücks (Flurstück Nr. 32 in Flur 1 der Gemarkung G.) erhält. Der gegen die Zusicherung erhobene Widerspruch des Klägers wurde durch Widerspruchsbescheid vom 6. August 2012 zurückgewiesen.

Mit der Klage hat der Kläger angeführt, das von ihm erstrittene Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29. September 2000 sei auch im Bodenordnungsverfahren zu beachten. Die geringe Restnutzungsdauer der Gebäude der Beigeladenen sei in den angegriffenen Entscheidungen nicht gewürdigt worden.

Das Oberverwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, das Urteil des Bundesgerichtshofs binde nur die Beteiligten des damaligen Verfahrens hinsichtlich der Frage des Ankaufsrechts nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Die hier umstrittene Zuweisung der betreffenden Gebäude und Funktionalflächen an die Beigeladene sei trotz der geringen Restnutzungsdauer der Gebäude nicht zu beanstanden. Im Hinblick darauf, dass die Beigeladene eine Milchviehanlage mit 180 Milchkühen betreibe und ohne diesen Betriebsteil ihren Betrieb grundlegend umstrukturieren müsste, wohingegen der nicht als Landwirt tätige Kläger die seit langem in Familienbesitz stehenden Flächen verpachten wolle, sei gegen die Abwägungsentscheidung des Beklagten nichts zu erinnern. Auch die vorgesehene Abfindung des Klägers sei nicht zu beanstanden.

Mit der - vom Oberverwaltungsgericht zugelassenen - Revision macht der Kläger geltend, angesichts der kurzen Restnutzungsdauer der Gebäude gebühre seinem Interesse als Grundstückseigentümer und Nebenerwerbslandwirt der Vorrang vor dem gegenläufigen Interesse der Beigeladenen als Gebäudeeigentümerin. Wenn bei getrenntem Grundstücks- und Gebäudeeigentum bereits eine Regelung erfolgt sei, wie hier durch das Urteil des Bundesgerichtshofs in dem vorangegangenen Zivilprozess, dann sei kein Raum mehr für eine abweichende Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Bodenordnungsverfahren.

II.

Die zulässige Revision des Klägers ist unbegründet. Das Oberverwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Die angefochtene Abfindungszusicherung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in eigenen Rechten.

1. Zutreffend ist das Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen, dass eine Abfindungszusicherung, mit der sich die Behörde hinsichtlich der späteren Abfindungsgestaltung bindet, im Bodenordnungsverfahren grundsätzlich ebenso zulässig ist wie im Flurbereinigungsverfahren (vgl. dazu BVerwG, Urteil vom 17. Januar 2007 - 10 C 1.06 - BVerwGE 128, 87 Rn. 24f. => [RzF - 105 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG](#)>).

Soweit die hier umstrittene Abfindungszusicherung des Beklagten ursprünglich Bestimmtheitsbedenken hinsichtlich einer als Abfindung des Klägers vorgesehenen, aber noch nicht näher festgelegten Teilfläche des

Flurstücks Nr. 32 ausgesetzt war, sind diese Bedenken durch die in der mündlichen Verhandlung des Oberverwaltungsgerichts vom 28. September 2015 abgegebene Protokollerklärung des Beklagten und die darin in Bezug genommene neue Arbeitskarte ausgeräumt worden. Die Zusicherung wurde schriftlich und damit formwirksam (§ 38 Abs. 1 Satz 1 ThürVwVG) erteilt. Die Ergänzung zur Niederschrift des Oberverwaltungsgerichts wahrt ebenfalls die Schriftform (s. BVerwG, Beschluss vom 26. Mai 2003 - 8 B 73.03 - Buchholz 316 § 38 VwVG Nr. 18).

2. Die angefochtene Abfindungszusicherung ist auch in der Sache rechtmäßig. Ihr steht die Rechtskraft des vom Kläger erstrittenen Urteils des Bundesgerichtshofs nicht entgegen (a). Der Beklagte durfte bei der Zusammenführung des Grundstücks- mit dem Gebäudeeigentum auch unter der Prämisse, dass die fraglichen Gebäude eine Restnutzungsdauer von weniger als 25 Jahren aufweisen (b), dem Interesse der beigeladenen Gebäudeeigentümerin den Vorrang einräumen vor den Belangen des klagenden Grundstückseigentümers (c).

a) Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 29. September 2000 - V ZR 421/99 - (RdL 2001, 83) einen zivilrechtlichen Anspruch der Beigeladenen auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gegen den Kläger des vorliegenden Rechtsstreits wegen der seinerzeit geringen Restnutzungsdauer der im Gebäudeeigentum der Beigeladenen stehenden baulichen Anlage verneint. Im Hinblick auf den damaligen Streitgegenstand hindert dieses Urteil den - an dem Zivilprozess nicht beteiligten - Beklagten nicht daran, die betreffenden Gebäudeflächen nebst den zugehörigen Funktionalflächen im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens als Abfindung für die Beigeladene vorzusehen.

b) Unbeschadet dessen ist bei der Entscheidung darüber, in welcher Weise bislang getrenntes Grund- und Gebäudeeigentum neu zu ordnen ist (§ 56 Abs. 1, § 64 LwAnpG), die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude gemäß dem Rechtsgedanken des § 31 Abs. 1 SachenRBERG zu berücksichtigen. Nach dieser Vorschrift kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages oder eines Grundstückskaufvertrages verweigern, wenn dem Nutzer an dem von ihm errichteten, landwirtschaftlich genutzten Gebäude ein Nutzungsrecht nicht bestellt wurde und die Restnutzungsdauer des Gebäudes in dem Zeitpunkt, in dem der Nutzer Ansprüche geltend macht, weniger als 25 Jahre beträgt. Auf das Bodenordnungsverfahren findet diese Vorschrift allerdings weder unmittelbar Anwendung, noch ist sie insoweit für entsprechend anwendbar erklärt. Daraus folgt insbesondere, dass der Grundstückseigentümer, der im Bodenordnungsverfahren - anders als in der Sachenrechtsbereinigung - einen Anspruch auf wertgleiche Landabfindung hat (§ 58 Abs. 1 LwAnpG), auch unter den in § 31 Abs. 1 SachenRBERG genannten Umständen nicht bereits der Anordnung des Bodenordnungsverfahrens verbindlich widersprechen kann (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 9 C 5.03 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 10 S. 12 ff. = RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG).

Dennoch sind die betreffenden Umstände aber sowohl bei der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung (§ 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. §§ 27 ff. FlurbG) als auch bei der Aufstellung des Bodenordnungsplans (§ 59 LwAnpG) zu berücksichtigen. Soweit dem Gebäudeeigentümer nicht ein Nutzungsrecht zusteht, das ihn zu einem Neubau berechtigen würde, führt eine geringe Restnutzungsdauer zu einer Erhöhung des Bodenwertes, die im Rahmen der Wertfestsetzung dem Bodeneigentümer zugutekommt. Das ist hier dadurch geschehen, dass bei der - insoweit bestandskräftig abgeschlossenen - Wertermittlung der Halbteilungsgrundsatz des § 68 Abs. 1 SachenRBERG, der im Verfahren nach §§ 56, § 64 LwAnpG grundsätzlich sinngemäß anzuwenden ist (BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 2015 - 9 B 45.15 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 15 Rn. 10 m. w. N.), zugunsten des Klägers nicht herangezogen wurde. Unter den in § 31 Abs. 1 SachenRBERG genannten Voraussetzungen muss die Flurneuordnungsbehörde bei

der im Bodenordnungsplan zu treffenden Zuteilungsentscheidung - bzw. einer diesbezüglichen Zusicherung - zudem prüfen, ob dem Grundstückseigentümer gegenüber dem Gebäudeeigentümer der Vorrang einzuräumen ist, weil ausnahmsweise gewichtigere Belange dafür sprechen, Boden und Gebäudeeigentum in seiner Hand zu vereinigen (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2003 - 9 C 5.03 - Buchholz 424.02 [§ 64 LwAnpG](#) Nr. 10 S. 13 f., 16 = [RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG](#)). Die Voraussetzungen für die so umrissene Prüfung lagen hier vor.

aa) Zutreffend ist das Oberverwaltungsgericht davon ausgegangen, dass der Beigeladenen kein Nutzungsrecht im Sinne des § 31 Abs. 1 SachenRBERG bestellt worden ist. Gemeint ist damit nur ein dingliches Nutzungsrecht (vgl. Wilhelms, in: Czub/SchmidtRäntsch/Frenz, SachenRBERG, Stand April 2001, § 29 Rn. 16, § 31 Rn. 4). Wie vom Oberverwaltungsgericht festgestellt worden und im Übrigen unstreitig ist, hat die Beigeladene, deren Rechtsvorgängerin die Grundstücke des Klägers zur Zeit der DDR aufgrund einer Baugenehmigung oder jedenfalls mit Billigung staatlicher oder gesellschaftlicher Organe mit den landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut hat, jedoch lediglich Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht erworben (Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 1 Buchst. a, § 2b Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 EGBGB). Zwar umfasst auch ein derartiges Gebäudeeigentum die Befugnis, in den Grenzen von Umfang und Nutzungsart des bestehenden Gebäudes erforderlichenfalls ein neues Gebäude zu errichten (Art. 233 § 2b Abs. 4 i. V. m. § 4 Abs. 3 Satz 2 EGBGB; s. dazu Urteil des Senats vom 19. Januar 2011 - 9 C 3.10 - Buchholz 424.02 [§ 64 LwAnpG](#) Nr. 13 Rn. 16 = [RzF - 68 - zu § 64 LwAnpG](#)). Im Unterschied zum dinglichen Nutzungsrecht besteht die Befugnis aber nicht auf Dauer, sondern berechtigt den Nutzer nur vorübergehend zum Besitz der Grundstücke, längstens bis zum Abschluss der Sachenrechtsbereinigung (vgl. Art. 233 § 2a Abs. 1 Satz 3 EGBGB i. V. m. § 4 Nr. 3, § 7 Abs. 2 Nr. 5 SachenRBERG) bzw. des Bodenordnungsverfahrens (Art. 233 § 2a Abs. 5 EGBGB i. V. m. § 64 Satz 2 LwAnpG).

bb) Was die somit maßgebliche Restnutzungsdauer der Gebäude auf den Grundstücken des Klägers betrifft, hat der Senat davon auszugehen, dass sie in dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt weniger als 25 Jahre betragen hat. Dieser Zeitpunkt unterscheidet sich von jenem, auf den es im unmittelbaren Anwendungsbereich des § 31 Abs. 1 SachenRBERG ankommt. Die Vorschrift stellt ausdrücklich auf den Zeitpunkt ab, in dem der Nutzer seine Ansprüche geltend macht. Sie zielt darauf, den Sachenrechtsbereinigungsanspruch nur denjenigen Anspruchstellern zu gewähren, deren Gebäude mit längerer Restnutzungsdauer eine dingliche Absicherung rechtfertigen, aber nicht denjenigen, die sich erst durch spätere Investitionen in die Vorteile der Sachenrechtsbereinigung quasi einzukaufen (BGH, Urteil vom 29. September 2000 - V ZR 421/99 - RdL 2001, 83 <84>, = [RzF - 31 - zu § 64 LwAnpG](#)).

Diese Erwägung lässt sich auf das Bodenordnungsverfahren nicht übertragen. Dessen Zweck, durch Schaffung BGB-konformer Rechtsverhältnisse und dem damit verbundenen Abbau von Investitionshindernissen (BVerwG, Urteil vom 10. Dezember 2014 - 9 C 11.13 - BVerwGE 151, 89 Rn. 12, 24, = [RzF - 2 - zu § 58 LwAnpG](#)) die Voraussetzungen für die Wiederherstellung leistungs- und wettbewerbsfähiger Landwirtschaftsbetriebe zu schaffen ([§ 3 LwAnpG](#)), erfordert vielmehr eine planerische Entscheidung anhand der aktuellen Verhältnisse. In Übereinstimmung damit ist für das Bodenordnungsverfahren ebenso wie für das Flurbereinigungsverfahren anerkannt, dass der rechtlichen Beurteilung in Abfindungsstreitigkeiten, solange der neue Rechtszustand noch nicht eingetreten und eine vorläufige Besitzeinweisung nicht wirksam ist ([§ 63 Abs. 2 LwAnpG](#) i. V. m. [§ 44 Abs. 1 Satz 1, Satz 3 und 4 FlurbG](#)), der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatsachengericht zu Grunde zu legen ist. Denn dem Flurbereinigungsgericht ist in [§ 60 LwAnpG](#) i. V. m. [§ 144 FlurbG](#) die Befugnis erteilt, den angefochtenen Verwaltungsakt zu ändern, soweit es die Klage für begründet hält, also selbst rechtsgestaltend tätig zu werden. Diese Ermächtigung bezieht sich auf alle Verwaltungsakte, die der

flurbereinigungsgerichtlichen Überprüfung unterliegen, schließt also auch eine Abfindungszusicherung ein. Sie macht es erforderlich, Ereignisse, die sich auf die Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsakts auswirken, bis zum Schluss des flurbereinigungsgerichtlichen Verfahrens zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 1. Juli 1991 - 5 B 59.91 - Buchholz 424.01 § 144 FlurbG Nr. 15 S. 6 = [RzF - 13 - zu § 146 Nr. 2 FlurbG](#), vom 3. November 2006 - 10 B 19.06 - Buchholz 424.01 § 41 FlurbG Nr. 8 Rn. 5 und vom 21. Dezember 2015 - 9 B 45.15 - Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 15 Rn. 15 = [RzF - 8 - zu § 41 Abs. 3 FlurbG](#)).

Daran gemessen verfügten die auf den strittigen Flächen errichteten Gebäude im maßgeblichen Zeitpunkt nur noch über eine verhältnismäßig geringe Restnutzungsdauer. Nach den Feststellungen der Vorinstanz wurde, nachdem die Beigeladene entsprechende Investitionen getätigt hatte, in einem Gutachten aus dem Jahr 1997 eine Restnutzungsdauer von damals 25 Jahren prognostiziert. Zwar hat der Kläger mit der Klagebegründung selbst vorgetragen, dass die Beigeladene auch noch danach erhebliche wertsteigernde Investitionen vorgenommen habe. Er weist aber zu Recht darauf hin, dass Feststellungen dazu fehlen, ob und inwieweit diese späteren Aufwendungen die Restnutzungsdauer der Gebäude verlängert haben.

c) Auch unter Berücksichtigung des fehlenden dinglichen Nutzungsrechts der Beigeladenen und einer nur noch geringen Restnutzungsdauer ihrer auf den Grundstücken des Klägers errichteten Gebäude ist die Entscheidung des Beklagten, bei der Zuteilung dieser Flächen das Interesse der Beigeladenen höher zu gewichten als das gegenläufige Interesse des Klägers, nicht zu beanstanden. Gegenstand der in dem Urteil des Senats vom 10. Dezember 2003 hervorgehobenen Prüfung der Flurneuordnungsbehörde ist insbesondere die Frage, durch welche Art einer Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum der Zweck des § 3 LwAnpG besser erreicht werden kann. Da eine geringe Restnutzungsdauer der vom Gebäudeeigentümer im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes genutzten Gebäude die Nachhaltigkeit dieses Betriebes in Frage stellen kann, muss die genannte Prüfung umso intensiver ausfallen, je kürzer die Restnutzungsdauer (noch) ist. Je weniger ein Gebäude in Anbetracht seiner geringen Restnutzungsdauer geeignet ist, den Fortbestand eines vom Gebäudeeigentümer geführten landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern, desto stärker wird tendenziell das Grundeigentum im Verhältnis zum Gebäudeeigentum ins Gewicht fallen. Es bedarf dabei stets einer Abwägung nach Maßgabe der konkreten Umstände des Einzelfalls. Im vorliegenden Fall hält die vom Obergerverwaltungsgericht bestätigte Abwägungsentscheidung des Beklagten der revisionsgerichtlichen Überprüfung stand.

aa) Hinsichtlich der Interessenlage der Beigeladenen hat das Obergerverwaltungsgericht festgestellt, dass sie am Standort G. eine Milchviehanlage mit 180 Milchkühen betreibt und sechs Vollzeit-Arbeitskräfte beschäftigt. Festgestellt ist weiter, dass die Beigeladene auf die fraglichen Gebäude, die nicht nur auf dem Grundeigentum des Klägers, sondern grenzüberschreitend auch auf ihren eigenen Nachbargrundstücken errichtet worden sind, zur Fortführung ihres Betriebes angewiesen ist, der andernfalls grundlegend umstrukturiert werden müsste. Bereits diese Feststellung schließt denknotwendig ein, dass der Betrieb der Beigeladenen als nachhaltig eingeschätzt wurde. Denn nur auf dieser Grundlage konnte die Prognose getroffen werden, dass in dem zur Zeit der tatrichterlichen Entscheidung noch nicht konkret absehbaren, unter Umständen erst nach Ablauf der (derzeitigen) Restnutzungsdauer der Gebäude liegenden Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand eintreten bzw. eine vorläufige Besitzeinweisung wirksam werden wird (§ 63 Abs. 2 LwAnpG i. V. m. § 44 Abs. 1 Satz 3 und 4 FlurbG), der etwaige Verlust der Gebäude eine grundlegende Umstrukturierung des Betriebes erforderlich machen wird.

Die Annahme, dass der Betrieb der Beigeladenen im maßgeblichen Beurteilungszeitpunkt (noch) auf Dauer angelegt war, wird durch weitere Umstände erhärtet, die im Revisionsverfahren zutage getreten sind. So wurde vor Erlass des Widerspruchsbescheides vorn 6. August 2012 bei der Beigeladenen nicht nur die

Einhaltung einer guten landwirtschaftlichen Praxis überprüft, sondern im Rahmen eines Ortstermins auch der Zustand der hier umstrittenen Gebäude. Dabei wurden die Bodenplatte, die Wände und das Dach als im Wesentlichen mängelfrei befunden. Auf den Einwand des Klägers im Verhandlungstermin vor dem Senat, es sei ein Mangel im Bereich der Anschüttwände des Stallgebäudes festgestellt worden, hat die Beigeladene erwidert, dass dieser Mangel alsbald von ihr behoben worden sei. Sie hat in diesem Zusammenhang ein sogenanntes Anlagenverzeichnis vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass sie im Laufe der letzten Jahre beträchtliche Aufwendungen getätigt hat, um die Gebäudeeinrichtung an den Stand der Technik anzupassen. Dabei ging es insbesondere um Beträge in jeweils fünfstelliger Höhe, die in eine Deckenbelüftung, einen Melkstand, eine Kläranlage sowie in Liegeflächen investiert worden sind. Obwohl diese Umstände tatrichterlich nicht festgestellt sind, kann der Senat sie, da von den übrigen Beteiligten nicht bestritten, als gegeben hinnehmen (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 30. Januar 2013 9 C 1.12 BVerwGE 146,1 Rn. 21 m. w. N.). Der Kläger weist zwar zutreffend darauf hin, dass diese Aufwendungen nicht notwendig die Restnutzungsdauer der Gebäude verlängert haben. Sie rechtfertigen aber die Schlussfolgerung, dass die Beigeladene, nachdem sie erhebliche Beträge nicht nur in Reparaturen, sondern vor allem in die technische Ausstattung der für sie notwendigen Betriebsgebäude investiert hat, auch erforderliche bestandserhaltende oder ersetzende Maßnahmen durchführen wird, sobald dies erforderlich wird.

Eine Fehlgewichtung der Belange der Beigeladenen liegt jedenfalls im Ergebnis auch nicht darin, dass der Beklagte in der Abfindungszusicherung auf das Fehlen einer gemäß § 44 Abs. 5 FlurbG erforderlichen Zustimmung der Beigeladenen zu der - mit dem Gebäudeverlust verbundenen - Änderung ihrer Betriebsstruktur abgehoben hat. Allerdings ist zweifelhaft, ob die (nur) sinngemäße Verweisung des § 63 Abs. 2 LwAnpG auf die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes über die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse das Zustimmungserfordernis des § 44 Abs. 5 FlurbG auch insoweit einschließt, als es um die in § 64 LwAnpG geregelte Zusammenführung von Boden und Gebäudeeigentum geht. Dagegen spricht, dass die wirtschaftlichen Folgen des Verlustes des Gebäudeeigentums in diesem im Prinzip zweipoligen Konflikt gerade den Kernbereich der Interessenabwägung bilden. Es erschiene systematisch wenig überzeugend, könnte der Gebäudeeigentümer diese Abwägung durch die schlichte Verweigerung seiner Zustimmung zu seinen Gunsten präjudizieren. Im vorliegenden Fall kann dies aber dahinstehen. Denn der Widerspruchsbescheid und ihm folgend das vorinstanzliche Urteil behandeln die etwa notwendige Umstrukturierung des Betriebes der Beigeladenen als einen Abwägungsbelang. Soweit der Widerspruchsbescheid gleichwohl auf § 44 Abs. 5 FlurbG Bezug genommen hat, war dies im Gesamtzusammenhang nicht entscheidungserheblich.

bb) Der Beklagte hat ohne Rechtsfehler angenommen, dass das Interesse des Klägers als Grundeigentümer hinter den so gewichteten Belangen der Beigeladenen unter Berücksichtigung des Normzwecks des § 3 LwAnpG zurückzutreten hat. Das Oberverwaltungsgericht hat festgestellt, dass der Kläger selbst nicht als Landwirt tätig sei, sondern die eigenen und seit langem in Familienbesitz befindlichen Flächen verpachten wolle. An diese mit Verfahrensrügen nicht angegriffenen Feststellungen ist der Senat gebunden. Mit der Behauptung, er sei Nebenerwerbslandwirt, kann der Kläger daher im Revisionsverfahren nicht gehört werden.

Der Kläger kann sich auch nicht auf § 45 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 FlurbG berufen, wonach unter anderem Hofflächen nur dann verlegt oder einem anderen gegeben werden dürfen, wenn der Zweck der Flurbereinigung in anderer Weise nicht erreicht werden kann. Abgesehen davon, dass wiederum fraglich ist, inwieweit diese Vorschrift auf den im Flurbereinigungsgesetz nicht geregelten Konflikt von Grundstücks- und Gebäudeeigentümer anzuwenden ist, liegen ihre Voraussetzungen zugunsten des Klägers nicht vor.

Hoffflächen sind bebaute oder unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile, die im räumlichen Zusammenhang mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden stehen und dauerhaft der Betriebsführung des Anwesens dienen. Maßgebend für die Beurteilung ist der in § 44 Abs. 1 FlurbG genannte Zeitpunkt, in dem der neue Rechtszustand eintritt bzw. eine vorläufige Besitzeinweisung wirksam wird (Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl. 2013, § 45 Rn. 3, 8 m. w. N.). Für die Rechtmäßigkeit der hier umstrittenen Abfindungszusicherung kommt es aus den bereits genannten Gründen auf den Zeitpunkt der letzten tatrichterlichen Verhandlung an. Zu dieser Zeit dienten die umstrittenen Gebäude- und Funktionalflächen, auch wenn sie dem Anwesen des Klägers benachbart sind, aber gerade nicht seiner Betriebsführung, sondern vielmehr der Betriebsführung der Beigeladenen.

Die Belange des Klägers könnten sich im Übrigen auch dann nicht gegenüber dem Interesse der Beigeladenen durchsetzen, wenn man sein Anliegen dahin verstehen wollte, dass es auch auf das Ziel gerichtet ist, sein Anwesen unter Einbeziehung der umstrittenen Gebäude- und Funktionalflächen wieder zu einer (aktiven) Hofstelle zu entwickeln. Auch unter dieser Prämisse trägt die Abwägungsentscheidung zugunsten der Beigeladenen, die schon derzeit einen Betrieb mit sechs Arbeitskräften nachhaltig bewirtschaftet, dem schon mehrfach erwähnten Zweck des § 3 LwAnpG besser Rechnung als eine Entscheidung zugunsten des Klägers, der sich allenfalls auf ein ungewisses Entwicklungspotential berufen könnte.

cc) Der Beklagte bleibt auch nach Erteilung der Abfindungszusicherung verpflichtet, seine Abwägungsentscheidung bis zum Erlass des Bodenordnungsplans unter Kontrolle zu halten. Sollten nachträglich wesentliche Veränderungen eintreten, die - wären sie seinerzeit bekannt gewesen - die Zusage rechtswidrig erscheinen ließe, wird er einen Widerruf der Zusage zu prüfen haben (vgl. Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl. 2013, § 44 Rn. 49 m. w. N.)

3. In Anbetracht der Entscheidung des Beklagten, das Grund und Gebäudeeigentum in der Hand der Beigeladenen zusammenzuführen, steht dem Kläger ein Anspruch auf wertgleiche Landabfindung zu (§ 58 Abs. 1 LwAnpG). Das Oberverwaltungsgericht hat nach Maßgabe seiner tatrichterlichen Bewertung im Einzelnen begründet, dass die dem Kläger zugesicherte Abfindung die Voraussetzungen der Wertgleichheit erfüllt. Die Revision hat dagegen keine substantiierten Einwände erhoben. Eine über die gleichwertigkeitsbestimmenden Faktoren hinausgehende Zweckmäßigkeitskontrolle durch das Flurbereinigungsgericht findet regelmäßig und auch hier - nicht statt (s. BVerwG, Urteil vom 23. August 2006 - 10 C 4.05 - BVerwGE 126, 303 Rn. 27 = RzF - 102 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG).

Anmerkung

Die Entscheidung ergeht im Anschluss an BVerwG, U. v. 10.12.2003 - 9 C 5.03 Buchholz 424.02 § 64 LwAnpG Nr. 10 = RzF - 48 - zu § 64 LwAnpG