



# VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG Flurbereinigungsgericht

## Im Namen des Volkes Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -

gegen

Land Baden-Württemberg,  
vertreten durch das Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Baden-Württemberg,  
Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart

- Beklagter -

wegen Flurbereinigung Möggingen (B 29), Ostalbkreis  
hier: Feststellung der Wertermittlungsergebnisse

hat der 7. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Pfaundler und den Richter am Verwaltungsgerichtshof Kappes sowie die ehrenamtlichen Richter Ltd. Verm. Dir. a. D. Rabe und die Landwirte Henn und Schmid aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27. September 2018

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Verfahren ist gebührenpflichtig.

Für diese Entscheidung wird zu Lasten des Klägers ein Auslagenpauschsatz in Höhe von EUR 500,-- festgesetzt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Der Kläger wendet sich gegen die Wertfeststellung für verschiedene von ihm in die Flurbereinigung Möggingen (B 29) eingebrachte ortsnahe Grundstücke.

Der Kläger betreibt als Landwirt Ackerbau und Viehzucht. Er ist unter der Ordnungs-Nr. 336 Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens Möggingen (B 29), das mit inzwischen unanfechtbar gewordenem Beschluss des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg vom 07.10.2009 u. a. aus Anlass des Neubaus der Bundesstraße B 29 im Zuge der Ortsumgehung Möggingen als sog. „kombiniertes“ Verfahren angeordnet worden war (vgl. VGH 7 S 3362/11 u. BVerwG 9 B 58.13). Es wird vom Landratsamt Ostalbkreis als örtlich zuständiger unterer Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Mit Änderungsbeschlüssen vom 26.09.2012 (Nr. 1) und 19.12.2012 (Nr. 2) ordnete es jeweils geringfügige Änderungen des Flurbereinigungsgebiets an, welches daraufhin 1.071 ha umfasste.

Der Kläger brachte 32 landwirtschaftlich genutzte Flurstücke mit einer Gesamtfläche von 17,8423 ha ins Verfahren ein. Ein Teil seiner Einlageflächen befindet sich - teilweise direkt an die Bebauung angrenzend - nördlich der Ortslage Möggingens im Gewann Kleinried. Dorthin hatte der Kläger vor einigen Jahren seinen Betrieb (teilweise) ausgesiedelt, um seine innerorts gelegene Althofstelle (H. straße x) in nicht allzu ferner Zukunft aufgeben zu können.

Am 17.03.2011 leitete die untere Flurbereinigungsbehörde die Wertermittlung ein, die dann vom 21.03. bis 21.04.2011 vor Ort durchgeführt wurde und am 13.05.2011 ihren Abschluss fand. Dabei wurde auch der sog. Wertrahmen festgelegt, der am 23.02. und 22.08.2012 für die „höherwertigen Flächen“ bzw.

Verkehrswertflächen - bebaute Flächen, Bauland und Bauerwartungsland - um die Bodenklassen 10 bis 17 ergänzt wurde. Die Abgrenzung und Bewertung richtete sich für den Bereich der Gemeinde Mögglingen nach der Bodenrichtwertkarte 2011 der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein für den Bereich Mögglingen vom 18.04.2011. In Übereinstimmung mit der Gemeinde wurden Verkehrswertflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Heubacher Straße und im Bereich der Gewanne Großfeld, Schießloch, Hofacker und Nonnenfeld festgelegt.

Am 20.11.2012 gab die untere Flurbereinigungsbehörde die Wertermittlungsergebnisse in einem Anhörungstermin bekannt, zu dem die Teilnehmer öffentlich geladen waren. Die entsprechenden Nachweisungen wurden zur Einsichtnahme für die Beteiligten vom 19.11.2012 bis 07.12.2012 im Feldbüro der Flurbereinigung in Mögglingen und vom 10. bis 12.12.2012 im Bezirksamt Lautern ausgelegt.

Am 12.12.2012 legte der Kläger „Widerspruch“ gegen die Bodenbewertung ein. Er machte u. a. geltend, dass eine größere Anzahl seiner Grundstücke derart in Ortsnähe bzw. in „günstiger sonniger, ruhiger Lage“ liege bzw. direkt an seinen Aussiedlerhof angrenze, sodass diese als „bedingte“ Lagen bzw. potentiell Bauerwartungsland anzusehen und zu bewerten seien. Insofern seien alle seine Grundstücke am Hof in den Gewannen Kleinried und Milbe (Flst. Nrn. 1874/1 bis 1977/1), aber auch die Flurstücke Nrn. 946, 951/1 und 953 im Gewann Serenwald, das Flurstück Nr. 1473 im Gewann Breitenberg und das Flurstück Nr. 1457 im Gewann Fuchsacker höher zu bewerten. Offenbar gälten je nach Bürgermeister unterschiedliche Maßstäbe, obwohl im Gewann Kleinried spekulative Grundstückskäufe zu weit überhöhten Preisen stattfänden. Schließlich sehe der Regionalplan gerade hier eine verstärkte bauliche Entwicklung vor. Offenbar sollten die schönen Südhänge im nördlichen Ortsteil nur anderweitig günstig zugewiesen werden. Das Flurbereinigungsgebiet solle besser in Richtung Sixenhof erweitert werden.

Am 15.04.2013 wurde für einzelne Flurstücksteile noch eine Nachschätzung durchgeführt.

Mit Beschluss vom 24.06.2013 stellte die untere Flurbereinigungsbehörde die Ergebnisse der Wertermittlung der in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke mit dem aus der Bodenwertkarte ersichtlichen Inhalt fest. Der Beschluss wurde in der Gemeinde Mögglingen am 12.07.2013 öffentlich bekanntgemacht.

Gegen diesen Feststellungsbeschluss legte der Kläger mit Schreiben vom 31.07.2013, bei der unteren Flurbereinigungsbehörde eingegangen am 02.08.2013, Widerspruch ein. Diesen begründete er unter dem 25.11.2013 u. a. damit, dass Grundstücke in Ortsrandlage in der Vergangenheit mehrfach zu deutlich höheren Preisen verkauft worden seien. Soweit dies bei der Wertfeststellung nicht berücksichtigt worden sei, sei dies fehlerhaft. Offenbar solle diese dazu dienen, ihm Land wegzunehmen und einem anderen, besser vernetzten Interessenten zuzuweisen, der das Land dann in ein paar Jahren als Bauland vermarkten könne. Würde schon jetzt verbindlich erklärt, ihm die eingebrachten Flächen wiederzuzuteilen, könne es freilich bei den festgestellten Wertermittlungsergebnissen bleiben.

In der Widerspruchsverhandlung vom 15.05.2014 konkretisierte der Kläger seinen Widerspruch dahin, dass seine ortsnahen (Einlage-)Flurstücke Nrn. 1948, 1951, 1945, 1944, 1943, 1942, 1941, 1940, 1932/4, 1931, 1975, 1977/1, 1974/1 (richtig wohl 1874/1), 1973, 1473, 946, 951/1 und 953 als potentiell Bauland zu betrachten seien.

Im Rahmen einer mündlichen Widerspruchsverhandlung vor dem Landesamt am 17.07.2014 wurden u. a. die Flurstücke Nrn. 946, 951/1 und 1473 in den Gewannen Serenwald und Breitenberg sowie das (neue) Hofgrundstück Flst. Nr. 1975 einschließlich der jeweiligen Umgebung in Augenschein genommen. Eine Baulandentwicklung bzw. höhere Verwertbarkeit ließ sich nach Auffassung des Landesamtes nicht feststellen.

Im Rahmen einer weiteren Widerspruchsverhandlung am 15.04.2015 wurde dem Kläger im Hinblick auf eine etwaige bauliche Entwicklung Mögglingens

nach Norden (Gewann Kleinried) erklärt, dass Flächen, die im Flächennutzungsplan künftig als Wohnbauflächen dargestellt würden, aus dem Flurbereinigerungsverfahren ausgeschlossen würden. Hintergrund war ein Gespräch mit dem Bürgermeister am 26.01.2015, in dem dieser die untere Flurbereinigerungsbehörde über die wesentlichen - bislang nicht öffentlich gemachten - Planungsabsichten der Gemeinde informiert hatte. Danach solle u. a. das streitgegenständliche Gewann Kleinried bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Eine genaue Abgrenzung gebe es noch nicht. Mit einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss sei frühestens Mitte 2015 zu rechnen.

Mit Schreiben vom 21.08.2014 und 18.05.2015 beantragte der Kläger das „Ruhe“ des Widerspruchsverfahrens bis zur Grundstückszuteilung. Wenn, wie das Flurbereinigerungsamt Ellwangen mitgeteilt habe, ortsnahe Flächen (ohnehin) entsprechend der „verwaltungsüblichen Praxis nicht gegen den Willen der bisherigen Eigentümer einem anderen zugeteilt“ würden, würde sich das Widerspruchsverfahren erledigen. Hierzu legte der Kläger die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 28.02.2008 vor, in der sich der vor-malige Bürgermeister entsprechend geäußert hatte. Dies sei ihm auch mündlich zugesagt worden.

Mit Fax-Schreiben vom 15.06.2015 legitimierte sich die nunmehrige Prozessbevollmächtigte des Klägers und führte zur weiteren Begründung seines Widerspruchs aus, bei den Flächen in den Gewannen Kleinried und Serenwald handle es sich um sog. bedingte Lagen (früher „begünstigtes Agrarland“). Diese seien durch hochstufige „Fachplanungen“ für die Siedlungsentwicklung freigehalten worden. So erstreckte der Regionalplan seine Freiraumfunktionen als Vorbehaltsgebiete nicht auf diese ortsnah gelegenen, unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung angrenzende Bereiche. Dies lasse erwarten, dass bei einem Verkauf deutlich höhere Werte als für reine Ackerflächen erzielt werden könnten. Eine Bewertung nach dem Verkehrswert habe auch bereits der erkennende Senat in seinem Urteil vom 24.06.2013 - 7 S 3362/11 - angedeutet.

Mit Widerspruchsbescheid vom 21.07.2015 wies das Landesamt den Widerspruch mit der Maßgabe zurück, dass in Abänderung der Wertermittlungsergebnisse die 73,44 ar große, bisher in Klasse 4 eingestufte Ackerfläche des Einlageflurstücks Nr. 861 nach Bodenklasse 3 aufgestuft werde.

Eine Abweichung von dem auf den Nutzen bezogenen Bewertungsmaßstab sei nur möglich und geboten, wenn im Flurneuordnungsverfahren die den Tauschwert eines Grundstücks begründenden Eigenschaften im landwirtschaftlichen Nutzungswert nicht zum Ausdruck kämen und nicht schon dann, wenn ein landwirtschaftliches Grundstück allein wegen lagebedingter individueller Umstände oder aufgrund von Spekulation zu einem höheren Preis nachgefragt werde und erst recht nicht, wenn solche Umstände den Wert des Grundstückes nur für einzelne Teilnehmer, etwa Eigentümer benachbarter Grundstücke, erhöhten.

Die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland (sowie für bauliche Anlagen) habe dagegen auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Der Begriff „Bauflächen“ sei in § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB definiert und umfasse auch sog. Bauerwartungsland. Maßgebend seien die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Wertfeststellung, mithin am 24.06.2013. Sollte sich das Wertverhältnis einzelner Flächen bis zum für die Wertgleichheit maßgeblichen Zeitpunkt noch ändern, müsse die betreffende Fläche neu bewertet oder jedenfalls deren geänderter Wert bei der Ermittlung des Abfindungsanspruchs berücksichtigt werden. Mit einer vorläufigen Besitzeinweisung sei nicht vor 2020 zu rechnen.

Die Aufstellung des Wertrahmens und die Bewertung der einzelnen Flächen seien unter Beachtung der gesetzlichen und von der Rechtsprechung konkretisierten Wertermittlungsgrundsätze erfolgt. Soweit der Kläger bestimmte Einlageflurstücke im Sinne von „potentiellem Bauland“ bzw. Bauerwartungsland gegenüber reinem Agrarland höher bewertet wissen wolle, wende er sich zunächst gegen den Wertrahmen, der für die angesprochenen Flächen keine entsprechende Bodenklasse vorsehe. Aufschluss über etwaige im Flurbereinigungsgebiet vorhandene höherwertige Grundstücke/Verkehrswertflächen gäben vorrangig die zum Zwecke vorbereitender oder verbindlicher Bauleitpla-

nung aufgestellten Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Darüber hinaus könnten sich Anhaltspunkte für eine anzunehmende/beabsichtigte weitere bauliche Entwicklung aus dem (sonstigen) Verhalten der Gemeinde (etwa Grundstückskäufe), übergeordneten Planungen (Regionalplan) oder aufgrund der Situation auf dem Grundstücksmarkt ergeben. Nach der Darstellung im am 09.09.2008 genehmigten und seit dem 02.10.2008 verbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein i. d. Fassung des Entwurfs der 6. Änderung handele es sich jedoch bei sämtlichen der vom Kläger als "potentielles Bauland" bezeichneten Einlageflächen um Außenbereichsflächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sei, woran sich bis heute nichts geändert habe. In der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses vom 18.04.2011 seien diese als Flächen der Land- und Forstwirtschaft mit einer Richtwertangabe von 1,75 EUR/m<sup>2</sup> dargestellt. Für die fraglichen Bereiche (insbesondere für die Gewanne Kleinried, Serenwald und Breitenberg) bestünden auch weder Bebauungspläne, noch seien Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden. Auch aus sonstigen gemeindlichen Planungen ergäben sich bezogen auf den Zeitpunkt der Wertermittlung keine Erkenntnisse, nach denen eine Bewertung nach dem Verkehrswert angezeigt gewesen wäre. Liege ein Grundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, könne die Qualität von Bau- oder Bauerwartungsland nur ausnahmsweise dann angenommen werden, wenn aus besonderen Gründen eine greifbare Aussicht auf Zulassung der Bebauung mit einem bestimmten Vorhaben bestehe. Rein theoretische Möglichkeiten, für die reale Grundlagen fehlten, schlugen sich dagegen nicht im Verkehrswert nieder. Anhaltspunkte für die Zulassung einer Bebauung im hier fraglichen Bereich seien für den hier (zunächst) maßgeblichen Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlung auch außerhalb der Bauleitplanung nicht festzustellen. Ob ein Grundstück gleichwohl einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert habe, hänge von den örtlichen Verhältnissen ab. Allein die Chance einer Bebaubarkeit genüge für die Annahme von Bauerwartungsland nicht. Vielmehr müsse sich die Wahrscheinlichkeit, dass ein Grundstück zu Bauland werde, so verdichtet haben, dass der allgemeine Grundstücksverkehr dem bereits Rechnung trage. Hierbei komme es auf die objekti-

ven, das Grundstück betreffenden Umstände an. Konkrete Anhaltspunkte ergäben sich auch nicht aus dem Regionalplan. In diesem sei auch das Gewann Kleinried als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ und als „schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“ dargestellt. Der in der Flurbereinigungspraxis gebräuchliche, jedoch nicht auf gesetzlicher Grundlage beruhende Begriff „bedingte Lage“ stehe unabhängig jedweder Wertigkeit lediglich für Flächen, die nicht ohne weiteres veränderbar/verlegbar seien und daher bei der Neuordnung/Neuzuteilung besonderer Beachtung bedürften. Darüber, welche Bereiche/Gewannlagen im Rahmen der Neuordnung als „bedingt“ zu behandeln seien, entschieden die untere Flurbereinigungsbehörde und der Vorstand der Teilnehmergeinschaft regelmäßig erst mit der Aufstellung ergänzender Abfindungsgrundsätze vor der Neuzuteilung. Insoweit werde das ansonsten weite Gestaltungsermessen im Wege der Selbstbindung eingeschränkt. Ein (weiterer) Beleg dafür, dass gegenwärtig noch nicht von Bauerwartungsland gesprochen werden könne, sei auch der unter dem 18.04.2014 zwischen dem Kläger und den Eheleuten P. geschlossene Tauschvertrag über die Altflurstücke Nrn. 1507 und 1973.

Die wegen angeblich höherer Verwertbarkeit angegriffenen Einlageflurstücke umfassten eine Fläche von insgesamt 11,2958 ha mit einem festgestellten Wertverhältnis von 466,17 WE bzw. einem kapitalisierten Wert von 153.836,10 EUR (Kapitalisierungsfaktor: 330 EUR/WE). Daraus errechne sich ein durchschnittlicher Wert von 1,36 EUR/m<sup>2</sup>. Davon ausgehend, dass eine Einstufung zu einem doppelt so hohen Wert begehrt werde, ergebe sich ein Streitwert (-anteil) von ca. 154.000 EUR.

Gegen den ihm am 23.07.2015 zugestellten Widerspruchsbescheid hat der Kläger am 24.08.2014 - einem Montag - Klage zum Flurbereinigungsgericht erheben lassen, mit der er sich nur mehr gegen die Bewertung eines Teils seiner ortsnahen Lagen im Gewann Kleinried sowie der Flurstücke Nrn. 949 und 951/1 im Gewann Serenwald gewandt hat. Die Wertermittlung sei zu beanstanden, weil sie im Bereich der bebaubaren Grundstücke nicht hinreichend i. S. des § 29 FlurbG differenziere. So seien lediglich Bauflächen, nicht aber Bauerwar-

tungsland und begünstigtes Agrarland berücksichtigt worden. Die äußeren Umstände ließen indessen erkennen, dass auch seine an einem Südhang im Gewann Kleinried gelegenen Grundstücke in absehbarer Zeit Verwendung als Bauland fänden. Diese seien aufgrund ihrer Ortsrandlage unmittelbar an die vorhandene Bebauung angebunden und bereits durch zwei ausparzellierte Stichwege erschlossen. Dies lasse erkennen, dass die Gemeinde die Bebauung auch nach Norden erweitern wolle. Insofern handle es sich bei seinen Flächen um Bauerwartungsland oder doch um „bedingte Lagen“. Die Südhanglage sei nahezu prädestiniert für eine höherwertige Bebauung. Der einschlägige Regionalplan, der auch bei den Unterzentren von einem Bevölkerungszuwachs ausgehe, ermögliche dort auch eine Siedlungsentwicklung, da er keine nutzungsbezogene Planaussage enthalte. Die „Ortsnamenflächen“ würden bewusst für eine Bebauung freigehalten. Jedenfalls der von ihm in Anlage 5 (nicht 6) besonders gekennzeichnete Bereich liege in einem Entwicklungsbereich der Gemeinde. Für die streitgegenständlichen Grundstücke im Gewann Serenwald gelte nichts anderes. Auch sie grenzten unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Da sie westlich von einem Weg eingeschlossen seien und im Gesamtbild auf derselben Höhe lägen wie die weiter westlich gelegenen Flächen, die den südlichen Bereich Mögglings abrundeten, habe zumindest das Flurstück Nr. 946 schon heute Baulandcharakter. Schließlich habe der Senat bereits darauf hingewiesen, dass seinem Einwand einer höheren Wertigkeit gegebenenfalls im nachfolgenden Wertermittlungsverfahren Rechnung zu tragen sei. Es komme hinzu, dass er seit 2009 die ortsnahen Flurstücke Nrn. 1951 und 1944 (jeweils im Gewann Kleinried) und Nr. 946 (im Gewann Serenwald) mit hohen Briefgrundschulden belastet habe. Er habe auch Verkaufsgespräche mit der Gemeinde geführt, die bereit sei, die Flächen im Gewann Kleinried langfristig zu erwerben und zu Bauland zu entwickeln. Insofern hätten die Flächen heute schon einen deutlich höheren Wert; dies gelte auch für die südlichen Flächen.

Der Kläger hat in der mündlichen Verhandlung keinen Sachantrag gestellt, sondern sich auf die Stellung von Beweisanträgen beschränkt, die der Senat bereits aus diesem Grunde als unzulässig zurückgewiesen, darüber hinaus aber auch als nicht entscheidungserheblich und auf einen Ausforschungsbeweis gerichtet abgelehnt hat.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Hierzu verweist das Landesamt zunächst auf seinen Widerspruchsbescheid. Ergänzend führt es aus: Bauerwartungsland seien nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV nur mehr solche Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten ließen. Unabhängig davon könnten auch die Ausführungen des Klägers zur Erschließung nicht überzeugen. Der Weg südlich des Flurstücks Nr. 1974 möge allenfalls der Abgrenzung der Ortslage zur freien Feldlage dienen und könne nicht als Beleg für eine geplante bauliche Entwicklung nach Norden herangezogen werden. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans handle es sich bei sämtlichen vom Kläger bezeichneten Einlageflächen um landwirtschaftlicher Nutzung vorbehaltene Außenbereichsflächen. Zwar beabsichtige die Gemeinde, im Gewann Kleinried gelegene Flurstücke bzw. -steile vom Kläger zu erwerben, jedoch orientiere sie sich dabei am Wertrahmen der Flurneuordnung. Lediglich für den Fall der Rechtskraft eines entsprechenden Bebauungsplans solle ein Aufgeld gezahlt werden. Den Begriff des sog. begünstigten Agrarlands kenne die nunmehr maßgebliche Immobilienwertermittlungsverordnung nicht mehr. Zwar sei eine differenzierte Behandlung von Agrarland entsprechend seiner Wertigkeit weiterhin zulässig. Allein die Nähe zur Ortslage rechtfertige jedoch keine Abweichung von der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert. Jedenfalls müsse sich eine Nachfrage zu höheren Preisen durch Verkaufsfälle über einen längeren Zeitraum nachweisen lassen. Auch die Ausführungen zum Regionalplan träfen nur teilweise zu. Zwar sei der regionale Grünzug im Bereich um seine Hofstelle ausgespart, jedoch sei das Gewann Kleinried als „schutzbedürftiger Bereich der Landwirtschaft und Bodenschutz“ und als „schutzbedürftiger Bereich für die Erholung“ dargestellt. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass dort eine bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit tatsächlich zu erwarten wäre, lägen nicht vor. Der Bürgermeister Mögglings könne schließlich keine verbindlichen Aussagen zu einem laufenden Flurneuordnungsverfahren treffen.

Auch der erkennende Senat habe in seinem Urteil vom 24.06.2013 - 7 S 3362/11 - keineswegs das Vorliegen sog. begünstigten Agrarlands bestätigt. Aus den angeführten Briefgrundschulden, die sich teilweise auf mehrere Flurstücke bezögen, könnten keine Rückschlüsse gezogen werden.

Mit Schriftsatz vom 20.09.2018 hat das Landesamt noch den Änderungsbeschluss Nr. 5 des Landratsamts Ostalbkreis vom 18.08.2017 einschließlich der dazugehörigen Gebietskartenausschnitte vorgelegt. Danach sind verschiedene Grundstücke in das Flurbereinigungsgebiet einbezogen sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 532/1, 553, 557/1, 1874/5, 1931/1, 1940/1, 1952/1, 1954, 1958, 1959, 1972, 1972/1, 1973, 1973/1, 1974, 1977/2, 1978/1, 1978/2 und 2232/3 aus diesem ausgeschlossen worden. Nach Auffassung des Landesamts sind damit sämtliche vom Kläger noch in der Anlage 5 zur Klagebegründung bezeichneten Grundstücke im Gewinn Kleinried aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Auf die Gebietsänderung hat der Vorsitzende die Prozessbevollmächtigte des Klägers am 21.09.2018 telefonisch hingewiesen; eine Mehrfertigung des Änderungsbeschlusses nebst Gebietskartenausschnitten wurde ihr - aufgrund ihrer Kanzleiabwesenheit zudem per E-Mail - übersandt.

In der mündlichen Verhandlung hat der Senat die aktualisierte Gebietskarte in Augenschein genommen und die zeichnerisch ausgeschlossenen Grundstücke im Gewinn Kleinried mit den im Änderungsbeschluss im Einzelnen aufgeführten Grundstücken sowie der Anlage 5 zur Klagebegründung (AS 101) verglichen.

Dem Senat liegen die vom Landesamt vorgelegten Verwaltungsvorgänge, die beigezogenen Planungsunterlagen der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein sowie der Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg vor. Hierauf sowie auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze wird ergänzend Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

I. Der Senat konnte ohne Verstoß gegen den Grundsatz rechtlichen Gehörs (vgl. § 108 Abs. 2 VwGO, Art. 103 Abs. 1 GG) verhandeln und entscheiden, obgleich die Prozessbevollmächtigte des Klägers einen Terminverlegungsantrag gestellt hatte. Denn dem Antrag war aus den ihr mit Verfügung des Vorsitzenden vom 24.09.2018 mitgeteilten Gründen nicht zu entsprechen (vgl. § 227 Abs. 1 u. 4 ZPO i.V.m. § 173 Satz 1 VwGO). Mit den prozessualen Konsequenzen, die sich aus dem Ausschluss von Grundstücken aus dem Flurbereinigungsgebiet ergaben, konnte sie sich nämlich in zumutbarer Weise auch ohne eine Verlegung des Termins auseinandersetzen. Dies gilt umso mehr, als der Änderungsbeschluss bereits vom 18.08.2017 datiert und öffentlich bekannt gemacht worden war und dem Kläger bereits in der Widerspruchsverhandlung am 15.04.2015 ein Ausschluss dieser Flächen aus dem Gebiet in Aussicht gestellt worden war, sollten sie künftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Wie aus dem mit der Gemeinde Mögglingen am 17.10.2016 abgeschlossenen Kaufvertrag hervorgeht, rechnete der Kläger selbst damit, dass seine im Gewinn Kleinried gelegenen Grundstücke im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen (etwa dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Im Hardt“, bei dem offenbar nur noch die Schlussbekanntmachung aussteht) aus dem Flurbereinigungsgebiet herausgenommen werden (vgl. I. u. IV. des Kaufvertrags), deren „Ausklammerung“ er schon im Zusammenhang mit der Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets gefordert hatte (vgl. Senatsurt. v. 24.06.2013 - 7 S 3362/11 -, UA, S. 3). Warum der Regelungsgehalt des Änderungsbeschlusses schließlich nur anhand eines zuvor einzuholenden Grundbuchauszugs nachvollzogen werden können sollte, erschließt sich nicht. Vor diesem Hintergrund bestand aber auch kein Anlass für die Gewährung eines von der Prozessbevollmächtigten des Klägers beantragten Schriftsatzrechts, zumal der Ausschluss der streitgegenständlichen Flächen im Gewinn Kleinried aus dem Flurbereinigungsgebiet anhand der aktuellen Gebietskarte in der mündlichen Verhandlung im Einzelnen überprüft und festgestellt worden ist.

Der Senat konnte ungeachtet der von der Prozessbevollmächtigten des Klägers angebrachten Ablehnungsgesuche (vgl. § 54 Abs. 1 VwGO, § 42 Abs. 1 u. 2

ZPO) auch in der vorgesehenen Besetzung zur Sache verhandeln und entscheiden. Denn Gründe, die eine Besorgnis der Befangenheit bei den abgelehnten Berufsrichtern begründeten, liegen nicht vor. Über die Ablehnungsgesuche konnte der Senat entgegen § 45 Abs. 1 ZPO auch unter Mitwirkung der abgelehnten Berufsrichter entscheiden, da die Gesuche rechtsmissbräuchlich gestellt worden sind. Dies ist der Fall, wenn die Begründung des Gesuchs unter keinem denkbaren Gesichtspunkt die Ablehnung des Richters rechtfertigen kann und mit der Art und Weise seiner Anbringung ein gesetzwidriger und damit das Instrument der Richterablehnung missbrauchender Einsatz dieses Rechts erkennbar wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.06.2017 - 8 BN 1.16 -, juris Rn. 4 m.N.). So verhielt es sich hier, da mit den Ablehnungsgesuchen ersichtlich die zuvor abgelehnte, von der Prozessbevollmächtigten jedoch subjektiv weiterhin für erforderlich gehaltene Terminsänderung in Gestalt einer Vertagung erzwungen werden sollte. So stützte sie ihre Ablehnungsgesuche auf Umstände, die unter keinem denkbaren Gesichtspunkt geeignet waren, ein Misstrauen gegen eine unparteiliche Amtsausübung des Vorsitzenden sowie des Berufsbeisitzers zu rechtfertigen. Dies gilt nicht nur, soweit sie eine Befangenheit aus der Ablehnung der beantragten Terminsänderung durch den Vorsitzenden herzuleiten versucht hat, sondern auch insoweit, als sie ein weiteres Ablehnungsgesuch damit begründet hat, sowohl der Vorsitzende als auch der als Protokollführer eingesetzte Berufsbeisitzer hätten es zu Unrecht abgelehnt, ihr abweichendes Vorbringen zu protokollieren, mit dem sie dem vom Vorsitzenden vorgetragenen wesentlichen Inhalt der Akten entgegengetreten sei. Denn darauf, ob und aus welchen Gründen die Prozessbevollmächtigte des Klägers den unmittelbar nach Aufruf der Sache vorzutragenden wesentlichen Akteninhalt (vgl. § 103 Abs. 2 VwGO), mit dem nicht etwa - wie die Prozessbevollmächtigte rechtsirrig annimmt - ein Sachverhalt unstreitig gestellt, sondern nur klargestellt werden soll, von welchem Sachverhalt das Flurbereinigungsgericht (vorläufig) ausgeht (vgl. § 108 Abs. 2 VwGO), teilweise bestreitet, kommt es hierbei ersichtlich nicht an. Insofern war ihr Gegenvorbringen auch nicht nach § 105 VwGO i.V.m. § 160 Abs. 4 ZPO zu protokollieren. Daran ändert nichts, dass ihre abweichende Ansicht im Rahmen der anschließenden Erörterung des Sach- und Rechtslage zu erörtern war und auch erörtert worden ist. Ebenso wenig auf eine Befangenheit zu führen vermag der von ihr weiter angeführte Umstand,

dass der Senat, nachdem die Beweisanträge bereits unter Hinweis darauf, dass es derzeit an einem zur Beurteilung ihrer Erheblichkeit erforderlichen Sachantrag fehle (vgl. § 103 Abs. 3 VwGO) als unzulässig zurückgewiesen worden waren, über sie nach einer weiteren Beratung auch noch in der Sache entschieden hat. Denn aus deren Behandlung als unzulässig, worüber der Senat für den Fall, dass die Prozessbevollmächtigte nicht doch noch zuvor einen Sachantrag stellen sollte, bereits vor schriftlicher Abfassung der „Beweisanträge“ beraten konnte, folgt nicht, dass über sie nicht mehr unvoreingenommen in der Sache hätte entschieden werden können.

II. Die auf eine Änderung der Wertermittlungsergebnisse für näher bezeichnete Einlagegrundstücke bzw. Teile davon gerichtete Klage bleibt ohne Erfolg.

1. Die Klage ist rechtzeitig innerhalb eines Monats nach Zustellung des Widerspruchsbescheids und damit fristgerecht beim Flurbereinigungsgericht erhoben worden (vgl. § 74 Abs. 2 u. 1 VwGO). Auch das erforderliche Widerspruchsverfahren (vgl. § 141 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG) war ordnungsgemäß durchgeführt worden. Denn das Widerspruchsschreiben vom 31.07.2013 war am 02.08.2013 und damit fristgerecht (vgl. § 70 VwGO) bei der unteren Flurbereinigungsbehörde eingegangen.

Soweit die Wertermittlungsergebnisse für die beiden Einlagegrundstücke im Gewann Serenwald in Rede stehen, ist der Kläger auch klagebefugt (vgl. § 42 Abs. 2 VwGO), da nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, dass er dadurch in seinem Recht auf eine den Wertermittlungsvorschriften entsprechende Bewertung seiner Einlagegrundstücke verletzt wurde, dass diese allein nach dem Bodennutzungswert bewertet wurden.

Demgegenüber fehlt es dem Kläger im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung insoweit bereits an der erforderlichen Klagebefugnis, als die Wertermittlungsergebnisse für die nach der Anlage 5 (nicht 6) zur Klagebegründung im Gewann Kleinried allein noch streitgegenständlichen Flächen in Rede stehen. Denn diese wurden, wie in der mündlichen Verhandlung festgestellt wer-

den konnte, allesamt aus dem Verfahrensgebiet herausgenommen. Damit hatten sich der angefochtene Feststellungsbeschluss vom 24.06.2013 und der hierauf bezogene Teil des Widerspruchsbescheids aber i. S. des § 43 Abs. 2 LVwVfG auf andere Weise erledigt. Denn sein Regelungsanlass, die Grundlage für eine spätere wertgleiche Abfindung der Teilnehmer - auch des Klägers - zu bilden, war mit der Herausnahme dieser Grundstücke aus dem Gebiet insoweit entfallen (vgl. hierzu Kopp/Ramsauer, VwVfG 18. A. 2017, § 43 Rn. 44; Sachs, in: Stelkens/Bonk/Sachs, 9. A. 2018, § 43 Rn. 212a), sodass deren Bewertung für das weitere Flurbereinigungsverfahren bedeutungslos bzw. mangels Belegenheit im Flurbereinigungsgebiet gegenstandslos geworden war (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 09.05.2012 - 6 C 3.11 -, BVerwGE 143, 87). Inwiefern der Kläger insoweit noch in seinem Recht auf eine den Wertermittlungsvorschriften entsprechende Bewertung seines Einlagegrundstücks verletzt sein könnte, erschließt sich dem Senat nicht. Die Erwägung, die streitgegenständlichen Flächen könnten wieder einbezogen werden, geht fehl. Abgesehen davon, dass hierfür weder Anhaltspunkte aufgezeigt wurden noch vorliegen, führte dies jedenfalls nicht dazu, dass die erledigte und damit unwirksam gewordene Wertfeststellung wiederauflebte, denn das erledigende Ereignis würde damit nicht rückwirkend wieder beseitigt (vgl. BVerwG, Urt. v. 19.04.2011 - 1 C 2.10 -, BVerwGE 139, 337). Insofern bedürfte es einer erneuten Wertfeststellung, die wiederum der Anfechtung unterläge.

Unabhängig davon fehlte es hinsichtlich der aus dem Verfahrensgebiet herausgenommenen Grundstücke (vgl. § 8 Abs. 1 FlurbG) auch am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis, da der Kläger mit seiner Klage insoweit keine Verbesserung seiner Rechtsstellung mehr erreichen kann. Die Inanspruchnahme des Flurbereinigungsgerichts stellt sich insofern als für die subjektive Rechtsstellung des Klägers zurzeit nutzlos dar (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27.07.2007 - 6 B 37.05 -, juris).

Unabhängig davon ist dem Kläger insoweit auch deshalb das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis abzusprechen, weil er bzw. seine Prozessbevollmächtigte sich trotz wiederholter Aufforderung des Vorsitzenden geweigert hatte,

nach § 103 Abs. 3 VwGO einen Sachantrag zu stellen. Auch nachdem der Senat die Beweisanträge - im Hinblick auf den schriftlich angekündigten Sachantrag - (vorsorglich) auch noch sachlich beschied und aufgrund der angeführten Ablehnungsgründe klar sein musste, dass ohne die von der Prozessbevollmächtigten für erforderlich gehaltene weitere Sachaufklärung entschieden würde, hat diese bis zuletzt weder den ihr nach § 86 Abs. 3 VwGO als sachdienlich nahe gelegten noch den angekündigten oder einen anderen Sachantrag gestellt. Bei einem solchen Verhalten kann indes nicht mehr davon ausgegangen werden, dass sie - zumal vor dem Hintergrund der im Raum stehenden Erledigung, die sie möglicherweise vor einer etwaigen Erledigungserklärung noch einer eingehenden Prüfung außerhalb der mündlichen Verhandlung unterziehen wollte - am ursprünglichen Klageziel festhalten wollte (vgl. Kopp/Schenke, VwGO 23. A. 2017 § 103 Rn. 8). Auch wenn ausdrückliche Anträge nicht notwendig sind, muss doch im Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung feststehen, dass ein Rechtsschutzbedürfnis an einer Sachentscheidung besteht, woran es bei einer verweigerten Antragstellung - jedenfalls im Grundsatz wie auch hier - fehlt (vgl. Kopp/Schenke, a.a.O., § 103 Rn. 8; Dolderer, in Sodan-Ziekow, VwGO 5. A. 2018 Rn. 47; Ortloff/Riese, in Schoch/Schneider/Bier, VwGO <Mai 2018> § 103 Rn. 47; OVG Berlin, Urt. v. 21.07.1967 – OVG II B 58/66 -, NJW 1968, 1004; SächsOVG, Beschl. v. 04.02.2016 – 2 A 385/14.NC -). Durch ein solches Verhalten kann das Gericht auch nicht daran gehindert werden, einen an sich entscheidungsreifen Rechtsstreit zum Abschluss zu bringen (vgl. OVG Berlin, a.a.O.).

Zwar hat der Kläger auch hinsichtlich seiner Grundstücke im Gewann Serenwald keinen Sachantrag gestellt, doch geht der Senat zu seinen Gunsten davon aus, dass er, da insoweit keine Erledigung im Raum stand und auch keine weitere Sachaufklärung beantragt war, insoweit an seinem ursprünglichen Klageziel festhalten wollte.

2. Die gegen die Wertermittlungsergebnisse für die beiden Grundstücke im Gewann Serenwald gerichtete Klage ist jedoch unbegründet.

Die vom Landratsamt Ostalbkreis am 24.06.2013 für die Grundstücke des Klägers im Gewann Serenwald festgestellten Wertermittlungsergebnisse und der sie aufrechterhaltende Widerspruchsbescheid des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung vom 21.07.2015 sind rechtmäßig, sodass der Kläger auch nicht in seinem Anspruch auf eine den Wertermittlungsvorschriften entsprechende Bewertung seiner eingebrachten Grundstücke verletzt ist (vgl. § 113 Abs. 5 u. 1 VwGO, § 144 FlurbG). Insofern kam auch weder eine Zurückverweisung noch eine Änderung des Feststellungsbeschlusses unmittelbar durch das Flurbereinigungsgericht in Betracht (vgl. § 144 Satz 1 1. Alt. FlurbG).

Um die Teilnehmer - eingeschränkt durch die im vorliegenden Unternehmensverfahren anwendbaren Sondervorschriften des § 88 Nr. 4 u. 5 FlurbG - mit Land von gleichem Wert - nicht von gleicher Fläche - abfinden zu können (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG), ist nach den §§ 27 ff. FlurbG der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln (vgl. § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, auch § 88 Nr. 4 Satz 1 FlurbG). Hierbei ist das tatsächliche Wertverhältnis der Grundstücke für den Zeitpunkt festzustellen, in dem die Bewertung nach § 32 FlurbG durchgeführt wird (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10.05.1996 - 11 B 33.96 -, juris), nicht dagegen für den nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG für die Wertgleichheit maßgebenden und hier noch ausstehenden Stichtag der vorläufigen Besitzeinweisung. Insofern kommt es auch nicht auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Flurbereinigungsgericht an. Spätere, nach der Wertermittlung (etwa aufgrund inzwischen aufgestellter Bauleitpläne) eingetretene Änderungen des Wertverhältnisses wären von den Flurbereinigungsbehörden im Zusammenhang mit der - derzeit freilich noch nicht anstehenden - Ermittlung des Abfindungsanspruchs im Wege einer Nachbewertung zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urt. v. 31.01.1979 - V B 72.77, V B 76.77 -, Buchholz 424.01 § 60 FlurbG Nr. 3; SächsOVG, Urt. v. 27.07.2006 - 7 D 27/04.F -, RdL 2007, 157; OVG Brbg. Urt. v. 08.04.2004 - 8 D 68/01.G -, RdL 2007, 358).

Der danach maßgebende Zeitpunkt war für die hier in Frage stehende Grundstücksqualität nicht nach den auch bei der Wertermittlung anwendbaren Grundsätzen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung auf einen früheren Zeitpunkt vorzuverlegen, „in dem das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde“ (vgl. BVerwG, Beschl. v.

06.03.2006 - 10 B 80.05 -, Buchholz 424.01 § 29 FlurbG Nr. 1; Nieders. OVG, Urt. v. 08.07.2015 - 15 KF 6/13 -, RdL 2015, 302; BGH, Beschl. v. 27.05.2009 - III ZR 285/08 -, NVwZ 2009, 1184). Denn die Einlagegrundstücke werden für das Unternehmen - hier den Neubau der Bundesstraße 29 - nicht unmittelbar benötigt.

Der Wert der näher bezeichneten Einlageflurstücke im Gewann Serenwald war zu Recht gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG nach dem Nutzen ermittelt worden, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung zum Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Denn es sind (lediglich) landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (a), für die auch keine Ausnahmen von der in § 28 Abs. 1 FlurbG aufgestellten Regel galten (b).

a) Entgegen der Auffassung des Klägers handelte es sich bei den von ihm bezeichneten Grundstücken im Gewann Serenwald nicht um Bauflächen oder Bauland, für die bzw. das die Wertermittlung gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG auf der Grundlage des Verkehrswerts (vgl. § 194 BauGB) zu erfolgen hatte. Es waren daher im Wertrahmen für sie auch keine eigenen Bodenklassen wie für andere, bereits in Bauleitplänen erfasste Gebiete Möggingens vorzusehen.

Bauflächen oder Bauland sind baureifes Land, Rohbauland oder Bauerwartungsland i. S. v. § 5 Abs. 2, 3 und 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639). Die vom Kläger angeführten Einlageflurstücke sind ersichtlich kein Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV) und damit erst recht kein baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV). Bei diesen handelt es sich entgegen der Auffassung des Klägers aber auch nicht um Bauerwartungsland, für das ebenfalls besondere Bodenklassen vorzusehen gewesen wären.

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen (§ 5

Abs. 2 ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV sind Lagemerkmale insbesondere die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse. Nach § 6 Abs. 5 ImmoWertV sind weitere Merkmale insbesondere die tatsächliche Nutzung, die Erträge, die Grundstücksgröße, der Grundstückszuschnitt und die Bodenbeschaffenheit wie etwa die Bodengüte, Eignung als Baugrund oder schädliche Bodenveränderungen. Von maßgeblicher Bedeutung sind damit die aus der Natur der Sache gegebenen Möglichkeiten der Bodennutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus der örtlichen Lage des Grundstücks bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbieten („Situationsgebundenheit des Grundstücks“). Von Bedeutung sind neben dem Stand der Bauleitplanung auch ein in der Gemeinde bestehender Siedlungsdruck aufgrund von Wanderungen oder der Zunahme der Bevölkerung oder im gewerblich-industriellen Bereich ein sich daraus ergebender Baulandbedarf. Auch eine günstige Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, etwa aufgrund vorhandener Infrastruktureinrichtungen einschließlich günstiger Verkehrsverhältnisse kann von Bedeutung sein (vgl. zum Ganzen Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. A. 2017, § 5 Rn.162 f.).

Danach lagen zum maßgeblichen Zeitpunkt auch die Voraussetzungen für Bauerwartungsland nicht vor.

Für die südlich der Ortslage im Gewann Serenwald gelegenen beiden Einlagegrundstücke Flst. Nrn. 946 und 951/1 waren zum maßgeblichen Zeitpunkt keinerlei städtebauliche Vorstellungen der Gemeinde zu erkennen, die auf eine Entwicklung der Bebauung in diese Richtung abgezielt hätten; insbesondere lassen sich solche auch nicht der im Zeitpunkt der Wertfeststellung noch maßgeblichen, seit 02.10.2008 verbindlichen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein in seiner 6. Änderung entnehmen. Auch daraus, dass sich die vorhandene Bebauung „weiter westlich“ bereits nach Süden ausgedehnt hat, lässt sich solches nicht herleiten.

Soweit der Kläger auf den Regionalplan 2010 für die Region Ostwürttemberg vom 03.04.1996 verweist, sind in der Raumnutzungskarte zwar für die noch in

Rede stehenden Flächen - anders als für das Gewann Kleinried - keine schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie für Erholung dargestellt; auch der regionale Grünzug dürfte erst östlich des Einlagegrundstücks Flst. Nr. 951/1 beginnen. Jedoch lässt sich allein aus einer bloßen „Weißfläche“, die eben keine geplante Siedlungsfläche darstellt, noch nicht mit hinreichender Sicherheit auf eine künftige Bebaubarkeit schließen.

Soweit die Prozessbevollmächtigte des Klägers noch auf ein „Stadtentwicklungskonzept Ortsmitte II“ eines Ingenieurbüros STEP von Anfang 2015 verweist, kam es auf dieses schon deshalb nicht an, weil es zum maßgeblichen Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses vom 24.06.2013 noch nicht erstellt war. Im Übrigen wurde das Konzept von Klägerseite auch nur als Beleg dafür angeführt, dass das Gewann Kleinried seit 2015 von der Gemeinde Mögglingen als Entwicklungsfläche für ihre Siedlungsstruktur angesehen worden sei. Insofern war dem dahingehenden Beweisantrag ersichtlich auch nicht in vorliegendem Zusammenhang zu entsprechen. Gleiches gilt für die weiteren Beweisanträge, die ebenfalls nur das Gewann Kleinried betrafen und überdies als Ausforschungsbeweisanträge anzusehen waren.

b) Entgegen der Auffassung des Klägers war auch nicht von sog. höherwertigem Agrarland (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV) auszugehen, das entgegen dem aufgestellten Wertrahmen ausnahmsweise eine Bewertung nach dem Verkehrswert hätte rechtfertigen können (vgl. § 28 Abs. 1 FlurbG). Solches lässt sich auch nicht dem Senatsurteil vom 24.06.2013 - 7 S 3362/11 - entnehmen.

Zwar unterscheidet § 5 ImmoWertV anders als § 4 der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) nicht mehr zwischen reinem Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 1988) und sog. begünstigtem Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988), doch bleibt ungeachtet dessen, dass es sich um keine besondere Entwicklungsstufe werdenden Baulands (mehr) handelt und die typischen Grundstücksmerkmale einer land- oder forstwirtschaftlichen Fläche durch § 5 Abs. 1 ImmoWertV ausreichend erfasst sind, eine differenzierte Behandlung von Agrarland entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit zulässig (vgl. Senatsurt. v. 23.06.2017 - 7 S 1065/14 -; ebenso FlurbG Koblenz, Urt. v.

24.11.2010 - 9 C 10548/10.OVG -, RzF - 117 - zu § 44 Abs. 2 FlurbG). Dies wird durch § 4 Absatz 3 ImmoWertV verdeutlicht, der „neben dem Entwicklungszustand“ die Berücksichtigung wertrelevanter Besonderheiten vorsieht (vgl. Regierungsbegründung, BR-Drs. 296/09, S. 39). Solche können bei der Bewertung - zumal in einem an Stelle einer Enteignung tretenden Unternehmensverfahren - nicht unberücksichtigt bleiben.

Eine außerlandwirtschaftliche Nutzung war jedoch - aufgrund der auch hier vorausgesetzten qualifizierten Entwicklungserwartung (vgl. § 2 Satz 2 ImmoWertV; Senatsurt. v. 23.06.2017, a.a.O.; Regierungsbegründung, a.a.O., S. 37; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., § 4 ImmoWertV Rn. 23; Zimmermann, ImmoWertV 2010, § 2 Rn. 10) - nicht in absehbarer Zeit zu erwarten (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV). Dass jedenfalls eine Bebauung nicht mit hinreichender Sicherheit zu erwarten war, ergibt sich bereits aus den obigen Ausführungen zum Nichtvorliegen von Bauerwartungsland. Dass eine noch in Betracht zu ziehende Nutzung nichtbaulicher Art - etwa zu Erholungs- oder Freizeitzwecken - zu erwarten gewesen wäre, wird vom Kläger weder behauptet noch ist dies sonst ersichtlich.

Doch selbst dann, wenn aufgrund der nicht abschließenden Aufzählung in § 4 Abs. 3 ImmoWertV auch eine bloße „Erwartung der Bauerwartung“ (vgl. Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre 4. A. 2007, S. 150 m.N.; Sprengnetter, Immobilienbewertung, Bände 5 - 16, <April 2016> Kap. 1.3) ungeachtet dessen zu berücksichtigen sein sollte, dass die besonderen Entwicklungsstufen werdenden Baulands in § 5 ImmoWertV abschließend geregelt sind und § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV lediglich eine bereits absehbare (und nach § 2 Satz 2 ImmoWertV nur aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit zu erwartende) anderweitige Nutzung berücksichtigt wissen will, fehlte es jedenfalls an konkreten, auf die beiden Einlagegrundstücke bezogenen Tatsachen, die für eine solche „Erwartung der Bauerwartung“ hätten sprechen können. Denn die Voraussetzungen für ein so verstandenes begünstigtes Agrarland i. S. des § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 lagen nicht vor.

Nach der noch unter der Geltung der Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988 (BGBl. I S. 2209) ergangenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschl. v. 4.2.1991 5 B 91.90 -, Buchholz 424.01 § 28 FlurbG Nr. 7; Beschl. v. 29.5.1991 5 B 27.91 -, Buchholz 424.01 § 28 FlurbG Nr. 8; Urt. v. 16.12.1992 - 11 C 3.92 -, Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 72) war eine Abweichung von dem landwirtschaftlichen Nutzungswert (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG) geboten, wenn ein Grundstück Eigenschaften besaß, die im Nutzungswert nicht zum Ausdruck kamen. Dabei mussten nach § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Die Fläche musste land- oder forstwirtschaftlich genutzt oder nutzbar sein, wobei sie sich durch besondere Eigenschaften auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen musste. Ferner musste im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage bestehen, die auf die außerlandwirtschaftlichen oder außerforstwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten gerichtet war und es durfte auf absehbare Zeit noch keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorstehen. Dabei handelte es sich vor allem um land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für eine Nutzung zu Erholungs- bzw. Freizeit Zwecken eigneten (vgl. Senatsurt. v. 11.05.1995 - 7 S 2194/94 -, RdL 1996, 127).

Ob hier von einer Eignung der beiden Einlagegrundstücke zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken ausgegangen werden konnte, mag dahinstehen. Jedenfalls müsste darüber hinaus eine dahingehende („verobjektivierte“) Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsgang bestanden haben, die gerade auf die geltend gemachte außerlandwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit gerichtet gewesen sein müsste (vgl. Senatsurt. v. 11.05.1995, a.a.O., u. v. 26.04.1996 - 7 S 1906/94 -). Daran fehlt es hier jedenfalls.

Aus den angeführten Verkaufsfällen „zu überhöhten Preisen“ lässt sich eine solche Nachfrage schon deshalb nicht herleiten, weil sie nicht das Gewinn Serenwald betrafen. Selbst dann, wenn für die bislang landwirtschaftlich genutzten Einlagegrundstücke wegen ihrer Nähe zur Ortslage bei einem Verkauf

möglicherweise ein höherer Verkaufspreis erzielbar gewesen sein mag, rechtfertigte dies es noch nicht, den Wert entgegen § 28 Abs. 1 FlurbG nach dem Verkehrswert zu ermitteln. Denn die Entfernung von der Ortslage als solche ist bei der Ermittlung des Werts nur landwirtschaftlich genutzter Grundstücke gerade nicht zu berücksichtigen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG; hierzu FlurbG Koblenz, Urt. v. 15.12.2004 - 9 C 11309/04.OVG -, RdL 2005, 150; FlurbG Greifswald, Urt. v. 28.01.2009 - 9 K 25/05 -, RzF - 17 - zu § 27 FlurbG), sondern kann erst im Rahmen der Gestaltung der Abfindung Bedeutung erlangen (vgl. § 44 Abs. 4 FlurbG: „soll ... entsprechen“). Insofern ist auch nicht von Bedeutung, dass der Kläger sein Grundstück Flst. Nr. 946 nach eigenen Angaben mit einer „hohen“ Briefgrundschuld (EUR 70.000,--) beleihen konnte.

Nach alledem war die Klage insgesamt abzuweisen.

III. Die Kostenentscheidung bestimmt sich nach § 154 Abs. 1 VwGO, der Anspruch über die Gebührenpflicht und die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes zu Lasten des Klägers nach § 147 Abs. 1 FlurbG.

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht war nicht zuzulassen, da keine der Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Schubertstraße 11, 68165 Mannheim innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen.

Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaats der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht sind auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 5 VwGO bezeichneten Organisationen einschließlich der von ihnen gebildeten juristischen Personen gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 7 VwGO als Bevollmächtigte zugelassen, jedoch nur in Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten. Die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln. Ein Beteiligter, der nach Maßgabe des § 67 Abs. 4 Satz 3, 5 und 7 VwGO zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

**Beschluss**

vom 27. September 2018

Der Streitwert wird auf 45.000 EUR festgesetzt (135,15 WE x 330,-- EUR/WE <Wertdifferenz>; vgl. den Schriftsatz des Beklagten v. 20.09.2018; § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 13.2.1 des Streitwertkatalogs 2013).

Der Beschluss ist unanfechtbar.

Pfaundler

Kappes