

RzF - 70 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Mannheim, Urteil vom 28.09.2018 - 7 S 1875/15 = DÖV 2019, 245 (Ls.) (Lieferung 2020)

Leitsätze

1. Mit dem Ausschluss von Grundstücken aus dem Flurbereinigungsgebiet erledigt sich die sie betreffende Feststellung der Wertermittlungsergebnisse. (Amtlicher Leitsatz)
2. Weigert sich ein Kläger trotz Aufforderung einen Sachantrag zu stellen, ist dies grundsätzlich im Sinne eines fehlenden Rechtsschutzinteresses zu werten. (Amtlicher Leitsatz)
3. Das tatsächliche Wertverhältnis der Grundstücke ist für den Zeitpunkt festzustellen, in dem die Bewertung nach § 32 FlurbG durchgeführt wird. (Redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Vorverlegung des Wertermittlungszeitpunkts im Unternehmensverfahren ist nur für die vom Unternehmen betroffenen Flächen geboten. (Redaktioneller Leitsatz)
5. Spätere, nach der Wertermittlung eintretende Änderungen des Wertverhältnisses sind im Wege einer Nachbewertung zu berücksichtigen. (Redaktioneller Leitsatz)

Aus den Gründen

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen die Wertfeststellung für verschiedene von ihm in die Flurbereinigung M. eingebrachte ortsnahe Grundstücke.

...

Entscheidungsgründe

1. 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 M. am 17.10.2016 abgeschlossenen Kaufvertrag hervorgeht, rechnete der Kläger selbst damit, dass seine im Gewinn K. 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. 1. 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 K. 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 Gewinn S. 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 Gewinn K. allein noch streitgegenständlichen Flächen in Rede stehen. Denn diese wurden, wie in der mündlichen Verhandlung festgestellt werden 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 Schach/Schneider/Bier, VwGO <Mai 2018> § 103 Rn. 47; OVG Berlin, Urt. v. 21.07.1967 - OVG II 8 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 Gewinn S. 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 Gewinn S. gerichtete Klage ist jedoch unbegründet.

...

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 <= RzF - 10 - zu § 32 FlurbG>; 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 <= [RzF - 121 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG](#)>; 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 Gewinn S. 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 Gewinn S. 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 M. 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. 1 S. 639). Die von 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 S. gelegenen beiden Einlagegrundstücke Flst. Nrn. xxx und xxxx 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 K. - 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 S. 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 K. seit 2015 von der Gemeinde M. 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 K. 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. 1 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 - <= RzF - 68 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>; 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. <= RzF - 68 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>; 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 Freizeit Zwecken - 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. 1 S. 2209) ergangenen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Beschl. v. 4.2.1991 5 B 91.90 -, Buchholz 424.01 § 28 FlurbG Nr. 7 <= RzF - 42 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>; 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 Einlagegrundstücks 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 S. 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 <= [RzF - 51 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)>; FlurbG Greifwald, 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. xxx nach eigenen Angaben mit einer „hohen“ Briefgrundschuld (EUR xxx,--) beleihen konnte.