

**SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

Im Namen des Volkes

Urteil
Flurbereinigungsgericht
In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis
vertreten durch den Landrat

- Beklagter -

beigeladen:

1. Frau
2. Frau
3. Herr vertreten durch die Beigeladene zu 2.
4. GmbH
5. Freistaat Sachsen
vertreten durch
6. Herr

wegen

Bodenordnungsverfahren gem. §§ 64 ff. LwAnpG - Ergebnisse der Wertermittlung -
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Präsidenten des
Obergerichts Künzler, den Richter am Obergericht Dr. Pastor
sowie den ehrenamtlichen Richter Witter, die ehrenamtliche Richterin Butter und den
ehrenamtlichen Richter Lehmann aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 6. Februar 2015

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 5. Die Beigeladenen zu 1 bis 4 und 6 tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Es wird ein Pauschsatz von 200 € zu Lasten des Klägers festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger wendet sich gegen festgestellte Ergebnisse einer Wertermittlung.
- 2 Der Kläger ist Eigentümer der Gebäude einer Stallanlage, die sich auf den Flurstücken F1..., F2... F3..., F4..., F5... und F6... der Gemarkung G. befindet (Gebäudegrundbuch, Grundbuchamt B., Grundbuch von G., Blatt B1.. und Blatt B2..) sowie Grundeigentümer der Flurstücke F4... und F7... (Grundbuchamt B., Grundbuch von G., Blatt B3.). Als Eigentümer der Flurstücke F5... und F6... sind die Beigeladenen zu 1 bis 3 und 6 im Grundbuch eingetragen (Grundbuchamt B., Grundbuch von G., Blatt B4.). Die Beigeladene zu 4 ist Eigentümerin der Flurstücke F1... und F3... der Gemarkung G. (Grundbuchamt B., Grundbuch von G., Blatt B5..), der Beigeladene zu 5 ist Eigentümer des Flurstücks F2... der Gemarkung G. (Grundbuchamt B., Grundbuch von G., Blatt B6.).
- 3 Mit Beschluss des Staatlichen Amtes für Ländliche Entwicklung - ALE - W. vom 16. Mai 2006 wurde das Bodenordnungsverfahren LE/B15 („Stallanlage in G.“) angeordnet und im Amtsblatt M. am 2006 öffentlich bekanntgemacht. Die Anordnung ist bestandskräftig. Die Ergebnisse der Wertermittlung, die auf dem Gutachten des Sachverständigen Dr. S. vom 11. Juni 2009 beruhen, stellte das ALE W. am 13. Mai 2011 fest. Der Abfindungswert für die Teile der Flurstücke F1..., F3..., F2... F6... und F5... der Gemarkung G., die als Funktionsflächen für die Stallanlage gewertet wurden,

betrug 2,96 €/m², für die übrigen Flächen (der Flurstücke F5... und F6... der Gemarkung G.) 0,80 €/m². Dem Kläger ging die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nach dessen Angaben am 19. Mai 2011 zu.

- 4 Der Kläger erhob mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 15. Juni 2011 - beim ALE W. per Telefax am selben Tag eingegangen - Widerspruch gegen die Wertermittlung, den er unter dem 29. Juli 2011 begründete. Der Abfindungswert für überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grundstücke der Gemarkung G. von 0,80 €/m² sei überhöht. Bei örtlichen Erwerbsgeschäften im Jahr 2010 seien allenfalls 0,50 €/m² bzw. 0,65 €/m² bezahlt worden. Diese Einwendungen hatte der Kläger bereits unmittelbar nach Kenntnis der Zusammenstellung der Ergebnisse der Wertermittlung mit anwaltlichem Schreiben vom 22. Januar 2010 erhoben. Für die Funktionalflächen ergebe sich aus vergleichbaren Veräußerungsvorgängen ein Abfindungswert von 1,67 €, für die Restfläche (Grünland) von 0,51 €/m². Unbrücksichtigt geblieben seien im Rahmen der Bewertung der Funktionalflächen die Restnutzungszeiten sowie ein bestehender Altlastenverdacht. Die Ermittlung einer Funktionalfläche von 15.102 m² könne nicht nachvollzogen werden.
- 5 Zu diesen Einwendungen äußerte sich der Sachverständige mit zwei ergänzenden Stellungnahmen vom 25. Januar 2010 und vom 5. August 2010 dahingehend, dass die Preise aus den beiden Kaufverträgen, auf die sich die Einwendungen des Klägers stützten, nicht vergleichbar seien. Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens erstellte der Sachverständige unter dem 28. September 2012 eine weitere Stellungnahme hinsichtlich der im Gutachten vom 11. Juni 2009 angesetzten Restnutzungsdauer für fünf Gebäude der Stallanlage, wobei sich für das Gebäude A 1 (Rinderoffenstall) eine Veränderung ergab. Diese führte zu einer Verringerung des vom Sachverständigen ermittelten Abfindungswerts für eine Teilfläche von 5.039 m² der Funktionsflächen auf 2,55 €/m².
- 6 Mit Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 10. Dezember 2012 - dem Kläger nach dessen Angaben zugestellt am 27. Dezember 2012 - wurde der Abfindungswert der Funktionsfläche des Gebäudes A 1 (Rinderoffenstall) auf 2,55 €/m² festgesetzt (Ziffer 1) und der Widerspruch des Klägers im Übrigen zurückgewiesen (Ziffer 2 des Widerspruchsbescheids).

7 Die Kläger hat am 24. Januar 2013 Klage erhoben und vorgetragen, dass hinreichend repräsentative Verkaufsfälle belegten, dass die Abfindungswerte niedriger festzusetzen seien. Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks 1 (Funktionalfläche) beziehe er sich auf einen Kaufvertrag der Beigeladenen zu 4 vom 25. Juli 2000, betreffend die Veräußerung der benachbarten Flurstücke F7..., F8..., F4..., F9... der Gemarkung G., aus dem sich ein Verkehrswert von 1,76 €/m² für Funktionalflächen ergebe. Aus einem Kaufvertrag vom 21. April 2009 über das benachbarte Flurstück F10.. der Gemarkung G. ergebe sich ein Kaufpreis von 0,46 €/m² für die Funktionalfläche. Der erste Verkaufsfall liege zwar zum Stichtag der Wertermittlung bereits ca. 8,5 Jahre zurück. Der Senat habe aber die Heranziehung von Vergleichskaufpreisen nur dann beanstandet, wenn diese länger als 10 Jahre zurücklägen (Urt. v. 28. September 2012 - F 7 C 18/09 -). Der Sachverständige habe den im Ausgangsgutachten ermittelten Abfindungswert von 2,96 €/m² für die Bewertungsfläche 1 zur abschließenden Plausibilitätsprüfung ausschließlich den Vergleichskaufpreisen des Gutachterausschusses gegenübergestellt und befunden, dass der von ihm ermittelte Betrag im Rahmen der Spanne liege. Es seien mindestens vier Verkaufsfälle aktenkundig, bei denen Funktionalflächen zu Stallanlagen für Kaufpreise von 1,53 €/m², 1,02 €/m² bzw. 2,05 €/m² veräußert worden seien. Die Verkaufsfälle, bei denen 3,83 €/m², 4,00 €/m² und 3,8 €/m² gezahlt worden seien, seien mit dem zu bewertenden Grundstück nicht vergleichbar. Die Einstufung der Funktionalfläche als Altlastenverdachtsfläche habe der Sachverständige nicht berücksichtigt. Das dem Erwerber verbleibende Risiko teurer Sanierungsmaßnahmen müsse zu einer ganz erheblichen Verringerung des Abfindungswerts führen. Dass keinerlei Kenntnisse über tatsächlich vorhandene Altlasten erkennbar seien, sei unerheblich, da es in diesem Zusammenhang auf die merkantile Auswirkung ankomme. Hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks 2 sei der Altlastenverdacht ebenfalls nicht berücksichtigt worden. Weiterhin lägen eine Mehrzahl vergleichbarer Verkaufsfälle vor, bei denen ein Kaufpreis von 0,51 €/m², 0,46 €/m², 0,50 €/m² bzw. 0,65 €/m² vereinbart worden sei. Der vom Sachverständigen ermittelte Abfindungswert sei vor diesem Hintergrund deutlich überhöht. Der Sachverständige habe ferner den Ausgangsbodenwert mit 0,85 €/m² bestimmt, obwohl dieser zum 30. Juni 2008 nur bei 0,82 €/m² gelegen habe. Beanstandet werde auch der Zuschlag von 25% für eine angeblich gute Lage. Es habe allenfalls ein Abfindungswert von 1,76

€/m² (Bewertungsgrundstück 1) und von 0,51 €/m² (Bewertungsgrundstück 2) festgesetzt werden dürfen.

8 Der Kläger beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 13. Mai 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids des Beklagten vom 10. Dezember 2012 aufzuheben, soweit dort für das Bewertungsgrundstück 1 (Funktions- und Restflächen) ein höherer Abfindungswert als 1,76 €/m² und für das Bewertungsgrundstück 2 (übrige Flächen) ein höherer Abfindungswert als 0,51 €/m² festgestellt worden ist.

9 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

10 Die Wertermittlung sei im vorliegenden Fall auf der Grundlage von Bodenrichtwerten erfolgt. Dies sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 3. Juli 2003 - 9 B 58.03 -) in Bodenordnungsverfahren aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung regelmäßig vorzugswürdig gegenüber einer konkreten Wertermittlung aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen. Die Vergleichswerte aus der Kaufpreissammlung seien lediglich zur Plausibilitätsprüfung herangezogen worden. Die vom Kläger vorgelegten Vergleichswerte, die sich nicht in der Kaufpreissammlung befunden hätten, seien hilfsweise geprüft worden. Bereits der Umstand, dass diese nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen worden seien, sei ein Indiz dafür, dass bei diesen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse i. S. v. § 7 ImmoWertV vorlägen. Für den Bewertungsstichtag 10. März 2009 seien die Bodenrichtwerte zum 31. Dezember 2008 maßgeblich. Die Angemessenheit des vom Sachverständigen angenommenen Zuschlags von 25% für Grünland- bzw. Ackerflächen aufgrund unmittelbarer Nähe zur Ortslage sei von sachkompetenten Mitarbeitern des Beklagten bestätigt worden. Im Gebiet des Beklagten sei es die Regel, dass alle Flächen, die mit landwirtschaftlichen Anlagen aus DDR-Zeiten bebaut seien, als Altlastenverdachtsflächen erfasst würden. Ein über diesen allgemeinen Verdacht hinausgehender konkreter Verdacht liege für die bewertete Fläche nicht vor, so dass ein weiterer Abschlag nicht angemessen sei. Der allgemeine Altlastenverdacht sei als Teil des Abschlags für die Planungsqualität (S. 50 des Gutachtens v. 11. Juni 2009) berücksichtigt worden.

11 Die Beigeladenen zu 1 bis 4 und 6 haben sich nicht geäußert.

12 Der Beigeladene zu 5 beantragt,

die Klage abzuweisen.

13 Er macht sich die Ausführungen des Beklagten im Widerspruchsbescheid sowie in der Klageerwiderung zu Eigen.

14 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten (1 Band) sowie die beigezogenen Verwaltungsvorgänge (3 Ordner) des Beklagten verwiesen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

15 Die zulässige Klage ist unbegründet.

16 Der Bescheid des Beklagten in der Gestalt des Widerspruchsbescheids ist rechtmäßig und verletzt den Kläger daher nicht in seinen Rechten. Die beantragte (teilweise) Aufhebung der Bescheide gemäß § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann daher nicht erfolgen.

17 Die Wertermittlung erfolgt in Verfahren nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zur Zusammenführung von Gebäude- und Grundstückseigentum i. S. v. [§ 64 LwAnpG](#) nach den Regelungen über die Wertermittlung in den [§§ 27 ff. FlurbG](#). Gemäß [§ 63 Abs. 2 LwAnpG](#) sind bei der Feststellung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes „im übrigen“ sinngemäß anzuwenden, d. h. soweit das Landwirtschaftsanpassungsgesetz - wie hier - keine eigenständigen Regelungen enthält. Ergänzend heranzuziehen sind die Regelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes - [SachenRBerG](#) -, das in seinem § 19 Abs. 2 für Flächen, die mit landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken dienenden Gebäude bebaut sind, eine Regelung zur Bodenwertbestimmung enthält, die gerade auch die Problemlage von mit selbständigem Gebäudeeigentum bebauten Grundstücken zum Gegenstand hat ([BVerwG, Urt. v. 26. März 2003 - 9 C 5.02 -, juris Rn. 15](#); Senatsurt. v. 28. September 2012 - F 7 C 18/09 -, juris Rn. 24 m. w. N.).

- 18 Gemäß § 29 Abs. 1 FlurbG hat die Wertermittlung für Bauflächen und Bauland sowie für bauliche Anlagen auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen. Bei den hier in Rede stehenden Flurstücken handelt es sich um Bauland im vorgenannten Sinne. Als bebautes Flurstück stellt es baureifes Land i. S. v. § 4 Abs. 4 der zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens geltenden Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Wertermittlungsverordnung (WertV) - (ab 1. Juli 2010: § 5 Abs. 4 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertverordnung [ImmoWertV]) und damit Bauland dar.
- 19 Der Verkehrswert von Bauland wird nach § 29 Abs. 2 FlurbG durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Für die Ermittlung dieses Wertes findet sich in § 19 Abs. 2 SachenRBerG eine Regelung. Hiernach bestimmt sich der Bodenwert nach dem um die Abzugsbeträge nach Satz 3 verminderten Wert eines baureifen Grundstückes (§ 19 Abs. 2 Satz 1 SachenRBerG). Der Wert eines baureifen Grundstückes ist, vorbehaltlich - der hier nicht einschlägigen Regelung des § 20 SachenRBerG - der Verkehrswert im Sinne des § 194 des Baugesetzbuchs, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 19 Abs. 2 Satz 2 SachenRBerG). Sofern für ein Grundstück Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB vorliegen, soll nach § 19 Abs. 5 Satz 1 SachenRBerG der Wert des baureifen Grundstückes hiernach bestimmt werden; liegen nach § 19 Abs. 5 Satz 2 SachenRBerG Anhaltspunkte dafür vor, dass vorliegende Bodenrichtwerte nicht den tatsächlichen Marktverhältnissen entsprechen (Nr. 1) oder sind diese Werte als Ermittlungsgrundlage wegen untypischer Lage oder Beschaffenheit des Grundstücks ungeeignet (Nr. 2), steht den Beteiligten die Möglichkeit einer abweichenden Bodenwertermittlung offen. Wie im Fall nicht vorliegender Bodenrichtwerte ist der Verkehrswert dann in erster Linie nach dem Vergleichswertverfahren nach § 7 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 13 f. WertV (ab 1. Juli 2010: § 16 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 15 f. ImmoWertV) zu bestimmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 26. März 2003, a. a. O.).

- 20 Die Ergebnisse der Wertermittlung waren vom Beklagten zunächst mit Bescheid vom 13. Mai 2011 für das Bewertungsgrundstück 1 (Funktions- und Restflächen) mit einem Abfindungswert von 2,96 €/m² und für das Bewertungsgrundstück 2 (sonstige Flächen) mit einem Abfindungswert von 0,80 €/m² festgestellt worden. Der Widerspruchsbescheid des Beklagten vom 10. Dezember 2012 setzte im Hinblick auf eine Teilfläche von 4.027 m² (Funktionsfläche Rinderoffenstall) des Bewertungsgrundstücks 1 einen Abfindungswert von 2,55 €/m² fest und beließ den Abfindungswert für die übrigen Flächen des Bewertungsgrundstücks 1 (10.063 m²) bei 2,96 €/m² sowie für das Bewertungsgrundstück 2 bei 0,80 €/m². Die angefochtene Feststellung der Abfindungswerte beruht uneingeschränkt auf dem Wertermittlungsgutachten des Sachverständigen Dr. S. vom 11. Juni 2009 i. d. F. seiner Stellungnahme vom 28. September 2012.
- 21 Für die Ermittlung des Bodenwertes hat der Gutachter nicht unmittelbar auf die für G. zum Bewertungsstichtag vorliegenden Bodenrichtwerte zurückgegriffen, weil diese sich auf den Innenbereich der Ortslage bzw. ein Gewerbegebiet bezogen haben und daher für die vorliegend zu bewertende Stallanlage ungeeignet seien (Gutachten Ziffer 6.1, S. 39 und 44). Der Gutachter hat sich vor diesem Hintergrund des indirekten Vergleichspreisverfahrens bedient und den Ausgangsbodenwert dergestalt ermittelt, dass er in einem ersten Schritt zunächst einen Bodenwert für baureifes Land mit der Qualität Gewerbegrundstück im Dorfgebiet aus einem Bodenrichtwert für G. (gemischte Bauflächen) abgeleitet hat (Gutachten Ziffer 6.2.2., S. 44 ff.). In einem zweiten Schritt hat er aus dem zuvor ermittelten Bodenwert für gewerbliche Bauflächen im Innenbereich von G. den Ausgangsbodenwert für das Bewertungsgrundstück 1 als bebaute landwirtschaftliche Nutzfläche im Außenbereich abgeleitet (Gutachten Ziffer 6.2.3, S. 49 ff.) und diesen Wert einer Plausibilitätsprüfung anhand von sonstigen Vergleichskaufpreisen unterzogen. Diese Vorgehensweise ist nach der gefestigten Rechtsprechung des Senats zwar nicht ohne Bedenken, im Ergebnis aber rechtlich nicht zu beanstanden, weil keine präziseren Methoden der Wertermittlung ersichtlich sind (Senatsurt. v. 28. September 2012 - F 7 C 18/09 -, juris Rn. 33).
- 22 Der Kläger stützt seine Auffassung, dass der Abfindungswert hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks 1 einen Betrag von 1,76 €/m² und hinsichtlich des

Bewertungsgrundstücks 2 einen Betrag von 0,51 €/m² nicht übersteige, ausschließlich darauf, dass in Bezug auf benachbarte Flurstücke niedrigere Kaufpreise erzielt worden sind und diese als Vergleichspreise heranzuziehen seien. Dabei übersieht er bereits, dass der Sachverständige unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Senats von den Wertermittlungsregelungen des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ausgegangen ist und das Vorliegen geeigneter Vergleichskaufpreise, die einen sicheren Rückschluss auf den Verkehrswert i. S. v. § 29 Abs. 2 FlurbG zuließen, im Gutachten verneint hat (dort Ziffer 2, S. 11 f.).

- 23 Soweit der Kläger von den sechs Vergleichskaufpreisen, die der Sachverständige im Wege einer Plausibilitätsprüfung herangezogen hat, die drei niedrigen (1,02 €/m², 1,53 €/m² und 2,05 €/m²) als vergleichbar bezeichnet und eine Vergleichbarkeit der drei höheren Verkaufspreise (3,58 €/m², 3,83 €/m² und 4,00 €/m²) ablehnt, ist weder vorgetragen noch ersichtlich, worauf der Kläger diese Auffassung stützt, oder warum entgegen der Ansicht des Sachverständigen die vorliegenden Vergleichskaufpreise ausnahmsweise zur Wertermittlung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens heranzuziehen sein sollten. Gutachten und fachtechnische Stellungnahmen sind nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, dann ungeeignet, wenn sie grobe, offen erkennbare Mängel oder unlösbare Widersprüche aufweisen, wenn sie von unzutreffenden sachlichen Voraussetzungen ausgehen, Anlass zu Zweifeln an der Sachkunde oder der Unparteilichkeit des Gutachters besteht, ein anderer Sachverständiger über neue oder überlegenere Forschungsmittel oder größere Erfahrung verfügt oder wenn das Beweisergebnis durch substantiierten Vortrag eines der Beteiligten oder durch eigene Überlegungen des Gerichts ernsthaft erschüttert wird (BVerwG, Beschl. v. 6. März 2014 - 9 C 6.12 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Das ist vorliegend nicht der Fall, insbesondere fehlt es bereits an einer substantiierten Auseinandersetzung mit dem Gutachten, das der angegriffenen Wertermittlung zu Grunde liegt.

- 24 Im Hinblick auf die vom Kläger mit der Klagebegründung vorgelegten Kaufverträge vom 30. August 2000 und vom 21. April 2009 hat der Sachverständige in einer Stellungnahme vom 5. August 2010 ausgeführt, dass der Kaufpreis aus dem Vertrag vom 30. August 2000 hinsichtlich der Funktionsfläche bereits nicht vergleichbar sei, weil es sich um einen Mischpreis aus dem Kaufpreis für bebaute Flächen im

Außenbereich (§ 35 BauGB) und Agrarland als Grünland handle. Bei einer Umrechnung des Wertanteils für die Funktionsflächen ergebe sich ein Preis von ca. 2,10 €/m², der als Vergleichswert herangezogen werden könne. Allerdings sei ein Vergleichspreis für eine Bodenwertermittlung grundsätzlich nicht ausreichend. Gleiches gelte für den Wertansatz des Grünlandes mit 0,51 €/m², wobei dieser Preis schon deshalb nicht als vergleichbar herangezogen werden könne, weil der Bodenrichtwert von Ackerland bei Abschluss des Kaufvertrags im Jahr 2000 0,77 €/m² betragen habe, wogegen zum Bewertungsstichtag ein Bodenrichtwert von 0,85 €/m² gegolten habe. Der Kaufpreis aus dem Kaufvertrag vom 21. April 2009 sei nicht vergleichbar, weil es sich um einen nicht verwertbaren Mischkaufpreis handle, der sich aus mindestens zwei Bauqualitäten (bebaute Flächen im Außenbereich und ggf. Grünland) und zwei Eigentumen (Boden- und selbständiges Gebäudeeigentum) zusammengesetzt habe. Eine substantiierte Auseinandersetzung des Klägers mit diesen Ausführungen des Sachverständigen ist ebenfalls nicht erfolgt, so dass vernünftige Zweifel an der Höhe der vom Beklagten festgesetzten Abfindungswerte nicht bestehen.

25 Der Vortrag des Klägers, der Sachverständige habe nicht berücksichtigt, dass bezüglich der bewerteten Flächen ein Altlastenverdacht bestehe, ist unzutreffend. Das Gutachten nimmt auf einen entsprechenden Eintrag im Altlastenkataster ausdrücklich Bezug (Ziffer 4.3, S. 20). Eine historische Erkundung aus dem Jahr 1996 durch das damalige Landratsamt X. habe ergeben, dass kein weiterer Untersuchungsbedarf bestehe, so dass unter der Bedingung der weiteren Nutzung der vorhandenen Bausubstanz grundsätzlich kein Einfluss auf den Bodenwert festgestellt werden könne. Warum diese Annahme des Gutachters falsch sein sollte, legt der Kläger nicht dar.

26 Unzutreffend ist auch die Behauptung, der Sachverständige habe den Ausgangsbodenwert mit 0,85 €/m² bestimmt, obwohl dieser zum 30. Juni 2008 nur bei 0,82 €/m² gelegen habe. Im Gutachten wird der Boderrichtwert zum Stichtag 31. Dezember 2008 für Ackerland der Gemeinde M., zu der die Gemarkung G. gehört, mit 0,85 €/m² angegeben (Ziffer 7.4, S. 63), wogegen der Wert von 0,82 €/m², den der Kläger in Bezug nimmt, einen von einem Sachverständigen am 30. Juni 2008 ermittelten Verkehrswert darstellt und den Bodenrichtwert zum Stichtag 31. Dezember 2007 berücksichtigt.

- 27 Den vom Kläger beanstandeten Zuschlag von 25% (auf den Ausgangsbodenwert für das Bewertungsgrundstück 2) für eine „angeblich gute Lage“ hat der Sachverständige damit begründet, dass die bewertete Fläche nah am Ort gelegen und damit eine individuelle Nutzung möglich sei bzw. aufgrund der Stallnähe eine Nutzung als Weide (Gutachten, Ziffer 7.5.1 [4], S. 65). Auch hier beschränkt sich der Kläger auf das unsubstantiierte Bestreiten einer gutachterlichen Wertung.
- 28 Der Kläger trägt als Unterlegener die Kosten des Verfahrens (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO), einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu 5. Die Beigeladenen zu 1 bis 4 und 6 tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst, da sie - anders als der Beigeladene zu 5 - keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die Gebührenpflicht und die Entscheidung über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes folgen aus § 60 LwAnpG, § 147 Abs. 1 FlurbG, § 154 Abs. 1 VwGO.
- 29 Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Sächsischen E-Justizverordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsa-

men Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

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.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Künzler

Dr. Pastor

Beschluss

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht wird auf 18.764,26 € festgesetzt.

Gründe

- ¹ Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat hat sich dabei an dem wirtschaftlichen Interesse des Klägers orientiert, für eine Fläche von 10.063 m² anstelle des festgesetzten Betrags von 2,96 €/m² nur eine Abfindung in Höhe von 1,76 €/m² zu zahlen (12.075,60 €), für eine Fläche von 5.039 m² anstelle von 2,55 €/m² eine Abfindung in Höhe von 1,76

€/m² (3.980,81 €) sowie für eine Fläche von 8.735 m² anstelle von 0,80 €/m² nur eine Abfindung in Höhe von 0,51 €/m² (2.707,85 €).

- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Künzler

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*