

Az.: 7 C 11/19.F



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

**Urteil**  
**Flurbereinigungsgericht**  
In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. des Herrn

- Kläger -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis Leipzig  
vertreten durch den Landrat,  
Stauffenbergstraße 4, 04552 B...

- Beklagter -

wegen

Bodenordnungsverfahren Stallanlage G.....  
hier: Klage

hat der 7. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Künzler, den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor sowie die ehrenamtlichen Richter Mehringer, Beitinger und Ransch ohne mündliche Verhandlung

am 20. November 2020

**für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Es wird ein Pauschsatz in Höhe von 170 € zu Lasten der Kläger festgesetzt. Die Gebührenpflicht wird angeordnet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

- 1 Die Kläger wenden sich gegen die Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung in einem Bodenordnungsverfahren.
- 2 Sie sind je zur Hälfte Eigentümer des Flurstücks Nr. F1 mit einer Größe von 8.858 m<sup>2</sup> sowie des Flurstücks Nr. F2 mit einer Größe von 5.043 m<sup>2</sup> der Gemarkung G1..... (Gemeinde G.....). Auf den Grundstücken befinden sich ein Schweine- und ein Rinderstall, an denen ausweislich der Eintragung in der Zweiten Abteilung des Grundbuches (Grundbuchamt B..., Grundbuch von S....., Blatt ...) Gebäudeeigentum gemäß Art. 233 § 2b EGBGB i. V. m. § 27 LPG-G für den jeweiligen Gebäudeeigentümer besteht. Die Gebäude werden nicht mehr zur Tierhaltung, sondern zur Lagerung von Stroh-, Heu- und Silageballen sowie zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. Gebäudeeigentümerin ist die Landwirtschafts-Aktiengesellschaft W..... (Grundbuchamt B..., Grundbuch von S....., Blatt ....., Gebäudegrundbuch). Die Flurstücke sind Teil des Verfahrensgebiets für das Bodenordnungsverfahren „00 000, Stallkomplex mit Lagerstätten in G....., A..... S.....“, das der Beklagte auf Antrag der Gebäudeeigentümerin mit Beschluss vom 23. Oktober 2014 angeordnet hat. Der Anordnungsbeschluss ist aufgrund des Senatsurteils vom 19. August 2016 - 7 C 6/15.F - bestandskräftig.
- 3 Der Beklagte stellte am 8. August 2018 die Ergebnisse der Wertermittlung fest. Diesen lag ein Gutachten des Dipl. Agr. Ing. R..... H.. zugrunde, das dieser als öffentlich bestellter und vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger für die

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken unter dem 18. Januar 2018 erstellt hatte. Dieses Gutachten stellt eine Aktualisierung des Wertgutachtens vom 28. Mai 2015 dar, das vom selben Sachverständigen erstellt worden war. Für den Abfindungswert wurde eine Höhe von 10,65 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Beim Wert des baureifen Grundstücks setzte der Sachverständige einen Abschlag von 5 % an, weil kein Anschluss an die ortsübliche Abwasserentsorgung bestehe und eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung eine Anschlusspflicht an die zentrale örtliche Abwasserentsorgung bedingen könne. Das Grundstück werde ausschließlich durch die Gebäudeeigentümerin genutzt. Die bei der Ortsbesichtigung am 27. April 2015 für ein Teilgebäude (Werkstatt- und Garagenanbau an das ehemalige Rinderstallgebäude) private Nutzung als PKW-Werkstatt und Garage sei am 19. Dezember 2017 nicht mehr festzustellen gewesen. Die ursprüngliche Nutzung zur Tierhaltung sei zwar aufgegeben worden, die festgestellten Nutzungen (Futterlagerung, Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte) dienten aber einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass keine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung vorliege. Den gegen die Festsetzung der Ergebnisse der Wertermittlung erhobenen Widerspruch der Rechtsvorgängerin des Klägers zu 1 sowie des Klägers zu 2 wies der Widerspruchsausschuss bei der Oberen Flurbereinigungsbehörde des Beklagten mit Widerspruchsbescheid vom 20. Mai 2019 zurück.

4 Die Kläger haben am 19. Juni 2019 Klage erhoben. Der Gutachter habe die Besichtigung des Bewertungsgrundstücks unter Teilnahme von Vertretern der Gebäudeeigentümerin vorgenommen ohne die Grundstückseigentümer hiervon zu benachrichtigen. Die Unparteilichkeit des Gutachters sei daher nicht gewährleistet. Das Gutachten sei auch unter Verletzung des rechtlichen Gehörs der Kläger zustande gekommen. Der spätere Anhörungstermin zur Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung sei nicht geeignet gewesen, die Anwesenheit einer Partei beim Ortstermin zu ersetzen. Das Gutachten sei den Klägern vor dem Anhörungstermin auch nicht zur Verfügung gestellt worden.

5 Die Widerspruchsbehörde gehe zu Unrecht davon aus, dass eine Überprüfung der Nutzungsrechte nicht in Betracht komme. Es bedürfe im Rahmen der Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum einer Überprüfung, welche landwirtschaftlichen Nutzungsrechte Gegenstand des Gebäudeeigentums gewesen

sein. Gehe man von Nutzungsrechten als Rinder- bzw. Schweinestall aus, sei festzustellen, dass diese schon über Jahrzehnte hinweg aufgegeben worden seien. Es bestehe kein sachlicher Grund mehr, dem Nutzer die Vorteile aus einer früher erworbenen Rechtsposition zu belassen. Maßstab für die Wertermittlung könne nur der ungeteilte Bodenwert sein. Dies gelte unabhängig von den Fragen der Restnutzungsdauer der Gebäude. Der „Bescheid“ gehe von einer Restnutzungsdauer der Gebäude von 5 Jahren aus. Dies möge auf den Schweinestall zutreffen, nicht aber auf den Rinderstall. Dieser sei 1965 erbaut worden, so dass seine bisherige Nutzungszeit 54 Jahre betrage und die regelmäßige Restnutzungsdauer nach § 53 SachRBerG bereits überschritten sei. Der Wert der Anlage sei nach dem ungeteilten Bodenwert zu ermitteln. Dies gelte auch für den Schweinestall. Gegen die festgestellte Restnutzungsdauer von 5 Jahren sei zwar nichts einzuwenden. Die Nutzung sei aber aufgegeben worden. Festzustellen sei daher ein Wert von 19,38 €/m<sup>2</sup>.

6 Im Gutachten sowie im Widerspruchsbescheid werde vielfach der Begriff des gutachterlichen Ermessens verwendet, demzufolge unter anderem ein Abschlag wegen fehlendem Anschluss an die Abwasserversorgung vorgenommen werden solle. Hierfür fehle jede Begründung. Wenn in den Hallen Stroh gelagert werde, benötige man keine Abwasserentsorgung. Die Begründung, wonach eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung eine Anschlusspflicht an die zentrale Abwasserversorgung bedinge, sei „nicht geeignet“, da eine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung bestritten werde. Auch die Bewertung im Widerspruchsbescheid, dass es sich nur um einen „geringfügigen“ Abschlag handle, sei weder rechtlich noch sachlich begründet worden.

7 Die Kläger beantragen,

die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung des Beklagten vom 8. August 2018 und den hierzu ergangenen Widerspruchsbescheid vom 20. Mai 2019 aufzuheben und den Abfindungswert auf 19,38 €/m<sup>2</sup> festzusetzen,

hilfsweise,

die Ergebnisse der Wertermittlung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut festzustellen,

hilfsweise,

das Verfahren insgesamt zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an den Beklagten zurückzuverweisen.

8 Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9 Er verweist zur Begründung auf den Widerspruchsbescheid.

10 Die Beteiligten haben auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet.

11 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte (1 Band) sowie den Verwaltungsvorgang des Beklagten (3 Ordner) verwiesen, die Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

12 Die Klage, über die der Senat im Einverständnis der Beteiligten gemäß § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 101 Abs. 2 VwGO ohne mündliche Verhandlung entscheidet, ist zulässig, aber unbegründet.

13 Die Feststellung der Wertermittlung des Beklagten vom 8. August 2018 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 20. Mai 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (vgl. § 60 LwAnpG i. V. m. § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

14 Die von den Klägern behaupteten Mängel der Wertermittlung liegen nicht vor. Gutachten und fachtechnische Stellungnahmen sind 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.; st. Rspr.; Senatsurt. v. 6. Februar 2015 - F 7 C 17/13 -, juris Rn. 19). Das ist vorliegend nicht der Fall. Es bestehen keine Zweifel an der Unparteilichkeit des Sachverständigen (1.). Einer Überprüfung der Nutzungsrechte der Beigeladenen bedurfte es nicht (2.). Die Wertermittlung ist auch hinsichtlich der angesetzten Restnutzungsdauer für die Gebäude nicht zu beanstanden (3.). Der Vortrag der Kläger in Bezug auf die „private, landwirtschaftsfremde Nutzung“ zum Zeitpunkt der Wertermittlung 2018 sowie den vom Sachverständigen angesetzten Abschlag für den fehlenden Anschluss an die zentrale örtliche Abwasserentsorgung stellen keine substantiierte Auseinandersetzung mit dem Gutachten dar (4.).

- 15 1. Der Vortrag der Kläger, der Gutachter habe sie nicht zum (zweiten) Ortstermin am 19. Dezember 2017 geladen, ist nicht geeignet, Zweifel an der Unparteilichkeit des Sachverständigen zu begründen. Dies ist nur dann der Fall, wenn individuelle Umstände vorliegen, die Anlass zur Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit geben würden. Eine solche erfordert das Vorliegen objektiver Gründe, die bei vernünftiger Würdigung aller Umstände Anlass geben, an der Unparteilichkeit zu zweifeln. Die rein subjektive Besorgnis, für die bei Würdigung der Tatsachen vernünftigerweise kein Grund ersichtlich ist, reicht dagegen zur Ablehnung nicht aus (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10. Oktober 2017 - 9 A 16.16 -, juris Rn. 2 m. w. N.; st. Rspr.).
- 16 Den Klägern ist zwar zuzugeben, dass es im Hinblick darauf, dass die Grundstückseigentümer im ersten Besichtigungstermin am 27. April 2015 vertreten waren, wünschenswert gewesen wäre, sie auch über den zweiten Termin in Kenntnis zu setzen und ihnen die Entscheidung zu überlassen, ob sie an diesem teilnehmen wollen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob eine solche Teilnahme mit Blick auf die bereits erfolgte Anhörung der Beteiligten im ersten Besichtigungstermin erforderlich gewesen ist, da Vertreter der Gebäudeeigentümerin an der zweiten Besichtigung teilgenommen haben. Die Kläger haben aber nicht dargelegt, dass der Sachverständige aufgrund ihrer Nichtteilnahme am Ortstermin entscheidungserheblichen Sachverhalt nicht oder einseitig zu Gunsten der Gebäudeeigentümerin berücksichtigt hätte. Soweit die Kläger die Auffassung vertreten haben, dass sie keine konkreten Umstände vortragen könnten, weil sie am Termin

nicht teilgenommen hätten, übersehen sie, dass sie sich gegen das vom Sachverständigen erstellte Gutachten wenden. Dies gilt sinngemäß hinsichtlich des Vortrags, das Gutachten sei unter „Verletzung rechtlichen Gehörs“ zustande gekommen, weil die Kläger nicht aus eigener Wahrnehmung hätten feststellen können, ob die Aussage des Sachverständigen zutreffe, dass die beim ersten Besichtigungstermin noch vorhandene „landwirtschaftsfremde Nutzung“ (Nutzung eines Anbaus am ehemaligen Rinderstall als PKW-Werkstatt und Abstellfläche) am 19. Dezember 2017 nicht mehr vorgelegen habe. Die Kläger haben weder behauptet, dass die vorgenannte Feststellung im Gutachten unzutreffend ist, noch dargelegt, in welcher Weise sich ihre Nichtteilnahme am Besichtigungstermin auf das Gutachten ausgewirkt haben könnte. Soweit die Kläger vorgetragen haben, dass die Gebäudeeigentümerin „plötzlich“ bzw. „rechtzeitig“ vor dem Ortstermin eine Werkstatt eingerichtet bzw. Übersee-Container entfernt habe, spricht dies nicht für, sondern gegen das Bestehen von Zweifeln an der Unparteilichkeit des Gutachters.

- 17 2. Entgegen der Auffassung der Kläger ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nicht fehlerhaft, weil keine „Überprüfung der Nutzungsrechte“ vorgenommen worden ist. Die Wertermittlung ist zutreffend davon ausgegangen, dass an den Gebäuden (Schweinestall, Rinderstall) Eigentum der Landwirtschafts-Aktiengesellschaft W..... besteht, da sich dies aus dem Grundbuch ergibt, dessen Eintragungen auch im Bodenordnungsverfahren grundsätzlich maßgebend sind (vgl. § 57 LwAnpG). Es ist nicht Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde, über streitige Eigentumsverhältnisse zu entscheiden, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind (Senatsurt. v. 14. Juni 2013 - F 7 C 16/11 -, juris Rn. 35; v. 17. März 2005 - F 7 D 17/04 -, juris Rn. 21 m. w .N.; st. Rspr.). Die Eintragungen im Grundbuch sind solange maßgeblich, bis der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs erbracht ist. Im Grundbuch eingetragene Rechte genießen gemäß §§ 891 ff. BGB öffentlichen Glauben in Bezug auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Diese Richtigkeitsvermutung entfällt lediglich bei Offenkundigkeit des Gegenteils (BVerwG, Beschl. v. 16. August 2005 - 10 B 43.05 -, juris Rn. 7). Gründe für eine offenkundige Unrichtigkeit des Grundbuchs sind hier nicht ersichtlich, vielmehr ist die Eintragung offensichtlich zutreffend. Da die Gebäude unstrittig von der ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) S..... auf dem damals von ihr genutzten Boden neu errichtet worden sind, ist das Gebäudeeigentum bereits vor dem 3. Oktober 1990

durch Gesetz entstanden. Im Hinblick auf die Entstehung von Eigentum an Gebäuden und Anlagen unabhängig vom Boden ordnete § 459 Abs. 5 des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (vom 19. Juni 1975, GBl. I S. 465; ZGB-DDR) für die landwirtschaftlichen Genossenschaften die Geltung der genossenschaftlichen Bestimmungen an. Im Gesetz über die landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (vom 3. Juni 1959, GBl. I S. 577; LPG-Gesetz 1959; vom 2. Juli 1982, GBl. I S. 443; LPG-Gesetz 1982) war geregelt, dass Gebäude und Anlagen, die von diesen auf dem von ihnen genutzten Boden errichtet worden waren, unabhängig vom Eigentum am Boden Eigentum der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften waren (§ 13 Abs. 2 LPG-Gesetz 1959; § 27 Satz 1 LPG-Gesetz 1982). Das ist vorliegend der Fall. Das so entstandene Gebäudeeigentum ist auch nicht mit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland untergegangen. Art. 230 EGBGB ordnet das Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs und seines Einführungsgesetzes im Beitrittsgebiet am 3. Oktober 1990 mit der Maßgabe von Übergangsvorschriften an. Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB regelt, dass auf das am 3. Oktober 1990 bestehende Eigentum an Sachen von dieser Zeit an die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung finden, soweit nicht in den nachstehenden Vorschriften etwas anderes bestimmt ist. Eine solche Bestimmung trifft Art. 233 § 8 EGBGB, der die Rechtsverhältnisse nach § 459 ZGB-DDR zum Gegenstand hat und regelt, dass Rechtsverhältnisse und Ansprüche aufgrund des früheren § 459 ZGB-DDR, die am Ende des 2. Oktober 1990 bestanden, vorbehaltlich des § 2 und der im Sachenrechtsbereinigungsgesetz getroffenen Bestimmungen unberührt bleiben. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass Art. 233 § 8 Satz 1 EGBGB auch - wie hier - nach § 13 Abs. 2 LPG 1959 bzw. § 27 Satz 1 LPG 1982 entstandenes Gebäudeeigentum einbezieht und dessen Fortbestand unter der Geltung des Bürgerlichen Gesetzbuchs anordnet (BVerwG, Beschl. v. 5. Juni 1998 - 11 B 45.97 -, juris Rn. 13).

- 18 Der Vortrag der Kläger, dass die Nutzung der Gebäude als Rinder- bzw. Schweinestall bereits seit Jahrzehnten aufgegeben worden sei, lässt einen rechtlichen Bezug zu den für die Wertermittlung maßgeblichen Rechtsvorschriften vermissen. Der Abfindungswert („Kaufpreis“) beträgt gemäß § 68 Abs. 1 SachRBerG regelmäßig die Hälfte des Bodenwerts, ist aber nach dem ungeteilten Bodenwert zu bemessen, wenn die Nutzung des Grundstücks geändert wird (§ 70 Abs. 1 Satz 1 SachRBerG). Für die

Annahme einer Nutzungsänderung reicht es - entgegen der Annahme der Kläger - jedoch nicht aus, dass die konkrete ursprüngliche Nutzung nicht mehr stattfindet. Eine Nutzungsänderung i. S. v. § 70 Abs. 1 Satz 1 SachRBerG liegt nach der Legaldefinition in Satz 2 der Vorschrift nur vor, wenn (1.) ein Gebäude zu land-, forstwirtschaftlichen, gewerblichen oder öffentlichen Zwecken genutzt wird, obwohl das Nutzungsrecht zu Wohnzwecken bestellt oder das Gebäude am 2. Oktober 1990 zu Wohnzwecken genutzt wurde, (2.) ein Gebäude oder eine bauliche Anlage gewerblichen Zwecken dient und das Gebäude auf den dem gesetzlichen Nutzungsrecht der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften unterliegenden Flächen errichtet und am 30. Juni 1990 land- oder forstwirtschaftlich genutzt wurde oder (3.) ein Gebäude oder eine bauliche Anlage abweichend von der nach dem Inhalt des Nutzungsrechts vorgesehenen oder der am Ablauf des 2. Oktober 1990 ausgeübten Nutzungsart genutzt wird. Eine solche Nutzungsänderung ist vorliegend nicht gegeben, denn die Gebäude werden auch dann landwirtschaftlich genutzt, wenn diese Nutzung nicht in der Tierhaltung, sondern der Lagerung von Stroh-, Heu- und Silageballen bzw. als Maschinen- und Gerätehalle für landwirtschaftliches Gerät besteht. Der Senat kann offen lassen, ob die im Jahr 2015 festgestellte Vermietung eines Gebäudeteils (Anbau Rinderstall) als Werkstatt an einen Dritten bereits die Annahme einer Nutzungsänderung i. S. v. § 70 Abs. 1 SachRBerG hätte begründen können, da diese zum maßgeblichen Zeitpunkt der Wertermittlung nicht fortbestanden hat. Mit dem Vortrag, die Gebäudeeigentümerin habe bestätigt, dass die Nutzung eines Gebäudeteils seit dessen Errichtung als Werkstatt fortbestünde, sei aber nicht darauf eingegangen, ob diese Nutzung durch sie selbst oder durch „Fremde“ erfolge, stellen sie die Richtigkeit der gutachterlichen Annahme nicht substantiiert in Frage. Die Annahme einer Nutzungsänderung i. S. v. § 70 Abs. 1 SachRBerG setzt eine wesentliche Änderung der Nutzung voraus; eine solche ist auch nicht in der von den Klägern vorgetragenen vorübergehenden Nutzung von Teilflächen des Grundstücks für das Abstellen von Übersee-Containern zu sehen.

- 19 Die Kläger übersehen ferner, dass bei der gestuften Durchführung des Bodenordnungsverfahrens dieses zwar aus den selbständigen Teilentscheidungen Anordnungsbeschluss (§ 4 FlurbG i. V. m. § 63 Abs. 2 LwAnpG), Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung (§§ 27 ff. FlurbG i. V. m. § 63 Abs. 2 LwAnpG) und Bodenordnungsplan (§ 59 LwAnpG) besteht (vgl. BVerwG, Urt. v. 10. Dezember

2014 - 9 C 11.13 -, juris Rn. 13), die selbständige Anfechtbarkeit von Teilentscheidungen der Überprüfung einer unanfechtbar gewordenen Teilentscheidung hinsichtlich des durch sie geregelten Rechtsbereichs in einem späteren Rechtsschutzverfahren entgegensteht (vgl. BVerwG, Urt. v. 1. September 2009 - 6 C 4.09 - BVerwGE 134, 368 = juris Rn. 25, 28) und die Ergebnisse der auf den Feststellungszeitpunkt bezogenen Wertermittlung - nach Eintritt der Unanfechtbarkeit - der Abfindung zu Grunde zu legen sind (BVerwG, Beschl. v. 21. Dezember 2015 - 9 B 45.15 -, juris Rn. 16 m. w. N.). Da die - im vorliegenden Verfahren angegriffene - Wertfestsetzung auf den Stichtag des Wertermittlungszeitpunktes bezogen ist, sind spätere Wertänderungen, die im Zeitpunkt des für die verbindliche Festsetzung des Abfindungswerts im Bodenordnungsplan nach § 44 Abs. 1 Satz 3 FlurbG maßgeblichen Stichtags vorliegen, bei der Ermittlung des Abfindungsanspruches zu berücksichtigen; dies betreffe auch eine bis dahin möglicherweise erfolgte Nutzungsänderung i. S. v. § 70 Abs. 1 SachRBERG (vgl. Senatsurt. v. 27. Juli 2006 - 7 D 27/04.F. -, juris Rn. 24 m. w. N.).

- 20 3. Die Wertermittlung ist hinsichtlich der berücksichtigten Restnutzungsdauer der Gebäude nicht zu beanstanden. Das Gutachten, auf dem die Festsetzung der Ergebnisse der Wertermittlung des Beklagten beruht, hat eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude von 10 Jahren angesetzt (Gutachten 2017, S. 16 ff., das auf die Erläuterungen im Gutachten 2015 verweist: S. 28 f. [Rinderstall], S. 30 f. [Schweinstall]; Stichtag jeweils: 24. Januar 2013), und eine Erhöhung des hälftigen Bodenwerts (§ 68 Abs. 1 SachRBERG) nach § 69 Abs. 1 SachRBERG vorgenommen. Die von den Klägern vertretene Rechtsauffassung, wonach die Restnutzungsdauer von Gebäuden bei Überschreiten des in § 53 Abs. 2 Nr. 3 SachRBERG Zeitraums (50 Jahre) mit Null anzusetzen sei, findet im Gesetz keine Stütze. § 69 Abs. 2 SachRBERG sieht zur Bestimmung der Preisanhebung wegen kurzer Restnutzungsdauer vor, dass diese sich nach dem Verhältnis der Bodenwertanteile eines Erbbaurechts mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes und eines Erbbaurechts mit der regelmäßigen Laufzeit nach § 53 SachRBERG errechnet. Einen Rechtssatz, wonach eine tatsächliche Restnutzungsdauer nicht zu berücksichtigen sei, wenn die bisherige Nutzung im Zeitpunkt der Wertermittlung die regelmäßig Laufzeit aus § 53 SachRBERG übersteigt, enthält die Vorschrift nicht. Die Kläger missverstehen die Grundlagen der Berechnung des Abfindungswerts für die Wertermittlung auch, soweit sie geltend machen, dass

ihnen nach § 70 Abs. 1 SachRBERG der ungeteilte Bodenwert i. H. v. 19,38 €/m<sup>2</sup> zustehe. Der im Gutachten ermittelte Wert von 19,38 €/m<sup>2</sup> (S. 25) ist der grundstücksbezogene Wert des baureifen Landes (§ 19 Abs. 2 Satz 2 SachRBERG) und nicht der Bodenwert; dieser bestimmt sich gemäß § 19 Abs. 2 Satz 1 SachRBERG nach dem um die Abzugsbeträge nach § 19 Abs. 2 Satz 3 SachRBERG verminderten Wert eines baureifen Grundstücks (vgl. Gutachten S. 27; dort wird ein Bodenwert von 14,27 €/m<sup>2</sup> ermittelt).

21 4. Der Vortrag der Kläger in Bezug auf den vom Sachverständigen angesetzten Abschlag für den fehlenden Anschluss an die zentrale örtliche Abwasserentsorgung stellt keine substantiierte Auseinandersetzung mit dem Gutachten dar. Die Kläger übersehen bereits, dass der monierte Abschlag von 5 % wegen des fehlenden Anschlusses an die örtliche Abwasserversorgung in dem von ihnen selbst als „ungeteilten Bodenwert“ geltend gemachten Betrag von 19,38 €/m<sup>2</sup> enthalten ist (Gutachten S. 25; 85 % des Ausgangsbodenwerts). Die Ausführungen der Kläger, wonach in Hallen, in denen Stroh gelagert werde, keine Abwasserentsorgung benötigt werde, lassen eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Gutachten nicht erkennen. Der vom Sachverständigen angesetzte Abschlag bezieht sich auf die Ermittlung des grundstücksbezogenen Werts des baureifen Lands (§ 19 Abs. 2 Satz 2 SachRBERG), bei dem für die Erschließung des Grundstücks auch mögliche Nutzungsänderungen zu berücksichtigen sind. Der Vortrag der Kläger ist zuletzt auch widersprüchlich, wenn diese einerseits den Abschlag wegen des fehlenden Anschlusses an die Abwasserentsorgung mit dem Hinweis auf die stattfindende landwirtschaftliche Nutzung bemängeln, andererseits aber den Ansatz des ungeteilten Bodenwerts nach § 70 SachRBERG mit einer Nutzungsänderung begründen.

22 Da die Festsetzung der Wertermittlung durch den Beklagten nicht zu beanstanden ist, sind auch die Hilfsanträge der Kläger abzulehnen. Es bedarf weder einer erneuten Wertermittlung noch einer Zurückverweisung der Sache an den Beklagten.

23 Die Kostenentscheidung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidungen über die Gebührenpflicht und über die Erhebung eines Auslagenpauschsatzes folgen aus § 147 Abs. 1 FlurbG.

24 Die Revision ist nicht zuzulassen, da Gründe aus § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) 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 des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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 vom 20. November 2020**

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht wird auf 121.355,73 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 60 LwAnpG, § 138 Abs. 1 Satz 2 FlurbG i. V. m. § 52 Abs. 3 GKG. Die Kläger haben für ihre Grundstücke die Festsetzung eines Abfindungswerts von 19,38 €/m<sup>2</sup> geltend gemacht, anstelle des festgesetzten Werts von 10,65 €/m<sup>2</sup>. Die Differenz von 8,73 €/m<sup>2</sup> multipliziert mit der Fläche der Grundstücke der Kläger von 13.901 m<sup>2</sup> (8.858 m<sup>2</sup> + 5.043 m<sup>2</sup>) ergibt den Wert des Streitgegenstandes i. H. v. 121.355,73 €. Eine Erhöhung des Streitwerts im Hinblick auf die Hilfsanträge ist unterblieben (§ 45 Abs. 1 Satz 3 GKG).
- 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