

## RzF - 13 - zu § 27 FlurbG

---

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 03.12.1982 - 5 B 8.81 = RdL 1983 S. 15

### Leitsätze

---

1. Die unrichtige Bewertung eines Grundstücks erfordert nicht eine Überprüfung, wie sich die richtige Bewertung auf die Wertermittlung hinsichtlich eines anderen Grundstücks auswirkt.
  
2. Der Wert des einzelnen Grundstücks ist nicht in ein Verhältnis zum Gesamtwert aller Grundstücke zu bringen.

### Aus den Gründen

---

Die von den Klägern vertretene Auffassung, die unzutreffende Bewertung eines oder mehrerer Grundstücke wirke sich auf die festgestellten Werte der übrigen Grundstücke des Verfahrensgebiets aus und beeinflusse damit auch den Wert ihrer Grundstücke, ist unzutreffend. Die unrichtige Bewertung eines Grundstücks erfordert nicht eine Überprüfung, wie sich die richtige Bewertung auf die Wertermittlung hinsichtlich eines anderen Grundstücks auswirkt. Wenn § 27 Satz 2 FlurbG vorschreibt, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist, so bedeutet dies nicht, wovon die Kläger ausgehen, daß der Wert des einzelnen Grundstücks in ein Verhältnis zum Gesamtwert aller Grundstücke zu bringen ist. Mit dem Wort "aller" - hier als unbestimmtes Zahlwort verwendet, das eine bestimmte Menge bezeichnet - ist nicht gemeint, daß der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers in Bezug zu setzen ist zu dem Wert der Grundstücke des Verfahrensgebiets insgesamt. Vielmehr soll damit ein Wertverhältnis eines Grundstücks zu dem Wert eines jeden anderen Grundstücks hergestellt werden. Hierdurch wird erreicht, daß bei der Abfindung jedes Grundstück mit jedem anderen Grundstück nach Maßgabe der ermittelten Wertverhältnisse getauscht werden kann. Nach den in Bayern geltenden Grundlagen der Wertermittlung werden die Tauschwerte der Grundstücke zunächst in Wertzahlen ausgedrückt, die das Wertverhältnis angeben, in dem gleich große Flächen zueinander stehen. Der Tauschwert des einzelnen Grundstücks wird dann dadurch gewonnen, daß man die verschieden bewerteten Teilflächen in qm mit den jeweiligen Wertzahlen multipliziert, die Produkte addiert, das Ergebnis durch 10 dividiert und auf eine ganze Zahl rundet (1.4 Grundbegriffe und Methodik der Wertermittlung, VAF VII). Die nachträgliche Änderung der Wertzahl eines Grundstücks läßt damit die Wertzahlen der übrigen Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets unberührt; sie wirkt sich lediglich auf das Verhältnis des Wertes dieses Grundstücks zu anderen in Beziehung gesetzten Grundstücken des Flurbereinigungsgebiets aus. Das Wertverhältnis der übrigen Grundstücke untereinander bleibt dagegen erhalten.

Die demgegenüber von den Klägern vertretene Auffassung, es müsse zunächst der richtige Wert aller Grundstücke des Verfahrensgebiets festgestellt werden, ehe das Wertverhältnis des einzelnen Grundstücks ermittelt werden kann, ist unzutreffend. Sie beruht auf der unrichtigen Annahme, der Wert des einzelnen

Grundstücks gebe das Wertverhältnis in bezug zu dem Gesamtwert aller Grundstücke wieder. Der Gesamtwert der Grundstücke des Verfahrensgebiets ist keine feste Größe, von der bei der Wertermittlung auszugehen ist. Er ist vielmehr, weil der auf die Verhältnisse im jeweiligen Verfahrensgebiet bezogene Tauschwert eines jeden Grundstücks zu ermitteln ist, für das Wertermittlungsverfahren nach [§ 27 ff. FlurbG](#) ohne rechtliche Bedeutung. Das Flurbereinigungsgericht ist deshalb, jedenfalls im Ergebnis, zutreffend davon ausgegangen, daß die von den Klägern behauptete unrichtige Bewertung der ortsnahen Grundstücke anderer Teilnehmer nicht eine neue Bewertung ihrer eigenen Grundstücke erforderlich macht.