

## RzF - 20 - zu § 27 FlurbG

---

Flurbereinigungsgericht München, Urteil vom 24.05.2011 - 13 A 10.2193 = KommunalPraxis BY 2011, 315 (Leitsatz) (Lieferung 2012)

### Leitsätze

---

1. Bei der Wertermittlung ist die Qualifizierung einer Anpflanzung als "Wald", für die ein Abschlag vorzunehmen ist, abhängig vom Grad der Ertragsminderung.
2. Vor der tatsächlichen Durchführung der Wertermittlung sind die zur Anwendung vorgesehenen Wertermittlungsgrundsätze niederschriftlich festzulegen. Abweichungen sind in Sondersituationen denkbar.

### Aus den Gründen

---

15 Das Wertermittlungsverfahren richtet sich nach §§ 27 ff. FlurbG. Die Wertermittlung hat in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebiets zu bestimmen ist (§ 27 Satz 2 FlurbG). Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke wie das streitgegenständliche ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer gewähren können. Hierbei sind die Ergebnisse einer Bodenschätzung nach dem Bodenschätzungsgesetz zugrundezulegen (§ 28 Abs. 1 FlurbG), wobei Abweichungen möglich sind.

16 Vorliegend entspricht die Wertermittlung in der Fassung, die sie durch den angefochtenen Widerspruchsbescheid erlangt hat, nicht in vollem Umfang diesen Anforderungen.

17 Nach den in der Vorstandssitzung vom 13. Mai 2004 beschlossenen Grundsätzen der Wertermittlung ist bei einer Waldrandlage ein Abschlag von 50% von der Wertzahl bei Wald im Westen auf einem 20-Meter-Streifen vorzunehmen (Beilage 2 zur Niederschrift, Nr. 1.2). Zwischen den Beteiligten ist streitig, ob das am westlichen Grundstücksrand angepflanzte Gehölz einem Wald entspricht oder lediglich eine Hecke darstellt, für die kein Abschlag vorgesehen wäre.

18 Eine Definition des Begriffs "Wald" findet sich weder in den von der Beigeladenen zu 2) beschlossenen Grundsätzen der Wertermittlung noch im Flurbereinigungsgesetz. Ein Rückgriff auf andere gesetzliche Grundlagen, die sich ebenfalls mit "Wald" befassen, verbietet sich deshalb, weil die Auslegung nicht losgelöst vom jeweiligen Gesetzeszweck erfolgen kann. Ausgehend von den Vorgaben des § 28 Abs. 1 FlurbG, den Nutzen der Grundstücke zugrundezulegen, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer gewähren können, muss sich die Auslegung des Begriffs "Wald" vorliegend

daran orientieren, inwieweit die Bepflanzung Auswirkungen auf den Ertrag hat. Die Bewertung soll den durchschnittlichen, langfristigen Nettoertrag erfassen (Schwantag in Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl. 2008, RdNrn. 4, 12 zu § 28). Ausgangspunkt hierfür ist zunächst der Boden selbst mit seiner Qualität. Nicht entscheidend ist dagegen der Pflegezustand, denn diesen kann jeder Bearbeiter verbessern. Zu ertragsmindernden Faktoren gehört grundsätzlich eine Waldrandlage. Sie ist deshalb ungünstig, weil Laubbefall, Schatten- und Wurzeleinwirkung den Kulturpflanzen Licht und Nährstoffe entziehen (BVerwG vom 30.9.1960 Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 4; BayVGH vom 25.1.1965 VGH n.F. 18, 8; vgl. auch BayVGH vom 21.7.1998 RdL 1999, 63). Die Beschattung hindert das Wachstum und die Reife der Feldfrüchte. Hierbei handelt es sich um einen Nachteil, der bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Nutzung des Grundstücks für jeden Besitzer eintritt und der demnach bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist. Die Qualifizierung als "Wald" muss deshalb abhängig sein vom Grad der Ertragsminderung. Je nach Ausmaß der Ertragsminderung kann einer Bepflanzung die Qualität eines Walds zukommen mit der Folge, dass nach den hier geltenden Grundsätzen ein Abschlag vorzunehmen ist.

19 In Anwendung dieser Maßstäbe auf den vorliegenden Fall ist beim Einlageflurstück 585 des Klägers zu Recht ein Waldabschlag erfolgt. Der sachverständig besetzte Senat (vgl. BVerwG vom 29.9.2003 AUR 2004, 346 und vom 18.12.1990 NVwZ-RR 1991, 389) hat durch eingehende Besichtigung an Ort und Stelle festgestellt, dass sich die Bepflanzung an der Westseite von Einlageflurstück 585 auf die Ertragsfähigkeit dieses Grundstücks nachteilig auswirkt. Der Gehölzstreifen befindet sich überwiegend auf dem Wegeflurstück 813/2 (alt); er hat eine Länge von ca. 140 Meter, eine Breite von ca. 4 bis 5 Meter sowie eine Höhe von bis ca. 10 Meter. Angesichts dieser Größe und der vorhandenen Bepflanzung ist das Ausmaß der Beschattung des Grundstücks bei seiner Einschätzung nicht in angemessener Weise berücksichtigt worden. Der Spruchausschuss beim Amt für Ländliche Entwicklung O. hat mit Recht bei der streitgegenständlichen Bepflanzung eine ertragsmindernde Verschattung des Wiesengrundstücks angenommen. Bei seiner Einschätzung hat der Senat berücksichtigt, dass nicht der jetzige Zustand der Bepflanzung ausschlaggebend ist, sondern derjenige im Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlung (Schwantag, a.a.O., RdNr. 11 zu § 27). Ebenso ist der Pflegezustand nicht maßgebend; vielmehr ist auf das durchschnittliche Wachstum abzustellen. In die Beurteilung ist weiter eingeflossen, dass die Bepflanzung - worauf der Kläger hinweist - durchaus auch positive Effekte erzeugt, etwa bei Trockenheit oder Wind. Nach diesen Prämissen entspricht der vorhandene Gehölzstreifen wegen seiner Wirkungen einem Waldrand im Sinn von Nr. 1.2 der mit Beschluss vom 13. Mai 2004 aufgestellten Wertermittlungsgrundsätze der beigeladenen Teilnehmergeinschaft (siehe Beilage 2 der Niederschrift) und den Richtlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AVLE VII Nr. 2.124 und Nr. 3.33).

20 Angepflanzt sind vorliegend im nördlichen Bereich Hartriegel, Haselnuss, Weide und Feldahorn mit einer Höhe bis zu 10 Metern. Weiter südlich folgt mit Ausnahme eines ca. 6 Meter hohen Apfelbaums nur niedriges Gebüsch. Daran wiederum schließt sich ein dicht bewachsener, ca. 8 Meter hoher Gehölzstreifen wie im nördlichen Bereich an, zusätzlich mit Liguster, Kirsche und wolligem Schneeball. In der folgenden Lücke sind Stümpfe von Hecken und Bäumen vorhanden. Der südlichste Teil mit einer Höhe von ca. 10 Metern entspricht wiederum dem nördlichsten Teil, zusätzlich gibt es eine Linde. Beim Augenschein konnte festgestellt werden, dass der Bewuchs des angrenzenden Ackers östlich des Gehölzstreifens auf einer Breite von ca. 3 Metern schwächer erscheint. Dies zeigt, dass der angrenzende Bewuchs je nach jahreszeitlich unterschiedlicher Tiefe des Schattenwurfs und je nach tageszeitlich begrenzter Dauer des wandernden Schatteneinfalls nicht unerheblich in Mitleidenschaft gezogen wird (siehe hierzu Schwantag, a.a.O., RdNr. 12 zu § 28; Haselhoff, Bewertungsgrundsätze in der Flurbereinigung, RdL 1996, 197/199).

21 Bei der Quantifizierung der Auswirkungen geht der Senat von Folgendem aus: Geboten ist eine generalisierende Betrachtungsweise, weil sich die Ertragsminderung nicht durch eine exakte Prozentualisierung bestimmen lässt. Sie ist vielmehr von verschiedenen Faktoren abhängig, wie etwa der konkret angebauten Pflanzensorte, der Regenmenge, der Sonnenscheindauer, der Temperatur und den Windverhältnissen. In Betracht kommt damit allein eine Abschätzung der Auswirkungen, indem auf mittlere Regelabläufe abgestellt wird. Hierbei dürfte davon auszugehen sein, dass die Wertminderung im unmittelbar an den Gehölzstreifen angrenzenden 2-Meter- Bereich 100% beträgt, von 2 bis 10 Metern ca. 35% und von 10 bis 17 Metern ca. 20%. Ab 17 Metern dürfte keine nennenswerte Beeinträchtigung mehr vorliegen. Im Durchschnitt ergibt sich daraus eine Ertragsminderung von ca. 30%. Wenn nach den von der Beigeladenen zu 2) beschlossenen Grundsätzen für Wald im Westen auf einem 20-Meter-Streifen ein Abschlag von 50% vorzunehmen ist, bedeutet dies in Übertragung auf den vorliegenden Fall, dass bei "echtem" Wald eine Wertminderung von 50% angenommen wird. Dies wiederum führt dazu, dass eine einer Waldrandlage vergleichbare Situation nur dann vorliegen kann, wenn eine Ertragsminderung von mehr als der Hälfte derjenigen, die bei Wald gegeben ist (50%), eintritt, also bei mehr als 25%. Dies ist vorliegend der Fall, da im Durchschnitt eine Ertragsminderung von 30% gegeben ist.

22 Bei dieser Ausgangssituation waren die von der Beigeladenen zu 2) für das Einlageflurstück 585 festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung fehlerhaft, so dass der Widerspruchsbescheid grundsätzlich zu Recht einen Waldabschlag von 50% vorgenommen hat. Der Einwand des Klägers, der Beschluss der Teilnehmergeinschaft, dass ein Abschlag nicht gerechtfertigt sei, liege im Bereich des einem Widerspruchsbescheid nicht zugänglichen Ermessenspielraumes, ist nicht zielführend. Das Flurbereinigungsrecht räumt der Teilnehmergeinschaft insoweit kein Ermessen ein. In der Vorstandssitzung vom 13. Mai 2004 hat die Beigeladene zu 2) die Grundsätze der Wertermittlung beschlossen, wonach bei einer Waldrandlage ein Abschlag von 50% von der Wertzahl bei Wald im Westen auf einem 20-Meter-Streifen vorzunehmen ist (Beilage 2 zur Niederschrift, Nr. 1.2). Die Anwendung dieser Grundsätze und die Einstufung als Waldrandlage obliegt der fachlichen Beurteilung der Beklagten, ohne dass hierbei ein Ermessenspielraum bestünde.

23 Allerdings hat der Augenschein gezeigt, dass der 20-Meter-Streifen für den Waldabschlag bereits an der westlichen Grundstücksgrenze und nicht erst einen Meter weiter nach Osten versetzt an der Nutzungsarten- bzw. Wertermittlungsgrenze beginnen muss. Da die Bepflanzung nicht ausladend ist, hat sich ein relativ regelmäßiger Rand in Höhe der Grundstücksgrenze herausgebildet. Der Gehölzstreifen weist eine durchgehende Breite von etwa 4 bis 5 Metern auf, ohne dass nach oben hin ausladende Baumkronen vorhanden wären. Vielmehr ist eine in Nord-Süd-Richtung einheitliche Abgrenzung etwa auf Höhe der Grundstücksgrenze entstanden. Zwischen diesem Gehölzstreifen und der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf dem Einlageflurstück 585 verläuft ein nicht weiter bewachsener mit Wertzahl 1 bewerteter Streifen, der auch keine überhängenden Äste von Bäumen aufweist. Eine Verschiebung des Bereichs für den Abschlag nach Osten zur Nutzungsarten- bzw. Wertgrenze ist deshalb nicht geboten. Der Waldabschlag in einer Breite von 20 Metern beginnt damit unmittelbar an der Pflanzgrenze, die sich in etwa mit der Grundstücksgrenze deckt. Diese Auffassung stimmt auch überein mit dem Merkblatt 11/2004 des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, wonach die Einwirkungsbreite von 20 Metern am Stamm des äußersten Baums beginnt.

24 Ohne Auswirkung bleibt, dass das Wertermittlungsverfahren in zeitlicher Hinsicht nicht exakt den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Mustergrundaufstellung und Einwertung erfolgten den fortlaufenden Niederschriften zufolge vom 29. März bis 27. April 2004. Die Wertermittlungsgrundsätze hingegen wurden vom Vorstand der Beigeladenen zu 2) erst am 13. Mai 2004 beschlossen.

25 § 27 FlurbG verlangt, dass der Wert der alten Grundstücke zu ermitteln ist, um die Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abfinden zu können. Nach AVLE VII Nr. 3.24 müssen für die Wertermittlung ausreichend Mustergründe vorgesehen werden (zu den Einzelheiten des Verfahrens s. AVLE VII Nr. 3.32). Nach AVLE VII Nr. 3.33 hat der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft im Anschluss an die Mustergrundaufstellung niederschriftlich die Grundsätze für die Zu- und Abschläge zum Bodenwert aufzustellen. Der damit geschaffene generelle Rahmen für die Durchführung der Wertermittlung, der durch sonstige allgemein geltende Festlegungen für das Wertermittlungsverfahren ergänzt werden kann, ist notwendiges Hilfsmittel zur Wahrung der Gleichbehandlung der Teilnehmer (s. allgemein hierzu Hoecht, Der Wertermittlungsrahmen in der Flurbereinigung, AgrarR 1990, 213; ders., Rechtswidrige Wertermittlungsrahmen und Gerichtsverfahren, RdL 1995, 29). Da die Grundsätze für die Wertermittlung und die Zu- und Abschläge zum Bodenwert den Maßstab und damit die Grundlage für die Einwertung der Einlageflurstücke bilden, ist es grundsätzlich geboten, dass diese bereits zu Beginn der Wertermittlung feststehen (s. auch BayVGH vom 20.7.2010 Az. 13 A 09.1422 <juris> =< RzF - 19 - zu § 27 FlurbG>). Allerdings gilt dieser Grundsatz nicht ausnahmslos. Abweichungen sind etwa in sehr übersichtlichen Verfahren (mit kleinem Teilnehmerkreis und gleichartigen Flächen) oder bei der Wertermittlung in reinen Verkehrswertbereichen denkbar (Schwantag, a. a.O., RdNr. 24 zu § 28).

26 Diese Vorgaben für eine ordnungsgemäße Durchführung der Wertermittlung wurden bei der Einwertung der Einlageflurstücke des klägerischen Besitzstands im Bereich des Abfindungsflurstücks 585 nicht vollkommen beachtet, da nach Aktenlage vor der Einwertung im März/April 2004 die allgemeinen Grundsätze zur Durchführung der Wertermittlung, insbesondere die Zu- und Abschläge zum Bodenwert, noch nicht beschlossen waren. Allerdings ist die vorliegende Situation mit den soeben beschriebenen Fällen vergleichbar, in denen eine Abweichung vom grundsätzlich gebotenen Verfahrensablauf möglich ist. Zwar fanden die Aufstellung der Mustergründe und die Einwertung bereits im März/April 2004 statt, als die Grundsätze der Wertermittlung noch nicht durch den Vorstand gebilligt waren. Dies ist jedoch hier deshalb unschädlich, weil ein enger zeitlicher Zusammenhang gegeben ist und bei der Einwertung ein objektiver Bewertungsmaßstab vorlag. Die Teilnehmergemeinschaft hat sich nämlich an den bereits vorhandenen, nur noch nicht förmlich beschlossenen Grundsätzen orientiert. In der Niederschrift zur Vorstandssitzung vom 13. Mai 2004 betreffend den Beschluss über die Grundsätze der Wertermittlung ist dargelegt, dass zur Aufstellung eines Wertermittlungsrahmens zunächst Mustergründe eingewertet worden seien. Besonderheiten, wie etwa Waldrandlage, seien durch Zu- und Abschläge erfasst worden. Die Ergebnisse einschließlich der Zu- und Abschläge seien in blauer Farbe in der Wertermittlungskarte eingetragen. Damit erfolgte die Einwertung unter der Prämisse, dass für eine Waldrandlage ein Abschlag vorzunehmen ist, in der Höhe abhängig von der Lage des Walds zu den zu bewertenden Grundstücken. Dies zeigt sich daran, dass die Wertermittlungskarte an anderen Stellen durchaus Abschläge für Waldrandlage enthält. Im Falle des klägerischen Einlageflurstücks 585 war sich die Teilnehmergemeinschaft der Erforderlichkeit eines Abschlags für eine Waldrandlage bewusst. Sie qualifizierte lediglich die streitgegenständliche Bepflanzung nicht als "Wald". Damit ist unschädlich, dass die Grundsätze für die Wertermittlung förmlich erst danach beschlossen wurden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil der vorgeschriebene Regelablauf nur wegen eines sehr kurzen zeitlichen Auseinanderfallens nicht eingehalten wurde. In einem solchen Fall entspricht die angewandte Methode rechtsstaatlichen Anforderungen. Da sich die Beigeladene zu 2) bei der Einwertung

offensichtlich von den bereits ausgearbeiteten Grundsätzen zur Wertermittlung leiten ließ, ist es nicht geboten, den durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Anspruch auf wertgleiche Abfindung nur deshalb als nicht verwirklicht anzusehen, weil der Beschluss erst in der unmittelbar danach stattfindenden Vorstandssitzung gefasst worden ist. Die Wertermittlung genügt damit dem Gleichheitsprinzip und der in Art. 14 Abs. 1 GG verankerten Eigentumsgarantie.