

RzF - 30 - zu § 27 FlurbG

Flurbereinigungsgericht München, Urteil vom 27.03.2025 - 13 A 24.1197 (Lieferung 2025)

Leitsätze

1. Nach Änderungen der Wertermittlung durch die Widerspruchsbehörde kann direkt das Flurbereinigungsgericht angerufen werden. (amtl. Leitsatz)

2. Wird die Änderung einer Wertzahl lediglich in der Kartenbeilage eingetragen, genügt dies nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz. (red. Leitsatz)

3. Bei der Wertermittlung besteht ein weiter Beurteilungsspielraum. Eine bestimmte technische Methode ist dabei nicht vorgeschrieben. (red. Leitsatz)

4. Die bei der Wertermittlung angewandte Methode muss rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechen und sicherstellen, dass der durch Art. 14 GG geschützte Anspruch auf eine wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird. (red. Leitsatz)

Aus den Gründen

...

1. Die Klage ist zulässig. Insbesondere musste der Kläger nach der Entscheidung der Widerspruchsbehörde nicht erneut Widerspruch einlegen, sondern konnte direkt das Flurbereinigungsgericht anrufen (vgl. Mayr in Wingerter/Mayr, FlurbG, 10. Auflage 2018, § 141 Rn. 24). Da die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung jedenfalls hinsichtlich des zuletzt noch verfahrensgegenständlichen Teilbereichs der Einlageflurstücke 1490 und 1491 infolge des Widerspruchs der Beigeladenen und der Regelungen im Widerspruchsbescheid noch nicht bestandskräftig geworden war, bestand insoweit auch ein Rechtsschutzbedürfnis für die Klage.

...

b) Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung durch die Beklagte (§§ 32 f. FlurbG, Art. 9 AGFlurbG; vgl. dazu a. Linke/Mayr, AGFlurbG, Art. 9) in der Gestalt, die diese durch den Widerspruchsbescheid gefunden hat, ist in den Einlageflurstücken 1490 und 1491 im Bereich eines rechteckigen Streifens von 30 m Breite und 100 m Länge rechtswidrig. Die nordwestliche Ecke dieses Rechtecks befindet sich auf der Nordgrenze des Einlageflurstücks 1491 10 m östlich des in dieser Nordgrenze gelegenen Läufersteins, die

nordöstliche Ecke befindet sich auf dieser Nordgrenze 40 m östlich dieses Läufersteins. Hinsichtlich der Fläche im rechteckigen Streifen, deren Bewertung der Spruchausschuss mit Widerspruchsbescheid vom 17. Mai 2024 in die Bodenwertzahl 17 – 3St – 1H – 1L (also Endwertzahl 12) geändert hatte (hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der Teilfläche 2.1 gemäß der dem Protokoll zum Augenschein beigefügten Wertermittlungskarte) waren die Werte zu hoch festgesetzt worden. Bezuglich der Fläche im rechteckigen Streifen, die in der Kartenbeilage zum Widerspruchsbescheid mit einem geänderten Wert von 17 – 3ST – 1H (also Endwertzahl 13) eingetragen ist (hierbei handelt es sich um einen Teilbereich der Teilfläche 2.2), ist die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung in Gestalt des Widerspruchsbescheids rechtswidrig, weil sie gegen den Bestimmtheitsgrundsatz (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG) verstößt: In der Kartenbeilage zum Widerspruchsbescheid wurde diese Fläche mit einem geänderten Wert (Endwertzahl 13) eingetragen, ohne dass dies im Textteil – weder im Tenor noch in der Begründung – des Widerspruchsbescheids Erwähnung fand. Es ist unklar und auch durch Auslegung nicht zweifelsfrei feststellbar, ob für diese Fläche mit dem Widerspruchsbescheid eine Änderung der festgestellten Ergebnisse der Wertermittlung vorgenommen worden ist oder nicht. Es könnte zwar sein, dass die in der Kartenbeilage eingetragene Änderung im Textteil des Widerspruchsbescheids versehentlich vergessen wurde. Allerdings ist es genauso denkbar, dass eine angedachte Änderung bewusst nicht in den Textteil des Widerspruchsbescheids übernommen wurde und lediglich übersehen wurde, dies in der Kartenbeilage zu streichen. Ist unklar, ob für diese Fläche durch den Widerspruchsbescheid eine Änderung erfolgte, ist auch unklar, welcher Wert für diese Fläche festgesetzt ist. Mithin ist die Wertermittlung der Beklagten in Gestalt des Widerspruchsbescheids für diese Fläche unbestimmt und rechtswidrig. Die Ergebnisse der Wertermittlung waren deshalb vom Flurbereinigungsgericht gemäß § 144 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 FlurbG (vgl. hierzu Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 144 Rn. 1) im Bereich des rechteckigen Streifens in die Bodenwertzahl 14 abzüglich 2 Steinabschlägen, 1 Hangabschlag sowie 1 Leitungsabschlag in der Leitungstrasse gemäß der Kartenbeilage zum Widerspruchsbescheid vom 17. Mai 2024 (also Endwertzahl 11 außerhalb der Leitungstrasse und 10 innerhalb der Leitungstrasse) zu ändern bzw. entsprechend festzustellen.

...

c) Dem gefundenen Ergebnis stehen die Einwände des Klägers hinsichtlich der Mustergründe nicht entgegen.

Zwar kann ein Kläger gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung auch vorbringen, dass der als Ordnungssystem für das gesamte Verfahrensgebiet maßgebliche Wertermittlungsrahmen nicht den gesetzlichen Erfordernissen entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 25.9.1990 – 5 B 85.90 – RdL 1990, 289 – juris Rn. 6 m.w.N.; U.v. 23.8.1962 – 1 C 130.56 – RdL 1963, 107 – [RzF - 5 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#); VGH BW, U.v. 9.12.2010 – 7 S 3291/08 – juris Rn. 30 m.w.N. <= [RzF - 55 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)>; Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 28 Rn. 23 m.w.N.). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Beklagte bei der Wertermittlung und damit auch bei der Aufstellung des Wertermittlungsrahmens einschließlich der Mustergründe über einen weiten Beurteilungsspielraum verfügt. Dies ergibt sich auch daraus, dass diese mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut ist und die Wertermittlung mit dem sachkundig verstärkten Vorstand durchgeführt werden muss. Für die Durchführung der Wertermittlung ist keine bestimmte technische Methode vorgeschrieben. Die Behörde muss allerdings bei der Wertermittlung und damit auch bei der Festlegung des Wertermittlungsrahmens von den anerkannten Grundsätzen der Wertermittlung ausgehen. Die angewandte Methode muss rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechen und sicherstellen, dass der durch Art. 14 GG geschützte Anspruch auf eine wertgleiche Abfindung tatsächlich verwirklicht wird (BVerwG, U.v. 23.8.1962 – 1 C 130.56 – a.a.O. <= [RzF - 5 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)>; s. a. BVerwG, U.v. 21.2.2019 – 9 B 28/18 – juris Rn. 5 m.w.N.; Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 27 Rn. 6 m.w.N.).

...

Anmerkung

Siehe auch 13 A 24.1196, 13 A 24.1198, 13 A 24.119, 13 A 24.1221, 13 A 24.1220, 13 A 24.1222, 13 A 24.1218