

## RzF - 4 - zu § 27 FlurbG

---

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.02.1963 - I C 56.61 = Buchholz BVerwG 424.01 § 44 FlurbG Nr. 14= RdL 1963 S. 249

### Leitsätze

---

1. Für die Wertermittlung im Rahmen der Flurbereinigung ist davon auszugehen, daß der Wert eines Grundstücks durch seine Eigenschaften, d.h. durch seine natürliche Beschaffenheit und seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse bestimmt wird, die für den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung wesentlich sind.
2. Zu den wesentlichen Wertumständen rechnen nur solche tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, die das Grundstück selbst kennzeichnen, nicht dagegen Umstände, die nur mittelbar einen Einfluß auf seine Bewertung auszuüben vermögen.
3. Die schöne Lage eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks ist für sich allein kein für seine Bewertung wesentlicher Wertumstand im Sinne des § 44 Abs. 2 FlurbG.
4. Ein Abweichen von der Regel des § 28 Abs. 1 FlurbG, den Nutzungswert zu ermitteln, ist nur dann gerechtfertigt, wenn es sich bei den zu berücksichtigenden Eigenschaften nicht nur um wertsteigernde sondern um wertbegründende Umstände handelt.

### Aus den Gründen

---

Der im Rahmen der Flurbereinigung vorzunehmende Grundflächenaustausch erfolgt nicht nach dem Flächeninhalt, sondern nach Wertgesichtspunkten. Die Wertumstände, die hierbei maßgebend sein sollen, sind dem § 44 Abs. 2 zweiter Halbsatz FlurbG zu entnehmen (Urteil vom 27.6.1961, RdL 1961 S. 239, und vom 26.3.1962, RdL 1962 S. 217). Wenn auch im FlurbG der Grundsatz der wertgleichen Abfindung (§ 44 Abs. 1 Satz 1 FlurbG) und die hierfür maßgeblichen Wertmaßstäbe in getrennten Absätzen geregelt sind, so liegt sachlich kein Unterschied zu § 48 Abs. 1 Satz 2 RUO vor, in dessen erstem Halbsatz der Grundsatz der wertgleichen Abfindung statuiert ist und in dessen zweitem Halbsatz - richtigerweise - die hierfür maßgeblichen Voraussetzungen umschrieben sind. Hiernach sind bei der Landabfindung alle Umstände zu

berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluß haben. Die Landabfindung eines Teilnehmers ist also dann seiner Einlage wertgleich, wenn ihm Grundstücke zugeteilt werden, die - bei Berücksichtigung der Abzüge nach § 47 FlurbG - hinsichtlich des erzielbaren Ertrages und der Benutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten seinen alten Grundstücken entsprechen (vgl. hierzu im einzelnen und mit weiteren Nachweisen das vorgenannte Urteil vom 26.3.1962 a. O.).

Die Wertermittlung nach Maßgabe der § 27 ff. FlurbG erfolgt im Wege der vergleichenden Schätzung. Es kommt nicht auf die absoluten in Geld ausgedrückten Werte, sondern auf das Wertverhältnis an, in dem die einzelnen Grundstücke zueinander stehen (§ 27 FlurbG); es wird somit ein relativer Wert festgestellt. Der Maßstab für das hiernach entscheidende Wertverhältnis ist für den Regelfall der Nutzen, den das Grundstück bei gemeinüblicher Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Dieser Nutzungswert baut auf den natürlichen Ertragsbedingungen auf. Welche Ertragsbedingungen im einzelnen den Nutzungswert ausmachen, bedarf hier keiner Erörterung. Es kann zwar die Lage eines Grundstücks (z.B. Nord- oder Südhang) Einfluß auf den aus dem Grundstück zu ziehenden landwirtschaftlichen Nutzen haben; es ist aber für den Umfang des erzielbaren Ertrages ohne Belang, ob das Grundstück einen besonders schönen Blick auf die Umgebung bietet.

Der Grundsatz, daß bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vom Nutzungswert auszugehen ist, gilt aber nur für den Regelfall (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Die Erwägungen des Flurbereinigungsgerichts, insbesondere seine Feststellung, daß für das Grundstück der Klägerin ein Preis geboten worden ist, der erheblich über dem landwirtschaftlichen Nutzungswert liege, rechtfertigen allein noch keine Abweichungen von der Regel. Was die Klägerin vorträgt, sind Spekulationsgesichtspunkte, die keine Berücksichtigung finden können.

Die Flurbereinigung ist kein volkswirtschaftlicher Vorgang, in dem der durch Angebot und Nachfrage bestimmte Preis für ein Grundstück maßgeblich ist. Als Mittel zur Förderung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Erzeugung und der allgemeinen Landeskultur (§ 1 FlurbG) ist für die Flurbereinigung davon auszugehen, daß der Wert eines Grundstücks durch seine Eigenschaften, d.h. durch seine natürliche Beschaffenheit und seine tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse, bestimmt wird, die für den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung wesentlich sind. Maßgeblich ist der objektive Wert, also der Wert, den das Grundstück für jedermann hat, der es im Bereinigungsgebiet ortsüblich bewirtschaftet. Daher muß die allgemeine Nachfrage nach Grund und Boden bei der Wertermittlung im Rahmen der Flurbereinigung ausscheiden. Es ist ausschließlich auf die örtlichen Verhältnisse und die schutzwürdigen Belange aller am Verfahren Beteiligten abzustellen. Da der Nutzungswert lediglich die natürlichen Ertragsvoraussetzungen zur Grundlage hat, also nur diejenigen Eigenschaften berücksichtigt, die für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück in der Regel wesentlich sind, ist ein Abweichen von diesem Bewertungsmaßstab dann geboten, wenn das Grundstück Eigenschaften besitzt, die im Nutzungswert nicht zum Ausdruck kommen. Hierbei muß es sich aber um solche Eigenschaften handeln, die zu den in § 44 Abs. 2 zweiter Halbsatz FlurbG für den Tauschvorgang maßgeblich bezeichneten Wertfaktoren rechnen. Nach dieser Vorschrift sind neben den Umständen, die den Ertrag maßgeblich bestimmen, die Benutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks zu berücksichtigen. Ein Preisangebot, auf welches das Flurbereinigungsgericht abstellt, ist kein wesentlicher Umstand im Sinne des § 44 Abs. 2 zweiter Halbsatz FlurbG. Unter diesen Begriff fallen nur solche tatsächliche und rechtliche Verhältnisse, die das Grundstück selbst kennzeichnen, nicht dagegen Umstände, die nur mittelbar einen Einfluß auf seine Bewertung auszuüben vermögen.

Ein Abweichen von der Regel des § 28 Abs. 1 FlurbG, den Nutzungswert zu ermitteln, ist nur dann gerechtfertigt, wenn es sich bei den konkreten, das Grundstück auszeichnenden Eigenschaften um wertbegründende, nicht dagegen, wenn es sich nur um wertsteigernde Umstände handelt. Die schöne

Aussicht, die das Grundstück der Klägerin bietet, und seine Lage begründen für sich allein noch keine besondere Benutzungs- oder Verwertungsmöglichkeit. Es müssen vielmehr weitere wertbildende Umstände hinzutreten. Insoweit kommt vor allem die Eigenschaft eines Grundstücks als Bauland oder Bauerwartungsland in Betracht. Wenn das Grundstück diese Eigenschaften besitzt, dann kann die schöne Lage als wertsteigernder Umstand im Rahmen der Wertermittlung Bedeutung gewinnen; dann ist nicht mehr der Nutzungs-, sondern der Verkehrswert der entscheidende Bewertungsmaßstab.

Hiernach kann dem streitigen Grundstück nur dann ein besonderer Verkehrswert beigelegt werden, wenn es sich um Bau- oder Bauerwartungsland handelt (BVerwGE 8, 343).