

RzF - 30 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Lüneburg, Urteil vom 21.06.1978 - F OVG A 28/76

Leitsätze

1. Auf den Ertrag, die Benutzung und Verwertung von Grundstücken haben nur solche Faktoren wesentlichen Einfluß im Sinne des [§ 44](#) Abs. 2 FlurbG, die in dem für die Feststellung der Wertgleichheit maßgebenden Zeitpunkt bewertbar sind und sich werterhöhend auswirken. Das trifft für die in Grünländereien enthaltene "alte Kraft" nicht zu.
2. Einem hohen Schluffanteil in Marschböden kann bei der Gestaltung der Abfindung nur dann Bedeutung zukommen, wenn die negativen Auswirkungen des Schluffs nicht bereits durch die Schätzung erfaßt worden sind.
3. Dränagen sind bei der Abfindung nur dann nach [§ 44](#) Abs. 2 FlurbG zu berücksichtigen, wenn sie zeitlich nach der Schätzung verlegt worden sind oder sich im Zeitpunkt der Schätzung in dem zu erwartenden Umfang noch nicht auf die Bodenverhältnisse ausgewirkt haben.
4. Die Geltendmachung von Ansprüchen nach [§ 51](#), [§ 36](#) Abs. 1 Satz 2 FlurbG wird durch ein mitwirkendes Verschulden nach § 254 BGB oder durch eine Verletzung der jedem Teilnehmer in einem Flurbereinigungsverfahren obliegenden Mitwirkungspflicht begrenzt oder ausgeschlossen (im Anschluß an BVerwG, [RzF - 3 - zu § 51 Abs. 1 FlurbG](#)).
5. Eine Härte im Sinne des [§ 36](#) Abs. 1 Satz 2 FlurbG liegt nicht vor, wenn landwirtschaftliche Nutzflächen aller Teilnehmer in gleichem Umfang für den Ausbau gemeinschaftlicher Anlagen in Anspruch genommen worden sind.
6. Das Interesse der Teilnehmer an einer zügigen Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens gebietet es, Entschädigungsansprüche ([§ 51](#), [§ 36](#) Abs. 1 Satz 2 FlurbG) in angemessener Frist geltend zu machen. Jedenfalls nach 10 Jahren ist die Erhebung von Ansprüchen ausgeschlossen.

Aus den Gründen

Der Senat verkennt nicht, daß der langjährigen Nutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen als Dauerweide wertbestimmende Merkmale im Sinne des § 44 Absatz 2 FlurbG zukommen können. Andererseits kann jedoch nicht der Auffassung des Klägers gefolgt werden, daß der "alten Kraft" in den von ihm angegebenen Grünländereien auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlicher Einfluß im Sinne des § 44 Absatz 2 FlurbG zukommt. Denn von wesentlichem Einfluß auf die Verwertung landwirtschaftlicher Grundstücke können nur solche wertbestimmenden Faktoren sein, die in dem für die Feststellung der Wertgleichheit maßgebenden Zeitpunkt bewertbar sind und den Tauschwert der Grundstücke unmittelbar beeinflussen. Das trifft für die in den vom Kläger abgegebenen Grünländereien enthaltene "alte Kraft" nicht zu. Die wertbestimmenden Merkmale, die der "alten Kraft" in landwirtschaftlichen Nutzflächen infolge einer mehr oder minder langjährigen Nutzung als Dauerweide beigemessen werden können, sind hypothetischer Art. Abgesehen davon, daß sie sich im Regelfall einer hinreichend exakten Erfassung entziehen, lassen sie sich jedenfalls erst dann realisieren, wenn Dauergrünland zu Ackerland umgebrochen wird. Das kann jedoch, ohne daß die Möglichkeit einer Einflußnahme durch die Flurbereinigungsbehörde bestände, erst mehrere Jahre nach der Planvorlage bzw. nach dem für die Bestimmung der wertgleichen Abfindung maßgebenden Zeitpunkt, zu dem der neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen tritt (§ 44 Absatz 1 Satz 2, § 61 Satz 2 FlurbG), durch den Zuteilungsempfänger geschehen. Das trifft auch für die dem Kläger wieder zugeteilten Grünlandflächen zu. Der Rechtsnachfolger des Klägers hat die dem Kläger durch den Flurbereinigungsplan zugeteilten Grünlandflächen (Flurstück 17 Flur 11, Gemarkung V. teilweise) erst im Jahre 1977 zu Ackerland umgebrochen und damit die in den Grünländereien enthaltene "alte Kraft" zu einem Zeitpunkt realisiert, der für die Bestimmung der Wertgleichheit zwischen Alt- und Neubesitz nicht mehr herangezogen werden kann ...

Soweit der Kläger geltend macht und unter Beweis gestellt hat, daß trotz des übereinstimmend festgestellten guten bis sehr guten Getreidebestandes auf seinen Abfindungsflächen in der Flur 8 geringere Erträge aufgrund eines geringeren Hektolitergewichts infolge des Schluffgehalts der Böden zu erwarten sind, handelt es sich dabei nicht um einen wertbestimmenden Faktor, der neben dem durch Schätzung ermittelten Nutzungswert der landwirtschaftlichen Grundstücke nach § 28 FlurbG zusätzlich zur Herstellung einer wertgleichen Abfindung bei der Zuteilung nach § 44 Absatz 2 FlurbG zu berücksichtigen wäre. Denn der nach § 28 FlurbG durch Schätzung zu ermittelnde Nutzungswert bestimmt auch gleichzeitig die Ertragsfähigkeit des Bodens. Maßgebend für die Schätzung ist der Nutzen der Grundstücke, der bei gemeinüblicher Bewirtschaftung nachhaltig zu erzielen ist. Soweit Ertragsunterschiede aufgrund der natürlichen Bodenbeschaffenheit und -zusammensetzung mit wertbestimmenden Bodenbestandteilen bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwarten sind, trägt diesen der durch Schätzung nach § 28 FlurbG ermittelte Nutzungswert Rechnung....

Dränagen kommt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 23.08.1962, RdL 1963, 107 - RzF - 5 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG) regelmäßig kein besonderer Vermögenswert zu. Die Dränage ist ein Mittel zur Verbesserung des Bodens und erhöht seinen Nutzungswert. Der Wert einer wirksamen Dränage kommt also bereits im Zustand des Bodens zum Ausdruck und wirkt sich bei seiner Bewertung aus. Daher kommt eine Berücksichtigung des Herstellungsaufwandes für Dränagen in Höhe des noch nicht abgeschriebenen Restbetrages nicht in Betracht. Der im Zustand des Bodens zum Ausdruck kommenden Werterhöhung durch eine verlegte Dränage trägt auch die Reichsbodenschätzung Rechnung. In Ziffer 6 der sogenannten März-Vorschrift 37 (Verwaltungsvorschriften für die Durchführung der Bodenschätzung nach dem Runderlaß des Reichsministers der Finanzen vom 4. Mai 1937 Seite 3395 - 980 III) heißt es:

" (1) Die Wertzahlen der Schätzungsrahmen sind so zu bemessen, daß sie den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung notwendigen Gesamtaufwand für Dränageanlagen bereits berücksichtigen. Besondere Abrechnungen von der Bodenzahl (Grünlandgrundzahl) sind daher ... nur in Ausnahmefällen zulässig, in denen Dränageanlagen laufend besonders hohe Kosten für ihre Unterhaltung erfordern.

(2) Abrechnungen für fehlende Dränagen kommen nicht in Frage, da in diesen Fällen regelmäßig der ungünstige Bodenzustand in der Bodenzahl (Grünlandgrundzahl) berücksichtigt wird. "

Eine andere Beurteilung ist jedoch - worauf auch das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 23.08.1962 aaO) hinweist - angebracht, wenn es sich um eine Dränageanlage handelt, die sich noch nicht in dem zu erwartenden Umfang auf die Bodenverhältnisse ausgewirkt hat, oder wenn sie erst zeitlich nach der Schätzung verlegt worden ist und mithin ihre Wirksamkeit und die sich daraus ergebende Werterhöhung für den Boden durch die Schätzung noch nicht erfaßt worden ist ...

Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 12.07.1962, 328; Urteil vom 15.03.1973, BVerwGE, 42, 96) hat wiederholt ausgesprochen, daß die Flurbereinigung unter dem Gebot größtmöglicher Beschleunigung des Verfahrens steht. Diesem Gedanken, der in mehreren Vorschriften zum Ausdruck kommt, dient vor allem die abschnittsweise Durchführung des Verfahrens, gegen deren Schlußakte den Teilnehmern Rechtsmittel mit verhältnismäßig kurzen Rechtsmittelfristen zustehen. Für den einzelnen Teilnehmer ergibt sich aus dem Verfahrensprinzip nach dem Flurbereinigungsgesetz und dem insbesondere in den verhältnismäßig kurzen Rechtsmittelfristen zum Ausdruck kommenden Gebot größtmöglicher Beschleunigung des Verfahrens eine zeitliche Grenze für die Geltendmachung seiner Ansprüche gegenüber der Teilnehmergeinschaft auch dort, wo das Gesetz ausdrücklich keine derartige Begrenzung vorsieht (BVerwGE 42, 96). Das Interesse aller Teilnehmer an einer zügigen Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens gebietet, daß der Betroffene Entschädigungsansprüche in angemessener Frist erhebt, dies auch deswegen, damit sich die von der Teilnehmergeinschaft nach § 105 FlurbG zu tragenden Ausführungskosten alsbald ermitteln lassen und Nachforderungen von Beiträgen gegenüber den Teilnehmern vermieden werden können. Eine Frist von - wie hier - 10 Jahren schließt die Erhebung von Entschädigungsansprüchen aus, insbesondere auch deshalb, weil sie - wie im Streitfall - von dem Anspruchsgegner nach einem so langen Zeitraum in aller Regel weder der Höhe noch dem Grunde nach überprüfbar sind. Dabei kann offen bleiben, ob im Einzelfall kürzere Fristen geboten sind.