

RzF - 51 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 15.12.2004 - 9 C 11309/04.OVG = AUR 2005, 165= RdL 2005, 150 (Lieferung 2006)

Leitsätze

1. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken begründet ein Sonderwert, der nur aus der Nähe zur Ortslage und dem Erwerbsinteresse von Grundstücksnachbarn herzuleiten ist, keine Abweichung von der Regelbewertung nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert.
2. Wenn die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz nicht eingehalten sind, kann von einer Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes ausgegangen werden, die bei der Wertermittlung grundsätzlich zu berücksichtigen ist, jedoch so gering sein kann, dass eine Einstufung in eine andere Bodenklasse nicht gerechtfertigt ist.
3. Ein Minderwert, der durch vorübergehende und leicht zu behebende Umstände entsteht, ist nicht bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Vielmehr kommt ein Ausgleich nach [§ 5 1 FlurbG](#) in Betracht.

Aus den Gründen

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf die begehrte Änderung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung, denn diese ist nicht rechtswidrig und verletzt ihn nicht in seinen Rechten.

Der Wert des Einlageflurstückes Flur ... Nr. ... wurde zu Recht gemäß [§ 28 Abs. 1 FlurbG](#) nach dem Nutzen ermittelt, den es bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf die Entfernung zum Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren kann. Denn es ist ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Sinne dieser Vorschrift, für das keine Ausnahme von der dort aufgestellten Regel gilt.

Entgegen der Ansicht des Klägers handelt es sich nicht um Bauflächen oder Bauland. Die Wertermittlung muss deshalb nicht gemäß [§ 29 Abs. 1 FlurbG](#) auf der Grundlage des Verkehrswertes erfolgen.

Bauflächen oder Bauland sind baureifes Land, Rohbau- oder Bauerwartungsland i.S.v. § 4 Abs. 2, 3 und 4 Wertermittlungsverordnung (WertV). Das Einlageflurstück Flur 13 Nr. 43 ist kein Rohbauland (§ 4 Abs. 3 WertV) und damit erst recht kein baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV). Rohbauland sind Flächen, die nach §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Im Bereich dieses Einlageflurstückes besteht kein Bebauungsplan (§ 30 BauGB), es wurde noch nicht einmal ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst (§ 33 BauGB). Das Einlageflurstück liegt auch nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil endet grundsätzlich am letzten

Haus. Das Einlageflurstück Flur ... Nr. ... befindet sich auch nicht in einer Baulücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es grenzt lediglich mit der westlichen Schmalseite an einen Wirtschaftsweg an, auf dessen anderer Seite das Baugebiet „K.“ endet. Der Bebauungszusammenhang wird ferner nicht durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den Flurstücken Flur ... Nrn. ... und ... hergestellt. Der Abstand zu den dortigen Gebäuden beträgt etwa 80 m und entspricht der Breite von fast vier Baugrundstücken in dem westlich angrenzenden Baugebiet.

Bei dem Einlageflurstück Flur ... Nr. ... handelt es sich auch nicht um Bauerwartungsland. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen (§ 4 Abs. 2 WertV). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Das Einlageflurstück Flur ... Nr. ... liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist. Ein Verhalten der Gemeinde, das eine Bebauung erwarten lässt, hat der Kläger nicht vorgetragen; es ist auch sonst nicht ersichtlich. Die allgemeine Entwicklung des Gemeindegebietes deutet nicht auf eine Bebauung in absehbarer Zeit hin. In der Gemeinde gibt es noch ausreichend unbebaute Bauplätze. Ein darüber hinausgehender Bedarf für Bauflächen besteht in absehbarer Zeit nicht. Es drängt sich auch nicht auf, dass sich die Gemeinde gerade in östlicher Richtung entwickeln wird, zumal die Bebauung dann an den landwirtschaftlichen Betrieb auf den Einlageflurstücken Flur ... Nrn. ... und ... heranrücken würde. Dieser Betrieb hält etwa 120 Kühe mit Nachzucht und verursacht deshalb erhebliche Immissionen, so dass ein entsprechender Abstand einzuhalten ist.

Sonstige Umstände, die auf eine bauliche Entwicklung hinweisen, gibt es nicht.

Liegt damit keine Baufläche i.S.v. § 29 FlurbG vor, bedeutet dies allerdings noch nicht, dass es sich dann um landwirtschaftliche Flächen handeln muss, bei denen der landwirtschaftliche Nutzwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des landwirtschaftlichen Nutzwertes ist lediglich der Regelfall (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, liegt ein Ausnahmefall bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vor, die einen über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehenden Wert haben, wenn diese Grundstücke Eigenschaften besitzen, die im landwirtschaftlichen Nutzwert nicht zum Ausdruck kommen (BVerwG, Beschluss vom 4. Februar 1991 5 B 91.90 - in RdL 1991, 67 <= RzF - 42 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>; Beschluss vom 29. Mai 1991 - 5 B 27.91 - in RdL 1991, 178 <= RzF - 7 - zu § 138 Abs. 1 Satz 1 FlurbG>; Urteil vom 22. Februar 1995 - 11 C 20.94 - in RdL 1995, 158 <= RzF - 45 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>). Dabei handelt es sich um sonstige land- oder forstwirtschaftliche Flächen (begünstigtes Agrarland), die sich gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Eine außerlandwirtschaftliche Nutzung, die nicht in einer Bebauung besteht, ist nicht zu erwarten. Ein besonderer Wert kommt dem Einlageflurstück Flur ... Nr. ... allenfalls wegen der Nähe zur Ortslage und zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf den Einlageflurstücken Flur ... Nrn. ... und ... zu. Ein Sonderwert gerade wegen der Nähe zur Ortslage ist bei der Wertermittlung von landwirtschaftlich genutzten Flurstücken im Rahmen der Flurbereinigung jedoch ausdrücklich nicht zu berücksichtigen (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Daraus folgt, dass ein solcher Wert nicht dazu führen kann, eine andere Bewertung als die nach dem landwirtschaftlichen Nutzwert vorzunehmen.

Soweit das Grundstück für den landwirtschaftlichen Betrieb eines anderen Teilnehmers von besonderem Interesse ist, begründet dies keine Nachfrage für außerlandwirtschaftliche Nutzungen, außerdem handelt es sich um ein Sonderinteresse und führt deshalb nicht zu einer Nachfrage im allgemeinen Geschäftsverkehr. Das gleiche gilt auch für das Erwerbsinteresse eines im Baugebiet „K.“ gegenüber dem Einlageflurstück Flur

... Nr. ... wohnhaften Pferdehalters, das vom Kläger in der mündlichen Verhandlung angesprochen wurde. Eine Abweichung vom landwirtschaftlichen Nutzwert als Maßstab bei der Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke ist nicht schon dann gerechtfertigt, wenn für ein Grundstück lagebedingt ein höherer Preis erzielt werden kann, insbesondere wenn der Wert des Grundstückes nicht für jedermann, sondern nur für einzelne, etwa Eigentümer benachbarter Grundstücke von höherem Wert ist (vgl. Flurbereinigungsgericht Mannheim, Urteil vom 31. August 1983 - 7 S 1633/82 - = RdL 1983, 295 <= [RzF - 34 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#) >). Damit liegen die Voraussetzungen für eine Wertermittlung auf der Grundlage des Verkehrswertes nicht vor.

Die Ergebnisse der Wertermittlung sind auch hinsichtlich der Einlageflurstücke Flur ... Nrn. ... und ... nicht zu beanstanden.

Es trifft zu, dass die Bewirtschaftung des Flurstückes Flur ... Nr. ... durch den Bewuchs auf dem angrenzenden Flurstück Flur ... Nr. ..., der teilweise über die Grenze ragt, sowie durch den auf der Grenze errichteten Jägerzaun beeinträchtigt wird. Soweit der Kläger geltend macht, wegen überragender Büsche und Äste sei ein Streifen von 4 m Breite nicht bewirtschaftbar, ist festzustellen, dass dieses Hindernis durch den Eigentümer des Flurstückes Flur ... Nr. ... beseitigt werden kann, indem er die Äste und übergewachsenen Büsche entfernt. Dazu ist dieser auch nach § 910 BGB berechtigt. Es handelt sich also nicht um Umstände, die zu einer dauernden Minderung des Ertragswertes des Grundstückes führen, sondern nur um Umstände, die vorübergehend und leicht behebbar sind. Soweit dadurch ein Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und der Landabfindung entsteht, kommt ein Ausgleichsanspruch nach [§ 51 FlurbG](#) in Betracht, der dadurch entstehende Minderwert ist nicht im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen (vgl. BayVGh, Urteil vom 20. April 2004 13 A 02.78 <Anmerkung der Schriftleitung: gemeint 13 A 02.718> - in RdL 2004, 322 [324] <= [RzF - 10 - zu § 142 Abs. 2 FlurbG](#)>).

Soweit sich auf dem Einlageflurstück Flur ... Nr. ... Bäume, Sträucher und ein Zaun befinden, die die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz nicht einhalten und deren Beseitigung wegen Fristablaufs nach dem Nachbarrechtsgesetz auch nicht mehr verlangt werden kann, kann von einer Beeinträchtigung ausgegangen werden, die bei der Wertermittlung grundsätzlich zu berücksichtigen ist. Allerdings führt dies entgegen der Ansicht des Klägers nicht dazu, dass die Ergebnisse der Wertermittlung geändert werden müssen. Der Sachverständige J. hat nach einer Überprüfung der Wertermittlung erklärt, er halte deren Änderung nicht für angemessen, weil die Beeinträchtigung so gering sei, dass sie eine Einstufung in eine andere Bodenklasse nicht rechtfertige. Er hat darauf hingewiesen, dass bei Waldrandlagen eine Abstufung um eine Klasse vorgenommen worden sei, die Beeinträchtigung durch den vorhandenen Bewuchs sei mit der Beeinträchtigung durch einen Waldrand jedoch nicht zu vergleichen. Der Senat hält diese Bewertung anhand der vorliegenden Lichtbilder für überzeugend und schließt sich ihr an.

Entsprechendes gilt für das Einlageflurstück Flur ... Nr. Auch hier liegt eine bei der Wertermittlung prinzipiell zu berücksichtigende Beeinträchtigung vor. Nach den Feststellungen des Sachverständigen J. handelt es sich nicht um Beeinträchtigungen durch Staunässe, sondern um Nassstellen, die durch von dem befestigten Weg zufließendes Oberflächenwasser verursacht werden. Dieser Beurteilung schließt sich der Senat aufgrund der vorgelegten Lichtbilder an. Soweit allerdings die Möglichkeit besteht, den Wasserzufluss vom Weg durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, stellt sich der Nachteil nur als vorübergehender Nachteil dar. Soweit danach noch eine Beeinträchtigung verbleibt, ist diese so geringfügig, dass sie keine Änderung der Ergebnisse der Wertermittlung erfordert. Es besteht auch keine Veranlassung, die im Rahmen der Ackerrandstreifenstilllegung stillgelegten Flächen nur darum als Hutung zu bewerten. Vielmehr sind stillgelegte Flächen wie bewirtschaftete Flächen zu bewerten, solange Veränderungen durch die Stilllegung wie Verunkrautung und Vernässung in absehbarer Zeit und wirtschaftlich sinnvoll rückgängig gemacht werden können (vgl. BayVGh, a.a.O.; Schwantag in Seehusen/Schwede, FlurbG, 7. Aufl., 1997, § 28 Rn. 3 a). Hier sind durch die Stilllegung keine bei der Wertermittlung zu berücksichtigenden Änderungen eingetreten.