

RzF - 129 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht München, Urteil vom 03.05.2018 - 13 A 16.2397 (Lieferung 2019)

Leitsätze

1. Ein Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens, der in seiner Einlage Bauerwartungsland in das Verfahren einbringt, hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass er unter Berücksichtigung eines eventuellen Abzugs nach [§ 47](#) FlurbG flächenmäßig in gleichem Umfang Bauerwartungsland in seiner Abfindung erhält.
2. Eine Minderausweisung ist dann nicht unvermeidbar, wenn sie durch eine andere Einteilung des Flurbereinigungsgebiets, die der gesetzlichen Forderung nach einer großräumigen Gliederung Rechnung trägt, vermieden werden kann. Nur wenn die Ziele der Umlegung insgesamt bei einer anderen Zuteilung objektiv nicht erreicht werden können, ist die Behörde ermächtigt, von einer vollständigen Landabfindung abzusehen. Sie darf daher einem einzelnen Beteiligten nur dann eine Minderabfindung ausweisen, wenn die bei der Gestaltung des Bereinigungsgebietes zu wahrenden Interessen der Mehrheit der Beteiligten an einer zweckvollen Flurbereinigung eine andere Lösung nicht zulassen oder erheblich erschweren.
3. Gemäß [§ 144](#) Satz 1 Alt. 1 FlurbG kann das Gericht den angefochtenen Verwaltungsakt - hier den Flurbereinigungsplan - selbst durch Urteil ändern. Das Gericht ist damit nicht wie im sonstigen Verwaltungsprozess nach [§ 113](#) Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 VwGO auf die Aufhebung und Verpflichtung zur Entscheidung beschränkt, sondern darüber hinaus zur umfassenden Neugestaltung befugt. Vom Gericht festgesetzte Änderungen sind in einen deklaratorischen und nicht anfechtbaren Plannachtrag zu übernehmen.

Aus den Gründen

24 Die Gleichwertigkeit der Abfindung bemisst sich nach [§ 44](#) Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 FlurbG. Danach ist jeder Teilnehmer für seine Grundstücke unter Berücksichtigung der nach [§ 47](#) FlurbG vorgenommenen Abzüge mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei der Landabfindung sind die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben. Auf der rechnerischen Wertgleichheit im Sinn des [§ 44](#) Abs. 1 FlurbG aufbauend sind alle gleichwertigkeitsbestimmenden Faktoren ([§ 44](#) Abs. 2 und 4 FlurbG) bei der Abfindung zu erfassen und berücksichtigen.

25 Bei der Ermittlung, ob eine wertgleiche Abfindung im Sinne des [§ 44](#) Abs. 1 FlurbG vorliegt, ist stets die gesamte Einlage der gesamten Abfindung gegenüberzustellen. Wertgleich ist die Abfindung dann, wenn der Wert des gesamten neuen Besitzes im erzielbaren Ertrag und den Benutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten dem Wert des gesamten Altbesitzes entspricht. Der Tauschwert der

Gesamtzuteilung muss dem Tauschwert der Gesamteinlage entsprechen. Dieser Tauschwert ist durch eine Anspruchsberechnung festzustellen (BVerwG, B.v. 27.11.1961 - I B 127.61 - RdL 1962, 243 = RzF 13 zu § 44 I <= RzF - 13 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>; U.v. 9.6.1959 - I CB 27.58 - BVerwGE 8, 343 = RdL 1959, 308; Mayr in Wingerter/Mayr, FlurbG, 10. Aufl. 2018, § 44 Rn. 8). Bei der Bemessung der Landabfindung sind nach § 44 Abs. 1 Satz 2 FlurbG die nach §§ 27 bis § 33 FlurbG ermittelten Werte zugrunde zu legen. Sie bilden die rechnerische Grundlage für die wertgleiche Abfindung, weshalb Abfindung und Wertermittlung sachlich unlösbar zusammenhängen (BVerwG, B.v. 12.2.1963 - I B 141.61 - BVerwGE 15, 271 = RdL 1963, 217 = RzF 3 zu § 134 II <= RzF - 3 - zu § 134 Abs. 2 FlurbG>; Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 44 Rn. 10).

26 Vorliegend hatte der erkennende Senat in seinem rechtskräftigen Urteil vom 30. Mai 2017 das Einlageflurstück 266 mit Wertzahl 100 bewertet. Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung nach § 32 Satz 3 FlurbG durch die Beklagte am 3. April 2002, zu der ihr um auswärtige Sachverständige ergänzte Vorstand gemäß Art. 8 Satz 1 BayAGFlurbG zuständig war (vgl. Mayr in Linke/Mayr, Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes, 2012, Art. 8 Rn. 2), verletzte die Klägerin hinsichtlich des Einlageflurstücks 266 in ihren Rechten. Dieses war zum Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung im März/April 2008 nicht als landwirtschaftliches Grundstück, sondern wegen des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde A. vom 26. April 2007, mit dem sich dieser grundsätzlich zur Aufstellung eines Bebauungsplans zwecks Errichtung einer Ferienhausanlage auf den Flurstücken 264, 265 und 266 bereit erklärt hatte, als Bauerwartungsland und damit mit Wertzahl 100 zu bewerten (Az. 13 A 16.1130 - RdL 2018, 6 = KommunalPraxis BY 2017, 414 -LS- = juris Rn. 40).

27 Nach § 44 Abs. 4 FlurbG soll die Landabfindung eines Teilnehmers in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen, soweit es mit einer großzügigen Zusammenlegung des Grundbesitzes nach neuzeitlichen betriebswirtschaftlichen Erkenntnissen vereinbar ist. Daraus folgt, dass derjenige, der Bauerwartungsland in das Flurbereinigungsverfahren eingelegt hat, in der Abfindung grundsätzlich einen Anspruch auf Bauerwartungsland in entsprechendem Umfang hat. Dieser Anspruch kann wegen § 44 Abs. 4 FlurbG nur ausnahmsweise wertgleich, nicht flächengleich in der Feldlage abgefunden werden, wenn dies der Zweck der Flurbereinigung erfordert (Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 44 Rn. 37; zu den weitergehenden Anforderungen bei Baulandgrundstücken vgl. BVerwG, U.v. 10.5.1990 - 5 C 1.87 - BVerwGE 85, 129 = RdL 1990, 214 = juris <= RzF - 90 - zu § 44 Abs. 2 FlurbG>). Liegt ein entsprechender Ausnahmefall vor, ist eine Zustimmung des Eigentümers zwar zweckmäßig, aber nicht erforderlich (vgl. Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 44 Rn. 37 m.w.N.).

28 Entsprechend den vorstehenden Grundsätzen hat die Klägerin im vorliegenden Fall -vorbehaltlich eines eventuellen Abzugs nach § 47 FlurbG - einen Anspruch auf eine mit der Größe des Einlageflurstücks flächengleiche Abfindung mit Bauerwartungsland. Da das Einlageflurstück 266 4.110 qm umfasste, steht ihr, da ihr mit Wertzahl 100 bewertetes Einlageflurstück nach den Grundsätzen für den Abzug nach § 47 FlurbG vom 14. September 2006 vom Abzug freigestellt ist, ein entsprechender Abfindungsanspruch zu. Dem hat die Beklagte nicht Rechnung getragen, da diese für den Weg Flurstück 780 in der Abfindung der Klägerin 166 qm als eine unvermeidbare wertmäßige Minderausweisung gegen Geldausgleich festgesetzt hat.

29 Eine Minderausweisung gegen Geldausgleich ist nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG nur dann zulässig, wenn sie unvermeidbar ist. Diese Ausnahme vom Grundsatz, dass für eingelegtes Land wieder Land auszuweisen ist, greift allerdings nicht schon dann, wenn die Minderabfindung im Verhältnis zur Gesamtabfindung einen geringen Prozentsatz ausmacht oder wenn die Hingabe von Geld dem Beteiligten zugemutet werden kann

(Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 44 Rn. 55). Entgegen der Ansicht der Beklagten handelt es sich bei der Festsetzung des Wegs Abfindungsflurstück 780 und der damit bewirkten Verkleinerung des Abfindungsflurstücks 779 gegenüber dem Einlageflurstück 266 nicht um eine aus der vorgegebenen Lage resultierende unvermeidbare wertmäßige Minderzuteilung gegen Geldausgleich, die nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG zulässig wäre. Bei dem Gebot der wertgleichen Abfindung nach § 44 Abs. 1 FlurbG geht das Gesetz davon aus, dass für Landeinlagen grundsätzlich Landzuteilungen gegeben werden müssen, so dass der Teilnehmer eines Flurbereinigungsverfahrens damit ein Recht hat, für eingelegte Grundstücke Land zurückzuerhalten (BVerwG, U.v. 13.1.1959 - I C 155.58 - BVerwGE 8, 95 = RzF 1 zu § 44 III/2 <= RzF - 1 - zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG> = juris Rn. 5). Da dieser Grundsatz nicht in jedem Verfahren restlos durchgeführt werden kann, sieht § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG vor, dass unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land in Geld auszugleichen sind. Insoweit handelt es sich um eine Ausnahme vom Grundsatz, dass für eingelegtes Land wieder Land auszuweisen ist, die schon unter diesem Blickwinkel eine enge Auslegung erfordert (BVerwG, U.v. 13.1.1959 a.a.O., Rn. 6 <= RzF - 1 - zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG>). Eine Minderausweisung ist dann nicht unvermeidbar, wenn sie durch eine andere Einteilung des Flurbereinigungsgebiets, die der gesetzlichen Forderung nach einer großräumigen Gliederung Rechnung trägt, vermieden werden kann (BVerwG, U.v. 13.1.1959 a.a.O., Rn. 8 <= RzF - 1 - zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG>). Nur wenn die Ziele der Umlegung insgesamt bei einer anderen Zuteilung objektiv nicht erreicht werden können, ist die Behörde ermächtigt, von einer vollständigen Landabfindung abzusehen. Sie darf daher einem einzelnen Beteiligten nur dann eine Minderabfindung ausweisen, wenn die bei der Gestaltung des Bereinigungsgebietes zu wahrenden Interessen der Mehrheit der Beteiligten an einer zweckvollen Flurbereinigung eine andere Lösung nicht zulassen oder erheblich erschweren (BVerwG, U.v. 13.1.1959 a.a.O., Rn. 8 <= RzF - 1 - zu § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG>; vgl. auch BayVGh, U.v. 19.11.1992 - 13 A 91.1320 - juris Rn. 35).

30 Der im südlichen Bereich des Abfindungsflurstücks 779 festgesetzte Weg Abfindungsflurstück 780 bzw. die damit verfolgten Zwecke erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Der Weg stellt eine rückwärtige Erschließung des Hofgrundstücks der Beigeladenen zu 1 dar, die rechtlich jedoch nicht zwingend geboten ist. Das Hofgrundstück grenzt im Westen an eine öffentliche Straße an und ist hiermit ausreichend im Sinne des § 44 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 FlurbG erschlossen. Die rückwärtige Erschließung des Hofgrundstücks würde zwar die Erreichbarkeit des Abfindungsflurstücks 782 der Beigeladenen zu 1 vom Hof aus verkürzen und damit erleichtern. Sie wäre damit sicherlich flurbereinigungsrechtlich und -technisch zweckmäßig, aber nicht in dem Sinne zwingend geboten, dass sie nach den vorstehend dargelegten Grundsätzen eine Minderzuteilung von Bauerwartungsland gegenüber der Klägerin rechtfertigen könnte. Den Erschließungsanforderungen des § 44 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 1 FlurbG ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dann entsprochen, wenn die Abfindungsgrundstücke in ausreichendem Maß an das allgemeine Wegenetz angeschlossen sind (BVerwG, U.v. 30.9.1992 - 11 C 8.92 - RdL 1993, 13 = RzF 28 zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG <= RzF - 28 - zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG> = juris Rn. 10; B.v. 8.7.1968 - 4 B 134.67 - Buchholz 424.01 § 44 FlurbG Nr. 12 S. 26; B.v. 20.8.1958 - 1 CB 43.58 - RdL 1959, 27). Ist ein solcher Anschluss durch einen Zuweg gewährleistet, kann daneben eine weitere Zuwegung nicht verlangt werden (BVerwG, U.v. 30.9.1992 - 11 C 8.92 a.a.O.; B.v. 20.3.1975 - 5 B 74.72 - Buchholz 424.01 § 37 FlurbG Nr. 12 = RzF 62 zu § 44 Abs. 1 <= RzF - 62 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG> = juris; U.v. 9.10.1973 - V C 37.72 - BVerwGE 44, 92 = juris Rn. 21; B.v. 8.7.1968 - IV B 134.67 a.a.O. <= RzF - 6 - zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG>; B.v. 20.8.1958 - I CB 43.58 a.a.O.). Da sowohl das Hofgrundstück als auch das Abfindungsflurstück eine ausreichende Erschließung aufweisen, ist der Weg Abfindungsflurstück 780 im Bereich des Abfindungsflurstücks 779 nicht unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen Erschließung zwingend geboten.

31 Zu Unrecht hat die Beklagte bei dem klägerischen mit Wertzahl 100 bewerteten Einlageflurstück 266 zudem einen Abzug nach § 47 FlurbG von 3,3 % (203 WVZ bzw. 136 qm) vorgenommen. Soweit sie sich auf den Vorstandsbeschluss vom 12. Februar 2007 beruft, mit dem die am 14. September 2006 beschlossenen Grundsätze für den Abzug nach § 47 FlurbG ergänzt wurden, übersieht sie, dass diese Ergänzung das Einlageflurstück der Klägerin gerade nicht erfasst, sondern nur die benachbarten Einlageflurstücke mit der Wertzahl 100 außerhalb der Ortsabrundungssatzung, die kein Bauerwartungsland sind. Nach den Grundsätzen für den Abzug nach § 47 FlurbG vom 14. September 2006 sind im Übrigen alle mit Wertklasse 100 eingewerteten Flurstücke vom Abzug freigestellt. Dieser Freistellung unterfällt das Einlageflurstück 266 der Klägerin aber aufgrund der mit rechtskräftigem Urteil vom 30. Mai 2017 (Az. 13 A 16.1130) erfolgten Bewertung mit 100 WVZ als Bauerwartungsland.

32 Da somit weder ein Abzug nach § 47 FlurbG erfolgen durfte noch die Voraussetzungen für eine Minderausweisung gegen Geldausgleich nach § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG vorliegen, steht der Klägerin eine Forderung auf Zuteilung von 4.110 qm Bauerwartungsland zu.

33 Nach den bei der Inaugenscheinnahme getroffenen Feststellungen des Gerichts ist jedoch eine Gestaltung der Abfindung der Klägerin möglich, die - ohne die bisherige Zusammenlegung zu verschlechtern und ohne den Anspruch auf eine wertgleiche Abfindung der betroffenen Teilnehmer zu verletzen - der Klägerin einen vollen Wertausgleich in Land und insbesondere einen flächengleichen Ausgleich in Bauerwartungsland gewährt. Damit sind die gesetzlichen Voraussetzungen für die im Flurbereinigungsplan ausgewiesene Minderabfindung nicht gegeben.

34 Gemäß § 144 Satz 1 Alt. 1 FlurbG kann das Gericht den angefochtenen Verwaltungsakt - hier den Flurbereinigungsplan - selbst durch Urteil ändern. Das Gericht ist damit nicht wie im sonstigen Verwaltungsprozess nach § 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 VwGO auf die Aufhebung und Verpflichtung zur Entscheidung beschränkt, sondern darüber hinaus zur umfassenden Neugestaltung befugt (BVerwG, B.v. 10.5.2007 - 10 B 71.06 - RdL 2007, 221 => RzF - 21 - zu § 144 FlurbG>; BayVGh, U.v. 23.4.2012 - 13 A 09.1420 - RdL 2012, 304 => RzF - 116 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>; Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 144 Rn. 1). Vom Gericht festgesetzte Änderungen sind in einen deklaratorischen und nicht anfechtbaren Plannachtrag zu übernehmen (BVerwG, B.v. 29.3.2007 - 10 B 51.06 - RdL 2007, 219 = RzF 22 zu § 144 => RzF - 22 - zu § 144 FlurbG>).