

RzF - 139 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG

Flurbereinigungsgericht Lüneburg, Urteil vom 09.11.2022 - 15 KF 5/20 (Lieferung 2023)

Leitsätze

1. Umfasst von der Bestandskraft der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung sind alle Faktoren, die im Wertermittlungsrahmen berücksichtigt worden sind (hier insbesondere der Faktor "Nässe"). (amtl. LS)
 2. Für die Beurteilung der Wertgleichheit der Abfindung dürfen nicht einzelne alte mit einzelnen neuen Grundstücken verglichen werden. (amtl. LS)
 3. Bezugspunkt der Entfernungsberechnung ist der Wirtschaftshof. Die Entfernung vom Wirtschaftshof ist keine metrische, sondern eine betriebswirtschaftliche Frage des Einzelfalls, die von den Wegeverhältnissen abhängt. (red. LS)
 4. Der durch eine Drainage erhöhte Ertragswert des Bodens findet unmittelbar in der Bewertung des Bodens seinen Niederschlag. Unterhaltungslasten für Drainagen sind nur in Ausnahmefällen zu berücksichtigen, etwa wenn laufend besonders hohe Kosten für die Unterhaltung erforderlich sind. (amtl. LS)
 5. Eine gesonderte Bewertung eines Beregnungsbrunnens nach § 50 Abs. 4 FlurbG auf dem nicht wieder zugeteilten Einlageflurstück kann nicht erforderlich sein. Der Wert eines Beregnungsbrunnens bzw. sein Nutzungsvorteil kann insoweit durch die Begründung einer Dienstbarkeit erhalten werden. (red. LS)
 6. Ein Sachverständigengutachten, mit dem die Wertgleichheit der Abfindung gerügt werden soll, ist regelmäßig dann nicht verwertbar, wenn es nicht auf den für die Wertgleichheit der Abfindung maßgeblichen Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung (§ 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG), sondern auf einen mehrere Jahre späteren Zeitpunkt abstellt. (amtl. LS)
- Die Belastung eines Flurstücks mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden begründet

7. | regelmäßig lediglich einen vorübergehenden Nachteil nach § 51 FlurbG. (amtl. LS)

Aus den Gründen

...

Entscheidungsgründe

...

Die Bemessung der Landabfindung der Klägerin entspricht den Grundsätzen des § 44 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. §§ 27 bis 33 FlurbG.

...

Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist gegenüber der Klägerin bestandskräftig.

...

Umfasst von der Bestandskraft sind alle Faktoren, die im endgültigen Wertermittlungsrahmen vom 11. August 2015 berücksichtigt worden sind, d. h. neben der Bewertung als Acker- oder Grünland insbesondere etwaige Zu- und Abschläge betreffend etwa die Geländeform, den Wasserhaushalt, Verunkrautungen, Unebenheiten, Senken, Böschungen, Nässe sowie Leitungen (vgl. Seite 109 ff. der Beiakte 001). Soweit die Bestandskraft reicht, ist Klägerin mit Einwendungen gegen die Wertermittlung – auch wenn sie solche nicht ausdrücklich unter dem Stichwort einer Wertermittlungsrüge geltend macht (siehe dazu unter 2. b)) – im vorliegenden Verfahren um die wertgleiche Abfindung ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

Die Wertermittlung stellt einen eigenen Abschnitt des gestuften Verwaltungsverfahrens Flurbereinigung dar. Das Flurbereinigungsverfahren besteht aus den drei miteinander abgestimmten Teilentscheidungen „Anordnungsbeschluss“ (§ 4 FlurbG), „Feststellung des Ergebnisses der Wertermittlung“ (§ 27 ff. FlurbG) und „Flurbereinigungsplan“ (§§ 56 ff. FlurbG). Hinsichtlich jeder Teilentscheidung tragen die von der Entscheidung Betroffenen die Anfechtungslast. Die selbständige Anfechtbarkeit von Teilentscheidungen führt im Ergebnis zu einem gestuften Rechtsschutz, der der Überprüfung einer unanfechtbar gewordenen Teilentscheidung hinsichtlich des durch sie geregelten Rechtsbereichs in einem späteren Rechtsschutzverfahren entgegensteht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.2.2018 – 9 B 26.17 – juris Rn. 9). Eine unanfechtbar gewordene Teilentscheidung hinsichtlich des durch sie geregelten Rechtsbereichs kann daher in einem späteren Rechtsschutzverfahren nicht mehr überprüft werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.8.2019 – 9 B 21.19 – juris Rn. 4; zum Vorstehenden insgesamt: Senatsurteil vom 13.4.2022 – 15 KF 2.19 – juris Rn. 119).

Die Wertermittlung schließt ab mit dem Feststellungsbeschluss nach § 32 FlurbG. Nach dessen Unanfechtbarkeit sind im Abfindungsstreit nach § 59 FlurbG Rügen gegen die Wertermittlung nur noch auf Nichtigkeit zu stützen oder über Nachsichtgewährung gemäß § 134 Abs. 2 und 3 FlurbG zulässig (vgl. dazu Wingerter/Mayr, Flurbereinigungsgesetz, 10. Auflage 2018, Vorb. zu §§ 27 - 33 Rn. 1, § 32 Rn. 7). Von diesen Ausnahmen abgesehen, kann ein Beteiligter Einwendungen gegen die Wertermittlung im Verfahren gegen

den Flurbereinigungsplan grundsätzlich nicht mehr erheben (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 7). Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird einem Teilnehmer zugemutet, sich bereits im Wertermittlungsverfahren über die Bewertung seiner Einlageflurstücke und der seinem Altbesitz benachbarten Grundstücke zu vergewissern und Einwendungen hiergegen rechtzeitig vorzubringen. Benachbart sind jedenfalls Grundstücke in weniger als 100 m Entfernung vom Altbesitz. Unterlässt der Teilnehmer dies, kommt eine nachträgliche Zulassung von Einwendungen gegen die Wertermittlung im Wege der Nachsichtgewährung gemäß § 134 Abs. 2 und 3 FlurbG regelmäßig nicht in Betracht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.6.2017 – 9 B 55.16 – juris Rn. 2; Urteil vom 17.1.2007 – 10 C 2.06 – juris Rn. 20 m. w. N.; Senatsurteile vom 16.2.2016 – 15 KF 32/11 – juris Rn. 38 und vom 18.8.2015 – 15 KF 3/12 – n. v.; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 11).

Vorliegend befinden sich alle neu zugeteilten Abfindungsflurstücke der Klägerin in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihren Einlageflurstücken. Sie hätte sich daher bereits im Wertermittlungsverfahren nicht nur über die Bewertung ihrer Einlageflurstücke, sondern auch über die Bewertung ihrer benachbarten Grundstücke, zu denen ihre Abfindungsflächen gehören, vergewissern und gegebenenfalls Einwendungen vorbringen müssen. Da sie es unterlassen hat, Einwendungen gegen die Wertermittlung ihrer Einlage- und (potentiellen) Abfindungsflurstücke zu erheben, kommt eine Nachsichtgewährung im vorliegenden Verfahren um die wertgleiche Abfindung nicht in Betracht. Gründe für eine Nichtigkeit der Wertermittlung sind weder erkennbar noch geltend gemacht. Die Klägerin ist daher im vorliegenden Abfindungsstreit mit Einwendungen gegen die Wertermittlung – auch wenn sie solche nicht ausdrücklich unter dem Stichwort einer Wertermittlungsrüge geltend macht (siehe dazu unter 2. b)) – sowohl betreffend ihre Einlageflurstücke als auch betreffend ihre Abfindungsflurstücke ausgeschlossen, soweit es sich um Faktoren handelt, die bereits im Wertermittlungsrahmen berücksichtigt worden sind.

...

Insoweit ist vorab darauf hinzuweisen, dass für die Beurteilung der Wertgleichheit der Abfindung stets die gesamte Einlage der gesamten Abfindung gegenüberzustellen ist. Es dürfen also nicht einzelne alte mit einzelnen neuen Grundstücken verglichen oder überhaupt einzelne neue Grundstücke, die möglicherweise Mängel aufweisen, herausgegriffen werden (vgl. Senatsurteil vom 25.1.2022 – 15 KF 17/18 – juris Rn. 42 unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 23.8.2006 – 10 C 4.05 – juris Rn. 14; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44, Rn. 8, m. w. N.).

Dies zugrunde gelegt, hat die Klägerin mit ihren Einwendungen keinen Verstoß gegen das Entsprechungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG darzulegen vermocht. Zu einem großen Teil stellen sich ihr Einwendungen in der Sache als Einwendungen gegen die Wertermittlung dar, auch wenn die Klägerin sie nicht ausdrücklich als Wertermittlungsrügen bezeichnet. Mit Einwendungen gegen die Wertermittlung ist die Klägerin jedoch im vorliegenden Abfindungsstreit ausgeschlossen (siehe dazu bereits unter 2. a)). Soweit ihre Einwendungen in der Sache das Entsprechungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG zum Gegenstand haben, führen ihre Einwendungen nicht auf einen Verstoß gegen den Grundsatz der wertgleichen Abfindung. Dazu im Einzelnen:

Die Klägerin rügt, dass sie drei hofnahe Flächen als Einlageflächen eingebracht habe (Flurstücke L. der Flur M. und O. und Al. [= neu: Q. und R.] der Flur S.), für die keine hofnahen Flächen zugeteilt worden seien. Da eine Entfernungsmehrung von mehr als 100 m vorliege und anderweitige Vorteile der Flurbereinigung nicht ersichtlich seien, hätte ein Ausgleich erfolgen müssen.

Diesem Vorbringen kann nicht gefolgt werden. Ein Verstoß gegen das Entsprechungsgebot des § 44 Abs. 4 FlurbG liegt nicht vor.

Der Bezugspunkt der Entfernungsberechnung ist der Wirtschaftshof. Die Lage des Wirtschaftshofs bleibt auch dann maßgebend, wenn der Grundbesitz ganz oder teilweise verpachtet ist (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 73). In den Entfernungsvergleich sind auch die der Lage nach unverändert gebliebenen Flurstücke einzustellen (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 74). Die Entfernung vom Wirtschaftshof ist jedoch keine metrische, sondern eine betriebswirtschaftliche Frage des Einzelfalls, die von den Wegeverhältnissen abhängt. Fehlen Vorteile der Flurbereinigung, so ist auch schon eine Entfernungsmehrung von unter 100 m auszugleichen (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 71).

Vorliegend hat der Beklagte eine Entfernungsberechnung sowohl der Altflurstücke als auch der Neufurstücke der Klägerin zum Wirtschaftshof in AC. vorgenommen (vgl. Seite 61 f. der Beilage 001). Die mittlere Entfernung der Altflurstücke zum Wirtschaftshof beträgt danach 900 m, die der Neufurstücke 955 m. Es handelt sich danach schon rein rechnerisch um eine geringe Entfernungsmehrung von durchschnittlich 55 m. Betrachtet man ergänzend hierzu den betriebswirtschaftlichen Einzelfall ist zwar zu konstatieren, dass der Klägerin mit den Flurstücken AR., AS. und AT. der Flur X. Flurstücke zugeteilt worden sind, die von ihrem Wirtschaftshof weiter entfernt sind als die nicht wieder zugeteilten Altflurstücke L. der Flur M. und O., P., Q. und R. der Flur S.. Es ist hierbei aber zu berücksichtigen, dass die Neufurstücke AR., AS. und AT. der Flur X. an die wieder zugeteilten Altflurstücke T. und W. der Flur X. angrenzen und somit keine zusätzliche „neue“ Entfernung zur Flächenbewirtschaftung hinzukommt. Zudem ist das hofnahe und wieder zugeteilte Altflurstück N. der Flur S. um das Flurstück AQ. der Flur S. vergrößert worden. Weiterhin sind der Klägerin die von ihrem Wirtschaftshof am weitesten entfernten Altflurstücke Y. und AA. der Flur AB. nicht wieder zugeteilt worden. Schließlich hat die Klägerin – entgegen ihrer Auffassung – Vorteile durch die Flurbereinigung jedenfalls in der Form eines höheren Zusammenlegungsgrades erhalten, so dass ein Ausgleich für die Entfernungsmehrung nicht geboten war.

Die Klägerin macht des Weiteren geltend, dass die Abfindung mehr Drainagen aufweise als die Einlage. Die Einlageflurstücke L. der Flur M. und O. und Al. (= neu: Q. und R.) der Flur S. hätten keine Drainage gehabt. Die jetzt mit der Abfindung zugeteilten Grundstücke verfügten „wahrscheinlich“ alle über eine Drainage bzw. sei eine solche zwingend erforderlich. Die zusätzlichen Unterhaltungslasten durch die Mehrzuteilung von Drainagen seien im Rahmen der Wertgleichheit der Abfindung nicht berücksichtigt worden.

Einen Verstoß gegen das Entsprechungsgebot hat die Klägerin damit nicht dargelegt.

Für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis nach § 28 FlurbG in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den diese bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewähren können. Für den Nutzwert im Sinne dieser Vorschrift sind neben den im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen die Feuchtigkeitsverhältnisse von wesentlicher Bedeutung. Das Wasser ist für die Ertragsfähigkeit des Bodens ebenso wichtig wie seine chemische, physikalische und biologische Beschaffenheit; es bildet zusammen mit dem Klima eine maßgebliche Grundlage der Ertragsfähigkeit und Bewirtschaftbarkeit des Bodens. Im Hinblick auf diese enge Beziehung zwischen Bodenbeschaffenheit und dem natürlichen Wasserhaushalt müssen die Wasserverhältnisse in der Regel bei der Beurteilung des Bodens miterfasst werden. Etwaige ungünstige Wasserverhältnisse werden unmittelbar im Bodenwert oder durch entsprechende Abschläge berücksichtigt. Sind ursprüngliche Mängel im Bodenwasserhaushalt durch Dränung behoben, bleibt kein Raum für eine Wertminderung oder einen Abschlag. Andererseits ist aber auch ein Zuschlag für eine durchgeführte Dränung nicht angebracht, weil der durch die Dränung erhöhte Ertragswert unmittelbar in der Bewertung seinen Niederschlag findet (vgl. Senatsurteil vom 21.6.1978 – F

OVG A 28/76 – [RzF 30 zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#); BayVGh, Urteil vom 20.4.2004 – 13 A 02.718 – juris Rn. 28 f.). Ebenso wenig ist eine gesonderte Wertermittlung für Dränanlagen erforderlich, da ein besonderer selbständiger Vermögenswert neben dem vorstehend beschriebenen Nutzen nicht vorliegt. Der Wert einer Dränanlage hat nach deren Fertigstellung in der Regel nur im Zusammenhang mit dem physikalisch, chemisch und biologisch verbesserten Boden Bedeutung; er kommt in der erhöhten Ertragsfähigkeit des Bodens selbst zum Ausdruck (vgl. BayVGh, Urteil vom 20.4.2004 – 13 A 02.718 – juris Rn. 29).

Eine andere Beurteilung ist allenfalls dann angebracht, wenn es sich um eine Dränanlage handelt, die sich noch nicht in dem zu erwartenden Umfang auf die Bodenverhältnisse ausgewirkt hat, oder wenn sie zeitlich erst 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. Eine Abrechnung von der Wertzahl wäre daneben nur in Ausnahmefällen zulässig, in denen Dränageanlagen laufend besonders hohe Kosten für ihre Unterhaltung erfordern (vgl. Senatsurteil vom 21.6.1978 – F OVG A 28/76 – [RzF 30 zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)).

Ein Teilnehmer muss ein drainiertes Grundstück auch dann hinnehmen, wenn er selbst kein solches eingebracht hatte. Dürften drainierte Grundstücke nur den früheren Eigentümern solcher Grundstücke zugeteilt werden, so könnte in vielen Fällen eine Flurbereinigung nicht durchgeführt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 15.10.1974 – V C 56.73 – juris Rn. 15; Beschluss vom 2.7.1964 – I B 101.64 – juris; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 41).

Dies zugrunde gelegt, kann die Klägerin nicht bemängeln, dass ihre Abfindung „wahrscheinlich“ mehr Drainagen aufweise als ihre Einlage. Sie kann im vorliegenden Abfindungsstreit auch nicht mit Erfolg einwenden, dass die zusätzlichen Unterhaltungslasten durch die Mehrzuteilung von Drainagen nicht berücksichtigt worden seien. Zwar wird die Auffassung vertreten, dass die Wertermittlung die Unterhaltungslasten berücksichtigen müsse, wenn ein Teilnehmer ein drainiertes Grundstück zugeteilt bekomme, obwohl er selbst kein solches eingebracht habe (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 41 unter Bezugnahme auf BayVGh, Urteil vom 17.2.1983 – 13 A 80 A.1985 – [RzF 69 zu § 44 Abs. 2 FlurbG](#)). Unabhängig davon, dass die Wertermittlung vorliegend bestandskräftig geworden ist (siehe dazu unter 2. a)), kommt eine solche Berücksichtigung von Unterhaltungslasten – wie dargelegt – jedoch allenfalls dann in Betracht, wenn die Dränageanlagen laufend besonders hohe Kosten für ihre Unterhaltung erfordern (vgl. Senatsurteil vom 21.6.1978 – F OVG A 28/76 – [RzF 30 zu § 28 Abs. 1 FlurbG](#)). Dies ist hier nicht erkennbar. Die Klägerin hat schon nicht substantiiert vorgetragen, auf welchen Einlage- und Abfindungsflächen sich konkret Drainagen befinden sollen. Sie macht lediglich geltend, dass die mit der Abfindung zugeteilten Grundstücke „wahrscheinlich“ alle über eine Drainage verfügten bzw. eine solche zwingend erforderlich sei. Sie hat in der Folge auch nicht ansatzweise dargelegt, mit welchen konkreten Unterhaltungslasten – das Vorhandensein einer Drainage unterstellt – überhaupt zu rechnen wäre und wie hoch diese ungefähr wären. In der mündlichen Verhandlung ist hierzu seitens der Klägerin lediglich vorgetragen worden, dass die Drainagen gespült werden müssten und dass der Boden teilweise aufgedrückt werden müsse, um die Drainagen überhaupt zu finden. Der Beklagte hat dem entgegengehalten, dass von den neu zugeteilten Flächen die Flurstücke AR. und AS. der Flur X. drainiert seien. Diese Flurstücke habe die Klägerin jedoch nicht in Nutzung genommen, so dass auch keine Erfahrungen bzw. Angaben zu der Unterhaltung der Drainagen vorlägen. Nach seiner, des Beklagten, Kenntnis, seien die Drainagen in diesem Bereich nicht besonders aufwendig zu unterhalten. Fehlen damit jedoch konkrete Angaben zu laufenden und besonderes hohen Unterhaltungslasten durch die Mehrzuteilung von Drainagen, kann die Klägerin auch nicht ihre fehlende Berücksichtigung rügen.

Die Klägerin rügt zudem, dass sich der auf dem Einlageflurstück AI. (neu: Q. und R.) der Flur S. befindliche Beregnungsbrunnen durch die fehlende Wiederzuteilung des Flurstücks nun nicht mehr auf ihren Eigentumsflächen befinde. Zum einen sei das Grundstück, auf dem sich der Beregnungsbrunnen befinde, mit einem höheren Wert zu bewerten. Zum anderen müsse der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz zur künstlichen Beregnung erhalten bleiben, wenn dies – wie hier – betrieblich nötig sei. Die Sicherung des Zugangs über eine Dienstbarkeit sei nicht ausreichend.

Auch mit diesem Vorbringen hat die Klägerin keinen Verstoß gegen das Entsprechungsgebot dargelegt.

Entgegen der Auffassung der Klägerin führt der Beregnungsbrunnen auf dem Flurstück Q. der Flur S. zu keiner höheren Bewertung des nicht wieder zugeteilten Einlageflurstücks. Zwar sind nach § 28 Abs. 2 FlurbG die wesentlichen Bestandteile nach § 50 Abs. 4 FlurbG getrennt zu bewerten. Sie sind gesondert abzufinden, und zwar in gleichartigen Bestandteilen, in Land oder in Geld (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 50 Rn. 16). Für bauliche Anlagen, z. B. Brunnen, ist nach § 29 Abs. 3 und 4 FlurbG der Verkehrswert zu ermitteln; sie sind möglichst in Ersatzbauwerken, sonst in Geld abzufinden (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 50 Rn. 17). Eine gesonderte Bewertung des Brunnens nach § 50 Abs. 4 FlurbG auf dem nicht wieder zugeteilten Einlageflurstück Q. der Flur S. war vorliegend jedoch nicht erforderlich. Denn im Rahmen der wertgleichen Abfindung ist unter anderem zu berücksichtigen, ob der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz zur künstlichen Beregnung erhalten bleibt, wenn diese betrieblich nötig ist, bzw. ob ein Hausbrunnen benutzbar bleibt; er kann auch durch ein Wasserbezugsrecht ersetzt werden (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44 Rn. 32; BayVGh, Urteile vom 15.5.1987 – 13 A 86.01844 – RzF 86 zu § 44 Abs. 2 FlurbG und vom 26.2.1981 – 128 XIII 78 – RzF 65 zu § 44 Abs. 2 FlurbG). Der Wert eines Beregnungsbrunnens bzw. sein Nutzungsvorteil kann insoweit durch die Begründung einer Dienstbarkeit erhalten werden (vgl. BayVGh, Urteil vom 26.2.1981, a. a. O.).

Dies ist vorliegend geschehen. Die Nutzung des Beregnungsbrunnens auf dem Altflurstück Q. der Flur S., welches der Teilnehmerin BA. mit der Ordnungsnummer BB. zugeteilt worden ist, wird im Flurbereinigungsplan dahingehend geregelt und abgesichert, dass im Grundbuch zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurstücke AQ. und N. der Flur S. – und dies ist derzeit die Klägerin – die Berechtigung eingetragen wird, den Beregnungsbrunnen jederzeit zu benutzen und auf seine Kosten zu unterhalten. Dass die Sicherung des Zugangs über eine Dienstbarkeit nicht ausreichend wäre, ist aufgrund der grundbuchrechtlichen Absicherung nicht erkennbar.

...

Die Klägerin macht geltend, dass das neu zugeteilte Abfindungsflurstück AR. der Flur X. für den Gemüseanbau nicht geeignet sei.

Sie trägt insoweit vor, dass der Sachverständige BE. in seinem Gutachten vom 6. Februar 2020 zu dem Ergebnis komme, dass auf diesem Flurstück ein gleichmäßiges Gedeihen von Gemüsepflanzen unmöglich sei, da sich Bereiche mit sehr leichtem, humusarmem Sandboden mit Bereichen mit Staunässe und steinigem Boden abwechselten und insoweit ein inhomogener Boden vorliege. Aus diesem Grund habe der Pächter AD. die Fläche nicht übernommen.

Mit diesem Vorbringen und dem Gutachten des Sachverständigen BE. vom 6. Februar 2020 hat die Klägerin keinen Abfindungsmangel dargelegt, der im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigen wäre.

Erstens ist das Gutachten des Sachverständigen BE. bereits deshalb nicht geeignet, einen Abfindungsmangel darzulegen, weil darin einzelne Flurstücke miteinander verglichen werden. Wie bereits dargelegt, sind jedoch nicht einzelne alte mit einzelnen neuen Grundstücken zu vergleichen. Vielmehr ist für die Beurteilung der Wertgleichheit der Abfindung stets die gesamte Einlage der gesamten Abfindung gegenüberzustellen (vgl. Senatsurteil vom 25.1.2022 – 15 KF 17/18 – juris Rn. 42 unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 23.8.2006 – 10 C 4.05 – juris Rn. 14; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 44, Rn. 8, m. w. N.). Dies ist in dem Gutachten nicht geschehen.

Zweitens hätte die Klägerin ihre in dem Gutachten des Sachverständigen BE. enthaltenen Einwendungen betreffend das Abfindungsflurstück AR. der Flur X. schon im Verfahren der Wertermittlung erheben müssen. Denn die Einwendungen der Klägerin hinsichtlich der minderen Bodenqualität, des Steingehalts und der Nässe betreffen Merkmale, die als Bestandteile der allgemeinen Ertragsbedingungen des Bodens in die bestandskräftige Bewertung nach § 28 FlurbG eingeflossen sind (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 28 Rn. 11 m. w. N.). Dies gilt insbesondere auch für die gerügte Nässe des Flurstücks (vgl. Senatsbeschluss vom 21.10.2015 – 15 MF 13/15 – juris Rn. 26). Denn im Hinblick auf die enge Beziehung zwischen Bodenbeschaffenheit und dem natürlichen Wasserhaushalt müssen – wie dargelegt – die Wasserverhältnisse in der Regel bei der Beurteilung des Bodens miterfasst werden (siehe hierzu bereits unter 2. b) bb) (2)). Dies ist vorliegend durch Ziffer 2.2 (Wasserhaushalt) und 2.6 (Nässe) des Wertermittlungsrahmens auch geschehen (vgl. Seite 109 der Beiakte 001). Es handelt sich damit bei den gerügten Mängeln um wesentliche Faktoren, die bereits bei der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung berücksichtigt wurden. Gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung vom 7. Dezember 2011 in der Fassung der Änderung vom 1. August 2015 hat die Klägerin keine Einwendungen erhoben. Da es sich bei dem Abfindungsflurstück AR. der Flur X. um eine Nachbarfläche zum Einlageflurstück T. der Flur X. handelt, wäre ihr dies jedoch zuzumuten gewesen, so dass der Klägerin nunmehr auch keine Nachsicht gewährt werden kann (siehe hierzu unter 2. a)). Es ist auch nicht zu erkennen, dass die vorgetragenen Mängel erst nachträglich erkennbar geworden seien.

Drittens stellt das Gutachten des Sachverständigen BE. auf einen falschen Zeitpunkt ab. Maßgebend für die Feststellung der Wertgleichheit der Abfindung ist gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG der Zeitpunkt, in dem die vorläufige Besitzeinweisung wirksam wird. Das ist vorliegend der 1. Oktober 2015. Das Gutachten basiert jedoch auf einem Ortstermin, der erst am 13. Februar 2019 stattgefunden hat. Die Grundstücksverhältnisse zu diesem späteren Zeitpunkt sind jedoch nicht relevant für die Feststellung der Wertgleichheit von Einlage und Abfindung. Soweit die Klägerin bemängelt, dass der Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens im für die Feststellung der Wertgleichheit maßgebenden Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung noch nicht wissen könne, welche Grundstücke ihm endgültig zugeteilt würden, und dass es ihm daher stets unmöglich wäre, die Gesamtabfindung durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen, kann dem nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt, wird einem Teilnehmer nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zugemutet, sich bereits im Wertermittlungsverfahren über die Bewertung seiner Einlageflurstücke und der seinem Altbesitz benachbarten Grundstücke zu vergewissern und Einwendungen hiergegen rechtzeitig vorzubringen. Vorliegend befinden sich alle neu zugeteilten Abfindungsflurstücke der Klägerin in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihren Einlageflurstücken, so dass sie insoweit bereits im Wertermittlungsverfahren Einwendungen hätte vorbringen müssen (siehe hierzu unter 2. a)).

...

Aber auch der Einwand der Klägerin, das Flurstück AR. der Flur X. sei mit Kartoffelzystennematoden (PA 2 und 3) und mit Kohlhernie belastet, vermag aus mehreren Gründen nicht auf einen Abfindungsmangel zu führen.

Zwar ist es zutreffend, dass für das Abfindungsflurstück AR. der Flur X. durch eine Untersuchung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen aus dem Jahr 2016 der Nachweis der Kohlhernie geführt (vgl. Seite 64 f. der Beiakte 001) sowie der Befall der Fläche mit Kartoffelzystennematoden festgestellt wurde (vgl. Seite 68 ff. der Beiakte 001). Ebenso wurde für die Abfindungsflurstücke AQ. der Flur S. und AS. der Flur X. der Nachweis der Kohlhernie geführt (vgl. Seite 64 f. der Beiakte 001); ein Befall mit Kartoffelzystennematoden wurde für diese Abfindungsflurstücke nicht festgestellt (vgl. Seite 83 f. der Beiakte 001). Eine Wertgleichheit von Einlage und Abfindung ist insoweit jedoch bereits deshalb gegeben, weil gleichermaßen auch mehrere Einlageflurstücke der Klägerin mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden befallen sind. So wurde auch für die Einlageflurstücke K. und L. der Flur M., N., Q. und R. der Flur S. sowie T. der Flur X. der Nachweis der Kohlhernie geführt (vgl. Seite 64 f. der Beiakte 001) und für die Einlageflurstücke E. und F. der Flur G. und H. der Flur I. ein Befall der Fläche mit Kartoffelzystennematoden festgestellt (vgl. Seite 73 ff. der Beiakte 001). Der Befall mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden betrifft damit sowohl abgegebene Flächen der Klägerin als auch neu zugeteilte Flächen. Der Beklagte hat insoweit – von der Klägerin unwidersprochen – ausgeführt, dass die Klägerin bezüglich Nematoden 5,6086 ha belastete Flächen abgegeben und 4,9536 ha belastete Flächen neu erhalten habe; zudem seien 5,8681 ha mit Hernie belastete Flächen abgegeben worden und 6,9147 ha belastete Flächen zugewiesen worden. Vor diesem Hintergrund ist bei dem gebotenen Vergleich der gesamten Einlage mit der gesamten Abfindung keine Verschlechterung, sondern eine Wertgleichheit gegeben.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass es sich bei dem Befall mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden allenfalls um einen vorübergehenden Nachteil nach § 51 FlurbG und nicht um einen fortwährenden wertbestimmenden Faktor handelt.

Für die Beantwortung der Frage, ob ein Umstand ein fortwährender wertbestimmender Faktor i. S. v. § 44 Abs. 2 FlurbG ist, weil er auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung eines Grundstücks wesentlichen Einfluss hat, oder ob er lediglich einen vorübergehenden Nachteil i. S. v. § 51 Abs. 1 FlurbG darstellt, ist auf den für die Beurteilung der Wertgleichheit der Landabfindung maßgeblichen Zeitpunkt abzustellen, im Falle einer vorläufigen Besitzeinweisung gemäß § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG mithin auf den darin bestimmten Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.2008 – 9 C 1.08 – juris Rn. 14). Nach § 44 Abs. 1 Satz 4 FlurbG ist im – hier gegebenen – Fall einer vorläufigen Besitzeinweisung für die Beurteilung der Wertgleichheit der Landabfindung der Zeitpunkt maßgeblich, in dem die vorläufige Besitzeinweisung wirksam wird. Der so bestimmte Zeitpunkt ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht nur für die Bemessung der Landabfindung (§ 44 Abs. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. §§ 27 ff. FlurbG) maßgeblich, sondern auch für alle den Grundstückswert bestimmenden Merkmale einschließlich der konkreten Nutzungsmöglichkeiten durch den betroffenen Teilnehmer und damit auch für die Gestaltungsmerkmale des § 44 Abs. 2 bis 4 FlurbG. Gestaltungs Gesichtspunkte, die erst nach diesem Zeitpunkt aufgetreten sind, können für die Feststellung der Wertgleichheit und Abfindung grundsätzlich keine Berücksichtigung mehr finden (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.2008, a. a. O., Rn. 13 m. w. N.).

Mit dem Ausgleichsanspruch gemäß § 51 Abs. 1 FlurbG hat der Gesetzgeber eine Ausgleichsmöglichkeit für vorübergehende Wertunterschiede eröffnet, die weder bei der Schätzung noch bei der Landabfindung berücksichtigt werden können. Denn eine dauernde Minderung des Nutzungswerts eines Grundstücks wird in der Regel schon bei der Schätzung nach § 28 Abs. 1 FlurbG berücksichtigt. Soweit dabei Umstände, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung wesentlichen Einfluss haben, nicht entsprechend berücksichtigt werden können, sind feststellbare dauernde oder langjährige Beeinträchtigungen im Rahmen der Landabfindung nach § 44 Abs. 2 FlurbG zu beachten, um die geforderte Wertgleichheit der Landabfindung herbeizuführen (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.2008 – 9 C 1.08 – juris Rn. 14 m. w. N.). Wertbestimmende Umstände, die im vorstehenden Sinne nicht fortwährender Natur sind, sondern nur einen vorübergehenden Unterschied zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung

begründen (§ 51 Abs. 1 Alt. 1 FlurbG) sowie andere vorübergehende Nachteile einzelner Teilnehmer, die das Maß der den übrigen Teilnehmern entstehenden gleichartigen Nachteile erheblich übersteigen (§ 51 Abs. 1 Alt. 2 FlurbG), sind dagegen nach § 51 Abs. 1 FlurbG durch Geld oder in anderer Art auszugleichen. Ob ein Umstand fortwährender oder nur vorübergehender Natur ist, kann folglich nur aufgrund einer einheitlichen Beurteilungsgrundlage, mithin nur bei Zugrundelegung desselben maßgeblichen Zeitpunkts bestimmt werden. Demgemäß kommt es auch für einen sich aus einem vorübergehenden Wertunterschied zwischen Einlage und Abfindung ergebenden Ausgleichsanspruch nach § 51 Abs. 1 FlurbG im Fall einer vorläufigen Besitzeinweisung auf den Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens an (vgl. BVerwG, Urteil vom 10.12.2008, a. a. O., Rn. 14).

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass der Befall mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden im maßgeblichen Zeitpunkt der vorläufigen Besitzeinweisung zum 1. Oktober 2015 als lediglich vorübergehender Nachteil im Sinne des § 51 FlurbG anzusehen ist (vgl. zur Frage der Beeinträchtigung der Abfindung durch Kartoffelnematoden auch: BayVGH, Urteil vom 19.4.1968 – 60 VII 66 – RzF 25 zu § 44 Abs. 2 FlurbG). Es handelt sich um Pflanzenkrankheiten, deren Erreger zwar viele Jahre im Boden überdauern können, die aber den Anbau von Getreide und Gemüse nicht unmöglich machen. Bestes Beispiel hierfür ist das der Klägerin „alt wie neu“ zugeteilte Flurstück T. der Flur X., welches von der Klägerin im Gespräch vom 13. Januar 2015 mit dem Beklagten als eine ihrer besten Flächen bezeichnet wurde (vgl. Seite 102 der Beiakte 001). Dieses Flurstück ist ebenfalls mit Kohlhernie und Kartoffelzystennematoden belastet und wurde trotz dieser Belastung – unbestritten – durch den Pächter AD. zum Gemüseanbau genutzt. Sowohl Kohlhernie als auch Kartoffelzystennematoden sind zudem bekämpfbar. Als landwirtschaftlich-anbautechnische Gegenmaßnahmen werden – von den sachkundigen landwirtschaftlichen Beisitzern des Senats – im Wesentlichen jeweils Anbaupausen, langfristige Fruchtfolgen sowie der Anbau resistenter Sorten empfohlen (vgl. ergänzend zur Kohlhernie: <https://de.wikipedia.org/wiki/Kohlhernie>; zu Kartoffelzystennematoden: <https://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/pflanzenschutz/psd/kartoffelzystennematoden.htm>).

Handelt es sich damit allenfalls um einen vorübergehenden Nachteil, gibt § 51 Abs. 1 FlurbG einen selbständigen Anspruch auf Ausgleich, der von den Abfindungsansprüchen unabhängig ist. Er muss daher ausdrücklich geltend gemacht werden (vgl. Wingerter/Mayr, a. a. O., § 51 Rn. 17). Dies ist hier – soweit erkennbar – nicht erfolgt.

...