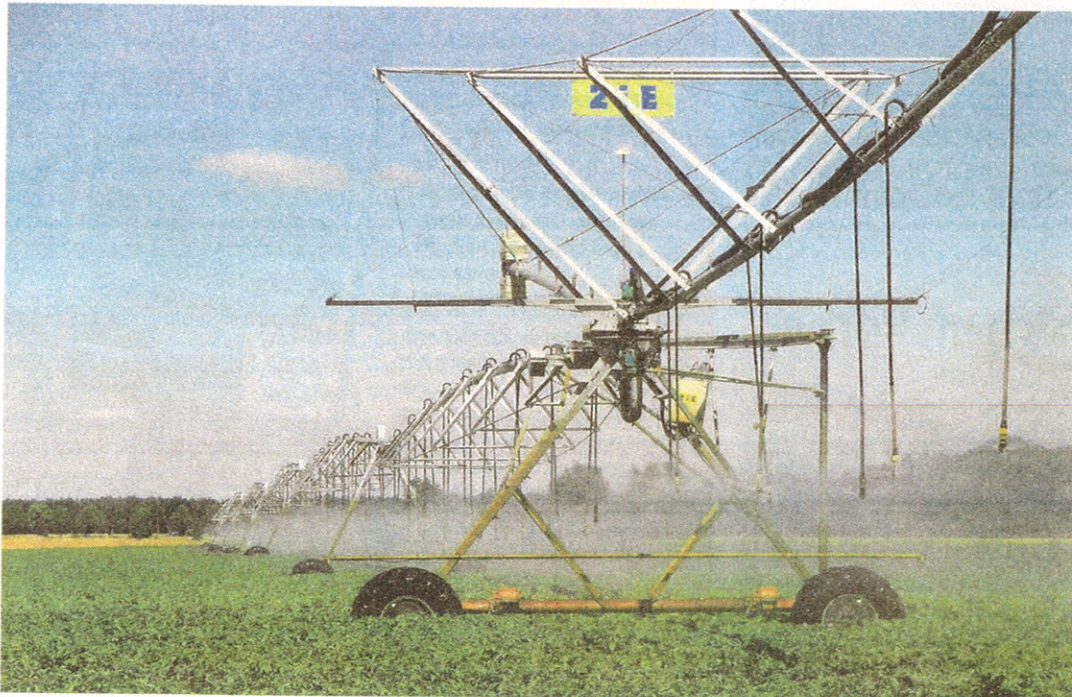


# Der Grundsatz „Land für Land“

**Landabfindung** Einer der wesentlichen Kerngedanken jeder Flurbereinigung lautet, dass jeder Teilnehmer mindestens wertgleich in Land abgefunden werden soll. (§ 44 FlurbG). Den Wert, den ein Betroffener in das Verfahren einbringt, muss er also auch wieder erhalten. Über diesen Grundsatz hinaus kann der Teilnehmer aber wenig verlangen, wie ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Sachsen-Anhalt bestätigt.



Eine betriebsnotwendige Beregnungsanlage kann den Wert einer Fläche mitbestimmen.

Nach ständiger Rechtsprechung besteht kein Anspruch auf Land in einer bestimmten – beispielsweise hofnahen – Lage, in besonders gut zu bewirtschaftender Form oder Größe oder auf Abfindung mit den alten Grundstücken. Zwar kann die Flurbereinigungsbehörde bei der Abwägung hinsichtlich der Neugestaltung des Flurbereinigungsgebiets auf besondere Belange der Teilnehmer Rücksicht nehmen. Dazu verpflichtet, alle von den Teilnehmern genannten Interessen zu berücksichtigen, ist sie aber nicht. Auch eine Abfindung in Geld ist nur in Ausnahmen möglich.

Ob ein Teilnehmer tatsächlich wertgleich abgefunden worden ist, auf diese Frage muss die Flurbereinigungsbehörde besonders achten, denn an dieser Stelle greifen die Verfahrensabschnitte „Wertermittlung“ und „wertgleiche

Abfindung“ eng ineinander. Es kommt also schon bei der Wertermittlung darauf an, dass Einlage- und Abfindungsflächen richtig bewertet worden sind.

## Nachbarflächen prüfen

Die Tatsache, dass kein Anspruch auf eine bestimmte Größe, Form oder Lage besteht, führt zu dem Schluss, dass ein Teilnehmer theoretisch mit jeder Fläche im Flurbereinigungsgebiet abgefunden werden kann. Er kann deshalb auch die Wertfestsetzung jedes Grundstücks im Flurbereinigungsgebiet anfechten. Tatsächlich ist es nicht möglich, alle Flächen zu prüfen, rechtlich verpflichtet sind die Teilnehmer aber, schon im Wertermittlungsverfahren auf die korrekte Bewertung der benachbarten Grundstücke zu achten – und derjenigen Grundstücke, die ihnen sonst

zugeteilt werden könnten, beispielsweise weil die Flurbereinigungsbehörde das zugesagt hat. Als benachbart gilt ein Grundstück zumindest dann, wenn es weniger als 100 Meter entfernt ist.

Die Flächen sollen in möglichst großen Grundstücken ausgewiesen werden, die mit modernen Maschinen sinnvoll zu bewirtschaften sind. Ein neues, 20 Hektar großes Flurstück, das durch ein anderes, zehn Meter breites Flurstück, von einem Wirtschaftsweg getrennt wird, zeugt daher von einer fehlerhaften Zusammenlegung. Außerdem sollte die Behörde darauf achten, dass die Landabfindung hinsichtlich der Bodengüte, der Entfernung zum Wirtschaftshof, der Ortslage sowie hinsichtlich des Zuschnitts in etwa den alten Grundstücken entspricht, um die betrieblichen Strukturen nicht zu gefährden.

In einem Fall, über den das Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt 2010 entschieden hatte (Urteil vom 7. Dezember 2010, Az. 8 K 4/09) hatte eine Teilnehmerin eines Flurbereinigungsverfahrens gegen die Zuteilung eines Flurstücks geklagt, nachdem sie zunächst erfolglos Widerspruch eingelegt hatte. In das Verfahren eingebracht hatte sie unter anderem eine Fläche von 0,3205 Hektar und dafür eine Fläche von 0,3194 Hektar neu zugeteilt bekommen. Die Klage war erfolgreich – das Gericht urteilte, dass die Zuteilung nach Lage und Form das Interesse der Klägerin an einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Fläche nachhaltig beeinträchtigt und dass die Abfindung insoweit nicht wertgleich und damit rechtsfehlerhaft war.

## Neues Flurstück zugeteilt

Daraufhin erhielt die Klägerin von der Flurbereinigungsbehörde ein neues Flurstück zugeteilt, ebenfalls mit der Fläche von 0,3194 Hektar. Gegen diese neue Zuteilung erhob sie erneut Klage. Das Abfindungsflurstück lag gegenüber der Einlagefläche, nur um acht Meter östlich verschoben und war etwa zehn Meter länger und einen Meter schmaler. Es hatte einen größeren Abstand zur Wohnbebauung, die sich nördlich des Verfahrensgebiets befand.

Die Klägerin wandte nun ein, das Vorgewende vergrößere sich in dieser Form der Zuteilung. Sie rügte zudem, das Abfindungsflurstück sei mit einer Entfernung von zehn Metern zur nächsten Bebauung zu weit von ihr entfernt. Sie könne das Flurstück deshalb erst als Bauland nutzen, wenn der Trennstreifen bebaut sei. Was die Klägerin damit sagen wollte: Die von ihr in das Verfahren eingebrachte Fläche habe wegen der Ortsnähe einen besonderen Wert, also müsse es auch höher bewertet



LAND & Forst-Serie

Flurbereinigung



Zum Thema Flurbereinigung gibt es viele gerichtliche Entscheidungen. Eingebettet in den jeweiligen Verfahrensschritt erläutern die Rechtsanwälte Thorsten Giehler und Alexander Völke aus Helmstedt in einer sechsteiligen Serie interessante und wichtige Urteile und ihre Bedeutung für die Teilnehmer des Verfahrens.

Thema	Ausgabe
Flurbereinigungsbeschluss	8
Wertermittlung	9
■ Landabfindung I	10
Landabfindung II	11
Planwunschverhandlung	12
Termine und Fristen	13

werden, beziehungsweise ihr müsste höherwertiges Land zugeteilt werden. Sie rügte außerdem die Form und die Beschaffenheit des neu zugeteilten Grundstücks im Vergleich zu einem weiteren Teilnehmer. Außerdem bemängelte sie, dass das Einlageflurstück eine Beregnungsanlage besitzt, die nun einem anderen Teilnehmer zugewiesen wurde.

Zweite Klage verloren

Das Gericht stellte fest: Neben den reinen Grundstückswerten kommen noch weitere Faktoren in Betracht, die den Gesamttauschwert, also den Wert der konkreten Gesamtabfindung beeinflussen und damit in Ansatz gebracht werden müssen. Trotz richtiger Bewertung der Flächen kann die Wertgleichheit von Einlage und Abfindung durch die Gestaltung der Abfindung, das Zusammentreffen von Böden unterschiedlicher Qualität oder andere Umstände in Frage gestellt sein. Das sei hier aber nicht der Fall, urteilte das Gericht und wies die Klage als unbegründet ab. Die Flurberei-

nigungsbehörde habe ihr planerisches Gestaltungsermessen ordnungsgemäß ausgeübt.

Die eigentlichen Grundstückswerte seien wertgleich. Da diese reinen Werte aber nicht den ausschließlichen Maßstab bei der Landabfindung darstellen, beurteilten die Richter die konkrete Abfindung noch anhand einer „Gesamt-schau“. Doch ein Anspruch auf Abfindung mit einem in Größe und Zuschnitt deckungsgleichen Grundstück besteht grundsätzlich nicht. Auch Bewirtschaftungs-nachteile konnte das Gericht nicht erkennen, das ergab sich bereits aus den Maßen des Einlageflurstücks (Länge: 172 Meter, Breite: 19 Meter) gegenüber dem Abfindungsflurstück (Länge 160,9 Meter, Breite: 19,9 Meter).

Kein Bauerwartungsland

Auch dem Einwand der Klägerin, es fehle bei dem Abfindungsgrundstück an einem ausreichend engen räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung – wie das ihrer Ansicht nach auch bei den eingebrachten Flächen der Fall sei – erteilte das Gericht eine Absage. Zwar könne in bestimmten Fällen für das eingebrachte Grundstück ein über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehender Verkehrswert bestehen, dieser hänge jedoch von den örtlichen Verhältnissen ab. Insbesondere müsse



Foto: hapo/landpixel

Die Grundstücke sollen möglichst groß ausgewiesen werden, damit sie mit modernen Maschinen sinnvoll bewirtschaftet werden können.

der zukünftige Zweck der Fläche durch eine entsprechende Planung oder aus den äußeren Umständen erkennbar sein. Während das Gericht noch im ersten Verfahren zu Gunsten der Klägerin hier eine „Verfestigung“ in Richtung Baulanderwartung angenommen hatte, lehnte sie das in diesem Verfahren (drei Jahre später) ab, denn tatsächlich hatte sich diese Erwartung nicht erfüllt. Entsprechend müsse die Klägerin auch nicht mit einem näher an der Wohnbebauung liegenden Flurstück abgefunden werden.

Die Beregnungsanlage

Auch was die nicht wieder zugeteilte Beregnungsanlage betrifft, unterlag die Klägerin vor Gericht. Zwar soll die Landabfindung in der Nutzungsart, Beschaffenheit, Bodengüte und

Entfernung zum Wirtschaftshof den alten Grundstücken entsprechen, um zu verhindern, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Hofes absinkt. Es besteht jedoch gerade kein Anspruch darauf, ein Grundstück mit bestimmten Eigenschaften zu fordern. Die Klägerin konnte in diesem Fall auch nicht darlegen, warum die Beregnungsanlage

für sie zwingend notwendig war, denn ihre wirtschaftliche Existenz war nicht gefährdet, auch ohne die Anlage.

Fazit

Das Urteil des Oberverwaltungsgerichts bestätigt den Grundsatz, dass kein bestimmter Anspruch auf Lage, Größe, Zuschnitt oder irgendwelche Vorteile besteht. Die Behörde hat ein Planungsermessen, das sie ordnungsgemäß ausüben und dabei viele Interessen im Kreis der Teilnehmer berücksichtigen muss. Auch Interessen, die über den ermittelten reinen Grundstückswert hinausgehen, müssen angemessen beachtet werden. Besondere Umstände, wie etwa eine betriebsnotwendige Beregnungsanlage, können zusätzlich wertbildend sein.

Einwendungen müssen Substanz haben

Einwendungen, die bei Zuweisung der Abfindungsflächen immer wieder zu hören sind, wie beispielsweise der Vorwurf,

- dass die „neuen Flächen weniger Bodenpunkte haben“;
- dass man „hauptsächlich Flächen im Norden des Flurbereinigungsgebietes zurückerhalten hat, die besten Flächen bekanntermaßen aber im Südwesten liegen“;
- dass Flurstücke „mit hoher Wertigkeit eingebracht wurden, jedoch dafür Flurstücke mit geringer Wertigkeit zurückgegeben worden sind“;
- dass man die „Wertigkeit der neu zugeteilten Grundstücke vorher gar nicht prüfen konnte“; sind zu pauschal und generell nicht erfolgreich. Soweit die Qualität einer einzelnen

Fläche bemängelt wird, kann es sein, dass dies bereits durch eine bessere Qualität an anderer Stelle ausgeglichen oder dass insgesamt mehr Fläche zugeteilt wurde. Die pauschale Behauptung „besserer“ Flächen hat generell zu wenig Substanz, um damit etwas zu erreichen.

Betroffene Teilnehmer müssen ganz konkret darlegen, warum die wertgleiche Abfindung hier nicht erreicht worden ist, warum es also einen Wertunterschied zwischen Einlage- und Abfindungsfläche gibt. So ließe sich beispielsweise gut argumentieren, dass ein Verstoß bei der Wertermittlung vorliegt, dass etwa ein wertbildendes Merkmal einer Fläche nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurde.