

Flächen im „öffentlichen Dienst“

Landabfindung Auch wenn die Flurbereinigung grundsätzlich privatnützigen Interessen dienen muss, erlaubt das Flurbereinigungsgesetz, dass in dem Verfahren in geringem Umfang auch Land für sogenannte öffentliche Anlagen bereitgestellt werden darf. Wie das geschieht und was betroffene Teilnehmer dafür in Kauf nehmen müssen – das beschäftigt auch die Gerichte. Lesen Sie mehr im folgenden Beitrag.



Die Behörde muss ihr Ermessen richtig ausüben, wenn sie ein Grundstück belasten will.

Die Flurbereinigungsbehörde selbst darf öffentliche Anlagen weder planen noch herstellen. Es ist vielmehr so, dass ein externer Vorhabensträger diese Anlagen plant, dazu gehören beispielsweise Straßen, Eisenbahneinrichtungen, aber auch kleinere Projekte, wie ein gemeindlicher Gehweg oder sogar ein Friedhof nebst Parkplätzen. Diese Planung wird dann im Zuge der Flurbereinigung (mit)verwirklicht. Keine Rolle dabei spielt, ob diese Anlagen vor oder während der Flurbereinigung geplant oder erst durch diese ausgelöst werden. Einen Rechtsanspruch auf Bereitstellung von Land hat der jeweilige Träger aber nicht.

Ob eine privat betriebene Windkraftanlage zu den öffentlichen Anlagen im Sinne von § 40 Flurbereinigungsgesetz

(FlurbG) gehört, ist bisher noch nicht entschieden worden, allerdings hat die Rechtsprechung festgestellt, dass ein „allgemeines politisches Interesse an der Förderung der Windkraft“ besteht, um die Eigenschaft als öffentliche Anlage zu begründen.

Abwägung notwendig

Das Flurbereinigungsgesetz lässt aber zu, dass Grundeigentum vollständig entzogen werden kann, um eine öffentliche Anlage zu errichten. Im Umkehrschluss heißt das, dass auch eine geringere Belastung der jeweiligen Fläche erlaubt ist. So dürfen beispielsweise für Hochspannungsleitungen Dienstbarkeiten zu Gunsten eines Energieversorgers begründet werden. Dabei ist aber immer darauf zu achten, dass die Behörde ihr Ermessen richtig

ausübt: Ist eine geringere Belastung wie die Eintragung einer Dienstbarkeit ausreichend, um den konkreten Zweck zu erreichen, ist eine starke Belastung unzulässig, zum Beispiel das Eigentum ganz zu entziehen.

Was „Land in verhältnismäßig geringem Umfang“ bedeutet, hängt ab vom Wert der bereitzustellenden Fläche für die öffentliche Anlage, und zwar im Verhältnis zum Gesamtwert aller Flächen im Flurbereinigungsgebiet. So gelten allgemein 1,5 Prozent des Gesamtwerts als verhältnismäßig gering.

Gegen Plan geklagt

In einem Rechtsstreit, den das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz entschieden hat (Urteil vom 17. Februar 2010, Az. 9 C 10903/09 OVG),

ging es um die Belastung eines zugeteilten Grundstücks mit einer Dienstbarkeit. Ein Teilnehmer hatte gegen den Flurbereinigungsplan geklagt. Der Fall: Parallel zu einer vereinfachten Flurbereinigung lief ein Planfeststellungsverfahren, das der Fels- und Hangsicherung für eine Gleisstrecke der Deutschen Bahn (DB Netz AG) diene. In diesem Verfahren erstellte die Planungsbehörde einen landschaftspflegerischen Begleitplan, der Ausgleichsmaßnahmen zu eben jener Fels- und Hangsicherung beinhaltete. Das Eisenbahnbundesamt genehmigte diesen Plan dann unter der Vorgabe, dass Ausgleichsmaßnahmen nicht gegen den Willen der Grundstückseigentümer umgesetzt werden sollen.

Belastung wider Willen

Der Flurbereinigungsbeschluss gab als Zweck des Verfahrens neben Landentwicklung und Naturschutz auch an, Ausgleichsmaßnahmen für die Fels- und Hangsicherung der Gleisstrecke zu ermöglichen, die sich wiederum aus dem landespflegerischen Begleitplan ergaben.

Bei der Zuteilung der Abfindungsgrundstücke erhielt der Kläger dann Flächen zurück, die mit einer neuen Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG belastet waren. Diese sollte das Unternehmen dazu berechtigen, auf den Abfindungsflächen des Klägers bestimmte Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, wie zum Beispiel die Flächen durch Mahd, Beweidung oder Streuobst offenzuhalten. Der Kläger als neuer Grundstückseigentümer war zwar berechtigt, selbst dafür zu sorgen, dann allerdings auf eigene Kosten.

Das Gericht gab dem Kläger in dieser Konstellation Recht und erklärte den Flurbereinigungsplan für teilweise rechtswidrig, soweit die Abfindungsgrundstücke des Klägers mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten

LAND & Forst-Serie
Flurbereinigung



Zum Thema Flurbereinigung gibt es viele gerichtliche Entscheidungen. Eingebettet in den jeweiligen Verfahrensschritt erläutern die Rechtsanwälte Thorsten Giehsler 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

der DB Netz AG belastet worden sind.

Die Bahnstrecke der DB Netz AG dient dem öffentlichen

Verkehr. Dafür in einer Flurbereinigung Land in verhältnismäßig geringem Umfang zur Verfügung zu stellen, war hier also zulässig. Dies gilt auch für die DB Netz AG. Dass das Unternehmen privatrechtlich organisiert ist, war unerheblich, zumal „Einrichtungen für Eisenbahnen“ ausdrücklich in § 40 FlurbG erwähnt sind.

Vorgaben missachtet

Für die Ausgleichsmaßnahme aber die Flächen des Klägers zu belasten, war rechtswidrig, denn dies geschah gegen seinen Willen. Das widersprach der Vorgabe des Eisenbahnbundesamtes bei der Genehmigung des Plans, denn danach sollte der Ausgleich nur mit Einverständnis der Grundstückseigentümer geschehen. An diese Vorgabe war auch die Flurbereinigungsbehörde gebunden. Weiter hieß es in der Plangenehmigung, dass für den Fall, dass die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich ist, der Vorhabensträger verpflichtet ist, andere Maßnahmen im Rahmen



Foto: ap/krack-agrar-press

Bahnstrecken dienen dem öffentlichen Verkehr. Für sie dürfen Flächen zur Verfügung gestellt werden.

eines Planänderungsverfahrens festzulegen.

Nach Auffassung des Gerichts hätte im Rahmen der Ausführungsplanung erst das Einverständnis der Grundstückseigentümer eingeholt werden müssen und der Plan bei Ablehnung angepasst werden müssen.

Fazit

Die Flurbereinigungsbehörde darf zwar „Land in einem bestimmten Umfang“ bereitstellen, wenn dies im öffentlichen Interesse ist. Sie muss dabei aber den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren und

dabei Vorgaben, die ihr gemacht werden, wahren.

Soweit ein Teilnehmer also bestimmte Abfindungsflächen erhält, sollte er sehr genau prüfen, ob sie in irgendeiner Form belastet sind und – wenn das der Fall ist – ob die Belastung zulässig ist. Normalerweise sind neue Dienstbarkeiten nach § 49 FlurbG ausdrücklich nur dann vorgesehen, wenn damit eine Abfindung für aufgehobene Rechte durch gleichartige Rechte ermöglicht wird. Allerdings ist auch anerkannt, dass eine neue Dienstbarkeit als weniger schwerer Eingriff als die Zuweisung eines Grundstücks zu Eigentum zulässig ist.

Verpachtung ist keine mitversicherte Nebentätigkeit

Betriebshaftpflicht Landwirtschaftliche Flächen und Gebäude als Legehennenstall mit Auslaufflächen zu verpachten, ist in der Betriebshaftpflichtversicherung nicht mitversichert, wenn es im Versicherungsvertrag nicht ausdrücklich erwähnt ist – selbst dann nicht, wenn die Verpachtung branchenüblich ist. Sie stellt keine mitversicherte Nebentätigkeit dar.

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat deshalb die Berufung eines Landwirts gegen ein Urteil des Landgerichts Oldenburg zurückgewiesen. Der Landwirt hatte seine Betriebshaftpflichtversicherung auf Freistellung von gegen ihn erhobene Forderungen von insgesamt mehr als 400.000 Euro in Anspruch nehmen wollen.

Nachdem er im Jahr 2009 eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen hatte, verpachtete er einen Teil seiner Betriebsfläche mit einem Legehennenstall an eine Landwirtin. Im April 2012 wurde in den Eiern eine nicht dioxinähnliche PCB-

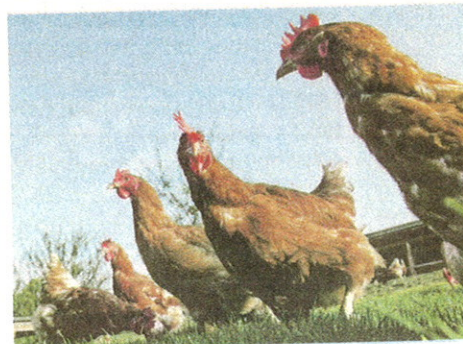


Foto: landpixel/Wu/hilfhausen

Ist die Verpachtung nicht ausdrücklich im Versicherungsvertrag erwähnt, hat sie keinen Versicherungsschutz.

Belastung festgestellt. Über 420.000 Eier mussten entsorgt werden. Die Ursache der Belastung soll eine vom Landwirt unter den Außenzäunen angebrachte Schotterschicht gewesen sein, die Füchse davon hat abhalten sollen, sich unter der Umzäunung durchzugraben.

Der Landwirt war der Ansicht, dass für die Verpachtung des Grünlands mit dem Legehennenbetrieb Versicherungsschutz durch die Betriebshaftpflichtversicherung besteht, ohne dass es hierfür einer besonderen Vereinbarung

bedurft hätte. Das sahen das Landgericht und auch das Oberlandesgericht anders:

Ist die Verpachtung von landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden zum Betrieb eines Legehennenstalls mit Auslaufflächen im Versicherungsvertrag nicht ausdrücklich erwähnt, dann umfasst der versicherte „land-/bzw. forstwirtschaftliche Betrieb mit Weidehaltung“ eine solche Verpachtung auch dann nicht, wenn sie branchenüblich ist. Außerdem ist die Verpachtung keine mitversicherte Nebentätigkeit, denn die Verpachtung selbst stellt ein ganz anders gelagertes Risiko dar, als ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Urteil vom 22. Januar 2014, Az. U 45/13. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig.