

Zwischen Wunsch und Wirklichkeit

Planwunschverhandlungen Die Flurbereinigungsbehörde setzt sich während des Verfahrens mit vielen Wünschen zur Abfindung auseinander. Nicht alle Interessen müssen dabei berücksichtigt werden. Wo die Teilnehmer aber Einfluss nehmen können, sollten sie das tun – und zwar möglichst konkret. Sonst löst sich manche sicher gewählte Zusage auf ein bestimmtes Flurstück in Luft auf.



Mündliche Zusagen sind im Zweifelsfall nur wenig wert, besser sind schriftliche Vereinbarungen.

Die Gelegenheit, im Verfahren mit der Flurbereinigungsbehörde ins Gespräch zu kommen, sollte jeder Teilnehmer für sich nutzen. Im sogenannten Planwunschtermin kann er seine Abfindungswünsche mitteilen und dabei auf besondere Eigenschaften seines Betriebes und dessen Entwicklungstendenzen hinweisen. Dieser Punkt ist extrem wichtig. Was die Betroffenen nicht vorbringen, muss die Behörde auch nicht berücksichtigen, es sei denn, es ist ihr ohnehin schon bekannt. Ist beispielsweise eine Änderung der Betriebsstruktur geplant und nicht kommuniziert, drohen böse Überraschungen. Wer beispielsweise von Viehzucht auf Ackerbau umsteigt, kann

eventuell mit bestimmten Flächen nach der Neuzuteilung nichts anfangen.

Rechtliches Gehör

Teilnehmer können ihre Wünsche zwar mündlich vortragen. Empfehlenswert ist aber immer die Schriftform, um im Zweifelsfall Gesprächsinhalte beweisen zu können. Das Gespräch mit der Behörde ist Ausdruck des „rechtlichen Gehörs“, ein gesetzlich verankertes Recht, das jedem Teilnehmer gewährt werden muss. Versäumt die Behörde diese Anhörung, kann sie diese aber in einem späteren Gerichtsverfahren nachholen – falls es dazu kommt.

Mit welchen Flächen die jeweiligen Teilnehmer später

wertgleich abgefunden werden, richtet sich entscheidend nach den Wünschen des Teilnehmers (§ 57 FlurbG), den Gestaltungsrichtlinien zur Landabfindung (§ 44 FlurbG) und den Schutzrechten des Flurbereinigungsgesetzes (§ 45 FlurbG). Um das Flurbereinigungsgebiet neu zu gestalten und die Abfindungsflächen zuzuteilen, wägt die Behörde die (betriebswirtschaftlichen) Belange der Teilnehmer in einem komplexen Vorgang gegeneinander ab. Subjektive Vorlieben und persönliche Belange bleiben dabei aber außen vor.

Das Abwägungsgebot vermittelt jedem Teilnehmer einen Anspruch darauf, dass die ihn betreffenden Belange, soweit sie für die Abwägung er-

heblich sind, fehlerfrei berücksichtigt werden. Dabei hat die Behörde aber auch ein planerisches Ermessen, das ihr innerhalb der gesetzlichen Grenzen einen Gestaltungsspielraum zugesteht.

Unverbindliche Wünsche

Die Behörde muss die Wünsche des Teilnehmers also berücksichtigen. Das heißt, dass er gerade in diesem wichtigen Termin ganz erheblich Einfluss auf die Gestaltung der Abfindung nehmen kann. Über die Wünsche einfach hinweggehen darf die Behörde nicht – sie muss sie ernst nehmen und später nachvollziehbar erklären können, warum die Zuteilung in einer ganz bestimmten Form geschah und gegebenenfalls warum die konkreten Wünsche des Einzelnen nicht berücksichtigt wurden bzw. warum die Wünsche eines anderen Teilnehmers überwogen haben. Trotzdem gilt: Vorgebrachte Wünsche sind grundsätzlich unverbindliche Anregungen. Es besteht kein Anspruch darauf, dass sie verwirklicht werden, das widerspricht dem Planungsermessen der Behörde.

Eine Ausnahme stellen „qualifizierte Planwünsche“ dar. Entwicklungsmöglichkeiten eines Betriebes sind aber nur dann abwägungserheblich, wenn sie bereits so konkretisiert und verfestigt sind, dass ihre Verwirklichung nicht bloß rein theoretisch erscheint, sondern voraussehbar ist.

Ermessensfehler prüfbar

Die gerichtliche Überprüfung behördlicher Planung beschränkt sich in diesem Verfahren darauf, dass jeder Teilnehmer gleichwertig abgefunden wurde. Nur in speziell gelagerten Fällen und nur in geringem Umfang ist es denkbar, die eigentliche Abwägung gerichtlich zu kontrollieren und zwar dann, wenn die Behörde ihr planerisches Ermessen ausge-

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

kommt, dann ist eine Vereinbarung zulässig. Wiederum rechtswidrig dürfte meist die Zusage vor der Bodenbewertung oder vor dem Wunschtermin sein.

Besser verhandeln

Das Flurbereinigungsrecht verfügt mit § 129 FlurbG über ein eigenes Instrument, das es ermöglicht, Dinge verbindlich zu regeln. Über solche „Verhandlungen“ muss eine Niederschrift angefertigt werden. Verhandlung bedeutet dabei inhaltlich, dass sich aus ihr Rechtsfolgen für das weitere Verfahren ergeben, wie zum Beispiel ein Verzicht auf eine bestimmte Fläche oder vergleichsweise Regelungen, aber auch Zusicherungen, die schriftlich niedergelegt werden müssen, damit sie wirksam werden. Der Inhalt von Niederschriften ist für die Parteien verbindlich.

Die sogenannte (Verhandlungs-)Niederschrift unterliegt strengen Regeln. Sie muss vollständig und eindeutig sein, sie muss unter anderem Ort und Tag, den Gegenstand der Verhandlung sowie Angaben über die Erschienenen enthalten.

Sicher geglaubte Zusage

In dem zu besprechenden Beschluss des OVG Niedersachsen hat ein Teilnehmer eines vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens am Planwuschtermin der Behörde teilgenommen. Die Behörde hatte bereits in der Einladung darauf hingewiesen, dass eine „verbindliche Zusicherung in diesem Termin nicht erfolgen könne“. Der Teilnehmer hat in diesem Termin seine Wünsche geäußert, diese wurden auch während des Planwuschtermins als Verhandlung schriftlich niedergelegt.

In dieser Niederschrift legte der spätere Kläger mehrere alternative Flächen als Abfindungsvorstellungen dar. Diese alternativen Flächen wurden als „wünschenswert“ bezeichnet, die Behörde sollte „versuchen“ besser zu bewirtschaftende Flächen zu schaf-

fen. Hinzu kam die weitere Besonderheit, dass der Kläger, weil er von einer verbindlichen Vereinbarung ausging, an anderer Stelle einen Widerspruch zurücknahm und dabei von einem „Austauschverhältnis“ ausging: Rücknahme des Widerspruchs gegen verbindliche Zusicherung.

Wunsch zerronnen

Mit dieser Vorstellung unterlag er vor Gericht. Die Begründung der Richter: Aus der Verhandlungsniederschrift lässt sich nicht entnehmen, dass der Widerspruch nur im Austausch gegen eine verbindliche Zusicherung zurückgenommen worden ist, es fehlt schlicht an der Verknüpfung zwischen Rücknahme und Zusage der Abfindung. Ferner zeige bereits die Formulierung „wünschenswert“, dass es sich um Wünsche, nicht aber um eine verbindliche Zusicherung handele. Diese Auffassung werde auch durch den Terminus „versuchen“ unterstützt. Insgesamt sei hier

kein Anhaltspunkt für einen Bindungswillen der Behörde erkennbar, es fehle an der für eine Zusicherung erforderlichen Verbindlichkeit.

Fazit

Es kommt ganz entscheidend auf die Formulierungen in der Niederschrift an. Sie sollten möglichst konkret sein. Auslegungsfähige Formulierungen oder solche, die Alternativen offen lassen, sind eher von Nachteil. Der Teilnehmer könnte zwar argumentieren, dass von zwei formulierten Alternativen sicher die eine oder sicher die andere Alternative gemeint war, so dass eine der beiden zwingend als vereinbart gelten musste. Es ist allerdings nicht ratsam, mit der Niederschrift Diskussionspotenzial aufzuwerfen oder Rechtsunsicherheiten zu erzeugen. Wer sich an die Voraussetzungen für eine Verhandlungsniederschrift hält und klare Verabredungen mit der Behörde trifft, erhält auch eine rechtlich wirksame Vereinbarung.

übt, dabei aber Abwägungsfehler gemacht hat. Solche Fehler können beispielsweise darin bestehen, dass die Behörde von ihrer Abwägungsmöglichkeit überhaupt keinen Gebrauch gemacht hat, dass sie nicht alle planungsrelevanten Punkte einbezogen oder aber falsch gewichtet hat.

Ihr Ermessen berechtigt die Behörde, verbindliche Vereinbarungen (auch außerhalb des Planwuschtermins) zu treffen, wenn dadurch die Rechte anderer Teilnehmer nicht berührt werden. Rechtswidrig wäre es zum Beispiel, zuerst Vereinbarungen mit einzelnen Teilnehmern zu treffen, ihnen so Flächen zu „sichern“ und erst danach mit der Planung zu beginnen. Denn das dürfte alle anderen Teilnehmer erheblich benachteiligen, da die zugesagten Flächen quasi aus dem Planungsprozess ausgenommen würden. Diese Ungleichbehandlung ist unzulässig. Anders liegt der Fall, wenn für eine bestimmte Abfindungsfläche voraussichtlich nur ein Teilnehmer in Frage

Was kostet das Geld?



Zinsspiegel vom 17. 3. 2014

Zinsen für Geldanlagen

Sparbuch*		Sparbriefe (5.000 €)	
mit 3-mon. Kündigung	0,10–0,40 %	2 Jahre	0,10–1,25 %
Termingeld (ab 10.000 €)		4 Jahre	0,40–1,75 %
1 Monat	0,15–0,20 %	5 Jahre	0,70–2,00 %
3 Monate	0,30–0,30 %		
6 Monate	0,40–1,00 %		
1 Jahr	0,10–1,00 %		
3 Jahre	0,40–1,25 %		
5 Jahre	0,65–2,00 %		

Kreditzinsen

Dispokredite	11,21–12,05 %
Kontoüberziehungen	15,21–16,90 %

Hypothek, Auszahlung 100 % (50.000 €)

1 % Anfangstilgung	nominal	effektiv
Festzins 5 Jahre	1,69–2,26 %	1,70–2,28 %
Festzins 10 Jahre	2,20–2,96 %	2,22–3,00 %

Förderprogramm „LR-Basis“ der landw. Rentenbank, Ratendarlehen,

Laufzeit 10 Jahre, Preisklasse „A“ bis „K“		
Festzins 5 Jahre	1,50–8,20 %	1,51–8,46 %
Festzins 10 Jahre	2,02–8,80 %	2,07–9,09 %

Förderprogramm „LR-TOP“ der landw. Rentenbank, Ratendarlehen,

Laufzeit 10 Jahre, Preisklasse „A“ bis „K“		
Festzins 5 Jahre	1,35–8,05 %	1,36–8,30 %
Festzins 10 Jahre	1,90–8,65 %	1,91–8,93 %

Verbrauchercredit,

effektiver Jahreszins laut Preisangabenverordnung	
8.000 €, 5 Jahre (bonitätsabhängig)	4,95–7,98 %

* Die höheren Zinssätze beziehen sich auf Sondersparformen.