

Nicht auf falsche Erwartung bauen

Bauerwartungsland Auf die Wertermittlung ihrer Grundstücke reagieren Teilnehmer einer Flurbereinigung besonders sensibel, denn vom Ergebnis hängt der Wert ab, den sie in das Verfahren einbringen. Wird er zu niedrig bemessen, fällt auch die Abfindung zu gering aus. Einen besonderen Status genießt Bauerwartungsland. Was aber Betroffene als konkrete Erwartung ansehen, weicht teilweise erheblich von der Meinung der Gerichte ab, wie ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zeigt.



Foto: landpixel/Wuhlhausen

Die vage Chance, dass eine eingebrachte Fläche zu Bauland wird, reicht nicht aus, damit das Grundstück in der Wertermittlung mit dem Verkehrswert berücksichtigt wird.

Um alle Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet objektiv vergleichbar zu machen, werden sie anhand eines einheitlichen Schemas bewertet. Dazu teilt die Flurbereinigungsbehörde die Grundstücke im sogenannten Wertermittlungsverfahren (§§ 27 bis 33 FlurbG) in verschiedene Klassen mit annähernd gleicher (landwirtschaftlicher) Nutzungsfähigkeit ein. Durch die Einteilung in Klassen ordnet sie den Grundstücken Wertpunkte zu. Mit dem gleichen Wert, den seine eingebrachten Grundstücke haben,

muss der Teilnehmer später auch wieder (wertgleich) abgefunden werden.

Zu- oder Abschläge

Entscheidend für die Wertbestimmung von landwirtschaftlichen Grundstücken ist deren Ertragskraft. Dabei wird zunächst auf die Bodenart und die konkrete Beschaffenheit abgestellt. Für Letztere sind Zu- oder Abschläge möglich. Eine Lage am Hang oder in einem Überschwemmungsgebiet ist in diesem Schema beispielsweise ein wertmindernder Faktor. Außen vor bleiben dagegen rein subjektive Merkmale, die eine Fläche für die Teilnehmer wertvoller oder weniger wertvoll erscheinen lassen, wie etwa die Entfernung zu einer Hofstelle.

Anhand der Grundstücksgröße setzt die Flurbereini-

gungsbehörde dann individuelle Werteinheiten für die einzelnen Grundstücke fest. Flächen mit einem besonderen Wert bzw. einem betrieblichen Sonderwert betrachtet sie sehr genau, da diese nicht einfach wie „Standardflächen“ weggetauscht werden können. Trotzdem unterliegen sie der standardmäßigen Wertermittlung, da der Wert jeder Fläche für jeden Teilnehmer zu bestimmen ist.

Objektiv statt individuell

Handelt es sich um stallnahe Weideflächen, zukünftige Stallbaustandorte, Windenergiestandorte oder Flächen, die für den Anbau von Sonderkulturen oder für die Direktvermarktung ab Feld besonders geeignet sind, sollten betroffene Teilnehmer versuchen, diese oder vergleichbare

Standorte für sich zu sichern, beispielsweise durch eine entsprechende Vereinbarung mit der Flurbereinigungsbehörde, was aber nicht in jedem Stadium des Verfahrens möglich ist. Denn: Die Wertermittlung ist nicht in der Lage, die subjektiven Interessen aller Teilnehmer an bestimmten Flächen zu berücksichtigen. Es geht bei der Wertermittlung schließlich um eine Objektivierung.

Ausgenommen von diesem Schema sind Bauflächen und Bauland, denn sie werden anhand ihres jeweiligen Verkehrswertes beurteilt. Ob ein Grundstück einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert hat (§ 29 FlurbG), der im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt werden muss, hängt von den örtlichen Verhältnissen ab. Entscheidend ist nicht, wie das Grundstück tatsächlich genutzt wird, sondern die durch seine Lage bedingte Nutzungsfähigkeit. Eine Eigenschaft als Bauland kann während des Flurbereinigungsverfahrens entstehen und wieder verloren gehen. Ob sie vorliegt oder nicht, hängt schließlich vom entscheidenden Zeitpunkt ab.

Rechtsstreit um Bauland

Um die Eigenschaft als Bauland ging es auch in einem Rechtsstreit, der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof entschieden wurde. Die vorläufige Besitzeinweisung in die neuen (Abfindungs-)Flächen war Anfang Oktober 2005, die Ergebnisse der Wertermittlung wurden Ende Oktober 2005 festgestellt und im Mai 2006 öffentlich bekannt gemacht.

Ein Teilnehmer der Flurbereinigung legte zunächst allgemein Widerspruch gegen die Wertermittlungsergebnisse ein. Er hatte Flurstücke als Einlagefläche eingebracht, für die während des Projekts „Regionalentwicklung A7“ unabhängig von der Flurbereinigung eine Standortanalyse in

Ihre Ansprechpartnerin



für Geld und Recht:

Cornelia Bley

Tel. 0511-67806-122

Fax 0511-67806-110

E-Mail: cornelia.bley@dlv.de

LAND & Forst-Serie

Flurbereinigung



Zum Thema Flurbereinigung gibt es viele gerichtliche Entscheidungen. Eingebettet in den jeweiligen Verfahrensschritt erläutern die Rechtsanwältinnen Thorssten 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

Doch der wies die Klage als unbegründet ab (Urteil vom 14. September 2010, Az. 13 A 09.566). Die Begründung: Ob eine Fläche Bauerwartungsland ist, hängt im Allgemeinen vom Zeitpunkt der Wertermittlung ab. In diesem Fall kam es auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung der Wertermittlungsergebnisse per Feststellungsbeschluss an. Das war im Mai 2006. Da lag aber nach Ansicht der Richter noch keine so konkrete Planung vor, dass sie eine Bewertung als Bauerwartungsland rechtfertigte. So ergab sich aus der Satzung des gegründeten Zweckverbandes, dass zunächst nur vorbereitend geplant werden sollte, um für Investoren die Voraussetzungen zum Bau und zum Betrieb einer Rastanlage zu schaffen. Zunächst hätte also geklärt werden müssen, welche Grundstücke dafür nötig sind.

Im zugrunde liegenden Fall sind die Kaufverhandlungen des Zweckverbandes Allgäuer Land über die betroffenen Flächen mit den jeweiligen Eigentümern letztlich gescheitert, und dazu zählte auch der Kläger. Ein konkretes Planungskonzept lag deshalb noch nicht vor, insbesondere war im Mai 2006 keine entsprechende Bauleitplanung beabsichtigt. Das Gericht sah deshalb

keinen Grund, der Klage auf Bewertung als Bauerwartungsland stattzugeben, zumal es dem Planungsträger vor Einleitung förmlicher Planungsschritte erkennbar darauf ankam, zunächst die Grundstücksfrage zu klären.

Erwartung selbst vereitelt

Schließlich wies das Gericht den Kläger darauf hin, dass er es als Eigentümer von Flächen, die eine Schlüsselposition gespielt haben, selbst in der Hand gehabt hätte, die Bauerwartung herbeizuführen. Denn: Hätte er einem Verkauf der Flächen oder einem Tausch bis zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Ergebnisse der Wertermittlung zugestimmt, wären auch die Voraussetzungen zur Einleitung der Bauleitplanung erfüllt gewesen. Dann hätte auch eine konkrete Bauerwartung vorgelegen. Anders als in anderen Fällen zum Bauerwartungsland habe hier nicht der Zweckverband die Bewertung als Bauerwartungsland vereitelt, indem es wegen veränderter Planungsziele davon absieht, eine verbindliche Bauleitplanung einzuleiten, sondern das Verhalten des Klägers selbst. Eine Bewertung als „begünstigtes Agrarland“ läge auch nicht vor, denn dazu bedürfe es einer entsprechenden Nachfrage im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Hier habe es sich aber um ein Einzelprojekt gehandelt.

Fazit ▶

Die Bewertung als Bauerwartungsland hängt von einer konkreten Erwartung ab. Diese kann sich auf verschiedene Aspekte stützen. Das kann zum Beispiel eine Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan der Gemeinde sein oder ein bestimmtes Verhalten der Gemeinde. Doch auch eine allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes kann solche eine Erwartung konkretisieren. Bevor ein Grundstück einen besonderen Lagewert als Bauerwartungsland erhält, wird es meist in die Bauleitplanung einbezogen, so dass auch dann eine Baulandeigenschaft gegeben sein kann, wenn die Gemeinde mit ihrer Planung der tatsächlichen baulichen Entwicklung nicht Schritt halten kann. In dem konkreten Fall ging der Teilnehmer leer aus, obwohl er es selbst in der Hand hatte, seinen Grundstücken einen höheren Wert zu verleihen.

■ **Anmerkung der Redaktion:** Diese Serie knüpft an eine Beitragsreihe zum selben Thema an, die 2012 erschienen ist – Ausgaben 41-45.

die Wege geleitet worden war, um den geeigneten Standort für eine Rastanlage an der Autobahn A7 zu finden. Der Eigentümer begründete seinen Widerspruch damit, dass seine Einlageflurstücke zum Zeitpunkt der Wertermittlung einen höheren Wert als reines Ackerland gehabt hätten. Es handelte sich insoweit um Bauerwartungsland, zumindest jedoch um höherwertiges Agrarland, da die Rastanlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung konkret geplant gewesen sei. Es hätte seinerzeit konkrete Verhandlungen über diese in „Schlüsselpositionen“ für die Rastanlage liegenden Flächen gegeben. Sogar ein Zweckverband sei extra für dieses Vorhaben gegründet worden. Er wies darauf hin, dass ihm sogar schon Tauschland im Verhältnis 1 : 6 angeboten worden sei. Dies spreche dafür, dass hier Bauerwartungsland vorläge.

Nicht konkret erwartet

Dieser Widerspruch wurde zurückgewiesen, der Teilnehmer erhob daraufhin Klage beim Verwaltungsgerichtshof.

Notweg – Haus muss nicht direkt erreichbar sein

Ein Grundstückseigentümer hat keinen Anspruch auf einen sogenannten Notweg, der es ihm ermöglicht, über das Grundstück eines Nachbarn direkt an sein Haus heranzufahren, wenn Anschluss an einen öffentlichen Weg besteht, über den er seine Grundstücksgrenze erreichen kann. Auf die Erreichbarkeit des Haupteingangs kommt es dabei nicht an. So entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 18. Oktober 2013, Az. ZR 278/12.

Grundsätzlich haben Eigentümer einen Anspruch auf Duldung eines Notwegs nach § 917 BGB, wenn dem

Grundstück die notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg fehlt und es damit nicht ordnungsgemäß benutzt werden kann.

In dem zugrunde liegenden Fall führt ein unbefestigter öffentlicher Weg, der von einer Bundesstraße abzweigt, zum Grundstück der Beklagten und zur Grundstücksgrenze der Klägerin. Von dort aus verengt er sich, macht einen Bogen und steigt steil zu einer öffentlichen Straße hin an, an der es auch Parkplätze gibt. Dieser letzte Teil, an dem sich auch der Hauseingang der Klägerin befindet, ist mit dem PKW nicht befahrbar. Dieser 50

Meter entfernte Hauseingang ist nur zu Fuß erreichbar. Das benachbarte Grundstück liegt hingegen an dem befestigten Teil des Weges. Über diesen Grund könnte die Klägerin direkt auf ihr eigenes Grundstück und ans Haus fahren.

Das müssen die Beklagten aber nicht dulden, urteilten die Richter des BGH. Denn die ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks sei nicht dadurch eingeschränkt, dass es nicht mit dem PKW zum Parken oder zum Be- und Entladen befahrbar sei, solange es von einem öffentlichen Weg aus zumutbar zu erreichen sei. *red/cby*