

RzF - 117 - zu § 44 Abs. 2 FlurbG

Während § 4 WertV bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft sogenanntes reines Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV) und begünstigtes Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV) unterschied, kennt der seit dem 1. Juli 2010 geltende § 5 ImmoWertV diese Unterscheidung nicht mehr. Dennoch ist weiterhin anzuerkennen, dass es landwirtschaftliche Flächen gibt, denen etwa wegen der Nutzbarkeit für Erholungszwecke insbesondere im Umland der großen Ballungszentren ein besonderer Wert zuzumessen ist.

Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 24.11.2010 - 9 C 10548/10. OVG

Aus den Gründen:

Bei der Abfindungsgestaltung wurden auch gemäß § 44 Abs. 2 FlurbG die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer ordnungsgemäß gegeneinander abgewogen und alle Umstände berücksichtigt, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

Diese Umstände erfordern keine Abfindung in alter Lage. Insbesondere kommt den Einlageflurstücken nicht wegen ihrer Lage nördlich des Weges Nr. 4235 oder wegen des Preises, den die Klägerin für das Einlageflurstück Nr. 428 gezahlt hat, ein besonderer Wert zu. Die Einlageflurstücke sind nach der Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung als Ackerland bewertet (vgl. Auszug aus dem Nachweis des alten Bestandes, Bl. 4 des Widerspruchseinzelheftes). Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung vom 4. Februar 2009 wurde am 18. Februar 2009 im Wohnort der Klägerin mit Rechtsbehelfsbelehrung öffentlich bekannt gemacht. Die Klägerin hat keinen Widerspruch eingelegt. Selbst wenn außerhalb der Widerspruchsfrist abgegebene Erklärungen der Klägerin als Widerspruch ausgelegt werden könnten, wären diese schuldhaft verspätet, denn es ist nicht erkennbar, dass die Klägerin daran gehindert gewesen wäre, fristgerecht Widerspruch einzulegen. Eine nachträgliche Zulassung des verspäteten Widerspruchs gemäß § 134 Abs. 2 Satz 2 FlurbG wegen der Lage des einzelnen Falles kommt im Interesse der Verfahrensbeschleunigung und der Rechtssicherheit nach der Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 19. November 1970, RdL 1971, 72) nur in Betracht, wenn sonst eine offenbare unbillige Härte für die Klägerin entstehen würde.

Das ist aber nicht der Fall. Die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung ist nicht offenbar unrichtig mit der Folge, dass dadurch für die Klägerin eine unbillige Härte entsteht. Die Unrichtigkeit folgt nicht daraus, dass die Einlageflurstücke wegen ihres Sonderwertes als begünstigtes Agrarland oder Bauerwartungsland nicht als Ackerland hätten eingestuft werden dürfen. Es handelt sich nicht um Bauerwartungsland. Nach § 5 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sind Bauerwartungsland Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Dies trifft auf die Einlageflurstücke der Klägerin nicht zu. Nach dem Stand der Bauleitplanung ist eine bauliche Nutzung nicht zu

erwarten, denn im Flächennutzungsplan ist dort eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch sonst gibt es keine konkreten Tatsachen, die auf eine bauliche Nutzung hinweisen. Die von der Klägerin angeführte Absicht eines Dritten, dort einen nicht privilegierten Pferdestall zu errichten, ist keine solche Tatsache. Vielmehr wird sie sich mangels Baugenehmigung nicht verwirklichen lassen, wie die Klägerin auch selbst feststellt.

Es liegt auch kein begünstigtes Agrarland vor. Während § 4 WertV bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft sogenanntes reines Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV) und begünstigtes Agrarland (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV) unterschied, kennt der seit dem 1. Juli 2010 geltende § 5 ImmoWertV diese Unterscheidung nicht mehr. Dennoch ist weiterhin anzuerkennen, dass es landwirtschaftliche Flächen gibt, denen etwa wegen der Nutzbarkeit für Erholungszwecke insbesondere im Umland der großen Ballungszentren ein besonderer Wert zuzumessen ist. Für einen solchen Sonderwert gibt es jedoch hier keine Anhaltspunkte.