

RzF - 37 - zu § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG

- 1. Zum Anspruch eines Teilnehmers auf ordnungsgemäße Erschließung eines Nachbargrundstücks aus § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG (Anmerkung der Redaktion: Hier verneint).**
- 2. Bei der Abwägung von Erschließungsalternativen im Rahmen der Abfindungsgestaltung ist die Vorbelastung durch einen vorhandenen Notweg zu berücksichtigen.**

Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 19.12.2012 - 9 C 10741/12.OVG = RdL 2013, 126-127

Aus den Gründen:

Der Kläger hat für seine in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachten Grundstücke eine Landabfindung erhalten, die den Anforderungen nach § 44 FlurbG genügt.

Als Anspruchsgrundlage kommt nur diese Vorschrift in Betracht, denn § 37 FlurbG beschreibt zwar den Auftrag der Flurbereinigungsbehörde zur Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes, der auch das Schaffen von Wegen umfasst (§ 37 Abs. 1 Satz 2 FlurbG), begründet aber keinen entsprechenden Anspruch der Teilnehmer (OVG RP, Urteil vom 4. Oktober 1979 - 9 C 130/78- in RdL 1980, 41; Wingerter in Schwantag/Wingerter, FlurbG, 8. Aufl. 2008, § 37 Rn. 7).

§ 44 FlurbG gibt jedem Teilnehmer einen Anspruch auf Abfindung mit Land von gleichem Wert. Auf diesen Anspruch beruft sich der Kläger jedoch nicht, er bestreitet nicht, dass er für seine Grundstücke mit Land von gleichem Wert abgefunden worden ist. Er macht vielmehr einen darüber hinausgehenden Anspruch auf bestimmte Vorteile geltend, nämlich eine Erschließung des Nachbarflurstückes Nr. ..., dergestalt, dass der Notweg auf seinem Abfindungsflurstück Nr. ... entfällt.

Die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch, der sich allenfalls aus dem Erschließungsgebot nach § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG (1.) oder dem Abwägungsgebot nach § 44 Abs. 2 FlurbG (2.) ergeben könnte, liegen jedoch nicht vor.

1. Der Kläger hat keinen Anspruch aus § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG auf eine Erschließung des Abfindungsflurstückes Nr. ... der Beigeladenen, ohne dass sein Abfindungsflurstück Nr. ... in Anspruch genommen wird.

Nach dieser Vorschrift müssen die Grundstücke durch Wege zugänglich gemacht werden. Dabei handelt es sich nicht nur um einen Planungsgrundsatz, der im Rahmen des der Flurbereinigungsbehörde eingeräumten Gestaltungsermessens zurückgestellt werden kann. Vielmehr hat jeder Teilnehmer grundsätzlich einen Anspruch auf eine Erschließung, die die mögliche und funktionsgerechte Benutzung seiner Abfindungsflurstücke jederzeit und ohne besondere Schwierigkeiten ermöglicht (BVerwG, Urteil vom 30. September 1992 - 11 C 8.92 - in RdL 1993, 13), wobei die Erschließung nicht nur durch Wege erfolgen kann, sondern auch durch die Festsetzung von Dienstbarkeiten. Ein Notwegerecht genügt allerdings nicht (OVG MV, Urteil vom 19. Februar 2002 - 9 K 27/00 - <= RzF - 41 - zu § 64 LwAnpG>).

Diese Regelung dürfte jedoch lediglich einen Anspruch des Eigentümers des zu erschließenden Grundstückes begründen. Zwar enthält sie ihrem Wortlaut nach nur eine Erschließungspflicht der Flurbereinigungsbehörde. Aus der Systematik des Gesetzes und dem Zusammenhang ergibt sich jedoch, dass sie als Anspruchsgrundlage des Empfängers eines mangelhaft erschlossenen Grundstückes zu verstehen ist. Dies folgt zunächst aus dem Verhältnis der §§ 37 und 44 FlurbG zueinander. Wie bereits ausgeführt, regelt § 37 FlurbG den Handlungsrahmen der Flurbereinigungsbehörde, während § 44 FlurbG beschreibt, an welchen Maßstäben die Landabfindung jedes einzelnen Teilnehmers zu messen ist. Es spricht vieles dafür, dass § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG nur dem Empfänger des erschließungsbedürftigen Grundstückes einen Erschließungsanspruch vermittelt. Hierfür spricht ein Vergleich zur Regelung in § 44 Abs. 3 Satz 2 FlurbG. Danach müssen unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land in Geld ausgeglichen werden. Wenn dies nicht geschieht, kann der betroffene Teilnehmer unter Berufung auf diese Vorschrift verlangen, dass eine Mehr- oder Minderausweisung unterbleibt, wenn sie nicht unvermeidbar ist oder er bei einer unvermeidbaren Minderausweisung einen angemessenen Geldausgleich erhält. Andererseits wird er verpflichtet, eine unvermeidbare Mehrausweisung hinzunehmen und dafür einen angemessenen Geldausgleich zu zahlen. Ansprüche Dritter werden dadurch nicht begründet. In gleicher Weise dürfte die unmittelbar anschließende Regelung zu verstehen sein, wonach „die Grundstücke durch Wege zugänglich gemacht werden [müssen]“. Sie dürfte nur dem Empfänger des erschließungsbedürftigen Grundstückes einen Erschließungsanspruch vermitteln, nicht aber einem Dritten, dessen eigenes Grundstück erschlossen ist. Dessen Rechte werden dadurch gewahrt, dass er durch die Flurbereinigung mit Land von gleichem Wert abgefunden werden muss und ihm durch die unterbliebene Erschließung eines benachbarten Abfindungsflurstückes kein zusätzlicher Nachteil, etwa durch das Aufdrängen eines Notwegerechtes, widerfährt. Die unterlassene Erschließung des Abfindungsflurstückes Nr. ... führt indes nicht zur Entstehung eines Notwegerechtes an dem Abfindungsflurstück Nr. ..., vielmehr bleibt das an dem Einlageflurstück Nr. ... bereits bestehende Notwegerecht lediglich an dem an dieser Stelle ausgewiesenen Abfindungsflurstück erhalten (§ 68 Abs. 1 FlurbG).

Ob ein Dritter die mangelnde Erschließung von fremden Grundstücken unter Berufung auf den von ihm für die Schaffung eines Wegenetzes aufgebrauchten Landbeitrag nach § 47 FlurbG geltend machen kann, kann hier dahinstehen. Denn ein Landbeitrag, der als Gegenleistung für den Erschließungsanspruch angesehen werden könnte (vgl. Schwantag, in Schwantag/Wingerter, a.a.O., § 44 Rn. 60), ist hier vom Kläger nicht aufgebracht worden.

Letztlich kann aber offenbleiben, ob das Erschließungsgebot nach § 44 Abs. 3 Satz 3 FlurbG eine drittschützende Wirkung zugunsten des Klägers entfaltet. Denn jedenfalls erweist sich die Entscheidung des Beklagten, von einer Erschließung des Abfindungsflurstückes Nr. ... über eines der anderen Nachbargrundstücke abzusehen, nicht als abwägungsfehlerhaft, wie noch ausgeführt wird. Durch die unterbliebene Festsetzung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten seines Abfindungsflurstückes Nr. ... ist der Kläger nicht beschwert.

2. Der Anspruch des Klägers findet auch keine Stütze im Abwägungsgebot nach § 44 Abs. 2 FlurbG.

Danach sind bei der Landabfindung die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.

Die gerichtliche Überprüfung dieser Abwägung ist allerdings beschränkt. Wenn eine

wertgleiche Abfindung gegeben und somit der Bestand der eingebrachten Werte gesichert ist, findet eine darüber hinausgehende gerichtliche Kontrolle des Abwägungsvorganges der Flurbereinigungsbehörde nur noch daraufhin statt, ob ein Verstoß gegen das Willkürverbot vorliegt oder ob konkretisierte und verfestigte betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten, die nicht bereits im Bestand angelegt und deshalb bei der Gleichwertigkeitsprüfung zu berücksichtigen waren, angemessen berücksichtigt worden sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 23. August 2006 - 10 C 4.09 - <Anmerkung der Schriftlgt.: Gemeint ist 10 C 4.05>, in BVerwGE 126, 303, sowie juris, Rn. 24 f. => RzF - 102 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>).

Für einen Verstoß gegen das Willkürverbot gibt es hier keine Anhaltspunkte. Ausreichend konkretisierte und verfestigte Entwicklungsmöglichkeiten hat der Kläger nicht geltend gemacht. Er hat zwar von Anfang an die Flurbereinigungsbehörde darauf hingewiesen, welche Bedeutung er einer anderweitigen Erschließung des Nachbargrundstückes beimisst. Dabei hat er einen Vorschlag zur Gestaltung dieser Erschließung über das Abfindungsflurstück Nr. ... unterbreitet und darauf hingewiesen, dass ohne anderweitige Erschließung ihm die Möglichkeit genommen wird, dieses unter Schließung der Baulücke im vorderen Bereich zu bebauen. Dabei handelt es sich jedoch nur um einen Hinweis auf eine theoretische Entwicklungsmöglichkeit und nicht um einen Beleg für konkrete Baumaßnahmen, deren Durchführung voraussehbar ist (vgl. zu diesen Anforderungen BVerwG, Urteil vom 23. August 2006, a.a.O., juris, Rn. 30 => RzF - 102 - zu § 44 Abs. 1 FlurbG>). Letztlich kann offenbleiben, ob die Voraussetzungen für eine gerichtliche Abwägungskontrolle vorliegen, denn die Entscheidung des Beklagten, von einer Erschließung des Abfindungsflurstückes Nr. ... über eines der anderen Nachbargrundstücke abzusehen, erweist sich nicht als abwägungsfehlerhaft.

Entgegen der Auffassung des Klägers drängt sich keine Erschließung auf, bei der sein Abfindungsflurstück Nr. ... nicht in Anspruch genommen wird (vgl. zur Alternativenprüfung im Fachplanungsrecht zuletzt: BVerwG, Urteil vom 3. März 2011, - 9 A 8.10 -, Rn. 66). Vielmehr bietet sich gerade eine Erschließung über dieses Grundstück an. Dies folgt schon daraus, dass in diesem Bereich eine befahrbare und tatsächlich genutzte Wegefläche vorhanden ist. Ferner hat der Umstand, dass die Nutzung aufgrund eines rechtskräftig festgestellten Notwegerechtes erfolgt, auch auf die Bewertung und Verwertung des Grundstückes wesentlichen Einfluss. Wie der Kläger in der mündlichen Verhandlung selbst betont hat, beeinträchtigt dieser Notweg die bauliche Ausnutzbarkeit und die Verkäuflichkeit seines Grundstückes. Dieses ist somit durch den Notweg in einem solchen Maße vorbelastet, dass die Nutzung für eine angemessene Erschließung im Sinne des Flurbereinigungsrechtes nur eine verhältnismäßig geringe Zusatzbelastung darstellt.

Eine Alternative, die zu einer vergleichbar geringen Belastung des für die Erschließung in Anspruch genommenen Grundstückes führt, ist nicht erkennbar. Insofern muss gesehen werden, dass bei einer alternativen Erschließung über eines der Nachbargrundstücke die dadurch bedingte Wertminderung wertgleich ausgeglichen werden müsste. In dem zivilrechtlichen Streit um das Notwegerecht hat das Amtsgericht bereits keine günstigere Erschließungsmöglichkeit ermittelt. Nunmehr hat sich die Situation für den Kläger demgegenüber noch verschlechtert, weil das Notwegerecht rechtskräftig festgestellt wurde und dies zu Lasten des Grundstückes des Klägers zusätzlich zu berücksichtigen ist. Der Umstand, dass die Erschließung über das Grundstück des Klägers mehr Fläche in Anspruch nimmt als etwa die Erschließung über das Abfindungsflurstück Nr. ..., ist unter diesen Umständen nicht entscheidend. Die Wertminderung, die das Abfindungsflurstück Nr. ... erleiden würde, wenn es für die Erschließung des Abfindungsflurstückes Nr. ... in Anspruch genommen würde, ist trotz des geringeren Flächenbedarfes größer als bei dem durch das Notwegerecht vorbelasteten Abfindungsflurstück Nr. ... des Klägers.

Auch die anderen Erschließungsmöglichkeiten, die in der mündlichen Verhandlung anhand von Lichtbildern erörtert wurden, weisen keine durchschlagenden Vorteile gegenüber einer Erschließung über das Grundstück des Klägers auf. Die Befahrbarkeit einer solchen Erschließung müsste erst durch Baumaßnahmen in zum Teil erheblichem Umfang hergestellt werden. Denn entgegen der Ansicht des Klägers ist der Anspruch der Beigeladenen zu 2) auf eine Erschließung gerichtet, die die bestimmungsgemäße Nutzung des erschlossenen Grundstückes ermöglicht. Diese schließt die Befahrbarkeit mit PKWs ein, da sich auf dem Abfindungsflurstück Nr. ... zwei PKW-Garagen befinden. Es mag sein, dass bei der Erschließung von Osten in Fortsetzung des vorhandenen Wegeflurstückes Nr. ... eine Erschließung über Gartenflächen möglich ist, so dass keine besonders geschützten Hof- und Gebäudeflächen in Anspruch genommen werden müssen. Allerdings würde diese Zuwegung unmittelbar hinter der vorhandenen Bebauung verlaufen und den Ruhebereich an der Rückseite der Wohnhäuser beeinträchtigen. Es würde erstmals ein PKW-Verkehr in diesem Bereich eröffnet. Der Flächenverbrauch wäre erheblich größer als bei allen anderen Alternativen. Unter diesen Umständen erweist sich die Ablehnung auch dieser Variante nicht als abwägungsfehlerhaft.