

RzF - 29 - zu § 37 Abs. 2 FlurbG

- 1. Unter den nach § 85 Nr. 10 i. V. m. § 31 Abs. 2 FlurbG für die Bewertung von Waldflächen beizuziehenden besonders anerkannten Sachverständigen sind nicht ausschließlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu verstehen. (Amtlicher Leitsatz)
Maßgebend ist, dass der betreffende Sachverständige Kenntnisse aufweist, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen und in fachlicher Hinsicht für die Wertermittlung der zu beurteilenden Flächen hinreichend qualifiziert sind. (Redaktioneller Leitsatz)**
- 2. An der Unvoreingenommenheit einer Gutachterin bestehen nicht deshalb Zweifel, weil sie bei der Landwirtschaftskammer angestellt ist und die Landwirtschaftskammer, eine Behörde des Landes, als Projektträgerin Nebenbeteiligte der Flurbereinigung ist. (Redaktioneller Leitsatz)**
- 3. Bei der Bewertung von Waldgrundstücken ist der Waldboden rechnerisch getrennt vom Holzbestand (Aufwuchs) zu bewerten. Denn der Holzbestand ist ein wesentlicher, den Wert eines Grundstücks dauerhaft beeinflussender Bestandteil des Grundstücks, der - und zwar nur soweit erforderlich (d. h. im Fall eines Eigentumswechsels) - in seinem Wert besonders zu ermitteln ist und keinen Anspruch nach § 44 FlurbG auf eine Abfindung in Land, sondern nur einen Anspruch auf eine Abfindung in Holzwerten oder Geld begründet. (vgl. § 28 Abs. 2, § 85 Nrn. 4, 8 und 10, § 50 FlurbG). (Amtlicher Leitsatz)**
- 4. Der Waldbodenverkehrswert kann aus den Waldbodenpreisen, den Waldbodenrichtwerten oder auch über andere Methoden ermittelt werden. (Redaktioneller Leitsatz)**
- 5. § 32 Satz 1 FlurbG regelt nicht, wann, wo und wie lange die Ergebnisse der Wertermittlung auszulegen sind. Die Auslegung muss es allerdings den Beteiligten nach Art, Ort und Dauer ermöglichen, sich eingehend aus den Nachweisungen zu unterrichten. (Redaktioneller Leitsatz)**

Flurbereinigungsgericht Lüneburg, Urteil vom 17.04.2018 - 15 KF 9/17

Aus den Gründen:

Nach § 31 Abs. 1 Satz 1 FlurbG wird die Wertermittlung in der Regel durch landwirtschaftliche Sachverständige vorgenommen. Die Flurbereinigungsbehörde bestimmt gemäß § 31 Abs. 1 Satz 2 FlurbG die Zahl der Sachverständigen und wählt

sie nach Anhörung des Vorstands aus der von der oberen Flurbereinigungsbehörde im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung aufgestellten Liste der als Sachverständigen geeigneten Personen aus. Sind zu einer Wertermittlung Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind nach § 31 Abs. 2 FlurbG besondere anerkannte Sachverständige beizuziehen. Für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren gilt § 32 Abs. 2 FlurbG nach § 85 Nr. 10 FlurbG entsprechend.

Der Beklagte hat mit der bei der Landwirtschaftskammer N. angestellten Gutachterin B. für die Bewertung der Waldflächen eine besondere anerkannte Sachverständige i. S. d. § 31 Abs. 2 FlurbG beigezogen. Entgegen der Annahme des Klägers sind hierunter nicht ausschließlich öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zu verstehen. Das Gesetz sieht dies nicht vor. Auch aus der Gesetzesbegründung ergibt sich ein solches Erfordernis nicht (vgl. Begründung des Entwurfs eines Flurbereinigungsgesetzes vom 16.5.1952, BT-Drucks. 1/3385, S. 36 f.). Maßgebend ist nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift, dass der betreffende Sachverständige Kenntnisse aufweist, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen. Er muss in fachlicher Hinsicht für die Wertermittlung der zu beurteilenden Flächen hinreichend qualifiziert sein. Dies ist bei der Gutachterin B. der Fall. Sie ist als Assessorin des Forstdienstes im Geschäftsbereich Forst der Landwirtschaftskammer N. tätig. Zu ihrem Aufgabenbereich gehörte bis zum 1. Februar 2018 – so auch im Zeitpunkt der Erstellung des Waldwertgutachtens im Oktober 2015 – die Bewertung forstwirtschaftlicher Grundstücke. Auf den fachkundig besetzten Senat hat die in der mündlichen Verhandlung als Zeugin vernommene Gutachterin B. auch einen insoweit sachkundigen Eindruck gemacht. Der Kläger hat keine konkreten Anhaltspunkte dafür aufgezeigt, dass ihr die erforderliche Sachkunde gefehlt haben könnte. Der von ihm angesprochene Umstand, dass die Gutachterin nie zuvor in einer Flurbereinigung tätig gewesen sei, lässt nicht darauf schließen, dass ihr für die Bewertung der beurteilten Flächen der besondere Sachverstand gefehlt hat. Das Gesetz schreibt nicht vor, dass „besonders anerkannte“ Sachverständige nur solche mit längerer beruflicher Erfahrung sind.

...

Es liegt auch kein Grund vor, der i. S. d. § 21 VwVfG geeignet wäre, Misstrauen gegen die Unparteilichkeit der Gutachterin B. zu begründen. An ihrer Unvoreingenommenheit bestehen insbesondere nicht deshalb Zweifel, weil die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Behörde des Landes Niedersachsen ist, das als Projektträger nach § 86 Abs. 2 Nr. 3 FlurbG Nebenbeteiligter der Flurbereinigung ist und dessen Domänenkammer Eigentümerin von Grundstücken im Verfahrensgebiet ist oder wird. Diese Umstände sind nicht geeignet, bei objektiver Betrachtung eine Besorgnis der Befangenheit der Gutachterin B. zu begründen. Nach § 1 des Gesetzes über die Landwirtschaftskammer Niedersachsen (LwKG) ist diese eine selbstständige Körperschaft des öffentlichen Rechts, die ihre Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung verwaltet. In dieser eigenen Verantwortung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist die Gutachterin B. im Rahmen ihres Angestelltenverhältnisses tätig geworden. Es ist nicht ersichtlich, dass sie sich bei der Gutachtererstellung durch Interessen des Landes Niedersachsen hat leiten lassen.

...

Entgegen der Ansicht des Klägers ist die Auslegung der Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung rechtlich nicht zu beanstanden.

Die insoweit maßgebliche Vorschrift des § 32 Satz 1 FlurbG regelt nicht, wann, wo und wie lange die Ergebnisse der Wertermittlung auszulegen sind. Die Auslegung muss es

allerdings den Beteiligten nach Art, Ort und Dauer ermöglichen, sich eingehend aus den Nachweisungen zu unterrichten (Wingerter/Mayr, a. a. O., § 32 Rn. 1).

Dies war hier der Fall. Ausweislich der Niederschrift vom 3. Dezember 2015 über den Anhörungstermin nach § 32 FlurbG lagen der Wertermittlungsrahmen und die in der Niederschrift bezeichneten Karten mit den Wertermittlungsergebnissen vom 19. bis zum 30. November 2015 beim Beklagten, vom 19. November bis zum 3. Dezember 2015 im Rathaus der Gemeinde W. und im Rathaus der Stadt A-Stadt sowie am 1., 2. und 3. Dezember 2015 im Feuerwehrhaus R. zur Einsichtnahme für die Beteiligten aus.

Der Einwand des Klägers, anhand der ausgelegten Unterlagen habe für kein Grundstück nachvollzogen werden können, wie die Gutachterin zu den Zahlen gelangt sei, rechtfertigt nicht die Schlussfolgerung, die Auslegung habe rechtsstaatlichen Anforderungen nicht genügt. Zwar mögen die Unterlagen unübersichtlich und für die Beteiligten schwierig zu verstehen gewesen sein. In der Bekanntmachung der Auslegung vom 28. Oktober 2015 wurde aber darauf hingewiesen, dass Vertreter des Beklagten am 1., 2. und 3. Dezember 2015 im Feuerwehrhaus R. zur Auskunftserteilung zur Verfügung stünden. Damit bestand für die Beteiligten die hinreichende Möglichkeit, etwaige Unklarheiten bezüglich der ausgelegten Nachweisungen auszuräumen. Lässt ein Beteiligter nicht durch entsprechende Nachfragen einen Erläuterungsbedarf erkennen, so besteht keine Verpflichtung der Behörde, ihm gegenüber die Wertermittlung im Einzelnen zu erläutern (vgl. OVG MV, Urteil vom 28.01.2009 – 9 K 25/05 – NordÖR 209, 324 = juris Rn. 56 => RzF - 17 - zu § 27 FlurbG>).

Auf die Auslegung der Nachweisungen und die Auskunftstermine wurde auch in einem ausreichenden Maße aufmerksam gemacht. Unerheblich ist insoweit, ob die Ladung vom 28. Oktober 2015 zum Anhörungstermin, in der zugleich auf die Auslegung der Nachweisungen und die Auskunftstermine hingewiesen wurde, ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht wurde. Denn § 32 FlurbG schreibt für die Mitteilung der Auslegung der Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung keine öffentliche Bekanntmachung vor. Damit konnte diese Mitteilung nach § 111 Abs. 1 Satz 1 FlurbG in jeder Form bekannt gegeben werden; eine öffentliche Bekanntmachung war optional (vgl. § 111 Abs. 1 Satz 2 FlurbG). Die Ladung vom 28. Oktober 2015 wurde in den Flurbereinigungsgemeinden und angrenzenden Gemeinden auf verschiedene Weise bekannt gemacht. In der mit einer Fläche von weniger als 80 km² und mit weniger als 70.000 Einwohnern nicht sonderlich großen Stadt G., wo der Kläger wohnt, wurde die Ladung in der Zeit vom 3. November bis zum 4. Dezember 2015 ausgehängt; zudem wurde sie am 2. November 2011 auf der Homepage der Stadt G. veröffentlicht. Dies war ausreichend, um den Kläger auf die Möglichkeit hinzuweisen, sich aus den Nachweisungen zu unterrichten und sich diese gegebenenfalls erläutern zu lassen. Es handelt sich nicht um außergewöhnliche Veröffentlichungsmedien. Vielmehr gehören Aushänge und Internetveröffentlichungen nach § 14 der Hauptsatzung der Stadt G. zu den dort üblichen Bekanntmachungsarten, die damit dem interessierten Einwohner geläufig sind. Dementsprechend sind im Anhörungstermin am 3. Dezember 2015, zu dem mit derselben Ladung vom 28. Oktober 2015 geladen worden war, auch Teilnehmer aus G. erschienen.

...

Der Wertermittlungsrahmen entspricht zum einen nicht den gesetzlichen Erfordernissen, soweit bei der Berechnung der Wertzahl i. S. d. §§ 27 ff. FlurbG, wie sie in Ziffer 5, Seite 6 des Wertermittlungsrahmens vorgegeben wird, der im Waldwertgutachten in €/m² ausgewiesene Bestandserwartungswert einbezogen wurde.

Nach § 85 FlurbG gelten für die Einbeziehung von Waldgrundstücken in ein Flurbereinigungsverfahren Sondervorschriften, die sich teilweise auch auf die

Wertermittlung beziehen. Soweit keine Sondervorschriften bestehen, sind die allgemeinen Regelungen zur Wertermittlung nach §§ 27 ff. FlurbG anzuwenden.

Gemäß § 27 Satz 2 FlurbG hat die Ermittlung des Wertes der (alten) Grundstücke in der Weise zu erfolgen, dass der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zu dem Wert aller Grundstücke des Gebiets zu bestimmen ist.

Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG ist das Wertverhältnis für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung zum Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können. Maßgebend ist danach – anders als bei Bauflächen und Bauland nach § 29 Abs. 1 FlurbG – nicht der Verkehrswert, sondern der Ertragswert. Dies gilt grundsätzlich auch für Waldgrundstücke. Denn diese sind nach § 84 FlurbG ländlicher Grundbesitz i. S. d. Flurbereinigungsgesetzes und damit den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken gleichgestellt (vgl. Eggers, RdL 1961, 113 (114)). Zwar ist es auch möglich, Waldgrundstücke nach dem Verkehrswert zu bewerten. In einem solchen Fall muss allerdings ein sog. Kapitalisierungsfaktor festgelegt werden, um einen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vergleichbaren Wert zu bilden (vgl. Eggers, RdL 1961, 113 (114)).

In jedem Fall ist der Waldboden rechnerisch getrennt vom Holzbestand (Aufwuchs) zu bewerten. Denn der Holzbestand ist ein wesentlicher, den Wert eines Grundstücks dauerhaft beeinflussender Bestandteil des Grundstücks, der – und zwar nur soweit erforderlich (d. h. im Fall eines Eigentumswechsels) – in seinem Wert besonders zu ermitteln ist und keinen Anspruch nach § 44 FlurbG auf eine Abfindung in Land, sondern nur einen Anspruch auf eine Abfindung in Holzwerten oder Geld begründet (vgl. § 28 Abs. 2, § 85 Nrn. 4, 8 und 10, § 50 FlurbG; siehe auch Senatsurteil vom 16.2.2016 – 15 KF 16/15 – juris Rn. 78 ff. <= RzF - 45 - zu § 134 Abs. 2 FlurbG>; Wingerter/Mayr, a. a. O., § 85 Rn. 7).

Dem wird der Wertermittlungsrahmen nicht gerecht, soweit bei der Berechnung der Wertzahl i. S. d. §§ 27 ff. FlurbG, wie sie in Ziffer 5, Seite 6 des Wertermittlungsrahmens vorgegeben wird, der im Waldwertgutachten in €/m² ausgewiesene Bestandserwartungswert einbezogen wurde. Danach werden die im Waldwertgutachten getrennt ausgewiesenen Bestandserwartungs- und Bodenwerte addiert, die Summe wird mit dem in Ziffer 11 des Wertermittlungsrahmens festgelegten Kapitalisierungsfaktor (100 €/WV) multipliziert und das Ergebnis wird als Wertzahl i. S. d. §§ 27 ff. FlurbG definiert. Insoweit erfolgt keine rechnerisch getrennte Bewertung des Holzbestands vom Boden, sondern eine zusammengefasste Bewertung. Dies führt dazu, dass die Eigentümer von mit Holz bestandenen Flächen im Fall eines Tausches gegen landwirtschaftliche Flächen für ihr Holz in Land abgefunden werden. Auch bei einem Tausch einer kleinen Fläche mit wertvollem Holzbestand gegen eine große Fläche mit einem weniger wertvollen Holzbestand hat die zusammengefasste Bewertung zur Folge, dass der Eigentümer der kleinen Fläche für Teile seines Holzes in Land abgefunden wird.

Die Feststellung der Wertermittlungsergebnisse in der Fassung des Widerspruchsbescheids ist insoweit zu ändern. Die Berechnung der Wertzahl i. S. d. §§ 27 ff. FlurbG, wie sie in Ziffer 5, Seite 6 des Wertermittlungsrahmens vorgegeben wird, ist dahingehend zu korrigieren, dass der im Waldwertgutachten in €/m² ausgewiesene Bestandserwartungswert bei der Berechnung der Wertzahl außer Betracht bleibt. Der Holzbestand der Waldgrundstücke wird – soweit erforderlich – nach Maßgabe der Bestandswerte (Bestandserwartungswert, Seite 5 des Wertermittlungsrahmens) für die Einlageflurstücke gesondert abgefunden.

Der Senat macht insoweit zur Verfahrensbeschleunigung von seiner Änderungsbefugnis nach § 144 Satz 1 Alt. 1 FlurbG Gebrauch, da sich der genannte Fehler aufdrängt und ohne Schwierigkeiten durch den Senat selbst behoben werden kann.

...

Der Beklagte hat von der oben aufgezeigten Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Waldboden nach dem Verkehrswert zu bewerten und einen Kapitalisierungsfaktor festzulegen. So erfolgte nach Ziffer 5, Seite 4 des Wertermittlungsrahmens die Ermittlung der Bodenwerte nach den Grundätzen der Waldbewertungsrichtlinien (WBR) 2014 (Anlage zum Erlass des ML vom 18.12.2013, Nds. MBl. 2014 S. 38). Diese enthalten Bestimmungen zur Ermittlung des Verkehrswertes von Waldböden (vgl. Ziffern 3 und 15 WBR 2014). In Ziffer 11 des Wertermittlungsrahmens wurde ein Kapitalisierungsfaktor von 100 €/Wertverhältnis festgesetzt.

Zwar unterliegt es im Grundsatz keinen Bedenken, dass die Gutachterin B. im Waldwertgutachten, das Bestandteil des Wertermittlungsrahmens ist, in Anwendung der WBR 2014 aus den Bodenrichtwerten für Forstflächen (ohne Bestand) einen Waldbodenbasiswert abgeleitet hat, den sie sodann über Abschläge an die Verhältnisse im Flurbereinigungsgebiet angepasst hat.

Nach Ziffer 15 WBR 2014 wird der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen ähnlicher Waldflächen erzielt worden sind. Das bedeutet, dass die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich regionaler Lage und Nutzungsmöglichkeit mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen sollten. Abweichungen in den Eigenschaften der Vergleichsgrundstücke sind angemessen zu berücksichtigen. Waldbodenrichtwerte sind zu berücksichtigen und auf ihre Anwendbarkeit für das Bewertungsobjekt zu prüfen. Mittels Zu- oder Abschlägen kann daraus der Waldbodenverkehrswert hergeleitet werden. Liegen in der betreffenden Gegend weder Waldbodenrichtwerte noch Waldbodenpreise aus Verkäufen ähnlicher Waldflächen vor oder nicht in ausreichendem Maße vor, kann der Waldbodenverkehrswert auch über andere Methoden ermittelt werden.