

# Lieber mit Flurbereinigung?

Öffentlicher Landentzug (3): Mehrere Schultern können die mit einem Großprojekt verbundenen Lasten besser tragen. Die Behörden können dazu eine Flurbereinigung einleiten. Wie funktioniert das und was ist davon zu halten?

**W**enn aus besonderem Anlass eine Enteignung zulässig ist, durch die ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, so kann auf Antrag der Enteignungsbehörde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet werden, wenn der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden soll. Das sogenannte Unternehmensflurbereinigungsverfahren dient dazu, dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs bei Enteignungen gerecht zu werden, da es das mildere und verhältnismäßigere Mittel gegenüber einer Enteignung darstellt. Ein solches Verfahren entschärft, verbilligt und beschleunigt alle denkbaren raumfordernden Unternehmungen, wie Autobahnneubauten, Umgehungsstraßen, Hochwasserrückhaltebecken etc.

## Enteignungsbehörde muss Antrag stellen

Die Einleitung eines solchen Verfahrens erfolgt durch die Obere Flurbereinigungsbehörde auf Antrag der Enteignungsbehörde. Die Anordnung kann bereits erfolgen, wenn das Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren für das Unternehmen eingeleitet worden ist. Einwendungen gegen das Planfeststellungsverfahren werden allerdings nicht durch die Flurbereinigungsbehörde geprüft. Vielmehr ist der festgestellte Plan auch für das Flurbereinigungsverfahren bindend. Eine Zustimmung der Grundstückseigentümer oder der Mehrheit der Grundstückseigentümer ist nicht erforderlich.

Allerdings ist das Unternehmensflurbereinigungsverfahren solchen Maßnahmen vorbehalten, in denen Grundstücke in größerem Umfang beansprucht werden. Eine Untergrenze für ein Anordnungsbedürfnis wird bei einem Landbedarf für das Unternehmen von zumindest 5 ha gesehen. Maßgebend ist dabei, welche Flächen ohne Flurbereinigung hätten beschafft werden müssen. Hierzu zählen auch die Flächen für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Das Unternehmensflurbereinigungsverfahren erfolgt wie ein Regelflurbereinigungsverfahren, allerdings mit einigen Besonderheiten. In der Unternehmensflurbereinigung hat kein Teilnehmer einen Anspruch auf wertgleiche Abfindung. Auch gilt kein besonderer Schutz für Hofflächen. Die für das Unterneh-



**Unternehmensflurbereinigung:** Die Landwirte haben über die Teilnehmergeinschaft hier ein großes Mitspracherecht.



**Vermessung der Grundstücke:** Die Last der Grundabtretung auf mehrere Schultern verteilen.

men benötigten Flächen sind von den Teilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes aufzubringen. Diese Flächen werden dann durch den Flurbereinigungsplan dem

Träger des Unternehmens zu Eigentum zugeteilt.

Für die von einem Teilnehmer aufgebraachte Fläche hat ihm der Träger des Unternehmens Geldentschädigung zu leisten. Dies gilt auch für die sonstigen Nachteile, die dem Betroffenen nach Durchführung des Flurbereinigungsverfahrens verbleiben.

Die vom Unternehmensträger zu leistende Geldentschädigung umfasst alle mit der Flächenbereitstellung entstehenden Substanzverluste des Eigentums wie z. B. An- und Durchschneidungsschäden, sowie Umwege soweit diese nicht flurbereinigungs-technisch ausgeglichen werden. Für diese Nachteile kann im Einzelfall auch ein Landausgleich erfolgen, soweit genügend Ersatzland bereitsteht.

Ein Landabzug wird im Regelfall dadurch vermieden, dass der Unternehmensträger zunächst versuchen wird, seine Trassen oder Bedarfsflächen freihändig zu erwerben. Wenn ihm dies nicht vollständig gelingt, wird er außerhalb der Bedarfsflächen Flächen erwerben, die als einlagefähiges Land später bei der Neuvertei-

lung in den Bedarfsbereich getauscht werden können.

Damit kommt der Festlegung des Umfangs des Flurbereinigungsgebietes erhebliche Bedeutung zu. Der Umgriff ist so zu wählen, dass die Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern erfolgen kann. Dabei können auch isoliert liegende Flächen des Unternehmensträgers einbezogen werden, um den Landabzug abzusenken. Da damit der Bereich der möglichen verkaufsbereiten Landeigentümer deutlich erweitert wird, vereinfacht dies die Landbeschaffung erheblich.

In der Praxis wird die Einleitung eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens durch die Flurbereinigungsbehörde meist davon abhängig gemacht, dass ein erheblicher Teil der Bedarfsflächen bereits vom Vorhabensträger – wenn auch nicht direkt in der Trasse, aber dennoch im Umfeld – erworben werden konnte. Das Unternehmensflurbereinigungsverfahren verschafft so den Betroffenen erhebliche Vorteile

## Die Vorteile für die Grundeigentümer

- Die Gestaltung des Flurbereinigungsgebietes erfolgt durch die Teilnehmergeinschaft, in der überwiegend die Landeigentümer vertreten sind.
- Die Last einer Maßnahme wird auf mehrere Schultern verteilt, sodass auch Existenzgefährdungen abgewendet werden können. Landabzüge dürfen nur soweit erfolgen als die wirtschaftliche Fortführung des Betriebes nicht gefährdet wird.
- Wege, Be- und Entwässerungsgräben, Dränagen etc. werden den neuen Bedürfnissen angepasst, sodass Nachteile, die durch eine Durchschneidung bisheriger Verbindungen entstehen, ausgeglichen werden.
- Grundstückszuschnitte können neu gestaltet werden, sodass An- und Durchschneidungsnachteile vermieden werden. Die allgemeinen, mit einer Flurbereinigung zusammenhängenden Vorteile einer Zusammenlegung von Grundstücken,

Fortsetzung auf Seite 54



**Buch zum Thema**

## Entschädigung von Enteignungen

**W**enn es zur Enteignung eines Grundstücks kommt, stellt sich die Frage nach der Entschädigung. Welche Methoden für die Wertermittlung kommen hier zur Anwendung? Wie wird die Qualität des Grundstücks bewertet? Wie berechnet sich der Entschädigungsbe-

trag? Antworten auf diese Fragen gibt das Standardwerk „Entschädigungsanspruch aus Enteignung“.

Das Recht der Entschädigung bei Enteignung wird hier eingehend behandelt, insbesondere die Wertermittlung von Immobilien. Die Neuauflage berücksichtigt unter anderem die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die für die Bewertung von Immobilien herangezogen wird.

Neben der Enteig-

nung wird auch die Entschädigung für Nutzungsbeschränkungen (zum Beispiel Dienstbarkeiten, Wasserschutzgebiete etc.) erläutert. Eingegangen wird auch auf die von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten (zum Beispiel Pächter, Altenteiler, Erbbauberechtigte) und deren möglich Ansprüche auf Entschädigung.

**Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff** von Hartmut Fischer, Verlag C.H.Beck, 4. Auflage, 2017, 186 Seiten, 49 €, ISBN 978-3-406-67844-8.



**Lieber mit ...**

Fortsetzung von Seite 52

Arrondierungen etc. können generiert werden.

- Grundstücke werden neu vermessen, Grenzzeichen neu gesetzt.
- Die notwendigen Kosten der Ausführung, z. B. für die Verlegung und Neugestaltung von Wegen, Gräben oder Bewässerungseinrichtungen übernimmt der Maßnahmeträger.
- Die Verfahrenskosten sind vom Träger des Unternehmens zu tragen.

Die Rechtsschutzmöglichkeiten im Flurbereinigungsverfahren (Widerspruch und Klage zum Flurbereinigungsgericht) sind kostenmäßig begünstigt, zudem ist sowohl der für das Widerspruchsverfahren zuständige Spruchausschuss als auch das Flurbereinigungsgericht sachkundig auch mit Landwirten besetzt.

Die Kosten der anwaltschaftli-

chen Vertretung sind im Regelfall vom Maßnahmeträger zu übernehmen, da die Unternehmensflurbereinigung sowohl gegenüber dem Eigentümer als auch dem Pächter von Flächen eine Maßnahme der Enteignung darstellt.

**Die Vorteile für die Maßnahmeträger**

- Die Akzeptanz einer Maßnahme wird erhöht, da der Eingriff für den Einzelnen durch die Flurbereinigungsmaßnahme gemindert wird.
- Die Flächenbereitstellung wird beschleunigt, da mit Verkaufswilligen keine langwierigen Verhandlungen geführt werden müssen. Die Erwerbsmöglichkeit außerhalb der Trassenfläche wirkt preisdämpfend und angebotserhöhend.
- Bei einem Erwerb von Trassenflächen können verbleibende unwirt-

schaftliche Restflächen weiterverwertet werden.

- Der Unternehmensträger hat einen Rechtsanspruch auf Zuteilung der für das Unternehmen benötigten Flächen.
- Die Bereitstellung der Bedarfsflächen wird beschleunigt, da der Unternehmensträger durch Anordnung in die Bedarfsflächen einschließlich Ausgleichsflächen und Arbeitsstreifen eingewiesen werden kann. Die vorläufige Anordnung nach Flurbereinigungsrecht verdrängt insoweit die vorzeitige Besitzeinweisung nach dem jeweiligen Enteignungsgesetz.
- Eine vorläufige Anordnung kann auch mit Auflagen z. B. Sicherstellung der Erreichbarkeit des Restgrundstücks, Bereitstellung von Ersatzflächen durch den Unternehmensträger, Rekultivierungsaufnahmen etc.) verbunden werden. Darüber hinaus ist eine Geldentschädigung für den

Nutzungsentgang und sonstige Nebenschäden zu leisten, soweit nicht Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Auch der Pächter ist insoweit, jedenfalls für die Dauer der Restpachtzeit, zu entschädigen.

- Die Rechtsschutzmöglichkeiten des Betroffenen sind reduziert, da eine vorläufige Einweisung nur dann mit Aussicht auf Erfolg angegriffen werden kann, wenn sie zu einem unzumutbaren Eingriff in die Struktur des betroffenen Betriebes führt.
- Der Anfall von Notariats- und Grundbuchkosten wird verringert, da ein Erwerb durch Verzichtserklärung erfolgen kann. Der Vermessungsaufwand kann erheblich reduziert werden.

Wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür vorliegen, ist das Unternehmensflurbereinigungsverfahren daher das Mittel der Wahl, das denjenigen, die von einem öffentlichen Landentzug betroffen sind, die meisten Möglichkeiten der Einflussnahme und Kompensation eröffnet. Vor diesem Hintergrund muss man sich die Frage stellen, weshalb hiervon noch nicht überwiegend Gebrauch gemacht wird. Auf Seiten der Maßnahmeträger herrscht möglicherweise die Befürchtung, Kompetenzen abtreten zu müssen und Einflussmöglichkeiten zu verlieren.

Auf Seiten der Grundstücksbetroffenen besteht manchmal die Angst, in einem Flurbereinigungsverfahren „sein“ Grundstück zu verlieren und womöglich bei einer Neuverteilung übervorteilt zu werden. Auch der Umstand, dass viele Grundstückseigentümer nicht mehr selbst praktizierende Landwirte sind, führt dazu, dass die Vorteile eines Flurbereinigungsverfahrens nicht ausreichend wahrgenommen werden.

**Das rechtlich Mögliche auch wahrnehmen**

Landentzug durch öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, naturschutzrechtliche oder wasserwirtschaftliche Anordnungen etc. sind der „Albtraum“ vieler Betriebsleiter, sei es als Eigentümer oder Pächter von Flächen. Die Abgabebereitschaft von Flächen ist in Anbetracht der auch währungspolitischen Unsicherheiten erheblich gesunken. Die Forderung nach Ersatzflächen dominiert die allermeisten Grunderwerbsverhandlungen.

Der Betroffene ist gut beraten, alle rechtlichen Möglichkeiten – mögen sie auch begrenzt sein – wahrzunehmen. Flexibilität im Ringen um Lösungen ist die Voraussetzung, um positive Ergebnisse zu erzielen. Eine Enteignung muss die Ausnahme bleiben, da sie meist schlechter abschneidet, als eine mit Zugeständnissen verbundene einvernehmliche Regelung und nicht selten buchstäblich „verbrannte Erde“ hinterlässt.

**Josef Deuringer**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht  
Augsburg

**Abbruch bei unzulässiger Grenzbebauung!**

**H**ält eine ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlage die nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Mindest-Abstandsfläche zum Nachbargrundstück nicht ein und ist eine Ausnahme von den Vorschriften über Abstandsflächen nicht zulässig, kann der dadurch in seinen Rechten verletzte Nachbar in der Regel verlangen, dass die Baurechtsbehörde den Abbruch dieser Anlage anordnet. Das hat der 8. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (VGH) rechtskräftig entschieden (Az: 8 S 1938/12).

Im vorliegenden Fall ging es in einem Nachbarstreit um eine baurechtswidrig errichtete Grenzgarage. Zwar habe die Baurechtsbehörde grundsätzlich ein Ermessen, ob und wie sie einschreite. Bei einer Unterschreitung der gebotenen Mindest-Abstandsfläche sei sie aber im Regelfall zum Einschreiten verpflichtet. Denn die damit einhergehende Beeinträchtigung nachbarlicher Belange sei grundsätzlich nicht zumutbar. Auch ein bloßer Teilabbruch scheidet aus.

Der Kläger habe den Anspruch auf Einschreiten schließlich auch

nicht wegen zu späten Antrags verwirkt. Der seit Fertigstellung der Garage verstrichene Zeitraum von etwa einem Jahr sei nach den Umständen dieses Einzelfalles nicht unangemessen lang gewesen, zumal die Beigeladenen die genehmigungspflichtige Garage ohne Baugenehmigung errichtet hätten. Die Auffassung des Landratsamts, ein Nachbar müsse eine illegale Bautätigkeit im Regelfall einen Monat nach deren Kenntnis anzeigen, um sein Recht auf Einschreiten nicht zu verwirken, sei unzutreffend.

**Rainer Friemel**

**Hof ohne Baugenehmigung verkauft**

Kann der Käufer Schadenersatz fordern? Lag eine arglistige Täuschung vor?

**I**m Jahr 2005 hatte ein Mann für 225 000 € dem Land Nordrhein-Westfalen eine historische Hofanlage abgekauft, die am Rand einer Stadt im Außenbereich lag. Der Kaufvertrag schloss jede Gewährleistung des Bundeslandes für Sachmängel aus. Seit dem Jahr 1369 ist hier ein landwirtschaftlicher Hof nachweisbar, das Hauptgebäude steht seit 1852. Ein ehemaliger Kuhstall war vor ca. 70 Jahren zu einem Wohngebäude umgebaut worden, hier zog der Mann ein.

Als der Hofeigentümer 2012 bauliche Veränderungen vornehmen wollte, forderte ihn die Kommune auf, eine Baugenehmigung für das von ihm bewohnte Gebäude vorzulegen. Er besaß jedoch keine – und auch beim Bundesland fand sich keine. Mit der städtischen Baubehörde einigte sich der Hofeigentümer zwar: Sie wollte die bisherige Nutzung wei-

terhin dulden. Doch vom Bundesland forderte er nun rund 74 000 € Entschädigung. Weil eine Baugenehmigung fehle, habe er mit erheblichen Nachteilen zu kämpfen, erklärte der Hofeigentümer. Jede minimale Änderung an den Gebäuden sei ein Problem.

Beim Landgericht Köln scheiterte die Klage gegen das Bundesland Nordrhein-Westfalen (5 O 219/16) jedoch. Wenn keine Baugenehmigung existiere, sei das baurechtswidrig. Das stelle in der Tat einen Mangel der Kaufsache dar, so das Gericht, für den allerdings der vereinbarte Gewährleistungsausschluss gelte. Denn anders als der Hofeigentümer meine, gehe es hier nicht um arglistiges Verschweigen.

Davon könnte nur die Rede sein, wenn die Landesbehörde über den Mangel Bescheid gewusst oder ihn zumindest für möglich gehalten hät-

te. Dafür gebe es aber keinerlei Anhaltspunkte. Vergeblich pochte der Hofkäufer darauf, die Behörde hätte bei Durchsicht der Unterlagen das Fehlen der Baugenehmigung feststellen und den Sachverhalt aufklären müssen. Dies zu unterlassen, sei allenfalls fahrlässig gewesen, erklärte das Landgericht, nicht aber arglistig. Da die bisherige Nutzung so lange nicht beanstandet wurde, seien alle Beteiligten – auch die kommunale Bauaufsicht – davon ausgegangen, dass eine Genehmigung vorliege.

Generell gelte: Grundstücksverkäufer müssten Käufer über ihnen bekannte Mängel informieren. Sie seien aber nicht verpflichtet, nach unbekanntem Mängeln eines Grundstücks zu forschen, um diese dem Käufer mitteilen zu können. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig, der Kläger hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. ■