

Umweg nur gegen Entschädigung

Gemeinde beschließt Flurbereinigungsweg zu verlegen / Landwirt klagt

Mit Erfolg wehrte sich ein Landwirt vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gegen seine Gemeinde. Die Kommune wollte per Satzung ein schon abgeschlossenes Flurbereinigungsverfahren in Bezug auf das Wegenetz ändern.

Mittels dieser gemeindlichen Satzung zur Änderung des Flurbereinigungsplanes wollte die Gemeinde erreichen, dass ein Flurbereinigungsweg verlegt wird, um für eine Gewerbeansiedlung Raum zu schaffen. Diese Wegeverlegung bedeutete für den betroffenen Landwirt jedoch eine Verschlechterung seiner Erschließungssituation, da er einen Umweg hätte in Kauf nehmen müssen, um zu seinen Feldern zu gelangen.

Als Teilnehmer des abgeschlossenen Flurbereinigungsverfahrens hatte der Landwirt einen Landabzug hingenommen, um die Schaffung eines Wegenetzes im Flurbereinigungsverfahren zu ermöglichen. Dieser im Flurbereinigungsverfahren entschädigungslos Landabzug ist von den Teilnehmern hinzunehmen, so das Gericht, da sie im Gegenzug dafür konkrete Erschließungsvorteile durch das neue Wegenetz erlangen.

Wenn aber nachträglich durch eine Änderungssatzung der Gemeinde in das Wegenetz eingegriffen wird und dadurch den Betroffenen der Erschließungsvorteil wieder genommen wird, stellt dies einen Eingriff in eine eigentumsrechtlich geschützte Position dar. Dabei kommt es nicht einmal darauf an, ob gerade für diesen kon-



Wenn Feldwege, die bei der Flurbereinigung angelegt wurden, später verlegt werden sollen, müssen Landwirte für Umwege entschädigt werden. Foto: Imago

kreten Weg über den Abzug nach § 47 FlurbG aufgebrachter Grund benötigt wurde.

Zwar ist die Gemeinde grundsätzlich berechtigt, eine Änderung des Flurbereinigungswegenetzes zu betreiben, dies allerdings nur dann, wenn festgestellt werden kann, dass sich die ursprünglich für die fragliche Festsetzung im Flurbereinigungsplan maßgebende Interessenlage geändert hat. Die Förderung einer Gewerbeansiedlung kann grundsätzlich ein ausreichendes Motiv für die Änderung des Planes nach Meinung des Gerichts sein.

Allerdings habe die Gemeinde bei Erlass der Änderungssatzung die berechtigten Interessen der früheren Teilnehmer am Fortbestand der sie begünstigenden Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes mit den für die Änderung

sprechenden öffentlichen und sonstigen Belange abzuwägen. Bei einer solchen Abwägungsentscheidung darf die Gemeinde die rechtlich geschützten Interessen des Landwirts an der vom Flurbereinigungsplan festgelegten Erschließung nur dann hinter die öffentlichen Interessen zurücktreten lassen, wenn dafür ein angemessener finanzieller Ausgleich in Aussicht gestellt wird.

Nachdem die Gemeinde hier jedoch der Meinung war, ein Umweg von 280 m sei dem Landwirt entschädigungslos zuzumuten, hat das Gericht die Entscheidung der Gemeinde als fehlerhaft erkannt und die Satzung für unwirksam erklärt. Die Gemeinde wird nunmehr – wenn sie an ihrem Vorhaben festhalten will, – dem Landwirt ein angemessenes Entschädigungsangebot für seine Mehrwegeaufwendungen vorlegen müssen.

Es muss allerdings auch betont werden, dass sich die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs aus der Besonderheit des Flurbereinigungsrechts herleitet. Das Urteil lässt sich deshalb nicht auf andere Veränderungen des Wegenetzes übertragen.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Augsburg

Anzeige

Pflugtausch ist ein Pachtvertrag

Wenn ein Landwirt Ackerland einem anderen Landwirt zur Bewirtschaftung überlässt, dafür aber von diesem ebenso ein Grundstück erhält, handelt es sich um ein gegenseitiges Vertragsverhältnis, das als Pflugtausch bezeichnet wird. Der Bundesgerichtshof (V ZR 189/06) hat jetzt entschieden, dass auf die getauschten Flächen die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften des Pachtrechts anzuwenden sind. Das heißt: Jeder der beiden Landwirte ist Pächter des ihm überlassenen Grundstücks und Verpächter seines als Gegenleistung überlassenen Grundstücks.

Die beiden Landwirte müssen demnach auch die gesetzlichen Kündigungsvorschriften für die Landpacht beachten. Keiner der beiden Landwirte kann dem anderen einfach den Besitz an dem

überlassenen Grundstück kurzfristig entziehen; er verstößt sonst gegen eine Hauptpflicht aus dem Vertrag und ist daher der anderen Partei zum Schadenersatz verpflichtet, sofern aus der Besitzentziehung ein Schaden entsteht.

Pflugtauschverträge werden zur Sicherung einer Fruchtfolge oder Arrondierung von Betriebsflächen geschlossen. Im ersteren Fall werden sie üblicherweise auf kurze Zeit oder unbefristet mit der Möglichkeit der Kündigung geschlossen. Soll der Pflugtausch dagegen zur Arrondierung der Betriebsfläche einer Vertragspartei dienen, kommt dem Interesse an der Sicherung des Flächenbestandes besondere Bedeutung zu. In diesem Fall wird der Pflugtausch üblicherweise auf lange Sicht angelegt sein.

Sie haben Betriebsflächen verkauft oder planen den Verkauf und wollen nicht wieder reinvestieren? (§§ 6b/6c EStG)

Mit dem SPEZIALFONDS Nr. 10 lösen wir das Steuerproblem. Ihr Mandant verschafft sich gleichzeitig eine solide Vermögensanlage:

30.06.2009

Ablauf der Reinvestitionsfrist für Veräußerungsgewinne aus dem Wirtschaftsjahr 2004/2005

- seit über 20 Jahren bewährt
- hohes Übertragungspotenzial von 335 % der Einlage
- eigenkapitalschonend – nur rd. 30 % wird wieder bar investiert
- niedriger Erbschaft-/schenkungsteuerlicher Wert (– 135 % zurzeit noch nutzbar)
- Steuerlösung und eigene Vermögensbildung (kein Leasingmodell)
- guter Standort in zentraler Lage Frankfurt/Main
- keine persönliche Haftung (KG-Beteiligung)
- aktuelle testierte Leistungsbilanz



Seit 1986 haben wir neun Spezialfonds mit einem Gesamtvolumen von rd. € 360 Mio. konzipiert, platziert und verwaltet. Die Wohnungen und Gewerbeflächen sind derzeit zu rd. 100 % vermietet. In allen Fällen wurden die prospektierten steuerlichen Werte erreicht oder übertroffen. Unsere Spezialfonds weisen hohe Prognosesicherheit auf. Hierzu liegt eine testierte aktuelle Leistungsbilanz vor. Zusätzlich erzielen die Beteiligten interessante Ausschüttungen und einen laufenden Vermögenszuwachs durch die hohen Tilgungsleistungen.

NEU BMF vom 29.02.2008: vollständige Rücklagenübertragung auch bei Kapitalgesellschaften

ID FUNDUS

Ihr Ansprechpartner: Dipl.-Kfm. Hans-Gerd Daniels
Telefon 02421 - 495 58 51 23 · Telefax 02421 - 495 58 51 29 · E-Mail: hans-gerd.daniels@fundus.de
ID FUNDUS Immobilien Development GmbH · Kölnstraße 89 · 52351 Düren
Besuchen Sie uns im Internet: www.fundus.de