

## RzF - 62 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG

**Von dem für den Regelfall bestimmten Bewertungsmaßstab nach § 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG ist abzuweichen, wenn das zu bewertende Grundstück Eigenschaften besitzt, die im landwirtschaftlichen Nutzwert nicht zum Ausdruck kommen, andererseits aber die Voraussetzungen für eine Bewertung auf der Grundlage des Verkehrswertes nach § 28 Abs. 1 FlurbG nicht vorliegen, weil es sich nicht um Bauflächen oder Bauland handelt. Daran ändert sich nichts dadurch, dass die Beschreibung „begünstigtes Agrarland“ als Entwicklungszustand in § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung in der seit dem 1. Juli 2010 geltenden Nachfolgeregelung § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nicht mehr verwendet wird, denn nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand auch zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist.**

Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 20.02.2014 - 9 C 10681/13.OVG

### *Aus den Gründen:*

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass im Flurbereinigungsgebiet ein Sondergebiet Aussiedlung (SOA) abgegrenzt wurde, dem ein Wert von 84 WE/Ar beigemessen wurde. Allerdings handelt es sich bei diesem Bereich nicht um Bauflächen und Bauland, für die die Wertermittlung nach § 29 FlurbG zwingend auf der Grundlage des Verkehrswertes zu erfolgen hat. Darauf haben die Kläger zutreffend hingewiesen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt. Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die im Außenbereich zulässig sind, so dass auch dadurch keine Baulandeigenschaft begründet wird. Andererseits kommt den Grundstücken in diesem Bereich ein besonderer, über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehender Wert zu, der zu berücksichtigen ist. Das Wertverhältnis landwirtschaftlicher Grundstücke ist in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können (§ 28 Abs. 1 Satz 1 FlurbG). Es ist jedoch geboten, von diesem für den Regelfall bestimmten Bewertungsmaßstab abzuweichen, wenn das zu bewertende Grundstück Eigenschaften besitzt, die im landwirtschaftlichen Nutzwert nicht zum Ausdruck kommen, andererseits aber die Voraussetzung für eine Bewertung auf der Grundlage des Verkehrswertes nach § 29 Abs. 1 FlurbG nicht vorliegen, weil es sich nicht um Bauflächen oder Bauland handelt. Dies ist insbesondere für das sogenannte „begünstigte Agrarland“ anerkannt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 4. Februar 1991 - 5 B 91.90 -, RdL 1991, 67<= RzF - 42 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>). Daran ändert sich nichts dadurch, dass die Beschreibung „begünstigtes Agrarland“ als Entwicklungszustand in § 4 Abs. 1 Nr. 2 Wertermittlungsverordnung in der seit dem 1. Juli 2010 geltenden Nachfolgeregelung § 5 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) nicht mehr verwendet wird, denn nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV ist neben dem Entwicklungszustand auch zu berücksichtigen, ob am Qualitätsstichtag eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 24. November 2010 – 9 C 10548/10.OVG -

<= RzF - 58 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>, Mayr, in Wingerter/Mayr, FlurbG, 9. Aufl. 2013, §28 Rn. 6).

Im vorliegenden Fall ist jedoch eine solche anderweitige Nutzung, nämlich für Aussiedlungszwecke, absehbar; insbesondere besteht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage, die nicht durch die landwirtschaftliche Nutzung begründet ist. Dies wird bestätigt durch ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, in dem ein Verkehrswert von 12,00 €/m<sup>2</sup> angenommen wird, der deutlich über dem Wert für Weinbergsflächen liegt, der mit bis zu 5,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist. Deshalb ist die beanstandete Bewertung des Einlageflurstückes Nr. ... der Kläger mit 84 WE/Ar, also 8,40 €/m<sup>2</sup>, keinesfalls überhöht.

Anmerkung:

Vgl. auch Flurbereinigungsgericht Koblenz, Urteil vom 24.11.2010, Az. 9 C 10548/10  
<= RzF - 58 - zu § 28 Abs. 1 FlurbG>