

RzF - 24 - zu § 27 FlurbG

Im flurbereinigungsgerichtlichen Verfahren kann die Überprüfung des Bodenwerts durch Abgleich mit den von der Teilnehmergeinschaft festgelegten Kriterien der Mustergründe erfolgen.

Flurbereinigungsgericht München, Urteil vom 22.10.2014 - 13 A 14.1393 = RdL 2015, 132-133 (Leitsatz und Gründe) = KommunalPraxis BY 2015, 144 (Leitsatz)

Aus den Gründen:

- 16 Der Wert der alten Grundstücke ist nach §§ 27 ff. FlurbG zu ermitteln. Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind gemäß § 28 Abs. 1 FlurbG in der Regel nach dem Bodennutzungswert zu bewerten (Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 28 Rn. 1). Hierbei sind alle für den Wert wesentlichen Faktoren zu berücksichtigen. Für den Nutzungswert im Sinn dieser Vorschrift sind vor allem die im Boden selbst liegenden Ertragsbedingungen wie die Bodenart und die Ackerkrume von wesentlicher Bedeutung (BVerwG, U.v. 23.8.1962 – I C 130.56 – RdL 1963, 107/108). In prozessualer Hinsicht kommt es auf den Zustand des Bodens im Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse durch den Vorstand, also auf die damaligen Wertverhältnisse an (vgl. BVerwG, B.v. 14.1.1971 – IV CB 145.68 – Buchholz 424.01 § 27 FlurbG Nr. 1 = RdL 1971, 184; Mayr in Wingerter/Mayr, a.a.O., § 27 Rn. 10).
- 17 Im vorliegenden Fall hat die Beweisaufnahme durch den insbesondere für die Feststellung der Bodengüte sachverständig besetzten Senat (BVerwG, B.v. 4.11.2010 – 9 B 85.09 – Buchholz 310 § 86 Abs. 1 VwGO Nr. 376 = RdL 2011, 74) gezeigt, dass die Bonität der im Abfindungsflurstück 2283 aufgegangenen Teilflächen der genannten Einlageflurstücke erheblich niedriger ist als vom Vorstand der Beklagten angenommen. Dies ergibt sich aus dem Abgleich des Beschriebs der gewonnenen Bodenproben mit dem Beschrieb der sog. Mustergründe. Diese wurden zu Beginn des Wertermittlungsverfahrens als Richtschnur und Vergleichsmaßstab im Sinn von § 27 Satz 2 FlurbG festgelegt. Die vier Einlageflurstücke weisen jeweils eine erheblich niedrigere Humusaufgabe auf als in dem Mustergrundbeschrieb für Wertzahl 29 und Wertzahl 23 vorausgesetzt ist. Außerdem haben die Bodenproben gezeigt, dass die vier Einlageflurstücke einen von Nord nach Süd ansteigenden Tongehalt aufweisen. Dieser ist ein ungünstiger Faktor, weil er einen erhöhten Aufwand bei der Bodenbearbeitung verursacht und die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens vermindert ist. Es ist auch nicht anzunehmen, dass die Bonität im Zeitpunkt der Feststellung der Wertermittlungsergebnisse höher als heute war. Der vom Senat vorgefundene Bodenaufbau ist als intaktes Bodengefüge zu erachten. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, dass nach dem Besitzwechsel eine vertikale Bodenveränderung stattgefunden hat.