

Besonderheiten der Unternehmensflurbereinigung bei der Flächenbereitstellung und im Flurbereinigungsplan

Jörg Fehres

Zusammenfassung

Die Unternehmensflurbereinigung ermöglicht durch die Sonderregelungen in §§ 87–90 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) die Festsetzung von enteignungsrechtlichen Entschädigungen im Flurbereinigungsplan. Diese festzusetzenden Entschädigungen können sowohl wegen eines zwangsweisen Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG als auch sonstiger Eingriffe in Eigentums- und Besitzrechte notwendig werden. In dem Beitrag werden die wesentlichen und einige besondere Entschädigungsfestsetzungen dargestellt und durch Praxiserfahrungen ergänzend erläutert. Dabei wird auch auf die Problematik bei der Festsetzung und Ermittlung der Höhe der Entschädigung eingegangen.

Summary

Land consolidation in cases of permissible compulsory acquisition procedures makes the determination of compensations in the case of a compulsory acquisition in the Land Consolidation Plan possible by applying the separate treatments (based on section 87 and 90 of the German Land Consolidation Act – LCA). These determinations of compensation can be necessary in cases of a compulsory loss of land (based on section 88 Nr. 4 of LCA) as well as other interventions in the property-right and right of ownership. This paper will seek to show essential as well as special determinations of compensations and to explain them further by giving practical examples. In some cases of compensation the problematic nature of determination and of the calculation of the amount of compensation will be discussed.

Schlüsselwörter: Ländliche Bodenordnung, Unternehmensflurbereinigung, Flurbereinigungsplan, Enteignungsentschädigungen

1 Einleitung

Unternehmensflurbereinigungen nach § 87 FlurbG weisen bei der Neuordnung des Grundbesitzes einige wesentliche Besonderheiten gegenüber den anderen Verfahrensarten nach dem FlurbG auf. Bereits zu Beginn einer Unternehmensflurbereinigung sind Entscheidungen im Zusammenhang mit der Aufbringung des Landbedarfs und der Bereitstellung der benötigten Flächen zu erörtern und zu treffen. Ein wesentliches Ziel der Flurbereinigungsbehörde muss es dabei sein, alle Möglichkeiten und Maßnahmen auszuschöpfen, um Verluste in der Eigentumssubstanz ganz zu vermeiden oder zumindest soweit wie möglich abzumildern. Der Flurbereinigungsplan

als Ergebnis der Neuordnung enthält in der Unternehmensflurbereinigung sowohl besondere Festsetzungen zur Bilanzierung der Flächenbereitstellung als auch von Enteignungsentschädigungsregelungen. Im Kontext dieser Festsetzungen ergeben sich Fragestellungen, wann ein Anspruch auf Entschädigung besteht und nach welchen methodischen Ansätzen diese Entschädigungen zu ermitteln und festzusetzen sind.

2 Abfindungsgrundsätze in der Unternehmensflurbereinigung

In einer Unternehmensflurbereinigung gilt das Regelwerk des Flurbereinigungsgesetzes unter besonderer Berücksichtigung der Vorschriften in §§ 87–90 FlurbG. Die in den genannten Paragraphen formulierten Sonderregelungen ermöglichen der Flurbereinigungsbehörde die Festsetzung von Enteignungsentschädigungen, die bei den anderen Verfahrensarten nach dem FlurbG nicht zulässig sind. Generell gilt aber auch bei Verfahren nach § 87 FlurbG das Prinzip der wertgleichen Landabfindung, wenn auch hierauf kein grundsätzlicher Anspruch der Beteiligten besteht. Ob überhaupt ein Anspruch auf Entschädigungen entweder in Land oder in Geld besteht, ergibt sich aus dem jeweiligen Fachgesetz, nach dem das Planungsrecht für das Unternehmen geschaffen wird. Wenn sich ein solcher Anspruch ergibt und die wertgleiche Landabfindung nicht möglich und/oder zweckmäßig ist, kann nach § 88 Nr. 5 FlurbG statt der Abfindung in Land eine Entschädigung in Geld gewährt werden.

Der Flurbereinigungsbehörde ist daher dringend anzuraten, sich bereits vor Einleitung einer Unternehmensflurbereinigung mit dem jeweiligen Fachgesetz und dessen Regelungen hinsichtlich der Ansprüche der Berechtigten kundig zu machen. In einer Unternehmensflurbereinigung ist die Flurbereinigungsbehörde auch Enteignungsbehörde und hat alle enteignungsrechtlichen Tatbestände durch entsprechende Festsetzungen im Flurbereinigungsplan zu treffen.

Wie erwähnt, ermöglicht das Flurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG die Anwendung des Enteignungsrechts. Dies darf aber nicht zu dem Rückschluss führen, dass ein Unternehmensverfahren nur angewendet werden darf, wenn Enteignungsentschädigungen zu treffen sind. Denn dies ändert nichts am Rechtscharakter der Fremdnützigkeit bei dieser Verfahrensart, deren vornehmliche Zielsetzung darin besteht, die ausschließlich dem öffentlichen Interesse dienenden Planungsvorhaben unter

Minimierung der Eingriffe in die Eigentums- und Bewirtschaftungsstrukturen umzusetzen.

Ein wesentliches Merkmal der Unternehmensflurbereinigung ist, dass bei der Festsetzung von auftretenden Enteignungsentschädigungen die Beachtung des sogenannten Vorteilsausgleichs gilt. Hierunter versteht man, dass sich der Beteiligte bei der Entscheidung und Festsetzung von Entschädigungen Vorteile im Rahmen der Neugestaltung seiner Abfindung im Flurbereinigungsverfahren anrechnen lassen muss. In der Praxis kann dies bedeuten, dass sich ein Teilnehmer die agrarstrukturellen Vorteile, wie der Grad der Zusammenlegung, günstigere Planformen oder Entfernungsminderungen, die sich aus dem Vergleich des Altbesitzes zum Neubesitz ergeben, bei der Ermittlung einer bestimmten Enteignungsentschädigung mindernd anrechnen lassen muss. Diese individuelle teilnehmerbezogene Bilanzierung der Vor- und Nachteile kennen die anderen Verfahrensarten nach dem FlurbG nicht.

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass auch in Unternehmensflurbereinigungen agrarstrukturelle Vorteile für die Beteiligten durchaus gewollt sind und dies nicht alleine mit der Begründung, den Vorteilsausgleich gegenrechnen zu können. Durch die Effekte der Neuordnung des Gebietes und der Grundstücke kommt es in der Regel auch zu Kosteneinsparungen bei den Ausführungskosten, die vom Unternehmen zu tragen sind. Vielfach können Wege und Kreuzungsbauwerke gegenüber dem Zustand vor der Neuordnung entfallen, wodurch sich Einsparungen bei den Ausbaurkosten und auch der späteren Unterhaltung durch die Kommunen ergeben. Auch bei den Vermessungskosten ergeben sich deutliche Einsparungen. Eine Neuvermessung im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens ist erheblich günstiger als die sonst erforderlichen vielen einzelnen Fortführungsvermessungen zur Aufmessung der neuen Anlagen. Zudem müssen bei großen, gut geformten Grundstücken wesentlich weniger Grenzpunkte bestimmt und abgemarkt werden. Diese Maßnahmen, die gleichzeitig auch Vorteile für die Beteiligten bringen, müssen sich allerdings bei reinen Unternehmensverfahren nach § 87 FlurbG aus der unternehmensbedingten Verursachung ergeben (Schumann 2014, Schumann et al. 2010).

3 Landabzug als Kriterium der Verfahrensabgrenzung

Ziel einer Unternehmensflurbereinigung sollte es sein, Enteignungen zu vermeiden oder aber auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Ein Enteignungstatbestand kann die Aufbringung der für das Unternehmen benötigten Flächen sein. Ist der Flächenbedarf für das Unternehmen nicht gedeckt, kann den Teilnehmern ein zwangsweiser Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG als Solidarbeitrag auferlegt werden. Die Höhe eines solchen

Landabzugs ist nach § 87 Nr. 1 FlurbG mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu vereinbaren. Ein solcher Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG ist neben der Zielsetzung, die durch das Unternehmen verursachten landeskulturellen Schäden auszugleichen, ein zweites wichtiges Kriterium für die Abgrenzung eines Flurbereinigungsverfahrens nach § 87 FlurbG (hierzu näher Schumann 2014).

Häufig ist zum Zeitpunkt der Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens der benötigte Flächenbedarf nicht gedeckt, andererseits aber mit entscheidend für die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes. Viele Flurbereinigungsbehörden vereinbaren daher den sich zu diesem Zeitpunkt aus der Flächenbilanzierung ergebenden Landabzug. Auf dieser Grundlage erfolgt das Einvernehmen über die Höhe des Landabzugs und ist mit entscheidend für die Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens. Nach dem Flurbereinigungsgesetz und der neueren Rechtsprechung (OVG Thüringen vom 25.10.2000; Az.: 7 F 589/99) muss der Landabzug erst bis zur Aufstellung des Flurbereinigungsplans feststehen. Es entspricht auch überwiegend der Verwaltungspraxis, dass zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens der Landbedarf noch nicht gedeckt ist und damit potenziell zwar ein Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG möglich, aber letztlich doch nicht erforderlich wird. Andererseits verlangt die Informationspflicht der Flurbereinigungsbehörde in den gesetzlich vorgeschriebenen Aufklärungsterminen nach § 5 FlurbG auch klare Aussagen dahingehend, ob ein Landabzug für das Unternehmen notwendig wird und wie sich dies auf die Abgrenzung des Verfahrens auswirkt.

Zur Lösung dieses potenziellen Konflikts sollte sich die Flurbereinigungsbehörde eingehend mit dem Immobilienmarkt beschäftigen und realistisch abschätzen, ob das Flächendefizit im Laufe des Verfahrens noch gedeckt werden kann. Bei positiver Einschätzung sollte die Aussage, dass ein Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG voraussichtlich nicht erforderlich wird, sowohl in den Terminen nach § 5 FlurbG als auch im Flurbereinigungsbeschluss zur Begründung der Verfahrensabgrenzung getroffen werden. Bewahrheitet sich im Verlauf des Verfahrens diese Prognose nicht, muss die Flurbereinigungsbehörde dann das Einvernehmen über den Landabzug herstellen und die Termine nach § 5 FlurbG erneut durchführen. Dies entspricht dem Prozedere einer Neueinleitung des Verfahrens, da sich damit sowohl die Grundsätze bei der Durchführung des Verfahrens als auch die Verfahrensabgrenzung ändern können.

4 Ermittlung und Aufbringung des Landbedarfs

In der Regel ergibt sich der Landbedarf für ein oder mehrere Unternehmen aus den diesbezüglichen Planfeststellungsunterlagen. In ausschließlich nach § 87 FlurbG eingeleiteten Verfahren ist der Landbedarf für einen eventuell notwendig werdenden Plan über die gemeinschaftlichen

und öffentlichen Anlagen – Plan nach § 41 FlurbG – mit zu berücksichtigen. Dieser daraus resultierende zusätzliche Landbedarf sollte auch schon bei der Herstellung des Einvernehmens mit der landwirtschaftlichen Vertretung über die Höhe des Landabzugs in der Berechnung berücksichtigt werden. Hat der Unternehmensträger außerhalb der beabsichtigten Abgrenzung des Flurbereinigungsverfahrens Flächen, die sich als Austauschflächen eignen, sollten diese als Exklaven zu dem Verfahren zugezogen werden. Damit wird bereits durch die Verfahrensabgrenzung dokumentiert, dass Flächen zur Deckung des Landbedarfs konkret vorhanden sind. Dies trifft in gleicher Weise auch auf sonstige im öffentlichen Eigentum (z.B. Land und Kommunen) stehende Flächen zu. Wichtig dabei ist, von den jeweiligen Eigentümern der im öffentlichen Eigentum stehenden Flächen verbindliche Vereinbarungen zu erhalten, dass ihre Flächen und auch zu welchen Preisen für das Unternehmen bereitgestellt werden können.

Gegenüber dem Unternehmen erfolgt die Flächenbilanzierung und Abrechnung im Flurbereinigungsplan nach Fläche und Verkehrswerten, gegenüber den Flurbereinigungsteilnehmern aber auf Basis der sich durch den Wertermittlungstarif im konkreten Verfahren ergebenden Wertzahlen. Deshalb sollte die Flurbereinigungsbehörde die Bilanzierung des Landbedarfs, der durch Ankäufe im Verlauf des Verfahrens kontinuierlich aktuell zu halten ist, nach Fläche und Wertzahlen parallel durchführen. Nur so ist gewährleistet, dass der Flächenankauf nach dem tatsächlichen Landbedarf ausgerichtet wird und bei der Aufstellung des Flurbereinigungsplanes keine Flächendefizite bei der Zuteilung der Ansprüche oder aber Flächenüberhänge zu Lasten des Unternehmensträgers entstehen.

In Unternehmensverfahren hat die Flurbereinigungsbehörde auch die sogenannte Neuvermessungsdifferenz getrennt zu ermitteln. Unter Neuvermessungsdifferenz versteht man vereinfacht ausgedrückt die Ungenauigkeiten des vorgefundenen Liegenschaftskatasters bei der Flächenbestimmung der Grundstücke, die allerdings keine Auswirkungen auf die Lage der Eigentumsgrenzen haben. Diese Neuvermessungsdifferenz ist bei der Berechnung der Ansprüche der Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens zu berücksichtigen und nicht in der Bilanzierung gegenüber dem Unternehmen.

5 Grunderwerb und Kaufpreise

Im Zusammenhang mit der Durchführung von Unternehmensflurbereinigungen für Straßenbauprojekte ist die Frage zu diskutieren, inwieweit auch bei diesen Verfahren der sog. Übernahmeanspruch nach § 19 Nr. 5 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in Verbindung mit den Enteignungsgesetzen der Bundesländer gilt. Hierunter versteht man, dass der von einer Maßnahme betroffene Eigentü-

mer von dem Unternehmensträger verlangen kann, dass dieser die benötigten Flächen erwirbt. Dies trifft auch für solche Flächen zu, die durch die Infrastrukturanlagen so durch- oder angeschnitten werden, dass eine wirtschaftliche Weiternutzung nicht zumutbar ist.

Eine Rechtsmeinung vertritt die Auffassung, dass dieser Übernahmeanspruch auch konsequent anzuwenden ist, da bei der Unternehmensflurbereinigung das Enteignungsrecht greift. Die andere Rechtsmeinung, die auch der Verfasser vertritt, kommt zu der Auffassung, dass dies nicht gilt, bzw. nur unter bestimmten Rahmenbedingungen modifiziert anzuwenden ist. Diese Auffassung wird wie folgt begründet: Die Zielsetzung einer Unternehmensflurbereinigung besteht darin, Enteignungen zu vermeiden oder mindestens derart abzumildern, dass es zu keiner Existenzgefährdung kommt. Diese Zielsetzung wird auch vielfach erreicht, indem es zu keinem bzw. keinem existenzgefährdenden Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG kommt und im Rahmen der Neuordnung der Grundstücke An- und Durchschneidungsschäden geheilt werden. Insofern kommt es in der Regel in Unternehmensflurbereinigungen vielfach nicht zu den Ausgangslagen, die eine Enteignungsentschädigung verursachen und damit einen Übernahmeanspruch rechtfertigen.

Bei der Landaufbringung ist das Vorgehen bei der Flächenbeschaffung grundsätzlich frühzeitig mit dem oder den Unternehmensträger/n abzuklären. Hierzu zählen insbesondere folgende Fragestellungen: Wer kümmert sich um die Flächenakquise? Wer führt die Verhandlungen? Welche Art des Flächenerwerbs soll durchgeführt werden? Grundsätzlich sollten alle Verhandlungen im Zusammenhang mit dem Grunderwerb und der Flächenbereitstellung mit Dritten durch die Flurbereinigungsbehörde geführt werden. Werden verschiedene Akteure im gleichen Raum in der gleichen Angelegenheit tätig, führt dies nicht nur zur Verunsicherung der Flächeneigentümer und -bewirtschafter, sondern ist auch oft Anlass, dass der Grundstücksmarkt mobilisiert wird und damit die Grundstückspreise steigen.

In der Regel erfolgen die noch erforderlich werden Flächenerwerbe durch sog. Verzichtserklärungen nach § 52 FlurbG als vereinfachte und sehr kostengünstige Variante von Flächenankäufen in ländlichen Bodenordnungsverfahren. Bei bebauten Grundstücken sind allerdings notarielle Kaufverträge anzuraten, da der Regelungsinhalt komplexer ist und auch der Vollzug des Grundstücksgeschäfts durch Eintragung in die öffentlichen Register schnell und abschließend erfolgen sollte.

Auch wenn die Verantwortung für die Verwertbarkeit der Flächen und die Angemessenheit der Kaufpreise bei der Flurbereinigungsbehörde liegt, sollten doch frühzeitige und kontinuierliche Absprachen mit den Unternehmensträgern erfolgen. Die Kaufpreise ergeben sich in der Regel auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind nicht immer ausreichend und zuverlässig, um differenzierte Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen

mit unterschiedlicher Ertragsfähigkeit und Nutzungsmöglichkeit richtig zu repräsentieren. Hier sollten gemeinsam mit den Unternehmensträgern sehr frühzeitig Toleranzwerte bezogen auf die Bodenrichtwerte für die zu zahlenden Verkehrswerte in Abhängigkeit von den Nutzungsmöglichkeiten und von der Ertragsfähigkeit der im Gebiet vorkommenden Flächen festgelegt werden.

Ebenso sollte in einem hoheitlich durchzuführenden Bodenordnungsverfahren gewährleistet sein, dass sich die Kaufpreise vornehmlich aus der Flächennutzung und -qualität herleiten. Dieser Maßstab sollte dann auch konsequent für alle Ankäufe im Laufe des Verfahrens gelten. In der Verwaltungspraxis ist leider auch zu beobachten, dass Kaufpreise im Verlauf des Verfahrens erhöht werden, wenn man nicht genügend Angebote bekommt. Ein höherer Kaufpreis ist z.B. dann zu rechtfertigen, wenn durch Ankauf einer großen Fläche in günstiger Lage zwar die obere festgelegte Toleranzgrenze bei den Kaufpreisen erreicht wird, aber damit letztlich Enteignungen zu vermeiden sind. Bei langgestreckten Infrastrukturprojekten wie Straßen und Schienentrassen können auch durchaus zonale Unterschiede in den Kaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen auftreten, wenn möglicherweise die Trassenbänder durch unterschiedlich dicht besiedelte oder nahe entlang von besiedelten Gebieten verlaufen.

6 Vorzeitige Flächenbereitstellung

In einem Unternehmensverfahren hat der Unternehmensträger nicht nur Anspruch darauf, das Eigentum der Flächen übereignet zu bekommen, sondern auch, dass ihm die benötigten Flächen für vorbereitende und beginnende Baumaßnahmen besitzmäßig bereitgestellt werden. Dies tritt oftmals schon unmittelbar nach der Einleitung des

Flurbereinigungsverfahrens ein, also zu einem Zeitpunkt, an dem noch nicht die Voraussetzungen für eine vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG vorliegen. In diesen Fällen müssen zur Bereitstellung der Flächen entweder Bauerlaubnisverträge mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern geschlossen werden oder im Rahmen des Verwaltungsvollzugs förmliche besitzregelnde Anordnungen gemäß § 88 Nr. 3 in Verbindung mit § 36 FlurbG erlassen werden.

In beiden Fällen sollte der Unternehmensträger gegenüber der Flurbereinigungsbehörde nachvollziehbar dokumentieren (z.B. durch einen Bauzeitenplan mit Ausschreibungsfristen und Nachweis der gesicherten Finanzierung), zu welchem Zeitpunkt er die Flächen dringend benötigt. Dies wird gegebenenfalls bei Klagen gegen die förmliche Besitzregelung durch die Gerichte geprüft. Besitzregelnde Anordnungen dürfen unter Hinweis auf § 88 Nr. 2 FlurbG nur erfolgen, wenn die zugrunde liegende Planfeststellung des Projektes bestandskräftig oder vollziehbar vorliegt. Ergänzende Prüfungen müssen dahingehend erfolgen, ob sich die zur Bereitstellung gewünschten Flächen auch hinreichend konkret aus den Planfeststellungsunterlagen ergeben. In der Praxis ist häufig festzustellen, dass Flächen für Baustreifen, Bodenablagerungen oder Transportwege nicht enthalten sind. Hier gilt es insbesondere die Maßnahmenträger und die Planfeststellungsbehörden zu sensibilisieren, auch solche Flächen in die Planfeststellungsunterlagen mit aufzunehmen. Da sich die Inanspruchnahme dieser Flächen im Verlauf des Baugeschehens ändern kann, werden oft unterschiedliche, auf die jeweiligen Bauphasen befristete Anordnungen oder Bauerlaubnisverträge notwendig (s. Abb. 1).

Im Zusammenhang mit solchen Flächenbereitstellungen sind in der Regel auch beweissichernde Feststellungen der Bodenqualität und -nutzbarkeit notwendig, da diese Flächen zum Teil großräumig und dauerhaft



Mehrmalige Einholung von Bauerlaubnissen oder besitzregelnden Anordnungen kann notwendig werden z. B. für:

- archäologische Prospektion
- Kampfmittelräumdienst
- Baumaßnahme



Abb. 1: Einholung mehrmaliger Bauerlaubnisse oder mehrmaliger Erlass von besitzregelnden Anordnungen gemäß § 88 Nr. 3 in Verbindung mit § 36 FlurbG

verändert werden. Linke (2014) weist darauf hin, dass als Mindestanforderung der Wertermittlungstarif in dem betreffenden Flurbereinigungsverfahren aufgestellt sein sollte. Eine bessere Absicherung ist aber dann erreicht, wenn den Betroffenen bis zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit einer Reaktion auf die Wertermittlungsergebnisse ihrer Flächen eingeräumt wird. Im optimalen Fall ist das Prozedere zur Auslegung und Feststellung der Wertermittlungsergebnisse nach § 32 FlurbG schon in Gang gesetzt oder bereits abgeschlossen. Im Fall von Bauerlaubnisverträgen sollte man die Anerkennung der Wertermittlungsergebnisse mit regeln. Liegen zum Zeitpunkt der besitzregelnden Anordnungen noch keine anerkannten Ergebnisse des Wertermittlungsverfahrens vor, sollte sich die Flurbereinigungsbehörde Gewissheit verschaffen, ob die betroffenen Eigentümer möglicherweise die Wertermittlungsergebnisse anzweifeln. In bestimmten Fällen kann es dann sinnvoll sein, einen zweiten Sachverständigen mit der unabhängigen Begutachtung zu beauftragen.

Mit oder im Zusammenhang mit den Flächenbereitstellungen sind auch alle damit verbundenen Entschädigungen zu regeln. Meist handelt es sich um Nutzungs- und Aufwuchsentschädigungen, deren Ermittlung nach Standardverfahren erfolgt. Bevor jedoch solche Entschädigungen festgesetzt werden, ist im Sinne der Schadensminderungspflicht zu prüfen, ob durch Bereitstellung von vorhandenen Ersatzflächen die Entschädigung überhaupt notwendig wird oder sich dadurch reduziert. In jedem Fall sollten durch frühzeitige und verbindliche Absprachen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und dem Maßnahmenträger die Projekt- und Verfahrensabläufe zeitlich so koordiniert werden, dass Aufwuchsentschädigungen bei landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden werden. Es sei darauf hingewiesen, dass in Unternehmensverfahren derartige Entschädigungen in der Regel durch Festsetzungen gemäß § 88 Nr. 3 in Verbindung mit § 36 FlurbG immer auszugleichen sind. Hier findet § 51 FlurbG keine Anwendung, wonach vorübergehende Nachteile zwischen dem Wert der alten Grundstücke und dem Wert der Landabfindung nur dann auszugleichen sind, wenn sie eine zumutbare Toleranzgrenze überschreiten.

Wie erwähnt, können besitzmäßige Flächenbereitstellungen entweder durch förmliche Anordnungen oder durch Bauerlaubnisverträge erfolgen. Anordnungen ermöglichen ein schnelles und effizientes Verwaltungshandeln, zumal es in diesen Fällen, soweit sie als Allgemeinverfügung mit öffentlicher Bekanntmachung ergehen, keiner vorherigen Anhörung nach § 28 Verwaltungsvorgangsgesetz (VwVfG) bedarf. Im Gegensatz dazu sind die Abschlüsse von Bauerlaubnisverträgen sehr aufwendig. Meist gelingt es nicht beim ersten Mal direkt mit den Betroffenen zum Abschluss zu kommen. Zudem können für das gleiche Projekt mehrere unterschiedliche Bauerlaubnisvereinbarungen notwendig werden, wenn z. B. Betretungs- und Sondierungserlaubnisse für archäologische Prospektionen und den Kampfmittelräumdienst zusätzlich zu den Bauerlaubnissen für die eigentlichen

Baumaßnahmen abzuschließen sind. Dennoch, so die Praxiserfahrungen des Verfassers, sind Bauerlaubnisverträge zu bevorzugen. Neben dem Aspekt des bürgerfreundlichen und vertrauensbildenden Verwaltungshandelns ergibt sich daraus auch ein Mehrwert für die Flurbereinigungsbehörde. Es ist oft die erste konkrete Kontaktaufnahme mit den Beteiligten, in der die Flurbereinigungsbehörde schon wertvolle Informationen z. B. über die Flächennutzung und -qualität und die Gestaltungswünsche für die Neuordnung erfährt. Vereinfacht ausgedrückt ist dies schon der Beginn der Planwunschanhörung im Sinne des § 57 FlurbG.

Es entspricht allerdings auch der Lebenserfahrung, dass es nicht gelingt, mit allen Betroffenen einvernehmliche Bauerlaubnisvereinbarungen abzuschließen. Die Flurbereinigungsbehörde hat dies bei der Zeitkalkulation der Verfahrensabläufe zu berücksichtigen, sodass in diesen Fällen die Zeitabläufe für notwendig werdende besitzregelnde Anordnungen zu berücksichtigen sind.

7 Abrechnung der Flächenbereitstellung nach § 88 Nr. 4 FlurbG

Der Flurbereinigungsplan beinhaltet bekanntermaßen die Ergebnisse eines Flurbereinigungsverfahrens als Sammelverwaltungsakt bestehend aus einem textlichen Teil, Registern, Verzeichnissen und Karten, auf dessen Grundlage die öffentlichen Bücher berichtigt werden. In Unternehmensflurbereinigungen können durch die Anwendung der Enteignungsentschädigungen zusätzliche Regelungen im Flurbereinigungsplan notwendig werden. Dies erfordert eine detaillierte und nachvollziehbare Dokumentation im Flurbereinigungsplan über die Bereitstellung der Flächen und alle in diesem Zusammenhang zu treffenden Leistungen und Zahlungen und zwar für jeden Maßnahmenträger. Dies beinhaltet eine Flächenbilanzierung der bereitgestellten Flächen und der dafür geleisteten oder noch zu leistenden Geldzahlungen auf der Grundlage der anzusetzenden Verkehrswerte. Hieraus leitet sich dann auch eine mögliche Festsetzung eines Beitrags für den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG ab. In der Flächenbilanzierung sind neben den maßnahmenbezogenen Flächenbereitstellungen auch Flächen bzw. Werte zu bilanzieren, die sich aus den Abfindungsgestaltungen der Teilnehmer ergeben, wie beispielsweise Festsetzungen und Ausgleiche nach § 44 Nrn. 2 und 3 FlurbG. Die dafür aufzubringenden oder auch positiv dem Unternehmensträger anzurechnenden Flächen, Werte oder Geldleistungen müssen aufgeschlüsselt werden. Bei einem Landbeitrag nach § 88 Nr. 4 FlurbG steht den Berechtigten von Grundpfandrechten und Reallasten kein eigener Entschädigungsanspruch zu, da er mit der Geldentschädigung für den Eigentümer als abgegolten gilt, wobei das Verwendungs- und Verteilungsverfahren nach §§ 72 ff. FlurbG anzuwenden ist.

8 Entschädigungsfestsetzungen nach § 88 Nrn. 5 und 6 FlurbG

Während sich nach § 88 Nr. 5 FlurbG der Anspruch auf Entschädigungen begründet, werden nach § 88 Nr. 6 FlurbG die sich daraus ergebenden Leistungsfestsetzungen im Flurbereinigungsplan unter »Ausgleiche und Entschädigungen« geregelt. Es handelt sich immer um

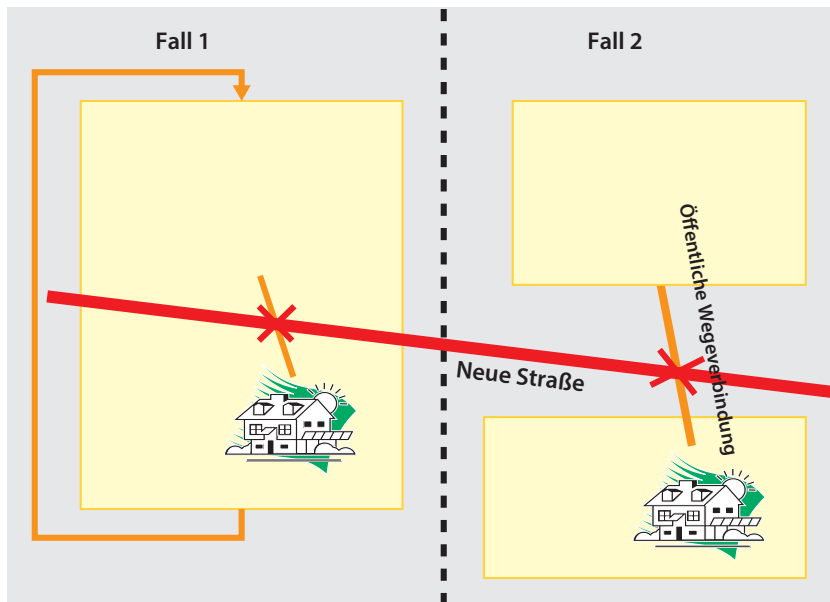


Abb. 2: Entschädigungsansprüche bei Umwegen

korrespondierende Festsetzungen zwischen den Nachweisen der betroffenen Teilnehmer (Begünstigter) und dem Unternehmensträger (Belasteter). In der Praxis können auch schon einmal Tatbestände auftreten, bei denen es strittig ist, ob ein Entschädigungsanspruch besteht. In diesen Fällen ist der Flurbereinigungsbehörde anzuraten, eine Festsetzung zu treffen und sei es nur die Aussage, dass kein Anspruch auf eine Festsetzung besteht. Damit ist unmittelbar der Rechtsweg für mögliche Rechtsbehelfe gegen diese Entscheidung eröffnet.

Die vom Unternehmen zu leistende Geldentschädigung umfasst alle mit der Flächenbereitstellung entstehenden Substanzverluste des Eigentums, so z.B. die häufig vorkommenden Entschädigungen für An- und Durchschneidungen und Umwege. Soweit nach dem für das Unternehmen geltenden Fachgesetz Anspruch auf Entschädigung entsteht, werden diese in Geld und nicht in Land gewährt. Ein Landausgleich kann erfolgen, wenn genügend Ersatzland des Unternehmens bereitsteht. Wird ein Landbeitrag nach § 88 Nr. 4 FlurbG festgesetzt, ist ein Ausgleich in Land unzulässig. An einem fiktiv gewählten Beispiel (Abb. 2) lässt sich verdeutlichen, ob Ansprüche auf Entschädigungen für Mehrentfernungen in einer Unternehmensflurbereinigung auszugleichen sind.

Im ersten Fall wird eine um die Hofstelle arrondierte Fläche durch die neue Straße durchschnitten. Der Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens muss zukünftig zur Erreichung dieser Fläche, die nach der Neuordnung in

etwa gleicher Lage und Größe liegen bleibt, aufgrund der neuen Wegeführung größere Umwege fahren. In diesem Fall besteht ein Anspruch auf Festsetzung einer Umwegentschädigung in Geld.

Im zweiten Fall wird eine nahe an der Hofstelle und durch einen öffentlichen Weg schnell erreichbare Eigentumsfläche durch die neue Straße abgeschnitten und ist zukünftig nur noch durch sehr große Umwege erreichbar.

In diesem Fall besteht kein Anspruch auf Entschädigung in einer Unternehmensflurbereinigung. Würde diese Straße in einem Regelflurbereinigungsverfahren nach § 1 FlurbG oder vereinfachten Flurbereinigungsverfahren nach § 86 FlurbG bodenordnerisch berücksichtigt, würde ein Anspruch auf Entschädigung und zudem in Land bestehen. Denn nach diesen Verfahren gilt entsprechend des Anspruchs nach § 44 Nr. 4 des FlurbG, dass Mehrentfernungen durch Land auszugleichen sind. In Unternehmensflurbereinigungen sind die Grundsätze des Enteignungsrechtes anzuwenden. Zumindest darf bei Festsetzungen von enteignungsrechtlichen Entschädigungen im Flurbereinigungsplan niemand besser gestellt werden als bei entsprechenden Festsetzungen in den sonst üblichen Entschädigungsverfahren. Da bekanntermaßen kein Anspruch auf eine bestimmte öffentliche Wegeanbindung besteht, kann auch im zweiten Fall keine Entfernungsentschädigung in einem Unternehmensflurbereinigungsverfahren gewährt werden.

Abb. 3 zeigt ein Praxisbeispiel für die Festsetzungen von Anschneidungsentchädigungen in einer Unternehmensflurbereinigung aus Anlass der Schaffung eines Retentionsraums für den Hochwasserschutz. Zum zusätzlichen Hochwasserschutz für eine Ortslage musste ein neuer Deich angelegt werden, der die in diesem Bereich gelegenen Flächen nahezu diagonal durchschnitten hat.

Abb. 3 zeigt ein Praxisbeispiel für die Festsetzungen von Anschneidungsentchädigungen in einer Unternehmensflurbereinigung aus Anlass der Schaffung eines Retentionsraums für den Hochwasserschutz. Zum zusätzlichen Hochwasserschutz für eine Ortslage musste ein neuer Deich angelegt werden, der die in diesem Bereich gelegenen Flächen nahezu diagonal durchschnitten hat.

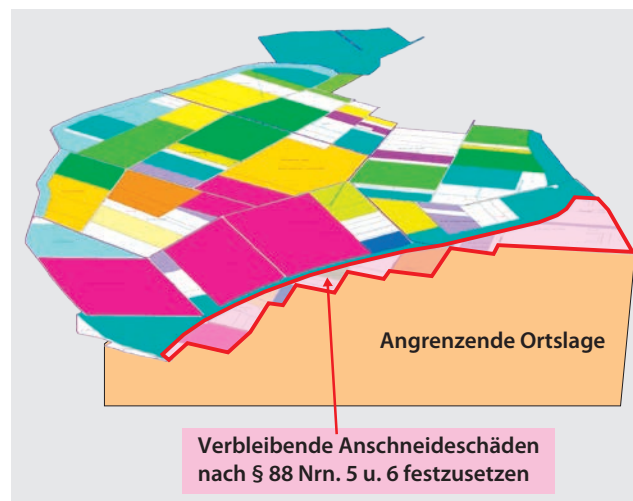


Abb. 3: Anschneidungsschäden

Während die innerhalb des Retentionsraums gelegenen Flächen wieder für die Bewirtschaftung optimal neugestaltet werden konnten, ist dies für die südlich abgeschnittenen Flächen nicht erfolgt. Grund hierfür war, dass entgegen anders getroffener Festsetzungen in der Bauleitplanung die betroffenen Eigentümer von einer zukünftigen Baulandentwicklung ausgehen. Deshalb wurde kein Eigentümer gegen seinen Willen aus dieser Lage verlegt, sondern es wurden die Anschneidungsschäden ermittelt und im Flurbereinigungsplan als Geldausgleich festgesetzt.

9 Methodik zur Ermittlung von Entschädigungen

Zur Berechnung von An- und Durchschneidungsschäden oder Umwegsentschädigungen werden insbesondere bei straßenbedingten Unternehmensverfahren häufig die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) herangezogen. Diese 1978 eingeführten Richtlinien sollen bei Flächeninanspruchnahmen durch Infrastrukturmaßnahmen angewendet werden, um die damit verbundenen Entschädigungen zu ermitteln. Die Anwendung der Richtlinien in Unternehmensflurbereinigungen ist jedoch aus mehreren Gründen problematisch. Ihr liegen die Anbau- und Bewirtschaftungsmethoden sowie der Grad der Mechanisierung zum Zeitpunkt der Einführung zugrunde. Diese Rahmenbedingungen haben sich inzwischen jedoch erheblich geändert. Ein weiteres Problem liegt darin, dass bei den für den Straßenbau in Anspruch genommenen Grundstücken von weitgehend optimal geformten Grundrissgeometrien ausgegangen wird, was in der Praxis aber nur selten auftritt.

Ein entscheidender Mangel ist aber, dass die Berechnungen immer von Flächenverlusten durch die Infrastrukturmaßnahmen ausgehen, was in Unternehmensflurbereinigungen entweder gar nicht oder in einem sehr geringen Maß eintritt. Die Richtlinien sollen daher neu gefasst werden. Es bleibt abzuwarten, ob dabei auch die methodischen Mängel so überarbeitet werden, dass sich eine überzeugendere Anwendbarkeit in Unternehmensflurbereinigungen ergibt.

In der Flurbereinigungsbehörde des Verfassers wird die Softwarelösung des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchungsstellen und Sachverständigen (HLBS 2008) zur Berechnung der Entschädigungen verwendet, die auf der Methode von Beckmann und Huth (1981) beruht. Die angesprochenen methodischen Mängel liegen dabei nicht in dem Maß wie bei der LandR 78 vor. Dennoch wäre auch hier eine Überarbeitung und Anpassung der Berechnungsparameter aus den 1970er Jahren an die heute praktizierten Bewirtschaftungsmethoden geboten. Bei vergleichenden Berechnungen mit beiden Methoden können Unterschiede in den Entschädigungssummen von bis zu 25 % vorkommen.

10 Erstattung von Rechtsanwaltskosten

Gerade in Unternehmensflurbereinigungen, wo Verluste an der Eigentumssubstanz drohen, wird von den Betroffenen häufig ein Rechtsanwalt eingeschaltet. Die Gebühren für das zwischen dem Beteiligten und dem Rechtsanwalt zustande gekommene Auftragsverhältnis richten sich nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG). Die Mandanten wollen diese Gebühren in der Regel im Flurbereinigungsverfahren zulasten des Unternehmensträgers erstattet bekommen. Das RVG unterscheidet bei Erstattungsansprüchen verschiedene Ebenen bei der Geltendmachung des Anspruchs:

- Verwaltungsverfahren (Antragsverfahren) gegenüber der erlassenden Behörde,
- Widerspruchsverfahren (Vorverfahren) gegenüber der Widerspruchsbehörde,
- Gerichtsverfahren.

Im Folgenden wird nur die Erstattung im Antragsverfahren anhand der im Tätigkeitsbereich des Verfassers geltenden Gesetzesvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) erörtert. Im Antragsverfahren sieht weder das Flurbereinigungsgesetz noch das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG NRW) eine Regelung der Kostenübernahme vor. Eine Ausnahme liegt dann vor, wenn ein Fachgesetz dies vorsieht. Nach § 44 des Enteignungs- und Entschädigungsgesetzes NRW (EEG NRW) sind die Rechtsanwaltskosten erstattungsfähig, wenn die Zuziehung eines Bevollmächtigten notwendig war.

Daraus wurden folgende Konsequenzen für die Erstattung von Rechtsanwaltskosten in Unternehmensflurbereinigungen abgeleitet: Die Notwendigkeit der Zuziehung ergibt sich nur, wenn in dem konkreten Flurbereinigungsverfahren und zusätzlich bei dem Beteiligten auch enteignungsrechtliche Tatbestände zu erwarten oder zu regeln sind. Wenn also weder ein Landbeitrag nach § 88 Nr. 4 FlurbG notwendig wird und auch der Beteiligte wertgleich abzufinden ist, wird die Notwendigkeit der Zuziehung eines Rechtsanwaltes nicht anerkannt. Beim Vorliegen dieser Voraussetzungen sollten die Beteiligten durch die Flurbereinigungsbehörde möglichst frühzeitig informiert werden, dass in diesen Fällen keine Rechtsanwaltskosten übernommen werden können.

Bei Anerkennung der Notwendigkeit der Zuziehung eines Bevollmächtigten ist die Frage zu klären, welcher Gegenstandswert als Grundlage für die zu erstattende Gebühr festzulegen ist. Aus der Konsequenz der obigen Ausführungen ergibt sich, dass sich der Gegenstandswert nach der Höhe der im Flurbereinigungsplan festzusetzenden Enteignungsentschädigungen gemäß § 88 Nrn. 3, 4 und 5 FlurbG richtet. Zu Beginn eines Verfahrens steht häufig noch nicht konkret genug fest, ob es überhaupt und wenn, in welcher Höhe, zu einer Entschädigungsfestsetzung im Flurbereinigungsplan kommt. Bei anerkanntem Tätigwerden eines Rechtsanwaltes in dieser Phase kann nach hiesiger Auffassung der im Antragsverfahren übliche Auffangwert (derzeit 5.000 Euro) angesetzt werden.

11 Festsetzungen von Jagdwertentschädigungen und bei Verlust der Eigenjagd

Nach der Rechtsprechung ist das Jagdausübungsrecht eine nach Art. 14 GG geschützte Rechtsposition und muss bei Beeinträchtigungen entschädigt werden. Es ist dabei unabhängig, ob das Jagdrecht in gemeinschaftlichen oder Eigenjagdbezirken ausgeübt wird. Bei der Ermittlung des Schadens ist die sog. Verschiebetheorie zu berücksichtigen, die auch bei anderen Schadensermittlungen, wie z. B. bei Wertminderungen von Hofstellen, bei Verkehrslärm und Emissionsschäden, Anwendung findet. Was im Fall der Schadensermittlung bedeutet, dass die Schadenshöhe abzuziehen ist, die eingetreten wäre, wenn im Fall eines Straßenneubaus die Straße entlang der Grenze des Jagdbezirks verlaufen würde.

Lange umstritten war die Frage, ob eine Jagdwertentschädigung von der Klassifizierung der öffentlichen Straße abhängig ist. Früher ergangene Gerichtsurteile hatten dies mit dem Betretungsrecht der Straße in Verbindung gebracht, also beispielsweise bei Autobahnen eine Entschädigung anerkannt. In einem neueren Gerichtsurteil (OVG NW vom 27.02.2007; Az.: 9a D 129/04G) wird die Beurteilung einer Jagdwertminderung primär von der Verkehrsbelastung und nicht von der Klassifizierung der Straße abhängig gemacht. Da es sich um eine Entscheidung in einem konkreten Fall handelt, bleibt zunächst offen, bis zur welchem Klassifizierungsgrad der Straße dies gilt und welche Toleranzgrenzen bei der Verkehrsbelastung maßgeblich sind.

Einige Grundsätze bei der Berechnung von Jagdwertminderungen sollen noch genannt werden. Das Verfahren ist ein Vergleichswertverfahren durch Auswertung einer Marktanalyse. Zur Ermittlung der Beeinträchtigung werden regional vergleichbare Jagdbezirke und die dort gezahlten Jagdpachtkosten herangezogen. In einem weiteren Schritt muss der Sachverständige die Jagdwertminderung des betroffenen Jagdbezirks anhand von den Jagdwert bestimmenden Kriterien ermitteln, wie Wildarten, Wilddichte, Schussabgabe, Einstände, Deckung, Brunftplätze, Setz- und Brutflächen, Äsungsflächen, Erschließung, Hundearbeit und Arrondierung. Die genannten Kriterien werden zudem unterschiedlich gewichtet und im Ergebnis daraus ein Prozentwert für die Minderung errechnet. Diese Jagdwertminderung wirkt in der Regel als Dauerschaden

den für einen Streifen von maximal 200 m beidseitig der meist langgestreckten Infrastrukturanlage. Während der Bauzeit kann der zu berücksichtigende Streifen 300 bis 400 m betragen. Dies wäre dann zunächst getrennt zu ermitteln, aber bei der Berechnung des Dauerschadens entsprechend zu berücksichtigen. Abb. 4 zeigt exemplarisch, wie eine solche Jagdwertminderung berechnet werden kann. Es wird offensichtlich, dass die Schwierigkeit

Kriterien	% Punkte
Wildarten	35
Wilddichte	15
Schussabgabe	15
Einstände, Deckung, Brunftplätze	10
Setz- und Brutflächen	5
Äsungsflächen	5
Erschließung	5
Hundearbeit	5
Arrondierung	5

Abb. 4: Prinzip der Berechnung einer Jagdwertminderung bei langgestreckten Anlagen

und damit Angreifbarkeit derartiger Gutachten sowohl in der Ermittlung genügender Vergleichsjagdbezirke als auch der Festlegung des Grades der Beeinträchtigung des Jagdausübungsrechts liegt.

Besondere Entschädigungen sind auch bei Verlust einer Eigenjagd zu ermitteln. Nach dem Bundesjagdgesetz (BJG) steht dem Grundeigentümer, der als wichtigstes Kriterium einer Eigenjagd zusammenhängende Grundflächen von mindestens 75 ha haben muss, ein selbstständiges Jagdrecht zu. Diesen Mehrwert der eigenen Gestaltung des Jagdausübungsrechts gegenüber einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk gilt es zu ermitteln und dessen Verlust zu quantifizieren. Methodisch handelt es sich auch hierbei um ein Vergleichswertverfahren, bei dem eine repräsentative Anzahl regional vergleichbarer Werte von Eigenjagden und gemeinschaftlichen Jagdbezirken auszuwerten ist. Zusätzlich zu bewerten ist der besondere Wert der Eigenjagd, wobei verschiedene Methoden, so auch die Methode von Bewer (1988), angewendet werden können, um dann die endgültige Entschädigung zu berechnen.

Eigenjagdverluste können einen erheblichen Entschädigungsbetrag ergeben. Bei einem kürzlich in der Praxis aufgetreten Fall drohte der Eigenjagdbezirk in Größe von ca. 77 ha durch eine Flächeninanspruchnahmen im Umfang von ca. 7 ha verloren zu gehen (s. Abb. 5). Eine Berechnung dieses Eigenjagdverlustes ergab einen Betrag von ca. 85.000 Euro.

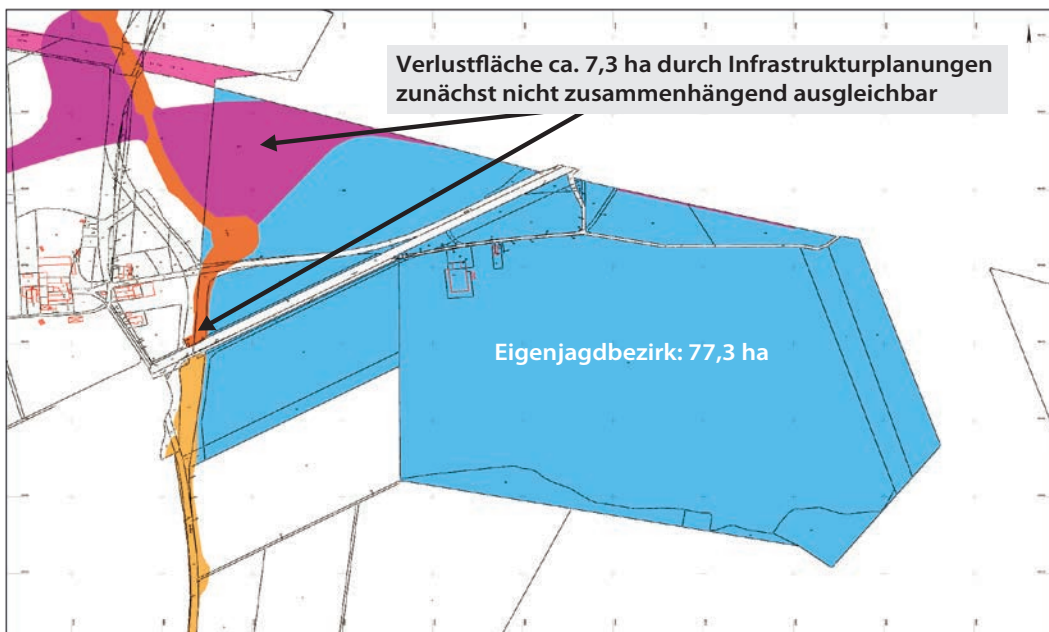


Abb. 5: Entschädigung wegen Verlust der Eigenjagd

12 Entschädigungen nach § 89 FlurbG

In besonderen Fällen kann es bei der Durchführung einer Unternehmensflurbereinigung auch zu Festsetzungen von Entschädigung nach § 89 in Verbindung mit § 88 FlurbG kommen. Diese Fälle treten ein, wenn durch die zu realisierenden Infrastrukturmaßnahmen Bauflächen oder Sonderflächen beansprucht werden, für die keine wertgleichen Ersatzflächen im Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden können. Als aktuelles Praxisbeispiel ist zu nennen, dass infolge zweier parallel verlaufender unterschiedlicher Infrastrukturprojekte in einem Unternehmensverfahren ein Wohngebäude, eine bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft sowie eine Produktionsanlage für Kalksandsteine weichen mussten (s. Abb. 6).

Gerade für die Verlagerung von gewerblichen Betrieben findet man häufig innerhalb eines eingeleiteten Verfahrens auch durch Prüfung von Verfahrenserweiterungen fristgerecht keine neuen Standorte für die Verlagerung. Der sich aus diesen Problemlagen ergebende Ablauf lässt sich durch Abb. 7 veranschaulichen.

Das Ablaufschema zeigt, dass bei fehlender Einverständniserklärung des Eigentümers über die Entschädigung in Geld die Enteignungsbehörde nochmals eingeschaltet werden muss. Sie hat unabhängig zu prüfen, ob sich nach dem Fachgesetz für das Projekt ein Anspruch auf Landabfindung ergibt oder aber eine Geldentschädigung erfolgen darf. Erst nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist gegen diese Entscheidung der Enteignungsbehörde setzt die Flurbereinigungsbehörde die Höhe der Geldentschädigung fest.

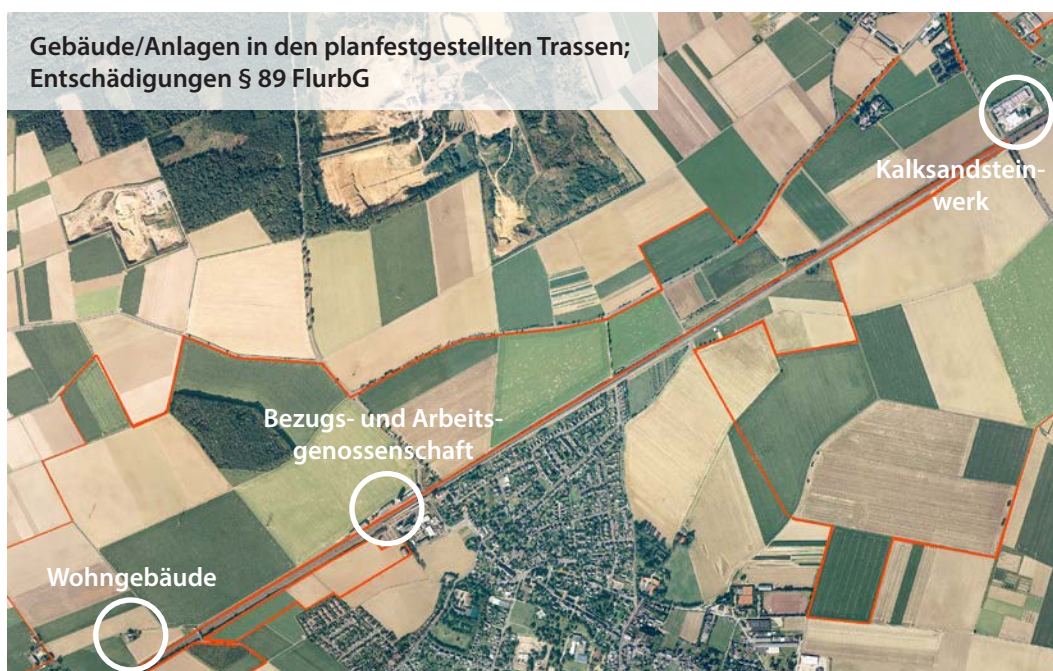


Abb. 6: Entschädigungen nach § 89 FlurbG bei bebauten Grundstücken

Die Festsetzung der Entschädigung kann entweder im Flurbereinigungsplan oder aber durch getrennten Bescheid erfolgen, was zu empfehlen ist. Im Fall, dass die Parteien auch gegen die Höhe der Geldentschädigung Rechtsbehelfe einlegen, sollte die Flurbereinigungsbehörde schon den Betrag zur Auszahlung bringen, den sie für unstrittig hält. Dadurch werden Verzinsungsbeträge gemindert, die bei späteren Auszahlungen zu berücksichtigen wären. Positiv ist, dass das Flurbereinigungsverfahren weitergeführt und sogar abgeschlossen werden kann, bevor eine abschließende gerichtliche Entscheidung über die Höhe der Entschädigung ergangen ist.

Hier werden die unterschiedlichen Rechtswege im Fall der Einlegung von Rechtsbehelfen gegen die Festsetzung von Enteignungsentschädigungen deutlich. Während Rechtsbehelfe gegen die Nicht-Anerkennung oder die Art der zu gewährenden Entschädigung bei den Flurbereinigungsgerichten zu verfolgen sind, liegt die Zuständigkeit bei Rechtsbehelfen gegen die Höhe der festgesetzten Entschädigung bei den ordentlichen Gerichten. In NRW ist dafür die Kammer für Baulandsachen bei den Landgerichten zuständig. Sie entscheidet als Kollegialgremium in der Besetzung mit zwei Zivilrichtern und einem Verwaltungsrichter in diesen Fällen.

13 Fazit

In Unternehmensflurbereinigungsverfahren sollten zunächst alle Möglichkeiten geprüft und ausgeschöpft werden, um Enteignungsfestsetzungen zu vermeiden. Dennoch können vielfältige Sachverhalte auftreten, bei denen Ansprüche auf Enteignungsentschädigung zunächst zu prüfen und dann auch nach bestimmten methodischen Verfahren zu ermitteln sind. Die Flurbereinigungsbehörde hat sich daher intensiv mit dem Planungsrecht der für die Einleitung des Unternehmensverfahrens zugrunde liegenden Projekte zu befassen, um in Verbindung mit den Grundsätzen des Enteignungsrechts eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können.

Bei Anerkennung eines Entschädigungsanspruchs ist daran anschließend die Höhe der Entschädigung zu ermitteln und im Flurbereinigungsplan festzusetzen. Neben standardisierten Methoden gibt es aber nicht selten Probleme und Fragestellungen, nach welchen methodischen Ansätzen die Ermittlung erfolgen soll. Dem mit

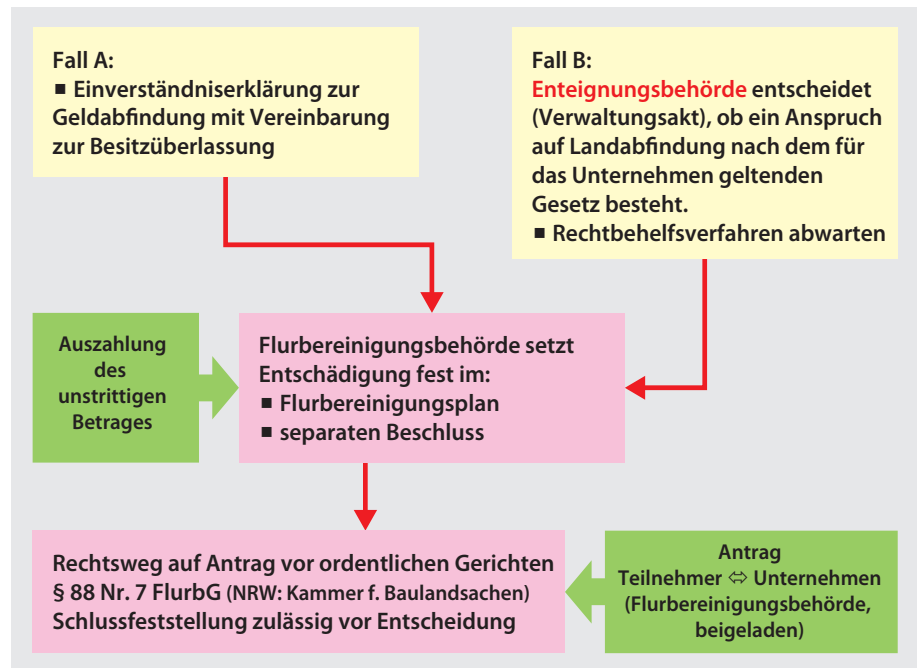


Abb. 7: Ablaufschema zur Enteignungsentschädigung nach § 89 FlurbG

der Durchführung von Unternehmensverfahren befassten Personenkreis ist daher dringend zu empfehlen, sich durch Auswertung der Literatur und Rechtsprechung (Wingerter und Mayr 2013) eine aktuelle Übersicht zu verschaffen.

Literatur

- Linke, H.-J.: Besonderheiten der Wertermittlung in Unternehmensflurbereinigungsverfahren. zfv 139, Heft 1, S. 8–14, 2014.
- Beckmann, T., Huth, E.: Bestimmung der An- und Durchschneidungsschäden mit tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten: Alternative zur Richtwertmethode der Anlage 2 zu den LandR 78. HLBS-Schriftenreihe, Band 94, 1981.
- Bewer, C.: Minderung des Wertes von Jagdbezirken durch Straßen- oder Bahntrassen. WertermittlungsForum Aktuell (WFA), Heft 4, S. 180 ff., 1998.
- Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS): HLBS Deformations-Tax. HLBS-Kalkulationsprogramm zur Ermittlung der An- und Durchschneidungsschäden bei Landentzug, Version 2/2008.
- LandR 78: Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft) vom 28.07.1978 (BAnz Nr. 181a), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04.02.1997.
- Schumann, M.: Besonderheiten des Planes nach § 41 FlurbG bei einer Unternehmensflurbereinigung. zfv 139, Heft 1, S. 25–32, 2014.
- Schumann, M., Hauck, G., Benz, K., Stoffels, Ch.: Geldentschädigung nach § 89 FlurbG – ein Sonderfall in einer Unternehmensflurbereinigung. Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 72, Heft 2, S. 84–87, 2010.
- Wingerter, K., Mayr, Ch.: Flurbereinigungsgesetz – Standardkommentar. 9. Auflage, Agricola-Verlag, Butjadingen-Stollhamm, 2013.

Anschrift des Autors

Dipl.-Ing. Jörg Fehres
 Hauptdezernent im Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung,
 Bodenordnung, Bezirksregierung Köln
 Blumenthalstraße 33, 50670 Köln
 joerg.fehres@bezreg-koeln.nrw.de