

Eigentumsschutz durch Mitgestaltung Wie Sie im Flurbereinigungsverfahren frühzeitig Ihre Interessen und Rechte wahrnehmen

Ein von der Flurbereinigung betroffener Landeigentümer beginnt häufig erst zu einem weit fortgeschrittenen Stadium des Flurbereinigungsverfahrens, dieses kritisch zu begleiten und zu hinterfragen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass eine veränderte Flächenzuteilung erstmals mit der vorläufigen Besitzeinweisung eintritt. Zu diesem Zeitpunkt ist das Flurbereinigungsverfahren aber schon weit fortgeschritten und insbesondere der Flurbereinigungsbeschluss erlassen, die Ergebnisse der Wertermittlung festgestellt und die Planwunschtermine durchgeführt worden.

Gibt es Zweifel und Einwände gegen das Flurbereinigungsverfahren, beginnt jedoch ab diesem Zeitpunkt ein zumeist mühsamer Weg für den Landeigentümer. Ein Widerspruch gegen die vorläufige Besitzeinweisung ist nur selten erfolgreich. Es beginnt ein Warten auf den Erlass des Flurbereinigungsplans. Ein Widerspruchsverfahren mit anschließendem Gerichtsverfahren gegen einen Flurbereinigungsplan nimmt im Schnitt mindestens zwei Jahre, eher bis zu sechs Jahre oder mehr ein.

Dieser mühsame Rechtsweg kann dadurch verhindert werden, dass von Beginn des Flurbereinigungsverfahrens an dieses begleitet und die Möglichkeiten der Mitgestaltung und Einflussnahme geltend gemacht werden.

Flurbereinigungsbeschluss

Zu Beginn des Flurbereinigungsverfahrens wird der sog. Flurbereinigungsbeschluss erlassen. In diesem wird das Flurbereinigungsgebiet sowie die Gründe für die Einleitung des Flurbereinigungsverfahrens festgestellt. Gegen den Flurbereinigungsbeschluss besteht sowohl ein Widerspruchsrecht als auch der Weg zu den Flurbereinigungsgerichten offen. Sie sollten den Flurbereinigungsbeschluss nach dessen Erlass binnen der Widerspruchsfrist zwingend prüfen. Prüfen Sie, welche Flächen von Ihnen im Flurbereinigungsgebiet liegen. Befinden sich darunter Flächen, die nicht für die Flurbereinigung geeignet sind oder zwingend eine Einlagefläche von Ihnen bleiben sollten (z.B. Sonderkulturen)? Gibt es Flächen außerhalb des Flurbereinigungsgebiets von

Ihnen, die sich anbieten würden, ebenfalls in das Flurbereinigungsverfahren mit einbezogen zu werden? Welchen Zweck bzw. welchen Einleitungsgrund gibt es für das hiesige Flurbereinigungsverfahren? Sind diese zutreffend und ausreichend? Im Rahmen des Widerspruchsrechts gegen den Flurbereinigungsbeschluss stehen Ihnen frühzeitige Mitgestaltungsmöglichkeiten im Flurbereinigungsverfahren zu. Nachträglich ergänzende oder ändernde Flurbereinigungsbeschlüsse sind möglich und durchaus der Regelfall.

Wertermittlung

Insbesondere ist zu beachten, dass die Wertermittlung bereits in einem frühen Stadium des Flurbereinigungsverfahrens erfolgt. Hier werden die für die spätere Abfindung maßgeblichen Werteinheiten der Flächen festgelegt. Gegen die Veröffentlichung der Wertermittlung gibt es ein Widerspruchs- und auch anschließendes Klagerecht zum Flurbereinigungsgericht. Gibt es aus Sicht des Landeigentümers Falschbewertungen, müssen diese im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens

geltend gemacht werden. Wird die Widerspruchsfrist verpasst, ist die Wertermittlung zunächst einmal bestandskräftig. Es gibt zwar die Möglichkeit der Nachsichtgewährung und auch bei der Klage gegen den Flurbereinigungsplan können ggf. noch einmal Abfindungsmängel aufgrund Falschbewertungen in der Wertermittlung geltend gemacht werden. Dies führt aber ebenfalls wieder zu einem langen Rechtsweg erst nach Zuteilung der Flächen.

Dies kann vermieden werden, wenn die Wertermittlung der Grundstücke nach deren Erlass kritisch überprüft wird. Prüfen Sie, ob die Bewertung der eigenen Grundstücke zutreffend ist. Prüfen Sie zudem, ob die Nachbargrundstücke und insbesondere Grundstücke, welche zur Zuteilung an Sie in Betracht kommen können, richtig bewertet sind. Daneben sollten Sie prüfen, ob „besondere Grundstücke“ (z. B. mit bekannten Altlasten) im Flurbereinigungsgebiet richtig bewertet und die Problematiken des Grundstücks erkannt worden sind.

Planwuschtermin

Auch der Planwuschtermin stellt einen wichtigen Termin im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens dar und sollte zwingend von dem Landeigentümer wahrgenommen werden.

Die Planwünsche müssen zwar nicht zwingend berücksichtigt, aber von der Flurbereinigungsbehörde in die Abwägung mit einbezogen werden. Nicht vorgebrachte Planwünsche bzw. Hinweise auf Besonderheiten des Betriebes muss die Flurbereinigungsbehörde daher auch nicht berücksichtigen. Sie sollten in dem Termin insbesondere auf die weitere Planung Ihres Betriebes und mögliche Perspektiven und Entwicklungen hinweisen, auch wenn diese noch nicht sicher feststehen sollten. Lassen Sie sich das Protokoll des Planwuschtermins vorlegen und prüfen Sie dieses auf Richtigkeit. Sollten Sie Absprachen mit der Behörde treffen, fixieren Sie diese schriftlich.

Sie sollten der Flurbereinigungsbehörde auch mögliche spätere Änderungen zu Ihren Planwünschen stets mitteilen. Andernfalls kann die Flurbereinigungsbehörde nicht in der Lage sein, die Entwicklung Ihres Betriebes zu begleiten und bei der Erarbeitung der Neuzuteilung zu berücksichtigen.

Wie kann ich sonst noch mitgestalten?

Es lohnt sich stets, das Flurbereinigungsverfahren von Beginn bis Ende durchgehend kritisch zu begleiten. Auch abseits der Verwaltungsakte und festen Termine des Flurbereinigungsverfahrens gibt es Möglichkeiten, an dem Flurbereinigungsverfahren gestalterisch teilzunehmen. Zum Beispiel können Sie auch versuchen, unter den aktiv wirtschaftenden

Betrieben im Flurbereinigungsgebiet ein Einvernehmen über die Neuzuteilung herzustellen und dieses der Flurbereinigungsbehörde mitteilen.

Sie sollten auch stets fortlaufend prüfen, ob die Zwecke und Einleitungsgründe der Flurbereinigung noch gegeben sind. Sollte dies nicht der Fall sein, z. B. weil sich die Gegebenheiten im Flurbereinigungsgebiet stark verändert haben (z. B. durch Ausweisung eines Windvorranggebietes oder neue Straßenbauten) stellt sich die Frage nach einer Einstellung des Verfahrens.

Auch sollten Sie stets prüfen, ob es Entwicklungen gibt, wegen derer das Flurbereinigungsgebiet z. B. geändert werden sollte (verkleinert oder vergrößert).

Fazit

Deshalb: nicht erst zuwarten, bis die Neuzuteilung der Flächen im Flurbereinigungsverfahren im Rahmen der vorläufigen Besitzeinweisung und/oder des Flurbereinigungsplanes erfolgt. Besser das Flurbereinigungsverfahren von Beginn an, spätestens ab Erlass des Flurbereinigungsbeschlusses, stets hinterfragend und kritisch begleiten und in mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig eingreifen, damit bereits die spätere Flächenzuteilung beim Erlass des Flurbereinigungsplanes zutreffend ist und nicht erst über ein langwieriges Rechtsmittelverfahren korrigiert werden muss.

Ablaufplan Flurbereinigung

Flurbereinigungs-
beschluss

Werte-
ermittlung

Planwusch-
termin

vorläufige
Besitzeinweisung

Flurbereinigungs-
plan



DLG e.V.

Fachzentrum Landwirtschaft

Eschborner Landstraße 122 · 60489 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 24788-0 · Fax +49 69 24788-110

Info@DLG.org · www.DLG.org

**DLG-Ausschuss für
Agrar- und Steuerrecht**

Autor: Alexander Völke
Rechtsanwälte Henties und
Kollegen, Partnerschafts-
gesellschaft mbB