



„Hände weg von meinem Land“

Ratgeber Flurbereinigung: Wie Sie als betroffener Grundeigentümer Ihre Rechte wahren und an welchen Punkten des Verfahrens Sie reagieren sollten, schildert Rechtsanwältin Christiane Graß, Bonn.

Ein hochsensibles Thema: Die Neuverteilung von Grund und Boden im Rahmen einer Flurbereinigung.

Fotos: Berning, Heil

Kaum ein Thema kann die Gemüter der betroffenen Landwirte so erhitzen wie die Flurbereinigung. Läuft sie gut, verbessert sie die Flächensituation vieler Betriebe. Doch die Neuverteilung von Grund und Boden ist auch hochsensibel. Nicht selten sehen sich einzelne Teilnehmer benachteiligt, ausgebremst und in ihren Wünschen ungenügend berücksichtigt.

In allen größeren Bundesländern laufen derzeit jeweils einige 100 Flurbereinigungsverfahren. Sie dauern schnell 5 bis 10 Jahre (oder länger). Das macht das „Streitpotenzial“ innerhalb der Teilnehmergemeinschaft oder zwischen Landwirten und Flurbereinigungsbehörde nicht geringer.

Ob sich die Flächensituation des eigenen Betriebes durch eine Flurbereinigung verbessert oder verschlechtert, hängt

aber nicht zuletzt auch davon ab, ob Sie Ihre Rechte im Verfahren kennen und wissen, wie Sie reagieren können, wenn es gegen Sie zu laufen droht.

Der folgende 10-Punkte-Katalog zeigt Ihnen am Beispiel einer Regelflurbereinigung, wie das Verfahren läuft und wo Sie besonders aufpassen müssen. Die übrigen Verfahren (siehe Kasten S. 35) laufen nach einem ähnlichen Schema ab.

1 Ist mein Betrieb betroffen?

Bevor die Flurbereinigungsbehörde ein neues Verfahren anordnet, muss sie die voraussichtlich betroffenen Grundstückseigentümer eingehend darüber informieren, auch über die wahrschein-

lich entstehenden Kosten. Dies geschieht durch Informationsveranstaltungen, örtliche Mitteilungsblätter, Aushänge und neuerdings auch ergänzend über das Internet. Prüfen Sie schon in diesem Stadium, ob Ihr Betrieb oder Teile Ihrer Flächen von dem Verfahren betroffen sein könnten. Nutzen Sie die Informationsveranstaltungen, um hier frühzeitig Klarheit zu bekommen.

2 Wie groß ist das Gebiet?

Nach der Aufklärung der Grundstückseigentümer ordnet die Behörde die Flurbereinigung per Beschluss an und stellt das Flurbereinigungsgebiet fest.

Gegen den Flurbereinigungsbeschluss

kann jeder betroffene Grundstückseigentümer Widerspruch einlegen oder auch schon Klage erheben. Das Problem: Das Verfahren lässt sich hierdurch meistens nicht abwenden, da die Flurbereinigungsbehörde einen großen Ermessensspielraum hat.

Auch eine Verzögerung des Verfahrens lässt sich kaum erreichen. In manchen Fällen gelingt es jedoch zumindest, auf den Umfang des Flurbereinigungsgebietes Einfluss zu nehmen. Dadurch können bestimmte Probleme für Ihren Betrieb eventuell schon frühzeitig entschärft werden.

3 Für den Vorstand kandidieren

Mit dem Beschluss zur Einleitung der Flurbereinigung entsteht die Teilnehmergemeinschaft. Ihr gehören – kraft Gesetzes – alle Eigentümer der zum Flurbereinigungsgebiet gehörenden Grundstücke an. Zu ihren Aufgaben gehört u.a. die Herstellung gemeinschaftlicher Anlagen wie der Wege, Straßen und Gewässer. Auch für notwendige oder gewünschte Bodenverbesserungen ist sie zuständig. Die Teilnehmergemeinschaft trägt letztlich auch die Kosten eines Flurbereinigungsverfahrens, wobei häufig auch staatliche Zuschüsse gewährt werden.

Die Teilnehmergemeinschaft hat ein Mitspracherecht bei wichtigen Entscheidungen der Flurbereinigungsbehörde. Sie verfügt über einen von den Grundeigentümern zu wählenden Vorstand sowie einen Vorsitzenden.

Der Vorstand ist über alle wichtigen Planungen früh informiert und hat einen engen Kontakt zur Flurbereinigungsbehörde. Deshalb die Empfehlung: Ist Ihr Betrieb stark betroffen, sollten Sie überlegen, ob Sie sich nicht für die Vorstandswahl zur Verfügung stellen!

Die Bedeutung der Teilnehmergemeinschaft darf nicht unterschätzt werden. Ein starker Vorstand ist die beste Gewähr dafür, dass die von einer Flurbereinigung betroffenen Landwirte ihre Interessen frühzeitig und konsequent gegenüber der Behörde geltend machen können. Marschiert die Flurbereinigungsbehörde nach Ansicht der Teilnehmergemeinschaft in die falsche Richtung, kann sie notfalls ein Klageverfahren gegen diese einleiten.

4 Die Wertermittlung überprüfen!

Spätestens bei der Wertermittlung der Flächen wird es für jeden betroffenen Landwirt ernst. Dabei werden jedem Grundstück bestimmte Werteinheiten zugeordnet. Die Ergebnisse werden noch

Immer häufiger für fremde Interessen

Die wichtigste Aufgabe der Flurbereinigung ist die Verbesserung der Agrarstruktur. Zersplitterte Flächen sollen zu größeren Schlägen zusammengelegt werden, damit diese kostensparend und mit modernen Maschinen bewirtschaftet werden können.

Zunehmend wird das Instrument der Flurbereinigung aber auch für andere Zwecke bzw. Interessen eingesetzt, z.B. öffentliche Großvorhaben, Naturschutz oder Landschaftspflege.

Das Gesetz kennt neben der Regel-flurbereinigung, die wir im Beitrag darstellen, noch weitere vier Verfahrensarten, die auch miteinander kombiniert werden können:

■ Vereinfachte Flurbereinigung:

Dieses Verfahren wird meistens bei der Landentwicklung, im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie bei Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eingesetzt. Hier können verschiedene Verfahrensabschnitte zusammengefasst werden, z.B. die Bekanntgabe der Wertermittlungsergebnisse und der Wege- und Gewässerplan mit dem eigentlichen Flurbereinigungsplan. Ziel sind kürzere Laufzeiten.

■ Unternehmensflurbereinigung:

Die Bezeichnung ist missverständlich. Denn hier geht es gerade nicht um

eine Flächeneuordnung für Gewerbe- oder Industriebetriebe, sondern um größere öffentliche Vorhaben („Unternehmen“), für die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden sollen.

Ziel dieser Form der Flurbereinigung ist es, den erheblichen Landverlust, der durch die Inanspruchnahme von privatem landwirtschaftlichen Grundbesitz für solche Großvorhaben eintritt, auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen. Beispiele: Autobahnbau oder der bundesweite Ausbau der ICE-Trassen. Die Unternehmensflurbereinigung kann enteignende Wirkung haben.

■ Beschleunigte Zusammenlegung:

Wenn kein neues Wegenetz geschaffen werden muss und auch keine größeren wasserwirtschaftlichen Maßnahmen anstehen, kann sich die Flurbereinigungsbehörde dieses besonders schnellen Verfahrens bedienen.

■ Freiwilliger Landtausch:

Dabei handelt es sich um eine Initiative von Landwirten, die durch privaten Tausch von Grundstücken ihre Betriebe verbessern wollen. Gesteuert wird dieses Verfahren durch die Flurbereinigungsbehörde. Der freiwillige Landtausch wird in vielen Bundesländern durch staatliche Hilfen gefördert.

vor der Aufstellung des Flurbereinigungsplans bekannt gegeben.

Ganz wichtig: Prüfen Sie sofort die Ergebnisse der Wertermittlung Ihrer eigenen Flächen, des benachbarten Grundbesitzes, weil Sie eventuell daraus Flächen zugeteilt bekommen, sowie etwaiger Pachtflächen (siehe Kasten S. 36/37)!

Ist die Wertermittlung aus Ihrer Sicht nicht in Ordnung, sollten Sie schon beim nächsten Anhörungstermin Ihre Einwendungen geltend machen. Ändert die Behörde die Bewertung anschließend nicht, können Sie Ihre Rechte nur dadurch wahren, dass Sie fristgerecht Widerspruch gegen die Wertermittlung einlegen und gegebenenfalls auch klagen, wenn die Behörde dann immer noch nicht einlenkt.

Die Widerspruchsfrist beträgt regelmäßig einen Monat. Diese Frist ist unbedingt zu beachten! Denn Einwände gegen die Wertermittlung können Sie nur im Widerspruchsverfahren gegen die Wertfeststellung vorbringen. Verpassen Sie diese Frist, können Sie bei der späte-

ren Landzuteilung grundsätzlich nicht mehr geltend machen, der von Ihnen eingebrachte Grundbesitz sei zu niedrig bewertet worden. Die Folge wäre, dass Sie womöglich eine zu geringe Landabfindung erhalten und dagegen dann rechtlich nichts mehr unternehmen können.

5 Wege- und Gewässerplan kontrollieren

Nach der Wertermittlung beginnt die eigentliche Flurneuordnung. Hierzu stellt die Flurbereinigungsbehörde zunächst – in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergemeinschaft – den Wege- und Gewässerplan auf. Dieser konkretisiert die künftige Struktur des ländlichen Raumes.

Prüfen Sie, ob dieser den Anforderungen Ihres Betriebes weitgehend entspricht. Als einzelner Teilnehmer können Sie den Wege- und Gewässerplan allerdings nicht angreifen. Diese Möglichkeit hat nur die Teilnehmergemeinschaft.

Im Rahmen der Flurbereinigung wird häufig auch ein neues Wegenetz geschaffen.



Auch hier ist es sicher nicht nachteilig, wenn Sie in den Vorstand gewählt wurden und deshalb Einfluss auf die Meinungsbildung nehmen können.

6 Wünsche klar formulieren

Bevor der endgültige Flurbereinigungsplan erstellt wird, findet der so genannte Planwunsch-Termin statt. Hier kann jeder Grundeigentümer seine Wünsche für die künftige Neuzuteilung äußern. Die Bedeutung dieses Termins wird von vielen Teilnehmern unterschätzt.

Empfehlung: Nutzen Sie diesen Termin, um der Flurbereinigungsbehörde konkret darzulegen, warum Sie eine bestimmte Zuweisung wünschen oder warum eine bestimmte Zuweisung nachteilig wäre. Die Behörde kann bei der Ausgestaltung des Plans nur solche Aspekte berücksichtigen, die ihr auch bekannt sind. Diese muss sie dann auch berücksichtigen bzw. sorgfältig abwägen, wenn es unterschiedliche Interessen gibt.

Beispiel: Sie wollen bzw. müssen Ihren Betrieb oder Teile davon in absehbarer Zeit aussiedeln bzw. Ihre Betriebsstruktur in wichtigen Punkten ändern. Dann sollten Sie dies der Flurbereinigungsbehörde detailliert darlegen und entsprechende Pläne bzw. Nachweise vorlegen. Versäumen Sie dies, laufen Sie Gefahr, dass Ihnen nur Flächen im Bereich Ihres bisherigen Grundbesitzes zugeteilt werden. Sie können dann später gegen den Plan nicht mehr einwenden, die Behörde habe Ihr Vorhaben nicht ausreichend beachtet.

Weil Sie hier die Weichen für viele

Jahre stellen, sollten Sie den Planwunsch-Termin sorgfältig vorbereiten. Legen Sie alle betrieblichen Besonderheiten und Planungen, die für die Neuzuteilung wichtig sein können, schriftlich bei der Flurbereinigungsbehörde vor!

7 Nicht nervös werden

Im nächsten Schritt klärt die Flurbereinigungsbehörde für sich, wie die Flächen neu verteilt werden sollen. Bis zur

rechtswirksamen Feststellung des Flurbereinigungsplans vergeht dann aber noch einige Zeit. Damit es in dieser Phase nicht zu Nachteilen in der Bewirtschaftung kommt, werden die vorgesehenen Flächen schon vorab den vorgesehenen Eigentümern zugeteilt (vorläufige Besitzeinweisung).

Dies kann z.B. dann zweckmäßig sein, wenn der Ausbau der Wege und Gewässer nach dem neuen Plan die alte Feldeinteilung beschnitten und zersplittert hat. Müsstem die Eigentümer jetzt weiter ihre



So läuft die Wertermittlung

Die richtige Bewertung der Grundstücke ist der Kern jeder Flurbereinigung. Denn der einzelne Eigentümer hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass ihm ganz bestimmte Grundstücke in bestimmter Lage, Flächengröße oder einer konkreten Bodenklasse wieder zugewiesen werden. Insbesondere kann er nicht erzwingen, dass er seinen alten Grundbesitz behält.

Im Flurbereinigungsrecht gilt vielmehr der Grundsatz der wertgleichen Landabfindung. Dieser besagt, dass die neu zugewiesenen Flächen im Wert dem eingebrachten Grundbesitz entsprechen müssen.

Die Wertermittlung erfolgt in drei Schritten:

■ Als erstes werden für das Flurbereinigungsgebiet die verschiedenen Nutzungsarten festgestellt, z.B. Ackerland,

Grünland, Waldfläche, Hutung, Unland, aber auch Bauflächen sowie Gebäude- und Freiflächen.

■ Für jede Nutzungsart werden dann mehrere Wertklassen (Bodenklassen) definiert. Ihre Anzahl kann je nach Nutzungsart (und Bundesland) unterschiedlich sein.

■ Für jede Nutzungsart und jede einzelne Wertklasse werden dann unterschiedliche Werteinheiten für eine Fläche von 1 Ar Größe festgelegt.

Auf dieser Basis stuft die Behörde den gesamten Grundbesitz aller Teilnehmer in die verschiedenen Nutzungsarten und Wertklassen ein. Daraus leitet sich für jedes einzelne von der Flurbereinigung betroffene Grundstück die Zahl der Werteinheiten ab. Ein Beispiel für die Wertermittlung zeigt unsere nebenstehende Übersicht.

Was wird aus Pachtflächen?

Nicht nur Eigentümer, auch Pächter sind von einer Flurbereinigung betroffen. Und zwar dann, wenn eine von ihnen gepachtete Fläche im Zuge der Flurbereinigung den Eigentümer wechselt. Der Pachtvertrag wandert dann nicht mit der Fläche, sondern setzt sich an der neu zugeleiteten Fläche des Verpächters fort. Dies bedeutet, dass sich der Pachtvertrag nach Durchführung der Flurbereinigung auf ganz andere Flächen beziehen kann.

Die neuen Flächen können für den Pächter nachteilig sein, z.B. wenn sie zu weit entfernt liegen oder in der Nutzungsart ungünstiger sind. Im Idealfall regeln Verpächter und Pächter selbst, wie sie mit den Folgen der Neuzuteilung

umgehen wollen. Gelingt dies nicht, kann die Flurbereinigungsbehörde auf Antrag eines oder beider Beteiligten den Pachtvertrag anpassen. Dies kann bedeuten, dass der Pachtvertrag aufgehoben wird. Vorrangiges Ziel sollte es jedoch sein, einen etwaigen Wertunterschied zwischen der alten und der neuen Pachtfläche durch eine Pachtanpassung auszugleichen. Zuständig ist auch hierfür die Flurbereinigungsbehörde.

Betrifft der Pachtvertrag nur einen Teil der Altflächen des Verpächters, muss die Flurbereinigungsbehörde auf Antrag der Beteiligten festlegen, welche Flächen aus der Landabfindung künftig den Pachtgegenstand bilden sollen.

(zerschnittenen) Altflächen bewirtschaften, wäre dies häufig sogar nachteiliger als der Zustand vor der Flurbereinigung.

Trotzdem werden manche Teilnehmer spätestens bei der vorläufigen Besitzeinweisung nervös. Sie befürchten, dass sie ihre Rechte verlieren, wenn sie sich jetzt nicht wehren, obwohl sie vielleicht mit der geplanten Zuteilung der Flächen nicht einverstanden sind.

Dieses Risiko besteht jedoch nicht. Zwar können Sie sich gegen die vorläufige Besitzeinweisung durchaus rechtlich wehren. Zu empfehlen (und rechtlich notwendig) ist dies aber meistens nicht.

Denn wenn Sie die vorläufige Besitzeinweisung hinnehmen, obwohl Sie sie für fehlerhaft halten, billigen Sie damit keineswegs den späteren Flurbereinigungsplan. Auch wenn Sie die vorläufig zugewiesenen Flächen zunächst in Bewirtschaftung nehmen, können Sie später ohne weiteres noch gegen den Flurbereinigungsplan rechtlich vorgehen.

8 Widerspruch und Klage

Jetzt geht die Flurbereinigung sozusagen auf die Zielgerade. In einem ausführ-

Beispiel für eine Wertermittlung

Nutzungsart	Klasse mit zugehörigen Werteinheiten (WE)						
	1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	12	11	10	9	8	7	6
Grünland							
Waldfläche	6	5	3	1			
Hutung	4	3					
Unland	1						
Baufläche	50						

Hier hat die Behörde für Acker- und Grünland jeweils 7 Klassen vorgesehen und der besten Klasse 12 Werteinheiten, der schlechtesten Klasse 6 Werteinheiten zugeordnet (1 = beste Klasse, 7 = schlechteste Klasse). Für Waldflächen sind lediglich vier Klassen gebildet, für Hutung zwei Klassen, für Unland und Bauflächen jeweils eine Klasse.
Berechnungsbeispiel: Ein 5 000 m² (50 Ar) großes Ackerflurstück wurde komplett in die Wertklasse 4 eingestuft. Daraus ergibt sich:
50 Ar x 9 Werteinheiten pro Ar = 450 Werteinheiten (WE)

Für diesen eingebrachten Tauschwert von 450 Werteinheiten können dem Landwirt 45 Ar der Bodenklasse 3 zugewiesen werden (45 Ar x 10 Werteinheiten der Klasse 3 = 450 Werteinheiten). Denkbar wäre aber auch eine Zuteilung von 40 Ar in Klasse 4 (360 WE) sowie 11,25 Ar in Klasse 3 (90 WE), insgesamt wieder 450 WE.

Erstaunlich!
Der Neue von RAUCH

AXIS-H 50.1 EMC+W

Er vereint das Beste für Landwirte, denen gut nicht gut genug ist.

- ✓ Hydraulisches Antriebskonzept
- ✓ Präzise CDA-Streutechnik
- ✓ Intelligente EMC-Dosierung
- ✓ Dokumentation mit Wiegetechnik
- ✓ Zukunftssichere ISOBUS-Technologie

RAUCH
wir nehmen's genau

Mehr Infos unter www.rauch.de

lichen Plan (Flurbereinigungsplan) werden alle Ergebnisse zusammengefasst. Er legt fest, wie das Flurbereinigungsgebiet tatsächlich und rechtlich neu gestaltet wird.

In diesem Plan muss die Behörde detailliert nachweisen, welche Grundstücke die einzelnen Eigentümer eingebracht haben und welche Abfindungen sie dafür erhalten. Einzelheiten werden auf Karten dargestellt. Der Flurbereinigungsplan ist auch die Grundlage für die spätere Berichtigung des Liegenschaftskatasters sowie des Grundbuchs.

Jeder Teilnehmer des Verfahrens kann Widerspruch gegen den Flurbereinigungsplan einlegen oder gegen diesen klagen, wenn er sich durch die darin enthaltenen Festlegungen, insbesondere die Neuzuteilung seiner Flächen, benachteiligt sieht.

Der Widerspruch gegen einen Flurbereinigungsplan ist fristgebunden. Sie können ihn entweder in einem gesonderten Anhörungstermin, zu dem die Behörde

sämtliche Teilnehmer laden muss, vorbringen. Oder Sie legen ihn schriftlich innerhalb einer Frist von 2 Wochen nach dem Anhörungstermin ein.

Eine rechtliche Überprüfung des gesamten Flurbereinigungsverfahrens ist jedoch in diesem Stadium nicht mehr möglich. So hätten Sie z.B. Einwände gegen eine aus Ihrer Sicht fehlerhafte Wertfeststellung schon früher geltend machen müssen. Jetzt können Sie nur noch rechtlich bzw. gerichtlich überprüfen lassen, ob die Flurbereinigungsbehörde ihr Ermessen bei der Neuzuteilung der Grundstücke richtig ausgeübt oder dabei Fehler zu Ihren Lasten gemacht hat (siehe Kasten).

9 Flächen endgültig zugeteilt

Wenn etwaige Widersprüche gegen den Flurbereinigungsplan erledigt sind, erfolgt die abschließende Umsetzung. Dazu gehört der Verlust des Eigentums an den alten und die Begründung des Ei-

gentums an den neuen Grundstücken, der Übergang von Grundschulden auf die neuen Flächen, die Fortsetzung des Grundstücksverkehrs und die Neugestaltung von Pachtverhältnissen.

Damit nicht durch einzelne und vielleicht offensichtlich unbegründete Widersprüche einzelner Teilnehmer das gesamte Verfahren gehemmt, hat die Behörde die Möglichkeit, vorzeitige Ausführungsanordnungen zu treffen.

10 Das Ende des Verfahrens

Den Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens bildet die Schlussfeststellung. Meistens enden damit auch die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft. Die Zuständigkeit der Flurbereinigungsbehörde erlischt. Nicht selten vergehen zwischen der Anordnung der Flurbereinigung und der Schlussfeststellung 5 bis 7 Jahre. Manche Verfahren dauern aber auch 10 Jahre und länger.



Wann Sie sich wehren können

Leicht ist es nicht, erfolgreich gegen einen Flurbereinigungsplan zu klagen. Denn dazu müssen Sie vor Gericht nachweisen, dass Sie bei der Neuzuteilung der Flächen objektiv benachteiligt wurden. Beispiele sind:

- Ein Betrieb mit intensivem Kartoffel- oder Zuckerrübenanbau erhält verstärkt Flächen zugeteilt, die nicht oder nur bedingt rübenfähig oder für den Kartoffelanbau geeignet sind. Damit ist die wertgleiche Abfindung in Frage gestellt.
- Ein reiner Ackerbaubetrieb mit geringem Restgrünland bekommt zu viel absolutes Grünland zugewiesen; oder Bodengüte, Beschaffenheit und Entfer-

nung von der Hofstelle weichen deutlich vom Altbesitz ab.

- Durch vermehrte Waldrandflächen muss ein Betrieb mit geringeren Erträgen und erschwelter Bewirtschaftung rechnen.
- Die zugeteilten Flächen sind durch Wege nicht ausreichend erschlossen oder können aufgrund ihrer Form, Größe und Geländeart nur erschwert mit modernen Maschinen bewirtschaftet werden.

Bei wirklich gravierenden Nachteilen sollten Sie sich nicht scheuen, den Flurbereinigungsplan gerichtlich überprüfen zu lassen. So wie diese beiden Landwirte, die eine deutliche Nachbesserung zu ihren Gunsten erreichen konnten:

Aussiedlung gerettet

Fall 1: Ein bayerischer Landwirt wurde zwar mit wertgleichen Grundstücken abgefunden. Er verlor jedoch eine 2,7 ha große Fläche in 1 km Entfernung vom Ort, die er für eine Teilaussiedlung (neuer Milchviehstall, Schweinestall) nutzen wollte. Denn die beengte Hofstelle im Dorf war vielmäßig komplett ausge-reizt.

Als „Ersatz“ wurde ihm ein 3,4 ha großes Grundstück zugewiesen, das aber nur ca. 300 m vom Ortsrand entfernt liegt. Außerdem passte der Zuschnitt nicht und der Untergrund war in einigen Bereichen nur begrenzt tragfähig.

Seine Klage gegen den Flurbereinigungsplan war erfolgreich. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof bestätigte dem Landwirt, er habe seine Absicht zur Teilaussiedlung im Rahmen der Flurbereinigung früh und klar genug zum Ausdruck gebracht. Da er ein hierfür geeignetes Flurstück eingelegt habe, müsse ihm zumindest ein ähnlich geeigneter Aussiedlungsstandort zugewiesen werden. Dies gelte auch dann, wenn die geplante (Teil-)Aussiedlung noch nicht in allen Punkten (Finanzierung, Tierzahl usw.) geklärt sei.

Das Gericht verurteilte deshalb die Flurbereinigungsbehörde, den Plan zu überarbeiten und dem Landwirt eine Fläche zuzuweisen, die ähnlich wie das einge-

legte Grundstück für die geplante Aussiedlung geeignet ist (Az: 13 A 04.890).

Pachtfläche zerstückelt

Fall 2: Ein Ackerbaubetrieb in Thüringen bewirtschaftete einen ca. 50 ha großen, nahezu quadratisch geschnittenen Schlag. Die optimal zu bewirtschaftende Fläche war durch Pflugaustausch und durch Pachtverträge mit verschiedenen Eigentümern entstanden. Dieser Vorteil war dahin, als der Schlag für den Bau einer ICE-Trasse massiv durchschnitten wurde. Die Behörde wollte dem Pächter jedoch lediglich den Ertragsausfall ersetzen.

Damit war der Bundesgerichtshof (Az: III ZR 116/07) nicht einverstanden. Zwar sei der Pächter kein Mitglied der Teilnehmergeinschaft. Doch der Vorteil der Bewirtschaftung einer großen, einheitlichen Fläche sei auch für ihn als Pächter eine eigentumsrechtlich geschützte Position. Verliere er diese könne er hierfür als „Nebenbeteiligter“ eine angemessene Entschädigung verlangen.

Die Behörde muss deshalb den Pächter – zusätzlich zum Ertragsausfall – auch dafür entschädigen, dass er bei der Bewirtschaftung der durchgeschnittenen Fläche künftig z.B. Umwege sowie höhere Arbeits- und Maschinenkosten in Kauf nehmen muss. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach der verbleibenden Pachtdauer. Die mögliche Chance auf einen Anschlusspachtvertrag geht nicht in die Berechnung ein.