

Diese drei wertbeeinflussenden Merkmale können in die Praxis der Immobilienbewertung einfließen.

Bei Büroimmobilien in Campuslage können insbesondere funktional ausgestaltete Außenanlagen einen Einfluss auf den Wert haben. Darüber hinaus existiert ein besonderer Zusammenhang zwischen dem Wohlbefinden der Beschäftigten und ihrer Produktivität. Aus diesem Grund wird auch das Thema Firmengärten mittelfristig von Bedeutung sein.

Trends auf dem Markt für Fachmärkte zeigen auf, dass in Zukunft deutliche Veränderungen im Qualitätsanspruch und in der Nachhaltigkeit zu erwarten sind. Vor diesem Hintergrund steigt auch die Bedeutung der Außenanlagen. Anhand der Forschungen lässt sich belegen, dass bestimmte Außenanlagenkriterien wie Leuchten, Stellplätze (insb. barrierefreie) und mittelhohe Bäume einen wertsteigernden Einfluss auf Fachmarktimmobilien haben.

Nicht zuletzt wurden gewerbliche Wohnimmobilien untersucht. Dabei stellt sich heraus, dass nicht nur die Außenanlagen eines Grundstücks, sondern auch das unmittelbare Wohnumfeld einen wertsteigernden Einfluss auf den Bodenrichtwert ausüben. Darüber hinaus wirken sich raumprägende Straßenbäume sowie qualitativ gut gepflegte Pflanzbereiche und Schmuckbeete im Umfeld positiv auf den Immobilienwert aus. Bezüglich der Grundstücksbestandteile wurde primär eine gute Funktionalität oder auch eine gewisse Alltagstauglichkeit sowie die Gestaltung als wertbeeinflussend festgehalten. Ein überdurchschnittlicher Aufwand in der Herstellung wie auch der Pflege bedeuten zunächst höhere Kosten, sind allerdings auch Indizien für einen höheren Immobilienwert.

*Prof. Dr. Heiko Meinen*

**Seehusen/Schwede, fortgeführt v. Klaus Wingerter/  
Dr. Christoph Mayr**

**Flurbereinigungsrecht – Standardkommentar – 10. Auflage  
2018**

Agricola-Verlag GmbH 2018, 726 Seiten, 86,- €, ISBN 978-3-920009-83-4

Die 10. Auflage des seit 1954 die Ära des Flurbereinigungsrechtes in der Bundesrepublik Deutschland begleitenden Kommentars ist, wie schon die vorherige Auflage, sowohl als gedrucktes Nachschlagewerk als auch als CD Gegenstand der Lieferung. Die Rechtsprechung ist auf dem Stand Ende 2017. Neben der Kommentierung des FlurbG widmet sich der Kommentar dem Abschnitt 8 des LwAnpG, einer Lex Specialis des Flurbereinigungsrechts zur Herstellung der Einheit von Grundstück und Gebäude im landwirtschaftlichen Bereich der Beitrittsländer und bedient sich dabei einer mit der Materie vertrauten Juristin. Gut so, wenngleich das LwAnpG sterbendes Recht ist, warten der eine oder andere „Ekelfall“ nach Jahrzehnten des militanten Liegenlassens auf seine Erledigung.

Die eigentliche Flurbereinigung, die sich in die Regelflurbereinigung, die Unternehmensflurbereinigung, das beschleunigte Umlenungsverfahren und den freiwilligen Landtausch untergliedert, wird ausführlich anhand der Rechtsprechung kommentiert und da und dort durchaus gewagt interpretiert. Professor Weiß, der emeritierte leidenschaftliche Flurbereiner, kritisiert in seiner Rezension (AUR

8/2018), dass auch die 10. Auflage sich in ihrer Struktur an dem Regierungsentwurf der letzten Novelle vom 23.12.1974 orientiert und nicht an der letztendlich im Bundestag verabschiedeten gesetzlichen Fassung. Weiter hebt er hervor, dass in der 10. Auflage eine Verschiebung der Prioritäten hin zu Unternehmensflurbereinigung mit ihren unterschiedlichen öffentlichen Infrastrukturaufgaben zwecks Bewältigung der fremdnützlichen Landnutzungskonflikte oder zur Kombination beider Verfahren erfolgt. Weiß kritisiert, dass die Autoren nicht den Mut haben, in dieser Auflage die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zum Pflichtexemplar und zur Nassauskiesung in ihre Überlegungen zu integrieren, obwohl das Boxberg-Urteil und der Umlenungsrechtsnaturbeschluss aus dem Jahre 2001 dies eigentlich erwarten lassen. Für Weiß, und nicht nur für ihn, besteht darin der Hauptkonflikt der aktuellen Rechtsprechung. Das Flurbereinigungsrecht ist in seiner Struktur mit Ausnahme der Unternehmensflurbereinigung auf die Privatnützigkeit und die Förderung des ländlichen Raums zur Verbesserung der Agrarstruktur ausgelegt, nicht auf die regelmäßige Versuchung der öffentlichen Hand, die Flurbereinigung für Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange heranzuziehen.

Für den landwirtschaftlichen Leser und Nichtjuristen finden sich einige in der täglichen Umsetzung der Flurbereinigung häufig vermischte Anregungen und Lösungsansätze der Autoren, die dann aber bei der Frage der Um- bzw. Durchsetzung „kneifen“. Prägnantes Beispiel ist die in den Bundesländern häufig kritisierte Verfahrensdauer, die teilweise das Berufsleben eines Flurbereiners überdauert. Hier wünschte man sich Antworten nach der 5-W-Regel: wer, wann, was, wo, wie!

Dessen ungeachtet ist der Kommentar, nicht nur weil er das einzige derartige Kompendium ist, für jeden, der sich tagtäglich mit Flurbereinigung beschäftigt, unausweichlich, denn auch die jeweiligen Gegenüber greifen regelmäßig auf das Standardwerk zurück, zum anderen deutet der Kommentar an der einen oder anderen Stelle auch den Weg zur Lösung offener Fragen. Ein Muss!

*Daniel Menges*

Bestelladressen der vorweg genannten Verlage und Organisationen:

Agricola-Verlag GmbH, Am Flugplatz 6, 31137 Hildesheim  
Tel.: 05121 / 93497-0, Fax: 05121 / 93497-29  
info@agricola-verlag.de

Bundesanzeiger Verlag, Postfach 10 05 34, 50445 Köln  
Tel. (0221) 97668-115, vertrieb@bundesanzeiger.de; kostenlose  
Bestellhotline 0800-1234339

FL.L., Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und  
Landschaftsbau e.V., Friedensplatz 4, 53111 Bonn,  
Tel.: 0228/965010-0, Fax 0228/965010-20  
info@fl.l.de, www.fl.l.de

KTBL, Kuratorium für Technik und Bauwesen in der  
Landwirtschaft, Bartningstr. 49, 64289 Darmstadt.  
Tel. (06151) 700 11 89, Fax (06151) 700 11 23, vertrieb@ktbl.de;  
www.KTBL.de