Niederschrift
über die
42. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
vom 01. bis 03.06.2005 in Kiel

Herausgeber:
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Referat S 16
Robert-Schuman-Platz 1
53175 Bonn

Diese Niederschrift ist urheberrechtlich geschützt. Die dienstliche Verwendung ist uneingeschränkt zulässig. Eine Veröffentlichung oder die Weitergabe an Stellen außerhalb der Verwaltung ist nicht gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Die Enteignung für Straßenbaumaßnahmen aufgrund Bebauungsplan** (Friedrich Grote, Gelsenkirchen)	**3**
2.	**Grunderwerbs- und Enteignungsentschädigung für ein Großprojekt am Beispiel der Landesmesse Stuttgart** (Rainer Heckhausen, Stuttgart)	**7**
3.	**Berichte an das BMVBS am Beispiel GE Office** (Andreas Donhauser, Bamberg)	**15**
4.	**EU-Agrarreform und Konsequenzen für die Straßenbauverwaltung** (Dieter Wilbat, Bonn)	**22**
5.	**Kostenerstattung für Sachverständige und Rechtsanwälte nach Inkrafttreten der neuen Gebührengesetze** (Friedrich Grote, Gelsenkirchen)	**31**
6.	**Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen im laufenden Unternehmensflurbereinigungsverfahren** (Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)	**38**
7.	**Organisation und Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (Dieter Wilbat, Bonn)	**43**
8.	**Zeitpunkt für die Zustandsbestimmung** (Dr. Manfred Aust, Köln)	**48**
9.	**Die Beurteilung des Entwicklungszustandes von Grundstücken in der Wertermittlung** (Ulrike Mennig, Berlin)	**51**
10.	**Ansprüche auf Übernahme von Grundstücken in der Planfeststellung** (Wolfgang Maß, München)	**62**
11.	**Aktuelle Stunde**	**67**

1. Die Enteignung für Straßenbaumaßnahmen aufgrund Bebauungsplan

(Friedrich Grote, Gelsenkirchen)

Verfahrensmöglichkeiten

Straßenbauvorhaben als raumbedeutende Maßnahmen bedürfen einer Zulassungsentscheidung nach öffentlichem Recht, da sie einem Verbot mit Erlaubnisvorbehalt unterliegen. Die straßenrechtlichen Fachgesetze kennen hierzu die rechtlichen Instrumente der Planfeststellung, der Plangenehmigung, des Absehens von der Planfeststellung oder Plangenehmigung für den Fall der unwesentlichen Bedeutung und als Instrument außerhalb der Fachplanung den ersetzenden Bebauungsplan (§ 17 Abs. 3 FStrG oder entsprechende Landesvorschriften). Grundsätzlich stehen alle diese Instrumente dem Vorhabenträger zur Verfügung, eine Beschränkung auf ein bestimmtes Verfahren ergibt sich nur aus den Rahmenbedingungen der zu planenden Maßnahme.

Als unmittelbare Enteignungsgrundlage für Eigentumserwerb für den Bundesfernstraßenbau kommen nach § 19 Abs. 2 FStrG i.V.m § 17 FStrG die **Plangenehmigung** und die **Planfeststellung** in Betracht. Hier ist in den zugrunde liegenden Entscheidungen über die Beeinträchtigungen und den Entzug von Rechtspositionen abgewogen und geurteilt worden, die Gemeinnützigkeit des Vorhabens ist festgestellt worden. Über die Zulässigkeit der Enteignung an sich muss nicht mehr entschieden werden.

Das Baurecht für die Bundesfernstraße oder die Landesstraße kann auch im Wege eines **Bebauungsplanes** herbeigeführt werden (§ 17 Abs. 3) FStrG oder entsprechende Landesvorschriften). Zwar dient das Rechtsinstrument des Bebauungsplanes in erster Linie einer örtlichen Gesamtplanung unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungen; zu diesen gehören jedoch auch die Straßen.
Das Bundesverwaltungsgericht hat bereits im Jahre 1971 (BVerwG 03.06.1971; Az. 4 C 64.70 DVBl. 1972, 119) entschieden, dass auch eine Straßenplanung ohne weitere städtebauliche Regelung Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein kann, und dieses in ständiger Rechtsprechung beibehalten (z. B. Beschluss vom 11.3.1998, Az. 4 BN 6/98).

Dieser so genannte isolierte Bebauungsplan ist nach der Rechtsprechung in seiner örtlichen Ersteckung nicht begrenzt auf den planungsrechtlichen Innenbereich einer Stadt oder gar auf den Bereich Ortsdurchfahrt im straßenrechtlichen Sinne einer Bundesfernstraße oder Landesstraße, sondern kann auch im Außenbereich zur Festsetzung von Straßen verwendet werden.

Selbstverständlich kann die überörtliche Straße auch Teil der Festsetzungen eines vorrangig städtebaulichen Zwecken dienenden Bebauungsplanverfahrens sein. Hier sollte eine einvernehmliche Festsetzung zwischen dem Träger der Baulast und der Gemeinde angestrebt werden. Sollten entgegen den Planungen der Straße vorgenommene Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht einvernehmlich geändert werden können, bleibt dem Träger der Straßenbaulast nur die Möglichkeit der ändernden oder ersetzenden Planfeststellung im betroffenen Abschnitt.

Planfeststellung und Bebauungspläne (Auswahlkriterien)

Bei der Entscheidung des Baulastträgers zur Wahl des Verfahrens zur Erlangung des Baurechtes können folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen sein:

- Problem der **Abschnittsbildung** bei Baumaßnahmen, die Gemeindegrenzen überschreiten,
- Verfahrensrechtliche **Konzentrationswirkung** : Einholung sonstiger Erlaubnisse und Genehmigungen, die vom Planfeststellungsbeschluss mit umfasst sind und neben die Satzung Bebauungsplan treten,
- Umfassende Regelungsmöglichkeiten gegenüber einer Beschränkung auf den **Regelungskatalog** gem. § 9 BauGB mit der Folge einer eventuell notwendigen ergänzenden Planfeststellung, insb. Unterhaltungsfragen und passiver Lärmschutz,
- Erreichung der Rechtssicherheit bei Planfeststellungsverfahren als Verwaltungsakt gegenüber einer **Angriffsmöglichkeit** gegenüber dem Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren und als Inzidentkontrolle bei Verwaltungsakten zur Durchführung einschließlich der Heilungsmöglichkeiten von Fehlern,
- Fragen der **aufschiebenden Wirkung** von Rechtsmitteln gegen Bebauungsplan und Planfeststellungsbeschluss.

Für die Verfahrenswahl ist darüber hinaus die **städtebauliche Erforderlichkeit** im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Der B-Plan ist anders als die fachgesetzliche Planfeststellung nicht auf unmittelbaren Vollzug ausgelegt, da er von seinem Regelungsinhalt her nur auf die planungsrechtliche Ordnung der Grundstücke gerichtet ist.

Deshalb knüpft das BVerwG die Zulässigkeit eines solchen, die Planfeststellung ersetzenden B-Planes an die Realisierungszeiträume der durch den B-Plan ersetzten Planfeststellung. Die Berücksichtigung eines Prognosezeitraumes von ungefähr zehn Jahren setzt jedoch voraus, dass zwischen der zu überprüfenden Straßenplanung und den sonstigen in dem Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten kein funktionaler Zusammenhang besteht.

Enteignung und Entschädigungsansprüche nach BauGB

Bei der Auswahlentscheidung zwischen den Instrumenten der Straßengesetze und dem Verfahren auf Grund des Bebauungsplanes ist ein Kriterium die Durchsetzung des Eigentumsentzuges gegenüber dem betroffenen Grundstückseigentümer. Soweit eine Straßenbaumaßnahme aufgrund eines die straßenrechtliche Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplanes durchgeführt wird, vollzieht sich die Enteignung nach dem 5. Teil des BauGB und nicht nach den Landesenteignungsgesetzen. Anders als bei sonstigen planungsrechtlichen Ausweisungen stellt die Festsetzung einer dem öffentlichen Verkehr zu widmenden Fläche für den privaten Eigentümer nach der Meinung des BVerwG kein „Angebot“ dar, weil er die vorgesehene Grundstücksnutzung in seiner Person nicht verwirklichen kann. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche ist fremdnützig. Trotzdem ist bei Bebauungsplänen, die sich darauf beschränken, öffentliche Verkehrsflächen für fließenden und ruhenden Verkehr festzusetzen, die Festsetzung solcher Flächen nicht nur unter der Voraussetzung von Regelungen des Art. 14. GG (Enteignungsrechtes) zulässig, denn dass das Grundeigentum an den im Plangebiet liegenden Flächen durch einen Bebauungsplan inhaltlich bestimmt und gestaltet wird (Art. 14 i) und dass in der Regel der Bauleitplanung

eine eigentumsverteilende Wirkung zukommen kann, hat nicht zur Folge, dass schon bei der Bebauungsplanaufstellung Enteignungsvoraussetzungen zu prüfen sind. Auflagen zur Übernahme eines Hofes wegen Existenzvernichtung sind daher im B-Plan undenkbar. Trifft der Plan daher keine Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung, d.h. dass die Regelungen des Bebauungsplanes keine Vorwirkung der Enteignung mit sich bringen, so ist die Zulässigkeit der Enteignung deshalb in jedem Enteignungsverfahren von der Behörde neu zu entscheiden.

Hierbei sind die in den Vorschriften der §§ 85 BauGB angeführten Vorraussetzungen in vollem Umfang zu überprüfen.

Es ist daher der Enteignungszweck, der Enteignungsgegenstand und die Zulässigkeit der Enteignung in jedem Einzelfall zu prüfen.

Seit der vom Bundesverfassungsgericht im sog. Boxberg-Urteil vom 24.3.1987 getroffenen Entscheidung ist die Enteignungsbehörde an den B-Plan nur in seiner städtebaulichen Zielsetzung gebunden. Bei der vom Bundesverfassungsgericht für erforderlich gehaltenen eigenständigen und unabhängigen Prüfung der Enteignungsbehörde in Bezug auf das Vorliegen der sonstigen Enteignungsvorrausetzungen im Einzelfall hat eine umfassende enteignungsrechtliche Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte zu erfolgen. In § 87 Abs. 1 BauGB kommt der Grundsatz der Erforderlichkeit der Enteignung in zweifacher Hinsicht zum Ausdruck, es muss das Wohl der Allgemeinheit die Enteignung erfordern und der Enteignungszweck darf nicht auf andere, zumutbare Weise erreicht werden können. Es muss daher die Enteignung für den Zweck überhaupt erforderlich sein (z. B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bei anderen Regelungsmöglichkeiten –Ökopunkte), sie muss das äußerste Mittel sein. Im Einzelnen muss der Umfang des Entzuges von der räumlichen und inhaltlichen Intensität geprüft werden. Hier ist jedoch davon auszugehen, dass die für den **Straßenbau benötigten Flächen**, soweit sie für das Straßenband benötigt werden, auf Dauer entzogen werden können.

Da die Festsetzungen des B-Planes keine Vorwirkung enthalten, ist es sachgerecht, dass dem Bürger auch in diesem Fall die **Übernahmeansprüche und Entschädigungsansprüche** aus dem Planungsschadensrecht des BauGB zustehen (§§ 40ff BauGB). Hier entstehen zu Lasten des Vorhabensträgers Geldleistungen, die notfalls im geregelten Verfahren seitens der Enteignungsbehörde auf Antrag des Bürgers festgesetzt werden können, und unabhängig von der Durchführung des Vorhabens sind. Der Vollzug des B-Planes kann sich nur in den Festsetzungen des Planes nach § 9 BauGB bewegen.

Enteignung bei B-Plan und Ergänzender Planfeststellung

Werden Festsetzungen eines Bebauungsplanes in Bezug auf eine Bundesfernstraßenplanung durch einen zusätzlichen Planfeststellungsbeschluss ergänzt oder enthält eine solche Planfeststellung Abweichungen vom Bebauungsplan (§ 17 Abs.3 Satz 3 FStrG, fehlt es für die Durchführung der Enteignung an einer Verweisung auf das BauGB. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Enteignungsverfahren in diesen Fällen auf Grund der Verweisung in § 19 FStrG nach den Vorschriften des Landesenteignungsrechtes durchzuführen ist.

Die Geltung der Vorschriften der §§ 40 ff. BauGB sind auch für diesen Bereich fachgesetzlich angeordnet worden.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Vorschriften des selbständigen Besitzeinweisungsverfahrens nach § 18f des FStrG hier keine Anwendung finden. Die Besitzeinweisung regelt sich hier nach der Vorschrift des § 116 BauGB. Der Antrag auf die Besitzeinweisung ist zwar gleichzeitig mit der Einreichung des Enteignungsantrages zu stellen, eine Entscheidung kann jedoch nur im laufenden Enteignungsverfahren erfolgen. Darüber hinaus ist die Dringlichkeit der Besitzüberlassung zur sofortigen Bauausführung an das wiederum zu prüfende Allgemeinwohlinteresse geknüpft. Die Entscheidung nach § 116 BauGB steht im Ermessen der Behörde und ist hinsichtlich ihrer Abwicklung nicht an gesetzliche Erledigungsfristen gebunden. Sie kann sich jedoch nur auf Flächen beziehen, deren Inanspruchnahme für das Vorhaben in dem Plan enteignungsrechtlich vorgesehen ist. Eine Überlassung der Flächen nur für Bauzustände ist nicht möglich.

Positiv ist jedoch zu bemerken, dass der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Besitzeinweisungsbeschluss nach § 224 BauGB keine aufschiebende Wirkung hat.

Unwägbarkeiten, die in der Durchführung des Grunderwerbs im Bebauungsplan für Entschädigungs- und Enteignungsbereich vorhanden sind, lassen die Empfehlung angemessen erscheinen, von dem Instrument zu Gunsten der Planfeststellung bei Bundesfernstraßen Abstand zu nehmen.

2. Grunderwerb und Entschädigung für ein Großprojekt am Beispiel der Landesmesse Stuttgart

(Rainer Heckhausen, Stuttgart)

Einführung

Das Drehbuch für die Landesmesse Stuttgart stammt nicht vom Rechnungshof. Schließlich zahlte das Land ausnahmsweise beim freihändigen Erwerb das Doppelte des Verkehrswertes und - zusätzlich - einen Beschleunigungszuschlag. Dennoch brauchte es Massenenteignungen! Großprojekte folgen eigenen Gesetzen, also bitte erwarten Sie von mir keinen wissenschaftlichen Vortrag, eher einen Werkstattbericht aus der Praxis. Meine Aufgabe bestand darin, als Referatsleiter für Recht und Planfeststellung am Stuttgarter Regierungspräsidium kurzfristig und gerichtsfest die Enteignungsverfahren zu führen.

Fahrplan des Vortrags

Ich werde Ihnen zunächst ein paar Eckdaten des Projekts Landesmesse und die Ausgangsposition als Enteignungsbehörde vorstellen und dann schildern, was die zentralen Herausforderungen in Kommunikation und Führung sowie Logistik und Organisation waren. Zum Schluss folgen ein paar ausgewählte juristische Fragen und ein Ausblick auf Mautprojekte.

Eckdaten - Das Projekt Landesmesse

600 Mio. Euro werden derzeit fußläufig zum Flughafen Stuttgart auf der derzeit größten Baustelle Deutschlands verbaut. 100.000 qm Ausstellungsfläche sollen den Wirtschaftsstandort des Exportlandes Baden-Württemberg sichern. Ca. 5.000 saubere Arbeitsplätze sollen geschaffen werden. Woanders würde man sich um ein solches Projekt reißen, hier gab es einen örtlichen Aufstand, eine Demonstration mit 80 Traktoren im Hof des Regierungspräsidiums und Prozesse der Standortgemeinde bis zum Bundesverwaltungsgericht. Es protestierten rechtschaffene konservative Landwirte und Bürger. Es geht nämlich auch um 100 ha Flächenverzehr auf den wertvollsten Böden von Baden-Württemberg, wo die Bauern 2-3 Ernten haben und ihr Gemüse mit kurzen Wegen einer zahlungskräftigen Kundschaft verkaufen. Es hätte eine Standortalternative gegeben. Ein Eigentümer verschenkte lieber 250.000 € Verkaufserlös, Mehrerlös gegenüber der Enteignung, als sich unsolidarisch zu zeigen. Die evangelische Kirchengemeinde ließ sich um 83 qm enteignen - es war viel geboten. Enteignungsgrundlage war das an das FStrG angelehnte Landesmessegesetz, zu dem wir ergänzend das Landesenteignungsgesetz heranzogen.

Unsere Ausgangsposition als Enteignungsbehörde

Die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH hatte im Auftrag der privaten Projektgesellschaft Neue Messe GmbH & Co KG freihändigen Grunderwerb auf landwirtschaftlichen Flächen zu einem Preis von 100,-- DM/qm (53,-- €/qm) betrieben. Diesen besonders hohen Preis hatte 1996 eine hochrangige ministerielle Runde unter Beteiligung des Finanzministeriums festgelegt, weil man sich bewusst war, zum innerlandwirtschaftlichen Preis von ca. 25,-- DM /13,-- € /qm keine Ergebnisse erzielen zu können. Später gab es zusätzlich 5,-- DM/2,60 € Beschleunigungszuschlag/qm.

In unserem Referat hatten der Leiter und sein Stellvertreter sowie der einzige Sachbearbeiter mit guter Enteignungserfahrung wenige Monate zuvor gewechselt - wenig Know how für viel Geschäft! Schlimmer noch: Das Referat war über Jahre hinweg ausgedünnt worden. Da der Grunderwerb bei uns mit nur ca. 20 Enteignungsfällen jährlich sehr konsensorientiert betrieben wird, hatten wir neben dem Mangel an Enteignungsfachleuten auch zu wenig ehrenamtliche Beisitzer für die dreiköpfige Enteignungskommission unter unserer Leitung.

Doch wenigstens wurde uns nicht langweilig: Vom ersten Antrag Ende Januar bis zum Wirksamwerden der Besitzeinweisung Ende Juli waren es gerade mal sechs Monate. Für wie viele Fälle werden Sie nun fragen? Das konnte uns niemand beantworten, man schätzte „so um die 40, maximal 60" hieß es - tatsächlich wurden es 143 Anträge.

Auf der Gegenseite kämpfte ein versierter Anwalt mit 7 existenzgefährdeten Haupterwerbslandwirten, die sich als Bewahrer der Heimat gegen die Messe verschworen hatten. Ein zweiter Anwalt war ein alter Hase in Enteignungsfragen, und der dritte war ein prominenter Anwalt, der ebenfalls das Messeprojekt bis zum Bundesverfassungsgericht führen wollte.

Zeitdruck gab es, weil die Landesregierung bei der Wirtschaft mit dem Baubeginn zum 1.7.2004 im Wort stand, was für nur einen Monat Zeitgewinn eine Zerstörung des erntereifen Getreides bedeutet hätte und deshalb die Menschen zusätzlich aufbrachte. Insgesamt ein brisanter Cocktail für eine Mission, die nicht misslingen darf.

Der administrative Dreikampf

Wer nun denkt, Grunderwerb und Enteignung für ein Großprojekt sei vor allem eine juristische Aufgabe, springt zu kurz: Tatsächlich ging es geschätzt 1/3 um Kommunikation und Führung, 1/3 Logistik und Organisation und nur 1/3 um juristische Fragen.

Kommunikation und Führung

Führung der Mitarbeiter. Die Mitarbeiter galt es zum Lernen sowie zu Hochleistung zu motivieren, zu ermutigen, dass wir das schaffen, und zu beruhigen, wenn etwas schief ging.

Ressourcen mobilisieren und aktivieren. Nach wochenlangen Bemühungen wurde ein erfahrener Enteignungssachbearbeiter vorübergehend zu uns zurückversetzt. Aus unterschiedlichsten Typen war ein Team zu schmieden. Hoher Druck schweißt zusammen.

Verantwortung übernehmen. Die Sorge, im „wichtigsten Projekt der Landesregierung 2004“ Fehler zu machen, führte mitunter zu übertriebener Vorsicht. Nach ein paar Wochen konnten wir wesentliche Fragen von Scheinproblemen unterscheiden.

Koordinieren und Informationsfluss organisieren. Teamrunden mit Kurzprotokoll und Erledigungsliste, traditionell begannen wir. Doch das war bei dem Tempo des Projekts nicht durchzuhalten. So berichtete jeder Verhandlungsleiter sofort anschließend bzw. am nächsten Morgen über Besonderheiten, neue Argumente usw.. Dann wurde unsere Haltung festgelegt und in Mails kommuniziert. Wichtig: Man muss den Mails einen aussagekräftigen Betreff geben, der die Vorauswahl ermöglicht, ob man weiter lesen muss.

Das **Aufrechterhalten der übrigen Arbeit** war eine weitere Herausforderung. Enttäuschung kommt auf, wenn sich der Chef scheinbar nicht mehr für andere Bereiche interessiert.

Kommunikation - situative Balance

Die hausinterne Unterstützung für uns bemaß sich an der Erwartung, die angekündigten „maximal 60 Fälle" seien übertrieben - ich sagte schon: Tatsächlich kamen 143 Anträge!

Im Oktober 2003 legten wir ein Strategiekonzept mit dem Leitgedanken vor, Rationalisierungseffekte aus erwarteten hohen Fallzahlen der Messe-Enteignungen zu gewinnen. Mit Standardisierung, Vorfertigung, Arbeitsteilung und EDV-gestützter Dokumentation wollten wir eine spätere Teamerweiterung erleichtern. Und genau so kam es: An einem Donnerstag Anfang April endete der Erörterungstermin im Planfeststellungsverfahren für das Bahnprojekt Stuttgart 21 und bereits am Mittwoch darauf leiteten drei weitere Juristen und Juristinnen ihre Enteignungsverhandlungen. Die gegnerischen Anwälte hatten vergeblich darauf spekuliert, die neuen Verhandlungsleiter in Bedrängnis zu bringen, doch unsere Nachwuchskräfte ließen sich nicht beirren und hielten sich an die internen Vereinbarungen: Wir hatten Checklisten und Mustertexte für die Sitzungen, Mustertexte zu häufigen rechtlichen Fragen und abgesprochen, wie sie auf Störmanöver und unvorhergesehene Fragen reagieren sollten.

Kommunikation

Viele Fragen konnten wir der Hausspitze nicht „mal eben" über E-Mail vermitteln. Auch bei Zeitnot muss Heikles persönlich angesprochen werden!

Balanceakt

Die wichtigste Erfahrung in der Kommunikation mit der Führung war die Notwendigkeit, situativ Balance zu halten zwischen Sensibilisierung und Stabilisierung. Ohne Sensibilisierung gibt es keine Unterstützung, ohne Stabilisierung keinen Freiraum. Ein besorgter Chef kostet Zeit. Wir versicherten deshalb stereotyp, wir würden den Zeitplan einhalten. Damit gewannen wir Freiraum. Den Zeitplan haben wir übrigens eingehalten.

Kommunikation zu den anderen Abteilungen

Die anderen Abteilungen sollten uns mit Protokollführern helfen. Die Abteilungsleiter teilten diese Zusatzbelastung gleichmäßig auf und stellten aus jedem Referat je einmal jemanden ab.

Wie lösten wir das Problem, dass wir also in einer Spezialmaterie jedes Mal mit Null Vorkenntnis anfangen mussten? Nun, wir machten eine Einweisung zur Grundsatzthematik samt Checklisten der Aufgaben und effektiver noch: wir bereiteten durch unsere Sachbearbeiter die Fälle mit einem vorher ausgefüllten und ständig fortgeschriebenen Protokollentwurf vor, in dem erstens alle Pflichtinhalte und zweitens alle absehbaren Einwendungen abgehandelt waren. Mit kursiv gesetzten "Bedarfstexten" waren wir auf heikle Fragen mit einer abgesprochenen Formulierung vorbereitet. Solche Hilfen vermittelten den Verhandlungsführern Sicherheit. Zugleich hatte die Verhandlungsführung auch für den Vertretungsfall eine Checkliste, und die Protokollführung konnte der Verhandlung besser folgen: streichen, was nicht kam, ergänzen, was zusätzlich vorgetragen wurde und mit Fragezeichen versehen, was unklar war.

Logistik und Organisation

Ehrenamtliche Beisitzer

Woher nimmt man rasch je 2 Beisitzer pro Enteignungskommission und wie sichern wir stabile Mehrheiten? Sachkundig, verfügbar über Monate, belastbar über 10 Stunden täglich und unvoreingenommen sollten sie sein: nicht ganz einfach in einem engen Markt und bei einem so polarisierenden Projekt. So warben wir über Abfragen bei Bürgermeistern, Gutachterausschüssen und der Flurbereinigungsverwaltung 20 neue Beisitzer an - handverlesen

und immer vor Augen, zwei Messegegner in einer Kommission zu vermeiden. Doch das „U-Boot", das uns öffentlich den Vorwurf der Befangenheit eintrug, war der in 10-jähriger Kooperation beste Beisitzer. Über den längst pensionierten Beamten hatten wir keine Erkundigungen eingezogen und wussten deshalb nicht, dass er vor 10 Jahren kurzzeitig mit dem Grunderwerb der Landesmesse befasst war. Also wiederholten wir acht Verhandlungen in neuer Besetzung, um nicht zusätzliche Angriffspunkte zu bieten.

Kernteam plus Satelliten

Das Messeprojekt erforderte den Einsatz fast des gesamten 20-köpfigen Referates. Da wir anfangs den Aufgabenumfang allenfalls erahnen konnten, legten wir unsere Dokumentation so an, dass neue Mitwirkende rasch Routinesituationen bewältigen konnten. So hatten wir ein einseitiges Einführungsblatt mit Hyperlinks zu vertiefenden Themen verknüpft. Ein Kernteam klärte arbeitsteilig schwierige Fragen.

Protokolle

Optimierungspotenzial zeigte das scheinbar banale Thema der in § 68 LVwVfG vorgeschriebenen Protokolle „der wesentlichen Inhalte" der Verhandlung. Da bisher durch das Abhören der Tonbandaufzeichnungen je Verhandlungsstunde mehrere Stunden Nacharbeit angefallen waren, wären unsere 3-5 Sachbearbeiter mit gleichzeitiger Sitzungsvorbereitung, Sitzungsteilnahme und Protokollierung hoffungslos überfordert gewesen. Daher wendeten wir wieder das Satellitenmodell an: Unsere eigenen Mitarbeiter bereiteten die Sitzungen inklusive der Protokollentwürfe nach einem Muster mit Eintrag sämtlicher Bewegungsdaten des Einzelfalls vor; das eigentliche Protokoll sollten externe Kräfte erstellen. Mit zunehmender Routine wurden die Protokolle immer kürzer. In Ausbildungsstellen versuchten wir, noch nicht examinierte FH-Anwärter anzuwerben. Ergebnis einer sehr zeitraubenden Aktion: 3 geeignete Leute.

Wegen der Vielzahl der erwarteten Anträge sprachen wir im Vorfeld mit der Antragstellerin einen **einheitlichen modularen Aufbau der Anträge** ab. Wir warteten nicht auf die Anträge und begnügten uns nicht mit der üblichen Antragsberatung, sondern gingen nach dem Vorbild der Autobauer raus zur Antragstellerin als Zulieferer von Anträgen in einer Form, die wir zügig nach einheitlichem Standard bearbeiten konnten. Wir tagten ausnahmsweise nicht vor Ort, sondern im Präsidium, um Wegezeiten und Transporte zu sparen, Zugriff auf unsere Infrastruktur zu haben und sofort reagieren zu können.

Qualitätssicherung durch Fragezeichen-System

Um die Inhalte abzustimmen und etwaige Personalausfälle rasch zu ersetzen, vereinbarten wir, in allen Texten offene Fragen einheitlich mit einem Fragezeichen zu kennzeichnen. So konnte in jedem Text mit der Suchfunktion sofort auf das jeweilige Fragezeichen gesprungen und einfach die Vollständigkeit kontrolliert werden. Wichtig ist dabei nicht das Fragezeichen, sondern die einheitliche und einfache Handhabung.

Sammeltermine

Die meisten Flächen waren an die sieben hauptbetroffenen Kläger verpachtet. Um die Verhandlungen zu beschleunigen und ihre Pachtflächen vollständig zu erfassen, wollten wir die Abarbeitung von durchschnittlich 70 Grundstücken in einem Sammeltermin ermöglichen. Doch einseitig hätten wir das nach Landesenteignungsgesetz anders als bei Enteignungen nach BauGB nicht anordnen können. Deshalb fädelten wir eine Vereinbarung zwischen den Anwälten über Sammeltermine ein, die einen Verzicht auf Verfahrensrügen umfasste.

Die wirksamste Unterstützung für unser Messe-Team kam von außen. Während unsere Verhandlungsführer sofort neue Probleme arbeitsteilig aufarbeiteten, kooperierten die Anwälte der Betroffenen nicht. Der sog. „Staranwalt“ befasste sich erst gar nicht mit den

Feinheiten des Enteignungsrechts und plädierte vor der Enteignungskommission über die angebliche Verfassungswidrigkeit des Landesmessegesetzes, statt uns an unseren Schwachstellen anzugreifen.

Aktenführung – Allgemeinakte

Da wir Datenschutzprobleme bei Akteneinsicht vermeiden wollten, bildeten wir eine sog. Allgemeinakte mit den übergreifenden allgemeinen Informationen (Qualität der Grundstücke, Preise, Ersatzland, Dringlichkeit, Alternativen, Flurbereinigung, Erbbaurecht, Datenschutz, Landwirtschaftsamt, Leitungsträger), so dass in den jeweiligen Einzelakten nur die fallbezogenen Daten und Schriftsätze enthalten waren und wir eine Menge Kopierarbeit sparten.

Zur Logistik zählte auch, die **Lieferkette zu sichern**: Wir organisierten Ausfallreserven bei Protokollierenden und Beisitzern früh und abends. Vertretungen hätten dank der vorbereiteten Protokollentwürfe aus dem Stand einspringen können. Die zentrale Falldatei, eine einfache EXCEL-Liste, wurde täglich gesichert, und die gemeinschaftliche Projektablage erhielt eine klare Struktur. Ansonsten galt: kein technischer overkill, sondern wir versuchten, die EDV einfach zu halten.

Reduzierung von Komplexität

Der Reduzierung von Komplexität diente u. a. die Beschränkung auf die Besitzeinweisung: Da wir nach dem Baubeginn nicht endlos Enteignungsfälle ohne Personalkapazität mitschleppen wollten, strebten wir anfangs einen kombinierten Besitzeinweisungs- und Enteignungsbeschluss an. Zum Zeitgewinn erließen wir jedoch nur die Besitzeinweisung und entkoppelten die Enteignung mit ihrer fehlerträchtigen Detailfülle. Eine pauschalierende Abschlagszahlung auf die Gesamtentschädigung ersparte uns eine Bezifferung und entzog damit Klagen zur Entschädigungshöhe vor Baubeginn den Boden. Gleichwohl verhandelten wir in einem Zuge auch über die Enteignung, so dass wir die wenigen später noch notwendigen Enteignungsbeschlüsse ohne erneute Verhandlung treffen konnten. Dieses gemeinsame Verhandeln von Besitzeinweisung und Enteignung erforderte immer ein angemessenes Angebot.

Wenn der unbekannte Pächter den Bagger stoppt und andere Rechtsfragen

Von Interesse für Sie sind hoffentlich die Rechtsfragen, die ich für Sie beispielhaft ausgewählt habe:

Divergenzen zwischen Planfeststellung und Enteignungsantrag fielen uns bei der Vorprüfung der Anträge auf. Beispielsweise war das Grundbuch durch Erbfolge unrichtig geworden oder es standen nicht alle oder zu viele Miteigentümer im Grunderwerbsverzeichnis oder der richtige Eigentümer fehlte im Grunderwerbsverzeichnis. Weitere Divergenzen ergaben sich durch höheren Bedarf als im Grunderwerbsverzeichnis ausgewiesen und Rundungsdifferenzen. Tückisch waren auch Abweichungen, die sich aus der Flurneuordnung ergaben, die während des Planfeststellungsverfahrens zu einem Eigentümerwechsel geführt hatte. Bei den sog. Katasterfällen aus dem Ausbau der A 8 beruhten die Enteignungsanträge auf den neuen Katastern, die noch nicht über Veränderungsnachweise im Grundbuch fortgeführt waren.

Hatte die Planfeststellung etwa Sperrgrundstücke hinterlassen? Zunächst bildeten wir Fallgruppen, konnten letztlich aber fast alle Fallgruppen mit dem Urteil des BVerwG vom 12.1.1994 Az 4 B 163/93 (Buchholz 407.4 § 19 FStrG Nr. 6) lösen. Danach gilt für die

Anstoßwirkung und **enteignungsrechtliche Vorwirkung**:

1. Es kommt auf eine Gesamtbetrachtung aller Unterlagen an, ob diese ausreichen, um dem Informationszweck der Anhörung in der Planfeststellung und den Bestimmtheitsanforderungen des Planfeststellungsbeschlusses zu genügen.

2. Alle Flächen, auf die sich die enteignungsrechtliche Vorwirkung inkl. Dienstbarkeiten und VB erstreckt, müssen "eindeutig bestimmbar dargestellt und umgrenzt" sein.

3. Ob das zutrifft, hängt maßgeblich von den Umständen des Einzelfalls ab. So ließ es das BVerwG bei einem Tunnel ausreichen, dass seine Ausdehnung im Grundstück des Betroffenen aus planfestgestellten Lage- und Höhenplänen hervorgingen.

4. Eine Diskrepanz zum GE-Verzeichnis, das irrig nur von "vorübergehender Inanspruchnahme" statt von "dauernder Beschränkung" ausging, löste das BVerwG mit einer Auslegung: Erkennbar sei für die Planfeststellungsbehörde die Dauerhaftigkeit der Beschränkung maßgeblich gewesen. Die dauerhafte Beschränkung ergebe sich bei einem Tunnel aus der Natur der Sache und sei mit dem Kläger in der Erörterungsverhandlung angesprochen worden.

Daraus folgte für uns, dass nicht jede Divergenz einen unheilbaren Mangel bewirkt. Die Autobahnfälle konnten wir zum Teil durch Druck auf die Notariate zur kurzfristigen Auflassung bringen und im übrigen mussten wir es aus Zeitgründen schlicht darauf ankommen lassen, dass nicht jeder Fall dieser Art hochkommen und deshalb ein Flächenbrand vermieden werde.

Vorzeitige Besitzeinweisung erst nach angemessenem Angebot?

Vor der Besitzeinweisung hat die Enteignungsbehörde zu prüfen, ob sämtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignungen erfüllt sind (BGHZ 23, 377, 388). Herr Dr. Aust hat in seinem Werk (Rand-Nr.: 105) darauf verwiesen, dass ein angemessenes Angebot schwierig zu erstellen sei und damit entgegen dem Sinn des Beschleunigungszwecks einer vorzeitigen Besitzeinweisung das geplante Projekt verzögern kann. Büchs, Handbuch des Eigentums und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, S. 905 hält das Angebot einer Abschlagszahlung für ausreichend, ohne dass über die Einzelheiten der Entschädigung verhandelt worden sein muss; in diesem Sinne auch Marschall-Schröder-Kastner, Bundesfernstraßengesetz, 4. Auflage, Rand-Nr.: 2.3 zu § 18f. So haben wir das auch gesehen, allerdings mussten wir das angemessene Angebot für die gleichzeitig mitverhandelte Enteignung fordern (s. o.).

Wen laden Sie bei **plötzlichen Todesfällen**?

Letztlich hilft nur die öffentliche Bekanntmachung, die auch für den noch unbekannten Erben gilt. Sie können dann den mutmaßlichen Erben eine Entscheidung zustellen, dies bindet aber etwaige andere Erben nicht. Der Fall löst sich nach unserem LEntG darüber, dass Berechtigte, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, ihre Rechte in der Verhandlung anmelden müssen. Diese Rechte gehen soweit verloren, als sie nicht ausdrücklich von der Enteignungsbehörde aufrechterhalten werden. Wir haben das so interpretiert, dass an Stelle des Rechts ein Anspruch auf Wertersatz tritt.

Angemessene Angebote für Pächter und inkl. aller Nebenschäden?

Neben der Pachtaufhebungsentschädigung, die im Regelfall bei marktüblichem Pachtpreis Null ist, hat der Pächter Anspruch auf Entschädigung für Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust. Wir verlangten daher von der Antragstellerin ein angemessenes Angebot auch an die Pächter auf der Basis typisierter Deckungsbeiträge. Problem war nur, dass uns die Pächter oft nicht bekannt waren. Wer auf Anfragen nicht reagierte, war aus dem Rennen. Hinzu kamen die zahlreichen Bewirtschaftungstausche und Unterverpachtungen, die uns mit der Vorstellung konfrontierten, dass plötzlich ein unbekannter Pächter einen Pachtvertrag aus der Tasche zieht und den Bau aufhalten will. Wir nahmen deshalb deklaratorisch eine Feststellung in die Besitzeinweisungsbeschlüsse auf, dass trotz ordnungsgemäßer Bekanntmachung niemand seine Rechte geltend gemacht hätte und deshalb der Besitzeinweisung nicht entgegentreten könne.

Wertfragen und Grundstücksqualität

Der landwirtschaftliche Bodenwert lag bei 13,-- €/qm. Doch das Land ging davon aus, dass zu diesem Preis kein Kauf für die Messe zustande kommen werde, und zahlte bei freihändigem Grunderwerb jahrelang rund 53,-- € zuzüglich 2,50 € Beschleunigungszuschlag. Vor dem Enteignungsantrag wurde auf unsere Veranlassung vorsorglich ein komplettes angemessenes Angebot über 20-22,-- €/qm plus Nebenschäden gestellt und der bisherige doppelt so hohe Preis nur befristet aufrechterhalten. Einen **Teilmarkt** im Sinne der älteren BGH-Rechtsprechung [BGH 23.5.1985, III ZR 10/84 = BGHZ 95,1-(10) = BRS 45 Nr. 206 S. 615(620)] verneinten wir wegen der ungewöhnlichen persönlichen Verhältnisse unter Berufung auf das BGH-Urteil vom 19.12.2002, III ZR 41/02 in NJW RR 2003, S. 374). Die gegnerischen Anwälte behaupteten, es handele sich um Bauerwartungsland mit einem Wert von 250,-- €/qm bzw. um begünstigtes Agrarland mit einem 3 - 4-fach höheren Wert als geboten war. Dagegen sprach jedoch, dass der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen auf dem Messegelände vorsah, außer den Beauftragten des Landes nie jemand so viel bezahlt hatte und die Gemeinde ihrerseits jegliche Bebauung dort verhindern wollte.

Flurneuordnung als milderes Mittel zur Enteignung haben wir abgelehnt, weil es nicht genügend Ersatzland gab.

Erbbaurecht war als milderes Mittel schwer umstritten, wurde aber als unzumutbar für die Messebetreiber abgelehnt.

Wartetermine: Wenn niemand kam, verhandelten wir wie gesetzgemäß in der Bekanntmachung angekündigt ohne den Betroffenen. Das war schon eine rechte Farce, aber wir verlasen sicherheitshalber teilweise den Protokollentwurf, denn sonst wäre nicht verhandelt gewesen.

Eine eintägige Vorlaufzeit vor dem Inkrafttreten zur Einlegung eines Rechtsbehelfes halten wir für ausreichend; schließlich hatten wir in den Verhandlungen die Besitzeinweisungsbeschlüsse zum 31.7. angekündigt. Tatsächlich kam alles ganz anders: Leider erst kurz vor unseren letzten Besitzeinweisungsbeschlüssen konnte der Wortführer des Widerstandes herausgekauft werden, worauf wir sofort dem VGH mitteilten, dass es jetzt genug Ersatzflächen gebe. Der VGH entschied wenige Tage darauf im Eilverfahren gegen den Planfeststellungsbeschluss zugunsten der Messe und machte deutliche Vorgaben, was das Ver-

waltungsgericht überhaupt noch in Besitzeinweisungsverfahren prüfen dürfe. Der Widerstand brach zusammen, alle existenzgefährdeten Kläger verkauften, und zwar wieder zum ursprünglich angebotenen überhöhten Preis. Diesen überhöhten Wert bekamen zur Befriedung auch alle sonstigen Eigentümer, die binnen einer einmonatigen Nachfrist verkauften. Uns blieben deshalb weniger als 10 Enteignungen.

Ausblick Mautprojekte

Wenn wir uns ein mautfinanziertes Projekt vorstellen, ist der Protestdruck vermutlich weniger stark, weil meist nur überfällige Projekte mautfinanziert werden, wo die Not entsprechend hoch ist. Allerdings könnten Sie ebenfalls rasch mit erheblichem Zeit- und Erfolgsdruck, unzureichenden Ressourcen und der Notwendigkeit einer „Schnellbleiche" für kurzfristig Mitwirkende konfrontiert werden. **Vor allem müssen Sie nachhaltig und frühzeitig die Dauer des Grunderwerbs kommunizieren. Wer auf politischer Ebene über Zeitpläne entscheidet, muss keine hinreichende Vorstellung davon haben, was Grunderwerb bedeutet, und die Ingenieure auch nicht.**

Ich fasse stichwortartig wesentliche Erfolgsfaktoren für solche Situationen zusammen:

„Ergebnisse entstehen nicht durch das Lösen von Problemen,

sondern durch das Ausnutzen von Chancen."

Damit weist Managementberater Peter Drucker darauf hin, dass gerade in Problemen häufig unerkannte Chancen liegen. Bezogen auf unser Messeprojekt mit dem Problem hoher Fallzahlen lagen solche Chancen in der „Serienproduktion" beginnend mit einem standardisierten Enteignungsantrag. Auch können Sie unter Zeitdruck oder hoher politischer Priorität manches durchsetzen, was normalerweise nicht möglich wäre. Analysieren Sie die Besonderheiten des Projekts - Sie werden fündig werden.

- Modulartiger Aufbau des Konzepts mit innerem und äußerem Kreis
- Enge und schnelle Kommunikation, mailgestützt mit aussagekräftigem Betreff
- Konsequenz und Disziplin in klar strukturierter gemeinsamer Projektablage
- Know How systematisch zusammentragen und streuen in Checklisten und Wissensdokumentation; EDV einfach halten, kein technischer overkill;
- Führung nach unten und oben, heikle Themen immer besprechen
- Antennen ausfahren für die Gegenseite, ein konstruktives Arbeitsklima anstreben, daran hat auch die Gegenseite häufig ein Interesse.
- Rechtsfragen sind mitunter Scheinprobleme. Auch das ist unsere Erfahrung: Große Anwälte kümmern sich nicht um kleine Dinge.
- Präsenz zeigen! Nicht predigen, sondern tun, das Vorbild des Chefs wirkt.

Zum Schluss ermutige ich Sie, auf sich selbst zu vertrauen. Die anderen kochen auch nur mit Wasser! Wir bildeten ein ständig größeres Team, die gegnerischen Anwälte fanden nicht zu einer Kooperation. Nicht in Konzepten und Bedenken verharren - irgendwann muss man ins kalte Wasser springen. Wie sagt ein serbisches Sprichwort?

„Während die Weisen beraten, erstürmen die Dummen die Festung."

3. Berichte an das BMVBS am Beispiel GE-Office

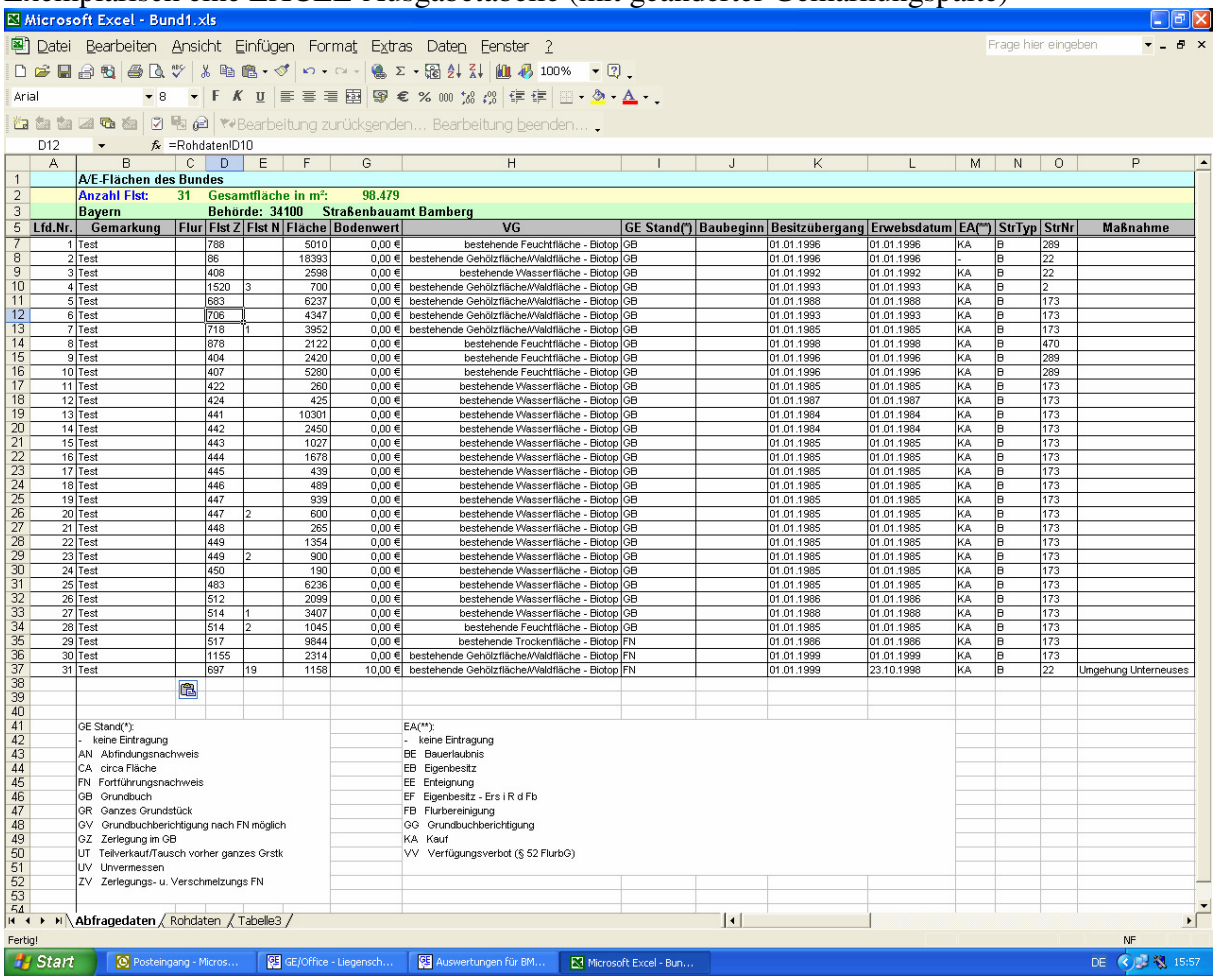
(Andreas Donhauser, Bamberg)

In den Bemerkungen des Bundesrechnungshofes zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bundes im Jahr 2002 wurde auf Seite 177 ff. die Bewirtschaftung von Grundstücken durch die Straßenbauverwaltung der Länder bemängelt. In diesen Bemerkungen hat der Bundesrechnungshof dem BMVBW empfohlen, jährlich eine Reihe von Meldungen von den Ländern einzufordern, um die Liegenschaftsverwaltung zu verbessern.
Hierfür wurde in Sitzungen mit dem Bundesrechnungshof das Abfragekonzept entwickelt. Es wurden folgende Abfragen – Forderungen erstellt:

Abfrage 1:

Alle A/E-Flächen (Gesamtfläche und Anzahl), die im Eigentum des Bundes stehen oder ins Eigentum des Bundes übergehen (ab Besitzübergang oder Baubeginn)
(in GE/Office = VMG 25-29, aufsplitten nach GB und andere)
Sortierung, Gruppierung nach Gemarkung, Flur, Flurstück, VMG; GE-Stand
Notiz: gehören zur Vermögensklasse 1

Exemplarisch eine EXCEL-Ausgabetabelle (mit geänderter Gemarkungspalte)



Microsoft Excel - Bund1.xls

A/E-Flächen des Bundes

Anzahl Flst: 31 Gesamtfläche in m²: 98.479

Bayern Behörde: 34100 Straßenbauamt Bamberg

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flst Z	Flst N	Fläche	Bodenwert	VG	GE Stand(*)	Baubeginn	Besitzübergang	Erwebsdatum	EA(**)	StrTyp	StrNr	Maßnahme
1	Test		788		5010	0,00 €	bestehende Feuchtfläche - Biotop	GB		01.01.1996	01.01.1996	KA	B	289	
2	Test		86		18393	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	GB		01.01.1996	01.01.1996	-	B	22	
3	Test		408		2598	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1992	01.01.1992	KA	B	22	
4	Test		1520	3	700	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	GB		01.01.1993	01.01.1993	KA	B	2	
5	Test		683		6237	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	GB		01.01.1988	01.01.1988	KA	B	173	
6	Test		706		4347	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	GB		01.01.1993	01.01.1993	KA	B	173	
7	Test		718	1	3952	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
8	Test		878		2122	0,00 €	bestehende Feuchtfläche - Biotop	GB		01.01.1998	01.01.1998	KA	B	470	
9	Test		404		2420	0,00 €	bestehende Feuchtfläche - Biotop	GB		01.01.1996	01.01.1996	KA	B	289	
10	Test		407		5280	0,00 €	bestehende Feuchtfläche - Biotop	GB		01.01.1996	01.01.1996	KA	B	289	
11	Test		422		260	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
12	Test		424		425	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1987	01.01.1987	KA	B	173	
13	Test		441		10301	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1984	01.01.1984	KA	B	173	
14	Test		442		2450	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1984	01.01.1984	KA	B	173	
15	Test		443		1027	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
16	Test		444		1678	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
17	Test		445		439	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
18	Test		446		489	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
19	Test		447		939	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
20	Test		447	2	600	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
21	Test		448		265	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
22	Test		449		1354	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
23	Test		449	2	900	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
24	Test		450		190	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
25	Test		483		6236	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
26	Test		512		2099	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1986	01.01.1986	KA	B	173	
27	Test		514	1	3407	0,00 €	bestehende Wasserfläche - Biotop	GB		01.01.1988	01.01.1988	KA	B	173	
28	Test		514	2	1045	0,00 €	bestehende Feuchtfläche - Biotop	GB		01.01.1985	01.01.1985	KA	B	173	
29	Test		517		9844	0,00 €	bestehende Trockenfläche - Biotop	FN		01.01.1986	01.01.1986	KA	B	173	
30	Test		1155		2314	0,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	FN		01.01.1999	01.01.1999	KA	B	173	
31	Test		697	19	1158	10,00 €	bestehende Gehölzfläche/Waldfläche - Biotop	FN		01.01.1999	23.10.1998	KA	B	22	Umgehung Unterneuses

GE Stand(*):
- keine Eintragung
AN Abfindungsnachweis
CA circa Fläche
FN Fortführungsnachweis
GB Grundbuch
GR Ganzes Grundstück
GV Grundbuchberichtigung nach FN möglich
GZ Zerlegung im GB
UT Teilverkauf/Tausch vorher ganzes Grstk
UV Unvermessen
ZV Zerlegungs- u. Verschmelzungs FN

EA(**):
- keine Eintragung
BE Bauerlaubnis
EB Eigenbesitz
EE Enteignung
EF Eigenbesitz - Ers i R d Fb
FB Flurbereinigung
GG Grundbuchberichtigung
KA Kauf
VV Verfügungsverbot (§ 52 FlurbG)

Abfragedaten / Rohdaten / Tabelle3

Fertig!

Start | Posteingang - Micros... | GE/Office - Liegensch... | Auswertungen für BM... | Microsoft Excel - Bun... | DE | 15:57

Abfrage 2:

Gesamtfläche und Anzahl der Grundstücke, die für Baumaßnahmen (nicht leer) einschließlich A/E erworben wurden,

- welche noch nicht ausgeführt sind (Feld Baubeginn leer) oder

- deren Vertragsabschluß älter als 10 Jahre ist (Erwerbsdatum älter 10 J = aktuelles Datum minus 10 Jahre))

(In GE/Office = VMG 511-519 sowie VMG 020-024 und Erwerbsdatum z.B. vor 1994

(Hinweis: dient auch für die Verjährungsüberwachung für den Grunderwerber)

Abfrage 3:

Gesamtfläche und Anzahl der Grundstücke, die für Baumaßnahmen einschließlich A/E erworben wurden, welche

- noch nicht ausgeführt sind und

- deren Vertragsabschluß älter als 10 Jahre ist.

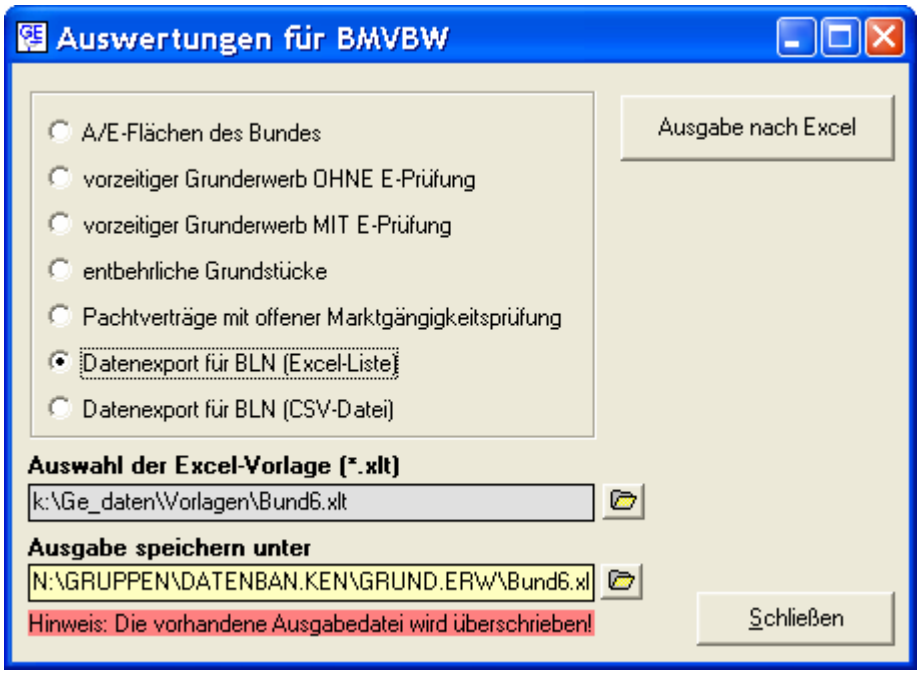
(GE/Office = VMG 511-519 sowie VMG 020-024 und Erwerbsdatum z.B. vor 1994)

Entbehrlichkeitsprüfungsdatum liegt vor<= dem Abfragezeitpunkt.

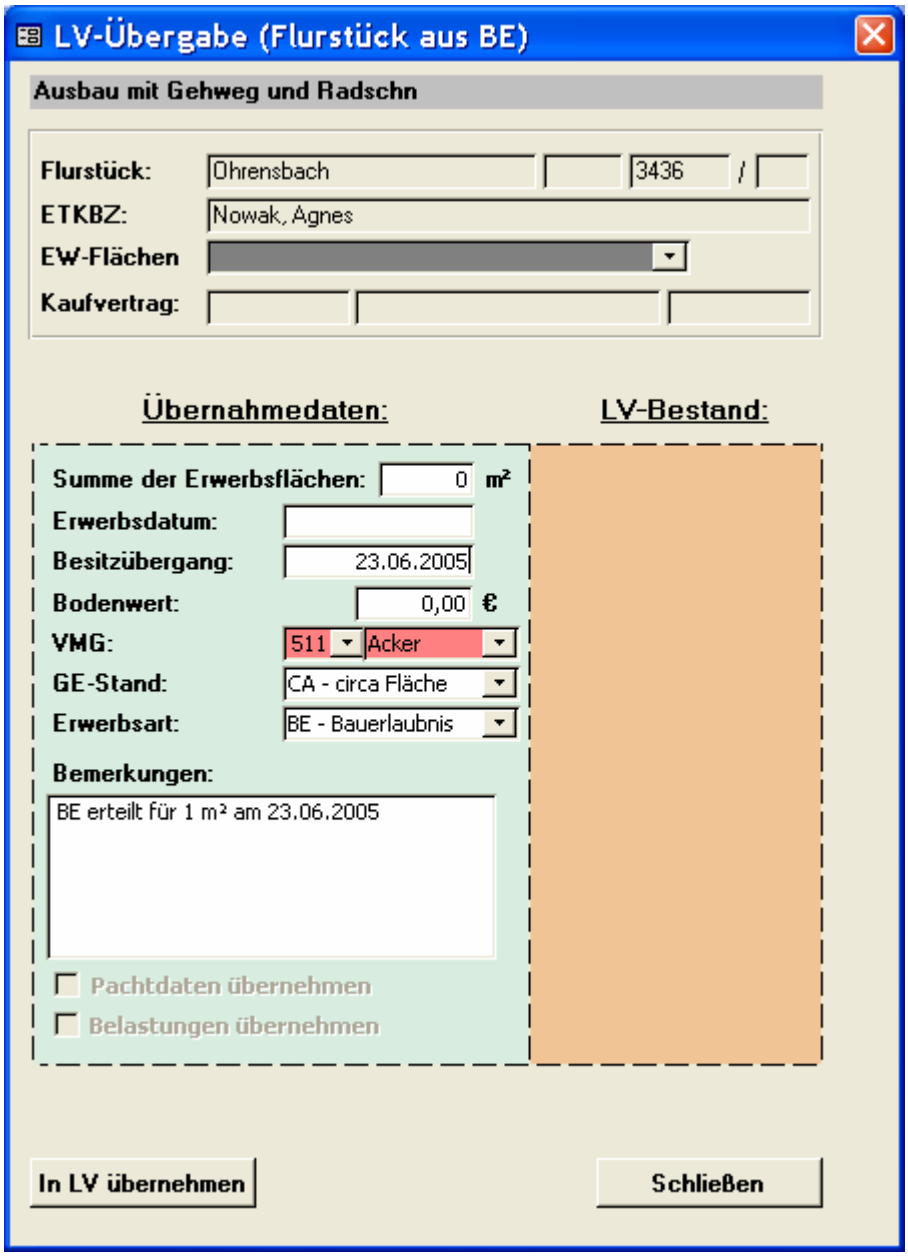
Abfrage 4:
Anzahl und Gesamtfläche der Grundstücke des Bundes, die entbehrlich sind.
(GE/Office = VMG 1-10)

Abfrage 5:
Pachtverträge ohne durchgeführte Überprüfung der Marktgängigkeit (Angemessenheit) des Pachtzinses vor dem Abfragedatum.
(GE/Office= alle Pachtverträge wo das Datum Überprüfung der Marktgängigkeit leer oder vor dem Abfragedatum liegt)

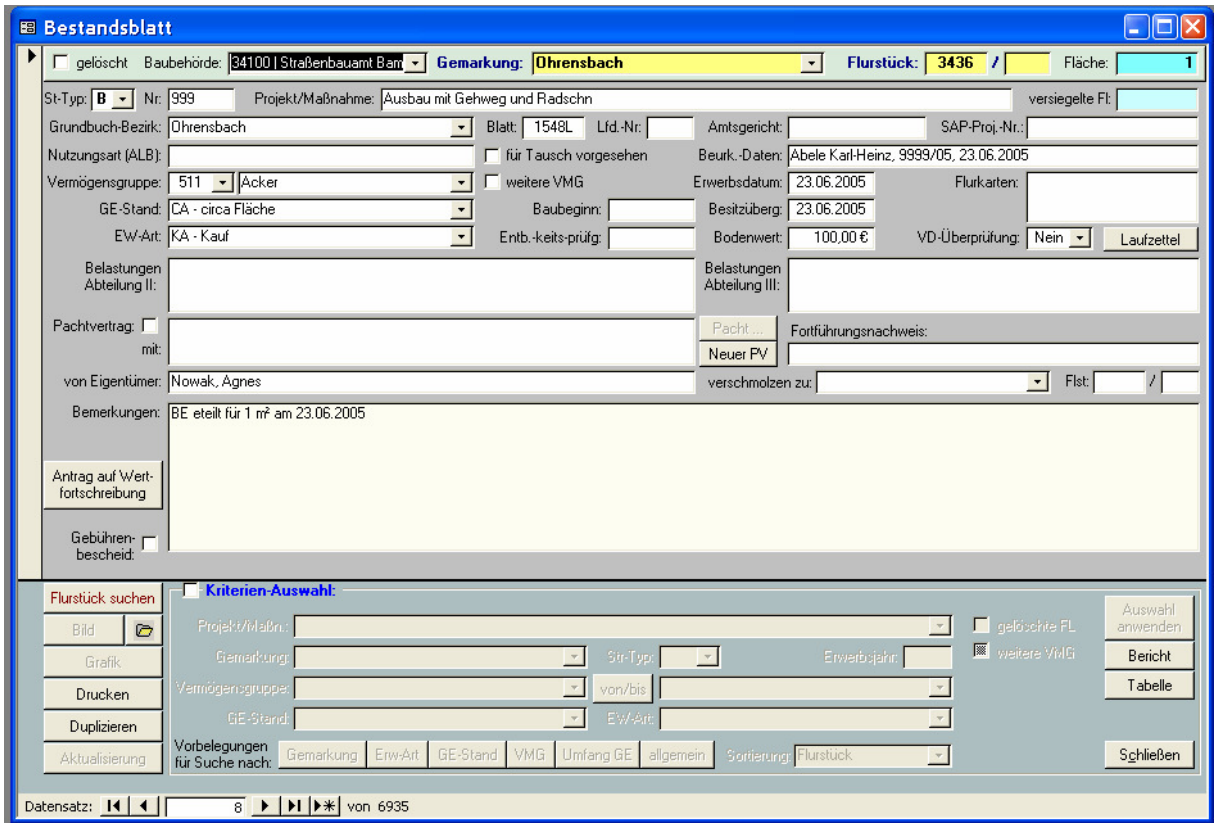
Die Auswertungen können als EXCEL-Tabellen ausgegeben werden, als Datei und Ausdruck. Zusätzlich wurde eine Übergabedatei für den Bundesliegenschaftsnachweis entworfen, um die Daten von GE/Office in den BLN einlesen zu können. Hierbei wird in GE/Office eine CSV-Datei erzeugt, die dann in den BLN eingelesen werden kann.



Im Rahmen der Programmerweiterung wurde die Übergabe von Grundstücken aus dem Grunderwerbsteil in den Liegenschaftsteil neu realisiert. Nun ist es möglich, bereits ab der Bauerlaubnis Grundstücke aus dem GE-Teil in den Liegenschaftsteil per Knopfdruck zu übergeben. Hierzu steht bei der Bauerlaubnis folgendes Modul zur Verfügung:



Hier wird auf der linken Seite angezeigt, welche Daten in die Liegenschaftsverwaltung übergeben werden. Auf der rechten Seite wird, soweit vorhanden, der Datenbestand in der Liegenschaftsverwaltung angezeigt. Kommt es zu einer Beurkundung bzw. zum Abschluss einer Erklärung nach § 52 FlurbG, so ist ab dem Eintrag der Beurkundungsdaten die Übergabe in die Liegenschaftsverwaltung möglich. Auch hier zeigt das Programm die vorhandenen Daten in der LV auch der rechten Seite an.
Nach der Betätigung der Schaltfläche In LV übernehmen werden die Daten in die Liegenschaftsverwaltung übergeben. Das Bestandsblatt für dieses Flurstück wird um die bekannten Daten ergänzt. Die eingetragenen Daten sind nachfolgend dargestellt.



Neben den bereits realisierten Anforderungen des Bundes ist eine automatische Zuordnung der Vermögensgruppe nach VBRO für die jährliche Meldung der Vermögensgruppen vorgesehen und soll bis Ende des Jahres zur Verfügung stehen. Hierzu wurde mit dem Bundesministerium für Finanzen die Zuordnung der im Programm verwendeten Vermögensgruppe in den Vermögensgruppenplan abgesprochen. Die zu meldenden Vermögensgruppen werden wie folgt zugeordnet:

Zuordung der VMG´s in GE/Office®
für die Vermögensrechnung des Bundes

In Abstimmung mit dem BMF werden für die Vermögensrechnung des Bundes folgende Zuordnungen der Vermögensgruppen in GE/Office festgelegt:

Allgemeines Verwaltungsvermögen
Unbewegliche Sachen
Unbebaute Grundstücke

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Schlüssel:	Bezeichnung:
1	Acker
2	Grünland
5	Acker/Grünland

Forstwirtschaflich genutzte Grundstücke:

Schlüssel:	Bezeichnung:
10	Wald

Ödland und Unland

Schlüssel:	Bezeichnung:
4	Hutung/Unland

Steinbrüche, Tongrube usw.

Schlüssel:	Bezeichnung:
30	Kiesgrube, Steinbruch, Tongrube

Sonstige unbebaute Grundstücke

Schlüssel:	Bezeichnung:
6	Hof- und Gebäudefläche
90	Wasserfl., Ufermauer (soweit nicht Straßenbestandteil)
25	bestehende Trockenfläche – Biotop
26	bestehende Feuchtfläche – Biotop
27	bestehende Wasserfläche - Biotop
28	bestehende Gehölz/Wasserfläche - Biotop
29	bestehende Biotope allgemein

Bebaute Grundstücke

Betriebs- und Geschäftsgebäude:

Schlüssel:	Bezeichnung:	
100	Verwaltungsdienstgebäude, Hof- u. Gebäudefläche	
130	Betriebsgebäude (SM u.ä.)	SM=Straßenmeisterei)

Liegenschaften im Gemeingebrauch

Bundesautobahnen einschl. Brücken Zuordung über Straßentyp A

Schlüssel:	Bezeichnung
510	Straße
520	Straßenbestandteil allgemein
521	Lärmschutzanlage
522	Böschung
523	Straßenbegleitgrün, Sichtfläche
524	Stützmauer
525	Parkplatz, Busbucht
526	Graben, Regenrückhaltebecken
527	Lagerplatz
528	Brücke

Liegenschaften im Gemeingebrauch

Bundesstraßen einschl. Brücken Zuordung über Straßentyp B

Schlüssel:	Bezeichnung
510	Straße
520	Straßenbestandteil allgemein
521	Lärmschutzanlage
522	Böschung
523	Straßenbegleitgrün, Sichtfläche
524	Stützmauer
525	Parkplatz, Busbucht
526	Graben, Regenrückhaltebecken
527	Lagerplatz
528	Brücke
530	Geh- und Radweg

Bei der jährlichen Meldung sind nur die Spalten Bestand zum 01.01.XXXX und Bestand zum 31.12.XXXX zu melden. Die Spalten Zugang/Abgang bleiben frei, da sie in GE/Office nicht erfasst werden.

Das Programm GE/Office ist ein Programm aus der Praxis für die Praxis und wird nach den Anforderungen der Nutzer ständig weiterentwickelt.

4. EU-Agrarreform und Konsequenzen für die Straßenbauverwaltung

(Dieter Wilbat, Bonn)

1. Vorbemerkungen

Bei der Grunderwerbstagung 2004 in Ulm wurde in einem Kurzvortrag der aktuelle Stand der Agrarreform dargestellt und auf die betroffenen Bereiche unserer Aufgaben hingewiesen. Inzwischen liegen die Rechtsgrundlagen vollständig vor und sind seit dem 1. Januar 2005 in Kraft. Der entscheidende Stichtag zur Beantragung von Zahlungsansprüchen (ZA), - der 17. Mai 2005 - liegt hinter uns. Mit Rundschreiben vom 28. April 2005 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen den Obersten Straßenbaubehörden der Länder „Vorläufige Hinweise zu den Konsequenzen der EU-Agrarreform für den Grunderwerb und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Liegenschaften im Zusammenhang mit dem Bau und der Verwaltung der Bundesfernstraßen“ übersandt. Die Vorläufigkeit bezieht sich dabei einerseits auf die Möglichkeit, auf der Grundlage künftiger Erfahrungen weitergehende, präzisierende Regelungen zu treffen und andererseits auf die bisher nicht abschließend geklärte Rechtsfrage nach dem grundsätzlichen Entschädigungsanspruch für die eingriffsbedingten Minderungen der mit der EU-Agrarreform neu geregelten Beihilfen.

In den weiteren Ausführungen sollen die für unsere Aufgaben wichtigsten Regelungen der EU-Agrarreform dargelegt und erläutert sowie erste Überlegungen zu den daraus resultierenden Konsequenzen für die Entschädigungsermittlung und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen vorgestellt werden.

2. Anlass und Kernelemente der Agrarreform

Die EU-Agrarreform ist als Reaktion auf wichtige sich ändernde Rahmenbedingungen der Landwirtschaft in der EU zu sehen. Genannt werden insbesondere

- die Erweiterung der Europäischen Union,
- die WTO-Verhandlungen zur weiteren Liberalisierung des Welthandels und
- die Wahrung der gesellschaftlichen Akzeptanz von Direktzahlungen an die Landwirtschaft.

Die Kernelemente zur Umsetzung der Agrarreform sind:

- die Entkoppelung der Direktzahlungen von der Produktion;
  Die bisher mit der Herstellung bestimmter Produkte verbundene Förderung wird entkoppelt. Ab dem Jahr 2013, nach Ende der Übergangsphase, werden Beihilfen unabhängig von der Existenz oder des Umfangs eines tierischen Produktionszweiges und weitestgehend unabhängig von der Art der pflanzlichen Produktion nur noch nach dem Umfang der bewirtschafteten Fläche, bei regional einheitlichen ha-Sätzen gezahlt. Die Entscheidungen der Betriebe über Art und Umfang der pflanzlichen und tierischen Produktion werden sich dann, im Gegensatz zur jetzigen Situation, ausschließlich an den Marktverhältnissen orientieren.
- Verknüpfung der Direktzahlungen mit Standards in den Bereichen Umwelt- und Tierschutz sowie Lebens- und Futtermittelsicherheit (Cross Compliance);
  Diese Regelung dient auch der Sicherstellung der Akzeptanz von Beihilfen in der Gesellschaft und bei den WTO-Verhandlungspartnern.
- Bereitstellung von Mitteln für Maßnahmen zur Förderung der ländlichen Entwicklung durch Kürzung der Direktzahlungen (Modulation);

Die so bedingten Kürzungen sind bei der Ermittlung der Höhe der zukünftigen Beihilfen zu beachten.

3. Die wichtigsten Regelungen der Agrarreform

Gemäß dem Prinzip der Entkopplung wird die bisherige produktionsgebundene Förderung durch eine Betriebsprämie abgelöst. Diese ergibt sich nach dem Kombinationsmodell zunächst aus einem betriebsindividuellen und einem flächenbezogenen Betrag. Die Höhe des betriebsindividuellen Betrages (BIB) errechnet sich aus bestimmten Direktzahlungen (Milchprämie, Bullenprämie, Mutterkuhprämie, Mutterschafprämie, Schlachtprämie Kälber, 50% Extensivierungszuschlag, 25% Stärkekartoffelbeihilfe, Trockenfutterprämie), die der Betrieb im Bezugszeitraum 2000-2002 erhalten hat. Der flächenbezogene Betrag wird für eine Region (Land) ausgehend von dem dort insgesamt zur Verfügung stehenden Prämienvolumen errechnet. Der sich nach Abzug der Summe der betriebsindividuellen Beträge ergebende Betrag wird auf die im Jahre 2005 gemeldete beihilfefähige Fläche verteilt. Dabei werden je Region für Ackerland und Grünland unterschiedliche flächenbezogene Beträge ermittelt. Deren exakte Höhe ist erst nach Auswertung der Anträge gegen Ende 2005 feststellbar.

Die betriebsindividuellen Beträge eines Betriebes werden auf die flächenbezogenen Beträge je Hektar verteilt und zu einer nachträglich nicht mehr trennbaren Einheit verschmolzen, sog. Zahlungsansprüche. Ganze Zahlungsansprüche sind grundsätzlich genau auf einen Hektar bezogen.

Langfristig soll das Kombinationsmodell in ein reines Regionalmodell überführt werden. Dazu werden die im Jahre 2005 ausgegebenen Zahlungsansprüche, die aufgrund des betriebsindividuellen Anteils und wegen der Differenz des flächenbezogenen Betrages für Ackerland und Grünland unterschiedliche Wertniveaus aufweisen, in einer Angleichungsphase zwischen den Jahren 2010 und 2013 schrittweise zu regional einheitlichen Zahlungsansprüchen umgewandelt.

Welche Prämienvolumina dabei verteilt werden und wie hoch voraussichtlich die anfänglichen Flächenprämien für Ackerland und Grünland sowie die Einheitsprämie 2013 in den einzelnen Bundesländern sein werden, geht aus Abbildung 1 hervor.

In den Abbildungen 2 und 3 ist dargestellt, wie die Betriebsprämien eines landwirtschaftlichen Betriebes errechnet und in den Jahren 2010 bis 2013 in Richtung Einheitsprämie angepasst werden. Die Berechnung erfolgt mit den vorläufigen Flächenprämien ohne die weiteren Korrekturabzüge für die nationale Reserve und die Modulation um 3% in 2005, 4% in 2006 und 5% in 2007 und den Folgejahren.

Die Zuteilung der Zahlungsansprüche erfolgt auf Antrag, der bis zum 17.05.2005 gestellt werden musste. Der Antragsteller muss Betriebsinhaber sein und am genannten Stichtag über eine beihilfefähige Fläche von mindestens 0,3 Hektar verfügen.

Zur Aktivierung (Nutzung) der Zahlungsansprüche in 2005 und den Folgejahren ist jeweils der Nachweis über eine beihilfefähige Fläche mit zulässiger Nutzung entsprechenden Umfangs notwendig. Diese muss vom Betriebsinhaber bewirtschaftet werden und ihm über einen Zeitraum von zehn Monaten zur Verfügung stehen. Den Beginn des Zehnmonatszeitraums muss der Betriebsinhaber jährlich einheitlich für seine angemeldete beihilfefähige Gesamtfläche festlegen. Er muss zwischen dem 1. September des der Antragstellung vorausgehenden Jahres und dem 30. April des Antragsjahres liegen.

Betriebsinhaber können Zahlungsansprüche z. B. durch Verkauf mit oder ohne Flächen an andere Betriebsinhaber übertragen. Eine Verpachtung ist nur mit Fläche zulässig. Es bleibt abzuwarten, ob Zahlungsansprüchen zukünftig ein eigener Marktwert (Kauf oder Pacht) zukommt. Da sich der Umfang der zur Verfügung stehenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des Verbrauchs zur außerlandwirtschaftlichen, höherwertigen Nutzung kontinuierlich verringert (rd. 40.000 ha/Jahr), wird allgemein von einem künftigen Überschuss von Zahlungsansprüchen ausgegangen. Dies spricht dafür, dass den Zahlungsansprüchen auf die Dauer allenfalls ein geringer Marktwert zukommt. In der Literatur werden Vorschläge zur kalkulatorischen Ermittlung des Wertes von Zahlungsansprüchen veröffentlicht.

4. Konsequenzen für die Straßenbauverwaltung

4.1 Entschädigungsfragen beim dauerhaften oder vorübergehenden Entzug landwirtschaftlicher Flächen

Bedeutung des Zeitpunktes des Besitzübergangs (Stichtagsproblematik)
Bei der Bearbeitung von Fällen aus Eingriffen vor dem 17.05.2005 sind aufgrund der Stichtagsproblematik Besonderheiten zu beachten. Hinsichtlich des Zeitpunktes des Besitzübergangs sind folgende Zeiträume von Bedeutung:

1. bis zum 31.12.2004
2. vom 01.01.2005 bis 17.05.2005
3. nach dem 17.05.2005

Der Besitzübergang im bis zum 31.12.2004 bewirkt keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich der EU-Agrarreform, da die rechtlichen Vorschriften noch nicht in Kraft waren. Soweit bei der Ermittlung der Entschädigung Beihilfen zu berücksichtigen sind, sind diese mit der in den bisherigen Beihilferegelungen bestimmten Höhe anzusetzen. Bei nur vorübergehendem Flächenentzug für eine Straßenbaumaßnahme über den Antragsstichtag hinaus kann ein Härtefall vorliegen. Dazu musste der Betriebsinhaber bis zum 17. 05 2005 einen Antrag auf Härtefall aufgrund höherer Gewalt oder außergewöhnlicher Umstände stellen. Sofern die zuständige Behörde die Gründe anerkennt, kann der Betriebsinhaber als Härtefall für die Entzugsfläche Zahlungsansprüche zugeteilt bekommen. Deren Aktivierung mit der Entzugsfläche ist aber erst nach deren Rückübertragung nach Abschluss der Baumaßnahme möglich.

Beim Besitzübergang in der Spanne vom 01.01.2005 bis 17.05.2005 steht die Fläche dem Betriebsinhaber zum Stichtag nicht zur Verfügung. Für die Beantragung von Zahlungsansprüchen ist zu differenzieren, ob es sich um einen dauerhaften oder nur vorübergehenden Entzug handelt.
Bei einer dauerhaften Inanspruchnahme ist die Beantragung von Prämien für die Entzugsfläche nicht möglich. Soweit zum Eingriffszeitpunkt alle Voraussetzungen zur erfolgreichen Beantragung eines Zahlungsanspruchs erfüllt waren, ist von einer gesicherten Anwartschaft auszugehen. Bei der Ermittlung der Entschädigung ist somit wie in Fällen des Eingriffs nach dem 17.05.2005 zu verfahren. Zu beachten ist, dass der Betriebsinhaber bezüglich der Entzugsfläche keinen Zahlungsanspruch erhalten wird, der betriebsindividuelle Prämienanteil hingegen unbeeinträchtigt bleibt, da er auf die verbleibende Betriebsfläche verteilt wird. Soweit es sich dabei um eine vorübergehende Inanspruchnahme für eine Straßenbaumaßnahme handelt, gilt die vorgenannte Härtefallregelung.

Geht der Besitz nach dem 17.05.2005 über, so kann der Eingriff nicht ursächlich für das Nichtentstehen eines Zahlungsanspruchs sein. In der Regel wird der Betriebsinhaber für die

betroffene Fläche über einen Zahlungsanspruch verfügen, den er aber mit der Entzugsfläche vorübergehend oder dauerhaft nicht aktivieren kann.

Entschädigung des Eigentümers für den Flächenentzug
Die Entschädigung des Flächeneigentümers in Höhe des Verkehrswertes der Fläche ist von der EU-Agrarreform nicht unmittelbar betroffen. Ob die Reform mittelbar zu Veränderungen am Grundstücksmarkt führt, wird im Rahmen der Auswertung der aktuellen Verkaufsfälle erkennbar und ist dann – wie üblich – zu berücksichtigen. Falls zukünftig Flächen sowohl mit als auch ohne Zahlungsanspruch gehandelt werden, ohne dass dies im Kaufvertrag erkennbar wird, würde damit die sachgerechte Auswertung der Kaufpreise erschwert und so die Transparenz des landwirtschaftlichen Bodenmarktes behindert.

Ermittlung des Erwerbsverlustes des Bewirtschafters
Bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes sind die bisherigen grundsätzlichen rechtlichen Rahmenbedingungen natürlich auch künftig zu beachten:

- die grundsätzliche Beschränkung auf die Höhe des Verlegungsaufwands,
- die Schadensminderungspflicht und
- die Gegenrechnung der Verzinsung der Verkehrswertentschädigung beim selbst wirtschaftenden Eigentümer;

Die Regelungen zur Ermittlung des Erwerbsverlustes des Eigentümers nach Nr. 4.1 LandR 78 und des Pächters gemäß Nr. 5.3.2 LandR 78 sind weiterhin anzuwenden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgenannten Grundsätze auch für den Erwerbsverlust des wirtschaftenden Eigentümers gelten. Die zu berücksichtigende Schadensdauer ist somit auch hier zeitlich begrenzt. Auch hier ist die in der Tabelle zur Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung angegebene maximale Schadensdauer von 20 Jahren die sachgerechte Obergrenze. Eine dauerhafte Entschädigung des Erwerbsverlustes des Eigentümers scheidet aus, auch wenn dies gelegentlich aus dem Fehlen einer speziellen Regelung in den LandR geschlossen wird.

Aufgrund der EU-Agrarreform sind neue Aspekte zu berücksichtigen.
Der Erwerbsverlust wird ausgehend vom Deckungsbeitrag ermittelt. Die Höhe der darin enthaltenen wesentlichen Agrarsubventionen war bisher regional einheitlich und bekannt. Nunmehr kann die Höhe der ZA der einzelnen Betriebe bis 2013 erheblich schwanken. Die Betriebe verfügen über verschiedene ZA (Acker, Grünland, Stilllegung, OGS) unterschiedlicher Höhe. Durch Handel und Verpachtung der ZA ab 2006 kann sich diese Vielfalt noch verstärken. Eine sachgerechte Ermittlung des Erwerbsverlustes unter Berücksichtigung der betrieblichen Schadensminderungsmöglichkeiten (z.B. Aktivierung hoher ZA-Ackerland auf Grünland bei Ackerflächenentzug, Berücksichtigung der ZA mit dem niedrigsten Wert, Aktivierung auf Flächen ohne ZA) ist insbesondere bei größeren Eingriffen nur bei Kenntnis der dem Betrieb insgesamt zur Verfügung stehenden Flächen und ZA durchführbar.

Neben den betriebsbezogenen Gegebenheiten sind weitere Aspekte in die Bestimmung der zu berücksichtigenden ZA einzubeziehen. Die tatsächliche Höhe der ZA kann von den Landwirtschaftsbehörden erst im Laufe des Jahres 2005, nach Vorliegen und Auswertung aller Anträge ermittelt werden. Bis dahin können Erwerbsverluste nur auf der Grundlage der bisher bekannten vorläufigen Angaben zur Höhe der ZA entschädigt werden. Bei größeren Eingriffen und insbesondere bei Betrieben mit erheblichen betriebsindividuellen Prämienanteilen ist der Erwerbsverlust daher mit Vorbehalten zu entschädigen, die eine abschließende Entschädigung erst nach Vorliegen der tatsächlichen Höhe der Zahlungsansprüche vorsehen.

Für die bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes betrachtete Fläche muss zudem geprüft werden, ob der zur Aktivierung des Zahlungsanspruchs notwendige 10-Monatszeitraum gesichert ist, das Ergebnis ist bei der Festlegung der Schadensdauer zu berücksichtigen, und ob der Betrieb für diese Fläche über einen Zahlungsanspruch verfügt. Bei dauerhaftem Flächenentzug ist zu prüfen und ggf. erwerbsverlustmindernd zu berücksichtigen, ob ein möglicher Verkauf der Zahlungsansprüche zur Schadensminderung wirtschaftlich sinnvoll ist.

Des Weiteren sind die zuvor genannten Minderungseffekte durch die nationale Reserve und Modulation sowie die Prämienanpassungen in den Jahren 2010 bis 2013 zu beachten. Die derzeitigen Subventionsregelungen gelten erst einmal für den aktuellen EU-Finanzrahmen bis 2013. Ob und in welcher Höhe darüber hinaus Subventionen gezahlt werden, ist ungewiss. Für 2007 sieht die EU eine Überprüfung der Summe der Beihilfen im Hinblick auf die Überschreitung haushalterischer Obergrenzen und ggf. eine Anpassung vor.

Die hier genannten Gründe für die Unwägbarkeiten der Subventionszahlungen nach 2013 und insbesondere die ungeklärte Rechtsfrage nach der grundsätzlichen Entschädigungsfähigkeit sind Verhandlungsargumente zur Abwehr unvertretbarer Entschädigungsanspruche im Zusammenhang mit der neuen Beihilferegelung.

4.2 **Konsequenzen für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Status naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzflächen, die durch landwirtschaftliche Nutzung gepflegt werden, im Hinblick auf die Zuteilung und Aktivierung von Zahlungsansprüchen

Auch Ausgleichs- und Ersatzflächen können Betriebsinhabern, die diese als Eigentümer oder Pächter im Rahmen (extensiver) landwirtschaftlicher Nutzung pflegen, als Grundlage zur Zuteilung und Aktivierung von Zahlungsansprüchen dienen. Als beihilfefähige Flächen gelten Flächen, die als Ackerland (einschließlich einiger anderer Kulturen und Stilllegung) oder Dauergrünland genutzt werden. Flächen, die aktuell nicht zur Produktion genutzt, sondern nach Stilllegung lediglich in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand gehalten werden, zählen ebenfalls zur beihilfefähigen Fläche, wenn sie in der Vergangenheit der landwirtschaftlichen Erzeugung dienten. Als landwirtschaftliche Tätigkeit zählt dann auch die Flächenpflege zur Erhaltung eines guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustands, wenn sie durch landwirtschaftliche Betriebe erfolgt.

Dies ist zu berücksichtigen wenn A&E-Flächen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen extensiver landwirtschaftlicher Nutzung oder reiner Flächenpflege betreut werden. Das gilt für die Ermittlung eines angemessenen Pachtzinses bei der Verpachtung, die Berechnung der Entschädigung für Grunddienstbarkeiten, hinsichtlich der Höhe der Wertminderungen und des Ausgleichs für übernommene Pflegeverpflichtungen, und für die Berechnung von Ablösebeträgen bei Übertragung von A&E-Flächen mit Pflegeverpflichtungen an andere Institutionen.

Pachtvertragsklauseln zur Regelung des Verbleibs der Zahlungsansprüche bei Pachtvertragsende

Die Zahlungsansprüche werden in 2005 ausschließlich an die Betriebsinhaber vergeben und verbleiben auch nach Pachtvertragsende grundsätzlich im Eigentum des bisherigen Bewirtschafters. Zahlungsansprüche können zwischen Betriebsinhabern mit und ohne Fläche endgültig übertragen werden oder an andere Betriebsinhaber zusammen mit einer ent-

sprechenden Fläche verpachtet werden. Einige Verpächter haben zur Vermeidung befürchteter Werteinbußen und zur Gewährleistung der künftigen Verpachtbarkeit ihrer Flächen im Einvernehmen mit den Pächtern Regelungen in die Pachtverträge eingebracht, nach denen der Zahlungsanspruch bei Vertragsende auf den Verpächter oder den Folgebewirtschafter übergehen. Ein gesetzlicher Anspruch der Verpächter auf Übertragung der Zahlungsansprüche bei Vertragsende besteht dagegen nicht.

Nach der Rechtsauffassung der Bundesregierung kann ein Nichtbetriebsinhaber (beispielsweise ein Straßenbaulastträger) nicht Inhaber von Zahlungsansprüchen werden. Eine Rückübertragungsklausel auf die Straßenbauverwaltung geht somit ins Leere. Insgesamt ist davon auszugehen, dass künftig der Umfang der Zahlungsansprüche den der zu ihrer Aktivierung notwendigen Flächen überragt und daher zu erwarten ist, dass der Kauf- und Pachtpreis landwirtschaftlicher Flächen aufgrund der Agrarreform keine nachhaltige Absenkung erfährt.

Aus der Sicht des BMVBW sind daher Vertragsregelungen zur Bindung des Zahlungsanspruchs an die Fläche auch über das Ende des Pachtverhältnisses hinaus nur in Ausnahmefällen notwendig. Diese können beispielsweise gegeben sein, wenn aufgrund fehlender Zahlungsansprüche erhebliche Schwierigkeiten oder wirtschaftliche Nachteile bei der vorgesehenen Flächenverwertung oder -bewirtschaftung (Verkauf, Verpachtung, Pflegenutzung) zu erwarten sind. In diesen Fällen ist anzustreben, Regelungen zur Übertragung von Zahlungsansprüchen in die Pachtverträge einzubringen. Danach hat der Pächter bei Pachtvertragsende, Zahlungsansprüche in der rechnerisch ermittelten Höhe des rein flächenbezogenen Anteils (ohne betriebsindividuelle Anteile) an den Folgebewirtschafter zu übertragen.

Die Frage möglicher Pachtvertragklauseln zur Regelung des Verbleibs der ZA bei Vertragsende im Sinne des Verpächters hat mit Ablauf des 17.05.2005 ihre Hauptrelevanz verloren. Der Bewirtschafter zum Stichtag wird die beantragten ZA erhalten. Damit ist die wesentliche Sanktionsmöglichkeit zur Erreichung einer Zustimmung des Pächters, die Androhung der Beendigung des Pachtverhältnisses vor dem Stichtag, endgültig entfallen. Künftig wird ein Pächter entsprechenden Vertragsklauseln nur unter besonderen Bedingungen - die ZA sind wertlos, der Pächter ist auf die Verlängerung oder den Neuabschluss von Pachtverträgen über weitere Flächen des Verpächters wirtschaftlich angewiesen, günstiger Pachtzins – zustimmen.

5. Abschließende Bemerkungen

Zum Abschluss möchte ich auf Quellen zur Beschaffung von Informationen zum behandelten Thema hinweisen. Die Rechtsgrundlagen (verschiedene EU-Verordnungen, Bundesgesetze und –verordnungen) sind umfangreich und nur mit erheblichem Aufwand zu erschließen. Die wesentlichen Regelungen können aber auch den speziellen Veröffentlichungen der Landwirtschaftsministerien entnommen werden. So ist beim Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (www.verbraucherministerium.de) die umfangreiche Broschüre „Meilensteine der Agrarpolitik“ kostenlos als download oder Heft erhältlich. Ähnliche Veröffentlichungen sind auch bei den Landwirtschaftsministerien der Länder erhältlich.

Konkret zu den gutachterlichen Aufgaben im Zusammenhang mit den ZA sind mir zwei spezielle Veröffentlichungen bekannt. Prof. Köhne hat kürzlich im HLBS Verlag ein 60-seitiges Heft zum Thema „Auswirkungen der neuen EU-Agrarförderung auf die Sachverständigenpraxis“ veröffentlicht. Von Uherek, Spinda und Karg stammt der Artikel „Die Auswirkungen der GAP-Reform auf die Wertermittlung in Entschädigungsfragen zum

Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke“ in Neue Landwirtschafts-Briefe zum Agrarrecht (NL-BzAR) 4/2005, S. 142-153. Die Veröffentlichungen enthalten u.a. Modellrechnungen zu ZA-Werten und Erwerbsverlustentschädigungen. Die enteignungsentschädigungsrechtlichen Prinzipien werden dabei aber nicht durchgängig beachtet. Eine direkte Übernahme der vorgeschlagenen Verfahrensweisen ist daher nicht möglich.

Die Neuregelungen der Agrarreform bedeuten auf die Dauer eine Vereinfachung auch unserer Grunderwerbsaufgaben. Für die Übergangszeit gilt es aber eine Vielzahl neuer Problemstellungen zu bearbeiten und zu lösen. Da nahezu die gesamten Subventionen nunmehr direkt mit der Fläche verknüpft und damit direkt vom Flächenentzug betroffen sind, werden die Auseinandersetzungen über die Höhe des Erwerbsverlustes und die Möglichkeiten der Schadensminderung voraussichtlich künftig zunehmen. Ob das BMVBW bzw. der Grunderwerbsausschuss zukünftig weitergehende Informationen und insbesondere konkrete Lösungsverfahren zur Berücksichtigung der neuen Beihilferegelungen in der praktischen Arbeit zur Verfügung stellen sollte, bleibt zu prüfen.

Anlage

Abbildung 1: Prämienvolumen und voraussichtliche Höhe der Flächenprämien

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Bundesland	Vorhandenes Prämienvolumen					Prämienzuteilung für die Jahre 2005 -2009			Einheits-prämie 2013
2		Acker-prämie	Tier-prämie	Milch-prämie	Länder-aus-gleich	Gesamt-prämie	Flächen-prämie Acker-land	Flächen-prämie Grün-land	betriebs-indivi-duell	
3		Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	ca. €/ha	ca. €/ha	Mio. €	ca. €/ha
4	Baden-Württemberg	249	70	79	+22	419	319	57	119	298
5	Bayern	645	211	257	-22	1.092	298	89	374	339
6	Brandenburg/Berlin	262	56	48	+25	390	274	69	86	292
7	Hessen	147	32	36	+10	225	326	47	56	301
8	Mecklenb.-Vorpommern	336	46	48	+4	434	316	61	78	321
9	Niedersachsen/Bremen	476	191	183	+1	852	259	101	299	326
10	Nordrhein-Westfalen	311	117	96	-16	509	283	111	165	346
11	Rheinland-Pfalz	97	30	28	+18	174	291	51	48	274
12	Saarland	9	5	3	+3	20	296	57	7	265
13	Sachsen	243	31	55	-11	318	320	67	73	349
14	Sachsen-Anhalt	347	21	38	-9	397	337	53	51	341
15	Schlesw.-Holst./Hamb.	219	80	84	-18	365	324	85	128	359
16	Thüringen	215	31	33	-7	272	337	61	54	344
17	**Deutschland**	**3.557**	**922**	**989**	**0**	**5.468**	**301**	**79**	**1.538**	**327**

Quelle: top agrar 7/2004 verändert

Abbildung 2:

Berechnung der Zahlungsansprüche 2005 eines Betriebes

Beispiel: Bullenmastbetrieb in NRW

Berechnung der Prämien ohne Kürzungen

Ausgangssituation:

50 ha, davon 4 ha Stilllegung, 40 ha Ackerbau (Getreide, Mais) und 6 ha Grünland
2000 - 2002 durchschnittlich 100 verkaufte Bullen pro Jahr

Bullenprämie: 210 €/Bulle x 100 Bullen = 21.000 €
Bezogen auf die Gesamtfläche (ohne Stilllegung) von 46 ha
21.000 € : 46 ha = 456,50 €/ha (top-up-Prämie)

Flächenprämie NRW 2005: Ackerland: 283 €/ha Grünland: 111 €/ha

	1	2	3	4	5
Kategorie	**Fläche**	**Flächen-prämie Ackerland- oder Grünland**	**top-up-Prämie des Betriebes**	**Höhe der Zahlungs-ansprüche 2005 - 2009 pro ha (2 + 3)**	**Höhe der Zahlungs-ansprüche 2005 - 2009 Betrieb (1 x 4)**
	ha	**€/ha/J**	**€/ha/J**	**€/ha/J**	**€/J**
Stilllegung	4	283		283,00	1.132
Acker	40	283	456,50	739,50	29.580
Grünland	6	111	456,50	567,50	3.405
Summen	50				34.117

Quelle der Daten: Landwirtschaftliches Wochenblatt Westfalen-Lippe 35/2004 S. 16

Abbildung 3:

Anpassung der Zahlungsansprüche 2005 - 2009 an die Einheitsprämie 2013

Beispiel: Bullenmastbetrieb in NRW aus Abbildung 2

Kategorie	1	2	3	4	5
	Voraussichtliche Höhe des Zahlungsanspruchs				
	2005 - 2009	2010	2011	2012	Einheits-prämie 2013
	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha	€/ha
Stilllegung	283,00	289,30	301,90	320,80	346
Acker	739,50	700,15	621,45	503,40	346
Grünland	567,50	545,35	501,05	434,60	346

Vorgehensweise:

Die Ausgangsdifferenz zwischen Startwert 2005 und Zielwert 2013 wird in 4 Stufen auf 90, 70, 40 und 0 % verringert.

Quelle der Daten: Landwirtschaftliches Wochenblatt Westfalen-Lippe 35/2004 S. 16

5. Kostenerstattung für Sachverständige und Rechtsanwälte nach Inkrafttreten der neuen Gebührengesetze

(Friedrich Grote, Gelsenkirchen)

Fragen des Anwaltsgebührenrechtes beschäftigten die Arbeitstagung (AT) in der 4., 10., 11., 18., 21. und 23. Sitzung, also fortlaufend in den ersten 20 Jahren. Fragen zur Übernahme der Kosten privater Sachverständiger waren Gegenstand der 16. AT.

Die Veränderung im Kostenrecht durch das Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetz (Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten, JVEG) sowie das Gesetz über die Vergütung der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte(Rechtsanwaltsvergütungsgesetz – RVG) gibt zur Überprüfung der Aussagen Anlass.

An der Kostenerstattungspflicht dem Grunde nach hat sich durch die neuen Gesetze nichts geändert. Es kann auf die Grundsätze insoweit verwiesen werden.

Eine gesetzliche Grundlage für die Erstattung dieser Kosten findet sich für den Geltungsbereich des BauGB im § 121 des Gesetzes und seinen entsprechenden Regelungen in den Enteignungsgesetzen der Länder. Hier ist ein Kostenerstattungsanpruch als Bestandteil der Kosten des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsverfahrens, der im Regelfall vom Enteignungsbegünstigten zu übernehmen ist, normiert. Für den Geltungsbereich des PrEG bildet weiterhin die Entschädigung als Folgekosten nach dem Rechtsgedanken des § 96 BauGB iV.m Art.14 GG die Grundlage für die Übernahme der Aufwendungen des Betroffenen. Neben der vernünftigerweise gebotenen Beratung durch einen Rechtsanwalt kann auch eine Beratung durch einen Sachverständigen geboten sein. Dieses kommt jedoch nur ausnahmsweise in Betracht, da die Enteignungsbehörde auf Grund des Untersuchungsgrundsatzes im Verwaltungsverfahren von Amts wegen einen unabhängigen Sachverständigen bemühen wird, wenn ihr zur Beurteilung des Sachverhaltes die notwendigen Fachkenntnisse fehlen.

Außerhalb des Enteignungsverfahrens kommt eine Erstattung der notwendigen Aufwendungen für einen Rechtsanwalt in Betracht, wenn die anwaltliche Vertretung vom Standpunkt eines vernünftigen Eigentümers für die zweckentsprechende Wahrnehmung seiner Rechte erforderlich war (BGH in BGHZ 61,250). Hintergrund ist der Grundsatz der Waffengleichheit. Der BGH stellt dem Enteignungsbegünstigten einen Berater zur Seite, weil er davon ausgeht, dass ein solcher rechtskundiger Berater dem Enteignungsbegünstigten in der Regel zur Verfügung steht. Eine Vertretung ist nur in einfachen Fällen nicht erforderlich und in diesen Fällen ist die Erstattung der Kosten ausgeschlossen. Diese Fälle dürften heute jedoch die Ausnahme darstellen. Zu erstatten sind die angemessenen Kosten.

In den freihändigen Verhandlungen kann auch eine Erstattung von Sachverständigenkosten für die Privatsachverständigen der Betroffenen in Frage kommen, wenn es sich um Bewertungen von Rechtspositionen handelt, die sich dem Betroffenen auf Grund ihrer Vielschichtigkeit nicht gleich erschließen. Als Standardbeispiel wird hier die Unternehmensverlagerung angeführt.

Bei der Bemessung der Höhe nach hatten wir es bisher im Wesentlichen mit zwei Paragraphen der Rechtsanwaltsgebührenordnung zu tun, und zwar mit dem §118 der

BRAGO, welcher die Geschäfts-, Besprechungs- und Beweisgebühren außerhalb des Gerichtsverfahrens betraf, sowie mit § 23 BRAGO für die Vergleichsgebühr.
Für die Bemessung der Notwendigkeit und der Angemessenheit der Sachverständigengebühren haben wir nach dem ZSEG als einen der Rahmen auch außerhalb des förmlichen Verfahrens gearbeitet.
Beide Vorschriften gelten nur noch für Verfahren, die unter die jeweiligen Überleitungsvorschriften des sie ersetzenden Rechtes fallen, d. h bei Tätigkeiten eines Anwaltes auf Grund eines Auftrages vor dem **01.07.2004** ist zu prüfen, welches Recht Anwendung findet. Dieser Stichtag ist auch für die Vergütung der Sachverständigen von Bedeutung.

Vergütung des Sachverständigen

Das JVEG gilt nach seinem § 1 nur für die Vergütung des angesprochenen Personenkreises, wenn er von einem Gericht, einer Staatsanwaltschaft, einer Finanzbehörde oder einer Verwaltungsbehörde in einem Verfahren nach dem Ordnungsbehördengesetz in Anspruch genommen wird. Für die Verwaltungsverfahren, an denen wir beteiligt sind, kann, sofern nicht Landesregelungen etwas anderes vorsehen, das JVEG als Vergütungsbemessungsgrundlage nur vereinbart werden. Es bietet sich als solche an, da für die Tätigkeiten im Rahmen der Entschädigungsbemessung nur öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige verpflichtet werden sollten. Diese kennen die Abrechnungsgrundlage aus ihrer gerichtlichen Tätigkeit. Darüber hinaus bildet es die **Grundlage für die Angemessenheit der Kosten.**

§ 8 JVEG legt als Grundsatz der Vergütung fest, dass der Sachverständige als Vergütung ein Honorar für seine Leistungen erhält (§ 9), daneben Fahrtkostenersatz (§ 5), Aufwandsentschädigung (§ 6) sowie Ersatz für sonstige und besondere Leistungen.

§ 8 Abs. 1 JVEG gewährt dem Sachverständigen Honorar für *jede Stunde der erforderlichen Zeit.* Mithin gilt weiterhin, was der BGH (Der Sachverständige 2004, 144) klargestellt hat: Abzustellen ist nicht auf die tatsächlich aufgewendete, sondern auf die Zeit, die ein durchschnittlich schnell arbeitender Sachverständiger aufwendet. Aufrundungen der Stundenzahl sind nach dem neuen Gesetz nur noch dann möglich, *wenn die letzte bereits begonnene Stunde zu mehr als 30 Minuten für die Erbringung der Leistung* erforderlich war, ansonsten ist nur eine halbe Stunde abzurechnen.

§ 9 JVEG enthält den wesentlichen Teil der Änderungen in der Vergütungsbemessung. Wurde der Sachverständige bisher auf Grund seiner Aufgabenstellung innerhalb eines Vergütungsrahmens von 25 Euro bis zu 50 Euro unter evtl. Zumessung eines Zuschlages für die hauptberufliche Tätigkeit eingestuft, so kennt das Gesetz jetzt 10 Honorargruppen für die *nichtmedizinischen* Sachverständigen. Ein entsprechender Ausdruck ist als Anlage 1 diesem Vortrages beigefügt. Die Honorarstufe 1 als niedrigste beginnt mit dem Satz von 50 Euro, mit Fünf €-Sprüngen geht es dann aufwärts bis Stufe 10 mit 95 Euro.

Für die Eingruppierung in diese Honorargruppen ist auf die Anlage 1 zu § 9 dieses Gesetzes zu verweisen (s. Anlage 2); danach sind die einzelnen der 57 Sachgebiete einer jeweiligen Vergütung zugewiesen. Als Beispiele seien hier genannt die Bewertung von Immobilien in der Gruppe 6 oder die Betriebsunterbrechungs- und Verlagerungsschäden in der Honorargruppe 9. In diesen Fällen ist die angemessene Vergütungseinteilung, soweit sie den Stundensatz betrifft, leicht zu ermitteln. Schwieriger wird es, wenn ein Tätigkeitsfeld zu beurteilen ist, das in der Gruppeneinteilung nicht erwähnt wird, oder wenn sich ein Auftrag aus mehreren Teilen zusammensetzt, die in verschiedenen Honorargruppen abgebildet sind.

Als Beispiel hierzu die Ermittlung der Entschädigung bei Inanspruchnahme eines verpachteten landwirtschaftlichen Betriebes.

Für diese Fälle hilft uns § 9 Abs.1 Satz 3 oder Satz 4 JVEG weiter.

„Wird die Leistung auf einem Sachgebiet erbracht, das in keiner Honorargruppe genannt wird, ist sie unter Berücksichtigung der allgemein für Leistungen dieser Art außergerichtlich und außerbehördlich vereinbarten Stundensätze einer Honorargruppe nach billigen Ermessen zuzuordnen."

Die für die Bemessung notwendigen Daten sind bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen bei der Bestellungsbehörde einzuholen, die oft Kenntnisse über die bisher ortsüblichen Vergütungen hat.

„Erfolgt die Leistung auf mehreren Sachgebieten… und sind die Sachgebiete verschiedenen Honorargruppen zugeordnet, bemisst sich das Honorar einheitlich für die gesamte erforderliche Zeit nach der höchsten dieser Honorargruppen, jedoch gilt Satz 3 entsprechend, wenn dies mit Rücksicht auf den Schwerpunkt der Leistung zu einem unbilligen Ergebnis führen würde."
Die Übernahme des gesamten verpachteten Betriebes enthält Gesichtspunkte der Unternehmensbewertung (10), der Betriebsverlagerung (9), der Immobilienbewertung (6) und der Mieten und Pachten (3). Ihn deshalb in die Honorargruppe 9 oder 10 einzugruppieren wäre unbillig. Die Immobilienbewertung steht soweit im Vordergrund, dass eine andere Gruppe als 6 nicht gerechtfertigt wäre.

Rechtsprechung zu diesem Thema steht zurzeit noch nicht zur Verfügung. Die Entwicklung bleibt abzuwarten.

Nur eine Klarstellung enthält § 12 Abs. 1 JVEG, wenn dort ausgeführt wird, dass nur die erforderlichen Lichtbilder oder an deren Stelle tretende Farbausdrucke für den ersten Abzug und mit 0,50 Euro für jeden weiteren Abzug. Vielleicht ist durch die gesetzliche Regelung dieses Thema aus dem Streit, obwohl bei dieser Festsetzung für die mit EDV erstellten Unterlagen die Angemessenheit der Vergütung in Frage zu stellen ist.

Vergütung des Rechtsanwaltes

Welche Gebühren füllen nunmehr auf Grund des neuen Gesetzes die erstattungspflichtigen notwendigen Aufwendungen aus?

Ziel des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes ist es, durch seinen äußeren Aufbau transparenter und damit insbesondere für den rechtsuchenden Bürger anwenderfreundlicher zu sein. Dies soll auch dadurch erreicht werden, dass sämtliche Gebührentatbestände nicht mehr in dem Gesetz selbst, verteilt auf einzelne Paragraphen, sondern in einer Anlage, dem Vergütungsverzeichnis (VV), abschließend geregelt werden. Dabei wird auf Verweisungen zwischen den Gebührentatbeständen verzichtet.

Eine Vereinfachung gegenüber der bisherigen Regelung der BRAGO soll auch durch eine Änderung der Gebührenstruktur erreicht werden. Als eine wesentliche Änderung gegenüber der BRAGO ist der Wegfall der Beweisgebühr hervorzuheben. Sie fällt auch nicht mehr im

Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsverfahren an. In den Verfahren nach dem dritten Teil des Vergütungsverzeichnisses (bürgerliche Rechtsstreitigkeiten, Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, der öffentlich-rechtlichen Gerichtsbarkeit) gibt es nur noch zwei Gebührentypen, die **Verfahrensgebühr** und die **Terminsgebühr.**

Für den uns am häufigsten treffenden Fall des freihändigen Grunderwerbes finden wir den Gebührentatbestand in VV 2400.

Für die außergerichtliche Vertretung seines Mandanten kann der Anwalt eine **Geschäftsgebühr** in Höhe des 0,5 bis 2,5 fachen Satzes fordern.

Diese Geschäftsgebühr entsteht für das Betreiben des Geschäftes einschließlich der Information und für die Mitwirkung bei der Gestaltung eines Vertrages. Die Geschäftsgebühr ist daher in jeden Fall der gebotenen Vertretung zu erstatten. Da es sich um eine Rahmengebühr handelt, bestimmt der Rechtsanwalt seinem Mandanten gegenüber die Gebühr im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände, vor allem des Umfanges und der Schwierigkeit der anwaltlichen Tätigkeit, der Bedeutung der Angelegenheit sowie der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Auftraggebers nach billigem Ermessen. Insoweit entspricht § 14 RVG dem früheren § 12 der BRAGO. Bei den Entschädigungssachen dürfte weiterhin die Mittelgebühr regelmäßig gerechtfertigt sein. Diese betrüge das 1,5 fache der einfachen Gebühr. Im VV zu 2400 ist jedoch zu beachten, dass eine Gebühr von mehr als 1,3 nur gefordert werden kann, wenn die Tätigkeit umfangreich oder schwierig war. Zu den Kriterien des Umfanges zählt der zeitliche Aufwand des Anwaltes mit, die Schwierigkeit kann sich sowohl aus der tatsächlichen Situation wie aus den rechtlichen Umständen ergeben.

Ermessenfehlerhaft und damit unbillig wird die Gebührenrechnung, wenn sachwidrige Gründe in die Ermessensausübung eingeflossen sind oder der bei einer Überprüfung angemessene Gebührensatz um mehr als 20 % überschritten ist. Nur unbillige Gebühren sind nicht erstattungsfähig und auf das notwendige Maß zu reduzieren (§ 14 Abs.1 S. 4 JEVG).

Terminsgebühren können im Verwaltungsverfahren nicht entstehen, da sie gedanklich die Möglichkeit eines gerichtlichen Verfahrens einbeziehen.

Folgt dem Verwaltungsverfahren eine gerichtliche Überprüfung der Entscheidung nach, so entstehen eine Verfahrensgebühr in Höhe des 1,3 fachen und eine 1,2 fache Terminsgebühr. Auf die Verfahrensgebühr ist die wegen desselben Gegenstandes entstandene Geschäftsgebühr zur Hälfte anzurechnen, höchstens jedoch mit einem Gebührensatz von 0,75. Hier können sich bei Veränderungen des Streitgegenstandes umfangreiche Gebührenstreitigkeiten ergeben, insbesondere dann, wenn der Gegenstandswert sich im Verfahren ändert. Aber dieses Problem überlassen wir für heute den Gerichten und ihrer Kostenfestsetzung.

Terminsgebühr

Die Terminsgebühr entsteht
- für die Vertretung in einem Verhandlungs-, Erörterungs- oder Beweisaufnahmetermin,
- für die Wahrnehmung eines vom gerichtlich bestellten Sachverständigen anberaumten Termins,
- für die Mitwirkung an auf die Vermeidung oder Erledigung des Verfahrens gerichteten Besprechungen .

Die Besprechungen sind regelmäßig Besprechungen mit dem Gegner oder dessen Anwalt, sei es im Rahmen eines Telefongespräches oder sonstiger Erörterungen. Die Terminsgebühr entsteht nämlich ohne Rücksicht auf einen Erfolg seiner Vermittlungsbemühungen. Da es sich um eine in Teil 3 des VV geregelte Gebühr handelt, setzt ihr Entstehen zumindest einen Prozessauftrag des Mandanten voraus. Klageeinreichung oder gar Rechtshängigkeit wird nicht vorausgesetzt.

Einigungsgebühr

Statt der bisherigen Vergleichsgebühr erhält der Rechtsanwalt nunmehr eine Einigungsgebühr. Die Gebühr ist unter VV Nr. 1000 geregelt. Die Voraussetzung lautet nunmehr: *Die Gebühr entsteht für die Mitwirkung beim Abschluss eines Vertrages, durch den der Streit oder die Ungewissheit der Parteien über ein Rechtsverhältnis beseitigt wird, es sei denn, der Vertrag beschränkt sich ausschließlich auf ein Anerkenntnis oder einen Verzicht.*

Die Vorraussetzungen haben sich gegenüber der bisherigen Regelung nur dahingehend geändert, dass ein beiderseitiges Nachgeben nicht mehr erforderlich ist. Auch eine Vereinbarung über Ratenzahlung löst daher die Einigungsgebühr aus, ebenso wie die Vereinbarung der angemessenen Entschädigungssumme, obwohl diese nach Recht und Gesetz festgelegt wird. Nimmt der Betroffene ein Entschädigungsangebot sofort an, liegt keine Einigung vor, denn über die Höhe herrscht kein Streit.

Weiterhin wird deshalb von Bedeutung sein, wann zwischen den Parteien erstmals ein Rechtsverhältnis entsteht, über das Streit oder Ungewissheit herrschen kann. Dieses wird von der Rechtsprechung zumindest mit dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses und dem Bestehen der Enteignungsmöglichkeit angenommen. Die Einigungsgebühr beträgt weiterhin das 1,5 fache, in einem anhängigen gerichtlichen Verfahren ermäßigt sich die Gebühr nach VV 1003 auf 1,0.

Erledigungsgebühr

Erledigt sich der Rechtsstreit oder das Verwaltungsverfahren ganz oder teilweise nach Aufhebung oder Änderung des mit einem Rechtsbehelf angefochtenen Verwaltungsaktes, so steht dem Rechtsanwalt eine Erledigungsgebühr in Höhe des 1,5 fachen der Gebühr zu. Damit sind auch die Fälle der gütlichen Einigung im Enteignungs- und Besitzeinweisungsverfahren durch Änderung des Verwaltungsaktes geregelt.

Die bisherigen Ausführungen zu Teileinigungen können daher unverändert bestehen bleiben, ebenso die Ausführungen zum Gegenstandswert des Entschädigungsstreites und des Einigungsgegenstandes.

Zu den erstattungsfähigen Aufwendungen gehören auch die Fahrtkosten der Geschäftsreise sowie das Tage- und Abwesenheitsgeld.

Eine Geschäftsreise liegt vor, wenn das Reiseziel außerhalb der Gemeinde liegt, in der sich die Kanzlei oder die Wohnung des Rechtsanwaltes befindet. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass sich die Entschädigung des Betroffenen auf die notwendigen Kosten beschränkt. Deshalb kann hier von einem ortsansässigen Anwalt in der Regel fiktiv ausgegangen werden. Aber auch diesem steht für den Fall der Geschäftsreise ein Abwesenheitsgeld zu.

Anlage 1

Gesetz über die Vergütung von Sachverständigen, Dolmetscherinnen, Dolmetschern, Übersetzerinnen und Übersetzern sowie die Entschädigung von ehrenamtlichen Richterinnen, ehrenamtlichen Richtern, Zeuginnen, Zeugen und Dritten

Justizvergütungs- und –entschädigungsgesetz

§ 9 Honorar für die Leistung der Sachverständigen und Dolmetscher

(1) Der Sachverständige erhält für jede Stunde ein Honorar

in der Honorargruppe …	in Höhe von … Euro
1	50
2	55
3	60
4	65
5	70
6	75
7	80
8	85
9	90
10	95
M 1	50
M 2	60
M 2	60
M 3	85

Anlage 2

Anlage 1
(zu § 9 Abs. 1)

Sachgebiet	Honorar-gruppe
Abbruch	5
Abfallstoffe	5
Abrechnung im Hoch- und Ingenieur-bau	6
Akustik, Lärmschutz	5
Altbausanierung	5
Altlasten	3
Bauphysik	5
Baustoffe	5
Bauwerksabdichtung	6
Beton-, Stahlbeton- und Spannbeton-bau	5
Betriebsunterbrechungs- und -verlagerungsschäden	9
Bewertung von Immobilien	6
Brandschutz und Brandursachen	5
Briefmarken und Münzen	2
Büroeinrichtungen und –organisation	5
Dachkonstruktionen	5
Datenverarbeitung	8
Diagrammscheibenauswertung	5
Elektrotechnische Anlagen und Geräte	5
Erd- und Grundbau	3
Fahrzeugbau	6
Fenster, Türen, Tore	5
Fliesen und Baukeramik	5
Fußböden	4
Garten- und Landschaftsgestaltung/ Garten und Landschaftsbau	3
Grafisches Gewerbe	6
Hausrat	3
Heizung-, Klima- und Lüftungstechnik	4

Sachgebiet	Honorar-gruppe
Holz / Holzbau	4
Honorare (Architekten und Ingenieure)	7
Immissionen	5
Ingenieurbau	5
Innenausbau	5
Kältetechnik	6
Kraftfahrzeugschäden und –bewertung	6
Kraftfahrzeugunfallursachen	6
Kunst und Antiquitäten	4
Maschinen und Anlagen	6
Mieten und Pachten	5
Möbel	3
Musikinstrumente	1
Rundfunk- und Fernsehtechnik	4
Sanitärtechnik	5
Schäden an Gebäuden	6
Schiffe, Wassersportfahrzeuge	5
Schmuck, Juwelen, Perlen, Gold- und Silberwaren	3
Schriftuntersuchung	3
Schweißtechnik	3
Sprengtechnik	2
Stahlbau	4
Statik im Bauwesen	4
Straßenbau	5
Tiefbau	4
Unternehmensbewertung	10
Vermessungstechnik	1
Wärme und Kälteschutz	6
Wasserversorgung und Abwasser	3

6. Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen im laufenden Unternehmensflurbereinigungsverfahren

(Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)

1. Das Unternehmensflurbereinigungsverfahren

Gegenwärtig ist in Teilen der Flurbereinigungsverwaltung eine Tendenz erkennbar, auch im Rahmen von Unternehmensflurbereinigungsverfahren Entschädigungen für Wirtschaftserschwernisse festzusetzen, die einzelflurstücksbezogen in Anlehnung an die LandR 78 ermittelt werden. Dies gilt insbesondere für Entschädigungen, die auf der vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 3 Satz 1 FlurbG basieren. Damit wird eine Verfahrensweise praktiziert, die der des freihändigen Grunderwerbs außerhalb von Flurbereinigungsverfahren entspricht. Die Durchführung von Verfahren nach §§ 87 ff FlurbG ist jedoch darauf ausgerichtet, den Landverlust, der durch die Inanspruchnahme ländlicher Grundstücke im großen Umfang (bei Straßenbauvorhaben) hervorgerufen würde, auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die durch größere Bauvorhaben entstehenden Nachteile, wie Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe oder agrarstrukturelle Beeinträchtigungen (erhöhter Arbeits-, Maschinen- und sonstiger Sachaufwand und Mindererträge) weitgehend zu verringern oder ganz zu vermeiden.

Es bedarf daher über die bisherigen Ausführungen in vergangenen Arbeitstagungen (siehe Nrn. 9 - 14 der 10. AT, Anlagen 1 und 2 der 16. AT, Nrn. 8, 9 und Anlage der 21. AT, Nrn. 10 - 12 der 26. AT, Nr. 6 der 36. AT) hinaus der nochmaligen Überprüfung, ob Entschädigungen, insbesondere nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG, noch in Einklang mit dem Flurbereinigungsrecht stehen, wenn sie An- und Durchschneidungen und Umwege (uneingeschränkt) berücksichtigen.
Die folgenden Ausführungen setzen sich hierbei im Wesentlichen mit der flurbereinigungsrechtlichen Problematik auseinander und klammern die rechtliche Einordnung der durch An- und Durchschneidungen hervorgerufenen Folgen weitgehend aus.

2. Anspruch auf Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG

Die Flurbereinigungsbehörde kann aus dringenden Gründen den Unternehmensträger vor Ausführung des Flurbereinigungsplans in den Besitz von Grundstücken mittels vorläufiger Anordnung einweisen (§ 88 Nr. 3 Satz 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 FlurbG). Für die den Beteiligten in Folge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile hat der Unternehmensträger nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG Entschädigung in Geld zu leisten. Der Anspruch auf Entschädigung in Geld nach § 88 Nr. 3 S. 3 FlurbG gebührt neben dem Eigentümer auch dem Pächter. Er entfällt, soweit die durch den Flächenentzug entstandenen Nachteile durch vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden können. Dies gilt auch für den Pächter. Können dem Pächter zumutbare Ersatzflächen bereitgestellt werden - z. B. durch den Unternehmensträger oder nach § 52 FlurbG beschaffte pachtfreie Flächen - wird der Nutzungsverlust der entzogenen Pachtflächen durch die Nutzungsmöglichkeit des Ersatzgrundstücks kompensiert.

2.1 Entschädigung in Geld nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen

Bei der Entschädigung in Geld handelt es sich um einen Ausgleich eines enteignenden Eingriffs. Die Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 (wie auch nach §§ 88 Nr. 4 und 5) FlurbG richtet sich gemäß § 88 Nr. 6 Satz 1 FlurbG nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz; das sind bei öffentlichen Straßenbauvorhaben die Enteignungsgesetze der Länder (siehe § 19 Abs. 5 FStrG). Die Folgen des Flächenentzugs sind daher nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen auszugleichen.

2.2 Konkreter Nutzungsentgang

Nach der Rechtsprechung des BGH beschränkt sich die Geldentschädigung (nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG) auf den konkreten Nutzungsentgang (s. BGH, NJW 1984, 1882; Quadflieg, Recht der Flurbereinigung, § 88, Nr. 38; Kastner in Marschall / Schroeter / Kastner, Bundesfernstraßengesetz, 5. Aufl. § 18f, Rd.-Nr. 30 ff). Es bleibt somit zu prüfen, ob der konkrete Nutzungsentgang auch die Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen umfasst.

Keine geeignete Grundlage zur Ermittlung der Nutzungsentschädigung bietet die Verzinsung der späteren Enteignungsentschädigung für den Landabzug (nach § 88 Nr. 4 Satz 4 FlurbG), wie z. B. bei der Besitzeinweisung nach § 18 f FStrG. Hier wird die Nutzungsentschädigung durch Verzinsung der endgültigen Enteignungsentschädigung ermittelt. Da die Enteignungsentschädigung im freihändigen Grunderwerb auch Nebenschäden aufgrund von Wirtschaftserschwernissen enthält, finden An- und Durchschneidungen und Umwege bei der durch Verzinsung ermittelten Nutzungsentschädigung ihre Berücksichtigung. Dem gegenüber steht der Flächenentzug der planfestgestellten Fläche auf der Grundlage von § 88 Nr. 3 Satz 1 FlurbG in keiner Beziehung zum endgültigen Landverlust nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens. Denn nach § 88 Nr. 4 FlurbG muss nur ein prozentualer Anteil der für das Unternehmen benötigten Flächen aufgebracht werden (s. Quadflieg, a.a.O. § 88, Nr. 37).

Ansätze zur Ermittlung des Nutzungsentgangs bietet hingegen die Rechtsprechung. Da mit dem (vorübergehenden) Besitzentzug die Möglichkeit genommen wird, das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen, muss sich die Entschädigung nach dem Wert der ausgefallenen Nutzung bemessen. Hierbei ist nach der Rechtsprechung des BGH zunächst die tatsächliche Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu berücksichtigen und zu fragen, welchen Erlös diese Nutzung den Betroffenen nachhaltig gebracht haben würde. Sodann sind alle weiteren wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, von denen die Betroffenen ernsthaft hätten Gebrauch machen können, in Betracht zu ziehen. Etwaige nachhaltig erzielbare höhere Erlöse wären bei der Entschädigungsberechnung zu berücksichtigen (so BGH in MDR 1976, 474f; Quadflieg, a.a.O., § 88, Nr. 38; Seehusen/Schwede, Flurbereinigungsgesetz, 7. Aufl., § 88, Rd.-Nr. 16; Krohn-Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rd.-Nr. 504). Die Pachterlöse lassen jedoch regelmäßig - so wenn der Pächter weiterhin den ungeschmälerten Pachtzins an der Verpächter zahlt - keinen Rückschluss auf etwaige Bewirtschaftungserschwernisse zu.

2.3 Vorübergehende Nachteile

Gegen die Berücksichtigung von An- und Durchschneidungen spricht, wie bereits erwähnt, die Auffassung des BGH (BGHZ 89, 69 = WM 1984, 544; BGH in NJW 1977, 189 u. NJW

1984, 1882), wonach gemäß § 88 Nr. 3 Satz 3 nur der konkrete Nutzungsentgang und nicht der Substanzverlust entschädigt werden kann. Der Substanzverlust ist erst anlässlich der endgültigen Flächenzuweisung auszugleichen. Der BGH wertet die Nachteile aus Umwegen, An- und Durchschneidungen als Ausdruck der enteignungsbedingten objektiven Betriebsverschlechterung und rechnet sie der Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebes zu (siehe Krohn-Löwisch a.a.O., Rd.-Nr. 483). Demnach ist die Entschädigung für An- und Durchschneidungen und Umwege Teil der Entschädigung für den Rechtsverlust und damit Substanzentschädigung.

Im Unterschied dazu handelt es sich bei den Auswirkungen der vorläufigen Anordnung um vorübergehende Nachteile. Die vorläufige Anordnung hat lediglich einen vorübergehenden Besitzverlust und keinen Eigentumsverlust zur Folge. Die Flurbereinigung vollzieht sich vielmehr nach der dinglichen Surrogation. Bei wertgleicher Abfindung handelt es sich bei dem Abfindungsgrundstück um das Einlagegrundstück in verwandelter Form. Die vorläufige Anordnung ist daher in ihrer Wirkung mit einer vorübergehenden Nutzung vergleichbar. Auch bei der vorübergehenden Inanspruchnahme (im freihändigen Grunderwerb) wird der Nutzungsentgang anhand der ortsüblichen Miete oder Pacht bzw. nach dem Deckungsbeitrag ohne besondere Berücksichtigung etwaiger vorübergehender Wirtschaftserschwernisse bemessen. (Diese Nachteile sind im freihändigen Grunderwerb bereits deshalb zu vernachlässigen, weil die Arbeitsflächen an die Trassenflächen angrenzen und gegenüber dem dauernden Entzug mit unwesentlichen zusätzlichen Einschränkungen verbunden sind.)

2.4 Grundsätze des Flurbereinigungsrechts

2.4.1 Stellung des Pächters

Gegen eine einzelflurstücksbezogene Ermittlung und Einbeziehung der Wirtschaftserschwernisse im Rahmen des § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG spricht auch eine damit verbundene Besserstellung des Pächters, wenn dieser die landwirtschaftlichen Flächen bewirtschaftet. So ist die Flurbereinigung auf den Teilnehmer des Flurbereinigungsverfahrens, d. h. den Grundstückseigentümer ausgerichtet. Die für das Unternehmen benötigten Flächen sind nach § 88 Nr. 4 S. 4 FlurbG allein von den Grundstückseigentümern als Teilnehmer (§ 10 Nr. 1 FlurbG) aufzubringen. Auch Nachteile, wie z. B. Wirtschaftserschwernisse, werden mit Neuzuteilung der Grundstücke nicht gegenüber dem Pächter als Nebenbeteiligten (§ 10 Nr. 2d FlurbG), sondern gegenüber dem Grundstückseigentümer ausgeglichen. Nach § 68 Abs. 1 FlurbG tritt die Landabfindung, die der Grundstückseigentümer erhält, an die Stelle der alten Grundstücke. Die auf den alten Grundstücken ruhenden schuldrechtlichen Verhältnisse, die zum Besitz oder zur Nutzung berechtigen, wie z. B. Pachtverhältnisse, werden an den Abfindungsgrundstücken fortgesetzt. Damit erfährt der Pächter als Nebenbeteiligter bei wertgleicher Abfindung in Land nach dem Grundsatz der Surrogation keine Einschränkung. Ergeben sich jedoch Wertunterschiede zwischen altem und neuem Pachtbesitz, sind diese allein im Innenverhältnis zwischen Verpächter und Pächter z. B. durch Anpassung des Pachtzinses auszugleichen (§ 70 Abs. 1 FlurbG). Ein Anspruch auf Entschädigung von Bewirtschaftungserschwernissen gebührt daher mit Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens nur dem Eigentümer gemäß § 88 Nr. 4 Satz 4 FlurbG für die vom Grundstückseigentümer aufgebrachte Fläche. Für eine eigenständige Entschädigung des Pächters für durch An- und Durchschneidungen und Umwege hervorgerufene Nachteile bleibt mithin kein Raum. Gerade diese Nachteile erhielte der Pächter aber ausgeglichen, wenn die Geldentschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 auch Wirtschaftserschwernisse berücksichtigt.

2.4.2 Besondere Vorteile der Flurbereinigung

Ferner ist zu bedenken, dass es gerade Zweck des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens ist, agrarstrukturelle Beeinträchtigungen wie Durchschneidungen, schlechte Ausformung von Grundstücken und Umwege zu vermeiden. Nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens fallen deshalb regelmäßig keine Entschädigungen für Bewirtschaftungserschwernisse an. Auch für Einschränkungen als Folge von vorläufigen Anordnungen gilt es zu berücksichtigen, dass diesen vorübergehenden Nachteilen grundsätzlich überwiegende Vorteile der Flurbereinigung (z. B. verbessertes Wegenetz) gegenüberstehen.

2.4.3 Bewertungsmaßstab der Flurbereinigung

Schließlich widerspricht es den Bewertungsmaßstäben der Flurbereinigung, wenn für die Bemessung von agrarstrukturellen Beeinträchtigungen das Einzelgrundstück die Grundlage bildet. Eine etwaige Entschädigung dieser Erschwernisse wird in der Flurbereinigung durch einen Gesamtvergleich aller Grundstücke beurteilt. Auch die Schadensminderungsmöglichkeiten der Flurbereinigung, insbesondere die vorläufige Bereitstellung von Ersatz-(pacht)-land, sind über den gesamten Verfahrenszeitraum zu nutzen.

Zudem würde eine uneingeschränkte, auf Einzelgrundstücke bezogene Berechnung, die die gesamten Trassenflächen erfasst, zu sehr hohen zusätzlichen Entschädigungszahlungen führen. Diese würden die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens für den Unternehmensträger in Frage stellen (so Nr. 3.1.6 der vom BML im Einvernehmen mit dem BMV veröffentlichten Empfehlungen zu Flurbereinigungsverfahren unter Anwendung der §§ 87 - 89 FlurbG, abgedruckt in Quadflieg, a.a.O., § 87, Nr. 22).

Legt man die vorgenannten Ansätze zugrunde, sollte es sich verbieten, eine Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen gemäß § 88 Nr. 3 Satz 3 zu gewähren, die Bewertungsmaßstäbe des Flurbereinigungsgesetzes unbeachtet lässt.

2.5 Ausgleich vorübergehender Nachteile unter Berücksichtigung flurbereinigungsrechtlicher Besonderheiten

Es darf aber nicht übersehen werden, dass es sich bei den Folgen der vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 3 Satz 1 FlurbG lediglich um vorübergehende Nachteile handelt. Diese Nachteile werden auch mit endgültiger Neuzuteilung zum Ende des Flurbereinigungsverfahrens nicht ausgeglichen. Sie verblieben daher ohne Ausgleich dem Bewirtschafter.

Außerdem sind Zweifel angebracht, ob die Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 ohne Berücksichtigung tatsächlich entstandener Wirtschaftserschwernisse noch einen angemessenen Wertausgleich der enteignungsbedingten Vermögenseinbuße darstellt. Für eine Berücksichtigung der Wirtschaftserschwernisse spricht auch der Wortlaut des § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG. Danach ist Entschädigung zu leisten für die infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile. Die Entschädigung nach § 88 Nr. 3 S. 3 FlurbG weist zudem alle Merkmale einer Enteignungsentschädigung auf. Zu den zu entschädigenden Nachteilen gehören daher enteignungsrechtlich der Rechtsverlust und Vermögenseinbußen.

Man wird sich deshalb einer Einbeziehung agrarstruktureller Beeinträchtigungen nicht vollends verschließen können (s. Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 5. Aufl., Rd.-Nr. 731). Die flurbereinigungsrechtlichen Besonderheiten sind aber

bei der Ermittlung der Nutzungsentschädigung zu beachten. Das Einzelflurstück ist grundsätzlich keine geeignete Bewertungsgrundlage. So können auch in der Flurbereinigung unternehmensbedingte Entfernungsverschlechterungen entschädigungsrelevant sein. Für die Feststellung eines - auch vorübergehenden - Abfindungsdefizits ist - wie bei der Landabfindung - die Gesamteinlage mit der Gesamtabfindung zu vergleichen (vgl. § 44 Abs. 1 FlurbG). Einzelne Grundstücke sind nur insoweit zu betrachten, als sie besondere wertbildende Merkmale aufweisen, die sich im Gesamttauschwert ausdrücken. Eine Berücksichtigung von Wirtschaftserschwernissen gem. § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG ist aber nur dann vertretbar, wenn die Entschädigung sich auf außergewöhnliche Belastungen beschränkt (vgl. § 51 FlurbG; BVerwGE 51, 15; 58, 154).

3. Fazit

Werden Flächen in Folge einer vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG entzogen, so hat der Beteiligte Anspruch auf eine jährliche Nutzungsentschädigung. Diese bemisst sich grundsätzlich nach der ortsüblichen Miete oder Pacht (s. BGH a.a.O. S. 474f) bzw. nach dem Deckungsbeitrag. Wirtschaftliche Nachteile in Folge von wesentlichen Qualitätsunterschieden (bei Bereitstellung von Ersatzland) können durch entsprechende Mehrflächen ausgeglichen werden. Durch An- und Durchschneidungen verursachte Nachteile, die nach den Bewertungsmaßstäben des Flurbereinigungsrechts ermittelt werden, können bei der Nutzungsentschädigung nur dann mit berücksichtigt werden, wenn es sich um außergewöhnliche agrarstrukturelle Erschwernisse handelt (vgl. die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für ländlichen Raum, Landwirtschaft und Forsten über Nutzungsentschädigungen in Unternehmensflurbereinigungen, auszugsweise abgedruckt in Quadflieg, a.a.O., § 88, Nr. 16). Konkrete und spürbare Nachteile, die sich im Rahmen dessen halten, was ein Nachbar ohne Ausgleich hinnehmen muss, scheiden hierbei aus (siehe BGH in MDR 1976, 740; BGHZ 64, 220). Ebenso sind einzelne Nachteile, die ein Betroffener auch in einem Regelflurbereinigungsverfahren hinnehmen müsste (vgl. § 44 Abs. 4 FlurbG), nicht entschädigungsfähig. Es können somit ausschließlich unternehmensbedingte Nachteile entschädigt werden.

4. Entschädigungsansprüche nach § 88 Nr. 4 und Nr. 5 FlurbG

Abschließend sollen nur noch kurz die §§ 88 Nr. 4 und Nr. 5 FlurbG erwähnt werden. Im Übrigen ist auf die Ausführungen in bisherigen Arbeitstagungen hinzuweisen (zuletzt in der 36. AT, Nr. 6).

Bei der Geldentschädigung für die aufgebrachte Fläche nach § 88 Nr. 4 Satz 4 FlurbG handelt es sich um eine Enteignungsentschädigung, die auch An- und Durchschneidungs- sowie Umwegeschäden beinhalten kann. Unternehmensbedingte Betriebserschwernisse sind anhand eines Vergleichs der gesamten Einlage mit der gesamten Abfindung zu prüfen. Da das Flurbereinigungsverfahren darauf ausgerichtet ist, wirtschaftliche Schäden dieser Art zu vermeiden, sollten Nachteile aus An- und Durchschneidungen und Umwegen nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens die Ausnahme sein.

Dem gegenüber werden von § 88 Nr. 5 FlurbG alle ausgleichspflichtigen Beeinträchtigungen durch das Unternehmen erfasst, die trotz der Entschädigungen nach §§ 88 Nr. 3 und Nr. 4 FlurbG, d. h. nach dem umfassenden Ausgleich der Landabfindung, verbleiben. Entschädigungen für Wirtschaftserschwernisse zählen nicht dazu (s. Quadflieg, a.a.O., § 88 Nr. 99 ff.).

7. Organisation und Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

(Dieter Wilbat, Bonn)

1. Errichtung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Mit dem Gesetz zur Gründung einer Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA-Errichtungsgesetz) vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3235) wurde die bisherige Bundesvermögensverwaltung zum 1. Januar 2005 in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben überführt.

Als wichtigste Regelungen des Gesetzes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImAG) (Artikel 1 des BImA-Errichtungsgesetzes) sind zu nennen:

Die Bundesanstalt ist eine bundesunmittelbare rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Bonn. Sie hat das Recht, Außenstellen als Haupt- oder Nebenstellen einzurichten und nimmt die ihr vom Bund übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich wahr. Hierzu gehört insbesondere die Verwaltung von Liegenschaften, die von Dienststellen der Bundesverwaltung zur Erfüllung ihrer Aufgaben genutzt werden (Dienstliegenschaften). Die Bundesanstalt hat das Ziel, eine einheitliche Verwaltung des Liegenschaftsvermögens des Bundes nach kaufmännischen Grundsätzen vorzunehmen und nicht betriebsnotwendiges Vermögen wirtschaftlich zu veräußern.

Der Bundesanstalt ist mit Gründungsdatum das Eigentum an sämtlichen Grundstücken des Bundes im Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen übertragen. Des Weiteren wird ihr gemäß § 2 Abs. 3 BImAG schrittweise ab dem Jahr 2006 bis zum Ende des Jahres 2010 das Eigentum an allen inländischen Dienstliegenschaften, im Rahmen von Vereinbarungen mit den obersten Bundesbehörden zur Bezeichnung der Liegenschaften, übertragen. Soweit bis zum 31. Dezember 2011 eine Vereinbarung nicht zustande gekommen ist, geht das Eigentum an den Dienstliegenschaften am 1. Januar 2012 über. Ausnahmen vom Eigentumsübergang sind möglich. Soweit die Bundesanstalt Aufgaben aus dem Geschäftsbereich eines anderen Bundesministeriums erledigt, übt dieses die Rechts- und Fachaufsicht aus.

Mit der Einrichtung der Bundesanstalt wird eine effizientere Wahrnehmung der bisherigen Aufgaben angestrebt. Diese soll insbesondere bewirkt werden durch:

- Umwandlung in eine Anstalt öffentlichen Rechts
- Weitgehende unternehmerische Unabhängigkeit wegen ihrer Stellung außerhalb der unmittelbaren Bundesverwaltung
- Befreiung von den Zwängen des Haushaltsrechts
- Einführung betriebswirtschaftlicher Steuerungsinstrumente (kaufmännische Buchführung, Controlling)
- Spezialisierung auf die Immobilienwirtschaft
- Abbau von Hierarchiestufen (zweistufig statt bisher dreistufig)
- Funktionale Organisation

2. Organisation

Zur optimierten Wahrnehmung ihrer Aufgaben wurde die Organisation funktional in zwei Hierarchieebenen gestaltet. Die anliegenden Abbildungen 1 und 2 enthalten die Darstellungen der Organisation der Bundesanstalt und des Geschäftsbereichs Bundesforst. Die bundesweite Verteilung der Haupt- und Nebenstellen ist aus den Abbildungen 3 und 4 ersichtlich. In der Bundesanstalt sind derzeit rd. 5.800 Beschäftigte tätig.

2. Aufgaben
2.1 Allgemein

Das BImA-Gesetz beschreibt die Aufgaben der Bundesanstalt wie folgt:

- Übernahme der Aufgaben der bisherigen Bundesvermögensämter, Bundesforstämter und BV-Abteilungen der Oberfinanzdirektionen, insbesondere
- Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs für Bundeszwecke
- Verwaltung und Verwertung für Bundeszwecke nicht mehr benötigte Grundstücke (Allgemeines Grundvermögen)
- Forstliche Bewirtschaftung und naturschutzfachliche Betreuung des Liegenschaftsvermögens des Bundes
- Soweit Aufgaben anderen Bundesbehörden oder –gesellschaften übertragen sind, verbleibt es bei deren Zuständigkeit.

Zur Einschätzung des Umfangs der wichtigsten immobilienwirtschaftlichen Aufgaben sei auf folgende Zahlen hingewiesen:

- Bewirtschaftung und Verwertung von grundsätzlich entbehrlichen Liegenschaften des Allgemeinen Grundvermögens (rd. 37.000 Liegenschaften mit einer Fläche von ca. 300.000 ha, ca. 70.000 Wohnungen); darunter befinden sich rd. 150.000 ha Forstliegenschaften mit ca. 75% Wald- und ca. 25% Freigeländeanteil sowie rd. 15.000 ha verpachtete landwirtschaftliche Flächen;
- Bewirtschaftung der Dienstliegenschaften der Bundesfinanzverwaltung im Rahmen eines Vermieter-Mieter-Modells.
- Forstliche Geländebetreuung auf Flächen des Verwaltungsgrundvermögens, insbesondere auf militärischen Übungsplätzen der Bundeswehr und der alliierten Streitkräfte (ca. 400.000 ha)

2.1 Aufgaben mit Bezug zur Verwaltung der Bundesfernstraßen

Als Aufgaben mit Bezug zum Straßenbau sind zu nennen:

- Inanspruchnahme (Abgabe) von Grundstücken aus dem Allgemeinen Grundvermögen (AGV) für Straßenbauzwecke, insbesondere auch für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Zuführung von nicht mehr für Straßenbauzwecke benötigter Grundstücke an das AGV
- Land- und forstwirtschaftliche Wertermittlung einschließlich der Erarbeitung von Richtlinien und Hinweisen für die land- und forstwirtschaftliche Wertermittlung (LandR 78, WaldR 2000, ZierH 2000 und JagdH01)
- Dienstleistungen der Hauptstellen des Geschäftsbereichs Bundesforst im Aufgabenbereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der verschiedenen Modelle

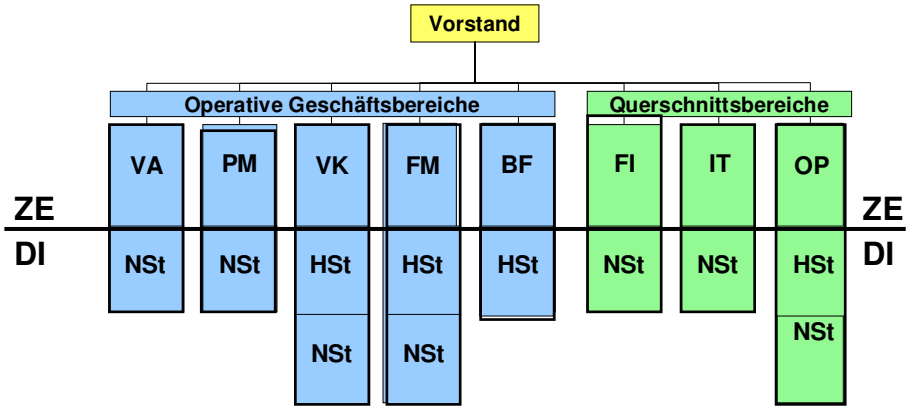
BMVBS hat bei der Ressortabstimmung zum Entwurf des BImA-Errichtungsgesetzes die weitere Wahrnehmung der genannten Aufgaben durch die Bundesanstalt gefordert und um Aufnahme entsprechender Formulierungen in die Gesetzesbegründung gebeten. Diese Aufgaben werden weiterhin wie bisher wahrgenommen. Die Inanspruchnahme von Grundstücken und gutachterlichen Leistungen erfolgt derzeit wie bisher unentgeltlich. Ob dies auf Dauer so bleibt ist abzuwarten.

Für die bisherige Zuführung und Abgabe von Liegenschaften ist seitens der Bundesanstalt der Geschäftsbereich Facility-Management (FM) zuständig. Dabei ergeben sich derzeit Probleme, da die Bundesanstalt eine eigenständige juristische Person ist. Hinsichtlich der Zuführung der Liegenschaften sind die FM-Hauptstellen gehalten, die Liegenschaften durch Vereinbarung zu übernehmen, in der festzulegen ist, dass mit ihrem Abschluss nach § 2 Abs. 3 Satz 3 BImAG – hier handelt es sich um die angesprochenen Regelungen zum Übergang der Dienstliegenschaften auf die Bundesanstalt ab 1. Januar 2006 - das Eigentum an der Liegenschaft mit Besitz, Nutzungen und Lasten auf die Bundesanstalt übergeht. Ansonsten soll im Zusammenhang mit der Änderung des statio fisci bei Beanstandungen der Umschreibung durch das Grundbuchamt und sich abzeichnenden kurzfristigen Verwertungsmöglichkeiten, in der Verwaltungsvereinbarung auch eine Regelung darüber getroffen werden, in welcher Weise das die Liegenschaft abgebende Ressort ggf. an einer Beurkundung mitwirkt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Gutachter gehören nunmehr unmittelbar zur Abteilung Wertermittlung und Landwirtschaft (WEL) der Zentrale des Geschäftsbereichs Bundesforst. Ihre bisherigen Dienstsitze blieben von der Organisationsreform unberührt. Die Baugutachter gehören dem Geschäftsbereich Portfolio Management (PM) an.

Die 36 Bundesforst Hauptstellen stehen Ihnen wie bisher für Dienstleistungen im Bereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Mittelfristig wird der Geschäftsbereich Bundesforst für die ihm übertragenen Liegenschaften des Allgemeinen Grundvermögens (Waldflächen einschließlich Freigelände im räumlichen oder funktionalen Zusammenhang) künftig die volle Bewirtschafterfunktion einschließlich Liegenschaftsverwaltung übernehmen. Der Geschäftsbereich Verkauf hat Bundesforst die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen bis zu einer Größe von 75 ha übertragen.

Abbildung 1:
Spartenorganisation (Schema):
Zentrale - ZE - und Direktionen - DI -

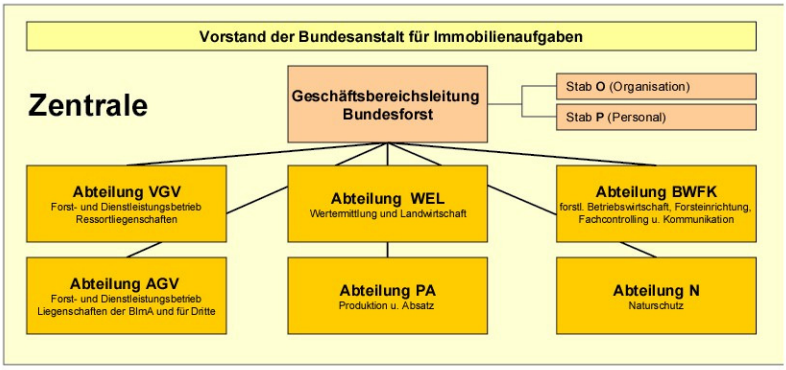


VA	-	Verwaltungsaufgaben	PM	-	Portfoliomanagement
VK	-	Verkauf	FM	-	Facilitymanagement
BF	-	Bundesforst	FI	-	Finanzen (mit Controlling)
IT	-	Informationstechnik	OP	-	Organisation und Personal
HSt	-	Hauptstellen	NSt	-	Nebenstellen

1

Abbildung 2:

Geschäftsbereich Bundesforst
- Organigramm -



2

BImA
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Abbildung 3:

Haupt- und Nebenstellen
(ohne Bundesforst);

Direktionen in: Rostock
Berlin
Potsdam
Magdeburg
Erfurt
Dortmund
Koblenz
Freiburg
München

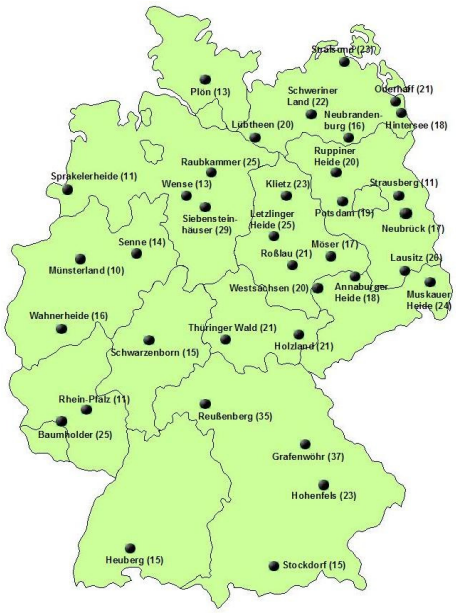
3

BImA
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Abbildung 4:

Hauptstellen des Geschäftsbereichs Bundesforst

Die Hauptstellen Bundesforst sind örtlich identisch mit den früheren Bundesforstämtern der Bundesvermögensverwaltung



4

8. Zeitpunkt für die Zustandsbestimmung

(Dr. Manfred Aust, Köln)

1) Anlass für den Tagesordnungspunkt ist das Urteil des Landgerichtes in Marburg vom 10.12.2003. Dort war es um die Frage gegangen, ob der Flächennutzungsplan der Gemeinde Biedenkopf aus dem Jahre 1954 den Zeitpunkt der Zustandsbestimmung festgelegt habe. Im Flächennutzungsplan ist die 1996 planfestgestellte Umgehungsstraße nachrichtlich vermerkt und führt über das streitige Grundstück der Kläger.

2) Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung sind zwei Zeitpunkte bzw. Stichtage zu unterscheiden: Der Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustandes des Enteignungsgegenstandes und der Zeitpunkt der Bewertung. Der Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustandes ist grundsätzlich der Tag, an dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet – Erlass des Enteignungsbeschlusses (vgl. § 93 Abs. 4 BauGB).

   Der Enteignungsbeschluss als Zugriff auf ein vermögenswertes Recht entscheidet darüber, was dem Betroffenen genommen wird und wofür er entschädigt werden muss. Insbesondere schreibt er die wertbildenden Merkmale fest und bestimmt damit Art und Umfang des Verlustes. Daran anschließend ist der festgestellte Verlust nach den Preisverhältnissen zum Bewertungsstichtag zu bewerten.

3) Dass der Erlass des Enteignungsbeschlusses der Zeitpunkt für die Zustandsbestimmung ist, ist die Ausnahme. In der Regel liegt der Zeitpunkt früher, häufig sogar viel früher.

   a) Geht der Enteignung eine Besitzeinweisung voraus, dann ist der Zeitpunkt für die Zustandsbestimmung der Tag, an dem die Besitzeinweisung wirksam wird (§ 93 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Schon zu diesem Zeitpunkt werden die Wirkungen der hoheitlichen Maßnahme spürbar und das Grundstück seinem Eigentümer und Besitzer wirtschaftlich entzogen. Veränderungen, die danach eintreten, treffen den Eigentümer nicht mehr.

   b) Noch früher liegt der Zeitpunkt für die Zustandsbestimmung, wenn das Grundstück Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitpunkt hinziehenden Enteignungsvorganges ist. Es handelt sich dabei um die Fälle einer sog. „Vorwirkung“ der Enteignung (allgemeiner Grundsatz des Enteignungsentschädigungsrechts). An die Stelle des Enteignungsbeschlusses bzw. der Besitzeinweisung treten als Beginn des einheitlichen Enteignungsvorganges andere Maßnahmen, die ein Hineinwachsen des Grundstückes in einen höherwertigen Zustand gleichermaßen verhindern und das Grundstück somit von jeder wirtschaftlichen Weiterentwicklung ausschließen. Dafür kommen in Betracht: Bauverbote, Veränderungssperren, verbindliche und sogar vorbereitende Planungen.

      Ob eine solche Maßnahme eine Enteignungsvorwirkung und damit einen Ausschluss von der wirtschaftlichen Weiterentwicklung mit sich bringt, hängt vom Verhalten des Grundstücksmarktes ab. Hört ein Grundstück auf, eine Handelssache zu sein, wird es nicht mehr gekauft und verkauft, sondern beispielsweise als künftiges Straßenland angesehen, ist eine Vorwirkung der späteren Enteignung anzunehmen. Das trifft regelmäßig zu, wenn es eine verbindliche Planung gibt (z. B. eine Planfeststellung

nach § 17 FStrG), die, sofern das benötigte Grundstück nicht freiwillig abgetreten wird, zwangsläufig zur Enteignung führt (BGHZ 64, 382 = NJW 1975, 1778).

Auch bei Bauverboten und Veränderungssperren zur Vorbereitung und Absicherung einer Planung wird sich der allgemeine Grundstücksverkehr erfahrungsgemäß ebenso verhalten; zumindest wird er abwarten, wie die durch Bauverbot bzw. Veränderungssperre abgesicherte Planung ausgeht. Es kommt demnach zu einer Unterbrechung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung, die rückwirkend in einen Ausschluss übergeht, wenn die verbindliche Planung das Grundstück schließlich als öffentliche Bedarfsfläche ausweist.

Zweifel am Verhalten des Marktes können dagegen bei vorbereitenden Planungen entstehen. Eine vorbereitende Planung wird der Grundstücksverkehr nur unter bestimmten Voraussetzungen berücksichtigen: Die vorbereitende Planung muss von vornherein auf die Entziehung von Grundeigentum abzielen, ursächlich für die spätere Enteignung werden, eine hinreichende Bestimmtheit haben und die spätere verbindliche Planung, die die Grundlage der Enteignung bildet, mit Sicherheit erwarten lassen (BGHZ 103, 242 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Satz 3 – Vorwirkung 2 = BauR 1988, 458 = BRS 53 Nr. 125). Gemessen daran wird der Vermerk einer geplanten Bundesfernstraße in einem Gebietsentwicklungsplan oder einem Flächennutzungsplan nicht als Vorwirkung eines einheitlichen Enteignungsvorganges angesehen werden können.

c) Der Zustand eines Grundstücks in dem hier behandelten Sinn ist gleichzusetzen dem Begriff „Qualität“ in der enteignungsrechtlichen Rechtsprechung. Dazu rechnen nicht nur die natürlichen Eigenschaften des Grundstücks, sondern die Gesamtheit aller wertbildenden Merkmale wie Lage, Beschaffenheit, Größe, Form, Erschließung, planungsrechtliche Ausweisung, Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der baurechtlichen Ordnung und so weiter.

   Aussichten und Erwartungen können bei der Ermittlung des Zustandes dagegen nur berücksichtigt werden, wenn ihre Verwirklichung im Zeitpunkt der Enteignung oder deren Vorwirkung so sicher unmittelbar bevorstand, dass sie als wertbildende Merkmale anzusehen sind. Es kommt mithin darauf an, ob es sich um Umstände handelt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bereits preisbildend wirkten (BGHZ 83, 61, 67, 68 = NJW 1982, 2179, 2180 = BRS 45 Nr. 170).

4) Eingangs hatte ich darauf hingewiesen, dass der Enteignungsbeschluss als Zugriff auf ein vermögenswertes Recht darüber entscheidet, was dem Betroffenen genommen wird und wofür er entschädigt werden muss. Das gilt nicht nur für den Grundstückszustand, sondern zwangsläufig für den gesamten Sachverhalt, der der Entschädigungsbemessung zugrunde zu legen ist.

   Beispiel: An dem für die Zustandsbestimmung maßgeblichen Tag (Offenlegung der Pläne) bewirtschaftet der Eigentümer das benötigte Grundstück. In der Zeit danach gibt er seinen Betrieb auf und verpachtet das Grundstück. Bei Beginn der Grunderwerbsverhandlungen wird es bereits vom Pächter genutzt. Aufgrund der Offenlegung der Pläne wussten beide oder konnten es wissen, dass das Grundstück für den Bau der Straßen verwendet werden soll. Ihnen war auch bewusst, dass eine Verpachtung die Entschädigung insgesamt erhöhen kann.

Hier stellt sich die Frage, ob der nach dem Stichtag abgeschlossene Pachtvertrag Teil des Sachverhalts ist, der bei der Entschädigungsbemessung berücksichtigt werden muss.

Der abgeschlossene Pachtvertrag ist jedenfalls wirksam. Die mit der Offenlegung der Pläne in Kraft getretene Veränderungssperre (§ 9a FStrG) verbietet keine rechtlichen Veränderungen; der Eigentümer darf weiterhin verkaufen oder verpachten.

Dieses Verfügungsrecht befreit den Eigentümer aber nicht von der Schadensminderungspflicht des § 254 Abs. 2 BGB, zumal die einschlägigen Enteignungsgesetze allesamt § 254 BGB bei der Bemessung der Entschädigung für entsprechend anwendbar erklären.

§ 254 Abs. 2 BGB verpflichtet den Geschädigten unter anderem, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Das bedeutet hier, beide – Eigentümer und Pächter– sind gehalten, den Baulastträger von ihrer Absicht zu unterrichten, damit dieser die Möglichkeit erhält, die Planung zu ändern oder das Grundstück vorzeitig zu erwerben. Da sie das unterlassen haben und trotz ihrer Kenntnis der Gegebenheiten den Vertrag abschlossen, gehört der Vertrag nicht zu dem für die Bemessung der Entschädigung maßgeblichen Sachverhalt.

Häufiger dürfte der Fall sein, dass der Eigentümer als unmittelbar Betroffener allein Kenntnis von der Straßenplanung hat und den Pächter nicht aufklärt. Hier wäre der gutgläubige Pächter zu entschädigen und die Entschädigung des Eigentümers entsprechend zu kürzen.

5) Sonderfälle

a) Bebautes Grundstück

Bei einem bebauten Grundstück ist zu unterscheiden:
Eine Enteignungsvorwirkung trifft das Gebäude nicht. Trotz der enteignenden Eigenschaft der Vorwirkung verbleibt das Gebäude in der uneingeschränkten Nutzung des Eigentümers; Verbesserungen und Verschlechterungen sind allein ihm zuzurechnen. Zeitpunkt der Zustandsbestimmung für ein Gebäude können darum nur der Enteignungsbeschluss bzw. die Besitzeinweisung sein.

Auf das Grundstück dagegen kann sich eine Vorwirkung durchaus auswirken; an einer Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit würde es z. B. nicht mehr teilnehmen.

b) Miet- und Pachtrecht

Ähnlich wie bei Gebäuden verhält es sich bei Eingriffen in Miet- oder Pachtrechte. Auch hier kommt es allein auf den Zeitpunkt an, an dem der Mieter oder Pächter den Besitz tatsächlich verloren hat. Erst der Verlust des Besitzes lässt das Besitzrecht untergehen und schreibt die rechtlich geschützte Stellung fest, die der Mieter oder Pächter im Einzelfall hatte.

9. Die Beurteilung des Entwicklungszustandes von Grundstücken in der Wertermittlung

(Ulrike Mennig, Berlin)

Zur Ermittlung des Verkehrswerts

Im § 194 BauGB[1] wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der WertV[2] weitergehende Ausführungen gemacht, hier heißt es im § 3:

(1) Zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Entscheidend für die Höhe des zu ermittelnden Verkehrswertes sind demzufolge

- die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag und
- der maßgebliche, der Wertermittlung zu Grunde zu legende Zustand des Grundstücks zum vorgegebenen Stichtag (Qualitätsstichtag).

Dazu führt die WERTR[3] aus:

In den meisten Wertermittlungsfällen sind der Zustand des Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt auf denselben Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) zu beziehen, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Zustand des Grundstücks maßgebend ist.

Es wird also deutlich, dass eine Ermittlung des Verkehrswerts nur möglich ist, wenn sowohl die allgemeinen Wertverhältnisse als auch der maßgebliche Zustand festgestellt und beschrieben wurden und zwar zu den jeweils vorgegebenen Stichtagen.

Über die Aussagen des § 3 WertV hinaus enthält die Wertermittlungsrichtlinie weiterführende Aussagen zum Wertermittlungsstichtag. Hier wird deutlich, dass der allgemein als Wertermittlungsstichtag bezeichnete Zeitpunkt genau genommen nur die allgemeinen Wertver-

---

[1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I 2004, 2413)
[2] Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.88 (BGBl. I 1988, 2209) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, 2081)
[3] Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien- WERTR 2002) vom 19.07.2002 (BAnz. Nr. 238a vom 20. Dezember 2002)

hältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, beschreibt. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird mit dem Wertermittlungsstichtag auch der Qualitätsstichtag mit erfasst. Insbesondere bei Wertermittlungen zur Feststellung von Enteignungsentschädigungen ist eine Unterscheidung zwischen Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag wichtig.

ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE

Zu den allgemeinen Wertverhältnissen führt § 3 WertV aus:

(3) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (§ 6) außer Betracht.

Weitergehend behandelt die WERTR dieses Thema, hier heißt es:

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein und überall vorliegen (z. B. Entwicklung des Zinsniveaus) oder nur örtlich anzutreffen sind sowie solche, die nur Grundstücksmärkte bestimmter Grundstücksarten betreffen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse spiegeln sich in den durchschnittlichen regionalen Kaufpreisen wieder. Deren Auswertung bildet die Grundlage für die Ermittlung der der Wertermittlung in der Regel zu Grunde liegenden Vergleichsdaten (Bodenrichtwerte, sonstige Daten der Wertermittlung) bzw. von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten.

Auf der Grundlage geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sind die Vergleichspreise und sonstigen Daten der Wertermittlung an die maßgeblichen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

ZUSTAND DES GRUNDSTÜCKS

§ 3 WertV:

(2) Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Hierzu gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 4), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 5 Abs. 2), der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand (§ 5 Abs. 3), die Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 4), die Beschaffenheit und Eigenschaft des Grundstücks (§ 5 Abs. 5) und die Lagemerkmale (§ 5 Abs. 6).

Im Allgemeinen werden die Begriffe „rechtliche Gegebenheiten“, „tatsächliche Eigenschaften“, „sonstige Beschaffenheit“ und „Lage“ (wie sie auch in der Verkehrswertdefinition verwendet werden) unter dem Begriff „Zustand eines Grundstücks“ zusammengefasst.

Der für die Wertermittlung notwendige Ansatz von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren grundlegenden Daten setzt die Feststellung des maßgeblichen, der Wertermittlung zu Grunde liegenden Zustands des Grundstücks voraus. Allerdings ist mit der Feststellung des Entwicklungszustands (z. B. baureifes Land) noch keine Aussage über die Höhe des Grundstückswerts möglich. Es gibt nicht den Wert für baureifes Land, sondern er bestimmt

sich je nach regionaler Marktlage nach den dort vorliegenden allgemeinen Wertverhältnissen. Darüber hinaus bestimmt sich der Wert eines einzelnen Grundstücks nach den weiteren individuellen Zustandsmerkmalen.

Grundsätzlich ist auch die künftige Nutzbarkeit des Grundstücks auf Grund absehbarer Änderung im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen, sofern dies nicht rechtlich auszuschließen ist.

ENTWICKLUNGSZUSTAND

Wie bereits beschrieben, gehört der Entwicklungszustand von Grundstücken zu den für die Verkehrswertermittlung maßgeblichen wertbildenden Faktoren, d. h. den „rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften“ im Sinne der § 194 BauGB und § 3 WertV. Er beschreibt die jeweilige Entwicklungsstufe von Grund und Boden nach Maßgabe der gegebenen oder absehbaren Nutzungsmöglichkeiten.
Die in § 4 WertV enthaltenen Begriffsbestimmungen zu den planungsrechtlichen Entwicklungszuständen sind erstmals in der WertV in der Fassung vom 06.12.1988 definiert worden und sollen eine einheitliche Anwendung und Beurteilung der Entwicklungszustände sicherstellen.

Die Definitionen der Entwicklungszustände in § 4 WertV ist nicht abschließend und stellt ganz allgemein die klassischen Entwicklungsstufen bis hin zum Bauland dar.

Bei den in der Wertermittlungsverordnung zur Beurteilung der Grundstücksqualität angeführten Kriterien handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die grundsätzlich der Würdigung des Einzelfalls unterliegen, wobei es oft Sachverständigenhilfe bedarf. Für die Feststellung des maßgeblichen Entwicklungszustands kann es gerade bei Bauerwartungsland, aber auch bei außerlandwirtschaftlichen Flächen günstig sein, zunächst einmal an Hand von Kriterien eine Bewertung als Rohbauland, baureifes Land, aber auch die Entwicklungsstufe reine land- oder forstwirtschaftliche Flächen auszuschließen.

Bei weitem nicht alle Grundstücke können in die in § 4 WertV aufgeführten Entwicklungszustände eingeordnet werden (u.a.Wasserflächen, Gemeinbedarfsflächen, Naturschutzflächen, Straßenflächen). Die WERTR enthält u. a. für die Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen (Nr. 5.1.) und Wasserflächen (Nr. 5.3) weitere Hinweise. Auch für derartige Flächen stellen die Gutachterausschüsse zum Teil vergleichbare Wertangaben bereit.

Die Wertübergänge zwischen den Entwicklungsstufen sind fließend und nicht, wie oft in der Literatur dargestellt, in Stufen. Ein für eine bauliche Nutzung hinreichend gestaltetes Grundstück, dessen Erschließung kurz vor dem Abschluss steht, wird sich in seinem Wert nicht mehr wesentlich von einem entsprechend vergleichbaren baureifen Grundstück unterscheiden. Ein entscheidendes Kriterium für die Werthöhe des Grundstücks ist die Wartezeit bis zur baulichen Nutzbarkeit. Je näher dieser Zeitpunkt rückt und je geringer das Risiko, dass die Entwicklung nicht bis zur Baureife geführt wird, umso mehr entspricht der Wert des Grundstücks dem eines baureifen Grundstücks.

DIE WERTR Nr. 2.2.1 führt dazu aus:

Der Entwicklungszustand richtet sich insbesondere nach den planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34 BauGB). Zu erwartende Änderungen der planungsrechtlichen Vorgaben können sich auf den gegebenen planungsrechtlichen Entwicklungszustand am Wertermittlungsstichtag in der Regel nur auswirken, wenn die planungsrechtliche Darstellung bzw. Festsetzung überholt ist und einer Änderung bedarf. Hierbei ist die Wartezeit zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Planungsinstrumente Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Möglichkeit der parallelen Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen eine relative schnelle Entwicklung von Agrarland zum Bauerwartungsland und letztendlich zum Bauland erleichtern. Dagegen kann ein aufgrund eines Flächennutzungsplans als Baufläche eingestuftes Grundstück, bei dem jedoch die Realisierung der baulichen Nutzung nicht absehbar ist, eine Rückstufung erfahren.

FLÄCHEN DER LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT (§ 4 ABS. 1 WERTV)

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder in den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,

Diese Flächen werden auch als reiner Agrarland bezeichnet, deren Verkehrswert sich entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit bildet (innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert), wobei insbesondere die Qualität des Bodens preisbildend ist.

2. die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Diese Flächen werden auch als begünstigtes Agrarland bezeichnet. Ihr Verkehrswert ermittelt sich nicht mehr in erster Linie nach der für eine landwirtschaftliche Nutzung gegebenen Qualität des Bodens, sondern nach der objektiven Möglichkeit einer anderweitigen Nutzung (außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert) und kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen.

Die Vorschrift nennt beispielhaft einige Nutzungsmöglichkeiten, die in der WERTR noch weiter konkretisiert werden.

> *Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen (Ausstrahlungsbereich) oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab.*

Gleichzeitig gibt die WertV Kriterien vor, die für eine Einordnung einer Fläche in den Entwicklungszustand darüber hinaus noch erfüllt sein müssen.

So ist nicht jede Fläche, die sich auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignet, dem in Abs. 1 Nr. 2 definierten höherwertigen Entwicklungszustand zuzuordnen. Entscheidendes Abgrenzungsmerkmal des begünstigten Agrarlands gegenüber den reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ist, dass sie für bestimmte außerlandwirtschaftliche Nutzungen nachgefragt werden.

Darüber hinaus handelt es sich bei „begünstigten“ Flächen der Land- und Forstwirtschaft um land- und forstwirtschaftliche Flächen, bei denen eine weitere Entwicklungsstufe zur baulichen Nutzung noch nicht absehbar ist. Insoweit besteht also ein Abgrenzungserfordernis insbesondere zum Bauerwartungsland. Dessen objektive Kriterien dürfen nicht erfüllt sein, d. h., es darf keine Entwicklung zu Bauland in absehbarer Zeit zu erwarten sein.

Zwei Voraussetzungen müssen jedoch positiv erfüllt sein. Erstens eine Eignung für eine außerland- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (z. B. für Freizeit und Erholung) und zweitens eine dahingehende Nachfrage des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Da eine Eignung zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken häufig zumindest streitbefangen sein kann, kann vor allem das Merkmal der Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Abgrenzung herangezogen werden. Denn dafür reichen nur vereinzelte Ankäufe zu außerlandwirtschaftlichen Zwecken nicht aus. Auf diese Weise werden auch rein spekulative „Hoffnungen“, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht honoriert werden, ausgeschlossen.

Die „absehbare Zeit“, in der die jeweilige Fläche nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird, ist gesetzlich nicht mit einer konkreten Zeitangabe festgelegt. Nach dem BFH (U.v. 18. Juni 1997, II R 6/96, BFH/NV 97, S. 833 f.) zum insoweit gleichlautenden § 69 Abs.1 BewG ist jedenfalls ein Zeitraum von 6 Jahren, innerhalb dessen die Nutzungsänderung objektiv zu erwarten sein muss, als absehbar anzusehen. Darüber hinaus entzieht sich der Begriff einer Verallgemeinerung (vgl. BGH, U.v. 6. Dezember 1962, III ZR 113/61, EZGuG 6.65).

Die WERTR gibt darüber hinaus folgende weiterführende Aussagen zum Entwicklungszustand land- oder forstwirtschaftliche Flächen:

Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft. Dabei kann es sich auch um eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung handeln, z. B. bei Düngungsbeschränkungen in Wasserschutzzonen.
Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.

Zum Begriff der Landwirtschaft vgl. § 201 BauGB: „Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzes ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“

Forstwirtschaft kann als planmäßige Waldbewirtschaftung (Anbau, Pflege und Einschlag) verstanden werden, wobei eine allgemein bestehende Erholungs- und Schutzfunktion - anders als ggf. besondere Nutzungsverbote - des Waldes die wirtschaftliche Funktion nicht ausschließt.

BAUERWARTUNGSLAND (§ 4 ABS. 2 WERTV)

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser

Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

Die WERTR führt hierzu weiter aus:

Dies kann beispielsweise eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Stadtnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen stehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können.

Kaufpreise, die sich aus einer spekulativen Erwartung gebildet haben, bleiben unberücksichtigt.

Auch beim Bauerwartungsland stellt sich die Abgrenzungsfrage zu den höheren Entwicklungsstufen des werdenden Baulands. Bauerwartungsland bildet eine Übergangsstufe zum Rohbauland. Es liegt außerhalb des Regelungsbereichs eines Bebauungsplans, eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und außerhalb eines Gebiets, für das die Gemeinde einen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst hat und das Vorhaben bereits nach § 33 BauGB zulässig ist. Grundstücke mit Bauerwartungslandqualität haben noch nicht den Wert von Rohbauland, aber auch nicht mehr nur den Wert der auf absehbare Zeit einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Flächen.

Im Allgemeinen können die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan eine Bauerwartung begründen. Allerdings geben seine Darstellungen nur „beabsichtigte städtebauliche Entwicklung“ wieder (§ 5 Abs. 1 BauGB) und sind nicht parzellenscharf. Insbesondere bei älteren Flächennutzungsplänen kann die Realisierung von Baulandausweisungen fraglich sein. Umgekehrt lässt sich aus dem Fehlen entsprechender Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht automatisch auf eine fehlende Bauerwartung schließen.

Es ist zu beachten, dass die genannten rechtlichen (z. B. Flächennutzungsplan) und tatsächlichen (Eignung) Gegebenheiten eine Bauerwartung lediglich begründen können (nicht müssen). Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Bauerwartung einen Entwicklungszustand beschreibt, der nicht mit Sicherheit zu einer tatsächlichen Bebaubarkeit führt. Entscheidend für die Bauerwartung ist, dass die bauliche Nutzung nach objektiven Kriterien in absehbarer Zeit zu erwarten („greifbar“) ist. Es kommt also nicht auf die allgemeine Vermutung oder die subjektive Erwartung, sondern auf das Vorliegen objektiver, auf die Grundstücke konkret bezogener Umstände an. Andererseits erfüllt eine allgemeine Möglichkeit einer eventuellen Bebauung irgendwann in der Zukunft die Kriterien des § 4 Abs. 2 WertV nicht. Hiernach muss eine positive Feststellung der Bauerwartung für einen absehbaren Zeitraum vorgesehen werden.

In der Praxis wird man also neben dem Flächennutzungsplan einem „entsprechenden Verhalten der Gemeinde“ und der „allgemeinen Entwicklung des Gemeindegebiets“ besondere Beachtung schenken müssen. Wenn die jeweilige Fläche die hierfür erforderliche Eignung besitzt, sind in diesem Zusammenhang z. B. eine entsprechende, von der Gemeinde beschlossene informelle Planung (z. B. städtebaulicher Rahmenplan), eine gemeindliche Kooperation mit Investoren in Bezug auf die bauliche Entwicklung eines Gebiets oder eine erhöhte Nachfrage nach Bauland („Siedlungsdruck“) von Bedeutung.

Kriterien, wie sie § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV für so genanntes begünstigtes Agrarland nennt, wie eine günstige Lage (Ortsnähe, Verkehrsanbindung) und eine eventuelle Nachfrage nach

derartigen Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind für sich noch nicht geeignet, eine Bauerwartung anzunehmen. Vielmehr muss diese zu den genannten Kriterien hinzukommen, um vom Bauerwartungsland im Sinne von § 4 Abs. 2 WertV ausgehen zu können.

ROHBAULAND (§ 4 ABS. 3 WERTV)

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Weiterführende Aussagen enthält die WERTR:

Bei der Entwicklungsstufe Rohbauland, bei der die Bebaubarkeit des einzelnen Grundstücks auf Grund des vorhandenen Bebauungsplans nach Art und Umfang feststeht, ist zu ermitteln, inwieweit das Grundstück erschlossen ist oder noch einer weiteren Erschließung bedarf und ob, ggf. in welchem Umfang, eine Bodenordnung, insbesondere eine Umlegung, zur Baureifmachung des Grundstücks erforderlich ist. Der Zeitraum bis zur Baureifmachung ist sorgfältig zu bestimmen.

Im Unterschied zum baureifen Land ist Rohbauland noch nicht sofort bebaubar, sondern erst nach einer bestimmten Wartezeit (vgl. § 5 Abs. 4 WertV), in der die Erschließung und /oder Bodenordnung erfolgen wird. Für die Wertbemessung sind demzufolge sowohl die Wartezeit wie auch die Kosten der erforderlichen Maßnahmen entscheidende Größen.

BAUREIFES LAND (§ 4 ABS. 4 WERTV)

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

In der WERTR heißt es weiterführend*: Hierzu müssen die rechtlichen Voraussetzungen, also vor allem aus dem*

- *Baugesetzbuch,*
- *Bauordnungsrecht,*
- *Umweltrecht*

gegeben sein. Rechtsvorschriften, die die Bebaubarkeit nur für einen bestimmten Zeitraum aussetzen, berühren die Einstufung des Grundstücks in die einzelnen Entwicklungsstufen nach § 4 WertV nicht, müssen aber bei der Wertermittlung berücksichtigt werden (vgl. Nr. 2.2.5 Wartezeiten).

Bei der Wertermittlung bebauter Grundstücke ist vom Entwicklungszustand "baureifes Land" auszugehen und nach den Gegebenheiten des Einzelfalles zu prüfen, ob nach den zum Wertermittlungsstichtag maßgebenden rechtlichen Umständen die bauliche Nutzung auf Dauer, oder nur vorübergehend auf Grund des Bestandsschutzes einer vorhandenen baulichen Anlage gewährleistet ist.

Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist auch zu Grunde zu legen, soweit eine bauliche Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert ist.

ZUSAMMENHANG ZWISCHEN ZUSTAND UND WERT EINES GRUNDSTÜCKS

Der Sachverständige steht bei der Wertermittlung vor dem Problem, zunächst einmal die Qualität des zu bewertenden Grundstücks zu bestimmen. Hier sollte er möglichst genau alle Gründe darlegen, die zu einer bestimmten Qualitätsstufe führen. Anhand dieser Kriterien sind entsprechende Vergleichspreise zur Wertermittlung heranzuziehen. Nicht übereinstimmende Merkmale müssen ggf. durch Zu- oder Abschläge zusätzlich berücksichtigt werden.

Die Qualitätsbestimmung ist der maßgebende Ausgangpunkt für die Ermittlung des Verkehrswerts. Während die Einordnung eines Grundstücks in den Entwicklungszustand Bauland bzw. Rohbauland keine Schwierigkeiten bereiten dürfte, ist die Einordnung in den Entwicklungszustand höherwertiger landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Flächen bzw. Bauerwartungsland schwieriger.

Je genauer die Beschreibung des Grundstückszustands ist, umso mehr gelingt es, den tatsächlichen Wert des Grundstücks festzustellen. So sagt z. B. die Beschreibung „Ackerland am Siedlungsrand“ mehr zum Zustand und zum dazugehörigen Wert eines Grundstücks als nur die Beschreibung „Ackerland“.

Die Festlegung des Entwicklungszustands eines Grundstücks sagt noch nichts über die Höhe des entsprechenden Grundstückswerts. So entspricht der Wert von landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Magdeburger Börde nicht dem Wert vergleichbarer landwirtschaftlicher Grundstücke in der Mark Brandenburg. Ebenso ist der Wert baureifen Landes in München um ein vielfaches höher als z. B. in einem kleinen Ort in Mecklenburg-Vorpommern.

Bei begünstigtem Agrarland und bei Bauerwartungsland handelt es sich oft um zwei Flächenqualitäten, die zum Teil gleiche Bewertungskriterien besitzen (Lage, Eigenschaften, Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzung, Nachfrage) und die sich nur hinsichtlich einer tatsächlichen Bauerwartung in absehbarer Zeit unterscheiden. Insoweit kann es durchaus zur Annäherung und Überschneidung der entsprechenden Preise für Grundstücke kommen. Es ist zu beachten, dass der gewöhnliche Geschäftsverkehr auch eine zeitlich nicht absehbare, jedoch in Zukunft gleichsam in Form einer Chance möglicherweise eintretende Entwicklung zu einer Bauerwartung als preisbildend berücksichtigt.

In der Fachliteratur gibt es aus diesem Grund auch eine relativ breite Spanne für die Werte von begünstigten landwirtschaftlichen Flächen (von 2 bis 5-fachen der Werte für reine landwirtschaftliche Flächen).

Begünstigtes Agrarland hat in der Regel ein höheres Preisniveau als reine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Hinsichtlich der Preisfindung für begünstigtes Agrarland ist in erster Linie das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Allerdings stehen für das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen wenige oder gar keine Vergleichspreise zur Verfügung. In der Regel ist es günstiger, den Wert für begünstigtes Agrarland aus den Preisen von reinen landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen abzuleiten. Dagegen dürfte es in der Regel unsicher sein, den Verkehrswert für begünstigtes Agrarland aus den Preisen für Bauerwartungsland oder gar den Preisen für Rohbauland oder Bauland zu ermitteln. Nur wenn hierfür bestimmte Preisrelationen bekannt sind, sollte auch auf diese Werte zurückgegriffen werden.

Insbesondere in weiten Bereichen des Umlandes großer Ballungszentren ergeben sich regelmäßig höhere Bodenwertniveaus als für reine land- oder forstwirtschaftliche Flächen.

Eine bevorzugte landschaftliche Lage kann nämlich selbst dort, wo eine Bebauungserwartung nicht besteht, zu den Umständen gehören, die der gesunde Geschäftsverkehr werterhöhend berücksichtigt.

Auch die nächste Qualitätsstufe Bauerwartungsland weist eine relativ große Spanne auf, da Planungsüberlegungen, Planungszeiträume, Planungsträger sowie die allgemeine städtebauliche Entwicklung einer Vielzahl von Einflüssen unterliegen. In der Praxis ist der Übergang zwischen den einzelnen Qualitätsstufen fließend.

Eine Besonderheit stellt ein bebautes Grundstück im Außenbereich dar, welches zunächst einmal als baureifes Land einzuordnen ist. Die Ermittlung des Werts gestaltet sich jedoch schwierig. Ein direkter Vergleich mit dem Wert baureifen Landes in der benachbarten Gemeinde ist nicht angebracht. Hier müssen die Besonderheiten des Außenbereichsgrundstücks, dessen Bebauung in der Regel auf eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 beruht (u. a. schlechtere Erschließung und Infrastruktur, eingegrenzte Umnutzungsmöglichkeiten, stark eingegrenzte Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung, aber auch eine möglicherweise landschaftlich bevorzugte Wohnlage) beachtet und gewertet werden.

Des Weiteren ist die Besonderheit des so genannten Außenbereichs im Innenbereich zu nennen. Hier handelt es sich um Flächen, welche innerhalb eines im Zusammmenhang bebauten Ortsteils auf Grund ihrer Größe und/oder Lage nicht mehr am Eindruck einer geschlossenen Bebauung teilnehmen. In diesem Fall hängt die Ermittlung des Entwicklungszustands und des zutreffenden Werts von den rechtlichen und tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten ab.

Auch bei Grundstücken, die an der Grenze vom Innenbereich zum Außenbereich liegen, können sich Abgrenzungsprobleme ergeben. So endet der Innenbereich mit der Grenze der vorhandenen Bebauung. Baurechtlich ist der sich anschließende Grundstücksteil bereits dem Außenbereich zuzuordnen.

Ist das Grundstück bereits wirtschaftlich bebaut, so wird der Grundstücksmarkt der genannten Tatsache keine weitere Bedeutung beimessen und für die Freifläche wie auch bei anderen Grundstücken im Innenbereich den Preis für baureifes Land zahlen. Weist dagegen das Grundstück eine Übergröße auf und liegt der unbebaute Grundstücksteil im Außenbereich, wird der Grundstücksmarkt mit entsprechenden Wertabschlägen reagieren.

Die Beurteilung des Entwicklungszustands im Rahmen der Ermittlung der Enteignungsentschädigung

Eine Enteignung ist immer mit der Gewährung einer Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile verbunden (§§ 93, 96 und 97 BauGB). Art. 14 GG schützt das Eigentum als Recht. Für die Enteignungsentschädigung ist deshalb nur die Wegnahme einer geschützten Rechtsstellung, eines Rechts oder einer Rechtsposition bedeutsam. Es ist also nur wichtig, was der Betroffene zum Zeitpunkt der Wertermittlung hatte und nicht, was er haben würde, wenn er nicht enteignet worden wäre, Chancen sind nicht zu entschädigen. Die Enteignungsentschädigung ist nicht Schadenersatz, sondern Wertausgleich.

Die Höhe der Entschädigung richtet sich also nach dem Betrag, den der Markt für das Genommene Recht zahlen würde. Sie beurteilt sich im Wesentlichen nach folgenden Kriterien:

- Zeitpunkt für die Bestimmung der Grundstücksqualität
- Bewertung dieser Grundstücksqualität in diesem Zeitpunkt
- Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bestimmung des Verkehrswerts der gefundenen Grundstücksqualität
- festzusetzender Verkehrswert zu diesem Zeitpunkt.

In der WERTR heißt es hierzu unter Punkt 1.5.1:

Insbesondere bei Wertermittlungen zur Feststellung von Enteignungsentschädigungen ist jedoch häufig vom Zustand des Grundstücks in einem zurückliegenden Zeitpunkt auszugehen, während die Wertverhältnisse zum aktuellen Wertermittlungsstichtag zu Grunde zu legen sind. Von Bedeutung ist dies auch im Rahmen von Wertermittlungen bei Umlegungsverfahren, sowie Entwicklungs- und Sanierungsverfahren.

Eine solche „historische“ Betrachtung des Grundstückszustands ist wegen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung erforderlich. Sie stellt sicher, dass sich die Entschädigung ausschließlich nach dem eingetretenen Rechtsverlust richtet. Damit sind nach dem Qualitätsstichtag liegende Werterhöhungen und Werterminderungen, soweit sie auf einer Änderung des Grundstückszustands beruhen, im Gegensatz zu Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse („konjunkturelle Entwicklung“ auf dem Grundstücksmarkt), nicht zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist für die Entschädigungsbemessung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet; im Falle vorzeitiger Besitzeinweisung ist grundsätzlich der Zeitpunkt maßgebend, in dem diese wirksam wird.

Rechtsprechung und Literatur haben den so genannten Grundsatz der Vorwirkung der Enteignung entwickelt, wonach bereits Planungen im Zusammenhang mit der späteren Enteignung die Grundstücksqualität mit bestimmen, da sie das Grundstück von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausschließen.

In dieser Hinsicht ist zwischen einer vorbereitenden und einer verbindlichen Planung zu unterscheiden. Auch eine vorbereitende Planung kann bereits den Beginn eines einheitlichen Enteignungsvorgangs darstellen. Sie ist als Vorwirkung der Enteignung anzusehen, wenn sie mit der späteren Entziehung des Eigentums in ursächlichem Zusammenhang stand, eine hinreichende Bestimmtheit hatte und die spätere verbindliche Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ.

Der Flächennutzungsplan enthält als vorbereitender Bauleitplan nur Darstellungen der Art der Bodennutzung in den Grundzügen und nicht wie der Bebauungsplan rechtsverbindliche Festsetzungen. Mittelbare Auswirkungen eines Flächennutzungsplans als eines vorbereitenden Plans können jedoch darin bestehen, dass er die Nutzungsmöglichkeiten und Verwertungsmöglichkeiten tatsächlich beeinträchtigt und dadurch unter den beschriebenen Voraussetzungen eine Vorwirkung entfaltet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, ob realistische Planungsalternativen bestanden, die noch zu einer Änderung des Flächennutzungsplans hätten führen können.

Bei einer verbindlichen Planung ist es insofern anders, als diese von vornherein in einem engeren Zusammenhang mit der Entziehung des Eigentums stand. Das eine verbindliche Planung die Weiterentwicklung des betroffenen Grundstücks abgeschnitten hat, lässt sich allerdings ohne weitere tatsächliche Feststellungen nur annehmen, wenn sie den enteignenden

Eingriff mit Sicherheit erwarten ließ, was sich jedoch vielfach schon aus der Art der Planung ergibt.

10. Ansprüche auf Übernahme von Grundstücken in der Planfeststellung

(Wolfgang Maß, München)

Werden im Planfeststellungsverfahren Ansprüche auf Übernahme von Grundstücken geltend gemacht, sind zwei Fallgruppen grundsätzlich zu unterscheiden: Die unmittelbare (enteignende) Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen und die mittelbare (faktische) Beeinträchtigung von Grundstücken.

A Unmittelbare (enteignende) Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen

1. Der Planfeststellungsbeschluss entscheidet mit der Zulassung eines Vorhabens, welche Flächen für das Vorhaben benötigt werden und notfalls im Wege der Enteignung entzogen werden dürfen; er bildet die Grundlage der Enteignung (Vorwirkung der Enteignung). Deshalb ist in seiner Abwägung zu prüfen, ob die Voraussetzungen der Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG erfüllt sind, d. h. ob die für das Vorhaben sprechenden öffentlichen Belange den Eigentumsentzug mit seinen Folgen rechtfertigen.

2. Der Eigentumsentzug selbst und alle Entschädigungsfolgen sind dagegen dem Enteignungsverfahren (bzw. einem Kaufvertrag zur Abwendung der Enteignung vorbehalten), vgl. § 19 Abs. 5 FStrG i.V.m. (L)EG. In diesem gesondert durchzuführenden Verfahren ist auch über eine Entschädigung für Folgewirkungen einer Enteignung von Teilflächen auf das Restgrundstück und – als besondere Form dieser Entschädigung – über eine Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück zu entscheiden, vgl. Art. 6 Abs. 3 BayEG, § 92 Abs. 3 BauGB. Danach kann der Eigentümer bei einer Teilenteignung die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück oder den Restbesitz insoweit verlangen, als diese nicht mehr in angemessenem Umfang genutzt werden können.

   Da dies den Umfang der Enteignung betrifft, ist im Streitfall hier der Rechtsweg zum Verwaltungsgericht zu beschreiten, nicht zum Zivilgericht oder zur Baulandkammer.

3. Im Planfeststellungsbeschluss bedarf es in solchen Fällen keiner Regelung, etwa eines Vorbehalts (BVerwG NVwZ 2004, 1358; NVwZ 1993, 477, vgl. auch 41. AT TOP 3 sowie 33. AT TOP 10). Trifft der Planfeststellungsbeschluss trotzdem eine Regelung der Entschädigung, wäre diese wegen offenkundig fehlender Zuständigkeit nichtig.

4. Ansprüche auf Übernahme wegen Teilflächenentzuges kommen insbesondere in Betracht bei
   - Verkleinerung oder Formverschlechterung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks zum unwirtschaftlichen Restgrundstück,
   - Entzug eines wesentlichen Betriebsbestandteils eines gewerblich genutzten Grundstücks (vgl. 41. AT TOP 3: Teilenteignung eines Tankstellengrundstücks),
   - Folgewirkungen einer Teilenteignung wie Verlärmung eines Wohngrundstücks, Behinderung des Lichteinfalls oder städtebaulich völlig verfehlte Situation, die dazu führen, dass ein Wohngrundstück nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann.
     Nach der Rechtsprechung des BGH (vgl. BGHZE 76,1 = NJW 1980, 835) sind dabei nicht nur Nachteile auszugleichen, die durch die Abtretung des

Teilgrundstücks selbst entstehen, sondern alle Nachteile durch das Enteignungsunternehmen insgesamt; es ist jedoch der Grundsatz der Parallelverschiebung zu beachten, d. h. Nachteile, die den Eigentümer bei einer Führung der Straße an der Grundstücksgrenze getroffen hätten, sind bei der Anspruchsprüfung auszuklammern.

B. Mittelbare (faktische) Beeinträchtigung von Grundstücken

1. Wirkt eine Planung nur mittelbar, d. h. faktisch – ohne Grundstücksinanspruchnahme – etwa durch Lärm auf Nachbargrundstücke ein, so entfaltet der Planfeststellungsbeschluss keine enteignungsrechtliche Vorwirkung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG. Mittelbare Beeinträchtigungen bestimmen unabhängig von ihrer Intensität Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und stellen keine Enteignung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG dar (BVerwG NVwZ 2003, 209, NVwZ 2004, 1358).

   In der Abwägung des Planfeststellungsbeschlusses ist zunächst zu entscheiden, dass die Eigentumsbelange der Anlieger gegenüber den für das Vorhaben sprechenden Belangen zurückzustellen sind. Die Planfeststellungsbehörde darf aber den dadurch ausgelösten Konflikt nicht unbewältigt lassen. In erster Linie hat sie Schutzmaßnahmen nach § 74 Abs. 2 Satz 2 (L)VwVfG festzustellen; sind solche untunlich oder mit den Vorhaben unvereinbar, kommen Entschädigungen nach § 74 Abs. 2 Satz 3 (L)VwfG in Betracht. Da mittelbare Beeinträchtigungen durch das Straßenbauvorhaben selbst ohne einen gesonderten Rechtsakt wie einen Enteignungsbeschluss hervorgerufen werden, hat die Planfeststellungsbehörde schon im Planfeststellungsbeschluss dem Grunde nach über derartige Ausgleichsansprüche zu entscheiden; die Entscheidung der Höhe nach kann bei Bundesfernstraßen gem. § 19a FStrG einem gesonderten Entschädigungsfestsetzungsverfahren überlassen bleiben (vgl. 33. AT TOP 10).

2. Sind die mittelbaren Einwirkungen „schwer und unerträglich“ und überschreiten sie damit die „enteignungsrechtliche“ Zumutbarkeitsschwelle, so können die Ausgleichsansprüche nach § 74 Abs. 2 Satz 3 (L)VwVfG in einen Übernahmeanspruch für das betroffene Grundstück übergehen. Ursprünglich hatte das BVerwG (vgl. DVBl 1981, 932) den Übernahmeanspruch aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen abgeleitet, war davon aber mit Urteil vom 22.05.1987 (DVBl 1987, 1011) abgerückt. Nach heutiger Auffassung ist der Übernahmeanspruch wegen „schwerer und unerträglicher“ mittelbarer Beeinträchtigungen eine besondere Art des Entschädigungsanspruchs nach § 74 Abs. 2 Satz 3 (L)VwVfG (vgl. auch 33. AT TOP 10; zu den Rechtsgrundlagen in früherer Zeit BayVGH vom 04.04.2004 8 A 95.40082).

   Die Hingabe des Eigentums gegen Entschädigung des gesamten Grundstückswerts ist eine seiner Voraussetzungen, so dass es sich nicht um einen Enteignungsantrag handelt (BVerwG NVwZ 2004, 1359; NVwZ 2003, 209; BGH DVBl 1993, 430 zum Denkmalschutzrecht).

3. Der Anspruch setzt einen (rechtzeitigen) Antrag des Eigentümers im Planfeststellungsverfahren voraus; (zu Folgen verspäteter Antragstellung vgl. BayVGH vom 04.04.2004). Über den Anspruch dem Grunde nach muss im Planfeststellungsbeschluss entschieden werden. Fehlt eine entsprechende Regelung und wird der Beschluss unanfechtbar, ist der Anspruch präkludiert. Die Höhe des Anspruches, d. h. der Grundstückswert,

wird regelmäßig gütlichen Verhandlungen bzw. einem gesonderten Entschädigungsfestsetzungsverfahren nach § 19a FStrG überlassen werden. Außerhalb des Anwendungsbereiches des § 19a FStrG oder einer entsprechenden landesrechtlichen Regelung müsste aber im Streitfall auch hierüber die Planfeststellungsbehörde entscheiden.

4. Von entscheidender Bedeutung ist, wenn mittelbare Einwirkungen „schwer und unerträglich" sind, um einen Übernahmeanspruch zu begründen.

   Hierzu wurden insbesondere folgende Fallgruppen erörtert:

   a) Lärm von neuen oder wesentlich geänderten Straßen

      Voraussetzung ist, dass die Lärmbelastung den Grad einer mit Art. 2 Abs. 2 GG unvereinbaren Gesundheitsgefährdung oder eine „enteignende Wirkung" im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erreicht.

      Nach der Rechtsprechung des BVerwG und des BGH bestehen für diese beiden Schwellen keine mathematisch exakten Grenzwerte, vielmehr sind sie mit Dauerschallpegeln außen in einer Bandbreite von 70 – 75 dB(A) tags und 60 – 65 dB (A) nachts anzusetzen; dazu ist eine wertende Beurteilung im jeweiligen Einzelfall geboten, ob eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks wegen der Lärmbelastung ausgeschlossen ist (vgl. BGH NJW 1993, 1700; BVerwG vom 08.09.2004 4 B 42.04; NVwZ-RR 1991, 601 (620); vgl. auch 31. AT TOP 5, S. 51). Empfehlungen von Sachverständigen der Lärmwirkungsforschung, eine Beeinträchtigung der Gesundheit bereits bei Pegeln von 65 dB(A) tags/55 dB(A) nachts oder noch niedrigeren Pegeln anzusetzen, kann im Hinblick auf die erwähnte Rechtsprechung nicht gefolgt werden (vgl. BVerwG vom 16.03.2006 4 A 1075.04 RN 376 f; VGH Kassel NVwZ-RR 2005, 805; BVerwG vom 9.11.2006 4 A 2001.06). Innenpegel sind hierzu ungeeignet. Allerdings ist für die Beurteilung u. U. ein Summenpegel mit bestehenden anderen Verkehrswegen zur Erfassung der Gesamtlärmsituation zu bilden, wenn die Grundrechtsschwellen der Gesundheitsgefährdung oder der Eigentumsbeeinträchtigung erreicht sind vgl. BVerwG vom 21.03.1996 4 C 9.95 = DVBl 1996, 916; vom 11.01.2001 4 A 13.99). Andererseits sind u. a. auch der Gebietscharakter und die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen; bewirkt die neue Straße keine spürbare Erhöhung gegenüber der Vorbelastung, fehlt ihr die Kausalität für eine Grundrechtsbeeinträchtigung. In jedem Fall haben aktive oder passive Schutzmaßnahmen nach § 74 Abs. 2 Satz 2 (L)VwVfG den Vorrang, aber auch eine Entschädigung wegen Wertminderung des Grundstücks bzw. des Außenwohnbereichs (vgl. BVerwG NVwZ 2004, 1358). So stellt der passive Schutz nach Maßgabe der 24. BImSchV zumutbare Wohnverhältnisse im Gebäude sicher. Der Übernahmeanspruch ist demgegenüber die ultima ratio, der die Ausnahme bleiben muss. Die Situation eines Wohngrundstücks muss derart verschlechtert werden, dass seine Nutzung zu Wohnzwecken bei objektiver Betrachtung unzumutbar wird. Hierzu sind in der Rechtsprechung Positivbeispiele bisher leicht zu finden.

b) Exkurs: Verkehrslärm von bestehenden Straßen (Altstraßen)

Außerhalb einer Planfeststellung bestehen keine Ausgleichsansprüche nach § 74 Abs. 2 Satz 3 (L)VwVfG. Die analoge Anwendung dieser Bestimmung auf bestehende Straßen ist ausgeschlossen. Ausgleichsansprüche bei Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums stehen unter dem Vorbehalt des Gesetzes; ohne eine gesetzliche Regelung bestehen keine Ansprüche.

Der BGH hat in seiner Rechtsprechung bei sog. Altfällen Ansprüche auf Geldentschädigung auf die Rechtsfigur des enteignenden Eingriffs gestützt, die er nunmehr aus dem in §§ 74, 75 EinlALR verankerten Aufopferungsgrundsatz in seiner richterrechtlichen Ausprägung herleitet.

Bereits in der 31. AT wurden solche Ansprüche unter TOP 5, S. 49 unter Hinweis auf das fachgesetzliche Regelungssystem der Ausgleichsansprüche für Verkehrsimmissionen verneint, ebenso wie eine analoge Anwendung von § 906 Abs. 2 BGB. Hieran ist festzuhalten. Seitdem sind keine Entscheidungen des BGH bekannt geworden, die sich mit Entschädigungsansprüchen wegen Straßenverkehrslärms befasst hätten.

Dies gilt erst recht für Ansprüche auf Übernahme von Grundstücken an bestehenden, baulich nicht veränderten Straßen. Da eine gesetzliche Regelung der Lärmsanierung bis heute nicht besteht, verbleibt es bei der Regelung im Bundeshaushalt für freiwillige Maßnahmen der Lärmsanierung an bestehenden Bundesfernstraßen mit aktiven oder passiven Schutzmaßnahmen; eine Übernahme von Grundstücken fällt darunter nicht.

c) Luftschadstoffe

Nach den Entscheidungen des BVerwG DVBl 2005, 386 und DVBl 2004, 1291 sind die Grenzwerte der 22. BImSchV zwar verbindliche Grenzwerte, die der Gesundheit der Menschen dienen. Wohl unstreitig sind sie jedoch keine absoluten Werte einer Gesundheitsgefährdung im Sinne von Art. 2 Abs. 2 GG. Wo hier die Schwelle der „schweren und unerträglichen“ Beeinträchtigung liegt, ist völlig offen. Nach den genannten Urteilen löst eine Grenzwertüberschreitung durch eine geplante Straße grundsätzlich keinen Regelungsbedarf in der Planfeststellung aus; vielmehr ist die Prüfung geboten, ob ein Luftreinhalteplan nach § 47 BImSchG als das spezielle Regelungsinstrument aufzustellen ist. Entschädigungen oder Übernahmeansprüche sind in dem Regelungssystem der BImSchG für die Luftreinhaltung von vornherein nicht vorgesehen.

d) Erschütterungen durch eine neue oder wesentlich geänderte Straße

Für Ausgleichsansprüche in der Planfeststellung besteht bereits die Unsicherheit, ob und ggf. welche Werte aus technischen Regelwerken (DIN 4150) zur Bestimmung der allgemeinen Zumutbarkeitsgrenze als Hilfsgrößen herangezogen werden können. Für die Grenze, bei der die Wohnnutzung als unzumutbar angesehen werden könnte, erscheinen sie als Anhalt nicht geeignet. Am ehesten wird man bei Auftreten größerer straßenbaubedingter Bauschäden an eine Unzumutbarkeit denken können.

Tatsächlich hat die aktuelle Straßenbautechnik sicherzustellen, dass von neuen Straßen keine unzumutbaren Erschütterungen auf benachbarte Gebäude ausgehen.

e) Verschlechterung der städtebaulichen Situation eines Wohngrundstücks

Böschungen, Stützmauern, Brückenwiderlager können auf ein Wohngrundstück eine derart erdrückende Wirkung haben, dass eine künftige Wohnnutzung unzumutbar wird (vgl. BVerwG NVwZ 2003, 209). Dies kann nur im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden, wobei für den notwendigen Zutritt von Licht und Luft die Abstandsvorschriften des Bauordnungsrechts eine Beurteilungshilfe darstellen können.

f) Beeinträchtigung des Ausblicks in die freie Landschaft, Verlust der uneinsehbaren Lage eines Grundstücks

Nach der Entscheidung des BVerwG NVwZ 2003, 209 können derartige optische Auswirkungen eines Straßenbauvorhabens auf ein benachbartes Wohngrundstück in der Abwägung überwunden werden, ohne einen finanziellen Ausgleich zuzubilligen; erst recht kommt ein Übernahmeanspruch nicht in Betracht. Dies gilt wohl generell für Grundstücke im Außenbereich, bei dem stets mit dem Bau öffentlicher Verkehrswege zu rechnen ist, insbesondere bei einer Vorbelastung durch eine bestehende Straße.

g) In der Praxis anerkannte Fälle von Übernahmeansprüchen sind örtliche Gegebenheiten, in denen von der Straße technisch nicht beherrschbare Gefahren für Anliegergrundstücke ausgehen, z.B. Gebäude neben Großbrücken.

Zusammenfassung:

Ansprüche auf Übernahme von Grundstücken in der Planfeststellung unterscheiden sich grundlegend nach der Art der Beeinträchtigung, die den Anspruch begründet.

Ermöglicht der Planfeststellungsbeschluss den Zugriff auf ein Grundstück im Wege der Enteignung, so hat er die Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung zu prüfen. Eine Regelung der Entschädigung ist im Planfeststellungsbeschluss weder erforderlich noch zulässig. Diese ist vielmehr dem Enteignungsverfahren vorbehalten, das auch über die Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück zu entscheiden hat. Dabei sind alle Folgewirkungen des Vorhabens unter Beachtung des Grundsatzes der Parallelverschiebung einzubeziehen.

Hat das Planvorhaben dagegen mittelbare Auswirkungen auf die Umgebung, müssen daraus resultierende Ausgleichsansprüche im Planfeststellungsbeschluss selbst geregelt werden. Bei „schweren und unerträglichen“ Beeinträchtigungen ist § 74 Abs. 2 Satz 3 (L)VwVfG die Grundlage für die Übernahme des betroffenen Grundstücks. Für den Hauptfall der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist auf den Vorrang von aktiven und passiven Schutzmaßnahmen sowie etwaiger Entschädigungen wegen Wertminderung des Außenwohnbereiches zu achten. Übernahmeansprüche erfordern eine umfassende Bewertung aller Gegebenheiten des Einzelfalles. Die Voraussetzung eines Übernahmeanspruchs, dass eine Wohnnutzung unzumutbar wird, wird nur im Ausnahmefall bejaht werden können.

11. Aktuelle Stunde

Frage 1:

Das Straßenbauamt Würzburg regt an, dass die Angabe der Verwaltungszuständigkeit im Grundbuch verpflichtend wird, also die statio fisci - z. B. Eigentümer: Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung oder Freistaat Bayern, Wasserwirtschaftsverwaltung, etc. Anlass ist der Abgleich des Grundstückbestandes in „GE/Office“ mit dem aktuellen Grundbuchstand.

Antwort:
Es ist ein Thema vor allem der Ersterfassung der Liegenschaft mit GE/Office, soweit nicht bereits auf vorhandene Dateien zurückgegriffen werden kann, aber auch eine Frage der Aktualisierung.

Früher enthielten zumindest in Bayern sowohl das Grundbuch wie das Kataster derartige Angaben. Im Zuge der Rationalisierung bei den Grundbuchämtern und bei den Vermessungsämtern wurden die Angaben dann eliminiert. Eine bundeseinheitliche Regelung ist weder bekannt noch dürfte sie von der Straßenbauverwaltung herbeizuführen sein. Für den Bereich des Freistaates Bayern stehen das Innen- und das Finanzministerium vor dem Abschluss einer Ressortvereinbarung, in der der Zugang zu elektronischen Kartenwerken geregelt werden soll. Die bayerische Vermessungsverwaltung ist daran interessiert, das automatisierte Liegenschaftsbuch, also die neue Form des Katasters, wieder um derartige Informationen zu ergänzen, weil sich die Streichung dieser Angaben im Grundbuch als unzweckmäßig erwiesen hat.

Zumindest wenn das automatisierte Liegenschaftsbuch, das Regelungen auf Verwaltungsebene leichter zugänglich macht, solche Daten enthielte, wäre für die praktische Arbeit der Liegenschaftsverwaltung schon ein deutlicher Gewinn erreicht. Eine Neuregelung im Bereich des Grundbuches erscheint dagegen wenig aussichtsreich. Da das Katasterwesen Landeseigenverwaltung ist, muss jedes Land hier selbst tätig werden.

Frage 2:

Gibt es im BMVBS Initiativen, zu einer zeitlichen Begrenzung der Verpflichtungen des Vorhabensträgers zur Unterhaltung hergestellter Kompensationsmaßnahmen zu kommen ?
Wenn ja, welchen Reifegrad haben diese Überlegungen?

Antwort:
Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, etwa durch ein Straßenbauvorhaben, ergibt sich die Verpflichtung zur Kompensation in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen aus § 19 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine zeitliche Dimension dieser Maßnahmen kann den Sätzen 2 und 3 dieser Regelung entnommen werden, die die Voraussetzungen aufführen, wann („wenn und sobald“) eine Beeinträchtigung ausgeglichen oder in gleichwertiger Weise ersetzt ist. Dies könnte bedeuten, dass der Eingriff, also etwa die Straßenbaumaßnahme, zwar Auslöser der Kompensationsmaßnahme ist, aber zwischen beiden Maßnahmen ab dem

Zeitpunkt des Erreichens des Ausgleichs oder des gleichwertigen Ersatzes keine dauerhafte Verknüpfung besteht; dies ist aber nicht allgemeine Auffassung (vgl. OVG Lüneburg, Urteil v. 14.09.2000 <NuR 2001, S. 294 f.> zu einem allerdings zeitlich befristeten Eingriff und Ausgleich). Um in diesem Punkt mehr Klarheit zu bekommen, hat das BMVBS in sein Forschungsprogramm 2006 ein entsprechendes Forschungsvorhaben aufgenommen, über dessen Ergebnis zu gegebener Zeit berichtet wird.

Frage 3:

Sind landwirtschaftliche Nebenentschädigungen wie Pachtaufhebungs-, An- und Durchschneidungs- sowie Umwegentschädigungen mit dem Tag des Besitzüberganges ebenso wie der Kaufpreis (Hauptentschädigung) zu verzinsen?

Antwort:

Zu der für die Enteignung zu gewährenden Entschädigung gehören diejenige für den Rechtsverlust und die Entschädigung für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Soweit sie beim Übergang des Besitzes noch nicht gezahlt wurden, sind sie zu verzinsen. Da die Zinsen eine Art der Nutzungsausfallentschädigung darstellen, sind Nutzungen, die der Enteignungsbetroffene über den Besitzüberlassungszeitpunkt hinaus weiter zieht, gegen zu rechnen.

Frage 4:

Kann eine Empfehlung gegeben werden, ob beim Abschluss von Kaufverträgen auf noch zu vermessende Teilflächen die Entschädigungsbeträge für An- und Durchschneidung pauschal oder auf Einzelpreise mit Nachberechnung auf der Grundlage des Veränderungsnachweises vereinbart werden sollten?
Wenn eine vorläufige Vereinbarung geschlossen werden sollte, ab welcher prozentualen Flächenabweichung sollte eine Nachberechnung erfolgen?

Antwort:
Der ausgekehrte Entschädigungsbetrag soll den Berechtigten bildhaft in die Lage versetzen, sich anstelle des entzogenen Wirtschaftsgutes ein nämliches zu beschaffen. Deshalb hat der Betroffene grundsätzlich einen Anspruch auf vollständige Auszahlung aller ermittelten Entschädigungsbeträge. Veränderungen der Inanspruchnahme im Rahmen der Durchführung des Vorhabens gehen grundsätzlich zu Lasten des Baulastträgers. Eventuelle Anpassungsvereinbarungen sollten hinsichtlich der Nebenschäden sich auf wesentliche Abweichungen beschränken. Im Übrigen wird auf das jeweilige Landesenteignungsrecht verwiesen.

Frage 5:

In welcher Höhe hat ein öffentlich-rechtlich bestellter Forstsachverständiger, der den Waldbodenwert und den Bestandswert einschließlich aller Nebenschäden festsetzt, Anspruch auf sein Honorar pro Stunde?
Gem. § 9 I JVEG Honorargruppe 3 entsprechend Anlage 1 „Garten- und Landschaftsgestaltung“ oder Honorargruppe 6 entsprechend Anlage 1 „Bewertung von Immobilien“?

Antwort:

Die Bewertung des Waldes ist kein Gutachten, das dem Aufgabengebiet des Garten- und Landschaftsbaues entspricht, sondern eine Grundstücksbewertung. Deshalb dürfte eine Vergütung nach Honorargruppe 6 angemessen sein.