

**Niederschrift  
über die  
51. Arbeitstagung  
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen  
beim Bau von Bundesfernstraßen  
vom 13.-15. Juni 2016 in Marburg**

---

Herausgeber:  
Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur  
Referat StB 15  
Robert-Schuman-Platz 1  
53175 Bonn

Diese Niederschrift ist urheberrechtlich geschützt. Die dienstliche Verwendung ist uneingeschränkt zulässig.

## INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
<b>Referat 1</b>	<b>Anwendung des Berechnungsprogramms zu Anlage 3 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR (Entwurf)</b> <i>Ursula Blänker, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</i>	*
<b>Referat 2</b>	<b>Die Behandlung von A/E-Flächen im Falle der Änderung der Straßenbaulast (Umstufungen)</b> <i>Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz</i>	3 - 9
<b>Referat 3</b>	<b>Kosten der Unternehmensflurbereinigung</b> <i>Wolf-Dieter Friedrich, DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH</i>	10 - 17
<b>Referat 4</b>	<b>Die Liegenschaftsverwaltung der Autobahnflächen in Österreich</b> <i>Franz Moser, ASFINAG SERVICE GMBH</i>	*
<b>Referat 5</b>	<b>Information zur Volksabstimmung über die Sanierung des Gotthard-Straßentunnels</b> <i>Jörg Sommer, Bundesamt für Straßen ASTRA</i>	*
<b>Referat 6</b>	<b>Die Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Ertragswertverfahren</b> <i>Ulrike Mennig, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit</i>	18 - 25
<b>Referat 7</b>	<b>Bereitstellung von Kompensationsflächen mit dem Verfahren „Haftendes Grundstück“</b> <i>Dr. Yvonne Binard-Kühnel, Hessische Landgesellschaft mbH</i>	26 - 34
<b>Referat 8</b>	<b>Aktueller Sachstand zur Überarbeitung der Abgaberichtlinien</b> <i>Friedrich Grote, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</i>	35 - 36

\* Vortrag kann auf Anfrage (per E-Mail: [Ref-StB15@bmvi.bund.de](mailto:Ref-StB15@bmvi.bund.de)) angefordert werden.

## Referat 2

### **Die Behandlung von A/E-Flächen im Falle der Änderung der Straßenbaulast (Umstufungen)**

*Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz*

#### **Vorbemerkung**

Das Schicksal von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen war bereits Thema auf der 49. Arbeitstagung in Fulda.

Dort kamen wir zu dem Ergebnis, dass die A/E – Maßnahmen entweder als Nebenanlagen zu qualifizieren seien, die bei einem Baulastwechsel der Straße auf den neuen Baulastträger übergehen oder aber zumindest gemäß § 6 Abs. 1 FStrG im Rahmen der Rechte und Pflichten auch die Pflicht zur Unterhaltung und Pflege der A/E-Maßnahme auf den neuen Baulastträger übergehen.

Der Vollzug des Übergangs der Pflichten bei A/E-Flächen wurde in dem Vortrag eher gestreift mit dem Hinweis, dass die Baulastträger für den Vollzug Vereinbarungen abschließen können.

Mein Vortrag befasst sich nunmehr mit der Situation des nicht kooperativen neuen Baulastträgers, der eben nicht bereit ist, eine Vereinbarung bezüglich der Unterhaltung von A/E-Maßnahmen abzuschließen.

Hieraus ergeben sich Fragestellungen, die eine weitere Behandlung dieses Themas erforderlich machen.

#### **1. Neuklassifizierung ganzer Straßen**

Soweit man ein ehemaliges Bauprojekt des Bundes in den Fokus nimmt, das in Gänze auf einen neuen Baulastträger übertragen wird, so scheint es klar zu sein, dass die dazu gehörenden A/E-Maßnahmen ebenfalls auf den neuen Baulastträger übergehen müssen.

In § 6 Abs. 1 Satz 1 FStrG heißt es:

„Wechselt der Träger der Straßenbaulast, so gehen mit der Straßenbaulast das Eigentum des bisherigen Trägers der Straßenbaulast an der Straße und an den zu ihr gehörigen Anlagen (§ 1 Abs. 4) und alle Rechte und Pflichten, die mit der Straße in Zusammenhang stehen, ohne Entschädigung auf den neuen Träger der Straßenbaulast über.“

Bei dieser Fallgestaltung bietet sich an, die A/E-Maßnahme als Nebenanlage unter § 1 Abs. 4 Ziff. 4 FStrG zu subsumieren und somit dem gesetzlichen Eigentumsübergang zu unterwerfen.

Frau Gebhardt hat in ihrem Vortrag völlig zu Recht die Möglichkeit aufgezeigt, A/E-Flächen als Nebenanlage im Sinne von § 1 Abs. 4 Ziff. 4 FStrG zu qualifizieren. Der Katalog ist nicht abschließend und der Bau einer Straße ist rechtlich nicht ohne naturschutzrechtlichen Ausgleich denkbar. Da die Straße ohne Ausgleichsmaßnahmen rechtlich nicht denkbar ist, muss die A/E-Maßnahme daher auch mit der Straße als Nebenanlage verbunden sein.

Es ist jedoch auch eine andere Auslegung von § 1 FStrG möglich. Der beispielhafte Katalog umfasst Anlagen, die in einem **technischen – funktionalen** Zusammenhang mit der Straße stehen. Die Anlage ist also im Sinne eines „conditio sine qua non“ – Zusammenhang mit dem Vorhandensein und dem Betrieb der Straße verbunden.

Eine solche Verbindung besteht bei A/E-Flächen hingegen nicht. Mit andern Worten – auch ohne Ausgleich funktioniert der Betrieb der Straße!

So hat das Bundesverwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 23.08.1996 im Hinblick auf A/E-Flächen ausgeführt:

„Das Enteignungsrecht erstreckt sich nicht lediglich auf die Anlagen, die vom Begriff der Bundesfernstraße in § 1 Abs. 4 umfasst werden.“<sup>1</sup>

Im Umkehrschluss hat das Bundesverwaltungsgericht also A/E-Flächen gerade nicht unter die Nebenanlagen subsumiert.

## 2. Neuklassifizierung von Abschnitten

Die Einordnung als Nebenanlage ist jedoch nur bedeutsam, sofern eine komplette Straße bzw. Straßenabschnitt mit zugeordneten A/E-Flächen zur Übertragung ansteht.

In der rheinland-pfälzischen Praxis kommen diese „klaren“ Fälle aber so gut wie nicht vor.

Vielmehr werden ganz anders aufgeteilte Straßenabschnitte neuklassifiziert und häufig genug nicht nur auf einen, sondern der Verkehrsbedeutung folgend gleich auch auf mehrere neue Straßenbaulastträger verteilt. Da durch A/E-Maßnahmen die von einem Straßenbauprojekt verursachten Eingriffe funktional ausgeglichen werden, stellte sich daher die Frage, wie denn ein Übergang von Unterhaltungs- und Pflegeverpflichtungen im Rahmen eines multiplen Baulastwechsels abgewickelt werden sollen.

Eine Aufteilung nach Flächen erscheint wenig erfolgversprechend, da sich Funktionszusammenhänge nicht nach Flächen aufteilen lassen.

Damit scheidet ein Eigentumsübergang unabhängig von der Frage, ob er kraft Gesetzes erfolgt, ohnehin aus.

§ 6 FStrG ist die zentrale Norm, wenn es darum geht, den Baulastwechsel zwischen Bund und einem anderen Baulastträger zu regeln.

---

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 23. August 1996 – 4 A 29/95 - , juris

Neben dem Übergang des Eigentums ordnet § 6 Abs. 1 FStrG auch den Übergang von Rechten und Pflichten, die im Zusammenhang mit der Straße stehen, an.

Der Begriff des Übergangs ist weit zu verstehen und soll gewährleisten, dass dem bisherigen Träger der Straßenbaulast aus dem Wechsel keine Lasten entstehen und derjenige, der öffentlich-rechtliche Sachherrschaft über die Straße hat auch der Träger von Rechten und Pflichten ist.<sup>2</sup> Hiermit soll eine klare Überleitung der Zuständigkeit des einen Baulasträgers auf den anderen gewährleistet werden.

### **3. § 15 Abs. 4 BNatschG**

Ausgerechnet bei A/E-Maßnahmen erscheint jedoch der Übergang von Rechten und Pflichten, die in der Regel die Pflege- und Unterhaltungspflichten sind, schwierig.

Dies liegt daran, dass die Ausgestaltung der Pflicht aus § 15 Abs. 4 BNatschG bei der Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen einer anderen Dogmatik folgt.

In Satz 3 von § 15 Abs. 4 BNatschG heißt es:

„Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.“

Nach dem BNatschG gilt das Verursacherprinzip.

Es kommt also zunächst nicht auf den zuständigen Vorhabenträger, sondern auf den Verursacher des Eingriffs an. Erst die Formulierung „oder dessen Rechtsnachfolger“ verschiebt oder erweitert den Kreis der Verantwortlichen.

In der amtlichen Begründung zu § 15 Abs. 4 Satz 3 BNatschG heißt es:

„Indem gemäß Satz 3 auch der Rechtsnachfolger des Verursachers für die Erfüllung der Kompensationsverpflichtungen verantwortlich ist, kann sich die zuständige Behörde an beide halten, wenn die Kompensationsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß umgesetzt wurden.“<sup>3</sup>

Aus der amtlichen Begründung folgt, dass sowohl der Gesamt- als auch der Einzelrechtsnachfolger, wie etwa der Erwerber des Grundstücks angesprochen ist und für die ordnungsgemäße Unterhaltung haftet.

Mit der Formulierung soll eben kein Wechsel in der Verantwortlichkeit stattfinden, sondern der Kreis, der für die Unterhaltung herangezogen werden kann, soll erweitert werden.

---

<sup>2</sup> Tegtbauer, Kodal Handbuch Straßenrecht, 7. Auflage, Kapitel 14, Rn. 38.1

<sup>3</sup> BT-Drucksache 16/12274 vom 17.03.2009; Entwurf eines Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei diesen unterschiedlichen gesetzlichen Intentionen im FStrG und dem BNatschG stellt sich die Frage, ob das FStrG nicht als das speziellere Gesetz zu einer Ausnahme von der naturschutzrechtlichen Regelung führt.

Hierzu führt die amtliche Begründung weiter klarstellend aus:

„Soweit in Spezialgesetzen anderweitige Regelungen getroffen sind, gelten diese unbeschadet der Regelung in Satz 3.“<sup>4</sup>

Durch einen Baulastwechsel wird der alte Baulastträger somit nicht von seiner Unterhaltungspflicht befreit. Er bleibt als Verursacher des Eingriffs auch bei einem Wechsel der Straßenbaulast zumindest im Außenverhältnis in der Pflicht zur Unterhaltung.

Dies spricht m.E. dafür, das Schicksal der A/E-Flächen auch bei einem vollständigem Baulastwechsel nicht mit dem gesetzlichen Eigentumsübergang zu verknüpfen, sondern als Übergang von Rechten und Pflichten zu behandeln.

Die Verursacherhaftung schließt allerdings nicht aus, dass der neue Baulastträger als Rechtsnachfolger im Sinne von § 15 Abs.4 Satz 3 BNatschG durch den Rechtsübergang nach § 6 FStrG für die Unterhaltung im Innenverhältnis zuständig wird und die Haftung des alten Baulastträgers zu einer subsidiären wird.

Dies erscheint insoweit sinnvoll, als die Ausgleichsverpflichtung als Auflage aus dem Planfeststellungsbeschluss unmittelbar mit der Straße verknüpft ist und § 6 Abs. 1 FStrG die Rechte und Pflichten an die öffentliche Sachherrschaft knüpft.

Es stellt sich nunmehr die Frage, wie es sich mit dem Übergang von Rechten und Pflichten verhält, wenn eine Straße nur zu einem Teil von einem Baulastwechsel betroffen ist.

A/E-Maßnahmen gleichen einen Eingriff in die Natur funktional aus. In diesen Maßnahmen werden häufig komplexe Systeme geschaffen, die unterhalten werden müssen. Allerdings können die Systeme nicht „halb“ oder zu einem „Drittel“ unterhalten werden – vielmehr muss durch die erforderliche Unterhaltungsmaßnahme der Erfolg des Ausgleichs sichergestellt werden. Eine Aufteilung ist nicht möglich.

Hieraus folgt, dass es bei A/E-Maßnahmen zu einer Verantwortung mehrerer Baulastträger kommt.

#### **4. Ausgleich zwischen mehreren Baulastträgern**

Die Regelungslücke, die sich hier auftut, führt zur Suche nach Analogien. Dass es sich bei dieser Regelungslücke um eine unbeabsichtigte handelt, kann kaum bezweifelt werden. Das Schicksal von A/E-Maßnahmen bei Neuklassifizierungen taucht erst jetzt vermehrt auf, nachdem Straßen, für die naturschutzrechtlicher Ausgleich überhaupt zu schaffen war, aufgrund ihrer geänderten Verkehrsbedeutung neu zu klassifizieren sind.

---

<sup>4</sup> S. Fn.1

Das Zusammenwirken verschiedener Baulastträger kommt im Gesetz bei Kreuzungen mit Straßen § 12 FStrG, Kreuzungen mit Gewässern § 13 FStrG und Kreuzungen mit Eisenbahnen im EBKrG vor, sowie in den Ortsdurchfahrten bei der längsgeteilten Baulast.

Die längsgeteilte Baulast führt zu einer physischen Zuordnung von Straßenteilen zu einem der Baulastträger. Dies ist bei A/E-Maßnahmen ja gerade nicht möglich.

Daher erscheinen die Regelungen aus dem Kreuzungsrecht, bei denen eine physische Aufteilung bzw. Zuordnung nicht erfolgt, bei der Suche nach einer vergleichbaren Rechtslage erfolversprechender.

Leider entpuppt sich die Analogie aus dem Kreuzungsrecht bei näherer Betrachtung ebenfalls als Fata Morgana.

Die Rechtslage ist nicht vergleichbar.

In § 12 Abs. 1 FStrG wird der Fall geregelt, dass ein Baulastträger durch eine Neubaumaßnahme als Kreuzungsbeteiligter hinzutritt. Hierbei sind die Baukosten und die Mehrkosten der Unterhaltung vom hinzukommenden Baulastträger zu tragen. Gleiches gilt für Kreuzungen mit Gewässern im § 13 a FStrG.

Der Unterschied liegt darin, dass der neue Baulastträger in all diesen Fällen eine Entscheidung im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit trifft, eine neue Verkehrsanlage zu bauen und zu unterhalten. Die Unterhaltungslast ist für den Baulastträger damit ähnlich kalkulierbar wie die Baukosten.

Sieht sich der Baulastträger mangels Leistungsfähigkeit außerstande, eine neue Straße zu bauen und zu unterhalten, wird er das Vorhaben aufgeben bzw. zurückstellen.

Ein Baulastwechsel hingegen hängt nicht von der freien Entscheidung des neuen Baulastträgers ab, sondern § 2 Abs. 1 und 4 FStrG ordnen die Umstufung zwingend an, wenn sich die Verkehrsbedeutung einer Straße geändert hat.

Wenn mit dem Straßenbaulastwechsel auch die Finanzierungslast übergeht, so beziehen sich die gesetzlich geregelten Fälle der Kostenbeteiligung mehrerer Baulastträger nur auf die Fälle des Neubaus.

Eine analoge Anwendung der Vorschriften kommt daher nicht in Frage.

Allerdings begründet § 15 Abs. 4 BNatSchG ein Gesamtschuldverhältnis im Sinne von § 421 BGB zwischen dem alten und dem neuen Baulastträger<sup>5</sup>. Die zuständige Naturschutzbehörde vermag sowohl vom alten als auch vom neuen Baulastträger die Unterhaltung der A/E-Flächen einzufordern.

Da die A/E-Maßnahmen nicht teilbar sind, besteht der Anspruch auf vollständige Unterhaltungs- oder Pflegemaßnahmen.

---

<sup>5</sup> Vgl. BGH 3. Zivilsenat; 10.07.2014; III ZR 441/13

Da beide Baulastträger gleichermaßen die gesamte Unterhaltung schulden, besteht folglich ein Anspruch auf Gesamtschuldnerausgleich aus § 426 BGB.

Hiernach sind die Gesamtschuldner zu gleichen Teilen verpflichtet, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.

Diese anderweitige Bestimmung ergibt sich regelmäßig aus dem Rechtsverhältnis, das zwischen den Gesamtschuldnern besteht.

Im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs zwischen den Baulastträgern wird der Verteilungsmaßstab daher durch § 6 Abs. 1 FStrG festgelegt. Dieser bestimmt straßenrechtlich das Verhältnis zwischen altem und neuem Baulastträger.

Soweit eine vollständige Baumaßnahme umgestuft wurde und die straßenrechtlichen Rechte und Pflichten auf den neuen Baulastträger übergegangen sind, wird ein auch Anspruch auf vollständige Übernahme der Unterhaltungskosten hinsichtlich der A/E-Maßnahmen im Innenverhältnis bestehen.

Bei den häufiger vorkommenden Fällen einer teilweisen Übertragung hingegen erscheint es wohl sachgerecht, die Unterhaltungskosten im Verhältnis der verbleibenden und übertragenen Straßenflächen aufzuteilen. Ein anderer Verteilungsmaßstab mag sich auch aus den Besonderheiten des Einzelfalles ergeben, kann jedoch insoweit dahinstehen als im Zweifel beide Baulastträger zu gleichen Teilen verpflichtet sind, die Kosten zu tragen.

Inwieweit der damit verbundene Verwaltungsaufwand zwischen den beteiligten Baulastträgern gerechtfertigt ist, wird letztlich im Einzelfall zu beurteilen sein. Der Abschluss von Ablösevereinbarungen ist den Baulastträgern da wohl zu empfehlen.

Soweit A/E-Maßnahmen nicht im Eigentum eines Baulastträgers stehen, sondern durch Dienstbarkeiten gesichert sind, bedarf es keiner Überleitung auf einen neuen Baulastträger, weil der alte ohnehin als Verursacher in der Verantwortung bleibt.

Die Ausübung des Rechts aus der Dienstbarkeit folgt allerdings nach den soeben beschriebenen Regeln.

## **5. Ökopools**

Bei der Kompensation von Eingriffen durch Ökokonten oder Ökopools ist erscheint die Rechtslage deutlich schwieriger.

§ 16 BNatschG sieht die Bevorratung von Ausgleichsmaßnahmen grundsätzlich vor. § 16 Abs. 2 BNatschG verweist wegen des Übergangs der Verantwortlichkeit für die Unterhaltung auf Dritte auf die jeweiligen landesrechtlichen Regelungen. Diese sind sehr unterschiedlich. Nur zum Teil haben die Länder bei Ökokonten eine Befreiung des Verursachers von seiner



Unterhaltungspflicht vorgesehen, wenn er die Verpflichtung gegen Entgelt auf einen Dritten überträgt<sup>6</sup>. Zum Teil wird Näheres in einer entsprechenden Landesverordnung geregelt.

Soweit die Kompensationsverpflichtung befreiend auf einen Dritten übertragen werden kann, erledigt sich die gesamte Problematik mit eben dieser Übertragung.

Der Verursacher wird von seiner Pflicht zur Kompensation vollständig frei und folglich gehen auch keine Unterhaltungspflichten auf einen neuen Baulastträger über.

In den Bundesländern, in denen es hierzu keine befreiende Regelung gibt, stellt sich die Rechtslage bei Ökokonten problematisch dar.

Da der Verursacher weiterhin nach § 15 Abs. 4 BNatSchG haftet, kann sich weder der Verursacher noch ein Rechtsnachfolger auf die Übertragung auf einen Dritten berufen, der seinerseits als Rechtsnachfolger im Sinne des § 15 Abs. 4 BNatSchG zu qualifizieren sein wird.

Es bleibt dann weiterhin bei der Mithaftung des Verursachers und aller Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner.

Soweit es sich bei dem Ökopool selbst ebenfalls um eine großräumige Biotopanlage handelt, die in ihrer Dimensionierung den für die Straße geforderten Ausgleich übersteigt, läuft der Straßenbaulastträger sogar Gefahr, zur Unterhaltung des gesamten Ökopools herangezogen zu werden, wenn der zuständige Dritte seiner übernommenen Verpflichtung nicht nachkommt.

Auch hier entsteht ein Gesamtschuldverhältnis im Sinne von § 421 ff. BGB, das zwischen den Beteiligten die Haftung lediglich im Innenverhältnis regelt.

Der „Einkauf“ in bestehende Ökopools sollte daher bei fehlender Befreiung von der Unterhaltungspflicht wohl überlegt sein. Insbesondere bei Ökopools, die von Gemeinden, Verbänden, Stiftungen oder Privaten betrieben werden, sollte das Ausfallrisiko nicht unterschätzt werden.

---

<sup>6</sup> Verursacher wird befreit: Brandenburg, Berlin, Sachsen, Sachsen – Anhalt, Baden-Württemberg(ÖKVO)  
Keine Befreiungsregelung: Bayern (Bayr. KompensationsVO), Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein – Westfalen, Rheinland – Pfalz, Saarland, Schleswig – Holstein (ÖkokontoVO), Thüringen

## Referat 3

### **Kosten der Unternehmensflurbereinigung**

*Wolf-Dieter Friedrich, DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH*

### **Kosten eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens**

#### **1. Verfassungsrechtliche Einordnung**

Ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren kann eingeleitet werden, wenn die Enteignung für umfangreiche Großvorhaben (z. B. der Neubau von Bundesfernstraßen gemäß § 19 Abs. 1 FStrG oder Betriebsanlagen der Eisenbahn gemäß § 22 Abs. 1 AEG) zulässig ist, ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden (Flächenbedarf i. d. R. > 5 ha), der durch das Bauvorhaben entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden kann, (z. B. um Existenzgefährdungen zu vermeiden) oder die durch das Unternehmen hervorgerufenen Nachteile für die allgemeine Landeskultur (wie z. B. Durchschneidung) vermieden werden können und ein Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren für den Unternehmensträger eingeleitet wurde. Schließlich bedarf es auch eines Antrags der Enteignungsbehörde.

Die Unternehmensflurbereinigung dient in erster Linie der Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens. Es handelt sich bei der Unternehmensflurbereinigung nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts im Boxberg-Urteil vom 24.03.1987 (BVerfGE 74, 264, NJW 1987, 125) um eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Abs. 3 GG (siehe auch Urteile des BVerwG vom 13.04.2011, BVerwGE 139, 296; Beschluss vom 18.11.2014 - 9 B 31/14, Fundstelle Juris). Die fremdnützige Unternehmensflurbereinigung dient damit nicht dem Interesse der Teilnehmer. Im Unterschied zur Unternehmensflurbereinigung ist das Regelflurbereinigungsverfahren darauf ausgerichtet, ländliche Grundstücke zur Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sowie zur Förderung der allgemeinen Landeskultur und Landentwicklung neu zu ordnen. Sie dient dem Ausgleich privater Interessen. Es handelt sich bei der Regelflurbereinigung daher um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Abs.1, Satz 2 GG (sh. Urteil des BVerfG, a.a.O. und Urteil des BVerwG, a.a.O.).

*In der Unternehmensflurbereinigung hingegen sind auch die Eigentümer von Grundstücken enteignungsbetroffen, die außerhalb des eigentlichen Vorhabensgebiets liegen, die aber im Rahmen der solidarischen Aufbringung der für das Vorhaben benötigten Grundstücke einen Landabzug hinnehmen müssen. Denn auch sie müssen den Zugriff auf ihr Grundstück zur Verwirklichung eines dem öffentlichen Interesse dienenden Vorhabens dulden. Ohne Belang ist dabei, ob und in welchem Umfang eine Landabfindung stattfindet. Dies gilt auch dann, wenn die Landabfindung ohne Flächenabzug erfolgt, denn die Eigentumsgarantie sichert den konkreten Bestand in der Hand des einzelnen Eigentümers. Die Frage der Landabfindung betrifft demgegenüber Art und Ausmaß der nach Artikel 14 Abs. 3, Satz 2 und 3 GG gebotenen Entschädigung. (So BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, BVerwGE 133, 118 und Urteil des*

OVG Lüneburg vom 25.04.2013, Fundstelle Juris, RdL 2013, 217). Demnach handelt es sich bei der Unternehmensflurbereinigung um eine Enteignung, unabhängig davon, ob die betroffenen Eigentümer eine gleichwertige Landabfindung ohne Flächenabzug erhalten (so auch Schwantag/Wingerter, Flurbereinigungsgesetz, 8. Auflage Vorbemerkungen zu §§ 87-90, Rd.Nr. 2; a.A. BayVGH, Urteil vom 18.09.2001, RzF 21 zu § 88 Nr. 4).

Die für das Unternehmen benötigten Flächen werden von den Teilnehmern durch anteilige Landabzüge nach § 88 Nr. 4 FlurbG aufgebracht. Damit hat in der Unternehmensflurbereinigung kein Teilnehmer einen Anspruch auf wertgleiche Landabfindung nach § 44 FlurbG (BVerwG, Urteil vom 24.04.1970, RdL 1970, 211 = RzF, 107 zu § 87 Abs. 1, Schwantag/Wingerter a.a.O. § 87, Rd.Nr. 9).

## **2. Wirtschaftlichkeit der Unternehmensflurbereinigung**

In der Unternehmensflurbereinigung hat der Straßenbaulastträger bzw. der Unternehmensträger ganz oder anteilig die Kosten für die Landbereitstellung, die Ausführungs- und die Verfahrenskosten zu tragen. Da der Umfang der Kostenbeteiligung, die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und damit die finanzielle Leistungsfähigkeit beeinflusst, muss der Unternehmensträger die zu erwartenden Flurbereinigungskosten dem Grunde und der Höhe nach sorgfältig prüfen und in seine Entscheidung über die Anregung eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens einbeziehen.

### **2.1. Gesamtwirtschaftlicher Nutzen**

In den letzten Jahren haben die Flurbereinigungsverwaltungen der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz Wertschöpfungsanalysen zur Durchführung von Unternehmensflurbereinigungsverfahren erstellt (so Bezirksregierung Münster/BMS Consulting GmbH (2005), Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschätzungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung) und Ministerium für Wirtschaft und Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau Rheinland-Pfalz/BMS Consulting GmbH (2006) Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Einführung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und -prognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz). Diese belegen den hohen gesamtwirtschaftlichen Nutzen der Unternehmensflurbereinigung und weisen Kosteneinsparungsmöglichkeiten der Unternehmensträger in der Flurbereinigung aus. So z. B:

- geringerer interner Aufwand in der Flurbereinigung gegenüber Besitzeinweisungs- und Enteignungsverfahren
- Reduzierung der Personalkosten im Rahmen des Grunderwerbs (Flächenbeschaffung durch Flurbereinigungsverwaltung, an beliebiger Stelle möglich)
- Verringerung bzw. Vermeidung von Entschädigungsleistungen (An- und Durchschneidungen, Existenzgefährdung)

- Reduzierung bzw. Vermeidung von Notar- und Grundbuchgebühren (Erwerb mittels Landverzichtserklärung gemäß § 52 FlurbG)
- Reduzierung von Vermessungskosten (keine Fortführungsvermessung notwendig)
- Kostenersparnisse durch Entfall von Brückenbauwerken bzw. Wegen

## 2.2. Prüfung durch den Unternehmensträger

Trotz dieser Einsparungsmöglichkeiten erweisen sich die Kosten für die Durchführung von Unternehmensflurbereinigungen in der Praxis häufig als höher, als die des freihändigen Grunderwerbs.

Wesentliche Faktoren für die Wirtschaftlichkeit einer Unternehmensflurbereinigung sind die Größe des Verfahrensgebietes / des Einwirkungsbereichs, die Höhe der Ausführungskosten (Umfang des Wege- und Gewässerplans nach § 41 FlurbG) und die Dauer des Verfahrens. Das Flurbereinigungsverfahren erfordert daher eine gründliche Vorbereitung (Kosten-/Nutzen-Analyse / Vor- und Nachteile) und ständige Begleitung durch den Unternehmensträger.

Da die Größe des Flurbereinigungsgebietes die Höhe des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG und auch die Kosten des Flurbereinigungsverfahrens bestimmt, bedarf die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes einer genauen Prüfung durch den Unternehmensträger. Hierbei sind u. a. die räumliche Lage der Bedarfsflächen (welche Gemarkungen sind betroffen), dadurch hervorgerufene landeskulturelle Nachteile, die Höhe des Landabzugs nach § 88 Nr. 4 FlurbG (i. d. R. zwischen 2 und 10%), die Abgrenzung nach Nutzungsgrenzen (wie Wege, Bahnlinien oder Waldränder, der Ausschluss von Ortslagen) und die Akzeptanz bei Gemeinden und Grundstückseigentümern zu beachten.

Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG und nach der Rechtsprechung des BVerwG ist das Flurbereinigungsgebiet durch die Flurbereinigungsbehörde so zu begrenzen, dass der Zweck der Flurbereinigung (wie die Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Teilnehmern und die Abwendung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur) möglichst vollkommen erzielt wird (sh. auch Urteile des BVerwG vom 21.10.2009, BVerwGE 135, 110 und vom 06.07.1989, BVerwG 5 C 51.87, BVerwGE 82, 205 und Beschlüsse des BVerwG vom 25.11.1988, BVerwG 5 B 164.88 und vom 11.07.2014 - 9 B 58/13, Juris; Schwantag/Wingerter § 87 Rd.Nr. 24). Ansonsten fehlen besondere Vorschriften über die Abgrenzung des Flurbereinigungsgebiets in den §§ 87 und 88 FlurbG. Auch eine Höchstgrenze für den Abzug ist im Flurbereinigungs-gesetz nicht enthalten. Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten, aber auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sind möglichst schlanke Verfahrensgebiete (die Ortslagen ausklammern) anzustreben (s. Schwantag/Wingerter, a.a.O. § 87 Rd.Nr. 24). So ist zu beachten, dass der Landabzug häufig durch einen einvernehmlichen Flächenerwerb nach § 52 FlurbG im Verlaufe des Flurbereinigungsverfahrens deutlich verringert werden kann. Die Möglichkeit eines zusätzlichen einvernehmlichen Flächenerwerbs ist mit der Flurbereinigungsverwaltung abzustimmen und ggf. bei der Bestimmung der Größe des Verfahrensgebietes (mindernd) zu berücksichtigen.

Nach § 87 Abs. 1 S. 2 FlurbG ist das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes von der Flurbereinigungsverwaltung im Einvernehmen mit der landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln. Dieses Einvernehmen muss aber erst mit dem Flurbereinigungsplan bzw. mit der vorläufigen Besitzeinweisung hergestellt werden (nach inzwischen wohl herrschender Meinung). Daher kann die Verringerung des Landabzugs durch zusätzlichen Flächenerwerb bis zu diesem Zeitpunkt berücksichtigt werden (ThürOVG, Urteil vom 25.10.2000, 7 F 587/99, OVG BB, Urteil vom 17.09.2003, NuR 2004, 183, Schwantag/Wingerter a.a.O. § 87 Rd.Nr. 15; a. A. BayVGH, Urteil vom 01.04.1971, RzF 87 I 27.1).

### **3. Die Kosten im Einzelnen**

#### **3.1. Die Grunderwerbskosten**

Zu den Kosten für die Bereitstellung des Grund und Bodens gehören:

##### **3.1.1 Die Geldentschädigung für den Landerwerb unter Anwendung des § 52 FlurbG**

Nach § 52 Abs. 1 FlurbG kann ein Teilnehmer mit seiner Zustimmung statt in Land in Geld entschädigt werden. Mit Hilfe dieser Landverzichtserklärungen kann der Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG reduziert werden. Grundlage für die Bemessung der Geldabfindung nach § 52 FlurbG ist der Verkehrswert, d. h. der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielende Preis. Für die Bemessung der Geldentschädigung ist hierbei der Zeitpunkt der Abgabe der Verzichtserklärung entscheidend.

##### **3.1.2 Die Entschädigung der Teilnehmer für den Landverlust nach § 88 Nr. 4 FlurbG**

Nach § 88 Nr. 4 FlurbG sind die für das Unternehmen benötigten Flächen anteilig von den Eigentümern aufzubringen (der Anteil der Flächenaufbringung bemisst sich nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes, vgl. §§ 27ff FlurbG). Bei dieser hierfür vom Unternehmensträger zu leistenden Entschädigung in Geld handelt es sich um einen Ausgleich eines enteignenden Eingriffs. Die Geldentschädigung richtet sich daher gemäß § 88 Nr. 6 FlurbG nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz, bei Bundesfernstraßen nach § 19 FStrG; sie ist daher Enteignungsentschädigung (sh. BGH-Urteil vom 22.09.1983, MDR 1984, 647, BVerfG a.a.O., Quadflieg Recht der Flurbereinigung § 88 Rd.Nr. 50). Die Höhe der Geldentschädigung für die aufgebrachte Fläche bemisst sich nach dem Verkehrswert. Maßgebender Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustands, d. h. die Grundstücksqualität ist grundsätzlich der Zeitpunkt, in dem die Flurbereinigungsbehörde die Entschädigung festsetzt (§ 88 Nr. 6 Satz 2 FlurbG). Da es sich um eine Enteignungsentschädigung handelt, gelten für die Unternehmensflächen auch hier die Grundsätze der Enteignung. Die Bestimmung der Grundstücksqualität kann daher ggf. auf den Zeitpunkt vorverlegt werden, wenn ein Grundstück durch eine vorbereitende Planung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird, Vorwirkung der Enteignung (sh. Aust in Aust, Jacobs, Pasternak,

Enteignungsentschädigung, 7. Auflage, Rd.Nr. 755, Quadflieg a.a.O. § 88 Rd.Nr. 86ff).

### **3.1.3 Entschädigung für Nachteile (88 Nr. 4 bzw. 88 Nr. 5 FlurbG)**

Die Entschädigung für die aufgebrachte Fläche umfasst alle Bestandteile einer Enteignungsentschädigung. Deshalb kommt die Entschädigung weiterer Beeinträchtigungen in Betracht, so für Umwege, An- und Durchschneidungen oder Erwerbsverluste, sofern sie jeweils auf einer gesicherten Rechtsposition beruhen (sh. BGH, Urteil vom 13.03.1975, AgrarR 1975, 185). So ist z. B. die Entschädigung für die Minderung des Arrondierungsgrades denkbar. Allerdings ist zu beachten, dass Durchschneidungen, Missformen, Umwege und Resthofschäden durch die Neuordnung des Flurbereinigungsgebietes weitgehend behoben werden. Vorgenannte Nachteile, d. h. Beeinträchtigungen der Agrarstruktur dürften daher i. d. R. nicht anfallen. So wird eine Entschädigung für eine Restbetriebsbelastung grundsätzlich ausscheiden, weil die Nachteile durch entsprechende Vorteile in der Flurbereinigung ausgeglichen werden.

### **3.1.4 Entschädigung des Nutzungsentgangs und der Wirtschafterschwernisse nach § 88 Nr. 3 Satz 3 i. V. m. § 88 Nr. 6 Satz 1 FlurbG**

Auf entsprechenden Antrag kann die Flurbereinigungsbehörde den Unternehmer mittels vorläufiger Anordnung nach § 88 Nr. 3 i. V. m. § 36 FlurbG in den Besitz einweisen. Für die infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile hat der Unternehmensträger nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG eine Entschädigung in Geld zu leisten. Es handelt sich auch hier um eine Enteignungsentschädigung (§ 88 Nr. 6 FlurbG), die auf den konkreten Nutzungsentgang beschränkt ist. Diese wird auf der Grundlage des Deckungsbeitrages ermittelt bzw. bemisst sich nach der ortsüblichen Pacht. Diese Entschädigung wird ab dem Zeitpunkt des Nutzungsentzugs bis zur Flächenneuzuteilung (z. B. aufgrund vorläufiger Besitzeinweisung) entrichtet.

Der Anspruch auf Geldentschädigung entfällt jedoch, wenn die durch den Flächenentzug entstandenen Nachteile durch vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden. Bei Pachtflächen endet der Anspruch mit Auslaufen des Pachtvertrages. Zur Minderung der Nutzungsentschädigung ist daher durch den Unternehmensträger darauf zu achten, dass durch die Flurbereinigungsbehörde frühzeitig zumutbares Ersatzland zur Verfügung gestellt wird (z. B. nach § 52 FlurbG erworbene Flächen).

Daneben kommt auch eine Entschädigung für vorübergehende Bewirtschaftungsnachteile in Betracht. Nach einer Entscheidung des BGH aus dem Jahre 2007 können durchschneidungsbedingte Nachteile, die durch den (vorübergehenden) Flächenentzug für ein Bauvorhaben hervorgerufen werden, nach § 88 Nr. 3 Satz 2 FlurbG entschädigt werden. Als Enteignungsentschädigung gehören zu den nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG zu entschädigenden Nachteilen der Rechtsverlust und sonstige Vermögenseinbußen. Die Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG umfasst daher auch die durch den Flächenentzug ausgelösten vorübergehenden Nachteile in Form von Wirtschafterschwernissen. Wird durch die vorläufige Anordnung in zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörige Pachtflächen eingegriffen, steht der An-

spruch auf Entschädigung der Bewirtschaftungerschwernisse in diesem Fall dem Pächter zu (sh. BGH, Urteil vom 13.12.2007, BGHZ 175, 35, MDR 2008, 443 sowie die Ausführungen in der 45. Arbeitstagung Nr. 5 und in der 46. Arbeitstagung Nr. 6).

## **3.2. Ausführungs- und Verfahrenskosten**

### **3.2.1 Einwirkungsbereich**

Nach § 88 Nr. 8 und Nr. 9 FlurbG hat der Unternehmensträger Anteile an den Ausführungs- und den Verfahrenskosten zu tragen. Grundlage für die anteiligen Ausführungs- und Verfahrenskosten bildet der Einwirkungsbereich des Unternehmens.

Unter dem Einwirkungsbereich wird der Teil eines Flurbereinigungsgebietes verstanden, auf den sich das Unternehmen unmittelbar auswirkt, in dem Anlagen und Grundstücke vom Unternehmen unmittelbar betroffen sind bzw. der Bereich, in dem vom Unternehmen verursachte landeskulturelle Nachteile (wie Durchschneidungen und sonstige Wirtschafterschwernisse oder Unterbrechungen des Wege- und Gewässernetzes) die Weiterbewirtschaftung erschweren. Wie bereits dargelegt, ist das Flurbereinigungsgebiet gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG hierbei so abzugrenzen, dass der Zweck der Flurbereinigung möglichst vollkommen erreicht wird (sh. Beschluss des BVerwG vom 25.11.1988, BVerwG 5B164.88, Juris).

Da sich die Größe des Einwirkungsbereiches unmittelbar auf den Anteil der vom Unternehmensträger zu tragenden Ausführungs- und Verfahrenskosten auswirkt, bedarf die Abgrenzung einer engen Abstimmung zwischen Flurbereinigungsbehörde und Unternehmensträger (s. o.).

### **3.2.2 Ausführungskosten**

Nach § 88 Nr. 8 FlurbG hat der Unternehmensträger den Anteil an den Ausführungskosten (§ 105 FlurbG) zu tragen, der durch Bereitstellung der zugeteilten Flächen und durch Ausführung unternehmensbedingter Veränderungen an den gemeinschaftlichen Anlagen im Einwirkungsbereich verursacht sind. Es handelt sich um die Kosten der Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (z. B. Wege und Gewässer einschließlich A- und E-Maßnahmen) und die sonstigen Ausführungskosten (die bei der Wahrnehmung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten entstehen), demnach Kosten für die Behebung von Nachteilen, die durch den Eingriff des Unternehmens in die Struktur des betroffenen Gebietes entstehen.

Die Ausführungskosten können insbesondere entstehen

- bei Herstellung und Ausbau des ländlichen Wege- und Gewässernetzes
- bei Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
- bei Maßnahmen der Landschaftspflege
- zur Herbeiführung wertgleicher Landabfindungen
- bei der Vermessung des Flurbereinigungsgebietes (Vermessungsnebenkosten, z. B. Vermarkungsmaterial oder Messgehilfenlöhne)

- bei der Wertermittlung

Es handelt sich somit bei diesen Kosten sowohl um Baukosten als auch um sonstige Nebenkosten.

Der Wege- und Gewässerplan (§ 41 FlurbG) bildet hierbei eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung und Aufteilung der Ausführungskosten.

Da für den Anteil an den Ausführungskosten das Prinzip der Verursachung gilt, ist das Ausmaß der Verursachung durch den Unternehmensträger sorgfältig zu untersuchen - und zwar für jede einzelne Maßnahme - und mit der Flurbereinigungsbehörde abzustimmen. Ausführungskosten, die ausschließlich der Agrarstrukturverbesserung dienen und nicht durch das Unternehmen verursacht sind, hat die Teilnehmergemeinschaft auch im Einwirkungsbereich zu tragen.

Entsprechendes gilt bei Maßnahmen, die sowohl den Belangen des Unternehmensträgers als auch der Verbesserung der agrarstrukturellen Verhältnisse dienen. In diesem Fall müssen die Kosten nach dem Verhältnis der Verursachung aufgeteilt werden.

Soweit erforderlich kann die Flurbereinigungsbehörde entsprechend dem Baufortschritt nach Vorabstimmung mit dem Unternehmensträger Vorschüsse anfordern (§ 88 Nr. 8 Satz 3 FlurbG).

### **3.2.3 Verfahrenskosten**

Gemäß § 88 Nr. 9 FlurbG hat der Unternehmensträger den von ihm verursachten Anteil an den Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG) zu zahlen. Hierzu gehören die persönlichen und sächlichen Aufwendungen der Behördenorganisation der Flurbereinigungsverwaltung, wie

- Vorbereitung des Flurbereinigungsverfahrens
- Aufstellen des Wege- und Gewässerplans (§ 41 FlurbG)
- Wertermittlung
- Aufnahme von Landverzichtserklärungen (§ 52 FlurbG)
- Aufstellung des Flurbereinigungsplans
- Liegenschaftsvermessung (ohne Vermessungsnebenkosten = Ausführungskosten)
- Erstellung der Unterlagen zur Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Kataster)
- Wahrnehmung der behördlichen Aufsicht über die Teilnehmergemeinschaft.

Den vom Unternehmensträger zu zahlenden Anteil an den Verfahrenskosten setzt die obere Flurbereinigungsbehörde fest. Dieser Anteil bestimmt sich nach einem zwischen dem BMVBS und BMELF vereinbarten Pauschalbetrag, der gegenwärtig 550,- €/ha Einwirkungsbereich beträgt. Mit dieser Pauschale sind die Kosten der Vermessung, der Wertermittlung, des Notars und die Grundbuchkosten abgegolten.



Es fragt sich, ob damit auch die Kosten für Sachverständige, die von der Flurbereinigungsverwaltung beauftragt werden, als Bestandteil der Wertermittlung abgegolten sind.

Betrifft die Begutachtung die typischen Aufgaben der Flurbereinigungsverwaltung, wie z.B. die Vorbereitung des Wertermittlungs- oder den Verkehrswertrahmens, so handelt es sich bei den Aufwendungen für die Begutachtung um Verfahrenskosten im Sinne des § 88 Nr. 9 FlurbG.

Etwas anderes gilt für die Ermittlung von Enteignungsentschädigungen, die ein besonderes Fachwissen voraussetzen. So werden die Kernaufgaben der Flurbereinigungsverwaltung überschritten, wenn An- und Durchschneidungsentschädigungen von landwirtschaftlichen Pachtschlägen, Jagdwertminderungen, die Entschädigung von Sonderkulturen oder die Entschädigung von Bodenschätzen ermittelt werden sollen. Diese Sachverständigenkosten gehören nicht zu den Verfahrenskosten gemäß § 88 Nr. 9 FlurbG und müssen daher zusätzlich erstattet werden. Zudem handelt es sich bei den Aufwendungen für die Begutachtung um Folgekosten der Enteignung und damit um einen Bestandteil der Enteignungsentschädigung gemäß § 88 Nr. 3 oder Nr. 4 FlurbG. Der Unternehmensträger hat daher die Aufwendungen zu entschädigen, die nicht zur Wertermittlung gemäß § 88 Nr. 9 FlurbG, d. h. nicht zu den typischen Aufgaben der Flurbereinigungsverwaltung gehören (s. o.).

In Abstimmung mit dem Unternehmensträger können Vorschüsse auf den Verfahrenskostenanteil vereinbart werden.

## Referat 6

### **Die Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Ertragswertverfahren**

*Ulrike Mennig, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit*

### **Die Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Ertragswertverfahren**

Der nachfolgende Beitrag fasst die wesentlichen Aussagen des im Rahmen der 51. Arbeitstagung für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen gehaltenen Vortrags zusammen.

Das Ertragswertverfahren in seinen unterschiedlichen Ausgestaltungen ist sicherlich eines der am häufigsten verwendeten Wertermittlungsverfahren. Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens „lauern“ viele Fallstricke, die man kennen sollte. Mit der Ertragswertrichtlinie (EW-RL)<sup>7</sup> werden die Regelungen zum Ertragswertverfahren aktualisiert und in Auslegung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>8</sup> weitergehende Hinweise gegeben. Durch sie werden Grundsätze für eine übliche, sachgerechte Vorgehensweise im Rahmen des Ertragswertverfahrens beschrieben, ohne abschließende Regelungen für viele in der Praxis auftretende unterschiedlichste Fallgestaltungen zu treffen.

Auf einige Schwerpunkte der Ertragswertermittlung soll im Folgenden, auch unter Hinweis auf die betreffenden Regelungen in der Ertragswertrichtlinie eingegangen werden.

#### **1. Verfahrensvarianten**

Bereits in § 17 ImmoWert wird neben dem allgemeinen und dem vereinfachten eine dritte Verfahrensvariante des Ertragswertverfahrens geregelt. Es handelt sich hier um das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, welches mittlerweile unter dem Namen „Periodisches Ertragswertverfahren“ in der Praxis bekannt ist. Wie bereits erwähnt handelt es sich hier um eine Variante ein und desselben Verfahrens nämlich des Ertragswertverfahrens. Die Regelungen der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie setzen den notwendigen Rahmen für eine Verwendung dieser Verfahrensvariante zur Ermittlung des Verkehrswerts. Vom Verfahrensablauf unterscheidet sich dieses Verfahren nicht von dem schon lange in der Praxis bekannten DCF-Verfahren. Unterschiede bestehen hauptsächlich in der Höhe und bei der Ermittlung der in das Verfahren eingehenden Ausgangsgrößen wie z. B. Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz.

#### **2. Liegenschaftszinssatz**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens, denn er wird aus Marktdaten (Kaufpreis und Ertrag) ermittelt. Entsprechend der Gleichung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes:

---

<sup>7</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12. November 2015, BAnz AT 04.12.2015 B4

<sup>8</sup> Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

$$p = \frac{RE}{KP} \cdot \frac{q - 1}{q^n - 1} \times \frac{KP - BW}{KP}$$

beeinflussen neben dem Rohertrag und dem Kaufpreis auch die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer und der Bodenwert die Höhe des Liegenschaftszinssatzes.

Als Nutzer eines Gutachtens sollte man wissen, dass der Liegenschaftszinssatz eine der entscheidenden Größen bei der Ermittlung des Verkehrswerts darstellt. Allgemein gilt: Je niedriger der Liegenschaftszinssatz desto höher der Verkehrswert und umgekehrt.

Da der Liegenschaftszinssatz aus Marktdaten ermittelt wird, ist seine Höhe von den regionalen Gegebenheiten abhängig. Wesentliche Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes, die sich zudem auch untereinander bedingen, sind vor allem das regionale Mietpreis- und Bodenpreisniveau sowie das Kaufpreisniveau, welches u.a. auch von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, aber auch die allgemeine als auch die örtliche wirtschaftliche Situation.

Ein sachgerechtes Ergebnis im Rahmen der Ertragswertermittlung wird nur erzielt, wenn dem auch ein zutreffender Liegenschaftszinssatz zu Grunde liegt. Das heißt, der Liegenschaftszinssatz muss für die entsprechende Grundstücksart ermittelt worden sein, die regionalen Wertverhältnisse widerspiegeln und an die Merkmale des Wertermittlungsobjekts angepasst worden sein.

Eine Reihe von Gutachterausschüssen veröffentlicht inzwischen Liegenschaftszinssätze für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich. Der vielfach ausgewiesene Mittelwert ist jedoch in den meisten Fällen nicht ausreichend für eine sachgerechte Wertermittlung.

Es ist zunächst einmal wichtig, sich auch mit den weiteren Informationen zu beschäftigen, die der Gutachterausschuss im Zusammenhang mit der Veröffentlichung des Liegenschaftszinssatzes herausgibt. Hierzu gehören insbesondere auch Angaben dazu, wie der Liegenschaftszinssatz ermittelt wurde, also Angaben zu den sogenannten Modellparametern, z. B. zu den verwendeten Bewirtschaftungskosten bzw. zur Ermittlung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer.

Auch die Angabe des Geltungsbereichs und von statistischen Kenndaten ist von Bedeutung um einschätzen zu können, ob der Liegenschaftszinssatz für den vorliegenden Bewertungsfall überhaupt verwendbar ist und wie gesichert dieser Zinssatz ist.

Darüber hinaus geben die Gutachterausschüsse vielfach auch Anpassungsfaktoren heraus, die es erlauben, den Liegenschaftszinssatz an bestimmte individuelle wertbeeinflussende Merkmale des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei weitem nicht überall liegen von den Gutachterausschüssen ermittelte regionale Liegenschaftszinssätze für die einzelnen Gebäudearten vor. In diesen Fällen sollte in erster Linie nach Liegenschaftszinssätzen vergleichbarer Regionen gesucht werden, die dann auf ihre Anwendbarkeit zu prüfen sind. Wertrelevante Unterschiede der regionalen Marktverhältnisse sind sachverständig zu berücksichtigen. Angaben zu Liegenschaftszinssätzen aus der Literatur sind im Allgemeinen nicht ausreichend für eine gesicherte Wertermittlung. In der Literatur finden sich allerdings hilfreiche Hinweise, um einen bereits vorliegenden grundsätzlich verwendbaren Liegenschaftszinssatz an die individuellen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts anzupassen<sup>9</sup>. Die in den Landesgrundstücksmarktberichten veröffentlichten Liegenschaftszinssätze wurden in der Regel auf der Grundlage überregionaler Auswertungen ermittelt und sind auf ihre Anwendbarkeit für den jeweiligen Bewertungsfall zu prüfen.

Aufgrund des großen Einflusses des Liegenschaftszinssatzes auf das Ergebnis der Ertragswertermittlung ist es zwingend notwendig, dass der Sachverständige nachvollziehbar darlegt, woher er den im Rahmen der Wertermittlung verwendeten Liegenschaftszinssatz hat, welches Modell seiner Ermittlung zugrunde lag und welche Anpassungen er warum und in welcher Höhe vorgenommen hat. Liegt kein bzw. kein zutreffender vom regional zuständigen Gutachterausschuss ermittelter Liegenschaftszinssatz vor, ist die nachvollziehbare Darlegung der Herleitung des im Rahmen der Wertermittlung angesetzten Liegenschaftszinssatzes besonders wichtig. Ein bloßer Hinweis auf Fundstellen in Literatur und den eigenen Sachverstand ist nicht ausreichend.

### **3. Erträge**

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage von für die jeweilige Grundstücksart marktüblichen Erträgen ermittelt. Um den Grundsatz der Modellkonformität zu wahren ist deshalb auch die Ertragswertermittlung auf der Grundlage von marktüblichen Erträgen durchzuführen. Deshalb ist es notwendig, die tatsächlich erzielten Erträge auf ihre Marktüblichkeit zu prüfen. Dafür müssen die tatsächlichen Erträge und auch die für das Wertermittlungsobjekt marktüblichen Erträge bekannt sein. Daher ist eine sorgfältige Analyse der vertraglichen Vereinbarungen notwendig. Schon hier können sich Abweichungen von den marktüblichen Erträgen ergeben, z. B. wenn unübliche Erträge aus Werbeanlagen erzielt werden. Darüber hinaus ist für die Prüfung, ob aus dem Wertermittlungsobjekt marktübliche Erträge erzielt werden, die Feststellung der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden marktüblichen Erträge notwendig. Dies geschieht in erster Linie durch Hinzuziehung von Mietspiegeln, Vergleichsmieten, Mietpreisübersichten u. Ä unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts (z. B. Baujahr, Lage, Modernisierungszustand).

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sollte dem Ansatz der auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Erträge immer der Vorzug gegeben werden vor dem Ansatz von durchschnittlichen marktüblichen Erträgen, denn diese tatsächlichen Mieten spiegeln die tatsächlichen Ertragsverhältnisse und damit die Werthaltigkeit des Wertermittlungsobjekts am besten wider. Dabei sollte bedacht werden, dass marktübliche Erträ-

---

<sup>9</sup> vgl. z.B. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, S. 1602

ge Durchschnittswerte und keine „spitzen“ Werte sind, d.h. es gibt eine Spanne in der sich die tatsächlichen Erträge bewegen ohne den „Status“ der Marktüblichkeit zu verlieren.

Im Rahmen der Prüfung der tatsächlichen Erträge auf Marktüblichkeit sind auch Anpassungsmöglichkeiten zu prüfen. Es ist zu beachten, dass, sofern keine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde, Mieterhöhungen bei Wohnraum den Beschränkungen des § 558 BGB<sup>10</sup> unterliegen, wonach eine Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgen und zudem innerhalb von drei Jahren nur um 20% angehoben werden kann. In Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation kann diese Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung auf 15% gesenkt werden. Darüber hinaus ist ggf. im Falle einer anstehenden Neuvermietung das Vorliegen einer Mietpreisbremse zu prüfen. In Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation können die Länder eine Mietpreisbremse per Rechtsverordnung beschließen, die für Neuvermietung gilt und nach der die Mieten auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzt sind. Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556d BGB).

Sollten sich wesentliche Abweichungen der tatsächlichen von den marktüblichen Erträgen ergeben, ist im Rahmen der Ertragswertermittlung zunächst von den marktüblichen Erträgen auszugehen. Die wesentliche Abweichung ist als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal am Schluss der Wertermittlung zu berücksichtigen. Wann diese Vorgehensweise angezeigt ist, wann also von einer wesentlichen Abweichung von den marktüblichen Erträgen auszugehen ist, bleibt der sachverständigen Einschätzung vorbehalten, die in einer entsprechenden Begründung nachvollziehbar dargelegt werden sollte. Dabei sind auch die erwähnten Anpassungsmöglichkeiten der Erträge zu berücksichtigen.

Schon aus Gründen der Nachvollziehbarkeit sollte eine detaillierte Aufstellung der tatsächlichen Erträge sowie eine nachvollziehbare Ermittlung der marktüblichen Erträge erfolgen. Denn eine Prüfung der Erträge auf Marktüblichkeit und damit das Erkennen von ungewöhnlichen Ertragsverhältnissen ist i.d.R. nur für die einzelne Nutzeinheit z.B. Wohn- bzw. Gewerbeeinheit möglich. Durchschnittserträge eines Objekts mit mehreren Nutzungseinheiten sind für eine derartige Prüfung nicht geeignet. Darüber hinaus ist auch auf die, aus Sicht des Wertermittlungsstichtags, zukünftig am wahrscheinlichsten zu erzielenden Erträge einzugehen.

Insbesondere hinsichtlich der Erträge aber auch hinsichtlich der Nutzung des Wertermittlungsobjekts wird mit der Wertermittlung gleichzeitig ein Blick in die Zukunft gewagt, denn letztlich sind alle eingesetzten Parameter daraufhin zu prüfen, in welcher Höhe sie aus der Sicht des Wertermittlungsstichtags am wahrscheinlichsten in Zukunft zu erzielen sind. Dabei kommt dem § 2 Satz 2 ImmoWertV besondere Bedeutung zu, denn die Parameter dürfen nur in einer für die Zukunft aufgrund konkreter Tatsachen hinreichend gesicherten Höhe Eingang in die Wertermittlung finden.

---

<sup>10</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1190) geändert worden ist

#### 4. Bewirtschaftungskosten

Im Rahmen der Ertragswertermittlung sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten, wobei die Betriebskosten bei Wohnnutzung entsprechend der Betriebskostenverordnung<sup>11</sup> im Allgemeinen auf die Mieter umgelegt werden können und dementsprechend im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Bei den im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten, insbesondere jedoch bei den Instandhaltungskosten, handelt es sich um Modellwerte, die zum Teil wesentlich von den tatsächlichen Bewirtschaftungskosten abweichen können. Das man auf Modellwerte und nicht auf tatsächliche Werte zurückgreifen muss, wird insbesondere deutlich, wenn man sich die Definition der Instandhaltungskosten in Nr. 6.2 Abs. 1 der EW-RL anschaut. Demnach sind Instandhaltungskosten Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen **während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit **ihrem langjährigem Mittel zu berücksichtigen**. Gerade die Ermittlung der Höhe eines langjährigen Mittels marktüblich aufzuwendender Kosten für die Instandhaltung ist kaum leistbar. Eine diesbezügliche Abfrage bei Eigentümern und Verwaltern würde im Ergebnis nur Aussagen über gerade abgeschlossene bzw. über demnächst geplante Instandhaltungsmaßnahmen und deren Kosten enthalten, die zudem noch von den Modernisierungskosten abzugrenzen wären. Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind also je nach anstehenden Instandhaltungsmaßnahmen großen jährlichen Schwankungen unterworfen. Für den Ansatz im Rahmen der Ertragswertermittlung, wo ein langfristiger durchschnittlicher Wert benötigt wird, würden selbst repräsentative Befragungen von Eigentümern und Verwaltern kaum verwertbare Ergebnisse liefern.

Bei den in der Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie enthaltenen Bewirtschaftungskosten handelt es sich demzufolge um Modellwerte. Sie stellen entsprechend den Erläuterungen plausible und für die Gutachterausschüsse handhabbare Werte dar, um die Auswertung der Kaufpreise und die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach einheitlichen Standards zu ermöglichen. Die angegebenen Werte beruhen auf der schon seit Jahren im Rahmen der Verkehrswertermittlung verwendeten II. Berechnungsver-

---

<sup>11</sup> Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist"

ordnung (II. BV)<sup>12</sup>, wurden allerdings entsprechend den ebenfalls in Anlage 1 aufgeführten Erläuterungen geringfügig modifiziert. Der weiteren Verwendung der in der II. BV verwendeten Werte ging eine Umfrage insbesondere bei den Gutachterausschüssen voraus. Das Ergebnis dieser Umfrage war relativ eindeutig. Bei der überwiegenden Zahl der Antworten zeigte sich, dass die im Rahmen der Verkehrswertermittlung als auch im Rahmen der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes verwendeten Bewirtschaftungskosten für die Wohnnutzung die Werte der II. Berechnungsverordnung<sup>13</sup> (II. BV) als Grundlage hatten bzw. dass die Werte der II. BV zumindest als Grundlage für weitergehende Anpassungen dienten. Dies erstaunte umso mehr, als vielfach Kritik an den bisherigen Werten der II. BV geäußert wurde.

Mit den in Anlage 1 der Ertragswertrichtlinien angegebenen Modellwerten soll ein einheitlicher Rahmen und damit eine Hilfestellung für die Verkehrswertermittlung vorgegeben werden. In der Praxis und vor allem durch die Gutachterausschüsse werden derzeit jedoch weiterhin unterschiedliche Modellwerte für die Bewirtschaftungskosten verwendet. Das hat zur Folge, dass bei der Verwendung eines Liegenschaftszinssatzes das Modell bekannt sein und Anwendung finden muss, welches der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lag auch wenn es ggf. von sonst üblichen Modellen abweicht.

## 5. Gesamt- und Restnutzungsdauer

In der Sachwertrichtlinie (SW-RL)<sup>14</sup> werden in Anlage 3 Orientierungswerte für die Gesamtnutzungsdauer herausgegeben sowie in Anlage 4 ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen dargestellt. Beide Anlagen gelten gleichermaßen auch für die Ermittlung der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren. Wie im Folgenden näher ausgeführt, handelt es sich auch bei diesen beiden Werten um Modellwerte.

Auch wenn es im Rahmen des Ertragswertverfahrens in erster Linie auf die Restnutzungsdauer ankommt, so hat die Gesamtnutzungsdauer auch hier insofern eine Bedeutung als sich die Restnutzungsdauer zunächst einmal aus der grundlegenden Rechenformel „Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes“ ableitet.

Das mit der Sachwertrichtlinie in Anlage 4 beschriebenen Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung ggf. stattgefundener Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt darüber hinaus modellhaft die Wertrelevanz von stattgefundenen Modernisierungsmaßnahmen, indem die Restnutzungsdauer eine entsprechende Modifizierung erfährt. Diese modellhafte Vorgehensweise der Berücksichtigung von stattgefundenen Modernisierungsmaßnahmen über eine Modifizierung der

---

<sup>12</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

<sup>13</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

<sup>14</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5. September 2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Restnutzungsdauer hat sich in der Wertermittlungspraxis schon seit längerer Zeit bewährt.

Bei aller Diskussion über den sachgerechten Ansatz von Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer im Rahmen der Verkehrswertermittlung sollte bedacht werden, dass Gesamt- als auch Restnutzungsdauer sich erst als oft in weiter Zukunft zu realisierende Werte darstellen. Vom Standpunkt des Wertermittlungsstichtags ist weder die Gesamtnutzungsdauer noch die Restnutzungsdauer (zumindest bei längeren Nutzungsdauern) eines einzelnen Wertermittlungsobjekts mit hinreichender Sicherheit einschätzbar. Auch innerhalb einer Gebäudeart ist die Gesamtnutzungsdauer sehr unterschiedlich zu betrachten. Das wird deutlich, wenn man sich z. B. im Bereich der Mehrfamilienhäuser zum einen Objekte betrachtet, deren Bauzeit um 1900 lag und andererseits Objekte mit einem Baujahr um 1950. Während erstere aufwendig modernisiert werden und begehrte Mietwohnobjekte bzw. Eigentumswohnungen darstellen, werden letztere bereits wieder abgerissen. Was wäre denn nun die „richtige“ Gesamtnutzungsdauer und damit letztlich auch Restnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser? Spätestens jetzt sollte klar sein, dass es sich bei beiden Werten um Modellwerte handelt, die nichts mit der tatsächlichen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer des einzelnen Wertermittlungsobjekts zu tun haben.

Wie auch schon bei den Bewirtschaftungskosten beschrieben, werden in der Praxis und hier vor allem auch wiederum durch die Gutachterausschüsse derzeit unterschiedliche Vorgaben vor allem für den Ansatz der Gesamtnutzungsdauer aber auch teilweise für die Ermittlung der Restnutzungsdauer gemacht. Das bedeutet auch hier, dass bei der Verwendung eines Liegenschaftszinssatzes, das Modell verwendet werden muss, welches der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zu Grunde lag.

## **6. Bodenwertermittlung**

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwerts verweist die EW-RL neben weitergehenden Regelungen auf die Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)<sup>15</sup>. Im Rahmen der Bodenwertermittlung geht es u. a. um die Prüfung, ob selbstständig nutzbaren Teilflächen vorliegen. Entsprechend Nr. 9 Abs. 3 VW-RL ist bei größeren Grundstücken zu prüfen, ob selbstständig genutzte oder nutzbare Teilfläche oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. In diesen Fällen ist der Bodenwert derartiger Teilflächen stets getrennt zu ermitteln. Als Vergleichsmaßstab für die Prüfung, ob ein größeres Grundstück vorliegt, dient die in dem jeweiligen relevanten Grundstücksmarkt übliche Grundstücksgröße. Entsprechend § 17 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV ist eine selbstständig nutzbare Teilfläche der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann. Letztlich kommt es neben der tatsächlichen auch auf die fiktive selbstständige Nutzbarkeit bzw. die fiktive Verwertbarkeit von Teilflächen aber auch auf die aufgrund unterschiedlicher Grundstücksqualitäten abweichende Wertigkeit einer Teilfläche an. So gilt beispielsweise auch eine Erweiterungsfläche eines gewerblich genutzten Grundstücks als gesondert verwertbare Fläche.

---

<sup>15</sup> Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014, BAnz AT 11.04.2014 B3



Darüber hinaus ist zu prüfen inwieweit die Quadratmeterpreise für den Boden vom Maß der baulichen Nutzung abhängig sind. Dies ist je nach regionalem Grundstücksmarkt und je nach Gebäudeart unterschiedlich zu beurteilen.

Im Grunde geht es darum, derartige Gegebenheiten am Schluss also nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, denn sowohl die Sachwertfaktoren als auch die Liegenschaftszinssätze werden auf der Grundlage von für den jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen Grundstücksgrößen ermittelt.

## **7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Wie der Name schon sagt, handelt es sich hier um Besonderheiten die sich bei dem einzelnen Wertermittlungsobjekt ergeben und eben nicht üblicherweise bei vergleichbaren Objekten vorliegen. Darüber hinaus ist für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale kennzeichnend, dass es sich hier um erhebliche Abweichungen handelt. Das heißt: nicht jede Abweichung ist auch als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der hier beschriebenen Weise zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nach der Marktanpassung zu berücksichtigen, denn sowohl Sachwertfaktoren als auch Liegenschaftszinssätze werden grundsätzlich nicht aus Objekten, die derartige objektspezifische Besonderheiten aufweisen, ermittelt. Im Umkehrschluss ist es also sachgerecht und modellkonform diese Besonderheiten erst nach der Anwendung derartiger Marktanpassungsfaktoren zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur zu berücksichtigen, wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Die Höhe dieses Werteeinflusses ist marktgerecht zu ermitteln und ist zu begründen. Das bedeutet u. a., dass die Höhe des Werteeinflusses für vergleichbare besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. Bauschäden in unterschiedlichen regionalen Teilmärkten durchaus sehr unterschiedlich sein kann.

Es kommt also insbesondere darauf an, vom Üblichen wesentliche abweichende Grundstücksmerkmale zu erkennen, ihren Werteeinfluss nachvollziehbar zu ermitteln und zu berücksichtigen.

## Referat 7

### Bereitstellung von Kompensationsflächen mit dem Verfahren „Haftendes Grundstück“

*Dr. Yvonne Binard-Kühnel, Hessische Landgesellschaft mbH*

#### „Haftendes Grundstück“ für Feldlerchenblühstreifen – Beispiel einer produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahme

##### Inhalt:

- I Einführung
- II Lebensraum für Feldlerchen
- III Methodisches Vorgehen und Umsetzung
- IV Beispiele
- V Kritische Anmerkungen

### I. Einführung

Die Vitalisierung des ländlichen Raums und eine nachhaltige Entwicklung der Landwirtschaft sind für unsere Gesellschaft von großer Bedeutung. Dazu gehört auch eine funktionierende Infrastruktur die den Transport von Menschen, Gütern und Daten ermöglicht.

Das Baurecht wird für den Ausbau und Neubau von Straßen überwiegend durch die Planfeststellung erwirkt. In der Planfeststellung soll der Konflikt zwischen der Baumaßnahme, der Landwirtschaft und dem Naturschutz gelöst werden.

Grundsätzlich gilt:

- Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und ggf. zu kompensieren<sup>16</sup>
- In Hessen die Hessische Kompensationsverordnung<sup>17</sup>
- Die Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs<sup>18</sup>

Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Es gilt der allgemeine Grundsatz des Bundesnaturschutzgesetzes § 13 (BNatSchG), danach sind: „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“ Die Hessische Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2005 beschreibt im § 2 (5) auch die Mindestdauer für Kompensationsmaßnahmen, „...die ihrer Art nach einer Funktionssicherung bedürfen, hat

---

<sup>16</sup> Bundesnaturschutzgesetz (2009): Gesetz über Naturschutz und Landespflege

<sup>17</sup> Hessische Kompensationsverordnung (2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben

<sup>18</sup> Bundesregierung (2002):

[https://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Nachhaltigkeitsstrategie/1-die-nationale-nachhaltigkeitsstrategie/nachhaltigkeitsstrategie/\\_node.html](https://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Nachhaltigkeitsstrategie/1-die-nationale-nachhaltigkeitsstrategie/nachhaltigkeitsstrategie/_node.html) (Zugriff 10.05.2016)

diese für mindestens 30 Jahre sicherzustellen.“<sup>19</sup> Gleichzeitig ist jedoch auch die nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung aus dem Jahr 2002 zu beachten, die für das Jahr 2020 u.a. folgende Ziele definiert<sup>20</sup>:

- Reduzieren der Treibhausgasemissionen um 40%
- Anteil der erneuerbaren Energien soll bis 2050 auf 60% ansteigen
- Güterverkehr soll zu 25% auf der Schiene erfolgen
- Reduzieren des Flächenverbrauchs auf max. 30 ha pro Tag.

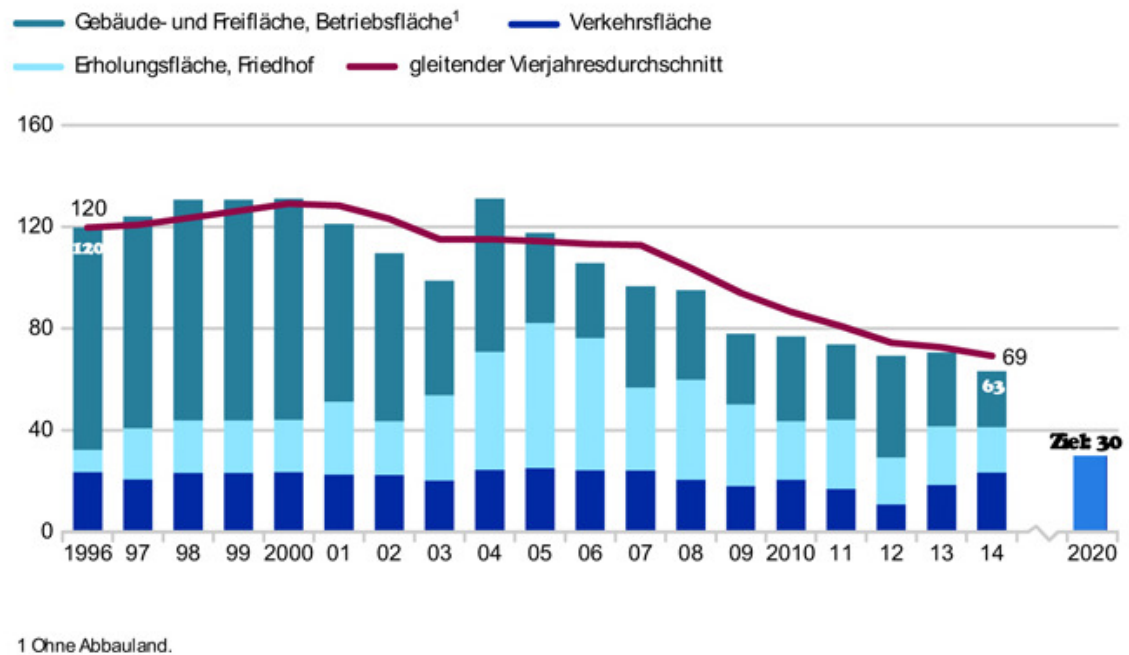


Abbildung 1: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen in ha / Tag (Quelle: Statistisches Bundesamt 2015<sup>21</sup>)

Der Flächenverlust geht häufig zu Lasten der Landwirtschaft. Auch deshalb verfolgt die Bundesregierung das Nachhaltigkeitsziel zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Um die divergierenden Interessen in Einklang zu bringen, soll im vorliegenden Text der Lösungsansatz der produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen vorgestellt werden.

<sup>19</sup> Hessische Kompensationsverordnung (2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben

<sup>20</sup> Bundesregierung (2002):

<https://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Nachhaltigkeitsstrategie/1-die-nationale-nachhaltigkeitsstrategie/nachhaltigkeitsstrategie/node.html> (Zugriff 10.05.2016)

<sup>21</sup> Statistisches Bundesamt (2015): <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> (Zugriff 10.05.2016)

Am Beispiel der Feldlerchenblühstreifen werden folgende Vorteile diskutiert:

- ✓ Reduzierung des Flächenverbrauchs
- ✓ Verbesserung der Akzeptanz der Maßnahme
- ✓ Nachhaltige Umsetzung im Sinne der Maßnahme
- ✓ Erschließung alternativer Einkommensmöglichkeiten für die Landwirte

## II. Lebensraum für Feldlerchen

Die Feldlerche ist eine besonders geschützte Art im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Sie besiedelt kleinräumig und reich strukturiertes Ackerland sowie extensiv genutztes Grünland und Brachen, wo sie ein ausreichend großes Nahrungsangebot an Insekten vorfindet. Sie hat ein ausgeprägtes Revierverhalten und regiert empfindlich auf hohen Siedlungsdruck durch Artgenossen. Negative Einflüsse auf den Lebensraum sind hohe und dichte Bodenvegetation sowie größere vertikale Strukturen wie Bäumen, Hochspannungsleitungen und Gebäude.

Zur detaillierten Beschreibung des Lebensraums der Feldlerchen in Hessen wurden im Vorfeld der landschaftspflegerischen Begleitplanung grundlegende Untersuchungen durchgeführt.<sup>22/23</sup> Auch anhand der Erkenntnisse dieser Untersuchungen wurde das Modell der flächensparenden Blühstreifen entwickelt.

Zur Ermittlung eines neuen Lebensraums für die Feldlerchen werden anhand der Grundlagenuntersuchungen Fachgutachten erstellt, in denen Suchräumen ausgewiesen sind. Innerhalb der Suchräume müssen dann die geeigneten Flächen ermittelt werden. Bei der Auswahl der Flächen ist die Lage der Maßnahmen zu bestimmten Einflussfaktoren aber auch die Lage der Flächen zueinander entscheidend. Um die territorialen Ansprüche der Feldlerche zu berücksichtigen, haben die Blühstreifen idealerweise einen Abstand von mindestens 200 m zueinander. Außerdem besitzen sie einen Abstand von ca. 100 m zu den nächsten Straßen, Gebäuden, Wald und sonstigen horizontalen Hindernissen.

Die benötigte Anzahl und Verteilung der Blühstreifen berechnet sich dann nach der Anzahl der Brutpaare die einen neuen Lebensraum finden müssen.

---

<sup>22</sup> Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) der Planungsgruppe für Natur und Landschaft GbR (PNL), erstellt im Auftrag von Hessen Mobil (August 2010): Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen.

<sup>23</sup> Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) der Planungsgruppe für Natur und Landschaft GbR (PNL), erstellt im Auftrag von Hessen Mobil (November 2010): Ermittlung und Abgrenzung der lokalen Populationen der Feldlerchen (*Alauda arvensis*) in Hessen.



### Anlage von Feldlerchenblühstreifen:

- Blühstreifen besitzen eine Breite 10 m
- An den Rändern jeweils 2 m als Schwarzbrache belassen.
- Der Blühstreifen wird auf eine Breite von 6 m eingesät.
- Blühstreifen müssen einen Abstand von 200 m zueinander aufweisen.
- Die benötigte Anzahl und Verteilung der Blühstreifen berechnet sich nach der Anzahl der Brutpaare und dem einzuhaltenden Mindestabstand.

Abbildung 2: Feldlerche  
(*Alauda arvensis*)

Die Blühstreifen besitzen eine Breite von insgesamt 10 m und eine Länge von 100 m. An den Seiten ist der Rand der Blühstreifen von jeweils 2 m Schwarzbrache ausgebildet. Der Blühstreifen wird auf eine Breite von 6 m eingesät (Abbildung 3).

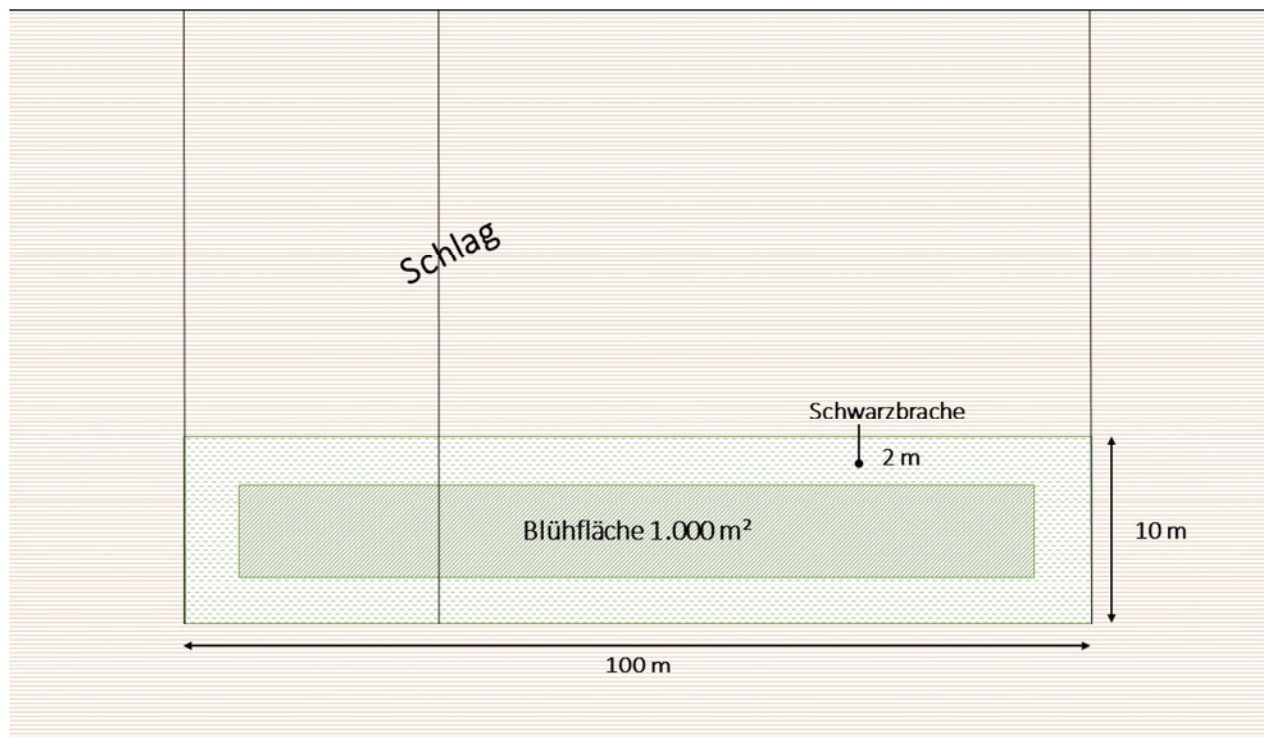


Abbildung 3: Skizze eines Feldlerchenblühstreifens

### **III. Methodisches Vorgehen und Umsetzung**

Das methodische Vorgehen bei der Projektplanung zur Anlage und Umsetzung der Feldlerchenblühstreifen kann je nach Maßnahme in folgende Arbeitsschritte gegliedert werden:

- a) Suche nach geeigneten Flächen
- b) Schaffung von Kooperationsbereitschaft
- c) Die Umsetzung mit dem haftenden Grundstück
- d) Ermittlung und Vereinbaren der Entschädigungen
- e) Monitoring

#### **a) Suche nach geeigneten Flächen**

Zunächst gilt es geeignete Flächen für das konkrete Projekt zu suchen. Hierzu sind folgende Schritte durchzuführen:

- Fachgutachterliche Stellungnahmen zu den Populationen und möglichen Flächen erstellen und auswerten
- Suchräume definieren
- Flächen in den Suchräumen festlegen
- Eigentümer und Pächterverhältnisse ermitteln.

#### **b) Kooperationsbereitschaft schaffen**

Wichtig ist bei der produktionsintegrierten Methode die Landwirte zur Mitwirkung zu motivieren und ihnen die Vorteile des Verfahrens aufzuzeigen. Das Anlegen der Blühstreifen für Feldlerchen hat das Ziel den Ressourcenverbrauch an hochwertigen Ackerflächen so gering wie möglich zu halten. Die Kooperationsbereitschaft kann durch Informationen gefördert werden:

- Informationsveranstaltungen für die örtlich ansässigen Landwirte und sonstige Interessierte (z.B. Verpächter)
- Frühzeitige Einbindung der regionalen Interessenvertreter und Institutionen (z.B. Bauernverband, Kreislandwirt, Agrarverwaltung, Naturschutzbehörden und –verbände etc.)
- Verhandlungen mit interessierten Landwirten und Benennen der Vorteile:
  - Flexibilität was die betrieblichen Abläufe angeht, die Blühstreifen können alle drei bis vier Jahre auf naturschutzrechtlich geeigneten Flächen rotieren
  - Auf eigenen wie gepachteten Flächen
  - Landwirte können eine Entschädigung erhalten, die ihnen eine zusätzliche langfristige Einkommensquelle sichern
  - Die in Anspruch genommene Gesamtfläche wird reduziert
  - Produktionsspezifische Integration der Maßnahme in die bestehenden betrieblichen Gegebenheiten.

Die Idee bietet für den Landwirt größtmögliche Flexibilität was die Gestaltung betrieblicher Abläufe angeht und sichert dem Vorhabenträger eine rechtssichere Realisierung der Kompensationsmaßnahme.

### c) Die Umsetzung mit dem haftenden Grundstück

Das Maßnahmenkonzept umfasst zwei Komponenten:

- Dingliche Sicherung eines haftenden Grundstücks
- Vertragliche Vereinbarung der Pflegeleistung der Kompensationsmaßnahmen mit periodischer Abrechnung

Haben Landwirte ihr Interesse an der Anlage von Blühstreifen mitgeteilt, wird vereinbart, wie die naturschutzrechtlichen Anforderungen mit den betrieblichen Belangen der Landwirtschaft in Einklang gebracht werden können.

Um diese beiden Komponenten zur Umsetzung zu bringen gibt es drei mögliche Ansätze:

- a) Dingliche Sicherung eines haftenden Grundstücks und Umsetzung der Pflegemaßnahme auf rotierenden Blühstreifen, *produktionsintegriert*
- b) Dingliche Sicherung der Blühstreifen mit der Option diese rotieren zu lassen im Zuge der Pflegeleistung, *produktionsintegriert*
- c) Dingliche Sicherung von Blühstreifen auf einem Grundstück ohne Rotationsmöglichkeit, separater Pflegevertrag zur Herstellung der Blühstreifen, *nur im Einzelfall produktionsintegriert*

**Die dingliche Sicherung des „haftenden“ Grundstücks** erfolgt durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem „haftenden“ oder „dienenden“ Grundstück für die Verpflichtung zur Bereitstellung für 30 Jahre, bzw. je nach Festlegung in den Planfeststellungsunterlagen.

Fällt innerhalb dieser Zeit der Bewirtschafter aus, so ist der Fortbestand der Kompensationsmaßnahmen nicht in Gefahr, da ein neuer Bewirtschafter gefunden werden kann. Das „haftende Grundstück“ dient dem Vorhabenträger als Rückfallebene. Der Lebensraum für die Feldlerche ist durchgehend verfügbar.

### d) Entschädigungen ermitteln

Bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung können grundsätzlich mehrere Komponenten, je nach Betroffenheit und vertraglich vereinbartem Leistungsumfang, relevant werden. Entschädigungszahlungen sind möglich für die Aufwendungen und wirtschaftlichen Nachteile, die dem Bewirtschafter entstehen:

- 1) bei der Anlage und Pflege der Blühstreifen
- 2) durch den Nutzungsausfall auf den Blühstreifenflächen und
- 3) für die Bewirtschaftungsnachteile auf den verbleibenden Restflächen
- 4) durch die dingliche Sicherung.

### 1) Kosten für die Anlage und Pflege der Blühstreifen

- Bodenbearbeitung zur Vorbereitung der Ackerfläche
- Saatbettvorbereitung vor der Aussaat
- Aussaat der Blütmischung zuzüglich Kosten für Saatgut
- soweit erforderlich Nachsaat einmal in drei Jahren
- jährlich eine Mahd im Spätherbst oder Frühjahr (kein Mulchen)
- Abräumen des Mähgutes
- Anlegen und Freihalten einer Schwarzbrache von 2 m Breite rund um den Blühstreifen.

## 2) **Entschädigung für den Nutzungsausfall/Erwerbsverlust**

- Ausgangsgröße für die Berechnung dieser Entschädigung ist der Deckungsbeitrag der ortsüblichen Ackernutzung
- die Verzinsung des Gestattungsentgelts des haftenden Grundstückes ist dem Deckungsbeitragsverlust auf den tatsächlich mit Blühstreifen belegten Flächen gegenzurechnen
- die Größe der Flächenabweichungen von haftenden Grundstück und den tatsächlich verteilt angelegten Blühflächen ist für die Entschädigungsermittlung von Relevanz.

## 3) **Bewirtschaftungsnachteile auf den verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Restflächen**

- An- und Durchschneideentschädigung für die Betriebserschwernisse und Ertragsminderungen auf den verbleibenden Restflächen
- relative Zunahme an Arbeitszeitbedarf und Maschinenkosten je Flächeneinheit
- der Nachteil ist bei einer Anordnung der Blühstreifen am Feldrand geringer, als bei einer Verteilung der Blühstreifen innerhalb eines Schlages

## 4) **Dingliche Sicherung bei Nichterwerb der Fläche**

Für die Eintragung der dinglichen Sicherung des „Haftenden“ Grundstückes wird ein Gestattungsentgelt auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Aufgrund des Grundbucheintrages erfährt die Fläche Einschränkungen bezüglich:

- einer konjunkturellen Weiterentwicklung (z.B. Bauland)
- Abbau von Rohstoffen (z.B. Abbau von Sand, Kies)
- einer Aufforstung
- des Beleihungswertes
- der uneingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit
- der Verpachtung oder Veräußerung

In der Praxis ist es oft schwierig geeignete Vergleichspreise von Flächen mit vergleichbaren Auflagen zu finden. Hilfsweise kann man sich am Vorgehen für die Preisfindung für Waldflächen bzw. wenig begehrten landwirtschaftlichen Flächen als Näherungswert orientieren oder aber an der Entschädigung für Leitungsrechte.

## e) **Monitoring**



Im Anschluss an die Umsetzung der Maßnahme kann durch ein Monitoring überprüft werden, ob die Feldlerchen den neuen Lebensraum angenommen haben. Das Monitoringkonzept kann folgende Aspekte umfassen:

- Überwachung der ordnungsgemäßen Pflege der Flächen
- Bestandserhebung der Feldlerchenpopulation
- statistischer Vergleich der Individuen Dichte der Feldlerchen zwischen den Ausgleichsflächen und Referenzflächen
- Bewertung der Ausgleichsflächen auf ihre Eignung als Feldlerchenhabitat
- Hinweise zur Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen
- Information der Landwirte zu Schutzmaßnahmen für die Feldlerche

#### **IV. Beispiele**

Feldlerchenblühstreifen wurden in Hessen inzwischen nach verschiedenen Ansätzen (s.o.) durchgeführt, für Kommunen die ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt haben sowie für den Straßenbau mit Festlegungen im Planfeststellungsbeschluss und auch nach Vorgaben, die eine freiwillige Mitwirkung der Landwirte voraussetzt. Die Verhandlungsposition und die Vertragsgestaltung sind jeweils anzupassen.

**Feldlerchenblühstreifen werden im Zuge der A 49** vorgesehen. Zur Anwendung kommt die produktionsintegrierte Umsetzung mit rotierenden Blühstreifen und im Grundbuch gesicherter Flächenverfügbarkeit. In einem Bauabschnitt von ca. 18 km Länge wurden 6 Suchräume identifiziert. Diese sind Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen. Sie umfassen 6.689 ha Fläche als neuen Lebensraum von 76 Feldlerchenpaaren.

In einer ersten Planungsphase waren ursprünglich 30 ha Fläche zur Unterbringung von Feldlerchen vorgesehen. Mit dem Konzept der Blühstreifen kann die Flächeninanspruchnahme auf ca. 8 ha reduziert werden.

**Feldlerchenblühstreifen sind auch im Zuge der A 44** vorgesehen. Hier werden die Pflegeleistungen für Feldlerchenblühstreifen nicht zwingend produktionsintegriert hergestellt, sondern teilweise vergeben. Zur Umsetzung von 8 Feldlerchenpaaren war ursprünglich eine Flächeninanspruchnahme von 3 ha vorgesehen. Mit dem Konzept der Blühstreifen konnte hier die Flächeninanspruchnahme auf 1,18 ha reduziert werden.

Die beiden Beispiele zeigen deutlich, wie viel Fläche durch produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen eingespart werden kann.

#### **V. Kritische Anmerkungen**

Im Zusammenhang mit der vorgestellten Methode zur Kompensation des Lebensraums für Feldlerchen sind auch kritische Aspekte anzuführen. Dies umfasst insbesondere die Dauer der Maßnahme und damit auch die langfristige Vertragsgestaltung. Zu hinterfragen sind:

- die Notwendigkeit die Entschädigung nach einer Anpassungsklausel von 5 Jahren
- die Folgen veränderter Klimabedingungen mit entsprechenden Auswirkungen für Flora und Fauna? Ist eine Planänderung erforderlich?
- Probleme bei einer Insolvenz des Eigentümers – Kostensteigerung
- Begleiterscheinungen bei der Veräußerung oder Vererbung des Betriebes – ggf. Verwaltungsaufwand
- bauliche Entwicklung in der Umgebung, z.B. Windkraftanlagen, Solaranlagen.

Um unsere Mobilitätsbedürfnisse im Einklang mit Landwirtschaft und Naturschutz erfüllen zu können, bedarf es weiterer Lösungen und der Beantwortung von Fragen, die die verschiedenen Interessen noch besser vereinbar machen.

### **Literatur:**

Bundesnaturschutzgesetz (2009): Gesetz über Naturschutz und Landespflege.

Bundesregierung (2002): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie  
<https://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/DE/Themen/Nachhaltigkeitsstrategie/1-die-nationale-nachhaltigkeitsstrategie/nachhaltigkeitsstrategie/node.html> (Zugriff 10.05.2016).

Hessische Kompensationsverordnung (2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung KV).

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) der Planungsgruppe für Natur und Landschaft GbR (PNL), erstellt im Auftrag von Hessen Mobil (August 2010): Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfes für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) in Hessen.

Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland (VSW) der Planungsgruppe für Natur und Landschaft GbR (PNL), erstellt im Auftrag von Hessen Mobil (November 2010): Ermittlung und Abgrenzung der lokalen Populationen der Feldlerchen (*Alauda arvensis*) in Hessen.

Statistisches Bundesamt (2015): Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen in ha / Tag  
<http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>  
 (Zugriff 10.05.2016)

## Referat 8

### **Aktueller Sachstand zur Überarbeitung der Abgaberichtlinien**

*Friedrich Grote, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Herr Kollege Wilbat, hat in Schongau zum Grundstücksverkehr zwischen der Bundesanstalt für Immobilienverkehr und der Straßenbauverwaltung ausführlich vorgetragen.

Soweit der Übergang von Flächen, die sich in der Verwaltung der Bundesanstalt befinden, auf die Bundesstraßenverwaltung angesprochen wurde, ist seinen Ausführungen nichts hinzuzufügen. Ich zitiere: „Zur Berücksichtigung der mit der BlmA Gründung geänderten Rechtslage hat das BMVBS mit Allgemeinem Rundschreiben Straßenbau (ARS) vom 08.08.2008 Maßgaben zur künftigen Anwendung der sog. Abgaberichtlinien übermittelt. Das ARS regelt bis zur Änderung der BHO und der zugehörigen Verwaltungsvorschriften die Bereitstellung von Grundstücken und die Zuführung von Grundstücken der Bundesstraßenverwaltung in das Eigentum der BlmA.“

Die bisherige unentgeltliche Abgabe entfällt. Für den Straßenbau benötigte Grundstücke sind mittels eines notariellen Kaufvertrages zu erwerben.“

Zur Zuführung entbehrlicher Grundstücke an die BlmA hat Herr Wilbat ausgeführt, das die bisher in dem ARS angesprochene Lösung des Überganges für sog. entbehrliche Grundstücke aus dem von den Auftragsverwaltungen betreuten Grundvermögen des Bundes an die BlmA im Rahmen eines gesetzlichen Überganges in Zukunft nicht mehr möglich ist. Auch eine Umsetzung von Eigentumsübertragungen für vor dem 31.12.2011 entbehrlich gewordene Grundstücke durch Verwaltungsvereinbarung könnte auf Schwierigkeiten bei den Grundbuchämtern führen.

Nachdem der von Herrn Wilbat angesprochene Lösungsansatz aus dem Grunderwerbsausschuss, wegen der gesetzlichen Aufgabenübertragung der früher der Bundesvermögensverwaltung übertragenen Aufgaben den Verwaltungsübergang für die entbehrlichen Grundstücke zum allgemeinen Grundvermögen durch Änderung des Klammerzusatzes herbeizuführen vom BMF als nicht umsetzbar angesehen wurde, verbleibt nur die von Herrn Wilbat unter C angesprochene dauerhafte Lösungsmöglichkeit:

**„Der gesetzliche Eigentumsübergang ist für weiterhin zuzuführende Grundstücke nicht mehr möglich. Zur Übertragung des Eigentums müsste ein Eigentumserwerb der BlmA mit den Folgekosten u.a. der Eigentumsumschreibung erfolgen, wie Notarkosten und Grunderwerbssteuer. Alternativ kann zwischen der abgebenden Verwaltung und der BIMA eine Vereinbarung getroffen werden, wonach nur Besitz, Nutzungen und Lasten auf die BlmA übertragen werden und eine Eigentumsumschreibung erst im Verkaufsfall erfolgt.“**

Bis dahin bleibt die Bundesstraßenverwaltung im Grundbuch eingetragen.  
Auf dieser Basis haben Gespräche zwischen der BlmA und dem BMVI stattgefunden.

Grundlage war folgender **Entwurf der BIMA**:

Siehe Folie ( Anlage )

Wie Sie aus den Randbemerkungen entnehmen können, sind noch einige Themen zu klären. Es wurde klargestellt, dass Regelungsgegenstand nur Verwaltungsliegenschaften sind. Die Rechtsgrundlage für die Zuführung ist nach Auffassung der Beteiligten im BlmAG enthalten. Insofern wird die fehlende Passage in der neuen **VV zur BHO vom 24.02.2016** von den Beteiligten als unkritisch bewertet. Da die Abgaberichtlinie insgesamt überarbeitungsbedürftig ist, soll dennoch eine neue Richtlinie vom BMVI erarbeitet und bekanntgegeben werden.

U.a. ist die Erneuerung der Zuführungsvereinbarung erforderlich, die als Anlage zu den Abgaberichtlinien erscheint. Der bisherige Entwurf der Zuführungsvereinbarung ist noch in einigen Bereichen anzupassen (Entwurf wird an das BMVI übermittelt. Ggf. wird eine vorzeitige Einführung der Zuführungsvereinbarung vor Bekanntgabe der überarbeiteten Abgaberichtlinie erfolgen. Da sich vermutlich ein größerer Bestand von entbehrlichen Grundstücken bei den AV'en angesammelt hat, ist es für die BlmA von Interesse, die Größenordnung zu erfahren. Es wurde vereinbart, dass hierzu die Daten der jährlich zu liefernden GE-Office Anwendung verwendet werden. Die Länder, die keine Daten liefern, sollen dazu aufgefordert werden, die Anzahl ihrer entbehrlichen Grundstücke und die zugehörige Fläche an das BMVI zu melden. Die A+E-Flächen sind dabei nicht enthalten. Sie werden separat betrachtet.

In die neue Abgaberichtlinie sollte aus Sicht der BlmA eine vertragliche Regelung bei Veräußerungen von BlmA-Grundstücken, die mit Altlasten belastet sind, aufgenommen werden. Außerdem ist das Thema „Nationales Naturerbe“ der deutschen Umweltstiftung zu berücksichtigen.

Neben der Zuführung an die BlmA, sind die Abgabe innerhalb der Verwaltung (unterschiedlicher Ministerien), sowie zwischen Straßenbauverwaltung und WSV zu regeln. Bei Grundstücken für A+E Maßnahmen ist ein Muster eines Nutzungsvertrags vorzusehen. Dabei ist auf das Thema der Kapitalisierung der Pflegemaßnahmen einzugehen.

Außerdem wird die Frage der Übernahme unverwertbare Restgrundstücke (Übernahmeanspruch) zu erörtern sein. Bezüglich eines weiteren Termins wird das BMVI auf die Teilnehmer zukommen. Bei den Grundstücken, bei denen abweichend von der generellen Regelung das Eigentum von der Straßenbauverwaltung auf die BlmA übergehen soll, werden die Kosten und Steuern zu Lasten des Straßenbauhaushaltes gehen. Eine solche Regelung kann zur Verwaltungsklarheit im Einzelfallgeboten sein

**Ich hoffe, dass mit Verabschiedung der neuen Abgaberichtlinien die Zusammenarbeit, wie Sie sich hier im Ausschuss zwischen BlmA und Straßenbauverwaltung erfolgreich zeigt, auch auf der Ebene der Auftragsverwaltung weiterhin stattfinden wird**