

**Niederschrift
über die
53. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
beim Bau von Bundesfernstraßen
vom 18.-20. Juni 2018 in Wiesbaden**

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
Referat 1	Beeinträchtigung privater Wasserversorgungsanlagen durch Straßenbaumaßnahmen; Rechtslage nach der Neufassung des WHG (vgl. TOP 7 der 32. Arbeitstagung zur bisherigen Rechtslage) <i>Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz</i>	3 – 7
Referat 2	Umgang mit Altlasten beim Grunderwerb <i>Yvonne Binard-Kühnel; Hessische Landgesellschaft und Karsten Maas, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur</i>	8 – 13
Referat 3	Entschädigung von Rebanlagen <i>Dr. Christina Müller, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</i>	14 – 17
Referat 4	Entschädigung der vorübergehenden Inanspruchnahme eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks für eine Seitenentnahme (Ergänzung zu TOP 12 der 20. Arbeitstagung) <i>Sabine Sowa, Autobahndirektion Nordbayern</i>	18 - 24
Referat 5	Berechnung der Erwerbsverlustentschädigung beim selbstbewirtschaftenden Eigentümer <i>Dieter Wilbat, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</i>	25 – 33

Referat 1

Beeinträchtigung privater Wasserversorgungsanlagen durch Straßenbaumaßnahmen; Rechtslage nach der Neufassung des WHG (vgl. TOP 7 der 32. Arbeitstagung zur bisherigen Rechtslage)

Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland Pfalz

Die Entschädigung von privaten Wasserversorgungsanlagen war bereits Thema auf der 32. Arbeitstagung im Jahr 1995, auf der Herr Maß umfangreich vorgetragen hat.

Es geht um die Frage, inwieweit private Wasserversorgungsanlagen zu entschädigen sind, wenn sie aufgrund einer Straßenbaumaßnahme trockenfallen, da der Grundwasserspiegel gesenkt wird.

Die Anlagen selbst werden nicht berührt, es fehlt ihnen jedoch der Zulauf von Grundwasser. Dass dies einen Nachteil für die Betroffenen darstellt, ist unbestritten.

Der Eingriff in das Grundwasser erfolgt regelmäßig in Gestalt einer gehobenen Erlaubnis, auf die gemäß § 15 Abs. 2 WHG die für die Erteilung einer Bewilligung maßgeblichen Vorschriften § 14 Abs.3 bis Abs. 5 WHG anwendbar sind.

Fraglich ist, ob für die Beeinträchtigung einer privaten Brunnenanlage Entschädigung zu leisten ist.

Nach dem WHG in der alten Fassung in Verbindung mit den jeweiligen Landeswassergesetzen konnte in derartigen Fällen eine Entschädigung geleistet werden. Seit 2017 ist das WHG reformiert und es stellt sich die Frage, ob sich die Entschädigungsregelungen verändert haben.

Gemäß § 4 Abs. 2 WHG sind das Wasser eines oberirdisch fließenden Gewässers und das Grundwasser nicht eigentumsfähig. Wohl gemerkt das Wasser selbst ist nicht eigentumsfähig; das Gewässer schon.

Die Benutzung von Wasser erfolgt in einem Gemeinschaftsverhältnis, bei dem sich naturgemäß unterschiedliche Nutzungen beeinflussen, beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Dem begegnet das Wasserrecht mit einem Regime von Rücksichtnahmegeboten, mit denen konfligierende Nutzungsinteressen organisiert werden. Hierdurch bedingt sind die Positionen der unterschiedlichen Nutzer im Verhältnis zum Eigentum eher schwach ausgeprägt.

Ein gesichertes Recht an der Wassernutzung kennt das Wasserrecht nur in Form einer Bewilligung nach § 10 WHG, die gemäß § 14 Abs. 1 WHG nur erteilt werden darf, wenn unter anderem die Gewässerbenutzung ohne gesicherte Rechtsstellung für den Nutzer unzumutbar wäre. Die näheren Voraussetzungen für die Erteilung einer Bewilligung können dahinstehen. Sie sind jedoch restriktiv, so dass die Bewilligung einer Gewässerbenutzung, die zudem auch nur befristet erteilt werden darf, eher die Ausnahme als die Regel darstellt.

Unterhalb der Bewilligung gibt es die wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG, die die Befugnis zur Nutzung des Wassers gewährt und die gehobene Erlaubnis nach § 15 WHG, die der Bewilligung angenähert ist. Darüber hinaus stellt das WHG einige Nutzungen auch vollständig erlaubnisfrei.

So ist die Gewinnung von Wasser aus Brunnen nach § 46 Abs. 1 WHG erlaubnisfrei, sofern der Zweck der Nutzung sich auf das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser

1. für den Haushalt, für den landwirtschaftlichen Hofbetrieb, für das Tränken von Vieh außerhalb des Hofbetriebs oder in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck,
2. für Zwecke der gewöhnlichen Bodenentwässerung landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Grundstücke

beschränkt.

Die Wassergewinnung aus einem Brunnen, um eine landwirtschaftliche Fläche zu beregnen, wäre nach § 46 Abs.1 WHG hingegen erlaubnispflichtig.

Gemäß § 46 Abs. 3 WHG können jedoch hiervon abweichende landesrechtliche Regelung getroffen werden, die die erlaubnisfreien Tatbestände sowohl erweitern als auch einschränken können.

Private Wassergewinnungsanlagen sind in der Regel erlaubnisfrei oder mit einer Erlaubnis ausgestattet, die die Befugnis zur Grundwasserbenutzung verleiht, nicht jedoch ein Recht darauf begründet.

Nach der bis 2017 gültigen Rechtslage konnten die Brunnenanlagen entschädigt werden, obwohl keine Rechtsposition an der Wassernutzung begründet war. Im alten WHG war hier § 8 die entscheidende Norm. Nach Abs. 3 war die Beeinträchtigung von echten Rechten Dritter zu entschädigen.

Nach § 8 Abs. 4 WHG a.F. konnten Länder jedoch über die Rechte hinaus Wasserbenutzungen definieren, deren Beeinträchtigung zunächst zu Einwendungen – gegen die geplante Grundwasserabsenkung - berechtigten.

In den Ländern wurden hier übereinstimmend unter anderem auch private Wassergewinnungsanlagen benannt. Die Eigentümer waren damit einwendungsberechtigt.

Daneben hat § 8 Abs. 4 Satz 2 WHG a.F. auf die entsprechende Anwendung von Abs. 3 verwiesen. Danach durfte eine Bewilligung nur unter Auflagen erteilt werden, durch die die Nachteile vermieden oder ausgeglichen wurden. War dies nicht möglich, so war für die Beeinträchtigung Entschädigung zu leisten.

Somit wurde die Befugnis entschädigungsrechtlich als Recht behandelt und die Eigentümer privater Wassergewinnungsanlagen wurden vom Straßenbaulastträger entschädigt, wenn die Brunnen durch den Straßenbau ausgetrocknet sind.

Mit der Neufassung des WHG vom 18. Juli 2017 hat sich die Rechtslage nun geändert.

Das, was vormals in § 8 WHG a.F. geregelt war, findet sich nun in § 14 WHG.

§ 14 Abs. 3 WHG entspricht § 8 Abs. 3 WHG a.F. Werden Rechte Dritter durch die Erteilung der Bewilligung beeinträchtigt, berechtigt dies zu Einwendungen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen durch Inhalts- und Nebenbestimmungen vermieden oder ausgeglichen werden können oder die Erteilung der Bewilligung dem Wohl der Allgemeinheit dient. Verbleibende Nachteile für Rechte Dritter sind nach Satz 3 zu entschädigen.

Die Struktur der Regelung wurde in § 14 Abs. 4 im Wesentlichen zwar beibehalten, aber § 14 Abs. 4 WHG, der nun private Wasserversorgungsanlagen ausdrücklich nennt, verweist nur noch auf die Sätze 1 und 2 in Abs. 3, nicht aber auf Satz 3.

Der Eigentümer eines Brunnens hat somit nach wie vor die Möglichkeit, Einwendungen gegen die Erteilung einer Bewilligung nach Maßgabe von § 14 Abs. 4 i.V.m. § 14 Abs. 3 Satz 1 und 2 WHG zu erheben und Inhalts- und Nebenbestimmungen einzufordern, die seine Beeinträchtigung vermeiden sollen. Ein Verweis auf Satz 3, der einen Entschädigungsanspruch begründet, fehlt jedoch.

Soweit die Nachteile für die Wasserversorgungsanlage nicht vermieden werden können, kommt es nunmehr darauf an, dass

1. nach § 14 Abs. 3 Satz 2 WHG Gründe für das Wohl der Allgemeinheit die Erteilung der Bewilligung erfordern
UND
2. der zu erwartende Vorteil der Bewilligung die zu erwartenden Nachteile des Betroffenen erheblich übersteigen.

Liegen diese Voraussetzungen vor, so wird die Bewilligung unter Inkaufnahme privater Nachteile erteilt, ohne dass hieraus ein Entschädigungsanspruch erwächst.

Die Länder können hiervon abweichende Regelungen in den jeweiligen Landeswassergesetzen treffen; hiervon haben jedoch nur Niedersachsen und Sachsen-Anhalt Gebrauch gemacht. In diesen Ländern ist aufgrund der Landeswassergesetze nach wie vor eine Entschädigung möglich. In den übrigen Bundesländern fehlt es an landesgesetzlichen Regelungen, die eine Entschädigung ermöglichen.

Dies folgt konsequent dem Gedanken, dass nur der Verlust einer gesicherten Rechtsposition auch eine Entschädigungspflicht nach sich zieht.

Andererseits kennt das Gesetz auch an anderen Stellen Härtefallregelungen, die diesen Grundsatz durchbrechen wie zum Beispiel in § 181 BauGB oder in § 8a Abs. 5 FStrG.

In einem der Wasserrechtskommentare wird vorgeschlagen, die entstandene Lücke durch eine Analogie zu § 14 Abs. 3 Satz 3 WHG zu schließen. (Schmid in: Beren-

des/Frenz/Müggenborg, WHG, 2. Aufl. 2017, § 14 Besondere Vorschriften für die Erteilung der Bewilligung)

Eine Analogie setzt jedoch eine Regelungslücke des Gesetzgebers voraus, die planwidrig ist. Es muss eine Vorschrift für eine vergleichbare Rechtslage existieren, deren Rechtsge-
danke sich auf den Sachverhalt übertragen lässt und die Regelungslücke muss zu einem
Wertungswiderspruch führen, den es im Analogieschluss zu vermeiden gilt.

Der ausdrückliche Verweis von Abs. 4 auf die Sätze 1 und 2 des Absatzes 3 unter Ausspa-
rung des dritten Satzes, der die Entschädigungsmöglichkeit eröffnet, hätte wohl kaum be-
wusster ausfallen können.

So heißt es in der Gesetzesbegründung zu § 14 dann auch

*„Die Entschädigungsregelung des Absatzes 3 Satz 3 ist in diesen Fällen nicht anzuwenden,
da durch die Genehmigung Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden.“*

Deutscher BT; Drucks. 16/12275

Die Regelungslücke ist vom Gesetzgeber schlicht beabsichtigt und damit einer Analogie
nicht zugänglich.

Darüber hinaus ist auch die Rechtslage mit der Beeinträchtigung eines Rechts nicht ver-
gleichbar, da die Nutzung von Grundwasser ohne Inhaber einer Bewilligung zu sein, eben
kein Recht darstellt.

Der Kommentar stellt letztlich darauf ab, dass sich durch die neue Regelung, die es zulässt,
dass für das Wohl der Allgemeinheit der Nachteil eines Einzelnen in Kauf genommen wird,
ein Wertungswiderspruch ergibt, der im Wege der Analogie aufzulösen sei. Diese Argumen-
tation vermag nicht zu überzeugen. Zumindest nicht in der Konsequenz, dass § 14 Abs.3
Satz 3 auch in Abs. 4 stets analog anzuwenden wäre, wie der Autor es fordert.

Dies widerspräche der Intention des Gesetzgebers.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob die gesetzliche Regelung nicht in besonderen Ausnahme-
fällen einer Korrektur bedarf, wenn beispielsweise durch den Entzug von Wasser ein Gewer-
betrieb in seiner Existenz gefährdet würde.

Zu dieser Fragestellung hat das Bundesverwaltungsgericht bereits 1970 entschieden, dass
der Grundstückseigentümer zwar den Entzug von Wasser grundsätzlich dulden muss, diese
Duldungspflicht jedoch ihre Grenze findet, wo die Nutzung des Grundstücks schlechthin oder
der Bestand des eingerichteten und ausgeübten Betriebes ernsthaft in Frage gestellt würde.
(BVerwG vom 11.11.1970; IV V 102.67 juris)

Dem zu entscheidenden Fall lag die Klage eines Inhabers eines Wassertriebwerks zu Grun-
de, dem durch die Neuordnung der Wasserversorgung der ausreichende Zufluss von Was-
ser entzogen wurde.

Diese Konstellation ist insoweit interessant, als der Entzug einer bestimmten oberirdischen
Wasserzuflussmenge auch nach dem alten Wasserrecht § 2 Abs. 2 WHG a.F. schon keinen
Entschädigungsanspruch begründet hat. Das Bundesverwaltungsgericht hat in dieser Ent-
scheidung bestätigt, dass es keinen Anspruch auf einen bestimmten Zufluss von Wasser

gäbe und eine Beeinträchtigung zu dulden sei, da der Zusammenhang von Gewässern zu einer erhöhten Abhängigkeit einer Benutzung von der anderen nach sich ziehe und zu einer gesteigerten Rücksichtnahme verpflichte. Diese weitgehende Sozialpflichtigkeit dürfe jedoch nicht zur gänzlichen Entleerung der Eigentumsposition führen.

„Der Verfassungsschutz des Eigentums (und damit auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb) kann nicht überall dort Lücken aufweisen, wo das Eigentum mit Wasser in Berührung kommt, da andernfalls große Investitionen, die wirtschaftlich nur vertretbar sind, wenn die Anlagen ihren gesicherten Anteil am Wasservorkommen haben, auf dem Wege über wasserwirtschaftliche Eingriffe ohne Entschädigung entwertet werden könnten.“ BVerwG a.a.O..

Die Wassernutzung aus dem beeinträchtigten Grundstück muss jedoch ihrerseits dem Wasserrecht innewohnenden Gebot der Gemeinverträglichkeit entsprochen haben.

Diese Entscheidung ist nach wie vor richtungsweisend und lässt eine analoge Anwendung von § 14 Abs. 3 Satz 3 WHG unter engen Voraussetzungen zu.

1. Die beeinträchtigte Nutzung muss gemeinverträglich gewesen sein. Dies dürfte regelmäßig der Fall sein, wenn die Nutzung nach geltendem Wasserrecht legal erfolgt ist.
2. Die Nutzung eines Grundstücks wird schlechthin in Frage gestellt
3. Der Bestand eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs wird ernsthaft in Frage gestellt

Die analoge Anwendung des § 14 Abs. 3 Satz 3 WHG darf die gesetzgeberische Intention jedoch auch in diesen Anwendungsfällen nicht vollständig unterlaufen. Vielmehr kann eine derartige Entschädigung nur als Härtefallregelung vergleichbar zu § 8a FStrG in Frage kommen, in dem es auch keine Vollkompensation gibt, sondern lediglich Folgen der Baumaßnahme in ihrer extremsten Ausprägung verhindert werden.

FAZIT:

Nach dem neuen Wasserrecht ist die Entschädigungsschwelle deutlich angehoben worden, soweit die Länder keine eigenen Regelungen getroffen haben.

Die Betroffenen werden sich wohl auch auf Möglichkeiten des Anschlusses an die öffentliche Wasserversorgung verweisen lassen müssen. Es ist ihnen zuzumuten, wie in anderen Entschädigungsszenarien auch, sich an die veränderten Bedingungen anzupassen und die Auswirkungen auf ihr Eigentum so gering wie möglich zu halten.

Den vollständigen Verlust der Nutzung eines Grundstücks oder den Verlust eines Gewerbebetriebes müssen die Betroffenen jedoch nicht hinnehmen. Hier besteht die Verpflichtung des Straßenbulasträgers, analog § 14 Abs. 3 Satz 3 WHG eine Entschädigung zu leisten, die jedoch als Härtefallregelung zu verstehen ist und keine vollständige Kompensation der Beeinträchtigung zu Folge hat.

Referat 2

Umgang mit Altlasten beim Grunderwerb

*Yvonne Binard-Kühnel, Hessische Landgesellschaft und
Karsten Maas, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur*

Beim freihändigen Grunderwerb von Grundstücken mit Altlasten kommt es nach wie vor zu Konflikten zwischen Käufer und Verkäufer wegen ungelöster Haftungsfragen. Die bestehende Interessenlage auf Verkäuferseite, nämlich die Vermeidung der Bildung von Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten, steht dem Interesse auf Käuferseite, dem haushaltsrechtlichen Gebot, keine Verpflichtungen Dritter zu übernehmen, entgegen. Dies ist Anlass, sich dieses Jahr erneut mit dem Thema Altlasten auf Grundstücken, die für Straßenbauzwecke erworben werden müssen, auseinanderzusetzen. In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben sich die rechtlichen Vorgaben zum Thema stark verändert, letztmals maßgebend mit der Einführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) 1998.

Das Thema Altlasten beim Grunderwerb fand bei folgenden Arbeitstagen (AT) mit den genannten Schwerpunkten Beachtung:

- 18. AT (1981) III. Besondere Entschädigungsprobleme und sonstige Fragen: Sachmängel aus Bodenverunreinigungen: Bodenuntersuchung, Haftungsklausel
- 26. AT (1989) VI. Sonstige Entschädigungsfragen: 17. Wie soll verfahren werden, wenn ein Grundstück mit Altlasten beschwert ist; Haftungsklausel, Einleiten eines Enteignungsverfahrens
- 28. AT (1991) Behandlung von Altlasten bei der Inanspruchnahme von Grundstücken für den Straßenbau; mit Checklisten
- 37. AT (2000) Altlasten aus der Sicht des Grunderwerbes im Hinblick auf das (neue) Bodenschutzgesetz; Haftungsklausel
- 38. AT (2001) Die Verantwortlichkeit für Altlasten unter besonderer Berücksichtigung des § 24 BBodSchG.
- 40. AT (2003) 3. Die Zustandshaftung nach § 4 BBodSchG und das verfassungsrechtliche Übermaßverbot; Ausdehnung der Zustandshaftung

Auch zwischen dem Baulastträger Deutsche Bahn (DB AG) und der Straßenbauverwaltung (SBV) kommt diesem Thema zur Haftung oder zum Haftungsausschluss in Kaufvertragsentwürfen eine besondere Bedeutung zu, ebenso bei Verhandlungen mit Kommunen oder bei der Grundstücksübertragung zwischen SBV und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Beispielhaft wird im Folgenden die mit der DB AG abgestimmte Vorgehensweise als Lösungsmodell vorgestellt.

Altlastenklauseln in Grundstückskaufverträgen mit der DB AG

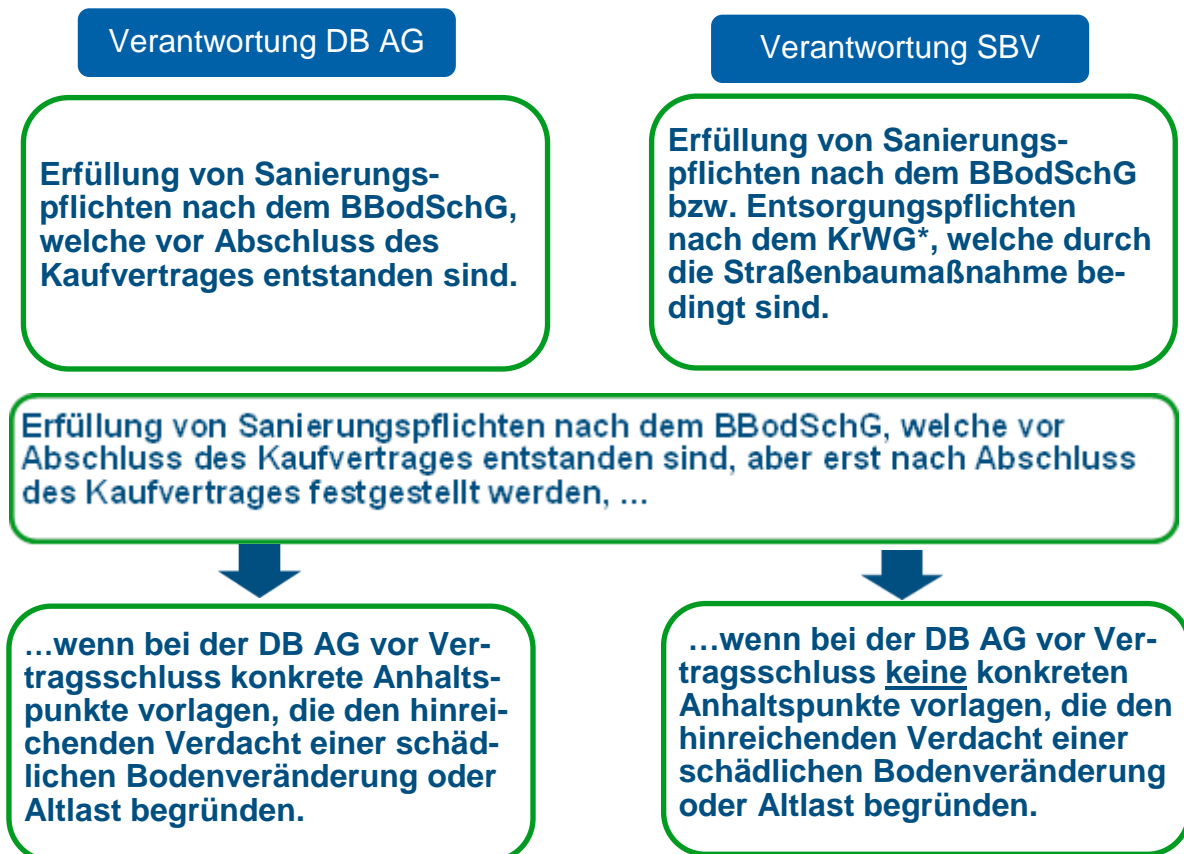
Gegenstand dieses Themenvorschlags für die Grunderwerbtagung 2018 sind Forderungen der DB AG auf Freistellung von privat- oder öffentlich-rechtlichen Ansprüchen aufgrund von

evtl. Verunreinigungen ihrer Liegenschaft in Baden-Württemberg, die an den Straßenbaulastträger für Straßenbaumaßnahmen veräußert werden sollen. Aus Sicht des zuständigen Regierungspräsidiums sind die Formulierungen in den Kaufvertragsentwürfen der DB AG nicht akzeptabel. Es wurde daher empfohlen, in dieser Situation die Besitzeinweisung zu erwirken und – falls Altlastenverdachtsfälle sich bestätigen, also entsorgungsrelevante und kostenverursachende Bodenverunreinigungen auf den betroffenen Bahnflächen vorliegen – zivilrechtliche Ausgleichsansprüche zu verfolgen.

An dieser Stelle soll ein aus Sicht des BMVI praktikabler und rechtlich vertretbarer Weg aufgezeigt werden, der im Bundesfernstraßenbereich schon seit geraumer Zeit angewendet wird.

Die Verteilung der Verantwortlichkeiten zwischen den Parteien des Kaufvertrages lässt sich grob wie folgt schematisieren (Abbildung 1).

Abbildung 1: Risikoverteilung zwischen DB AG und SBV



*Kreislaufwirtschaftsgesetz

1. Bis zum angestrebten Besitzübergang an die SBV stellt die DB AG durch entsprechende Erkundungen und Untersuchungen sicher, dass eine belastbare Erkenntnisgrundlage bezüglich etwaiger Bodenbelastungen und gegebenenfalls hieraus resultierender Sanierungspflichten geschaffen wird. Werden relevante Verunreinigungen angetroffen, führt die DB AG die Sanierung durch oder übernimmt gegen-

über der SBV die Kosten der Sanierung, falls es sachgerecht ist, diese mit der Straßenbaumaßnahme zu verknüpfen.

2. Sanierungs- oder Entsorgungsaufwendungen, die ausschließlich durch die Straßenbaumaßnahme bedingt sind und ohne die Veräußerung auf Seiten der DB AG nicht angefallen wären, trägt die SBV.
3. Verunreinigungen, die bereits vor Besitzübergang eine Sanierungspflicht begründet hätten, im Rahmen der Erkundungen und Untersuchungen aber nicht erkannt worden sind,
 - a) liegen im Verantwortungsbereich der DB AG, wenn bei dieser zum Zeitpunkt des Kaufvertrages konkreten Anhaltspunkte vorlagen, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründet haben;
 - b) liegen im Verantwortungsbereich der SBV, wenn die unter a) beschriebenen Umstände nicht festgestellt werden können.

Für die einvernehmliche Abwicklung der Erwerbsvorgänge wurde ein Schema für vier Fallkonstellationen entwickelt. In sämtlichen dieser Fallkonstellationen führt die DB AG vor Abschluss eines Kaufvertrages Erkundungen und Untersuchungen durch, welche im Ergebnis ausweisen, ob zum Zeitpunkt der Besitzübertragung an die SBV Belastungen vorhanden sind und ob diese gegebenenfalls Sanierungspflichten nach dem BBodSchG auslösen. Inhalt und Detailtiefe der Untersuchungen entsprechen den Empfehlungen des Umweltbundesamtes und erfolgen in enger Abstimmung mit der jeweils zuständigen Bodenschutzbehörde. Im Einzelnen handelt es sich um folgende aufeinander aufbauende Untersuchungsschritte:

Historische Erkundung

Neben Recherchen zur Nutzung des Altstandortes und Besonderheiten während seines Betriebs (zum Beispiel Havarien oder Unfälle) ist eine Auswertung von Akten, Karten und Luftbildern sachgerecht.

Orientierende Untersuchung

Ihr Ziel ist es, einen Altlastverdacht hinreichend zu bestätigen oder auszuräumen. Sie beinhaltet örtliche Untersuchungen (insbesondere Messungen) und liefert zusätzliche Daten und Informationen. Diese werden mit technischen Erkundungsmaßnahmen wie Boden- und Grundwasserprobennahmen gewonnen. Der orientierende Charakter der Untersuchung spiegelt sich in ihrem Aufwand wider (Probenanzahl, Untersuchungsparameter).

Detailuntersuchung

Die Detailuntersuchung schafft die Datengrundlagen für die abschließende Gefährdungsabschätzung. Sie dient insbesondere der Feststellung

- von Menge und räumlicher Verteilung von Schadstoffen,
- ihrer mobilen oder mobilisierbaren Anteile,
- ihrer Ausbreitungsmöglichkeiten in Boden, Gewässer und Luft sowie
- der Möglichkeit ihrer Aufnahme durch Menschen, Tiere und Pflanzen.

Darüber hinaus soll festgestellt werden, ob sich aus räumlich begrenzten Schadstoffanreicherungen innerhalb einer altlastverdächtigen Fläche Gefahren ergeben und ob und wie eine Abgrenzung von nicht belasteten Flächen geboten ist. Die Ergebnisse der Detailuntersuchung sind unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls daraufhin zu bewerten, inwieweit Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Die dokumentierten Erkundungen und Untersuchungen werden der SBV vor Abschluss des Kaufvertrages über die Flächen zur Kenntnis gegeben. Abhängig von den Ergebnissen lässt sich die Vertragsgestaltung in folgende vier Kategorien A bis D differenzieren.

Abbildung 2: Fallkonstellationen beim Erwerb von hinsichtlich Altlasten untersuchten Bahnflächen durch die SBV*

	Belastungssituation	Sanierungsverpflichtung	Vereinbarung	Entschädigung
A	keine Belastungen und kein Verdacht		Ausschluss BBodSchG	Preis gem. Werterm.
B	Sanierung ist erfolgt		Ausschluss BBodSchG	Preis gem. Werterm. (merkant. Minderwert)
C	Belastungen vorhanden	keine Sanierungspflicht Bestätigung zust. Ordnungsbehörde erforderlich	Ausschluss BBodSchG	Preis reduziert** evtl. bis auf 0,50 €/m ²
D	Belastungen vorhanden	Sanierungspflicht (auch ohne Straßenbau)	1. kein Ausschluss BBodSchG oder	
			2. Ausschluss BBodSchG	2a) Preis 0,00 €/m ² oder 2b) Sanierungskosten werden übernommen

* Entsprechend dem 4-Stufen-Programm-Bodensanierung der Bahn ggf. ergänzt durch Untersuchungen des Straßenbulasträgers. Ergibt sich dabei kein oder nur geringer Altlastenverdacht kommt Fallgruppe A zur Anwendung. Untersuchungsergebnisse werden zwischen den Partnern ausgetauscht.

** Es soll versucht werden, pauschalierende Wertminderungen für die verschiedenen Fallkonstellationen durch ein gemeinsames Expertengremium zu entwickeln.

Die sich aus der Anwendung dieses Schemas ergebende Risikoverteilung zwischen den Kaufvertragsparteien wird aus hiesiger Sicht als angemessen und sachgerecht bewertet und deshalb auch für die Bulasträger anderer Verkehrswege sowie die Verhandlungen mit öffentlichen Vertragspartnern empfohlen.

Kritisch beurteilt werden könnte die Freistellung der DB AG von Verpflichtungen auf Grundlage des BBodSchG sowie des Umweltschadengesetzes (USchadG) bei Verunreinigungen, die bereits vor Besitzübergang eine Sanierungspflicht begründet hätten, im Rahmen der Erkundungen und Untersuchungen aber nicht erkannt worden sind.

Keine Bedenken bestehen gegen eine derartige Freistellung, wenn die DB AG im Falle ihrer Enteignung ebenfalls keine Haftung treffen würde. Dies gilt etwa für die Verpflichtung des früheren Grundstückseigentümers gemäß § 4 Abs. 6 BBodSchG (also die Zustandshaftung), welche nur dann entsteht, wenn das Grundstück rechtsgeschäftlich übertragen worden ist.

Anders verhält es sich mit Verpflichtungen, die nicht eigentums- sondern verursachungsbedingt entstehen und somit auch im Falle einer Enteignung erhalten bleiben; eine Freistellung hiervon durch den Straßenbaulastträger wäre haushaltsrechtlich problematisch, da der Zusammenhang zum Grunderwerb fehlt. Derartige verursachungsbedingte Verpflichtungen folgen aus den Bestimmungen des Umweltschadengesetzes (USchadG), welches sich ausschließlich an den Verantwortlichen für die Umweltschäden und nicht an die jeweiligen Grundstückseigentümer richtet. Insofern kann dem Freistellungswunsch der DB AG in dieser Hinsicht nicht entsprochen werden.

Einen ähnlichen Regelungscharakter weist § 4 Abs. 3 BBodSchG auf, soweit die Haftung des Verursachers einer schädlichen Bodenveränderung normiert ist. Grundsätzlich gelten auch diesbezüglich die Ausführungen zum USchadG. Da das BBodSchG jedoch den Rückgriff beim Eigentümer der kontaminierten Fläche erlaubt und eine aufwändige Ermittlung des Verursachers bzw. seiner Verursachungsbeiträge durch die zuständige Behörde vermieden werden kann, hat diese Regelung kaum praktische Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist eine vollständige Freistellungsverpflichtung der Straßenbauverwaltung im Anwendungsbereich des BBodSchG unbedenklich.

Der vertraglich zugestandene Verzicht auf den Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG ist auch im Hinblick auf

- die angestellten Untersuchungen vor Abschluss des Kaufvertrages,
- die fehlende Kenntnis des Verkäufers von diesen Verunreinigungen,
- den ersparten Verwaltungsaufwand für die Begleitung von Enteignungsverfahren und
- die Beweisschwierigkeiten, die sich für die SBV auch ohne diese Klausel ergeben würden (Nachweis einer Handlungsstörung)

vertretbar.

Für die Fallkonstellationen A und B wird daher folgende Altlastenklausel empfohlen:

„Der Käufer hat keine Rechte aus Verunreinigungen des Kaufgegenstandes, insbesondere Boden- und Grundwasserverunreinigungen (Ergänzend, falls vorhanden: oder Verunreinigungen der sich auf dem Kaufgegenstand befindenden Gleisanlagen). Den Parteien ist bekannt, dass der Kaufgegenstand in der Vergangenheit industriell/zu Bahnzwecken oder zu XXXX genutzt wurde und er daher verunreinigt sein kann. Über den Sachverhalt im Zusammenhang mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist

der Käufer vom Verkäufer umfänglich informiert worden. Insbesondere folgende Gutachten sind dem Käufer bekannt:

- a) Historische Erkundung des Ingenieurbüros ... vom ...*
- b) Orientierende Untersuchung des Ingenieurbürosvom*
- c) Detailuntersuchung des Ingenieurbüros vom*

Dem Verkäufer liegen, über die in den oben genannten Gutachten und Unterlagen hinaus enthaltenen, keine konkreten Anhaltspunkte vor, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Die Kauffläche wird im amtlichen Altlastenkataster nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Im Übrigen hatte der Käufer Gelegenheit, in alle dem Verkäufer vorliegenden Gutachten und Unterlagen Einsicht zu nehmen. Wird der Verkäufer/Eigentümer oder ein mit ihm nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen oder die Bundesrepublik Deutschland - das Bundeseisenbahnvermögen – nach der Beurkundung wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes auf Grundlage des BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich in Anspruch genommen, so verpflichtet sich der Käufer, diese von sämtlichen Kosten einer solchen Inanspruchnahme ohne Einschränkung freizustellen. Etwai-ge Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber den Freigestellten nach § 24 Abs. 2 BBodSchG sind ausgeschlossen.

Vom Ausschluss der Rechte des Käufers wegen eines Mangels der Sache ausgenommen sind Ansprüche auf Schadenersatz bei Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB) oder bei grobem Verschulden (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB).“

Bewegt man sich in den Fallkonstellationen C und D ist die Vertragsgestaltung individuell unter Beachtung der dargestellten Rahmenbedingungen festzulegen.

Das beschriebene Vorgehen mit definierten Fallkonstellationen kann auch bei Grunderwerbsvorgängen mit Kommunen zur Anwendung kommen, wenn sich die Vertragspartner darauf verständigen.

Für Straßenbauprojekte in ehemaligen Gewerbegebieten des letzten Jahrhunderts müssen häufig Flächen in Anspruch genommen werden, auf denen Altlasten nachgewiesen oder vermutet werden. Die Basis für Verhandlungsgespräche zum Grunderwerb bildet eine für beide Vertragsparteien transparente Erkenntnisgrundlage. Zunächst ist mit historischen Erkundungen die Altlast zu erfassen. Für eine Gefährdungsabschätzung sind orientierende Untersuchungen und Detailuntersuchungen erforderlich. Wenn diese bewertet sind, kann der Altlastenverdacht ausgeschlossen oder bestätigt werden, ebenso wie bei den Verhandlungen mit der DB AG.

Die Ergebnisse der Bewertung bilden die Grundlage zur Anwendung der Fallkonstellationen.

Referat 3

Entschädigung von Rebanlagen

Dr. Christina Müller, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Einleitung

In Weinbauregionen können Straßenbauprojekte u.a. auch durch Weingärten führen. Durch die Baumaßnahmen können Flächen mit bestehenden Rebanlagen, sowohl auf Dauer, als auch vorübergehend betroffen sein. In beiden Fällen ist durch den Eingriff die Anlage endgültig vernichtet. Nur bei besonders jungen Weinbergen können die Rebstöcke nochmals verpflanzt und Teile des Anlagenmaterials weiter verwandt werden.

Im Folgenden soll die Entschädigungsermittlung für zerstörte Rebanlagen erläutert werden.

Dauerkulturen

Bei Rebanlagen handelt es sich um Dauerkulturen. Dauerkulturen sind Kulturen, die eine Fläche über mehrere Jahre belegen und über mehrere Jahre Erträge bringen. Sie sind i. d. R. wesentliche Bestandteile des Grundstückes (§ 94 BGB). Im Gegensatz dazu sind z. B. Baumschulbestände keine wesentlichen Bestandteile eines Grundstückes, da sie nur zu einem vorübergehenden Zweck in den Boden eingepflanzt wurden (§ 95 BGB, Scheinbestandteile)

Grundsätze zur Entschädigung von Dauerkulturen

Wird in Dauerkulturen eingegriffen sind bei der Entschädigung folgende Grundsätze zu beachten:

- Grundsätzlich kann nur eine vorhandene Dauerkultur unter Berücksichtigung ihrer Restnutzungsdauer entschädigt werden. Damit sind geplante Dauerkulturanlagen oder Anlagen, welche auf die bestehenden Anlagen folgen sollen nicht zu entschädigen. Bei Pachtflächen sind die rechtlichen Vorgaben des Landpachtrechts zu beachten. Dies bedeutet z. B., dass die Entschädigung auf die gesetzlich gesicherte Restlaufzeit des Pachtvertrages zu beschränken ist, obwohl die Restnutzungsdauer der zu entschädigenden Dauerkulturanlage über diesen Zeitraum hinausgeht.
- Die Entschädigung ist unter Berücksichtigung von schadensmindernden Anpassungen zu ermitteln. Die Anpassung besteht bei Dauerkulturen darin, dass bei der Entschädigungsermittlung eine Nachpflanzung der Anlage (Nachpflanzfall) unterstellt wird. Die Entschädigungsmethode ist dabei das Ersatzwertverfahren (Substitutionsverfahren).

Sollte bei vorübergehend benötigten, kleinen Teilflächen eine Nachpflanzung nicht wirtschaftlich sinnvoll sein, ist die Entschädigung auf Basis des Ertragswertes zu ermitteln.

Ermittlung der Deckungsbeiträge

Grundlage für die Ermittlung der Entschädigung ist der erzielbare Deckungsbeitrag der Anlage. Im Weinbau liegen neben den üblichen jährlichen witterungsbedingten Schwankungen starke betriebsindividuelle Unterschiede bei den Deckungsbeiträgen vor. Auf der Leistungsseite liegen die Differenzen in der angebauten Rebsorte, dem vermarkteten Produkt (Traube, Most, Fass- oder Flaschenwein), dem Vermarktungsweg (ab Hof, Fachhandel, etc.) und der Mengenregulierung. Auf der Kostenseite sind die Abweichungen im Anbaugebiet, der Lage, der Anbautechnik und der Kellerwirtschaft begründet sind. Die Deckungsbeiträge sind für eine sachgerechte Entschädigung somit betriebsindividuell zu ermitteln. Dieses führt zu einem hohen Aufwand bei der Datenerhebung.

Deckungsbeiträge im zeitlichen Verlauf der Anlage

Neben den betriebsspezifisch bedingten Unterschieden bei den Deckungsbeiträgen, unterscheiden sich die jährlich erwirtschafteten Deckungsbeiträge in den verschiedenen Lebensphasen der Anlage. Bei der Neuanlage eines Weinberges (Neuanlage) fallen zunächst hohe Investitionskosten an. In den folgenden drei Jahren (Junganlage) erbringt die Anlage keine bzw. nur geringe Erträge. Dem stehen jedoch hohe Pflegekosten entgegen. Die Startphase ist geprägt durch einen hohen negativen Deckungsbeitrag, welcher erst mit steigenden Erträgen und dem Rückgang der Kosten in der Junganlagephase ins Positive steigt. Die Vollertragsjahre der Rebanlagen (Ertragsanlage) erstrecken sich danach i. d. R. über einen Zeitraum von ca. 30 Jahren. Am Ende der Laufzeit der Anlage (Altanlage) fallen nicht unerhebliche Kosten für die Rodung des Weinberges an. Somit müssen zum Bewertungsstichtag zukünftige Kosten und Erlöse in den einzelnen Lebenszyklen der Anlage abgeschätzt werden.

Kalkulation der Durchschnittsrente

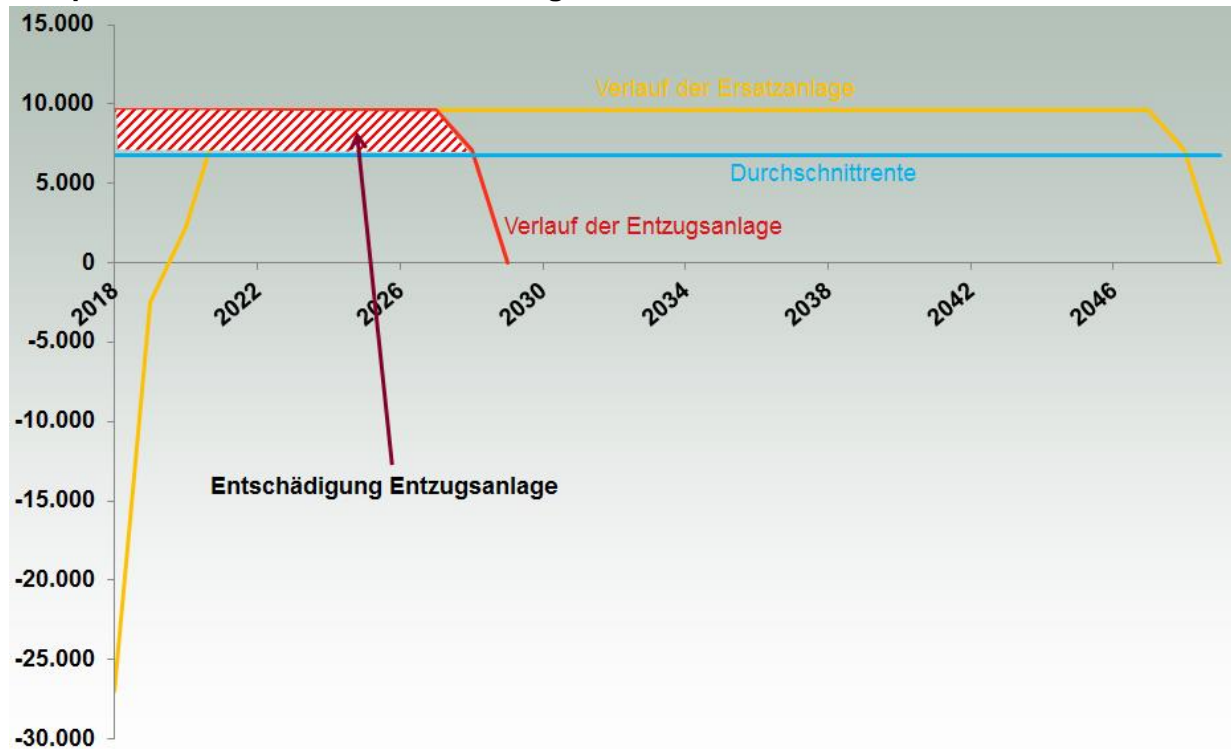
Da die Deckungsbeiträge während der unterschiedlichen Lebensphasen der Rebanlage stark variieren, wird zur Entschädigungsermittlung die Durchschnittsrente der Ersatzanlage über deren gesamte Laufzeit benötigt. Zunächst werden die Deckungsbeiträge der einzelnen Ertragsphasen kalkuliert. Diese werden anschließend auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aller abgezinsten Deckungsbeiträge bildet den Ertragswert der Anlage. Mit Hilfe des Wiedergewinnungsfaktors über die Laufzeit der Anlage errechnet sich die Durchschnittsrente pro Jahr.

Vorgehensweise bei der Entschädigungsermittlung

Wenn der Ersatz der entzogenen Dauerkultur durch eine Nachpflanzung wirtschaftlich sinnvoll ist, erfolgt die Ermittlung der Entschädigung nach dem Ersatzwertverfahren. Darüber hinausgehende Erwerbsverluste (z. B. zeitliche Verzögerung bei der Ersatzlandbeschaffung) sind ggf. zu berücksichtigen (LandR).

Entschädigt wird die Differenz zwischen dem Ertragswerte der vorhandenen Anlage und der Durchschnittsrente der Ersatzanlage.

Beispielhafte schematische Darstellung des Ersatzwertverfahrens



Maximaler Entschädigungszeitraum ist die restliche Nutzungsdauer der Entzugsanlage. Sollte bei einer Pachtfläche die Restpachtdauer kürzer sein als die restliche Nutzungsdauer der Entzugsanlage, ist der Entschädigungszeitraum auf die Restpachtzeit zu beschränken.

Beispielhafte rechnerische Darstellung des Ersatzwertverfahrens

1. Entzugsanlage					Fasswein			Erwerb	2. Ersatzanlage			
Jahre	Rest-jahre	Deckungsbeitrag pro ha Entzugsanlage	abzgl. Durchschnittsrente	ggf. abzgl. Vorteilsausgleich Subst.verzinsung	Differenz ab Eingriff	Abzinsfaktoren	Barwert	Jahre	Deckungsbeitrag pro ha Ersatzanlage	Abzinsfaktoren	Barwert	
2018	0	9.600,00	6.757,97		2.842,03	1	2.842,03	2018	-27.000,00	1	-27.000,00	
2019	1	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,9615	2.732,61	2019	-2.500,00	0,9615	-2.403,75	
2020	2	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,9246	2.627,74	2020	2.300,00	0,9246	2.126,58	
2021	3	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,8890	2.526,57	2021	9.600,00	0,8890	8.534,40	
2022	4	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,8548	2.429,37	2022	9.600,00	0,8548	8.206,08	
2023	5	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,8219	2.335,86	2023	9.600,00	0,8219	7.890,24	
2024	6	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,7903	2.246,06	2024	9.600,00	0,7903	7.586,88	
2025	7	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,7599	2.159,66	2025	9.600,00	0,7599	7.295,04	
2026	8	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,7307	2.076,67	2026	9.600,00	0,7307	7.014,72	
2027	9	9.600,00	6.757,97		2.842,03	0,7026	1.996,81	2027	9.600,00	0,7026	6.744,96	
2028	10	7.100,00	6.757,97		342,03	0,6756	231,08	2028	9.600,00	0,6756	6.485,76	
2029	11					0,6496	0,00	2029	9.600,00	0,6496	6.236,16	
2030	12					0,6246	0,00	2030	9.600,00	0,6246	5.996,16	
2031	13					0,6006	0,00	2031	9.600,00	0,6006	5.765,76	
2032	14					0,5775	0,00	2032	9.600,00	0,5775	5.544,00	
2033	15					0,5553	0,00	2033	9.600,00	0,5553	5.330,88	
2034	16					0,5339	0,00	2034	9.600,00	0,5339	5.125,44	
2035	17					0,5134	0,00	2035	9.600,00	0,5134	4.928,64	
2036	18					0,4936	0,00	2036	9.600,00	0,4936	4.738,56	
2037	19					0,4746	0,00	2037	9.600,00	0,4746	4.556,16	
2038	20							2038	9.600,00	0,4564	4.381,44	
					Summe:		24.204,46	2039	9.600,00	0,4388	4.212,48	
Zinsfaktor			4,00	%				2040	9.600,00	0,4220	4.051,20	
Restertragsdauer			11	Jahre				2041	9.600,00	0,4067	3.894,72	
Rodekosten			2.500,00	€/ha				2042	9.600,00	0,3901	3.744,96	
Bodenwert				€/ha				2043	9.600,00	0,3751	3.600,96	
Herstellungskosten			-27.000,00	€/ha	Entzug, m ²		1.0000	2044	9.600,00	0,3607	3.462,72	
					Entschädigung, €:		2,42	2045	9.600,00	0,3468	3.329,28	
								2046	9.600,00	0,3336	3.201,60	
								2047	7.100,00	0,3207	2.276,97	
								Summe			116.859,00	
								Gesamte Nutzungsdauer, Jahre			30	
								Wiedergewinnungsfaktor			0,0578	
								Durchschnittsrente			6.757,97	

Entgegen dem dauerhaften Entzug einer Fläche, kann bei einer nur vorübergehenden Inanspruchnahme die Fläche nach Beendigung der Beanspruchung erneut bepflanzt werden. Die Lebensdauer der Ersatzanlage ist dabei auf die Restnutzungsdauer der vorhandenen Restanlage begrenzt. Zeigt die auf diese Weise zeitlich begrenzte Durchschnittsrente einen positiven Betrag auf, ist die Nachpflanzung wirtschaftlich sinnvoll und das Ersatzwertverfahren für die Entschädigungsermittlung heranzuziehen. Verfügt die Entzugsanlage nur noch über eine kurze Restlaufzeit, sodass sich für die Ersatzanlage eine negative Durchschnittsrente errechnet, ist eine Nachpflanzung auf der nach der Beanspruchung wieder zur Verfügung stehenden Fläche wirtschaftlich nicht sinnvoll und die Entschädigung erfolgt in Höhe der Deckungsbeiträge für die Restnutzungsdauer (Ertragswert) der zerstörten Rebanlage.

Referat 4

Entschädigung der vorübergehenden Inanspruchnahme eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks für eine Seitenentnahme (Ergänzung zu TOP 12 der 20. Arbeitstagung)

Sabine Sowa, Autobahndirektion Nordbayern

Einführung

Die entschädigungsrechtlichen Gesichtspunkte bei der Inanspruchnahme von Grundstücken als Entnahmestellen wurden zuletzt in der 20. Arbeitstagung (AT) 1983 in Münster umfänglich behandelt. Die Stellungnahme bezieht sich auf zur Bundesfernstraße gehörige, in festgestellten Planunterlagen ausgewiesene Entnahmestellen i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 4 FStrG als Nebenanlagen der Bundesfernstraße (mit der entsprechenden Enteignungsmöglichkeit für den Straßenbaulastträger).

Nach Ziffer 12, Punkt 4 der Niederschrift zur 20. AT kommen bei der hier näher zu beleuchtenden Fallkonstellation der nur vorübergehenden Inanspruchnahme eines Grundstücks mit Bodenvorkommen ohne werterhöhende Bedeutung grundsätzlich folgende Entschädigungspositionen in Betracht:

1. der Nutzungsentgang während der Zeit der Ausbeute (hingegen keine Verzinsung des Verkehrswertes, da dem Eigentümer das Grundstück verbleibt) und
2. der Minderwert für nach der Rekultivierung verbleibende Nachteile (wobei dieser entweder auf Basis einer kapitalisierten Nutzungsbeeinträchtigung oder auf Grund einer Differenzberechnung zwischen bisherigem und gemindertem Grundstückswert erfolgen kann).

Gemäß Ziffer 12, Punkt 4 c) der Niederschrift zur 20. AT wird weiter ausgeführt, dass der Eigentümer durch die Entnahme von Material, das dem Grundstück keine Werterhöhung auf dem Grundstücksmarkt bringt, weder einen Nachteil noch einen Vorteil erleide. Dort heißt es: „Die Nutzungsentschädigung richtet sich nach der vorübergehend entzogenen Nutzung der Grundstücksoberfläche, oft wird es sich um einen Anerkennungsbetrag handeln. Ein entschädigungsloser Eingriff wäre mit Art. 14 Abs. 3 GG nicht vereinbar“.

Offen bleibt bei dieser Formulierung u.a. die Frage, was genau mit diesem Anerkennungsbetrag gemeint ist und wem (dem Eigentümer oder dem Pächter) dieser zusteht. Auch fragt sich, in welchem Verhältnis die Entschädigungspositionen zueinander stehen.

Hiermit soll sich nun anhand eines Beispielsfalls aus der Grunderwerbspraxis näher auseinandergesetzt werden.

Sachverhalt zum Beispielfall

Ein Planfeststellungsbeschluss regelt zu einer vorgesehenen Seitenentnahmefläche im Bauwerksverzeichnis (frühere Bezeichnung für das heutige Regelungsverzeichnis) Folgendes:

„Zum Ausgleich fehlender Erdmassen wird Erdmaterial auf den Grundstücken, Fl.Nr. [...], Gemarkung [...] abgetragen. Ausgehend vom Weg, Fl.Nr. [...], Gemarkung [...] wird das Erdmaterial mit einem Gefälle von 6 Prozent zur Straße und mit einer max. Antragsstiefe von 10 Metern gewonnen und in die Baumaßnahme eingebaut. Nach Abschluss der Massentnahme wird der anstehende Oberboden auf die Abtragsfläche aufgetragen und die Fläche rekultiviert.“

Im Grunderwerbsverzeichnis und im Grunderwerbsplan sind die zu beanspruchenden Flächen (mehrere verschiedene Grundstücke kleineren und größeren Umfangs mit insgesamt etwas mehr als 50.000 qm) als vorübergehend in Anspruch zu nehmende Flächen ausgewiesen.

Der Planfeststellungsbeschluss selbst sieht des Weiteren vor, dass „landwirtschaftlich genutzte Flächen, die vorübergehend für die Durchführung der Baumaßnahme in Anspruch genommen werden, nach Abschluss der Bauarbeiten in einem für die Ausübung ordnungsgemäßer Landwirtschaft geeigneten Zustand zurückzugeben sind, sofern nicht mit dem jeweiligen Eigentümer eine anderweitige Regelung getroffen worden ist.“

Speziell zu der geplanten Seitenentnahmefläche regelt der Planfeststellungsbeschluss sodann unter Verweis auf die lfd. Nr. des Bauwerksverzeichnisses, dass hier der „Überlagerungs- und Oberboden in der vorhandenen Dicke abzutragen und fachgerecht seitlich in Mieten zu lagern“ sei.

Eine Vermischung mit anderem Bodenmaterial (aus der Baumaßnahme) habe zu unterbleiben. Für Oberboden dürfe während der Zwischenlagerung eine max. Schütthöhe von 2 m nach Möglichkeit nicht überschritten werden. Auch ein Befahren oder eine Verdichtung auf andere Weise sei zu vermeiden.

Nach Abschluss der Massentnahme sei die Abtragsfläche so aufzubereiten, dass der „ursprüngliche Zustand“ wiederhergestellt würde. Bei der vorgesehenen Rekultivierung sei der Untergrund auf einer Tiefe von mindestens 0,7 m mit einem Tiefenlockerungsgerät nach DIN 1185 vollständig aufzulockern (aufzureißen) und es sei ein Bodenschluss herzustellen. Der zwischengelagerte Überlagerungs- und Oberboden müsse anschließend in einer Gesamtdicke von 0,5 bis 0,8 m aufgebracht werden, dann sei die Fläche erneut aufzulockern und ein Bodenschluss zum Untergrund herzustellen.

Die Ausführungen im vorliegenden Planfeststellungsbeschluss gehen also sehr weit ins Detail, was die Wiederherstellung der Fläche betrifft. Die Planfeststellungsbehörde hat sich offenbar sehr intensiv mit den Rechten und Bedenken der Grundstücksbetroffenen auseinandergesetzt und hier eine umfängliche Abwägung zwischen den Interessen der grundstücksbetroffenen Landwirte und der Allgemeinheit bzw. den wirtschaftlichen Interessen der Straßenbauverwaltung vorgenommen.

Dies spiegelt sich auch in der detaillierten Regelung zur Beweissicherung im Vorfeld wieder. Hierzu heißt es: „Zur Feststellung möglicher nachteiliger Auswirkungen durch die Massenerntnahme [...] auf die Bodeneigenschaften im Hinblick auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Bodenfruchtbarkeit, Ertragskraft, Wasserdurchlässigkeit) hat der Vorhabensträger – soweit nicht bereits geschehen – den Bodenzustand vor Beginn der Massenerntnahme zum Zwecke der Beweissicherung durch geeignete Maßnahmen festzustellen.“

Diesem Verlangen kam die Straßenbauverwaltung vorliegend nach, indem sowohl ein geologisches Institut mit der Dokumentation des Bodenaufbaues und –zustandes beauftragt wurde, als auch ein landwirtschaftlicher Sachverständiger mit der Dokumentation im Hinblick auf landwirtschaftliche Aspekte.

Zum Lebenssachverhalt des hier näher zu betrachtenden Praxisbeispiels ist festzuhalten, dass der flächenmäßig am umfänglichsten betroffene Eigentümer (mit mehr als 30.000 qm) sein Grundstück langjährig verpachtet hat. Während der gesamten Zeit der Bodenentnahme und der sich anschließenden Rekultivierung erhält er weiterhin seine jährliche Pachtzahlung, so dass ihm auf den ersten Blick kein Schaden entsteht. Er fordert dennoch eine Entschädigung von der Straßenbauverwaltung, denn:

1. auch der Eigentümer erleide eine „Einbuße“ in Form einer Minderung des Verkehrs- bzw. Bodenwertes des Grundstückes,
2. über die bereits dem Pächter angebotene (vorliegend zehnjährige) Entschädigung für den landwirtschaftlichen Nutzungsentgang bzw. die Ertragsminderung hinaus bestünden „ewige“ Ertragsminderungen, die nicht mehr dem Pächter zustehen, sondern dem Eigentümer zu entschädigen seien (und zwar schon im Vorfeld) und
3. schließlich sei auch die Materialentnahme zu entschädigen.

Diese erhobenen Forderungen des anwaltschaftlich vertretenen Eigentümers werden im Folgenden rechtlich näher beleuchtet.

Rechtliche Würdigung der Forderungen aus dem Beispielfall

1. im Vorfeld zu entschädigende Verkehrswertminderung

Der Eigentümer beansprucht bereits im Vorfeld der Bauarbeiten eine Entschädigung wegen einer aus seiner Sicht (rein hypothetisch) erwarteten dauerhaften Verkehrswertminderung.

Vorliegend soll jedoch gemäß der Feststellung der tatsächlichen Gegebenheiten aus der Planfeststellung das Grundstück nach Abschluss der Bodenentnahme rekultiviert werden, so dass es wieder ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die vorherige „Hügellage“ wird auf 6 Prozent Gefälle zur Straße hin „begradigt“. Von einer Wertminderung der Grundstücksfläche kann daher bei ordnungsgemäßer Rekultivierung zunächst nicht ausgegangen werden.

Vielmehr wäre im Einzelfall zu prüfen, ob bei einer „Begradigung“ eine Verbesserung der Grundstücksqualität durch Bewirtschaftungserleichterungen eintritt, deren Sondervorteil auf eine mögliche Entschädigung anzurechnen wäre (Vorteilsausgleich).

Nur, wenn sich bereits aus den tatsächlichen Feststellungen des Planfeststellungsbeschlusses ergäbe, dass nach Abschluss der Rekultivierung ein dauerhafter Minderwert des Grundstücks verbliebe, bestünde hierüber schon im Vorfeld eine Entschädigungsmöglichkeit. Diese wäre jedoch nur dann gegeben, wenn beispielsweise vorher eine ebene, gut bewirtschaftbare Fläche bestand und nach der Maßnahme ein starkes Gefälle mit Bewirtschaftungsschwernissen und / oder einer schlechteren Erreichbarkeit o.ä. zu erwarten wäre. Im vorliegenden Beispielsachverhalt sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so dass im Vorfeld kein Entschädigungsanspruch seitens des Eigentümers besteht.

2. Ertragsminderung

Für die Dauer der Nutzung als Bodenentnahmestelle erhält der Bewirtschafter (Pächter) vorübergehend den Nutzungsentgang in Form des Deckungsbeitragsverlustes, den der landwirtschaftliche Betrieb dadurch erleidet, dass ihm das Grundstück vorübergehend nicht zur Verfügung steht.

Die Straßenbauverwaltung ist durch den Planfeststellungsbeschluss verpflichtet, die Entnahmestelle aufzulockern, mit Oberboden anzudecken und durch geeignete Maßnahmen die frühere Nutzungsmöglichkeit als Landwirtschaftsfläche wieder herzustellen. Der damit einhergehende zeitlich begrenzte Minderertrag bis zum Erreichen der vollen Nutzungsmöglichkeit ist dem tatsächlichen Bewirtschafter zu entschädigen.

Nachdem das in Frage stehende Grundstück auf lange Jahre verpachtet ist, bot die Straßenbauverwaltung dem Pächter auf Basis eines umfänglichen Sachverständigengutachtens eine entsprechende Entschädigung hinsichtlich des jährlichen landwirtschaftlichen Nutzungsentgangs und der ggf. eintretenden jährlichen Ertragsminderungen für die ersten zehn Jahre nach Abschluss der Rekultivierung an.

Nur wenn sich nach den bereits betrachteten zehn Jahren herausstellen würde, dass tatsächlich die vollständige Wiederherstellung der früheren Nutzung im Nachhinein nicht möglich wäre, bestünde ein Entschädigungsanspruch auf eine (ggf. zu kapitalisierende dauerhafte) Ertrags- bzw. Wertminderung auch beim dann (nach Ablauf der Pachtvertrages ggf. wieder selbst bewirtschaftenden) Eigentümer. Dies ist jedoch derzeit nicht zu erwarten.

3. Materialentnahme

Schließlich fordert der Eigentümer eine Entschädigung für die Entnahme des Bodenmaterials. Fest steht, dass dem Eigentümer mit der Bodenentnahme jedenfalls Sacheigentum entzogen wird.

Fraglich ist jedoch, ob die Bodenbestandteile einen wertbildenden Umstand darstellen, so dass deren Entnahme zu entschädigen wäre.

Gesetzt den Fall, könnte die Entschädigung der Bodenbestandteile dann z.B. im Wege eines Nutzungsvertrages erfolgen. Die Höhe der Entschädigung würde sich ggf. nach dem Differenzwertverfahren (bzw. bei Bodenschätzen nach dem durch Vergleichspreise belegten Förderzins) richten.

Allein die Tatsache, dass der Boden jetzt zum Straßenbau verwendet wird, genügt jedoch nicht. Denn nach § 95 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung Wertänderungen unberücksichtigt, die infolge der bevorstehenden Enteignung eingetreten sind.

Ein wertbildender Umstand liegt überdies nur dann vor, wenn:

- sich nach Art und Menge ein Abbau lohnt,
- z.Z. der Planfeststellung dem Abbau keine rechtlichen Hindernisse entgegenstanden und
- auf dem Markt eine Kauf- oder Pachtnachfrage vorhanden war.

Ob sich nach der Art und der Menge des Bodenvorkommens ein Abbau lohnt, ist abhängig von der Mächtigkeit des Vorkommens, der Lage bzw. des Zuschnittes der Grundstücke, der günstigen Grundwasserverhältnisse und ob eine rentable Ausbeute zu erwarten ist.

Vorliegend ist fraglich, ob sich für eine Baustoffgewinnungsfirma der Bodenabbau auf einer Fläche von nur knapp 50.000 m² rentiert hätte. Auf Grund der Größe und des Zuschnitts der einzelnen Grundstücke wäre zumindest ein Zusammenschluss mehrerer Eigentümer nötig gewesen, um genügend Platz für den Einsatz von Fördergeräten und Transportfahrzeugen sicherzustellen. In jedem Fall aber hätten die vorhandenen Feldwege den Anforderungen für den Abtransport nicht genügt. Insofern hätte sich vorliegend wohl bereits der Abbau nach Art und Menge nicht gelohnt, so dass es bereits deshalb an einem wertbildenden Umstand mangelt.

Überdies standen dem Abbau bereits zur Zeit der Planfeststellung rechtliche Hindernisse entgegen, da der Abbau weder bereits rechtlich zulässig war, noch es hätte (zumindest in absehbarer Zukunft) werden können. Dies ist bereits deshalb zu konstatieren, da innerhalb der 40 m – Anbauverbotszone von Bundesfernstraßen Abgrabungen größeren Umfangs wegen § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG unzulässig sind.

Aber auch im Übrigen bedürfen Abgrabungen größeren Umfangs einer speziellen Genehmigung, die vorliegend nicht in Aussicht stand und deren Erteilung auch für die Zukunft äußerst unwahrscheinlich gewesen wäre.

Schließlich ist auf dem Markt auch keine Kauf- oder Pachtnachfrage für derartige Grundstücke vorhanden, da der gesunde Grundstücksverkehr dem Vorhandensein des Bodenvorkommens bei der Preisbildung vorliegend keinerlei Bedeutung zumisst. Eine solche Nachfrage dürfte wohl auch deshalb eher nicht gegeben sein, da die Verwirklichung des Abbaus nicht in greifbarer Nähe liegt und das Angebot an Grundstücken, die dieselbe Nutzung erlauben, sehr hoch ist. Es fehlt also auch an einer notwendigen Pacht- oder Kaufnachfrage. Im vorliegenden Fall liegt mithin kein wertbildender Umstand vor.

Ergibt sich jedoch auf dem Grundstücksmarkt für das Bodenvorkommen keine werterhöhende Bedeutung, so ist als Entschädigung lediglich der Nutzungsentgang (als Landwirtschaftsfläche) während der Zeit der Ausbeute auszugleichen, hingegen kommt als Nutzungsent-schädigung eine Verzinsung des Verkehrswertes des Grundstücks nicht in Betracht (vgl. BGH, 24.11.1975 –III ZR 113 / 73, Verweis aus Büchs, Handbuch des Eigentums- und Ent-schädigungsrechts, 3. Auflage 1996, Randnr. 3223).

Ein Materialwert ist dem Eigentümer folglich mangels wertbildender Umstände nicht zu ent-schädigen. Da den landwirtschaftlichen Nutzungsentgang allein der Pächter entschädigt er-hält, stünde der **Eigentümer** vorliegend zunächst „**entschädigungslos**“ da.

4. keine entschädigungslose Enteignung

Hierbei stellt sich die Frage, ob es eine entschädigungslose Enteignung überhaupt geben darf. Aust / Jakobs / Pasternak schreiben für derart gelagerte Fälle in ihrem Buch „Entei-gungsentschädigung“ (7. neubearbeitete Auflage 2014, Rn. 241 ff. und Rn. 660 ff.): „Im Übri-gen könnte allenfalls die Zahlung einer Anerkennungsgebühr verlangt werden.“

Dieser Aussage liegt das Urteil des BGH vom 20.12.1971 – III ZR 38/68 zu Grunde, welches feststellt:

„Bei Entzug von Sacheigentum (hier aus einem Berghang gelöstes Gestein) ist dem Eigen-tümer eine Entschädigung auch dann zu leisten, wenn der entzogenen Sache ein besonde-erer wirtschaftlicher Wert für den Eigentümer nicht zukommt. Eine andere Auffassung würde sich mit Art 14 GG nicht vereinbaren lassen, der das Eigentum umfassend schützt und – wie sich aus seinem Abs. 3 eindeutig ergibt – entschädigungslosen Eigentumsentzug grundsätz-lich nicht zulässt.“

(Art 14 Abs. 3 GG regelt: „Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.“)

Über die Höhe der Entschädigung hat der BGH in seiner v.g. Entscheidung keine Aussage getroffen. Im zu Grunde liegenden Fall des BGH kam dem Gestein auf dem Markt keine wirt-schaftliche Bedeutung zu, die Kosten des Lösens überstiegen den Materialwert.

Auch im vorliegenden Fall bildet das zu entnehmende Bodenmaterial keinen wertbildenden Umstand, dieses würde ohne die Straßenbaumaßnahme in absehbarer Zeit nicht entnom-men werden und unbenutzbar als Teil des Hügels auf dem Grundstück verbleiben. Zudem verursacht die Bodenentnahme abzugspflichtige Kosten für das Lösen und den Transport (Baustraßen anlegen) sowie ggf. Hangsicherungsmaßnahmen, die den Materialwert voraus-sichtlich erreichen, wenn nicht sogar übersteigen würden.

Ergebnis

In einem solchen Fall kann die Entschädigung – wie auch im Fall des BGH - nur in einem **Anerkennungsbetrag** bestehen. Auf Grund seines **symbolischen Charakters** wird es sich dabei um einen **von der tatsächlich beanspruchten Flächengröße / Abtragsmenge unabhängigen, geringen Betrag** handeln müssen.

Sollte es im Nachhinein (z.B. auf Grund der evtl. Unmöglichkeit der Wiederherstellung des ursprünglichen Grundstückszustands bei der Rekultivierung o.ä.) zu einer Entschädigung des Eigentümers (z.B. wegen einer Wertminderung des Grundstücks) kommen, ist der bereits **vorab geleistete Anerkennungsbetrag auf die sonstige, später zu leistende Entschädigung anzurechnen**. Es empfiehlt sich daher im Vorfeld der Auszahlung des Anerkennungsbetrages eine schriftliche (Abgeltungs-) Vereinbarung mit einer Anrechnungsklausel.

Die Erfahrung der letzten Jahrzehnte hat gezeigt, dass bei der vorübergehenden Inanspruchnahme von Grundstücken zur Seitenentnahme oft nachträglich Streitigkeiten über die Art und Güte der Rekultivierung etc. entbrennen. Es empfiehlt sich, derlei Flächen künftig bereits im Zuge der Planfeststellung zum dauerhaften Erwerb vorzusehen und hierauf z.B. A/E-Flächen, Parkplätze, Rastanlagen o.ä. zu planen.

Referat 5

Berechnung der Erwerbsverlustentschädigung beim selbstbewirtschaftenden Eigentümer

Dieter Wilbat, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

1. Einführung

Das Thema dieses Vortrags steht im engen Zusammenhang mit der Novellierung des Verfahrens zur Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers in den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft. Die Ausführungen in den LandR 78 beschränken sich auf die Darstellung der zu beachtenden Prinzipien, nennen aber, anders als beim Pächter, kein konkretes Berechnungsverfahren. Einige Anwender haben daher die Entschädigung durch gleichbleibende Kapitalisierung des - ggf. gekürzten - Deckungsbeitrages ermittelt. Der aktuelle Entwurf der neuen LandR 17 sieht hingegen auch beim Eigentümer das angepasste Verfahren der LandR 78 vor, das seit 40 Jahren erfolgreich beim Pächter angewendet wird und eine auf 20 Jahre begrenzte sinkende Kapitalisierung vornimmt.

Die zu bearbeitende Frage und die Antwortalternativen lauten daher:

Wie wird die Erwerbsverlustentschädigung beim Eigentümer ausgehend vom Deckungsbeitrag berechnet?

1. Durch sinkende Kapitalisierung über maximal 20 Jahre (Entwurf LandR 17: Kapitalisierungsfaktor (KF) bei 2,2 Prozent Zins maximal 10,42)

oder

2. Gleichbleibende Kapitalisierung über n Jahre oder gar unendlich (KF bei 2,2 Prozent Zins maximal 45,45).

Der Erwerbsverlust des Eigentümers wurde zuletzt in den Arbeitstagungen 2012 (48. AT Fulda), 2007 (44. AT Speyer) und 2006 (43. AT Halle) behandelt.

2. Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen der Entschädigung des Erwerbsverlustes sollen hier beispielhaft anhand der Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) dargestellt werden. In § 93 BauGB (Entschädigungsgrundsätze) wird bezüglich der Entstehung eines Vermögensnachteils auf die entsprechende Anwendung des § 254 BGB (Mitverschulden) hingewiesen. Diese Vorgabe wird bei der Entschädigung als „Schadensminderungspflicht“ berücksichtigt. Danach ist bei der Ermittlung der Entschädigung davon auszugehen, dass sich der vom Flächenentzug betroffene Betrieb darum bemüht, den eingriffsbedingten Schaden durch betriebliche Umstellungsmaßnahmen soweit möglich zu minimieren.

Der Erwerbsverlust zählt zu den anderen Vermögensnachteilen, die im BauGB unter § 96 behandelt werden. Eine Entschädigung ist nach Abs. 1 Satz 1 „nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind.“ Bei der Festsetzung der Entschädigung für den Erwerbsverlust ist die gesetzliche Obergrenze zu beachten. Ein Anspruch besteht „jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen.“ Diese Vorgabe, die „Begrenzung auf den Verlegungsaufwand“, macht es erforderlich, der Frage nachzugehen, ob und wann ein anderes beschafftes Grundstück als Ersatz an die Stelle der Entzugsfläche treten kann. Ab diesem Zeitpunkt entfällt dann der Erwerbsverlust und damit der Entschädigungsanspruch.

Die Rechtsprechung war nur in wenigen Fällen mit der Entschädigung für den Erwerbsverlust und der Frage des Konkretheitserfordernisses der Beschaffung eines Ersatzgrundstücks befasst.

Das Urteil des BGH vom 6. Dezember 1965 (Schlachthofurteil, III ZR 172/64) zur Bemessung der Entschädigung für die Enteignung eines gewerblich genutzten Grundstücks enthält dazu folgende Ausführungen: „Diese Nachteile einer notwendigen Betriebsverlegung sind abstrakt bis zur Höhe des Aufwands zu entschädigen, der bei vernünftiger Wertung erforderlich würde, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen, auch wenn dem Enteigneten später die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks in Wirklichkeit nicht gelingt oder er die Entschädigung anders anlegt.“

Der Beschluss des BGH vom 27. Mai 1999 (III ZR 224/98) behandelt die Bemessung der Enteignungsentschädigung des Pächters eines Kiesgrundstücks und enthält folgende Begründung: „Nach der Rechtsprechung des BGH ... kann im Falle der Enteignung der Pächter als Nebenberechtigter nicht vollen Ersatz des wirtschaftlichen Schadens beanspruchen, der sich als Folge der Grundstücksenteignung eingestellt haben mag, er muss sich im Grundsatz mit der Entschädigung für seinen 'Substanzverlust' begnügen, also mit dem Ausgleich dessen, was er von seinem Recht hat abgeben müssen oder was ihm an vermögenswerter Rechtsposition genommen worden ist. Der Anspruch beschränkt sich im Grundsatz auf den Betrag, der den Pächter zur Zeit der Besitzaufgabe in den Stand setzt, ein entsprechendes Pachtverhältnis unter den nämlichen Vorteilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen, wobei ein rein objektiver Maßstab, der Wert für "jedermann", anzulegen ist. ... Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Recht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist. ... Der betroffene Pächter wird durch die ersparte Pacht "bildhaft" in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Pachtobjekt zu beschaffen unabhängig davon, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht.“

Urteil und Beschluss des BGH betreffen nicht unmittelbar den Erwerbsverlust eines selbstwirtschaftenden Eigentümers eines landwirtschaftlichen Grundstücks. Der BGH betrachtet aber die Verlegung des Betriebs bzw. der Pachtflächennutzung durch die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks. In beiden Fällen verlangt er nicht, dass das Ersatzgrundstück bekannt ist oder gar ein konkreter Beschaffungs- oder Verlegungstermin bestimmt ist. Es reicht vielmehr aus, wenn der Betroffene „bildhaft“ in die Lage versetzt ist, ein entsprechendes Ersatzobjekt zu beschaffen, unabhängig davon, ob dieses letztendlich gelingt.

Im Urteil des LG Meiningen vom 14.03.2018 (4 BLK O 4/16) hat das Gericht die Höhe der von der Straßenbauverwaltung angebotenen und von der Enteignungsbehörde festgestellten Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers, berechnet unter Anwendung des Kapitalisierungsfaktors 5,98 der LandR 78, bestätigt.

3. Verfahren der LandR

Der Entwurf der LandR 17 enthält unter Nr. 2.2.2.1 Regelungen zur Ermittlung der Entschädigung des Erwerbsverlusts des Eigentümers auf der Entzugsfläche. Die allgemeinen Hinweise zum Vorgehen entsprechen weitgehend denen der LandR 78. Ausgangsgröße ist der Deckungsbeitrag, dessen Definition in den Text aufgenommen wurde. Gemäß der Obliegenheit zur Schadensminderung sind bei der Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes die Fruchtarten zugrunde zu legen, die eingeschränkt werden können.

Zusätzliche Einkommensverluste aufgrund des Entfalls entschädigungsfähiger öffentlicher Zuwendungen sind bei der Ermittlung des Deckungsbeitrages zu berücksichtigen. Der festgestellte Deckungsbeitrag ist um den Jahreszins der Verkehrswertentschädigung zu reduzieren. Eine Entschädigung für den Erwerbsverlust ergibt sich danach nur, wenn danach ein positiver Deckungsbeitrag verbleibt.

Bei der Festlegung der Schadensdauer sind konkrete Anhaltspunkte (z.B. Beschaffung von Ersatzland) zu berücksichtigen, die auf eine Beendigung des Erwerbsverlustes schließen lassen.

Anders als die LandR 78 enthält der Entwurf der LandR 17 Vorgaben zur weiteren Berechnung der Entschädigung. Der wie vor ermittelte Deckungsbeitrag als jährlicher Erwerbsverlust wird mit dem Faktor der jeweiligen Schadensdauer (s. Anlage, Tabellenspalten 1 bis 5) multipliziert.

4. Begründung des neuen LandR-Verfahrens

Im Hinblick auf die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und zu den Möglichkeiten anderer, individueller Verfahrensweisen, ist zunächst auf folgende Leitgedanken hinzuweisen. Die zu berücksichtigende Schadensminderung ist in ihrer Natur keine besondere eingriffsbedingte Zumutung an den betroffenen Betrieb. Als Leitbild ist vom wirtschaftlich vernünftig handelnden Betriebsleiter auszugehen. Die Durchführung von Maßnahmen zur Optimierung des Betriebes, zur Anpassung an veränderte Bedingungen ist seine ständige und typische Aufgabe. Nach einem Flächenentzug führen betriebswirtschaftliche Effekte teils unmittelbar zur Einsparung von Festkosten, teilweise sind Maßnahmen erforderlich. Dabei ist auch nicht unbedingt von einer 1:1-Beziehung zwischen Eingriff und Schadensminderungsmaßnahme auszugehen. Die Entschädigung kann auch im Rahmen einer sonstigen betrieblichen Investitionsmaßnahme zur Verbesserung des Betriebserfolgs verwendet werden.

Die Vorgabe der Begrenzung des Erwerbsverlustes auf den Verlegungsaufwand ist in der Praxis umsetzbar, weil die Beschaffung von neuem Land als Ersatz für die Entzugsfläche, unter Aufhebung der eingetretenen Nachteile im Erwerb, regelmäßig möglich ist. Die Chancen wachsen mit der Schadensdauer.

Eine betriebsindividuelle Untersuchung der Möglichkeiten zur Schadensminderung und Beschaffung von Ersatzland im Einzelfall, wie teilweise gefordert, ist im Regelfall nicht zielführend. Insbesondere bei geringen Eingriffen stehen Erhebungsaufwand und Betriebsbetroffenheit, bzw. Entschädigungshöhe, in keinem angemessenen Verhältnis. Dagegen spricht auch die geringe Bereitschaft zu Auskünften hinsichtlich der tatsächlichen betrieblichen Anpassungsmöglichkeiten. Zudem gefährden individuelle Interpretationen der rechtlichen Vorgaben und deren Anwendung auf die zu ermittelnden betrieblichen und sonstigen Verhältnisse eine sachgerechte Entschädigung unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes.

Im Ergebnis geht die Neuregelung im Entwurf der LandR 17 davon aus, dass die Eingriffsfolgen spätestens nach 20 Jahren ausgeglichen sind, die Möglichkeiten zur Minderung der Eingriffsfolgen mit der Schadensdauer zunehmen und daher ein im Zeitablauf sinkender Schaden zu berücksichtigen ist.

Der mit dem Flächenentzug entfallende Deckungsbeitrag ist die Ausgangsgröße zur Ermittlung des Erwerbsverlustes. Der Deckungsbeitrag dient der Deckung von Kosten des landwirtschaftlichen Betriebes, die als betriebliche Schadensminderung teilweise einsparbar sind. Das aufgrund des Flächenentzugs verringerte Arbeitsvolumen ermöglicht die Einsparung von Arbeitskosten bzw. den alternativen Arbeitseinsatz durch entfallende Überstunden, Verkürzung der Beschäftigungsdauer von Saisonarbeitskräften und den Einsatz betrieblicher Arbeitskräfte in Lohnarbeit für andere Betriebe. Der Flächenentzug bedingt Einsparungen bei Betriebsversicherungen, Berufsgenossenschaftsbeiträgen und der Grundsteuer. Einsparungen bei den Maschinenkosten entstehen bei verringertem Einsatz von Lohnunternehmen und Maschinenringen und aufgrund des geringeren Verschleißes der betriebseigenen Maschinen (Verschiebung der Ersatzbeschaffung, höhere Wiederverkaufswerte). Soweit möglich, können die betriebseigenen Maschinen auch verstärkt außerbetrieblich im Rahmen von Lohnarbeit eingesetzt werden.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust kann auch in eine im Betrieb anstehende sonstige Investition mit einer den Erwerbsverlust ausgleichenden Wertschöpfung einfließen. Die Aufnahme neuer oder der Ausbau bestehender Produktionsbereiche oder Betriebseinrichtungen sind landwirtschaftlich übliche Maßnahmen zur Sicherung oder Weiterentwicklung des Betriebes. Als Möglichkeiten kommen in Betracht: der Neubau oder Ausbau von Stallanlagen, Direktvermarktung, Fremdenverkehr, Beherbergung, Pensions- und Reitsportpferdehaltung oder die Erzeugung erneuerbarer Energie.

Die Beschaffung von Ersatzland ist zumindest mittel- bis langfristig regelmäßig möglich. Dafür sprechen auch die agrarstrukturellen Gegebenheiten und Entwicklungen. Der Pachtflächenanteil der landwirtschaftlichen Betriebe Deutschlands beträgt derzeit im Durchschnitt 60% (alte Länder 56%, neue Länder 69%). Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe nimmt stetig ab. Die verbleibenden Betriebe wachsen, u.a. durch Übernahme (Kauf oder Pacht) der durch Betriebsaufgaben frei werdenden Flächen. Der Vergleich der Ergebnisse der Agrarstrukturserhebung des Statistischen Bundesamtes für 2016 und 2013 lässt erkennen, dass die Zahl der Betriebe in diesem Zeitraum um rd. 2.930 (1,1%) pro Jahr abgenommen hat. Gemäß Auswertung der statistischen Bewegungen handelt es sich dabei zu 53% um Klein- und Nebenerwerbsbetriebe (Ø 23 ha/Betrieb) und zu 47% um Haupterwerbsbetriebe (Ø 76 ha/Betrieb). Durch die Betriebsaufgaben werden danach pro Jahr rd. 140.000 ha (0,8%) frei. Bei Fortschreibung dieses Trends reduziert sich die Zahl der Betriebe nach 10 Jahren um rd. 28.000 (10%). Dabei werden rd. 1,3 Mio. ha (8%) Fläche frei. Nach 20 Jahren wären dann insgesamt rd. 53.000 Betriebsaufgaben (19%) zu verzeichnen, die mit der Freisetzung von

rd. 2,5 Mio. ha (15%) Fläche einhergehen. Diese frei werdenden Flächen kommen als Ersatzland für die vom Flächenentzug zugunsten öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen betroffenen Betriebe in Betracht.

Die Entschädigung für den Rechtsverlust verbessert die Liquidität dieser Betriebe. Die Möglichkeit der Ersatzlandbeschaffung ist daher beim Eigentümer in der Regel besser als beim Pächter. Die betroffenen Betriebe können auch bisher von ihnen gepachtete Flächen erwerben und damit ein bisher befristetes in ein wiederum dauerhaftes Nutzungsrecht umwandeln. Ebenso kann durch Erwerb von bisher an andere Betriebe verpachteten Flächen Ersatzland beschafft werden. Kauf bricht nicht Pacht, aber der Betrieb des neuen Eigentümers kann den Pächter mittel- bis langfristig verdrängen.

Wie unter 3. ausgeführt, sehen die Regelungen zur Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung im Entwurf der LandR 17 auch die Berücksichtigung öffentliche Zuwendungen vor. Die Berücksichtigungsfähigkeit der EU-Beihilfe ist insbesondere hinsichtlich der Dauer rechtlich ungeklärt. Die Höhe der EU-Beihilfen ab 2021 ist unbestimmt. Der LandR-Entwurf sieht auch über den Wechsel des EU-Haushaltszeitraums hinaus, die Anrechnung der EU-Beihilfen in der gemäß aktueller Rechtslage bekannten Höhe vor. Dieses Entgegenkommen ist in der Regelung der LandR über die sinkenden Kapitalisierungsfaktoren quasi „eingepreist“. Alternative Verfahren (gleichbleibende Kapitalisierung) müssten die Besonderheiten der EU-Beihilfen anderweitig mindernd berücksichtigen.

Gegenüber der bisherigen Tabelle unter Nr. 5.3.2 LandR 78 wurde in der entsprechenden Tabelle in Anlage 4 zum Entwurf der LandR 17 der Berechnungsmodus der Kapitalisierungsfaktoren geändert (s. Anlage). Die in der zweiten Tabellenspalte für die einzelnen Jahre aufgeführten Prozentsätze werden nicht mehr auf die Gesamtschadensdauer, sondern jeweils nur auf das einzelne Schadensjahr angewandt. Unabhängig von der erforderlichen Zinsänderung steigt damit die Erwerbsverlustentschädigung im Vergleich zur Altlösung mit zunehmender Schadensdauer. Bei einem Zinssatz von 2,2 % liegt die Erhöhung zwischen 0 % (1 Jahr) und 48 % (20 Jahre), im Mittel bei 29 %.

5. Andere Vorschläge zur Ermittlung des Erwerbsverlustes

In seiner Landwirtschaftlichen Taxationslehre führt Köhne¹ unter Nr. 5.3.9 zum Erwerbsverlust aus:

„Mit dem Erwerbsverlust wird ein weiteres Element der Wertminderung des Betriebes untersucht. Der Erwerbsverlust bezieht sich auf die Entzugsfläche und ist daher als Zuschlag zum Verkehrswert dieser Fläche einzuordnen. ... Der Erwerbsverlust ist letztlich auch als Substanzentschädigung zu interpretieren.“

Bei der Berechnung des Erwerbsverlustes geht Köhne vom Deckungsbeitrag der Fruchtfolge aus, der um einsparbare Gemein- und Arbeitskosten gekürzt wird. Nach Erhöhung um den Zahlungsanspruch aus der EU-Beihilfe und Minderung um den Zins der Verkehrswertentschädigung wird der Ergebnisbetrag gleichbleibend kapitalisiert. Als Schadensdauer schlägt Köhne als Orientierung den Kapitalisator 15 vor, der bei 4 % Zins einer Schadens-

¹ Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 2007, Ulmer-Verlag Stuttgart

dauer von rd. 23 Jahren entspricht. In seiner vorherigen Auflage der Taxationslehre aus 2000 hielt Köhne² es als „nicht unangemessen, einen Schadenszeitraum von höchstens 10 – 15 Jahren ... zu unterstellen. In besonders begründeten Ausnahmefällen kann dann immer noch darüber hinausgegangen werden.“

Dazu ist anzumerken, dass der Erwerbsverlust eine Entschädigungsposition der anderen Vermögensnachteile ist, die - anders als die Wertminderung des Restgrundstücks- oder Restbetriebes - nicht zur Substanzentschädigung zählt. Der Erwerbsverlust ist auch kein Zuschlag zum Verkehrswert. Der i.d.R. nach dem Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert der Entzugsfläche allein gleicht den durch den Flächenentzug entstandenen Rechtsverlust vollständig aus. Der Erwerbsverlust selbst ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, der Obliegenheit zur Schadensminderung und der Begrenzung auf den Verlegungsaufwand, zu ermitteln.

Beim Vorgehen zur Berechnung der Erwerbsverlustentschädigung ist die Einbeziehung der EU-Beihilfen über einen Zeitraum von 23 Jahren ohne jede Berücksichtigung der Begrenzung auf den in 2020 endenden EU-Haushaltszeitraum ist nicht sachgerecht. Zudem wird die Erhöhung der Empfehlung zur Schadensdauer in der Neuauflage (nach 7 Jahren) um rd. 10 Jahre nicht fachlich begründet und ist daher nicht nachvollziehbar.

In seinem Beitrag zum Erwerbsverlust des selbstwirtschaftenden Eigentümers erörtert Karg³ ausführlich die Bestimmung der angemessenen Schadensdauer.

Karg erachtet bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes die gleichbleibende, zeitlich unbefristete Kapitalisierung als sachgerecht und begründet dies u.a. mit folgenden Argumenten (kurziv), mit jeweils anschließender Entgegnung.

„Boden ist ein „ewiges Gut“. Er altert nicht. Es gibt keine wie auch immer zu bestimmende Restnutzungsdauer. Bei Eingriffen in das Eigentum resultiert daraus finanzmathematisch bei Berücksichtigung als Dauerschaden und des Regelzinssatzes von 4 % ein Kapitalisator von 25 (Kehrwert des Zinssatzes).“

Der Entzug des Bodens als „ewiges Gut“ ist der Rechtsverlust, der mit der Verkehrswertentschädigung vollständig ausgeglichen wird. Der Betroffene wird mit der Entschädigung in die Lage versetzt, ein Ersatzgrundstück als neues „ewiges Gut“ zu erwerben. Ein Erwerb ist im Rahmen der angemessenen Schadensdauer in der Regel möglich. Auch eine andere investive Verwendung der Verkehrswertentschädigung im Betriebe kann im Ergebnis die Folgen des Rechtsverlustes ausgleichen. Der Erwerbsverlust ist eine Entschädigungsposition der anderen Vermögensnachteile. Er ist unter Berücksichtigung der Schadensminderung sowie der Begrenzung auf den Verlegungsaufwand zu ermitteln. Die eher assoziative Übertragung der „Ewigkeit“ des Grundstückseigentums auf die Schadensdauer ist daher kein gangbarer Weg.

„Aus der LandR selbst geht dieser Kapitalisator zunächst nicht explizit expressis verbis hervor. Trotzdem wird bei näherem Studium der Vorschrift deutlich, dass der Richtliniengeber

² Manfred Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. neubearbeitete Auflage, 2000, Parey-Verlag Berlin

³ Heinrich Karg, Erwerbsverlust des selbstwirtschaftenden Eigentümers als Entschädigungsposition beim Landentzug für öffentliche Zwecke, Briefe zum Agrarrecht 2014/12

beim Eingriff in Eigentumsflächen von Dauerschäden ausgeht. Dies zeigt sich unmissverständlich bei der Ermittlung der Entschädigungsbeträge für An- und Durchschneidung (vergleiche dazu Anlage 2 zu Ziff. 3.2 der LandR) oder Um- und Mehrwege. Die dort ausgewiesenen Richtwerte repräsentieren Dauerschäden.“

Die genannten Entschädigungen sind in den LandR 78 unter Nr. 3 „Wertminderungen des Restgrundstücks oder des Restbetriebes“ geregelt. Diese Entschädigung hat einen Doppelcharakter. Prioritär dient sie der Ermittlung der Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes, die als anderer Vermögensnachteil der Substanzentschädigung zuzurechnen ist. Diese Wertminderung wird in den LandR 78, mangels Alternativen, über die dauerhafte Kapitalisierung der jährlichen Wirtschaftserschwernisse berechnet. Letztere sind auch und zunächst eine Art Erwerbsverlust bei der weiteren Bewirtschaftung der Restfläche, z.B. nach einer An- oder Durchschneidung. Wertminderung und Erwerbsverlust, werden in den LandR 78 verbunden in einer Position, in der Regel durch dauerhafte Kapitalisierung der jährlichen Wirtschaftserschwernisse, entschädigt. Die Möglichkeiten des betrieblichen Ausgleichs des Erwerbsverlustes bezüglich der Entzugs- und der Restfläche durch Schadensminderung und Ersatzlandbeschaffung unterscheiden sich wesentlich. Es dürfte nur ausnahmsweise möglich sein, durch Beschaffung von Ersatzland die Folgen einer An- und Durchschneidung zu heilen. Daher sind bei der Ermittlung von Erwerbsverlustentschädigungen zu Entzugs- und Restflächen regelmäßig unterschiedliche Zeiträume zu berücksichtigen. Die von Karg vorgenommene Übertragung der Schadensdauer bei An-, Durchschneidungen und Umwegen auf den Erwerbsverlust der Entzugsfläche ist daher nicht sachgerecht.

„Andere Schadenspositionen wie z.B. Nutzungsänderungen oder Jagdwertminderungen werden allerdings auch von Köhne als Dauerschäden betrachtet ...“

Im Urteil vom 15.02.1996 hat der BGH (III ZR 143/94) ausgeführt: „Das Jagdausübungsrecht der Genossenschaft ist gleichsam ein "Stück abgespaltenes Eigentum" der einzelnen Jagdgenossen, das erst in der Hand der Genossenschaft als Trägerin zu einem Recht erstarbt.“ Die Jagdwertminderung wäre danach bezüglich der Entzugsfläche ein Rechtsverlust und bezüglich der beeinträchtigten Restfläche eine Wertminderung. Ein echter Erwerbsverlust entsteht nicht. Die Jagdgenossenschaft ist kein eingerichteter und ausgeübter Betrieb mit Überhangkosten aufgrund des Flächenentzugs. Die Tatsache, dass die Jagdwertminderung mangels marktnaher Alternativen durch dauerhafte Kapitalisierung der jährlichen Jagdpachteinbußen, also prinzipiell wie eine landwirtschaftliche Erwerbsverlustentschädigung, berechnet wird, bewirkt keine Änderung des Rechtscharakters der Entschädigungsposition. Eine Übertragung der Schadensdauer auf die hier betrachtete landwirtschaftliche Erwerbsverlustentschädigung scheidet daher aus.

„Nach Meinung des Verfassers gibt es bei Berücksichtigung des aktuellen Marktumfeldes bei Grund und Boden unabweisbare Gründe beim Entzug von Eigentumsflächen in Zeiten drastisch steigender Bodenpreise wesentlich längere Zeiträume bis hin zum „Ewigkeitsschaden“ zu berücksichtigen.“

Gemäß den rechtlichen Prinzipien wird mit der Enteignungsentschädigung nur dasjenige entschädigt, was im Augenblick des Zugriffs vorhanden ist und genommen wird. Künftige Entwicklungen bleiben dabei unberücksichtigt. Die Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke sind ab 2007, insbesondere in den neuen Ländern, stark gestiegen. Inzwischen hat sich

dieser Trend aber stark abgeschwächt und in einigen Ländern sind die Preise wieder gesunken. Gemäß der letzten Kaufwertstatistik für 2016 sind die Preise in den neuen Ländern um 3% gesunken, in den alten Ländern um 8% gestiegen. Grundsätzlich können sich die Preise in beide Richtungen verändern. Es erscheint aber nicht zielführend, wegen steigender Bodenpreise die zu berücksichtigende Schadensdauer beim Erwerbsverlust zu verlängern, weil dann ja wiederum mit noch höheren Bodenpreisen zu rechnen wäre.

„Damit kann es praktisch keine Flächen geben, die zur Kompensation von Eingriffen der öffentlichen Hand über diese als üblich zu unterstellenden Aktivitäten hinaus erworben werden könnten. Vielmehr wäre bei jedem künftigen Flächenerwerb durch den betroffenen Landwirtschaftsbetrieb darüber zu befinden, ob dieser dem allgemeinen Wachstumsstreben des betroffenen Betriebes oder der Kompensation des durch den Eingriff entzogenen Flächenabgangs zuzurechnen ist. Das diese Aufgabe nicht lösbar ist, dürfte offensichtlich sein.“

Das mögliche zukünftige Wachstum der Betriebe ist eine Chance, der die Umsetzung der Schadensminderungspflicht vorgeht. Die nach dem Eingriff neu erworbenen Grundstücke sind vorrangig der Schadensminderung zuzurechnen. Wie oben gezeigt wachsen nicht alle Betriebe. Zahlreiche Betriebe mit erheblichem Flächenumfang werden im Zeitablauf aufgegeben. Zudem ist die Ersatzlandbeschaffung nicht die einzige Möglichkeit zur Schadensminderung.

6. Schlussbemerkungen

Im Ergebnis der Ausführungen sehe ich die eingangs dargestellte Antwortalternative 1 als die Richtige an. Die Regelung zur Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers nach den LandR 78 und in klarerer und verbesserter Form im Entwurf der LandR 17 ist die rechtlich und fachlich zutreffende Lösung. In der Schadensdauer von 20 Jahren ist es den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben in der Regel möglich, die Eingriffsfolgen durch betriebliche Maßnahmen zur Schadensminderung oder durch Gewinnung von Ersatzland auszugleichen. Die mit zunehmender Schadensdauer wachsenden Möglichkeiten zur Schadensminderung und zum Erwerb von Ersatzland werden durch die sinkenden Kapitalisierungsfaktoren sachgerecht berücksichtigt. Eine gleichbleibende Kapitalisierung, insbesondere zeitlich unbegrenzt, wird den rechtlichen Vorgaben und den bestehenden betrieblichen Anpassungsmöglichkeiten nicht gerecht.

LandR 17 - Anlage 4 - Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für Erwerbsverlust				
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5
Schadensdauer in Jahren	Entschädigung in v. H. des Ausgangswertes im Schadensjahr	Diskontierungsfaktor bei Verwendung eines Zinssatzes von 2,20 %	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für das Schadensjahr	Faktor zur Ermittlung des Barwertes der Entschädigung für die Schadensdauer
			Spalte 2 in % x Spalte 3	Zeilensumme Spalte 4 für n Jahre
1	100	0,9785	0,9785	0,98
2	93	0,9574	0,8904	1,87
3	87	0,9368	0,8150	2,68
4	82	0,9166	0,7516	3,44
5	77	0,8969	0,6906	4,13
6	73	0,8776	0,6406	4,77
7	69	0,8587	0,5925	5,36
8	65	0,8402	0,5461	5,91
9	62	0,8221	0,5097	6,42
10	59	0,8044	0,4746	6,89
11	56	0,7871	0,4408	7,33
12	54	0,7702	0,4159	7,75
13	52	0,7536	0,3919	8,14
14	50	0,7374	0,3687	8,51
15	49	0,7215	0,3535	8,86
16	48	0,7060	0,3389	9,20
17	47	0,6908	0,3247	9,52
18	46	0,6759	0,3109	9,83
19	45	0,6614	0,2976	10,13
20	44	0,6471	0,2847	10,42

Vergleich Faktoren LandR 17 und LandR 78	
Spalte 6	Spalte 7
Differenz LandR 17 (2,2%) zu LandR 78 (2,2%)	Differenz LandR 17 (2,2%) zu LandR 78 (4%)
Prozent	Prozent
0%	2%
4%	7%
7%	11%
11%	15%
14%	20%
17%	24%
21%	29%
25%	35%
28%	39%
31%	44%
35%	49%
37%	53%
40%	57%
43%	61%
43%	63%
43%	65%
44%	67%
45%	69%
46%	71%
48%	74%