Niederschrift
über die
54. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
beim Bau von Bundesfernstraßen
vom 17.-19. Juni 2019 in Berlin

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	**Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile vom 03. Mai 2019 – Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19 (Umsetzung, Änderungen, Praxisbeispiele)** *Ursula Blänker und Dieter Wilbat, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben*	**3 – 16**
Referat 2	**Inanspruchnahme in großer Tiefe ohne spürbare Auswirkung – Entschädigung oder § 905 BGB** *Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz*	**17 – 21**
Referat 3	**Richtlinien über den Erwerb, die Verwaltung, die Veräußerung und die Zuführung von Grundstücken der Bundesfernstraßenverwaltung – Liegenschaftsrichtlinien – LiegR (Sachstand)** *Karsten Maas, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur*	**22 – 28**
Referat 4	**Aktuelle Rechtsprechung des BGH – Urteil vom 31.01.2019 (III ZR 186/17)** *Dr. Susanne Arend, Bundesgerichtshof, 3. Zivilsenat*	**29 – 36**
Referat 5	**Unternehmensflurbereinigung** *Wolf-Dieter Friedrich, DEGES*	**37 – 44**
Referat 6	**Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen bei Straßenbauvorhaben** *Yvonne Binard-Kühnel, Hessische Landgesellschaft*	**45 – 51**

Referat 1

Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrs-wertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile vom 03. Mai 2019 – Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 19 (Umsetzung, Änderungen, Praxisbeispiele)

Ursula Blänker und Dieter Wilbat, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

a) Einführungsstand und wesentliche Änderungen

1. Einführungsstand der LandR 19

Die neuen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 3. Mai 2019 (LandR 19) wurden in den vergangenen Jahren von einer Arbeitsgruppe aus landwirtschaftlichen Sachverständigen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Grunderwerbsjuristen der Straßenbauverwaltung des Bundes erarbeitet. Die Verbände der Landwirtschaft und der landwirtschaftlichen Sachverständigen hatten Gelegenheit zur Stellungnahme und Anhörung zu den Entwürfen der Richtlinien. Die Beiträge der Verbände wurden von der Arbeitsgruppe erörtert und soweit überzeugend übernommen. Die LandR 19 sind mit den beteiligten Bundesressorts – Bundesministerium für Finanzen, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) und jetziges Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat – abgestimmt.

Mit Rundschreiben vom 16. Mai 2019 an die Obersten Straßenbaubehörden der Länder und die DEGES hat das BMVI gebeten, die LandR 19 für den Bereich der Bundesfernstraßen zu beachten und für alle noch nicht abgeschlossenen Wert- und Entschädigungsermittlungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken bei entsprechenden Beschaffungen anzuwenden.

Die Bekanntmachung der BImA zu den neuen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19) wurde am 4. Juni 2019 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Mit den folgenden Ausführungen sollen die wesentlichen Änderungen der LandR 19 im Vergleich zur zuvor geltenden LandR 78 dargestellt und erläutert werden. Das neue Verfahren zur Ermittlung der Entschädigung für An- und Durchschneidungen wird in einem eigenen Vortrag vorgestellt.

2. Wesentliche Änderungen

2.1 Gliederung

Die Gliederung der LandR 78 war hauptsächlich an der Entschädigung des Eigentümers orientiert. In den vergangenen Jahrzehnten hat die Bedeutung der Pacht, auch durch die Wiedervereinigung Deutschlands, wesentlich zugenommen, und auch die rechtliche Stellung des Pächters im Entschädigungsrecht wurde gestärkt. Eigentümer und Pächter werden daher in den LandR 19 parallel in jeweils eigenen Gliederungspunkten (Nrn. 2 bzw. 3), des

Weiteren strukturiert nach den Rechtspositionen und Eingriffsfolgen, behandelt. Als weitere neue Gliederungspunkte wurden Nr.4 „Entschädigung bei Dauerkulturen“ und Nr. 5 „Sonstige Entschädigungen“ eingefügt. Eine Gegenüberstellung der Gliederungen ist der nachstehenden Abbildung 1 zu entnehmen.

Gliederung LandR 78	Gliederung LandR 19
1. **Vorbemerkungen** Anwendung der Richtlinien, Grundsätze	1. **Vorbemerkungen** Anwendung der Richtlinien, Grundsätze
2. **Ermittlung des Verkehrswertes** u.a. Berücksichtigung von Dauerkulturen	2. **Ermittlung der Entschädigungen für die Eigentümer** Entschädigung für den Rechtsverlust, Entschädigung für andere Vermögensnachteile
3. **Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes** z.B. An- und Durchschneidungen, Umwege	3. **Ermittlung der Entschädigungen für die Pächter** Entschädigung für den Rechtsverlust, Entschädigung für andere Vermögensnachteile
4. **Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile des Eigentümers** u.a. Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust	4. **Entschädigung bei Dauerkulturen** Regelungen zu allen Wertermittlungsanlässen
5. **Pachtaufhebungsentschädigung** u.a. Wert des Pachtrechts, Entzug von Pachtgrundstücken, Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust Pächter	5. **Sonstige Entschädigungen** Dienstbarkeiten, Vorübergehender Entzug, Ernteausfall, Vorratsdüngung, Inventar, Investitionen

Abbildung 1: Vergleich der Gliederungen von LandR 78 und LandR 19

2.2 Grundsätze (Nr. 1.2 LandR 19)

Dieser Absatz enthält eine umfassende Darstellung des enteignungsrechtlichen Rahmens der LandR-Bestimmungen. Beispielhaft werden die relevanten Paragraphen des Baugesetzbuchs (BauGB) dargestellt. Die maßgeblichen Regelungen aus BauGB, BGB und ImmoWertV sind zum einfachen Zugang auch in Anlage 2 der Richtlinien abgedruckt. Auf den Unterschied zwischen Entschädigung und Schadensersatz und auf die getrennten Ansprüche von Eigentümer und Pächter wird hingewiesen. Zudem werden die Anforderungen an die Darstellung der ermittelten Ergebnisse in einem Gutachten dargelegt. Dazu enthält die LandR 19 in Anlage 1 die Mustergliederung eines Gutachtens.

2.3 Zins (Nr. 1.2 LandR 19)

Das Zinsniveau hat bei der Kalkulation der Entschädigungen für andere Vermögensnachteile wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Entschädigung. Je niedriger der Zinssatz, desto höher ist die Entschädigung. Der bisherige Zins der LandR 78 von 4 % hatte über viele Jahrzehnte Bestand und war bereits in den Vorgängerregelungen in dieser Höhe bestimmt.

Als Folge der globalen Banken- und Finanzkrise sanken nach 2007 die Anlage- und Kreditzinsen in erheblichem Maße. Nachdem auch das mehrjährige Mittel möglicher Orientierungszinssätze 4 % wesentlich unterschritten hatte, wurde die Zinsfrage, die Frage nach dem sachgerechten Zinssatz zur Ermittlung der Entschädigungen nach den LandR, wesentlicher Streit- und Diskussionspunkt in der Fachliteratur und Grunderwerbspraxis. Die sachge-

rechte Ableitung eines angemessenen LandR-Zinssatzes war mehrfach Thema der Arbeitstagung (47. AT 2010 in Minden, 48. AT 2012 in Fulda und 52. AT 2017 in Magdeburg).

Im Ergebnis muss sich der angemessenen Zinssatz letztendlich am wirtschaftlich vernünftig handelnden Betriebsleiter und seinen Möglichkeiten zur Verwendung der relevanten Entschädigungsbeträge sowie den damit verbundenen Zinsvorteilen orientieren. In Betracht kommt die Anlage am Kapitalmarkt (Kapitalmarktzins), die Investition in den Betrieb (Eigenkapitalrendite) oder die Investition in den Betrieb unter Einsparung einer Kreditaufnahme (Kreditzins).

Die Auswertung der entsprechenden Statistiken, u.a. des Testbetriebsnetzes des BMEL, hat zu dem in den LandR 19 vorgeschriebenen Zinssatz in Höhe von 2 % geführt. Anpassungen des Zinssatzes werden im Bundesanzeiger bekannt gegeben.

2.4 Verkehrswertminderung Restgrundstück/Restbetrieb (Nr. 2.2.1 LandR 19)

Der Entzug einer Teilfläche kann zu Beeinträchtigungen des Restgrundstücks bzw. Restbetriebs des Eigentümers führen. Häufigster Anlass ist die An- oder Durchschneidung eines Grundstücks durch eine neue Straße. Die dabei verursachte Verkleinerung und Formverschlechterung führt in der Regel zu Mehraufwand und Minderertrag (Wirtschaftserschwernisse) bei der künftigen Bewirtschaftung und kann auch eine Verkehrswertminderung des Restgrundstücks bewirken.

Die LandR 78 haben bisher beide Positionen zusammengefasst entschädigt und dabei die Entschädigung über die Wirtschaftserschwernisse ermittelt. Dieses Vorgehen ist bei den heutigen agrarstrukturellen Gegebenheiten (hoher Pachtflächenanteil mit außerlandwirtschaftlichen Eigentümern, Eingriff in Schläge bestehend aus Eigentums- und Pachtflächen des Bewirtschafters) nicht mehr sachgerecht. Zudem sind die zu entschädigenden Wirtschaftserschwernisse eher dem Erwerbsverlust zuzuordnen und es ist sehr fraglich, ob sie als Basis zur Ermittlung der Verkehrswertminderung eines Grundstücks geeignet sind.

Die LandR 19 sehen daher die getrennte Ermittlung und Entschädigung von Verkehrswertminderung und Wirtschaftserschwernissen vor. Die Verkehrswertminderung steht dem Eigentümer zu. Sie soll auf der Grundlage des vom Grundstücksmarkt abgeleiteten Zusammenhangs zwischen Größe/Form und Wert gutachterlich ermittelt werden. Das ist für die Sachverständigen keine völlig neue Aufgabe. Auch bei der sonstigen Verkehrswertermittlung eines Grundstücks müssen Größe und Form als wertbeeinflussende Objekteigenschaften des Grundstücks bei der Wertfindung sachgerecht berücksichtigt werden.

2.5 Pflugtausch (Nrn. 2.2 und 3.2.1 LandR 19)

Wegen der arbeitswirtschaftlichen Vorteile bevorzugen landwirtschaftliche Betriebe große Schläge. Geeignete Areale zur Einrichtung solcher Schläge bestehen aber nur sehr selten aus einem einzigen, sondern meist aus zahlreichen kleinen Flurstücken unterschiedlicher Eigentümer als Abbild früherer agrarstruktureller Gegebenheiten. Zur Stabilisierung und Verbesserung der aktuellen Betriebsstruktur sowie zur Ausweitung der Betriebsfläche bemühen sich landwirtschaftliche Betriebe regelmäßig um die weitere Sicherung bestehender Besitzrechte und die Hinzugewinnung weiterer, möglichst angrenzender Flächen. Soweit ein Betrieb über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, wird er bestrebt sein, alle Schlagflur-

stücke zu erwerben. Ansonsten wird der Betrieb sich bemühen, Pachtverträge über alle Schlagflächen abzuschließen bzw. zu verlängern. Regional verfolgen mehrere Betriebe dieses Ziel. Angebotene Verkaufs- und Pachtlose können auch aus Flurstücken in unterschiedlichen Schlägen verschiedener Bewirtschafter bestehen. Der Käufer bzw. Pächter besitzt dann Teilflächen von Schlägen, die von anderen Betrieben bewirtschaftet werden

Im Ergebnis bestehen die Schläge dann aus Eigentums- und Pachtflächen des Bewirtschafters und aus Flächen im Eigentum oder mit Pachtrecht anderer Betriebe im Umfeld. Das einheitliche Besitzrecht des Schlagbewirtschafters wird dann über Pflugtauschverträge erreicht. Der Flächentausch wird dabei zwischen zwei oder mehreren Betrieben einer Region bilanzierend auch als Ringtausch organisiert.

Ist bei einem Eingriff in einen Schlag eine Pflugtauschfläche betroffen, so erhält der aktuelle Bewirtschafter eine Erwerbsverlustentschädigung gemäß den Bestimmungen der LandR 19 ausgehend vom Pflugtauschvertrag. Dieser Flächenentzug betrifft aber auch den landwirtschaftlichen Betrieb, der Eigentümer oder Erstpächter dieser Fläche ist. Dieser Betrieb verliert eine Tauschfläche, für die er in einem anderen von ihm bewirtschafteten Schlag bisher ein Äquivalent, eine entsprechende von ihm bewirtschaftete Fläche eines anderen Betriebes erhalten hat. Im Ergebnis verringert sich seine aktuelle Betriebsfläche, auf die seine aktuelle Betriebsausstattung mit Arbeitskräften, Gebäuden und Maschinen ausgerichtet ist. Daher hat er einen Anspruch auf Entschädigung des Erwerbsverlusts (= Restbetriebsbelastung) gemäß seinem Recht am Grundstück als Eigentümer oder Erstpächter. Bei der Ermittlung der Erwerbsverlustentschädigung ist die bei der Entschädigung des aktuellen Bewirtschafters berücksichtigte Schadensdauer anzurechnen.

Die entsprechenden Regelungen in den LandR 19 finden sich für den Eigentümer unter Nr. 2.2.2. Auf diese wird bezüglich des Pächters unter Nr. 3.2.1 verwiesen.

2.6 Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche (Nrn. 2.2.2.1 und 3.2.1.1 LandR 19)

Auf den Arbeitstagungen wurde die Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers zuletzt bei der 53. AT 2018 in Wiesbaden behandelt. Einzelheiten der Argumentation sind der zugehörigen Niederschrift zu entnehmen.

Die Regelungen zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche in den LandR 19 sind für Eigentümer (Nr. 2.2.2.1) und Pächter (Nr. 3.2.1.1) unter Berücksichtigung der zu beachtenden Unterschiede nunmehr prinzipiell gleich gestaltet.

Ausgangsgröße ist der auf der Entzugsfläche entfallende Deckungsbeitrag, der unter Berücksichtigung der Obliegenheit zur Schadensminderung, Prüfung der Einbeziehung DB-starker Fruchtarten, zu ermitteln ist. Neu ist die Berücksichtigung gewährter öffentlicher Zuwendungen, soweit sie entschädigungsfähig sind.

Beim Eigentümer wird der ermittelte jährliche Deckungsbeitrag um den Jahreszinsbetrag in Höhe von 2 % der Verkehrswertentschädigung für die Entzugsfläche vermindert. Eine Erwerbsverlustentschädigung ist nur zu leisten, wenn und soweit der Deckungsbeitrag den Jahreszins übersteigt. Beim Pächter wird der ermittelte Deckungsbeitrag um die einsparbare Pacht reduziert. Das jeweilige Ergebnis ist der Ausgangswert zur weiteren Berechnung der Erwerbsverlustentschädigung.

Die Schadensdauer ist beim Pächter ausgehend von der Restpachtzeit des Pachtvertrages unter Berücksichtigung von Kündigungsmöglichkeiten zu bestimmen. Bei der Festlegung der Schadensdauer von Eigentümer und Pächter sind zudem konkrete Anhaltspunkte, die auf eine Beseitigung oder Minderung des Erwerbsverlustes im Zeitablauf schließen lassen, zu berücksichtigen.

Neu ist die weitere Berechnung der Entschädigung des Eigentümers, die nunmehr ebenso nach dem Verfahren für den Pächter ermittelt wird, das zugunsten der Betroffenen wesentlich verbessert wurde. Die bisherige Regelung zur Erwerbsverlustentschädigung des Eigentümers nach den LandR 78 enthielt nur allgemeine Hinweise zur Anwendung der Schadensminderungspflicht, aber keine explizite Berechnungsvorschrift. Das hat bei der Anwendung der LandR 78 dazu geführt, dass stark abweichende Entschädigungen ermittelt wurden. Neben anderen Varianten wurden einerseits auch beim Eigentümer die Kapitalisierungsfaktoren zur Pächterentschädigung gemäß Nr.5.3.2 LandR 78 - zutreffend - angewandt und andererseits wurde der Erwerbsverlust als ewige Rente kapitalisiert.

Nunmehr wird die Entschädigung für den Erwerbsverlust von Eigentümer und Pächter, auf der Basis des ermittelten Ausgangswerts und der festgestellten Schadensdauer, mit Hilfe der Kapitalisierungsfaktoren der Tabelle in Anlage 4 zur LandR 19 ermittelt. Im Vergleich zu den Kapitalisierungsfaktoren der LandR 78 wurden dabei folgende Verbesserungen vorgenommen, die zu höheren Entschädigungsergebnissen führen:

1. Erhöhung der maximalen Schadensdauer von 20 auf 25 Jahre
2. Änderung des Berechnungsverfahrens durch Änderung des Bezugs der DB-Prozentsätze in Spalte 2 der Tabelle (Alt: Anwendung auf Gesamtzeitraum bis zum jeweiligen Schadensjahr, Neu: Anwendung nur auf das jeweilige Schadensjahr)
3. Senkung des Kalkulationszinssatzes von 4 auf 2 %

Die Effekte der vorgenommenen Änderungen sind in der nachstehenden Abbildung ersichtlich.

Vergleich der Kapitalisierungsfaktoren zur Berechnung des Erwerbsverlustes						
1	2	3	4	5	6	7
Nr. 5.3.2 der LandR 78 - Zinssatz 4%			LandR 19 - 4%		LandR 19 - 2%	
Restpachtzeit in Jahren	v.H. Satz des entgangenen Deckungsbeitrages abzüglich marktüblicher Pacht	Kapitalisierungs-faktoren bei Verwendung eines Zinssatzes von 4 v.H.	Kapitalisierungs-faktoren bei Verwendung eines Zinssatzes von 4 v.H.	Abweichung KF LandR 19 (4%) von LandR 78 (4%) in Prozent	Kapitalisierungs-faktoren bei Verwendung eines Zinssatzes von 2 v.H.	Abweichung KF LandR 18 (2%) von LandR 78 (4%) in Prozent
1	100	0,96	0,96	0%	0,98	2%
2	93	1,75	1,82	4%	1,87	7%
3	87	2,41	2,59	8%	2,69	12%
4	82	2,98	3,30	11%	3,45	16%
5	77	3,43	3,93	15%	4,15	21%
6	73	3,83	4,51	18%	4,80	25%
7	69	4,14	5,03	21%	5,40	30%
8	65	4,38	5,50	26%	5,95	36%
9	62	4,61	5,94	29%	6,47	40%
10	59	4,79	6,34	32%	6,96	45%
11	56	4,91	6,70	37%	7,41	51%
12	54	5,07	7,04	39%	7,83	54%
13	52	5,19	7,35	42%	8,23	59%
14	50	5,28	7,64	45%	8,61	63%
15	49	5,45	7,91	45%	8,98	65%
16	48	5,59	8,17	46%	9,33	67%
17	47	5,72	8,41	47%	9,66	69%
18	46	5,82	8,64	48%	9,98	72%
19	45	5,91	8,85	50%	10,29	74%
20	44	5,98	9,05	51%	10,59	77%
21	*43*		9,24	55%	10,87	82%
22	*42*		9,42	57%	11,14	86%
23	*41*		9,58	60%	11,40	91%
24	*40*		9,74	63%	11,65	95%
25	*39*		9,89	65%	11,89	99%
			Mittelwerte:	37%		54%

Abbildung 2: Vergleich der Kapitalisierungsfaktoren zur Berechnung des Erwerbsverlustes nach LandR 78 und LandR 19, Auswirkung der Änderungen

2.7 Umwegeentschädigung bei realisiertem Ersatzlandanspruch (Nr. 2.2.2.4 LandR 19)

Diese Neuregelung berücksichtigt das BGH-Urteil vom 21.10.2010 (III ZR 237/09) zur Entschädigung eines Landwirts wegen Mehrwegen beim enteignungsbedingten Neuerwerb von Ersatzflächen. Bei der Erfüllung eines Anspruchs auf Ersatzland (z.B. nach § 100 BauGB), können sich zusätzliche Aufwendungen durch Mehrwege ergeben. Diese sind nur dann gesondert zu ermitteln und zu entschädigen, wenn

- sie nicht bereits durch eine Entschädigung für den Verkehrswert ausgeglichen worden sind, und
- das Ersatzland einen wirtschaftlich geeigneten Ersatz für die Entzugsfläche darstellt, und
- zum Zeitpunkt der Ersatzlandbeschaffung keine anderen geeigneten Flächen beschafft werden konnten, die (noch) näher zur Hofstelle lagen.

2.8 Dauerkulturen (Nr. 4 LandR 19)

Gemäß Agrarstrukturerhebung 2016 werden nur 1,2 % (rd. 200.000 ha) der landwirtschaftlichen Fläche Deutschlands durch Dauerkulturen genutzt. Sie sind daher insgesamt relativ selten von Eingriffen betroffen. Wegen der Mehrjährigkeit der Kulturen und der hohen

Wertschöpfung pro Fläche sind bei der Entschädigungsermittlung aber Besonderheiten zu berücksichtigen. Die LandR 78 enthielt bisher nur unter Nr. 2.9 knappe Hinweise zur Berücksichtigung von Dauerkulturen bei der Verkehrswertermittlung.

Die nunmehr ausführlichen Regelungen unter Nr. 4 der LandR 19 geben Hinweise zur Ermittlung der Entschädigung für alle in Betracht kommenden Rechtspositionen (Verkehrswert, Erwerbsverlust Pächter und Eigentümer, An- und Durchschneidungen sowie Umwege). Es wird klargestellt, dass die Entschädigung für den Erwerbsverlust regelmäßig unter Berücksichtigung schadensmindernder Anpassungen (Nachpflanzung) im Rahmen des Ersatzwertverfahrens zu ermitteln ist. Die Ableitung des Erwerbsverlustes vom Deckungsbeitrag ist nur dann vorgesehen, wenn bei einer nur vorübergehend benötigten kleinen Teilfläche eine Nachpflanzung nicht wirtschaftlich ist.

2.9 Sonstige Entschädigungen (Nr. 5 LandR 19)

Die bereits in den LandR 78 enthaltenen Bestimmungen zu Ernteausfall, Vorratsdüngung und Inventar wurden im Wesentlichen unverändert übernommen. Neu hinzugekommen sind Ausführungen zur Entschädigung von Dienstbarkeiten, z.B. zur Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Mittelpunkt steht dabei die Ermittlung der durch die Dienstbarkeit ausgelösten Verkehrswertminderung des Grundstücks. Hinsichtlich der dabei ggf. entstehenden weiteren Vermögensnachteile, wird auf die Beachtung und Anwendung der entsprechenden Regelungen der LandR 19 verwiesen. Außerdem wurden Hinweise zur Ermittlung der Nutzungsausfallentschädigung bei vorübergehendem Flächenentzug neu aufgenommen. Sie bemisst sich am mittleren Deckungsbeitrag der Fruchtfolge der betroffenen Fläche unter Berücksichtigung des Verlusts öffentlicher Zuwendungen. Auch zur Entschädigung für den Verlust von Investitionen wurden neue Regelungen eingefügt. Dabei werden die Besonderheiten bei Investitionen des Pächters und das Vorgehen zur Vermeidung von Doppelentschädigungen bei Investitionen mit Auswirkungen auf den Ertrag behandelt.

b) An- und Durchschneidungsentschädigung, Kalkulation gemäß Verfahren Anlage 3

1. Gliederung

- *Entschädigung bei An- und Durchschneidungen*
- *Überblick Verfahren nach Anlage 3*
- *Möglichkeiten zur Ermittlung der Ausgangswerte*
- *Kalkulationsbeispiel*
- *Tools zur Kalkulation*

2. Entschädigung bei An- und Durchschneidungen

Mit der Bekanntgabe der LandR 19 tritt eine neue Regelung zur Entschädigung bei An- und Durchschneidungen in Kraft. Anlass für die Neuregelung, die das Berechnungsverfahren in

der Anlage 3 einschließt, war das Urteil des Bundesgerichtshofes zum Entschädigungsanspruch des Pächters bei der Durchschneidung eines Pachtschlages. Das BGH-Urteil vom 13.12.2007 (Az.: III ZR 116/07) bot seit seiner Verkündung bereits mehrfach Stoff für Vorträge auf diesen Arbeitstagungen[1]. Die wesentlichen Vorgaben des BGH in puncto Entschädigungsermittlung sind von der Theorie her bekannt:

2.1 Vorgaben des BGH

In seinem Urteil aus 2007 spricht der BGH dem eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb, frei davon, ob es sich um einen Betrieb des betroffenen Grundstückseigentümers oder um einen Betrieb des Pächters der betroffenen Flächen handelt, einen Entschädigungsanspruch zu, wenn sein Schlag durchschnitten wird. Der Pächter als Bewirtschafter hat einen rechtlich eigenständigen, vom Grundstückseigentümer unabhängigen Anspruch auf Entschädigung von Bewirtschaftungserschwernissen und er (sein Betrieb) muss sich wegen dieses Anspruchs nicht auf den Eigentümer verweisen lassen. Die Entschädigung für die Wirtschaftserschwernisse bemisst sich nicht nach dem Eingriff in das unmittelbar betroffene Grundstück, sondern nach dem Eingriff in den Schlag des landwirtschaftlichen Betriebes. Konsequenz für die Entschädigungsermittlung:

Bei einer An- und Durchschneidung hat der betroffene Pächter einen originären Rechtsanspruch und eine gestärkte Rechtsposition hinsichtlich der Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen.

Was bedeutet das für die Entschädigungspraxis? Wie ist jetzt vorzugehen bei der Entschädigungsermittlung, wenn im Zuge einer Straßenbaumaßnahme die Bewirtschaftungs-fläche eines landwirtschaftlichen Betriebes an- oder durchschnitten wird? Das Verfahren gemäß Anlage 3 der LandR 19 zeigt einen (für Sie entsprechend maßgeblichen) Lösungsweg auf.

Um den „Einstieg“ in den Wertermittlungsansatz und die Kernelemente des neuen Verfahrens, d. h. in die neue rechenmethodische Vorgehensweise zu erleichtern, zunächst ein praktischer Blick auf die relevanten Faktoren und Positionen, die bei einer An-/Durchschneidung tangiert werden können:

2.2 Schadensrelevante Flächenfaktoren

- Größe und Form der Bewirtschaftungsfläche
- Feldbreite, Arbeitsrichtung und Winkel des Furchenaufstoßes[2]
- Feldecken: Anzahl und Winkel
- Vorgewende[3] und Ackerränder: Anzahl, Länge und Fläche

2.3 Schadensrelevante Positionen i. Z. m . Bewirtschaftungskosten

- Arbeitszeit / Arbeits- und Maschinenkosten, u.a.

[1] U. a. Niederschrift zur 45. AT in Bamberg, TOP 5; Niederschrift zur 46. AT in Dresden, TOP 7; Niederschrift zur 49. AT in Fulda, TOP 4, Niederschrift zur 51. AT in Marburg, TOP 1;

[2] Der Furchenaufstoß wird bestimmt durch den Winkel aus Arbeitsrichtung und Vorgewende und hat Einfluß auf die Doppelbearbeitung.

[3] Vorgewende ist jede Flächenseite des Feldes, die nicht parallel zur Arbeitsrichtung auf der Hauptparzelle verläuft und zum Wenden benötigt wird.

- Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung von Hauptparzelle und Vorgewende
- Wendezeit je Wendevorgang
- Zeitaufwand für Doppelbearbeitung und Leerfahrten[4]

- Betriebsmittelaufwand
  - Doppelaufwendungen
  - Betriebsmittelverluste am Ackerrand
- Ertrag
  - Ertragsminderungen Vorgewende, Feldecken, Ackerrand
  - Betriebsmittelverluste am Ackerrand

Fazit: An- und Durchschneidungen beeinflussen wesentliche flächenspezifische Größen und können bezüglich der Bewirtschaftung der Fläche die Arbeitszeiten und den Betriebsmittelaufwand erhöhen sowie den Ertrag mindern. Sogenannte Wirtschaftserschwernisse können auftreten.
Gemäß der Aussage des BGH ist bei der Entschädigungsermittlung für die Wirtschaftserschwernisse der Schlag die Bezugsfläche der Betrachtung.

2.4 Mögliche Rechtsansprüche bei Schlagbetrachtung

Abhängig von der Rechtsstellung des Bewirtschafters im Hinblick auf die einzelnen, im Schlag liegenden Flurstücke können in der Praxis drei Fälle auftreten:

1) Eigentümerschlag
2) Sonstiger Schlag
   a) Pachtflächen
   b) Pachtflächen und Eigentumsflächen

Die Anlage 3 enthält zu diesen drei Fällen beispielhafte Berechnungen.

2.5 BGH-Aussagen zur Entschädigungskalkulation

Zur eigentlichen Kalkulation der Entschädigung äußert sich der BGH eher vage bzw. nur mit wenigen, praktisch umsetzbaren Anhaltspunkten. Wie schon in früheren Urteilen bestätigt der BGH den Entzugszeitpunkt als maßgeblichen Stichtag für die Entschädigungsbemessung. In punkto Schadensdauer stellt der BGH klar, dass im zu behandelnden Einzelfall nicht die durchschnittliche Restpachtdauer des Schlages verwendet werden darf. Unabhängig von der Betroffenheit der einzelnen Flurstücke in dieser Bewirtschaftungseinheit ist zur Berechnung für alle Flurstücke des Schlages der Eigentums- oder Pachtstatus und die Restpachtzeit zu ermitteln.

Die Sichtweise des BGH, die Schadensdauer unter Beachtung des Schlagzerfalls festzulegen, steht nicht im Einklang mit der Wirtschaftswirklichkeit in der Landwirtschaft und der im Entschädigungsrecht verankerten Obliegenheit zur Schadensminderung. Ein von einer An- und Durchschneidung betroffener Bewirtschafter wird schon aus eigenem ökonomischem Interesse versuchen, dem eingriffsbedingten Schaden im Zeitablauf entgegenzuwirken. Sei es durch Teilflächenerwerb, Pachtverlängerung und / oder Pflugtausch.

[4] Entstehen u. a. beim Wechsel von der Hauptparzelle zur Bearbeitung der Vorgewende.

Auf diesen Überlegungen fußt das Berechnungsverfahren in Anlage 3 der LandR 19.

3. Überblick Verfahren Anlage 3

Die methodische Vorgehensweise des Verfahrens orientiert sich an der Kalkulationslösung, die Dr. Karg in seinem Praxisleitfaden „Ermittlung von Deformationsschäden nach Flächenentzug“ zwei Jahre nach dem o. a. Urteil des BGH vorgeschlagen hat.

Zentrale Elemente
Das Verfahren beruht auf zwei Kernelementen und deren inhaltlichen Festlegungen:

3.1 Festlegung der Schadensdauer

Die Schadensdauer wird bestimmt durch die Laufzeiten der einzelnen Flächenbewirtschaftungsrechte im betroffenen Schlag zum Bewertungsstichtag. Für Pachtflächen gilt die vertraglich vereinbarte Restpachtzeit. Eigentumsflächen sind theoretisch ohne zeitliche Begrenzung nutzbar, im Schlagzusammenhang wird ihnen zunächst die längste Restpachtzeit eines Flurstückes im Schlag zugeordnet.

Die Schadensdauer endet, wenn eine der beiden folgenden Schranken wirksam wird:

- Das letzte Bewirtschaftungsrecht an der Entzugsfläche im Schlag läuft aus.
  - Die Entschädigung darf maximal nur solange gewährt werden, wie der Schlag im Rechtssinne betroffen ist.

  oder

  - Durch auslaufende Nutzungsrechte fallen wesentliche und zentrale Flä-chen weg. Die (noch) verbliebenen Flächen stellen keinen besonderen wirtschaftlichen Wert aus dem Grundstückszusammenhang mehr dar, d. h. eine weitere Bewirtschaftung des Schlages mit den verbliebenen Flächen erbringt gegenüber der Ausgangssituation keine Vorteile mehr.

3.2 Ausgangswerte

Mit der Anwendung des Ausgangswertes für An- und Durchschneidung (AAD) und des Ausgangswertes für Umwege (AU) werden die relativen zusätzlichen flächenspezifischen Bewirtschaftungskosten bzw. Wegekosten von Ausgangsschlag und Restflächen unmittelbar nach dem Eingriff verglichen. Die Ausgangswerte drücken das Maß der wirtschaftlichen Vorzüglichkeit der Ausgangsfläche gegenüber den unmittelbar durch den Eingriff entstehenden Restflächen aus.

Die Ausgangswerte zusammen erfassen die Schadensverhältnisse zum Zeitpunkt des Eingriffs. Nur dieser direkt durch den Eingriff entstandene Schaden ist entschädigungsfä-hig. Die Ausgangswerte sind der Maßstab der jährlichen Entschädigung über die gesamte Schadensdauer.

4. Möglichkeiten zur Ermittlung der Ausgangswerte

Die gesamten Berechnungen i. Z. m dem Verfahren nach Anlage 3 sollen zukünftig unter Anwendung eines computergestützten Kalkulationsprogramms erfolgen. Das Programm wurde auf der 51. Arbeitstagung in Marburg vorgestellt. Es steht aber wegen ausstehen-der aktueller Forschungsergebnisse noch nicht zur Verfügung.

Bis zur Herausgabe des BImA-Programmes sind zur Berechnung des AAD und des AU andere geeignete Kalkulationsgrundlagen heranzuziehen.

Von den zurzeit angewandten Kalkulationsverfahren kommen in Betracht:

- Richtwerte gemäß Anlage 2 und Anlage 3 der alten LandR 78
- Differenzwertmethode Beckmann / Huth (s. Heft 94 Schriftenreihe HLBS)
- „EBBLE“ / EDV-Programm in der bayerischen Verwaltung
- Deformations – Tax (Kruse) / EDV-Programm des HLBS
- Mehrwege – Tax (Wolbring) / EDV-Programm des HLBS

Bei der Berechnung des AAD / AU unter Anwendung eines der v. g. Verfahren sind einige Aspekte prinzipiell zu beachten:

4.1 Ausgangswert AAD [€/ha/a]

4.1.1. Anwendung Richtwerte gemäß LandR 78, Anlage 2

Die Richtwerttabellen der Anlage 2 enthalten kapitalisierte Entschädigungsbeträge in DM je qm Entzugsfläche. Für die implizite Kapitalisierung der jährlichen Nachteile wurde ein Zinssatz von 4 % und damit bei Annahme eines Dauerschadens ein Kapitalisator von 25 verwendet.

Zur Ermittlung des AAD bedarf es der:

- Rückführung der kapitalisierten Gesamtentschädigung auf den jährlichen Entschädigungsbetrag bei Verwendung des ursprünglichen Zinssatzes von 4 % und Annahme eines Dauerschadens (mathematisch: Division durch den Kehrwert des Zinssatzes von 4 % = 1/0,04 = 25) und anschließender
- Division der jährlichen Gesamtentschädigung der Restfläche(n) durch die Größe des Ausgangsschlages in ha.

4.1.2 Anwendung Differenzwertmethode Beckmann / Huth

1.2.1. Programm „EBBLE“

1.2.2. Programm Deformations - Tax

Bei der Methode Beckmann/Huth und den daran angelehnten Verfahren der Programme „EBBLE“ und Deformations - Tax erfolgt die Entschädigungsermittlung getrennt nach einzelnen Schadenselementen jeweils für die Ausgangsfläche und die Restfläche(n). Die Entschädigung der eingriffsbedingten jährlichen Bewirtschaftungs-

nachteile der Restfläche(n) wird mittels einer Differenzrechnung festgestellt und abschließend kapitalisiert.
Zur Ermittlung des AAD unterbleibt die Kapitalisierung. Der festgestellte jährliche Gesamtentschädigungsbetrag der Restfläche(n) wird durch die Größe des Ausgangsschlages in ha dividiert. Die relevanten Daten können direkt aus den jeweiligen Ergebnisblättern entnommen werden:

- Schema Beckmann / Huth5[5]: Zeile 17, Jährliche Entschädigung [DM]
- Programm „EBBLE“: Zeile jährlicher Schaden der Restfläche [€/]
- Programm Deformations-Tax: Zeile 16, jährlicher Mehraufwand je Schlag [€]

4.2. Ausgangswert AU [€/ha/a]

4.2.1. Anwendung Richtwerte gemäß LandR 78, Anlage 3
Die Richtwerte enthalten mit 25 kapitalisierte Entschädigungsbeträge bei einem Zinssatz von 4 % für Hof-Feld-Fahrten in DM je km Umweg (Mehrweg) und je ha. Ihre Anwendung führt zu einer kapitalisierten Gesamtentschädigung bezogen auf die ermittelte Mehrwegeentfernung und der Größe der vom Umweg betroffenen Fläche. Die Größe der vom Umweg betroffenen Fläche entspricht der Ausgangsfläche.
Zur Ermittlung des AU bedarf es:

- Rückführung der kapitalisierten Gesamtentschädigung auf den jährlichen Entschädigungsbetrag bei Verwendung des ursprünglichen Zinssatzes von 4 % und Annahme eines Dauerschadens (mathematisch: Division durch den Kehrwert des Zinssatzes von 4 % = 1/0,04 = 25) und anschließender
- Division der jährlichen Gesamtentschädigung der Restfläche(n) durch die Größe des Ausgangsschlages in ha.

4.2.2. Anwendung Mehrwege – Tax
Die Entschädigung für den eingriffsbedingten jährlichen Mehrwegschaden wird aus der Differenz der Wegekosten zwischen der Ursprungs- und den Restflächen ermittelt und abschließend kapitalisiert.
Zur Ermittlung des AU unterbleibt die Kapitalisierung. Die festgestellten Beträge des jährlichen Mehrwegschadens je Restfläche werden summiert und dann durch die Größe des Ausgangsschlages in ha dividiert. Die relevanten Daten können direkt aus der Zeile „Mehrwegschaden jährlich gesamt“ des Ergebnisblattes entnommen werden.

5. Kalkulationsbeispiel

Die Bearbeitungsschritte, die im Rahmen des Verfahrens nach Anlage 3 zu vollziehen sind, wird anhand eines Beispielfalles vergleichbar der Nr. 7.3 in der Anlage 3, LandR 19, demonstriert. Es handelt sich um die Kalkulation einer Anschneidungsentschädigung für einen sonstigen Schlag, bestehend aus Pachtflächen.

[5] s. Heft 94, S. 20, Schriftenreihe HLBS

Bearbeitungsschritte

5.1 Erfassung der Falldaten

Für die Entschädigungsermittlung müssen die Daten aller Flurstücke des betroffenen Schlages erfaßt werden. Zu den jeweiligen Flurstücksdaten im Einzelnen zählen:

- Flächengröße im Ausgangsschlag
- Entzugsfläche
- Flächengröße im Restschlag
- Restpachtzeit

Hinweis: Im Falle eines Schlages, zu dem (auch) im Eigentum des Bewirtschafters stehende Flurstücke gehören, sind zusätzlich die jeweiligen Gesamtgrößen dieser Flurstücke zu erfassen. Dieser Schritt wird notwendig, da bei Eigentumsflächen noch zusätzliche Entscheidungen bezüglich der Anrechnung eines Vorteilsausgleiches und der Berechnung von Wirtschaftserschwernissen für verbleibende Eigentumsflächen nach Schlagauflösung zu treffen sind.

In Abhängigkeit der zur Anwendung kommenden Methode zur Ermittlung der Ausgangswerte, sind darüber hinaus Feststellungen im Hinblick auf die Bewirtschaftung des Schlages vor und nach dem Entzug zu treffen (z. B. Koordinaten von Ausgangsschlag und Restfläche(n)) vorzunehmen.

5.2 Ermittlung Ausgangswert AAD

Zunächst werden die relativen Bewirtschaftungskosten, die aus den jeweils flächenspezifischen Feldbegrenzungen resultieren (s. o. Entschädigung bei An- und Durchschnei-dung), auf dem Ausgangsschlag und auf der entzugsbedingten Restfläche kalkuliert und gegenübergestellt. Übersteigen die relativen Wirtschaftserschwernisse der Restfläche die des Schlages, multipliziert man die Differenz mit der Größe der Restfläche. Danach wird die Summe der jährlichen Wirtschaftserschwernisse der Restfläche durch die Größe des Ausgangsschlages dividiert. Das Ergebnis bildet den AAD in €/ha/a.

Bei einer z. B. hilfsweisen Anwendung der Deformations – Tax lassen sich die notwendigen Daten zur Ermittlung des AAD direkt aus den Zeilen 13 bis 16 des Ergebnisblattes entnehmen.

5.3 Festlegung der Schadensdauer

Zur Festlegung der Schadensdauer bzw. der Anzahl der Schadensjahre prüft man zuerst, wann das das letzte Bewirtschaftungsrecht an der Entzugsfläche ausläuft. Anschließend summiert man für jedes einzelne dieser Schadensjahre die Flächengrößen der vorhandenen Bewirtschaftungsrechte auf.

Rein praktisch ordnet man die vorhandenen Pachtverträge nach ihren Restpachtzeiten und addiert dann jeweils die Flächen mit übereinstimmenden Restpachtzeiten für jedes Schadensjahr. Hier kommt der Gedanke Pflugtausch zum Ansatz.

5.4 Ermittlung der Entschädigung

Der Ausgangswert wird mit der Größe der jeweils rechtlich gesicherten Nutzfläche der einzelnen Schadensjahre multipliziert.

Hinweis: Soweit auch Eigentumsflächen zum Schlag gehören, ist an dieser Stelle der jeweilige Jahresschaden gegebenenfalls um die Höhe eines berechneten Vorteilsausgleiches zu mindern.

Die ermittelten Jahresschäden werden unter Beachtung des aktuellen Zinssatzes (derzeit 2 %) auf den Bewertungsstichtag abgezinst.
Die Summe der abgezinsten Jahresschäden ergibt den Betrag der Gesamtentschädigung.

6. Tools zur Kalkulation

Es werden drei Tools vorgestellt, die nach Eingabe der Falldaten und der Ausgangswerte die Entschädigung automatisch berechnen. Die Tools sind unterschieden nach Eigentümerschlag, Pachtschlag und sonstiger Schlag (Schlag mit Eigentums- und Pachtflächen) und erleichtern den Kalkulationsablauf. Sie wurden im Jahre 2013 von der BImA entwickelt und haben sich in der Praxis bei Entschädigungsfällen in Thüringen bewährt.

Referat 2

Inanspruchnahme in großer Tiefe ohne spürbare Auswirkung – Entschädigung oder § 905 BGB

Jan Kaminski, Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz

Werden Grundstücke für den Straßenbau benötigt, werden diese in der Regel erworben oder enteignet und hier für eine angemessene Entschädigung geleistet.

Einige Inanspruchnahmen berühren jedoch die Erdoberfläche überhaupt nicht, sondern finden im Verborgenen statt. Die bisherige Nutzung des Grundstücks kann eventuell sogar ohne Einschränkungen fortgesetzt werden.

Die spektakulärste ist dabei die Untertunnelung eines Grundstücks, aber auch das Einbringen von Erdankern zur Hangsicherung oder das Verlegen von Leitungen unter einem Grundstück zählen hierzu.

§ 905 BGB lautet:

> *„Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat.“*

Dies wirft die Frage auf, wie Fälle entschädigungsrechtlich zu behandeln sind, wenn die Inanspruchnahme für den Grundstückseigentümer gar nicht spürbar wird.

Anlässlich der 7. AT 1970 wurde bereits eine Stellungnahme abgegeben, dass Tunnel, die besonders tief unter einem Grundstück verlaufen, keine Entschädigungsfolge hätten, da sich der Machtbereich des Eigentümers nicht in solche Tiefen erstrecke.

An den Ausschuss ist im Rahmen der Themenabfragen die Frage herangetragen worden, ob an dieser Auffassung festgehalten werde. Daher soll sich dieser Vortrag tiefer in das Erdreich wagen und sich mit der Frage befassen, wie § 905 Satz 2 BGB in das Entschädigungsrecht hineinwirkt.

Die Schlussfolgerung der 7. AT war klar – in einer solchen Tiefe ist das Eigentum nicht mehr im Machtbereich des Eigentümers. Neben der Folgerung, dass hierdurch keine Entschädigung zu leisten ist, müsste man konsequenterweise sogar zur Auffassung gelangen, dass es sich erst gar nicht um einen Eingriff in das Eigentum handelt.

Es gibt erwartungsgemäß einige Urteile zu § 905 BGB, von denen jedoch eines durch eine besondere Formulierung auffällt:

„Eine Duldungspflicht ergibt sich auch nicht aus § 905 Satz 2 BGB. Denn selbst, wenn man diese Vorschrift für anwendbar hält, wäre der Beseitigungsanspruch des Klägers nach § 1004 Abs.1 BGB nicht ausgeschlossen.“[6]

[6] VG München 10. Kammer, 16.07.2015, Az M 10 K 14.4227

Die Formulierung legt nahe, dass das Gericht Zweifel an der Anwendbarkeit von § 905 Satz 2 BGB hegt, ohne jedoch der Frage der Anwendbarkeit weiter nachzugehen, da der Eingriff ohnehin sehr oberflächennah erfolgt war und damit auch nach § 905 ein Ausschließungsinteresse bestanden hat. Es ging um einen öffentlich-rechtlichen Beseitigungsanspruch, den ein Grundstückseigentümer gegen die Gemeinde wegen einer Wasserleitung, die durch das streitgegenständliche Grundstück gelegt wurde, geführt hat.

§ 905 BGB ist systematisch im Zusammenhang mit anderen nachbarrechtlichen Vorschriften zu sehen.

Gemäß § 903 BGB berechtigt das Eigentum u.a., andere von jeder Einwirkung auf die Sache auszuschließen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein Grundstück nicht frei von Einflüssen und Einwirkungen von Nachbarn sein kann und somit der strenge Grundsatz aus § 903 BGB relativiert werden muss.

Dies geschieht bei Immissionen durch § 906 BGB oder bei dem Überhang von Ästen oder Wurzeln durch § 910 BGB., um nur zwei Vorschriften des Nachbarrechts zu nennen.

Hier reiht sich auch § 905 BGB ein, sodass die Systematik nahelegt, § 905 Satz 2 BGB mehr als konfliktregelnde Norm denn als Eingriffsnorm zu verstehen.

Nun ist aber das, was der eine nicht verhindern kann, nicht auch gleichzeitig die Erlaubnis für den anderen.

§ 905 Satz 2 gestattet nicht den Zugriff auf fremdes Eigentum. Derjenige, der in ein fremdes Grundstück ohne Berechtigung eingreift, bleibt Störer.

Nach § 905 Satz 2 BGB kann der Eigentümer Einwirkungen nicht verbieten, (**solange**) er an deren Ausschließung kein Interesse hat!

Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:

> Ein landwirtschaftliches Grundstück wird durch eine Leitung in 3m Tiefe in Anspruch genommen.
>
> Ein Ausschließungsinteresse des Eigentümers besteht nicht.[7]
>
> Nun stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf und die landwirtschaftliche Fläche wird zu einem Baugrundstück.
>
> Die nun eingetretene Bebaubarkeit des Grundstücks führt dazu, dass der Eigentümer ein Interesse an der Ausschließung der in 3m Tiefe verlegten Leitung hat.

[7] Vgl. VG Ansbach, 10.10.2000, AN 1 K 00.00868; LG Köln, 06.08.2013, 5 O 221/13

> Der Eigentümer kann nunmehr aus § 1004 Abs. 1 BGB gegen die Störung vorgehen. Eine Duldungspflicht im Sinne von § 1004 Abs. 2 BGB, die auf § 905 Satz 2 BGB gegründet war, besteht nicht mehr.

§ 905 Satz 2 BGB schränkt das Abwehrrecht des Eigentümers nur insoweit ein, als er kein konkretes Interesse[8]. an der Ausschließung der Einwirkung hat. Es wird ein schikanöser Rechtsmissbrauch des Eigentümers verhindert, der sich formal auf sein Eigentumsrecht beruft, ohne spürbar eingeschränkt zu sein.

Gleichwohl erstreckt sich der Machtbereich des Eigentümers auch auf große Tiefen.

Erfolgt ein hoheitlicher Zugriff auf das Grundstückseigentum, so bedarf dies gemäß Art. 14 Abs. 3 GG einer rechtlichen Grundlage.

Eingriffe in das Eigentum unterliegt dem Junktim von Art. 14 Abs. 3 GG, nach dem ein Eigentumseingriff nur gegen Entschädigung zulässig ist.

Da sich das Eigentumsrecht eben auch auf den Bereich unter der Erdoberfläche erstreckt, ist das Anlegen eines Tunnels, sowie das Einbringen von Erdankern somit grundsätzlich als Eingriff in das Eigentum zu qualifizieren.

Art. 14 Abs. 3 GG schreibt hierfür eine Entschädigung vor.

Dieses Junktim kann nicht einfachgesetzlich in Frage gestellt werden. Daher sind auch Inanspruchnahmen in großer Tiefe grundsätzlich entschädigungspflichtig.

Die Frage nach der Entschädigung von Tunneldienstbarkeiten wurde zuletzt von Herrn Grote auf der 39. AT in Trier im Jahr 2002 behandelt. Herr Grote hat hierbei eine Entschädigungssystematik aufgezeigt, die vom BGH anlässlich eines U-Bahn Baus entwickelt wurde. Die Grundstücke dort, allesamt im städtischen Bereich gelegen, erlitten durch die Inanspruchnahme spürbare Nutzungseinschränkungen.

Bei der Entschädigung war zu ermitteln, welchen Wert das Grundstück vor der Inanspruchnahme hatte und welchen Wert es nach der Inanspruchnahme hatte. Die Differenz zwischen den Werten war zu entschädigen. Dieser Systematik folgt der BGH in einer ganzen Reihe von Entscheidungen.[9]

Der BGH hat hierbei klargestellt, dass nicht jedwede denkbare zukünftige theoretische Nutzung eines Grundstücks bei der Bewertung zu berücksichtigen ist, sondern nur hinreichend konkrete Absichten und Planungen, die in absehbarer Zeit verwirklicht werden sollen.

Diese Systematik wurde in Herrn Grotes Vortrag auf Fälle von Tunnelbaumaßnahmen übertragen. Bei den Fällen, die der BGH zu entscheiden hatte, sind die Eingriffe oberflächennah erfolgt und eine Entschädigung für die Inanspruchnahme des Grundstücks nicht in Frage stand.

---

[8] BGH, Urteil vom 23. Oktober 1980 – III ZR 146/78 –, juris Einlagerung von Rohöl in 500m Tiefe
[9] BGH, Beschluss vom 28. Juni 1984 – III ZR 187/83 –, juris
BGH, Urteil vom 01. Februar 1982 – III ZR 93/80 –, BGHZ 83, 61-71
OLG Frankfurt, Urteil vom 31. März 1988 – 1 U 15/85 –, juris

Darüber hinaus sind aber auch Wertminderungen zu berücksichtigen, die über die bloße Nutzungseinschränkung hinausgehen.

Herr Grote hat in seinem Vortrag mögliche Entschädigungspositionen bei Tunneldienstbarkeiten aufgelistet, die neben den „echten“ Nutzungseinschränkungen noch zu berücksichtigen sind.

Diese sind:

- Allgemeine nicht tatsächlich begründbare Hemmungen des Marktes, solche Flächen zu kaufen
- Erhöhtes Prozessrisiko mit dem Dienstbarkeitsberechtigten bei zukünftigen Maßnahmen des Eigentümers
- Nicht auszuschließende Möglichkeit, dass bei zukünftigen baulichen Maßnahmen Konstruktionsprobleme zu lösen sind
- Unsicherheit in der Beurteilung der Vollständigkeit der konkreten Beeinträchtigung
- Die Verunzierung des Grundbuchs

Für Fälle ohne spürbare Nutzungseinschränkungen wurden bereits in den 90 er Jahren vom Gutachterausschuss Frankfurt zwei Bewertungsverfahren entwickelt, die gute Anhaltspunkte für die jeweilige Wertminderung eines Grundstücks liefern.[10] Dieses Bewertungsmodell unterscheidet zwischen Tunneln, deren Oberkante weniger als 15 m von der Erdoberfläche verläuft und den Fällen, bei denen der Abstand mehr als 15 m beträgt.

Die Entschädigung wurde auf Grundlage einer Umfrage bei 13 deutschen Großstädten mit U-Bahnen als Prozentsatz aus dem Bodenwert abgeleitet.

Verkehrswert (Bodenwert) der unterfahrenen Fläche	Wertminderung durch Unterfahrung	
300,- DM/m²	10%	= 30,- DM/m²
500,- DM/m²	8 %	= 40,- DM/m²
1.000,- DM/m²	6 %	= 60,- DM/m²
2.000,- DM/m²	5 %	= 100,- DM/m²
3.000,- DM/m²	4 %	= 120,- DM/m²
4.000,- DM/m²	3,5 %	= 140,- DM/m²
5.000,- DM/m²	3 %	= 150,- DM/m²
6.000,- DM/m²	2,66 %	= 160 DM/m²
7.000,- DM/m²	2,375 %	= 165,- DM/m²
8.000,- DM/m²	2,125 %	= 170 DM/m²
9.000,- DM/m²	1,916 %	= 172,50 DM/m²
10.000,- DM/m²	1,75 %	= 175,- DM/m²
11.000,- DM/m²	1,699 %	= 177,- DM/m²
12.000,- DM/m²	1,491 %	= 179,- DM/m²
13.000,- DM/m²	1,384 %	= 180,- DM/m²
14.000,- DM/m²	1,285 %	= 180,- DM/m²
15.000,- DM/m²	1,20 %	= 180,- DM/m²

[10] Entschädigungsermittlung bei Bahn-Unterfahrungen, Dipl. – Ing. Michael Debus, Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Frankfurt am Main, Grundstücksmarkt und Grundstückswert GuG 1/94

Bei Tiefen, die geringer als 15 m betragen, wird pro Meter weniger ein Zuschlag von 3% gewährt.

Die Untertunnelung eines Grundstücks dürfte wohl die schwerste Form des untertägigen Eingriffs darstellen.

Aber bereits das Einbringen von Stabankern stellt einen Eingriff in das Grundstück dar.
Der Eingriff ist deutlich geringer als bei einem Tunnel, gleichwohl gelten dieselben Grundsätze.

Nutzungseinschränkungen des Grundstücks sind durch eine Bewertung des Grundstücks vor und nach der Beeinträchtigung zu erfassen und zu entschädigen.

Aber auch in Fällen mit Erdankern oder Leitungen ohne spürbare Nutzungseinschränkung kommt es in der Regel zu einer Wertminderung des Grundstücks.

Hierzu hat das OLG Stuttgart ein interessantes Urteil zwischen zwei privaten Grundstückseigentümern gefällt. Es hat angenommen, dass der eine Grundstückseigentümer das Einbringen von Stabankern durch den unterliegenden Nachbarn in sein Grundstück nach § 905 Satz 2 BGB nicht verbieten kann. Gleichzeitig hat es dem duldungspflichtigen Eigentümer eine Entschädigung aus dem Gedanken des Überbaus § 910 BGB zuerkannt.[11]

Wie bei oberflächennahen Tunnelbauwerken sollte ebenfalls eine Dienstbarkeit zur Duldung der Erdanker im Grundstück angestrebt werden.

Hierzu hat Herr Friedrich bereits auf der letzten Tagung vorgetragen und insbesondere die Entschädigungsermittlung für Stabanker, mit vorübergehender Funktion, die aber dauerhaft im Grundstück verbleiben, vorgestellt. Die Entschädigungen betragen bei Tiefen von 10m bis 2 m unter die Erdoberfläche 50,- bis 500,- €.

<u>Fazit:</u>

- Die Inanspruchnahme von Grundstücken in großer Tiefe ist ein Eingriff in das Eigentum unabhängig von der Frage wie intensiv die Auswirkungen auf das Grundstück sind.
- Für den Eingriff bedarf es einer rechtlichen Grundlage in Form einer Bauerlaubnis oder einer Enteignungsentscheidung
- Der Eingriff ist auch dann zu entschädigen, wenn der Eingriff nicht zu konkreten Nutzungseinschränkungen führt.
- Da § 905 Satz 2 BGB einen Abwehranspruch des Eigentümers nur solange blockiert, bis er ein Interesse an der Ausschließung der Einwirkung hat, müssen auch Inanspruchnahmen in großer Tiefe dinglich gesichert werden.

[11] OLG Stuttgart, Urteil vom 02. Dezember 1993 – 7 U 23/93 –, juris

Referat 3

Richtlinien über den Erwerb, die Verwaltung, die Veräußerung und die Zuführung von Grundstücken der Bundesfernstraßen-verwaltung – Liegenschaftsrichtlinien – LiegR (Sachstand)

Karsten Maas, Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur

Schon vor zwei Jahren in Magdeburg habe ich zu den vorgesehenen Inhalten der LiegR Ausführungen gemacht. Die Abstimmungen insbesondere mit dem BMF hinsichtlich des Umgangs mit den Verwertungserlösen der BImA waren jedoch zeitaufwändig. Deswegen konnte erst im April dieses Jahres die Länderanhörung eingeleitet werden.

Im Rahmen dieser Länderanhörung hatten auch die Referate II B 1 (Epl. 12 (Verkehr, digitale Infrastruktur) und VIII A 1 (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Grundsatzfragen/Wirtschaftsführung/Organisation)) des BMF Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Stellungnahme des Referats II B 1 ist noch erörterungsbedürftig, erreichte uns aber leider erst letzten Freitag. Hierauf komme ich noch zum Aspekt „Zuführung entbehrlicher Grundstücke“ zu sprechen. Heute möchte ich in erster Linie nur auf die Themen eingehen, die den Schwerpunkt Ihrer Stellungahmen dargestellt haben. Sie haben natürlich auch Gelegenheit, sich zu anderen Aspekten zu äußern.

1. Erwerb von Grundstücken der BImA durch die Bundesfernstraßenverwaltung (SBV); Abschluss von Nutzungsvereinbarungen und Dienstleistungsverträgen

Der Grundstückserwerb von der BImA unterliegt prinzipiell den gleichen Grundsätzen, wie der Erwerb von sonstigen Dritten. Insbesondere findet keine Verrechnung von Verwertungserlösen und Verwaltungsaufwand statt, wie es bei der Zuführung entbehrlicher Grundstücke an die BImA vorgesehen ist. Hierfür gibt es keinen Grund, weil die BImA den SBVen keine Erstattung ihres Verwaltungsaufwandes schulden.

1.1 Reservierungsentgelt

Die Reservierung von Grundstücken der BImA basiert nicht auf entschädigungs- oder haushaltsrechtlichen Verpflichtungen der SBV. Sie erfolgt ausschließlich aus Wirtschaftlichkeits- oder Zweckmäßigkeitserwägungen. Die BImA ist allerdings an die entsprechende Anforderung der SBV gebunden, wenn kein anderweitiger vorrangiger Bundesbedarf besteht.

Die Höhe des Reservierungsentgelts orientiert sich grundsätzlich an der damit einhergehenden Nutzungseinschränkung und wird durch die Gutachterdienste der BImA ermittelt. Eine Anknüpfung an den durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Deckungsbeitrag ist gestrichen worden, da auch für anderweitig genutzte Grundstücke Reservierungsentgelte in Betracht kommen. Als Mindestbetrag berechnet die BImA 20 €/ha, wenn keine höhere Nutzungseinschränkung festgestellt werden kann.

1.2 Nutzungsvereinbarung

Soweit Grundstücke der BImA für landschaftspflegerische Maßnahmen in Anspruch genommen werden und die BImA mit der Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen betraut werden soll, kommt neben dem Eigentumserwerb auch der Abschluss einer Nutzungsvereinbarung in Betracht.

Hierfür wird noch ein Muster konzipiert, dass künftig Anlage 1 der Richtlinie wird, derzeit aber noch in Bearbeitung ist.

Die Summe aus Nutzungsentgelt und Nebenkostenpauschale soll aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung kapitalisiert werden. Hinsichtlich der Dienstleistungs- und Nutzungsvereinbarung sind unterschiedliche Kapitalisierungsfaktoren vorgesehen. Hintergrund ist, dass das kapitalisiere Nutzungsentgelt nicht den Verkehrswert übersteigen sollte.

Wenn die SBV von Dritten Flächen für LBP-Maßnahmen erworben und an die BImA übertragen hat, ist kein Nutzungsentgelt an die BImA zu entrichten.

1.3 Wertermittlung

Die SBV erwirbt die Flächen zum Verkehrswert. Die Formulierung „zum vollen Wert“ stammt aus der BHO und ist inhaltlich gleichbedeutend.

Neben dem Verkehrswert trägt die SBV auch Vermessungskosten, wenn sie noch nicht vermessene Teilflächen erwirbt. Hierzu folgt noch eine Ergänzung in der Richtlinie.

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt durch die Sachverständigen der BImA. Hierdurch entstehende Kosten werden durch die BImA getragen.

1.4 Bau- und Zustandsbeschreibung

Die BImA versichert in den Kaufverträgen, dass auf den zu übertragenden Flächen keine akuten Gefahrenstellen vorhanden sind. Sie verpflichtet sich für den Fall, dass innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren nach Besitzübergang nachträglich schon zum Zeitpunkt des Besitzübergangs vorhandene akute Gefahrenstellen erkannt werden, die zu deren Beseitigung erforderlichen Kosten zu tragen. Im Rahmen der Übergabe wird von der BImA eine abgestimmte Bau- und Zustandsbeschreibung gefertigt. Hierzu dürfen Sie in Zukunft noch präzisierende Vorgaben erwarten.

Der Begriff der „Altlasten“ in der beispielhaften Benennung möglicher Gefahrenstellen ist als zu eng betrachtet worden, da hierunter z. B. keine Kampfmittel fallen. Deshalb könnte in die Richtlinie statt dessen der Begriff „Kontaminationen“ eingefügt werden.

Für den Erwerb von Grundstücken der BImA existiert gegenwärtig kein Vertragsmuster. Ein derartiges Muster könnte für die Vertragspraxis aber sachgerecht sein und soll in Zukunft ausgearbeitet werden.

2 Erwerb von Grundstücken Dritter

2.1 Wertermittlung

Mit der Begutachtung zur Ermittlung des Verkehrswertes, der sonstigen enteignungsrechtlichen Entschädigungen und der Plausibilitätsprüfung von bereits erstellten Gutachten können die Sachverständigen (Forst, Landwirtschaft, Bau) der BImA im Rahmen ihrer personellen Kapazitäten beauftragt werden. An dieser Stelle sei betont, dass die Organisation der sachverständigen Wertermittlung - eigene Sachverständige, Auswahl des AN - der Verwaltungskompetenz der Länder unterfällt. Vorgaben durch den Bund kommen insofern nur in Betracht, wenn ein Insichgeschäft abgewickelt wird oder begründete Zweifel an dem Ergebnis einer Wertermittlung bestehen.

Zu den Grunderwerbskosten zählen auch **Maklerhonorare.** Im Rahmen der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit werden diese vom Bund getragen. Von einer entsprechenden Klarstellung in den Richtlinien wird allerdings abgesehen.

2.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Grunderwerbsplan und -verzeichnis als zu erwerbende oder als dauernd in der Nutzung zu beschränkende Flächen auszuweisen. In der Regel werden die Flächen erworben. Daneben kann selbstverständlich als milderes Mittel der Eigentumsbeeinträchtigung auch eine dingliche Sicherung durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch in Frage kommen, insbesondere wenn die Flächen weiter genutzt werden können. Als ultima ratio ist auch für A + E-Maßnahmen die Enteignung zulässig, soweit sie zur Ausführung eines planfestgestellten oder genehmigten Bauvorhabens notwendig ist und keine milderen Mittel zur Verfügung stehen.

Die Bereitschaft des Eigentümers die Unterhaltung der Fläche zu übernehmen, ist allerdings kein Entscheidungskriterium hierfür. Der Hinweis, dass ein Erwerb auch dann in Frage kommt, wenn der Eigentümer nicht bereit ist, die planfestgestellte Nutzung oder Unterhaltung der Maßnahmenfläche auf Dauer zu übernehmen, soll daher gestrichen werden

3. Vorzeitiger Grunderwerb

Die neu gefassten Regelungen zum vorzeitigen Grunderwerb unter Ziffer 3 der Richtlinien sollen dazu dienen, Verzögerungen im Planfeststellungsverfahren und damit auch in der Projektrealisierung zu vermeiden. Sie werden künftig das ARS Nr. 5/1992 vom 28.01.1992 ersetzen. Sobald eine verfestigte Planung dokumentiert ist und diese bezogen auf den Grunderwerb keine sich wesentlich unterscheidenden Varianten beinhaltet, wird die Genehmigung, wenn die Schwellenwerte nicht überschritten sind, grundsätzlich auf das Land delegiert. Da es schwieriger ist, eine später u. U. entbehrlich gewordene bebaute Fläche zu verwerten als eine unbebaute, ist der Schwellenwert bei bebauten Flächen niedriger angesetzt worden.

Neu vorgesehen ist der vorzeitige Grunderwerb auch projektunabhängig zum Zwecke künftiger Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Flächenpools). Die Regelung hierzu ordnet die sinngemäße und nicht wörtliche Anwendung der Bestimmungen für den projektspezifischen

vorzeitigen Grunderwerb an. Wenn also z. B. in Ziffer 3.3 „keine sich wesentlich unterscheidende Varianten“ verlangt werden, gilt dies für Flächenpools selbstverständlich nicht.

Um Missverständnissen auszuräumen haben wir einen Vorschlag zur Änderung von Ziffer 3.3 aufgegriffen. Ziffer 3.3 wird wie folgt geändert:

„Die Genehmigung des vorzeitigen Grunderwerbs kann von den Obersten Straßenbaubehörden der Länder bzw. den von ihnen beauftragten Behörden erteilt werden, wenn die Planung und Linienführung durch das BMVI bestimmt worden ist (Linienbestimmung bzw. Linienabstimmung). Bei Straßenbauvorhaben ohne vorherige Linienbestimmung/Linienabstimmung gilt Entsprechendes, wenn etwaige Voruntersuchungen abgeschlossen und bezogen auf den Grunderwerb keine sich wesentlich unterscheidende Varianten Gegenstand der auf Landesseite abgeschlossenen Vorplanung sind.“

4. Zuführung von entbehrlichen Grundstücken der SBV an die BImA

4.1 Grundsatz

Die unmittelbare Veräußerung von Grundstücksflächen, die für ein Straßenbauvorhaben erworben worden sind, innerhalb eines Zeitraums von 3 Jahren nach Verkehrsübergabe der Straße war in den Abgaberichtlinien vorgesehen. Eine derartige unmittelbare Veräußerung würde dem BImAG nicht gerecht werden und soll künftig nicht mehr erfolgen.

Ein schwieriges und nach wie vor kontrovers diskutiertes Thema sind die sog. gefangenen Grundstücke. Es handelt sich regelmäßig um solche Flächen, die im Zuge von Straßenbaumaßnahmen als unwirtschaftlichen Restbesitz im Sinne der Enteignungsgesetze auf Antrag der Eigentümer übernommen werden mussten. Hieraus resultieren Splitterparzellen ohne eigenständige Erschließung, die unmittelbar an die Bundesfernstraßen angrenzen. Aus dem BImAG lassen sich insofern keine Einschränkungen entnehmen. Die derzeit vorgesehene Übernahme dieser Grundstücke im Ermessen der BImA wegen der Schwierigkeiten bei der Bewirtschaftung sollte daher überdacht werden. Diese Regelung steht also noch auf dem Prüfstand.

In die Vereinbarung über die Zuführung eines Grundstückes können berechtigte Interessen der SBV an der künftigen Verwendung der zugeführten Grundstücke aufgenommen werden. Im Hinblick auf ohnehin gesetzlich bestehende Veränderungssperre sowie Anbauverbote ist der Anwendungsbereich voraussichtlich gering. Der Passus im Entwurf, der explizit auf die Verhinderung von baulichen Anlagen neben den Bundesfernstraßen abzielt, dürfte daher entbehrlich sein und kann gestrichen werden.

Auf Grundlage der im Bundeshaushaltsplan jeweils ausgebrachten Haushaltsvermerke zu den Grunderwerbstiteln sind die Erlöse der BImA aus der Verwertung der Grundstücke an die zuführende SBV auszukehren. Den Verwaltungsaufwand der BImA (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 BImAG) bestreitet die zuführende SBV aus den Verwertungserlösen.

Im Zuge der Haushaltsverhandlungen haben sich allerdings hinsichtlich der haushaltstechnischen Abbildung von Grundstücksveräußerungen im Kapitel 1201 Änderungen ergeben, die ab dem Haushaltsjahr 2020 wirksam werden:

Die bisherigen Haushaltsvermerke, die in Abweichung vom Bruttoprinzip (§ 15 BHO) die Vereinnahmung von Erlösen aus der Veräußerung von bebauten und unbebauten im Bereich der Bundesfernstraßen in den jeweiligen Ausgabetiteln zulassen, wurden in Einvernehmen mit dem BfdH des BMVI gestrichen. Statt dessen wurde hierfür ein Einnahmetitel ausgebracht. Der in Nr. 4.6 der Richtlinie vorgesehene Verweis auf die Haushaltsvermerke zur Begründung ist daher nicht mehr korrekt und entsprechend anzupassen. Ob damit weitere materiellen Änderungen oder Änderungen im Verfahren verbunden sind, ist noch zu prüfen.

Wenn wir über Verwaltungskosten sprechen, ist nicht das Verhältnis von Bund und Ländern im Rahmen der Auftragsverwaltung gemeint. Durch die Verwaltungs- und Verwertungsleistungen der BImA werden nicht die Auftragsverwaltungen entlastet, da es sich nach dem BImAG ausdrücklich nicht um eine Aufgabe der Bundesfernstraßenverwaltung handelt. Der entsprechende Abzug von den Verwertungserlösen wird also vom Bund und nicht von den Ländern getragen.

Die Abrechnung zwischen der SBV und der BImA erfolgt nach folgendem Verfahren:

Bei unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sowie Grundstücken mit vergleichbarer Wertigkeit mit einem Flächenumfang von bis zu 10 Hektar erfolgt zur Verwaltungsvereinfachung kein Wertausgleich. Welche Grundstücke eine vergleichbare Wertigkeit aufweisen, soll noch präzisiert werden. Für diese Flächenkategorie wird pauschal davon ausgegangen, dass der Grundstückswert die Verwaltungs- und Verwertungskosten nicht übersteigt.

Für andere Grundstücke gilt: Bei der Zuführung im Wege der Eigentumsübertragung ermitteln die Sachverständigen der BImA überschlägig den vollen Wert der Grundstücke. Davon sind die von der BImA zu erwartenden Verwaltungs- und Verwertungskosten pauschal abzuziehen. Den ermittelten Betrag (auszugleichender Wert) zahlt die BImA unmittelbar an die SBV unabhängig von dem Zeitpunkt der tatsächlichen Verwertung des jeweiligen Grundstücks. Die Kosten der Wertermittlung werden von der BImA getragen.

Bei der Besitzüberlassung zur unmittelbaren Veräußerung erfolgt der Wertausgleich nach dem Verkauf. Als Wert ist dabei der von der BImA erzielte Kaufpreis abzüglich der pauschal zu berücksichtigenden Verwaltungs- und Verwertungskosten anzusetzen. Die Ermittlungsgrundsätze der pauschalen Verwaltungs- und Verwertungskosten werden noch von der BImA transparent dargestellt.

In diesem Zusammenhang hat sich die Frage ergeben, wie mit Einnahmen der BImA aus Verpachtungen u. ä. umzugehen sei. Diese Einnahmen z. B von Landwirten, Wirkraft- und Solaranlagenbetreibern, Jagdgemeinschaften usw. würden schließlich aus Grundstücken resultieren, die die SBV mit Haushaltmitteln erworben hat. Im Hinblick auf § 6 Abs. 1 Satz 1 BImAG, wonach die Anstalt ihren Aufwand für die ihr nach § 2 übertragenen Aufgaben u. a. aus den Erträgen der Verwaltung des ihr übertragenen Bundesvermögens deckt, ist die Frage durchaus berechtigt. Eine Verrechnung mit dem Verwaltungsaufwand der BImA wäre aus hiesiger Sicht dennoch nicht sachgerecht, weil die BImA - anders als die Haushaltsvermerke es vorsehen - regelmäßig den Wertausgleich bereits mit der Zuführung und nicht erst zum Zeitpunkt der Veräußerung vornehmen. Dieser Vorteil ist das Äquivalent der Nutzungserträge, welche deshalb der BImA zustehen. Entsprechendes gilt für etwaige Wertsteigerungen des Grundstücks bis zur tatsächlichen Verwertung.

5. Vereinbarungsmuster

Die den Richtlinien beigefügten Anlagen sollen sukzessive vervollständigt werden. Insbesondere wird das Bedürfnis, ein Muster für den Erwerb von Grundstücken der BImA zu konzipieren, mit der BImA erörtert werden.

Eine vertragliche Dokumentation von lediglich schuldrechtlich vereinbarten Leitungsrechten ist in den Mustern vorgesehen und sollte sorgfältig praktiziert werden.

Wechselseitige Haftungsansprüche wegen einer fehlenden Dokumentation derartigen Leitungen sind allerdings schon nach den bisherigen Vereinbarungstexten ausgeschlossen.

6. Notarielle Beurkundung

Kosten der notariellen Beurkundung sind aus den Haushaltsmitteln der zuführenden Dienstelle zu bestreiten.

Hintergrund dieser Regelung war die standardmäßige Zuführung des Besitzes und nicht des Eigentums. Wenn SBV Eigentumsübertragung wünscht, sollte sie für die entstehenden Kosten aufkommen.

Da das Regel-Ausnahme-Verhältnis inzwischen geändert worden ist, bedarf diese Kostenregelung noch einer Überprüfung.

7. Fälligkeitsregelung

Eine Fälligkeitsregelung für etwaige Zahlungsansprüche fehlt in den Mustern und wird noch eingefügt.

Bei einer einvernehmlichen Veräußerung von Grundstücken, die mit Verpflichtungen für LBP-Maßnahmen belastet sind, muss zu deren Sicherung die Eintragung einer Dienstbarkeit erfolgen.

> Hierzu wurde die Frage aufgeworfen, ob eine derartige dingliche Sicherung auf Grundlage von § 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG generell - auch ohne Veräußerungsabsichten - vorzusehen ist?
>
> Antwort: Entspricht nicht der bisherigen Praxis. Flächen im Eigentum der BImA galten als gesichert wie Flächen im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung

8. Schiedsvereinbarung

Teilweise wird ein vertraglich formalisiertes Procedere für die Schlichtung von Streitfällen vorgeschlagen.

BImA präferiert Abschluss eines Schiedsvertrages über Einzelheiten eines Schiedsgerichts, falls Einigung zwischen BMVI und BMF (Ressortverfahren) nicht möglich ist. Als Schiedsgericht könnte das Bundesamt für Justiz fungieren.

BMVI steht diesem Vorschlag kritisch gegenüber, da die bisherige Praxis hierfür keine Veranlassung gegeben hat und der Verwaltungsaufwand für Vertragsparteien und das Schiedsgericht unangemessen erscheinen.

Referat 4

Aktuelle Rechtsprechung des BGH – Urteil vom 31.01.2019 (III ZR 186/17)

Dr. Susanne Arend, Bundesgerichtshof, 3. Zivilsenat

Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die im Rahmen dieser Tagung Ihr Interesse finden könnte, beschränkt sich auf eine einzige Entscheidung, die ich Ihnen vorstellen möchte.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, der unter anderem für Ansprüche auf Entschädigung wegen Enteignung zuständig ist, hat am 31. Januar 2019 unter dem Aktenzeichen III ZR 186/17 in einem Fall entschieden, der das europäische Agrarbeihilfenrecht berührt.[12]

I.

Worum ging es?

Im Fokus stand die Betriebsprämienregelung nach Art. 1 Buchst. b) und Art. 33 ff. der Verordnung (EG) Nr. 73/2009 des Rates vom 19. Januar 2009 (ABl. L 30 S. 16 ff). Diese Verordnung wurde in Deutschland nach Maßgabe des Betriebsprämiendurchführungsgesetzes vom 21. Januar 2004 (BGBl. I S. 1763) umgesetzt. Sie wurde zwar zum 31. Dezember 2013 aufgehoben. Sie ist jedoch weiterhin für Beihilfeanträge von Bedeutung, die sich auf Antragsjahre vor 2015 beziehen – weshalb der Senat sich im vorliegenden Fall, in dem es um das Antragsjahr 2011 ging, mit ihr zu beschäftigen hatte.

Die Entscheidung ist aber nicht nur für (solche) „Altfälle“ von Bedeutung:

Für Antragsjahre ab 2015 gilt die am 1. Januar 2015 in Kraft getretene Verordnung (EU) Nr. 1307/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 (ABl. L 347 S. 608 ff), die in Deutschland nach dem Direktzahlungen-Durchführungsgesetz vom 9. Juli 2014 (BGBl. I S. 897) ausgeführt wird. Mit dieser neuen Verordnung wurde die Betriebsprämie durch eine Basisprämie ersetzt. Deren Gewährung richtet sich weiterhin im Wesentlichen nach den gleichen Voraussetzungen wie die Gewährung der Betriebsprämie – weshalb die vom Senat behandelten Fragen sich nach dem neuen Recht in gleicher Weise stellen können (vgl. Engelhardt, RdL 2019, 117, 118).

Was ist die Betriebsprämienregelung?

Art. 1 Buchst. b) der Verordnung Nr. 73/2009 definierte die Betriebsprämienregelung als *„Einkommensstützungsregelung für Betriebsinhaber“*, also Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe. Als solche war sie bereits durch die Vorgänger-Verordnung (EG) Nr. 1782/2003 des Rates vom 29. September 2003 (ABl. L 270 S. 1 ff) eingeführt worden. Diese Vorgänger-

[12] Veröffentlicht unter anderem in RdL 2019 S. 124 ff.

Verordnung wiederum war Teil der von den Agrarministern der EU im Juni 2003 beschlossenen grundlegenden Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform). Die Reform zielte darauf ab, die Überproduktion im Agrarbereich zurückzuführen, die durch produktionsmengenbezogene Subventionierung und Preisunterstützungssysteme in der Vergangenheit gefördert worden war (vgl. BVerfG, Beschluss vom 14. Oktober 2008 – 1 BvF 4/05, NVwZ-RR 2009, 655), und sah dementsprechend die Einführung von weitgehend produktionsentkoppelten Beihilfen direkt für die Erzeuger vor. Die Betriebsprämie bezweckte also – wie im 23. Erwägungsgrund der Verordnung Nr. 73/2009 ausdrücklich formuliert wurde – *„der landwirtschaftlichen Bevölkerung eine angemessene Lebenshaltung zu sichern“*.

Wie wurde die Betriebsprämie gewährt?

Nach Art. 33 Abs. 1 konnte der Landwirt sie in Anspruch nehmen, wenn er über (1.) beihilfefähige Hektarflächen und (2.) Zahlungsansprüche verfügte. Beihilfefähige Hektarfläche war unter anderem nach Art. 34 Abs. 2 Buchst. a) *„jede landwirtschaftliche Fläche des Betriebs, die für eine landwirtschaftliche Tätigkeit genutzt wird“*. Zahlungsansprüche konnte der Landwirt nicht nur aufgrund erstmaliger flächenbezogener Zuweisung gemäß Art. 43 ff der Vorgänger-Verordnung Nr. 1782/2003 erhalten haben. Vielmehr konnte er auch (noch) in der Folge Zahlungsansprüche etwa nach Art. 33 Abs. 1 Buchst. b) i) und Art. 43 durch Übertragung, also insbesondere durch Kauf mit oder ohne landwirtschaftliche Flächen, erwerben. Denn nach der erstmaligen Zuweisung von Zahlungsansprüchen nach dem Betriebsprämiendurchführungsgesetz als personenbezogene Beihilfen an den Betriebsinhaber konnte dieser über sie (auch ohne eine landwirtschaftliche Fläche) verfügen und sie entweder durch Veräußerung oder durch Aktivierung auf anderen landwirtschaftlichen Flächen nutzen (vgl. BGH, Urteil vom 22. Januar 2010 – V ZR 170/08, NJW-RR 2010, 885, 886 Rn. 9). Die Zahlungsansprüche wurden damit zum selbständig handelbaren Wirtschaftsgut. Ihre Übertragung wurde bzw. wird in der Zentralen InVeKos (Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem) Datenbank (ZI-Datenbank) dokumentiert.

Die erwähnte Aktivierung von Zahlungsansprüchen war nach Art. 34 Voraussetzung für die Auszahlung der Beihilfe. Ein einzelner Zahlungsanspruch, dem ein bestimmter Geldbetrag zugewiesen war – im vorliegenden Fall 298,85 € – konnte für je einen Hektar (oder einen Bruchteil von einem Hektar) bewirtschafteter Fläche aktiviert werden. Aktiviert wurden die Zahlungsansprüche, indem sie auf bestimmte beihilfefähige Hektarflächen bezogen in den jährlich zu stellenden Beihilfeantrag eingestellt wurden. Die insgesamt auszuzahlende Beihilfe ergab sich nach Aktivierung aus dem Multiplikationsprodukt von Betrag je Zahlungsanspruch und beihilfefähiger Hektarfläche.

II.

Welcher Sachverhalt lag der Entscheidung zugrunde?

Um den Verlust dieser Aktivierungsmöglichkeit infolge des Entzugs von landwirtschaftlichen Flächen aus der Bewirtschaftung ging es in dem vom Senat entschiedenen Fall. Dort begehrte der Antragsteller, ein Landwirt, eine Entschädigung wegen entgangener Betriebsprämien nach der Verordnung Nr. 73/2009.

Zugrunde lag ein – durch den Bau oder Ausbau einer Eisenbahnlinie veranlasstes – Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach §§ 87 ff. Flurbereinigungsgesetz (FlurBG). Ein solches kann nach § 87 Abs. 1 Satz 1 FlurGB durchgeführt werden, wenn durch eine aus besonderem Anlass zulässige Enteignung ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden und der den Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt oder Nachteile für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen entstehen, vermieden werden sollen. Dabei können nach § 88 Nr. 3 Satz 1 iVm. § 36 FlurBG vorläufige Anordnungen erlassen werden, durch die der Besitz oder die Nutzung betroffener Grundstücke oder die Ausübung anderer Rechte geregelt werden. Für die infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile hat der Träger des Unternehmens dem Berechtigten nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurBG Entschädigung in Geld zu leisten, soweit – was hier nicht der Fall war – die entstandenen Nachteile nicht durch die vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen ausgeglichen werden.

Im vorliegenden Fall war dem Antragsteller zwischen Oktober 2007 und November 2010 durch vorläufige Anordnungen der Besitz von (aufgerundet) insgesamt 15,47 Hektar landwirtschaftlicher Fläche zugunsten der DB Netz AG und der DB Energie GmbH entzogen worden. Er war bzw. ist Eigentümer dieser ihm aus der Bewirtschaftung entzogenen Grundstücke, die er ohne Zahlungsansprüche erworben hatte, sowie weiterer, von ihm nach wie vor genutzter landwirtschaftlicher Flächen. Sämtliche Zahlungsansprüche, über die er im Wirtschaftsjahr 2011 verfügte, konnte er für die von ihm weiterhin bewirtschafteten Grundstücke aktivieren. Hierfür wurden ihm 298,85 € pro aktiviertem Zahlungsanspruch ausgezahlt. Vom Erwerb weiterer Zahlungsansprüche sah er – nach seinem Vorbringen aus Gründen der Schadensminderung – ab. Denn die an sich beihilfefähigen weiteren Flächen von 15,47 Hektar konnte er aufgrund der vorläufigen Besitzentziehung nicht mehr landwirtschaftlich nutzen, weshalb er Zahlungsansprüche für diese Flächen, selbst wenn er sie erworben hätte, nicht mehr hätte aktivieren können.

Bei der Bemessung der Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurBG setzte die Flurbereinigungsbehörde durch gesonderten Teilentschädigungsbescheid die Entschädigung für aufgrund des Flächenentzugs nicht aktivierte Zahlungsansprüche für das Wirtschaftsjahr 2011 auf 0 € fest. Der Antragsteller habe alle Zahlungsansprüche aktivieren können, über die er verfügt habe. Eine darüber ausgehende Entschädigung werde nicht gewährt.

Hiergegen wandte sich der Antragsteller mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach § 88 Nr. 7 Satz 1 FlurBG iVm. § 22 Abs. 4 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), § 39 Abs. 1 und 2 Enteignungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (EnteigG LSA) und §§ 217 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Er begehrte für die betroffenen Flächen unter Abzug fiktiver Kosten für den Erwerb von Zahlungsansprüchen in Höhe von jeweils 60 € eine Entschädigung von 3.694,22 € (15,4667 Hektar x 238,85 € [298,85 € - 60 €]). Hierzu behauptete er, dass er für die gesamten entzogenen Flächen Zahlungsansprüche über die ZI-Datenbank hätte erwerben und sodann aktivieren können, da ein Angebot von verkaufswilligen Landwirten bestanden habe. Darauf, dass er die Zahlungsansprüche tatsächlich nicht erworben habe, komme es nicht an.

Das Landgericht – Kammer für Baulandsachen – wies den Antrag zurück. Die hiergegen gerichtete Berufung des Antragstellers zum Oberlandesgericht – Senat für Baulandsachen blieb ohne Erfolg. Die Vorinstanzen verneinten die Frage, ob der Verlust der Aktivierungs-

möglichkeit von erst noch zu erwerbenden Zahlungsansprüchen zu den nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurBG entschädigungspflichtigen Nachteilen gehöre. Allerdings ließ das Oberlandesgericht zur abschließenden Klärung dieser Frage durch den Bundesgerichtshof die Revision zu.

III.

Wie entschied der Senat?

Anders als die Vorinstanzen bejahte der Senat die Frage. Er verwies die Sache an das Oberlandesgericht zurück, da noch Feststellungen zu streitigen Tatsachen nachzuholen waren. Zunächst war zu klären, ob es dem Antragsteller im maßgeblichen Zeitraum tatsächlich möglich gewesen wäre, Zahlungsansprüche für die entzogenen Flächen zuzukaufen. Sodann waren gegebenenfalls die entschädigungsmindernd zu berücksichtigenden Anschaffungskosten hierfür zu ermitteln.

Welche Überlegungen sind für die Entscheidung von Bedeutung?

Anspruchsgrundlage für den geltend gemachten Entschädigungsanspruch ist § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurBG, wobei sich die Geldentschädigung für Nachteile einer vorläufigen Anordnung gemäß § 88 Nr. 6 Satz 1 FlurBG nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz richtet – hier also nach § 21 Abs. 5 und § 22a AEG iVm. § 31 Abs. 4 Satz 1 EnteigG LSA.

Die Geldentschädigung für Nachteile einer vorläufigen Anordnung gemäß § 88 Nr. 3 Satz 3 und Nr. 6 Satz 1 FlurGB, ist mit der Neufassung dieser Vorschriften im Jahre 1976 ihrem Wesen nach rechtlich **als Enteignungsentschädigung ausgestaltet** worden und **auf den konkreten Nutzungsentgang beschränkt** (vgl. Senat, Urteil vom 17. November 1983 – III ZR 127/82, BGHZ 89, 69, 73).[13] Sie kann – was hier geschehen ist – durch gesonderten Verwaltungsakt der Flurbereinigungsbehörde festgesetzt werden (vgl. Wingerter/Mayr, FlurBG, 10. Aufl., § 88 Rn. 16). Ein Substanzverlust ist dagegen erst mit der endgültigen Zuweisung im Flurbereinigungsplan nach § 88 Nr. 5 FlurBG auszugleichen (vgl. Senat, Urteil vom 17. November 1983, aaO S. 75; Wingerter/Mayr, aaO).

Ob – was vorliegend allein zweifelhaft war – ein entschädigungsfähiger Nutzungsausfall vorliegt, ist unter tatsächlichen und rechtlichen Aspekten zu prüfen. Dabei sind zunächst die tatsächliche Nutzung des Grundstücks im Zeitpunkt der Inanspruchnahme sowie der mutmaßlich vom Betroffenen daraus nachhaltig erzielbare Erlös und sodann **alle weiteren wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, von denen der Betroffene ernstlich hätte Gebrauch machen können**, zu berücksichtigen (vgl. Senat, Urteil vom 24. November 1975 – III ZR 113/73, VerwRspr 1976, 810, 811 f). Ergibt sich danach in tatsächlicher Hinsicht ein Nutzungsausfall, ist dieser – entsprechend der Natur des Anspruchs als Enteignungsentschädigung – in rechtlicher Hinsicht erstattungsfähig, wenn er Folge eines Eingriffs in eine **durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Rechtsposition** ist. Dem Eigentumsschutz unterfällt dabei nicht nur das landwirtschaftliche Grundstück selbst, sondern auch der landwirtschaftliche Betrieb als eine Organisation persönlicher und sachlicher

[13] Vorher handelte es sich um einen Härteausgleich, der nicht als Enteignungsentschädigung gewertet wurde, vgl. Senat, Urteil vom 17. November 1983 aaO mwN.

Mittel iS eines **eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs** (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteile vom 30. September 1976 – III ZR 149/75, BGHZ 67, 190, 191 f und vom 13. Dezember 2007 – III ZR 116/07, BGHZ 175, 35, 41 Rn. 24). Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb ist in entschädigungsrechtlich relevanter Weise betroffen, wenn in den Betrieb als wirtschaftlichen Organismus eingegriffen und damit das ungestörte Funktionieren dieses Organismus unterbunden oder beeinträchtigt wird, der Betriebsinhaber also gehindert wird, von dem Gewerbebetrieb den bestimmungsgemäßen Gebrauch zu machen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Juni 1990 – III ZR 74/88, BGHZ 111, 349, 355 f).

Nach diesen Maßstäben lag ein entschädigungsfähiger Nutzungsentzug vor. Zu den wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten, von denen der Antragsteller ernstlich hätte Gebrauch machen können, gehörte nicht nur die der Erzielung von Erntegewinnen aus der Bewirtschaftung der entzogenen Flächen – wofür übrigens eine Entschädigung zu keiner Zeit in Streit stand. Ihm entging auch die Möglichkeit, eine Betriebsprämie durch die Aktivierung von Zahlungsansprüchen zu erhalten.

Diese Möglichkeit hat der Senat als eine grundsätzlich durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte und damit entschädigungsfähige Rechtsposition angesehen. Maßgeblich hierfür war der bereits dargestellte Zweck der Betriebsprämienregelung als verlässliche und stete – weil von der Produktion entkoppelte – Einkommensergänzung für bäuerliche Betriebe, auf die Landwirte oftmals existenziell angewiesen sind. Dabei hat der Senat auch darauf abgestellt, dass Zahlungsansprüche nach der Betriebsprämienregelung einen erheblichen Wertbestandteil des bäuerlichen Betriebs bilden und dementsprechend bei dessen betriebswirtschaftlicher Bewertung berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. April 2010 – BVerwG 9 A 13.08, BVerwGE 136, 332, 341). Die Möglichkeit, über eine Aktivierung von Zahlungsansprüchen eine Betriebsprämie nach der Verordnung Nr. 73/2009 zu erhalten, ist damit prinzipiell ein nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurBG erstattungsfähiger geldwerter Vorteil.

Den Einwand der Flurbereinigungsbehörde, dass sich aus Art. 14 Abs. 1 GG eine verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsposition auf Beibehaltung einer Subvention in der Regel nicht ergebe, hat der Senat im vorliegenden Fall für nicht einschlägig gehalten.

Zwar geht das Bundesverfassungsgericht davon aus, dass **Subventionen** – mit bestimmten Einschränkungen – **grundsätzlich nicht dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG unterfallen** (st. Rspr., vgl. nur BVerfG, Beschlüsse vom 13. Mai 1986 – 1 BvR 99/85 und 461785, juris Rn. 42 ff und vom 3. Juli 2001 – 1 BvR 2337/00, NVwZ 2002, 197 f). Subventionen hat es nur dann in den Schutz der Eigentumsgarantie einbezogen, wenn sie eine dem Eigentum vergleichbare Rechtsstellung des Empfängers begründen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 13. Mai 1986, aaO Rn. 44 ff). Dabei kann es etwa darauf ankommen, ob und inwieweit sich die Rechtsstellung des Begünstigten als Äquivalent eigener Leistung erweist oder auf staatlicher Gewährung beruht (bei ausschließlich staatlicher Gewährung jedenfalls kein Eigentumsschutz, vgl. BVerfG, Beschluss vom 13. Mai 1986, aaO Rn. 44 ff) oder durch die Subvention ein besonderer Vertrauenstatbestand geschaffen worden ist, der ihn zu bestimmten Investitionen veranlasst hat (vgl. Senat, Urteil vom 31. Januar 1966 – III ZR 127/64, BGHZ 45, 83, 87 f). Diese Rechtsprechung bezieht sich aber nur auf die Abschaffung oder Reduzierung von Subventionen durch eine Änderung von Gesetzen oder Satzungen, nicht aber auf den Verlust eines Beihilfeanspruchs **bei unveränderter Rechtslage durch einen Einzelzugriff**. Auch das von der Flurbereinigungsbehörde ins Feld geführte Urteil des Senats für Landwirtschaftssachen des Bundesgerichtshofs vom 24. November 2006 (LwZ 1/06, NJW-RR 2007,

1279) sagt nichts Anderes. Dort ging es um die Frage, ob die einem Pächter zustehenden Zahlungsansprüche nach dem Pachtende auf den Verpächter zu übertragen sind. Der Landwirtschaftssenat hat zwar ausgeführt, ein Anrecht auf den Bezug von Subventionen aus öffentlichen Haushalten sei weder Bestandteil der Berufsfreiheit noch der Eigentumsgarantie. Er hat sich dabei aber auf den in NVwZ 2002, 197 veröffentlichten Beschluss des Bundesverfassungsgerichts bezogen. Daraus folgt, dass auch mit dieser Aussage nur der fehlende grundrechtliche Schutz von Subventionen gegen Änderungen der Rechtslage durch Eingriffe des Gesetz- oder Satzungsgebers gemeint ist.

Der hier in Rede stehende Entschädigungsanspruch dafür, dass dem Antragsteller – bei unveränderter Rechtslage – aufgrund des vorläufigen Besitzentzugs die Möglichkeit einer Aktivierung von Zahlungsansprüchen verloren gegangen ist, ist Folge eines Einzelzugriffs, nämlich einer Inanspruchnahme ausschließlich seines Grundstücks, und damit eines **Sonderopfers** im Sinne der Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs (Beschluss des Großen Senats für Zivilsachen vom 10. Juni 1952 – GSZ 2/52, BGHZ 6, 270, 279 f):

„Bei der Enteignung handelt es sich nicht um eine allgemeine und gleichwirkende, mit dem Wesen des betroffenen Rechts vereinbare inhaltliche Bestimmung und Begrenzung des Eigentumsrechts, sondern um einen gesetzlich zulässigen zwangsweisen staatlichen Eingriff in das Eigentum, sei es in der Gestalt der Entziehung oder der Belastung, der die betroffenen Einzelnen oder Gruppen im Vergleich zu anderen ungleich, besonders trifft und sie zu einem besonderen, den übrigen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt, und zwar zu einem Opfer, das gerade nicht den Inhalt und die Grenzen der betroffenen Rechtsgattung allgemein und einheitlich festlegt, sondern das aus dem Kreise der Rechtsträger Einzelne oder Gruppen von ihnen unter Verletzung des Gleichheitssatzes besonders trifft. Der Verstoß gegen den Gleichheitssatz kennzeichnet die Enteignung. Gerade um ihn wieder auszugleichen, fordert die Enteignung eine diesen Ausgleich gewährleistende Entschädigung des Enteigneten, während die alle gleich treffende allgemeine inhaltliche Begrenzung des Eigentums keine Entschädigung fordert. Das ist der richtige und deswegen durchaus beizubehaltende Grundgedanke der reichsgerichtlichen Rechtsprechung über die Enteignung als Einzeleingriff. Diese Rechtsanschauung bestimmt – entgegen zahlreichen erhobenen Angriffen – die Enteignung gerade nicht nach einem formalen Maßstab. Sie liefert im Gegenteil den einzig zutreffenden, durchaus inhaltlich bestimmten Maßstab für die Enteignung, nämlich ihren Charakter als erzwungenes, ungleich treffendes Sonderopfer für die Allgemeinheit.“

Dementsprechend war bzw. ist die am vorliegenden Verfahren beteiligte Flurbereinigungsbehörde in – soweit ersichtlich – Übereinstimmung mit der entschädigungsrechtlichen Praxis (vgl. Wilbat, Referat: „Berechnung der Erwerbsverlustentschädigung nach der EU-Agrarreform“, 44. Arbeitstagung) und der oberlandesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. Thüringer OLG, Senat für Baulandsachen, Urteil vom 19. März 2013 – Bl U 570/11, juris Rn. 37[14]) davon ausgegangen, dass – neben Erntegewinnen – auch **dem Betroffenen bereits zustehende Zahlungsansprüche** jedenfalls entschädigungsfähig sind.

Neu und umstritten war also nur die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen auch **Zahlungsansprüche, über die der Betroffene noch nicht verfügt**, entschädigungsfähig

[14] In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatte sich der Unternehmensträger in zwei Instanzen erfolglos gegen die von der Flurbereinigungsbehörde festgesetzte Entschädigung von Zahlungsansprüchen gewandt, über die der betroffene Landwirt bereits aufgrund Zuweisung verfügte. Seine Revision war zurückgenommen worden.

sind. Deren Entschädigung war im vorliegenden Fall – anders als das BG meinte – nicht deshalb ausgeschlossen, weil der betroffene Landwirt sämtliche Zahlungsansprüche, über die er tatsächlich verfügte, auch aktivieren konnte, während er weitere Zahlungsansprüche nicht besaß.

Die Enteignungsentschädigung ersetzt den wirtschaftlichen Wert, den das entzogene Grundstück oder der in Anspruch genommene Gewerbetrieb tatsächlich im Zeitpunkt des Eingriffs hatte. Rechtlich nicht gesicherte Chancen, Aussichten oder wirtschaftliche Interessen finden dabei keine Berücksichtigung (st. Rspr. vgl. nur Senat, Urteile vom 29. November 1965 – III ZR 34/65, NJW 1966, 497; vom 18. September 1986 – III ZR 83/85, BGHZ 98, 341, 351 f und vom 14. April 2011 – III ZR 30/10, BGHZ 189, 231 Rn. 35 mwN). Etwas Anderes gilt nur dann, wenn die Verwirklichung von (Gewinn-)Chancen so sicher unmittelbar bevorstand, dass sie sich bereits als wertbildende Faktoren auswirkten. Denn dann wird nicht bloß ein hypothetischer Vorteil entschädigt, sondern ein dem Grundstück oder Betrieb anhaftender Mehrwert (vgl. nur Senat, Urteil vom 29. November 1965 aaO S. 497 f und vom 11. Oktober 2007 – ZR 298/06 – BGHZ 174, 25 Rn. 11). Das ist der Fall, wenn infolge des hoheitlichen Zugriffs naheliegende Nutzungsmöglichkeiten entfallen, deren Verwirklichung sich in greifbarer Nähe befand.

Nach diesen Maßstäben war die Möglichkeit, Zahlungsansprüche zu aktivieren, im vorliegenden Fall nicht lediglich eine rechtlich ungesicherte Chance. Der Antragsteller hatte zum Zeitpunkt des Besitzentzugs – unter der Voraussetzung, dass er die gesetzlich normierten tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Voraussetzungen hierfür erfüllte – einen unentziehbaren, einklagbaren Anspruch auf Betriebsprämien für die von ihm bewirtschafteten Flächen. Das Anrecht auf Auszahlung dieser Beihilfe war daher ein im Betrieb bereits wirkender, rechtlich geschützter Wert, der schon so weit verfestigt war, dass er als Nutzungsausfall zu entschädigen war.

Das gilt ungeachtet dessen, dass der Antragsteller zum Zeitpunkt des hoheitlichen Zugriffs über keine freien Zahlungsansprüche verfügte, die er für die entzogenen Flächen hätte aktivieren können. Unter der – nach Zurückverweisung noch zu klärenden – Voraussetzung, dass er die notwendigen Zahlungsansprüche zu wirtschaftlich vernünftigen Konditionen hätte erwerben können, war nach dem regelmäßigen und sogar naheliegenden Verlauf der Dinge davon auszugehen, dass er sie auch erworben hätte. Denn die Inanspruchnahme von Agrarsubventionen ist ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung landwirtschaftlicher Betriebe und vielfach zu deren Existenzsicherung notwendig. Es ist daher für ihre Inhaber zwingend geboten, zu erlangende Beihilfen zu beantragen und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen ggf. zu schaffen.

Dem Antragsteller konnte auch nicht entgegengehalten werden, dass er in Kenntnis des Besitzentzugs von dem Erwerb von Zahlungsansprüchen für die betroffenen Flächen absah Ein solcher Zukauf hätte – wäre man dieser Rechtsaufassung der beteiligten Flurbereinigungsbehörde gefolgt – nicht mehr seinen eigentlichen Zweck erfüllt, Fördergelder zu erlangen, sondern allein dazu dienen können, die Voraussetzungen einer Entschädigung für entgangene Subventionen sicherzustellen. Dies widerspräche der auch im Enteignungsentschädigungsrecht in entsprechender Anwendung des § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB bestehenden Obliegenheit des Anspruchsinhabers, die zu entschädigende Einbuße gering zu halten (vgl. nur Senat, Urteil vom 29. März 1971 – III ZR 98/69, BGHZ 56, 57, 64 ff). Danach müsste nämlich ein Landwirt Zahlungsansprüche, die infolge eines Flächenentzugs frei geworden sind, ent-

weder für andere ihm gehörende Flächen nutzen oder sie – falls das nicht möglich ist – veräußern. Keinesfalls aber dürfte er zusätzliche Zahlungsansprüche für die in Anspruch genommenen Flächen erwerben, weil dadurch seine zu entschädigende Einbuße vergrößert würde.

Referat 5

Unternehmensflurbereinigung

Wolf-Dieter Friedrich, DEGES

1. Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG

1.1 Voraussetzungen

Insbesondere bei der Umsetzung von großen Straßenbauvorhaben, wie z.B. dem Neubau von Bundesfernstraßen, hat die Unternehmensflurbereinigung erhebliche Bedeutung.

Diese kann eingeleitet werden, wenn die Enteignung für umfangreiche Großbauvorhaben zulässig ist (z. B. der Neubau von Bundesfernstraßen gemäß § 19 FStrG), ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden (Flächenbedarf i. d. R. größer als 5 Hektar), der durch das Bauvorhaben entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden (um z. B. Existenzgefährdungen zu vermeiden) oder die durch das Unternehmen hervorgerufenen Nachteile für die allgemeine Landeskultur (wie z. B. Durchschneidungen) vermieden werden sollen und ein Planfeststellungsverfahren oder ein entsprechendes Verfahren eingeleitet wurde. Schließlich bedarf es eines Antrags der Enteignungsbehörde.

Die Unternehmensflurbereinigung dient in erster Linie der Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens. Wir treffen im Zuge unserer Baumaßnahmen jedoch auch auf Regelflurbereinigungsverfahren.

Kann somit nicht auch ein Regelflurbereinigungsverfahren die Umsetzung von öffentlichen Bauvorhaben unterstützen?

1.2 Verfassungsrechtliche Abgrenzung zur Regelflurbereinigung nach §§ 1, 37 FlurbG

1.2.1 Regelflurbereinigung keine Enteignung

Wie unterscheidet sich die Regelflurbereinigung von der Unternehmensflurbereinigung? Es handelt sich bei der Regelflurbereinigung nach §§ 1, 37 FlurbG um eine Inhaltsbestimmung des Eigentums und keine Enteignung. Sie ist 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, so den Eigentümern, die regelmäßig besser zu bewirtschaftende Grundstücke als gerechten Ausgleich erhalten. Die Regelflurbereinigung ist daher Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG (sh. Beschluss des BVerfG vom 22.5.2001, NVwZ 2001, 1023).

1.2.2 Umsetzung von öffentlichen Baumaßnahmen auch durch Regelflurbereinigung?

Nach § 40 Satz 1 FlurbG kann Land in verhältnismäßig geringem Umfang für öffentliche Anlagen, wie z. B. Straßen im Regelflurbereinigungsverfahren bereitgestellt werden. Ein Anspruch des Baulastträgers auf Zuteilung der benötigten Flächen besteht in der Regelflurbereinigung allerdings nicht. Die Flächen für öffentliche Anlagen haben die Flurbereinigungsteilnehmer durch Landabzüge nach § 47 FlurbG (nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes) aufzubringen. Bei den Abzügen von verhältnismäßig geringem Wert handelt es sich um eine Sozialbindung des Eigentums und keine Enteignung. Sie sind Ausgleich für die Werterhöhung, die die Grundstücke der Teilnehmer z. B. durch eine bessere Erschließung erfahren. Um den Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit des Flächenumfangs zu genügen, dürfen deshalb nur kleinere Straßenbaumaßnahmen, wie Kurvenbegradigungen oder der Bau von Radwegen einbezogen werden. Für den Ausbau einer Autobahn dürfte dies wohl nur dann gelten, wenn Ersatzflächen durch den Baulastträger aufgebracht werden, damit jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert abgefunden werden kann. Als Maßstab für den verhältnismäßig geringen Umfang gilt das Verhältnis zwischen dem Wert der bereitzustellenden Fläche für die öffentliche Anlage und dem Wert der Gesamtfläche des Flurbereinigungsverfahrens.

Auch wenn die Regelflurbereinigung gemäß § 37 Abs. 2 FlurbG die Aufgabe hat, den Belangen des öffentlichen Verkehrs Rechnung zu tragen, würde der Flächenbedarf für den Neubau einer Autobahn das zulässige Maß übersteigen und dem Sinn und Zweck der Regelflurbereinigung widersprechen.

Es können demzufolge auch in der Regelflurbereinigung Flächen für Straßen bereitgestellt werden, sofern es sich um kleinere Straßenbaumaßnahmen handelt (vgl. Nr. 8 der 39. AT sowie Anlagen 1 und 2 zur 16. AT).

1.3 Verfassungsrechtliche Einordnung der Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff FlurbG

1.3.1 Unternehmensflurbereinigung ist Enteignung

Das Aufbringen von Land in großem Umfang ist dem Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach §§ 87, 88 FlurbG zugewiesen. Im Gegensatz zur gemeinnützigen Regelflurbereinigung dient die Unternehmensflurbereinigung in erster Linie der Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens, d. h. der Beschaffung von Grundstücken für den Unternehmensträger. Die Unternehmensflurbereinigung dient nicht dem Interesse der Beteiligten und ist somit fremdnützig. Nach dem Boxberg-Urteil des Bundesverfassungsgerichts ist dieser Zweck kennzeichnend für eine Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG (Urteil des BVerfG vom 24.3.1987, DVBl 1987, 466). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Unternehmensflurbereinigung auch Eigentümer von Grundstücken enteignungsbetroffen sind, die außerhalb des eigentlichen Vorhabensgebietes liegen, die aber im Rahmen der solidarischen Aufbringung der für das Vorhaben benötigten Grundstücke einen Landabzug hinnehmen müssen. Auch sie müssen den Zugriff auf ihr Grundstück zur Verwirklichung eines dem öffentlichen Interesse dienenden Vorhabens dulden.

Für die Beurteilung der Unternehmensflurbereinigung als Enteignung ist es ohne Belang, ob und in welchem Umfang eine Landabfindung stattfindet. Das gilt auch dann, wenn die Landabfindung ohne Flächenabzug erfolgt, denn die Eigentumsgarantie sichert den konkreten Bestand in der Hand des Eigentümers. Die Frage der Landabfindung betrifft demgegenüber Art und Ausmaß der nach Art. 14 Abs. 3 Satz 2 und 3 GG gebotenen Entschädigung (so BVerwG, Urteil vom 29.1.2009, BVerwGE 133, 118 und Urteil des OVG Lüneburg vom 25.4.2013, Fundstellen juris, RdL 2013, 217). Die Unternehmensflurbereinigung ist gekennzeichnet durch den staatlichen Zugriff auf den konkreten Eigentumsbestand und somit eine Enteignung, unabhängig davon, ob die betroffenen Eigentümer eine gleichwertige Landabfindung ohne Flächenabzug erhalten (so auch Schwantag/Wingerter, Flurbereinigungsgesetz, 8. Auflage, Vorb. zu ff 87-90, Rd.Nr. 2 sowie Nr. 8 der 39. AT).

Da die für das Unternehmen benötigten Flächen von den Teilnehmern durch anteilige Landabzüge nach § 88 Nr. 4 FlurbG aufgebracht werden müssen, hat in der Unternehmensflurbereinigung – im Unterschied zur Regelflurbereinigung – kein Teilnehmer Anspruch auf wertgleiche Abfindung nach § 44 FlurbG (BVerwG, Urteil vom 24.4.1970, RdL 1970, 211 = RzF 107 zu § 87 Abs. 1, Schwantag/Wingerter a.a.O., § 87, Rd.Nr. 9). Anders als in der Regelflurbereinigung hat der Unternehmensträger jedoch einen Anspruch auf Zuteilung der planfestgestellten Flächen und auf eine vorläufige Besitzregelung nach § 88 Nr. 3 i. V. m. § 36 FlurbG.

1.4 Kombiniertes Verfahren

Dieses Verfahren kann gleichzeitig nach §§ 1, 37 und nach §§ 87ff. FlurbG angeordnet werden, wenn die Voraussetzungen für beide Verfahrenszwecke vorliegen (s. BVerwG, Urteil vom 14.12.2005, RdL 2006, 132 = DVBl 2006, 842; BayVgH, Urteil vom 18.3.1976, AgrarR 1977, 118; Schwantag/Wingerter, a.a.O. § 8 Rd.Nr. 30 mit weiteren Fundstellen). Für die Gebietsabgrenzung müssen sowohl die Voraussetzungen der Unternehmensflurbereinigung als auch die der Regelflurbereinigung erfüllt werden. Die kombinierten Verfahren bergen allerdings die Gefahr, die Verfahrensdauer zu verlängern, z. B. weil Ortslagen einbezogen werden oder mit vermehrten Widersprüchen zu rechnen ist.

Es ist aber möglich, in einem reinen Unternehmensflurbereinigungsverfahren (also ohne Durchführung eines kombinierten Verfahrens) auch die Ziele der Regelflurbereinigung zu verwirklichen (z. B agrarstrukturelle Verbesserungen). In diesem Fall müssen die Voraussetzungen für die Anordnung eines Regelflurbereinigungsverfahrens nicht vorliegen. Die Ziele für eine Regelflurbereinigung dürfen allerdings nicht im Vordergrund stehen. Die Gebietsabgrenzung richtet sich ausschließlich nach dem Verfahrenszweck der Unternehmensflurbereinigung. Die mit agrarstrukturellen Verbesserungen verbundenen Kosten dürfen nicht dem Unternehmensträger angelastet werden.

1.5 Häufig wiederkehrende Probleme

1.5.1 Versuche eines freihändigen Grunderwerbs

Nach 87 Abs. 1 FlurbG setzt die Einleitung eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens voraus, dass die Enteignung nach dem für das Unternehmen geltenden Fachrecht zulässig ist. Rechtsgrundlage für Bundesfernstraßen ist § 19 FStrG (für Betriebsanlagen der Eisenbahn § 22 AEG). Danach ist die Enteignung zur Ausführung eines planfestgestellten Vorhabens zulässig, d. h. für die Zulässigkeit der Enteignung muss ein bestandkräftiger oder sofort vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss (bzw. Plangenehmigung) vorliegen. Das Flurbereinigungsverfahren kann allerdings bereits mit Einleitung des Planfeststellungsverfahrens angeordnet werden. Zu diesem Zeitpunkt steht aber noch nicht fest, welche Flächen für den Unternehmer benötigt werden. Für die Anordnung der Unternehmensflurbereinigung reicht es daher aus, die besonderen Enteignungsvoraussetzungen nur in genereller und nicht einzelfallbezogener Sicht zu prüfen. Die Enteignung muss nur dem Grunde nach zulässig sein. Die Enteignungsbehörde hat daher nicht für die betroffenen Einzelgrundstücke die Zulässigkeit zu prüfen. Die konkreten Voraussetzungen nach den jeweiligen Landesenteignungsgesetzen werden durch die Regelungen der §§ 87 ff FlurbG ersetzt. Der Vollzug der Enteignung erfolgt im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung. Damit muss sich der Antragsteller – wie nach den Landesenteignungsgesetzen vorausgesetzt – vor der Einleitung eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens nicht ernsthaft um den freihändigen Grunderwerb zu angemessenen Bedingungen bemüht haben. Der Versuch eines einvernehmlichen Erwerbs der Bedarfsflächen muss stattdessen bis zur Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans oder der vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG, d. h. vor der Landabfindung unternommen werden (sh. BVerwG, Urteil vom 6.7.1989, BVerwGE 82, 205). Dies gilt auch dann, wenn die Anordnung der Unternehmensflurbereinigung nach Unanfechtbarkeit des Planfeststellungsbeschlusses erfolgt (s. BVerwG, Urteil vom 21.10.2009, C 9.08 und Nr. 1 der 46. AT).

1.5.2 Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes

Die §§ 87 ff. FlurbG enthalten keine Vorschriften über eine unmittelbare Begrenzung des Flurbereinigungsgebietes. Es finden sich jedoch Grundlagen im Flurbereinigungsrecht, die bei der Abgrenzung zu berücksichtigen sind. So ist nach § 7 Abs. 1 Satz 2 FlurbG und nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts das Flurbereinigungsgebiet durch die Flurbereinigungsbehörde so zu begrenzen, dass der Zweck der Flurbereinigung (wie die Verteilung des Landverlustes auf einen größeren Kreis von Eigentümern und die Abwendung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur) möglichst vollkommen erzielt wird (sh. BVerwG, Urteile vom 21.10.2009, BVerwGE 135, 110 und vom 6.7.1989 BVerwGE 82, 205, Schwantag/Wingerter a.a.O. § 87 Rd.Nr. 24). Dies spricht für die Ausweisung von großen Flurbereinigungsgebieten.

Andererseits ist bei der Begrenzung zu beachten, dass es sich bei der Unternehmensflurbereinigung gegenüber einer Einzelenteignung grundsätzlich um das mildere Mittel handelt. Da die Unternehmensflurbereinigung sich auch auf Eigentümer erstreckt, die von dem planfestgestellten Flächenbedarf nicht unmittelbar betroffen wä-

ren, dürfen die Flurbereinigungsgebiete aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht zu weit ausgedehnt werden.

Die Größe des Flurbereinigungsgebietes hat zudem wesentlichen Einfluss auf die Höhe der vom Unternehmensträger zu tragenden Ausführungs- und Verfahrenskosten. Der Unternehmensträger hat daher ein großes Interesse an der Ausweisung von möglichst schlanken Verfahrensgebieten.

Schließlich hat die Flurbereinigungsverwaltung das Ausmaß der Verteilung des Landverlustes nach § 87 Abs. 1 Satz 2 FlurbG im Einvernehmen mit der Landwirtschaftlichen Berufsvertretung zu regeln. Dieses Einvernehmen kann aber nicht von der Einhaltung einer prozentualen Obergrenze für den Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG abhängig gemacht werden. Es reicht vielmehr aus, wenn sich das Einvernehmen auf die räumliche Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes erstreckt. Die Landwirtschaftliche Berufsvertretung kann deshalb nicht verlangen, dass durch den Erwerb von Einlagegrundstücken der Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG bei Null liegt (s. Schwantag/Wingerter, a.a.O. § 87 Rd.Nr. 13, Anlage 1 zur 16. AT). Die Erklärung des Einvernehmens ist auch keine Voraussetzung für die Anordnung des Flurbereinigungsverfahrens, sondern kann bis zu Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans oder bis zur vorläufigen Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG hergestellt werden.

Hierfür spricht auch, dass das Einvernehmen die zumutbare Belastung mitbestimmen soll. Diese realisiert sich aber erst mit dem Flurbereinigungsplan bzw. der vorläufigen Besitzeinweisung. 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 17.9.2003, NuR 2004, 183, Schwantag/Wingerter, a.a.O., § 87 Rd.Nr.15; s. auch Nr. 1 der 46. AT und Anlage 1 zur 16. AT).

Sind aber genügend Einlageflächen beschafft worden, so dass es zu keinem Landabzug kommen wird, ist das Einvernehmen wegen Wegfalls des Schutzzwecks nicht erforderlich (BayVGH, Urteil vom 18.9.2006, BayVBl 2007, 180, Schwantag/Wingerter a.a.O. § 87 Rd.Nr. 14).

Die Bestimmung der Größe der Verfahrensgebiete macht deshalb regelmäßig größere Abstimmungen mit der Flurbereinigungsbehörde notwendig.

2. Zusammenarbeit zwischen Flurbereinigungsbehörde bzw. Teilnehmergemeinschaft (TG) und Vorhabenträger

2.1 Frühzeitige Abstimmung, insbesondere bei großen Bauvorhaben

Neben der Klärung von möglichen rechtlichen Streitpunkten ist es für die Vorbereitung von Großbaumaßnahmen unerlässlich, dass Flurbereinigungs- und Straßenbauverwaltung möglichst frühzeitig ihre Planungen abstimmen. Ziel sollte es sein, durch einen laufenden Informationsaustausch eine möglichst reibungslose Planung und Realisierung der Baumaßnahme zu erzielen und gleichzeitig die eingriffsbedingten

Folgen für die Betroffenen und den ländlichen Raum zu verringern oder ganz zu beseitigen und hieraus Arbeitsplanungen zu entwickeln. Die Arbeitsplanungen von Straßenbau- und Flurbereinigungsverwaltung sollten dann in regelmäßigen Besprechungen abgeglichen werden.

Es ist daher zweckmäßig, bereits im Rahmen der Variantenuntersuchung und der Linienbestimmung nach Unterstützungsmöglichkeiten für die geplanten Straßen durch die Flurbereinigung und nach Lösungen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen für die Agrarstruktur zu suchen. Deshalb sollten in der Vorplanung, aber auch im Rahmen der Entwicklung des Vorentwurfs (für die Planfeststellung) die Auswirkungen des Unternehmens auf die landwirtschaftlichen Betriebe oder auf das landwirtschaftliche Wegenetz gemeinsam zwischen Flurbereinigungsverwaltung und Baulastträger untersucht werden. Auf der Grundlage dieser frühzeitigen und engen Abstimmungen könnten Teile des Entwurfs des Wege- und Gewässerplans nach § 41 FlurbG bereits in den Planfeststellungsbeschluss für die Straße integriert werden (sh. hierzu ausführlich die Hinweise der FGSV für die Zusammenarbeit von Straßenbau- und Flurbereinigungsbehörde bei der Vorbereitung und Durchführung von Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, Ausgabe 2016 und die Empfehlungen zum Flurbereinigungsverfahren unter Anwendung der §§ 87 bis 89 FlurbG des Bundesministeriums für Landwirtschaft und Forsten vom 23.8.1977, GMBl 77, 428, überarbeitet 1982, GMBl 82, 39).

2.2 Grunderwerb

Mit der Vorbereitung und Durchführung des freihändigen Grunderwerbs sollte möglichst frühzeitig begonnen werden. Es ist zweckmäßig, erste Abstimmungsgespräche zwischen künftigem Unternehmensträger und Flurbereinigungsbehörde über Zeitpunkt, Inhalt und Umfang des Grunderwerbs (einschließlich Kaufpreisrahmen) bereits vor Anordnung der Flurbereinigung zu führen.

Ziel des Grunderwerbs ist es, die für das Unternehmen benötigten und auch weitere Flächen (Einlageland) zu beschaffen. Damit kann der Landabzug nach § 88 Nr. 4 FlurbG verringert werden. Der Erwerb der Grundtücke kann über die Vereinbarung notarieller Kaufverträge (durch die Straßenbauverwaltung) oder den Abschluss von Landverzichtserklärungen nach § 52 FlurbG (durch die Flurbereinigungsbehörde) erfolgen.

2.2.1 Grundstücksbeschaffung vor Anordnung der Unternehmensflurbereinigung

Der Abschluss notarieller Kaufverträge durch die Straßenbauverwaltung ist auf den Zeitraum bis zur Anordnung des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens zu beschränken. Hierbei sollte bedacht werden, dass zusätzliche Notarkosten anfallen. Außerdem ist der Erwerb von ganzen Flurstücken anzustreben, um ggf. Vermessungskosten und Nebenentschädigungen zu vermeiden. Sollte im Einzelfall ein Teilflächenerwerb notwendig sein, kann der notarielle Kaufvertrag im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens durch den Flurbereinigungsplan vollzogen werden. Dies setzt eine Einigung zwischen Verkäufer, Käufer und Flurbereinigungsbehörde voraus. Der Kaufvertrag sollte deshalb eine Regelung über den Vollzug des Vertrages im Flurbe-

reinigungsverfahren enthalten. Andernfalls müsste eine Vermessung erfolgen, deren neu gebildete Grenzen durch den Flurbereinigungsplan wieder geändert würden.

2.2.2 Grundstücksbeschaffung nach Anordnung der Unternehmensflurbereinigung

Mit Anordnung der Unternehmensflurbereinigung ist es die Aufgabe der Flurbereinigungsbehörde, den Grunderwerb durchzuführen. Dies geschieht mittels Landverzichtserklärung gem. § 52 FlurbG. In diesem Fall werden zusätzliche Notar- und Vermessungskosten vermieden. Mit dem freihändigen Grunderwerb können z. B. auch vorgezogene CEF-Maßnahmen bereits vor dem Planfeststellungsbeschluss durch die Flurbereinigungsbehörde gesichert werden.

2.3 Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan gem. § 41 FlurbG

Nach § 41 FlurbG stellt die Flurbereinigungsbehörde im Benehmen mit dem Vorstand der TG einen Plan auf über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen. Dieser Plan bildet für das Verfahrensgebiet die Grundlage für die Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes und legt das Wege- und Gewässernetz fest. In der Unternehmensflurbereinigung enthält der Plan nach § 41 FlurbG Maßnahmen zur Verminderung der agrarstrukturellen und landeskulturellen Nachteile der Straße, so die Neueinteilung des Flurbereinigungsgebietes oder neue Wegeverbindungen zur Verringerung der Zerschneidungswirkung durch die Straße. Es handelt sich bei dem Wege- und Gewässerplan um eine echte Planfeststellung mit Konzentrationswirkung. In der Regel wird die Planfeststellung für die Straße durch den Plan nach § 41 FlurbG ergänzt. Bei der Aufstellung des Plans nach § 41 FlurbG hat die Flurbereinigungsbehörde bzw. die TG ein Planungsermessen (planerische Gestaltungsfreiheit).

2.4 Grenzen der planerischen Gestaltungsfreiheit

Es fragt sich, ob die Flurbereinigungsbehörde bzw. die TG aufgrund ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit die straßenrechtliche Planfeststellung uneingeschränkt überplanen darf.

Zunächst ist zu untersuchen, wie weit die Regelungskompetenz der Flurbereinigungsbehörde reicht. Da die Feststellung des Wege- und Gewässerplans gemäß § 41 Nr. 5 FlurbG Konzentrationswirkung entfaltet, können auch kleinere Straßenbaumaßnahmen durch den Wege- und Gewässerplan mit verbindlicher Wirkung festgestellt werden, sofern sich der Plan nach § 41 FlurbG nur auf solche öffentlichen Anlagen erstreckt, die innerhalb des Flurbereinigungszweckes liegen. Es kann deshalb die Planung für kleinere Anlagen, für die z. B. nach § 40 FlurbG Land in verhältnismäßig geringem Umfang bereitgestellt werden kann, mit planfestgestellt werden.

Handelt es sich hingegen um Planungen, durch die Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen werden, übersteigt dies den Flurbereinigungszweck. Solche komplexen Planungen bedürfen einer straßenrechtlichen Planfeststellung. Der Wege-

und Gewässerplan kann insoweit keine Konzentrationswirkung im Unternehmensflurbereinigungsverfahren entfalten.

Nach § 87 Abs. 1 FlurbG darf ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren nur eingeleitet werden, wenn eine Enteignung aus besonderem Anlass zulässig ist. Da die straßenrechtliche Planfeststellung (nach Inhalt und Umfang) die Zulässigkeitsvoraussetzung der Enteignung bildet, ist der straßenrechtlich festgestellte Plan (nach § 19 Abs. 1 FStrG) für die Unternehmensflurbereinigung maßgebend. Hat der straßenrechtliche Planfeststellungsbeschluss für das Vorhaben eine vollständige Regelung getroffen, ist die Unternehmensflurbereinigung an diesen Planfeststellungsbeschluss gebunden. Die Flurbereinigungsbehörde darf deshalb nicht durch den Plan nach § 41 FlurbG die Ausweisung von planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ändern. Solche Planänderungen wären nur im Einvernehmen mit der Planfeststellungs- und der Straßenbaubehörde zulässig (sh. Kastner, DVBl 1987, 73). Unproblematisch ist hingegen, wenn es sich um eine unwesentliche Änderung der straßenrechtlichen Planfeststellung handelt (Belange Anderer werden nicht berührt oder Betroffene stimmen den Änderungen zu), vgl. Nr. 8 der 39. AT, Nr. 12 der 26. AT und Anlage 2 zur 16. AT.

Demzufolge endet die Gestaltungsfreiheit der Flurbereinigung bzw. der Teilnehmergemeinschaft am straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluss.

Deutet sich bereits im Vorfeld der straßenrechtlichen Planfeststellung die Notwendigkeit der Anpassung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens an, halte ich die Aufnahme eines Ergänzungsvorbehalts in die straßenrechtliche Planfeststellung für sinnvoll und zulässig. Die Aufnahme eines Vorbehalts ist aber nur in engen Grenzen möglich. So gebietet der Grundsatz der Problembewältigung, alle das Vorhaben tangierenden öffentlichen und privaten Belange in der straßenrechtlichen Planungsentscheidung abzuwägen und zu regeln. Im Hinblick auf den Grundsatz der Problembewältigung ist ein Vorbehalt und damit eine Verlagerung der Problemlösung auf die Flurbereinigung wohl nur dann zulässig, wenn die Maßnahmeregelung durch den Wege- und Gewässerplan als hinreichend sicher angesehen werden kann (z. B., wenn das Flurbereinigungsverfahren bei Erlass des Planfeststellungsbeschlusses bereits angeordnet ist; insoweit enger BVerwG, Urteil vom 18.12.1988, UPR 1988, 180, wonach an einer Lösung durch die Unternehmensflurbereinigung nicht mehr zu zweifeln ist, wenn im Wesentlichen nur noch die Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans aussteht).

Fazit:

Es hat sich in der Praxis als sehr sinnvoll erwiesen, wenn sich Straßenbau- und Flurbereinigungsverwaltung über ihre Planungen sehr früh und sehr eng austauschen und Planfeststellungs- und Flurbereinigungsverfahren koordinieren. Die Abstimmungen sollten darauf ausgerichtet sein, die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Probleme für die Agrarstruktur und die Landeskultur soweit wie möglich bereits durch den straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluss zu lösen und deshalb auch das Wege- und Gewässernetz dort zu regeln – sofern eine abschließende Entscheidung zu diesem Zeitpunkt bereits möglich ist.

Referat 6

Flächenbereitstellung für Kompensationsmaßnahmen bei Straßenbauvorhaben

Yvonne Binard-Kühnel, Hessische Landgesellschaft

Einleitung

Die Flächensicherung für Kompensationsmaßnahmen bedarf einer kritischen Abwägung. Zu berücksichtigen sind außer den naturschutzrechtlichen Aspekten zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen, die sich aus dem Eingriff ergeben, eine vielfältige Anzahl an weiteren Kriterien wie das Haushalts- und Entschädigungsrecht. Kritische Auswahlkriterien bei der Flächensicherung für Kompensationsmaßnahmen berücksichtigen insbesondere die:

I. Ökologische Funktionserfüllung und den Artenschutz
II. Verfügbarkeit von Flächen
III. Wirtschaftlichkeitsüberlegungen
IV. Vertragsgestaltung zur Flächensicherung
V. Akzeptanz bei den Betroffenen und Beteiligten einer Maßnahme
VI. Besitzeinweisungen/Enteignungen

Die ökologische Funktionserfüllung und artenschutzrechtliche Belange ergeben sich aus dem Eingriff des Planungsvorhabens. Sie stehen im Mittelpunkt bei der Flächensuche. Insbesondere in Ballungsräumen spielt die Flächenverfügbarkeit eine große Rolle. Die Bereitschaft Flächen für öffentliche Vorhaben zu veräußern oder mittels Gestattung bereit zu stellen, die nicht zu einer Wertsteigerung der Flächen führen, ist gering. Eigentümer erhoffen sich in den Ballungsräumen häufig eine Wertsteigerung der Flächen durch Bebaubarkeit.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Flächenbereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planungsphase kann hilfreich sein. Bei der nach § 7 Bundeshaushaltsordnung (BHO) durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind insbesondere die §§ 63 und 64 BHO zu berücksichtigen. Nach § 63 Abs. 1 BHO sollen Vermögensgegenstände nur erworben werden, wenn sie zur Erfüllung der Aufgabe des Bundes in absehbarer Zeit erforderlich sind. In § 63 Abs. 2 BHO ist weiter formuliert: ..„Unbewegliche Vermögensgegenstände, die zur Erfüllung der Aufgaben des Bundes weiterhin benötigt werden, dürfen zur langfristigen Eigennutzung veräußert werden, wenn auf diese Weise die Aufgaben des Bundes nachweislich wirtschaftlicher erfüllt werden können.“ § 64 BHO sieht vor, dass dingliche Rechte an bundeseigenen Grundstücken nur gegen angemessenes Entgelt bestellt werden dürfen. Somit ist im Einzelfall eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verschiedener Modelle zur Flächensicherung geboten.

Außerdem bedarf der überwiegende Teil der Kompensationsmaßnahmen einer Pflege und regelmäßigen Kontrolle des Kompensationsziels. Die richtige Pflege setzt das erforderliche Fachwissen und die Bereitschaft zur Umsetzung der Maßnahme voraus. Die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen muss hierbei zu angepassten Zeitpunkten im Jahresverlauf erfolgen. Während Hecken auch im Winter kontrolliert werden können, ist eine Überprüfung

des Grünlands nur im Sommer sinnvoll. Die Regelmäßigkeit der Kontrolle der Kompensationsflächen ist wichtig, um eventuellen Fehlentwicklungen schnellstmöglich entgegensteuern zu können.

Eine Enteignung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen ist schwierig, aber nicht unmöglich.

Ein wesentliches Thema bei der Sicherung von Kompensationsflächen im frühen Planungsstadium war in der Vergangenheit die Bereitstellung von Haushaltsmitteln. Mit der in Kürze eingeführten neuen Liegenschaftsrichtlinie werden Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

1. Ökologische Funktionserfüllung

Da Ausgleich und Ersatz seit 2009 gleichgestellt sind, wurde in der hessischen Kompensationsverordnung (KV) aus dem Jahr 2018 eine Bevorzugung der Ökokonten formuliert:

In § 1 Abs. 3 KV (Grundsätze) wird das Ökokonto wie folgt bewertet: „Ökokonten sind so einzusetzen, dass nachhaltig wirksame Kompensationsmaßnahmen in ausreichendem Umfang verfügbar sind. Sie sollen dazu beitragen, Verwaltungsverfahren einfacher, zweckmäßiger und zügiger durchzuführen und die nachhaltige Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen zu verbessern."

Der § 2 der KV sieht eine Bündelung verschiedener Kompensationspflichten vor, um einer Reduktion des Flächenbedarfs zu dienen. Es wurde eine Festlegung getroffen, wonach der Flächenumgriff von möglichst bis zu 50 km als wünschenswerter maximaler Abstand, innerhalb dessen funktionale Zusammenhänge, die biologische Vielfalt und die Realisierung der Kompensation erfolgen sollen. „Der Schwerpunkt soll auf der Gestaltung flächenschonender Kompensationsmaßnahmen liegen, um die schonende und effiziente Nutzung von Böden zu erhalten."

In § 3 Abs. 3 KV (Planungsbewertungen) wird die Bedeutung und Inanspruchnahme von Ökokonten besonders betont, indem formuliert wird: „In Ökokonten eingebuchte vorlaufende Kompensationsmaßnahmen sollen zur Erfüllung von Kompensationsverpflichtungen vorrangig berücksichtigt werden." Zur Schonung des Flächenmarktes und wegen der großen Anzahl verfügbarer Ökokonten in Hessen wurde eine Regelung eingeführt, die der öffentlichen Hand sowie öffentlichen Unternehmen mit Rücksicht auf das Gemeinwohlinteresse vorrangig die Nutzung von Ökokonten für die Kompensation von Eingriffen auferlegt.

Diese Regelung vereinfacht die Kompensation von Eingriffen durch die Nutzung von Ökokonten in Ballungsräumen. Es ist ein strategisches Ziel ökologisch wertvolle Bereiche zu bündeln und die Vernetzung dieser Gebiete zu verbessern.

2. Verfügbarkeit

In Ballungsräumen, wie dem Rhein-Main-Gebiet oder auch anderen Ballungsräumen im Bundesgebiet, herrscht große Flächenknappheit. Insbesondere durch den Druck am Wohnungsmarkt und die niedrigen Zinsen werden Flächen vorrangig für bauliche Zwecke für hohe Geldbeträge veräußert. Die wenigen noch landwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind sehr begehrt.

Darüber hinaus spielt die Flächenkonkurrenz zwischen Schutz- und Erholungsfunktion für Stadtbewohner in Ballungsräumen eine große Rolle. Erholungssuchende haben im Ballungsraum wenig Verständnis dafür, dass in städtischen und stadtnahen Wäldern Schutzgebietszonen mit Betretungsverbot angelegt werden.

Als Beispiele für die Flächenkonkurrenz zwischen Naturschutz und Naherholungsgebiet können der Frankfurter Stadtwald in der Nähe der Borsigallee, die Par Allna bei Marburg oder auch die Renaturierung des Altrheinarmes bei Geisenheim sowie das Ökokonto Hohe Warte genannt werden. Diesen ökologisch wertvollen Gebieten ist gemeinsam, dass sie von Spaziergängern und Hundehaltern frequentiert werden. Es kann zu einer Gefährdung und Störung der ökologischen Entwicklung und Zielsetzung kommen.

Im ländlichen Raum ist die Produktion von Nahrungsmitteln und Energie ausschlaggebend für die Flächenkonkurrenz und damit für die Verfügbarkeit von Flächen.

3. Wirtschaftlichkeit verschiedener Flächenbereitstellungsmodelle

Der Bedarf an Flächen für Naturschutz ist sehr unterschiedlich. Benötigt werden Flächen zur Umsiedlung bedrohter Arten, temporär und dauerhaft, zur Umsetzung der Kompensation für Eingriffe in definierte Naturräume, zur Förderung der Vernetzungsstrukturen oder die Aufwertung von Naturräumen. Je nach ökologischer Zielsetzung können verschiedene Lösungen zur Sicherung der Flächen und ihrer ökologischen Funktion sinnvoll sein.

Es kann unter Umständen günstiger sein Flächen zu erwerben, als einen Dienstbarkeitsvertrag mit dem Eigentümer abzuschließen. Hierbei handelt es sich z.B. um Flächen, bei denen der Eigentümer sowohl die Eintragung ins Grundbuch vergütet haben möchte, als auch Nutzungsausfallentschädigungen und weitere Entschädigungen. Sind die Forderungen der Entschädigung zur Eintragung der dinglichen Sicherung und weitere Kosten höher als die Kosten, die für den Erwerb der Fläche sowie für die anschließende Verwaltung anfallen würden, ist ein Kauf aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich. Flächen, die nicht in das Eigentum des Baulastträgers übergehen, bedeuten einen höheren Kontrollaufwand, damit die Maßnahme auf den Flächen erhalten bleibt. Problematisch ist dies insbesondere, wenn der Eigentümer die betroffene Fläche an einen Dritten verpachtet oder veräußert. Der Dritte erhält bei einem Kauf zwar durch die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch Kenntnis von dieser Maßnahme, das Kompensationsziel und die Begleitumstände kennt er damit jedoch nicht. Ein Pächter hat keinen Einblick in das Grundbuch und möglicherweise keine Kenntnis von der Kompensationsmaßnahme. Der Erfolg zur Erreichung des Kompensationsziels ist somit nicht gewährleistet.

4. Vertragsgestaltung zur Flächensicherung

4.1 Gestattungsverträge

Bei der Umsetzung zeitlich befristeter Maßnahmen, beispielsweise zur Sicherung einer Fläche als vorübergehender Lebensraum für bestimmte Arten, auf den bauzeitig ausgewichen wird, kann der Gestattungsvertrag zur Anwendung kommen. In diesem Vertrag wird mit dem Eigentümer die Nutzung der Fläche während einer definierten Zeit und gegebenenfalls eine Entschädigung vereinbart. Beispiele für solche Gestattungsverträge können das Aufhängen von Haselmausnistkästen, von Kästen für Fledermäuse oder Steinhaufen für Eidechsen sein. Ein Eintrag ins Grundbuch erfolgt bei Gestattungsverträgen nicht, deshalb ist eine Löschung nach erfolgter Funktionserfüllung der Maßnahme nicht notwendig. Die Gestattungsverträge ermöglichen somit das Sichern von Ersatzlebensräumen im direkten Umfeld des Eingriffs während der Bauzeit.

4.2 Gestattungsverträge mit dinglicher Sicherung (Dienstbarkeitsverträge)

Dauerhaft ist die Nutzung einer Fläche mit dem entsprechenden Eintrag ins Grundbuch gewährleistet. Dies nennt man dingliche Sicherung. Werden Flächen über lange Zeiträume oder dauerhaft benötigt, können Dienstbarkeitsverträge das Mittel der Wahl sein. Der Eintrag ins Grundbuch gewährleistet hierbei, dass auch bei Eigentümerwechsel die ökologische Funktion auf dem Grundstück sichergestellt und durchsetzbar ist. Die Entschädigung der Dienstbarkeit richtet sich danach, wie der Eigentümer die Fläche zukünftig bewirtschaften kann und mit welchen Auflagen er zu rechnen hat. Hierfür und für den Eintrag in das Grundbuch (sog. „Grundbuchverschmutzung“) wird in Anlehnung an die Rechtsprechung ein prozentualer Anteil, zwischen 10 - 20% des Verkehrswertes, entschädigt, ähnlich wie bei Leitungsrechten. Werden die Grundstücksflächen jedoch durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so verändert, dass sie wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, kann eine Entschädigung bis zu 90% gezahlt werden.

Kompensationsmaßnahmen, bei denen Gestattungsverträge mit dinglicher Sicherungen vielfach zur Anwendung kommen, sind das Herstellen von Blühstreifen für Kiebitze oder Feldlerchen. Das Extensivieren von Grünland ist eine Kompensationsmaßnahme, die dem Artenschutz für Bodenbrüter, für die Ansiedlung von Wildkräutern und Blumen sowie dem Grundwasserschutz dient. Häufig möchte der Eigentümer die Flächen behalten und die Mahd, sofern dies möglich ist, als Viehfutter oder zur Verwertung in der Biogasanlage nutzen. Deshalb kann in diesen Fällen der Dienstbarkeitsvertrag die Lösung für eine erfolgreiche „Grunderwerbsverhandlung“ sein.

Der Eintrag in das Grundbuch:

„Das Land Hessen (Straßen- und Verkehrsverwaltung) / Die Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) / Der Landkreis (Name) ist berechtigt für das Straßenbauprojekt "Bezeichnung“ eine Kompensationsmaßnahme (…) auf dem Grundstück zu verwirklichen und zu erhalten und zu diesem Zweck das Grundstück zu betreten oder zu befahren. Der jeweilige Eigentümer hat alle Handlungen zu unterlassen, die geeignet sind, Bestand oder Wertigkeit der Maßnahme zu beeinträchtigen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.“

gewährleistet, dass auch bei Eigentümerwechsel das Kompensationsziel erhalten bleibt. Nur durch diesen Eintrag wird sichergestellt, dass das Grundstück dauerhaft für die Kompensationsmaßnahme zur Verfügung steht.

Der Dienstbarkeitsvertrag in Kombination mit einem Pflegevertrag ist ein Element, um den Vertragsnaturschutz zu stärken und betroffenen Landwirten einen zusätzlichen Verdienst zu ermöglichen, der von den landwirtschaftlichen Risiken unabhängig ist. Dem Landwirt kommt hier eine besondere Bedeutung als Landschaftspfleger zu (§ 3 Abs. 3, BNatSchG).

4.3 Kauf von Flächen

Der Kauf einer Fläche für Kompensationsmaßnahmen kann aus wirtschaftlichen Gründen sinnvoll sein oder auch weil die Unterhaltung der Fläche an besondere Bedingung geknüpft ist.

Umfasst eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung besondere Auflagen, damit das Maßnahmenziel dauerhaft gewährleistet werden kann und ist dabei eine weitere Nutzung der Fläche für den Eigentümer nicht mehr möglich, ist der Kauf angezeigt. Beispielsweise können hiervon Flächen mit Sukzessionsmaßnahmen, Gewässerrenaturierungen oder Heckenanlagen betroffen sein.

Ein entscheidender Vorteil beim Flächenkauf ist die direkte Zugriffsmöglichkeit auf die erworbene Fläche. Bei mangelhafter Pflege oder Nichteinhaltung der Bewirtschaftungsauflagen kann der Pflegevertrag gekündigt werden.

Hält sich ein Eigentümer nicht an definierte Auflagen, kann es sehr aufwändig werden, den Eigentümer zu einer Änderung der Bewirtschaftung zu bewegen. Die Pflegeverträge werden deshalb mit einem Zusatz versehen, der eine Kündigung ermöglicht:

„Der Baulastträger kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist das Vertragsverhältnis lösen, wenn:

- *…*
- *„Der Vertragsnehmer ungeachtet einer Abmahnung des Baulastträgers die Pflegeflächen anhaltend nicht, mangelhaft oder entgegen der in § … festgelegten Auflagen bewirtschaftet.“*

Auf Flächen des Baulastträgers sind im Einzelfall notwendige Anpassungen der Pflege zur Erreichung des Maßnahmenziels oder bestimmter Zielarten ohne größeren Abstimmungsbedarf möglich. Die Anpassung der Pflege kann notwendig sein, wenn festgestellt wird, dass ein Maßnahmenziel nicht mehr erreicht werden kann.

Befindet sich die Fläche im Eigentum Dritter, entsteht ein größerer Arbeitsaufwand auf Seiten des Baulastträgers und veränderte Bewirtschaftungsauflagen führen in der Regel zu Mehrkosten.

5. Akzeptanz bei den Betroffenen und Beteiligten einer Maßnahme

Landwirte sind in der Regel die Hauptbetroffenen vom Flächenverlust bei Straßenbauprojekten. Dies gilt sowohl für Flächen, die im direkten Zusammenhang mit der Straße bereitgestellt werden müssen, als auch für Flächen, die für die Kompensation benötigt werden.

Um eine höhere Akzeptanz von Kompensationsmaßnahmen bei diesen Betroffenen zu erreichen, wird mittlerweile vermehrt auch die Möglichkeit der „Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen“ (PIK) geprüft und angewendet. Bei den PIK kann es sich beispielsweise um die Anlage von Blühstreifen für die Feldlerche handeln. Die Blühstreifen können in einem bestimmten Turnus, meist von drei Jahren, auf den landwirtschaftlichen Flächen rotieren. Der Landwirt kann selbst mit entscheiden, auf welcher seiner Flächen der Blühstreifen am besten in seine Fruchtfolge zu integrieren ist. Hierbei sind gewisse Auflagen zu beachten, wie beispielsweise ein definierter Abstand zu den nächsten Wegen oder Straßen oder, dass angrenzend kein Mais angebaut werden soll.

Solche Maßnahmen bieten eine gewisse Flexibilität für den Landwirt und ermöglichen eine höhere Akzeptanz.

Im Ballungsraum werden inzwischen verschiedene Beteiligungsformen für Kommunen, Anlieger oder unmittelbar Betroffene bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, auch außerhalb des Baurechtsverfahrens, erfolgreich angewandt um die Akzeptanz zu erhöhen.

6. Enteignung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Die Enteignung spielt für die Flächenbereitstellung in der Regel nur eine geringe Rolle. Grundsätzlich sind die Enteignungsvoraussetzungen im Planfeststellungsrecht festgeschrieben. Die Enteignung kommt nur dann in Betracht, wenn die Kompensationsfläche für das konkrete, mit dem Planfeststellungsbeschluss zugelassene Vorhaben zwingend erforderlich ist. Außerdem dürfen keine anderen geeigneten Kompensationsflächen mit weniger einschneidenden Eingriffen in die Rechte Dritter zur Verfügung stehen.

Dies bedeutet, dass es sehr spezielle Anforderungen an das Kompensationsziel gibt, die nicht auf alternativen Flächen zu erreichen sind. Ein Beispiel für eine solche Kompensationsmaßnahme ist die Extensivierung und Einzäunung eines Uferrandstreifens zum Schutz vor Beweidung, wenn sich in dem Gewässer die Bachmuschel befindet. Weidetiere sollen den Uferrand nicht zertreten und somit Sedimente in den Bach einbringen. Die empfindliche Bachmuschel soll geschützt werden. Diese Maßnahme lässt sich nicht auf Flächen umsetzen, welche nicht direkt an das Gewässer angrenzen.

Um Flächen für Kompensationsmaßnahmen enteignen zu können, ist ein stichhaltiges Kompensationskonzept erforderlich, welches schlüssig begründet, dass eine definierte Fläche unverzichtbar für den Erfolg der Maßnahmen ist.

Fazit

Der Bedarf an Kompensationsflächen ist mittlerweile stark gestiegen. Nicht nur für den Straßenbau werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen benötigt, sondern auch für viele weitere Eingreifer in Natur und Landschaft, wie zum Beispiel Windkraftanlagenbetreiber, Kommunen und Leitungsbetreiber. Es ist in einigen Gemarkungen mittlerweile schwer bis sogar unmöglich geworden, Flächen für Kompensationsmaßnahmen zu sichern.

Beispielsweise ist es im Naturraum D53, Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland, der die Bereiche Frankfurt, Wiesbaden, Hanau, Darmstadt und Groß Gerau umfasst, nahezu unmöglich Ersatzaufforstungsfläche zu sichern.

Auch ist es in diesem Naturraum schwierig eine Ersatzaufforstungsgenehmigung zu erhalten. Sind die Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht für eine Aufforstung geeignet, weil es sich um Böden mit niedrige Bodenzahl, schlechtem Zuschnitt der Flächen oder Hanglagen handelt, sind diese Flächen häufig aus naturschutzfachlicher Sicht wertvoll und eine Ersatzaufforstungs-genehmigung wird verwehrt.

Eine konsequente Nutzung von Ökokonten oder eine Flächenbevorratung für Kompensationsmaßnahmen können zukünftig dazu beitragen, dass die Umsetzung von Straßenbauprojekten beschleunigt werden kann.