

Beratung rund um das Geld: Entschädigungen bei Straßenbau

Ausgleich für Flächenverluste jetzt umfassender

Landwirtschaftliche Flächen werden regelmäßig für Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen, sei es für den Neu- oder Ausbau von Straßen auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene oder für Projekte des Schienen- und Wasserwegengesetzes. Vor einem Jahr sind die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft in Kraft getreten – mit einigen Verbesserungen für die Entschädigung betroffener Eigentümer und Landwirte.

Für den Verlust von Flächen müssen Eigentümer und Pächter/Bewirtschafter rechtlich angemessen entschädigt werden. Um hierfür ein einheitliches Vorgehen sicherzustellen, sind vom Bund Richtlinien für die Wert- und Entschädigungsermittlung aufgestellt worden. Ihren Ursprung haben die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 19) in den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandwR) vom 18. Juni 1963. Diese LandwR wurden speziell für die Ermittlung der Entschädigung von landwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben, die vom Bund nach § 1 Absatz 1 Landbeschaffungsgesetz für militärische Zwecke zu beschaffen waren, erlassen. Die danach folgenden LandR 78 regelten die Wert- und Entschädigungsermittlung für landwirtschaftliche Grundstücke, die vom Bund zu beschaffen oder zu veräußern sind.

Während die allgemeinen Grundsätze im Rahmen des Enteignungsentschädigungsrechtes relativ unverändert geblieben sind, hat sich die Struktur der Landwirtschaft in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt, nicht zuletzt auch durch die Wiedervereinigung. Dem tragen auch einige neuere Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) Rechnung, sodass eine Überarbeitung der Entschädigungsrichtlinien erforderlich war. Auf die wesentlichen Inhalte der LandR 19, der „Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile“, die die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in enger Abstimmung mit verschiedenen Fachressorts grundlegend überarbeitet hat, wird im Folgenden eingegangen. Besonders erwähnt werden

dabei auch einige Neuerungen gegenüber den alten LandR 78.

Enteignungsrechtliche Grundsätze

In den LandR 19 werden die enteignungsrechtlichen Grundsätze und die maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen explizit genannt. Sie sind die Grundlage für die in der Richtlinie dargestellten Wert- und Entschädigungsermittlungsverfahren.

Entschädigung nicht gleich Schadensersatz

Der Schadensersatz ist dem Wesen nach darauf gerichtet, das



Ausbau der Bundesautobahn A 7

Foto: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Gundula Stöven-Trede

schädigende Ereignis ungeschehen zu machen. Die Entschädigung soll dagegen lediglich den geschädigten Vermögenspiegel wiederherstellen. Sie umfasst keineswegs sämtliche Vermögenseinbußen des Betroffenen in Gegenwart und Zukunft und richtet sich grundsätzlich am Genommenen aus, das der Betroffene rechtlich gesichert besessen haben muss. Bei der Entschädigung ist der Geschädigte somit nur „bildhaft“ in die Lage zu versetzen, sich den entzogenen Vermögenswert wiederzubeschaffen.

Entschädigungspositionen bei Enteignung

Die Enteignungsentschädigung setzt sich zusammen aus dem Rechtsverlust und der Entschädi-

gung für andere Vermögensnachteile, die als unmittelbare Folge der Enteignung entstehen (Folgeschäden). Wichtig bei der Ermittlung der Entschädigungspositionen ist, dass Doppelentschädigungen vermieden werden. Die anderen Vermögensnachteile sind nur zu entschädigen, soweit sie nicht schon bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt wurden. Neu ist in den LandR 19, dass die Folgen und Beeinträchtigungen beim Eigentümer und Pächter wegen unterschiedlicher Rechtspositionen systematisch getrennt behandelt werden. Dies spiegelt sich im inhaltlichen Aufbau der neuen LandR wider.

Entschädigung für Rechtsverlust

Die Entschädigung für den Rechtsverlust des Eigentümers ist der Verkehrswert der Entzugsfläche. Beim Pächter ist der Wert des Pachtrechtes als Rechtsverlust zu entschädigen. Das Pachtrecht hat einen Wert, wenn durch den Eingriff eine vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages mit einem unter dem marktüblichen liegenden Pachtzins herbeigeführt wird.

Der Entschädigungsberechtigte muss einen tatsächlich einklagbaren Anspruch haben. Damit werden Erwartungen und Chancen nicht entschädigt. Eine Bauwartung, die sich infolge einer hoheitlichen Maßnahme vermindert, oder die Erwartung auf eine Ver-

tragsverlängerung sind Beispiele hierfür.

Andere Vermögensnachteile

Hier sind vor allem die Verkehrswertminderung des Restgrundstücks beziehungsweise des Restbetriebes, der Erwerbsverlust auf der Entzugsfläche sowie Bewirtschaftungserschwernisse durch An- und Durchschneidung sowie Umwege (höhere Kosten, geringere Erträge) zu nennen.

Verkehrswertminderung des Restgrundstücks

Werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Rahmen eines Landentzuges an- oder durch-

ZINSBAROMETER

Stand 17. August 2020

Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen %
Festgeld 10.000 €, 3 Monate ¹⁾	0,01 - 0,55

Kredite	Zinsen % effektiv
Landwirtschaftliche Rentenbank ²⁾	

(Sonderkreditprogramm)	
Maschinenfinanzierung	
6 Jahre Laufzeit,	
Zins 6 Jahre fest	1,00
langfristige Darlehen	
10 Jahre Laufzeit,	
Zins 5 Jahre fest	1,00
20 Jahre Laufzeit,	
Zins 10 Jahre fest	1,00

Baugeld-Topkonditionen ³⁾	Zinssatz
Zins 10 Jahre fest	0,37 - 0,62
Zins 15 Jahre fest	0,52 - 0,86

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)
 2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)
 3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)

schnitten, so wird infolge der Verkleinerung und einer möglichen Formverschlechterung die künftige Bewirtschaftung auf den Restflächen erschwert (Wirtschafterschwernisse als Folge der An- und Durchschneidung, verbunden mit Mehraufwendungen bei der Bewirtschaftung und Mindererträgen). Daneben können als Folge des Eingriffs Wertänderungen beim Restgrundstück entstehen, das heißt ein potenzieller Käufer würde für das verbleibende (Rest-) Grundstück einen geringeren Kaufpreis zahlen als für die Ursprungsfläche. Eine solche Wertminderung des Restgrundstücks gehört nach den gesetzlichen Vorschriften des § 96 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch zu den anderen Vermögensnachteilen. Gegenüber den Regelungen in den alten LandR 78 wurde die Wertminderung der Restfläche nunmehr konkretisiert. Bislang wurden die bei einer An- und Durchschneidung möglichen Schadenspositionen „Wirtschafterschwernisse“ und „Wertminderung“ nicht getrennt voneinander betrachtet.

Zinssatz beträgt zwei Prozent

Der in den neuen Entschädigungsrichtlinien anzuwendende Zinssatz wurde mit 2 % verbindlich festgelegt. In den vorherigen LandR 78 waren als Regelzinssatz 4 % empfohlen. Die Entwicklung der Geld- und Kapitalmarktzinsen machte die Halbierung des Zinssatzes erforderlich. Da das Zinsniveau die Höhe der Entschädigung entscheidend beeinflusst, ist durch die Herabsetzung des Zinssatzes mit erheblich höheren Entschädigungsbeträgen als zuvor zu rechnen. Dies verwundert im ersten Moment, ist jedoch in den finanzmathematischen Berechnungen begründet.

Erwerbsverlust durch Flächenentzug

Durch den Entzug einer Fläche verliert der betroffene Landwirtschaftsbetrieb den Deckungsbeitrag, den er bislang auf dieser Fläche erwirtschaftet hat. Dieser ist zu entschädigen. Neu aufgenommen in die Entschädigungsrichtlinien wurde die prinzipielle Gleichbehandlung von selbst wirtschaftenden Eigentümern und Pächtern beim Erwerbsverlust.

Grundsätzlich gilt, dass weder Eigentümer noch Pächter doppelt



Sanierungsinitiative des Landes Schleswig-Holstein bei Eddelak, Kreis Dithmarschen



Fotos (2): Landesbetrieb Straßenbau Schleswig-Holstein

entschädigt werden dürfen. Im Rahmen der Berechnung müssen daher der Zinsertrag aus der für den Flächenverlust gezahlten Verkehrswertentschädigung beziehungsweise der durch den Verlust der Pachtfläche einsparbare Pachtzins abgezogen werden. Auch darf der Erwerbsverlust nicht höher sein als die Kosten, die entstehen würden, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise zu nutzen wie das entzogene Grundstück. Der Verlegungsaufwand gilt als gesetzlich vorgeschriebene Obergrenze der Entschädigung. Weiter sind bei der Festlegung der Schadensdauer die betriebsspezifischen Anpassungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Der Betroffene muss im zumutbaren Umfang zur Schadensminderung beitragen (Schadensminderungspflicht nach § 254 BGB).

Die Kalkulation der Erwerbsverlustentschädigung setzt am betriebsspezifischen Deckungsbeitrag an. Erstmals enthalten die LandR den Hinweis, dass öffentlich gewährte Zuwendungen, insbesondere die EU-Arbeitsbeihilfen, entschädigungserhöhend einzu beziehen sind. Maßgeblich ist die Höhe der Beihilfe zum Zeitpunkt des Eingriffs. In der Anlage 4 der LandR 19 sind Faktoren zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust auf Grundlage eines Zinssatzes von 2 % ausgewiesen. Der Berechnungsmodus, der einen sinkenden Schaden aufgrund betrieblicher Anpassungen und der Obliegenheit zur Schadensminderung berücksichtigt, wurde gegenüber den LandR 78 umgestellt. Zusammen mit der Zinssenkung führen die geänderten Faktoren zu höheren Entschädigungsbeträgen. Der anzurechnende Zeitraum für einen Erwerbsverlust wurde auf maximal 25 Jahre erhöht. Der Pächter enthält die Entschädigung im-

mer nur für die Restlaufzeit des Pachtvertrages.

An- und Durchschneidungen

Änderungen beziehungsweise Verbesserungen sehen die LandR 19 auch bei den Entschädigungen vor, die infolge von An- und Durchschneidungen und damit verbundenen Wirtschafterschwernissen der Flächen zu zahlen sind. Bezugsgröße bei den Entschädigungsberechnungen ist der Schlag, der aus (Teil-) Grundstücken eines oder mehrerer Eigentümer zusammengesetzt sein kann. Das methodisch komplexe Entschädigungsermittlungsverfahren der Anlage 3 der LandR 19 erlaubt plausible und nachvollziehbare Berechnungen mit der von rechtlicher Seite geforderten sorgfältigen Trennung der betroffenen Rechtsansprüche von Eigentü-

mer und Pächter. Dort sind die einzelnen Schritte der Berechnung mit ausführlichen Fallbeispielen für unterschiedliche Konstellationen der Besitzverhältnisse aller im Schlag liegenden Flurstücke dargelegt.

Enteignungsbedingte Mehrwegkosten

Für den Fall, dass enteignungsbedingte Mehrwegkosten (Umwegkosten) anfallen, sind diese wie bisher zu entschädigen. Neu ist, dass diese Position dem selbst wirtschaftenden Eigentümer unter gewissen Umständen auch bei enteignungsbedingtem Neuerwerb von Ersatzflächen zuzusprechen ist. Die Voraussetzungen für einen solchen entschädigungsfähigen Anspruch sind aber sehr restriktiv.

Gundula Stöven-Trede
Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

FAZIT

Die LandR 19 beinhalten eine Anzahl von Neuregelungen. Zunächst ist die explizite Nennung und Anknüpfung an die maßgebenden rechtlichen Bestimmungen als Grundlagen der Richtlinien zu nennen. Es erfolgen eine klare Abgrenzung der Entschädigung vom Schadenersatz und die Festlegung des anzuwendenden Zinssatzes zur Entschädigungsberechnung. Eine gleichwertige, aber getrennte Darstellung der Entschädigungsregelungen für Eigentümer und Pächter spiegelt sich im inhaltlichen Aufbau der LandR 19 wider. Es erfolgte die Einführung konkretisierender Bestimmungen zum Rechtsanspruch des Eigentümers auf Entschädigung der Verkehrswertminderung

seines Grundstücks. Von besonderer Bedeutung sind die prinzipielle Gleichbehandlung von selbstwirtschaftenden Eigentümern und Pächtern bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes auf der Entzugsfläche und die Begrenzung der Schadensdauer auf maximal 25 Jahre. Hierzu gehören Hinweise zur Berücksichtigung öffentlicher Zuwendungen und von Pflaustauschflächen bei der Ermittlung der Entschädigung des Erwerbsverlustes. Zu guter Letzt ist die Einführung einer neuen Vorgehensweise zur Ermittlung der Entschädigung bei An- und Durchschneidungen und Mehrwegen auf Grundlage der Bezugsgröße Bewirtschaftungsschlag zu nennen.