

Wie wird entschädigt?

Serie Enteignungsrecht (3): Wer gegen seinen Willen Grundstücke abtreten muss, hat Anspruch auf eine Entschädigung. Dabei handelt es sich nicht um einen vollständigen Schadenersatz, sondern um einen Wertausgleich.



FOTO: LANDPIXEL

Kaufverhandlungen: Eine Enteignung von Grund und Boden ist nur zulässig, wenn intensive Verkaufsgespräche zu keinem Ergebnis führten.

Die Entschädigung ist ein angemessener, der erlittenen Einbuße entsprechender Wertausgleich, der den Betroffenen in die Lage versetzen soll, sich einen gleichwertigen Gegenstand wieder zu beschaffen. Dieser von der Rechtsprechung geprägte Wiederbeschaffungsgedanke verleitet leicht zu der Ansicht, man würde vollkommen schadlos gestellt werden. Doch das ist nicht der Fall.

Beispiel: Ein älteres Wohnhaus muss einer Autobahntrasse weichen. Der Verkehrswert des Hauses beträgt 100 000 €. Ein vergleichbares Haus ist aber im regionalen Markt nicht verfügbar. Für ein in der Größe vergleichbares Haus muss der Betroffene vielmehr 200 000 € ausgeben. Die Differenz erhält der Betroffene nicht aus der Enteignungsentschädigung. Es kommt nicht darauf an, ob die Ersatzbeschaffung gelingt.

Bildlich gesprochen muss die Enteignungsentschädigung auf der einen Seite der Waage das Genommene im Zeitpunkt der Zahlung wertmäßig aufwiegen. Geschuldet wird daher im Regelfall als Entschädigung auch nicht ein Ersatz eines Grundstücks etc., sondern ein einmaliger Geldbetrag. Dies hat natürlich erhebliche Konsequenzen, wenn es nicht gelingt mit dem Geldbetrag Ersatz für die durch eine Maßnahme verloren gegangenen Flächen zu erwerben.

Anders als bei einem Schadenersatz, wo ein finanzieller Ausgleich so erfolgen muss als sei das den Schaden herbeiführende Ereignis gar nicht eingetreten, ist bei der Enteignung nur die Beeinträchtigung des bestehenden Vermögenstandes auszugleichen. Bedeutung hat dies vor allem für spekulative Erwartungen, zum Beispiel für ein zum Straßenbau benötigtes Grundstück in dem sich ein Kiesvorkommen befindet, erhält der Betroffene nur dann eine Entschädigung für den Bodenschatz, wenn er schon konkret eine Abbaugenehmigung in Händen hat, oder diese naheliegend ist. Nur dann liegt eine geschützte Rechtsposition vor, die entschädigt wird.

Ähnliches gilt für die Bebaubarkeit von Grundstücken. Ein Grundstück in Ortsrandlage wird zwar meist höher zu bewerten sein, nicht jedoch mit einem Baulandpreis, so lange es nicht wirklich in einen Bebauungsplan einbezogen wurde oder sonst bebaubar ist.

Welcher Stichtag bestimmt den Wert?

Daher regelt das Enteignungsgesetz auch ausdrücklich, dass für die Bemessung der Entschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, in dem die Enteignungsbehörde über den Ent-

eignungsantrag entscheidet bzw. in Fällen der vorzeitigen Besitzüberlassung der Zeitpunkt des Besitzübergangs. Dies ist der so genannte Qualitätsstichtag. Erfolgt allerdings die Enteignung auf der Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens – wie meist – so verlagert die Rechtsprechung den Qualitätsstichtag auf den Zeitpunkt der Auslegung der Planunterlagen in dem Planfeststellungsverfahren vor.

Beispiel: Ist das Grundstück im Zeitpunkt des Qualitätsstichtags landwirtschaftliche Nutzfläche und entwickelt es sich während des längeren Planverfahrens zum Beispiel durch eine Änderung der Bauleitplanung der Gemeinde in Bauland, so wird es dennoch nur als landwirtschaftliche Nutzfläche entschädigt.

Davon zu unterscheiden ist der Wertermittlungsstichtag. Dies ist im Regelfall der Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Maßgebend ist also auf den Beispielsfall bezogen, welchen Verkehrswert das betroffene Grundstück in der Qualitätsstufe landwirtschaftliche Nutzfläche im Zeitpunkt der Enteignung hatte. Sind also die landwirtschaftlichen Grundstückspreise seit der Planauslegung gestiegen, ist dies zugunsten des Betroffenen zu berücksichtigen.

In Zeiten stark steigender Grundstückspreise berufen sich die Maß-

nahmeträger gelegentlich auf eine Sonderregelung: Wurde dem Betroffenen ein Kauf- oder Tauschangebot zu angemessenen Bedingungen abgegeben und hat dies der Betroffene ausgeschlagen, so kann als Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt der Abgabe dieses Angebots maßgeblich sein. Damit soll die Spekulation auf steigende Grundstückspreise während der Verhandlungsphase gedämpft werden. Häufig zeigt sich allerdings, dass die abgegebenen Angebote eben nicht angemessen waren, so dass eine Vorverlagerung des Wertermittlungsstichtages nicht in Betracht kommt.

Wie die Entschädigung ermittelt wird

Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks oder sonstigen Gegenstand der Enteignung. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (Art. 10 BayEG). Die Wertermittlung erfolgt häufig durch öffentlich bestellte vereidigte Sachverständige, die von der Enteignungsbehörde beauftragt werden. Methodisch richtet sich deren Bewertung meist nach den Vorgaben der ImmoWertV. Danach ist zu unterscheiden:

1 Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken

Hier kommt das sogenannte Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Der Sachverständige ermittelt die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke und setzt diese ins Verhältnis zu dem zu bewertenden Grundstück. Die Datengrundlage liefert dazu die Kaufpreissammlung bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt), in der alle Verkaufsfälle gespeichert sind. Der Sachverständige ermittelt zunächst die getätigten Verkäufe der letzten Jahre in der betroffenen Gemarkung, mitunter auch darüber hinaus. Dann wird er die einzelnen Verkaufsfälle auf ihre Vergleichbarkeit hin prüfen. Vergleichsfälle, die erkennbar aufgrund besonderer Situationen im Preis nach oben oder unten ausschlagen, sind zu eliminieren.

Der Sachverständige wird sich nicht damit begnügen, aus den restlichen Werten einen statistischen Durchschnittswert zu ermitteln. Vielmehr muss er jeden Fall differenziert betrachten. So können Grundstücke eine höhere oder niedrigere Bonität haben, einen besseren oder schlechteren Formzuschnitt, eine bessere oder schlechtere Lage, Hängigkeit, Wasserversorgung, Anbindung an das Verkehrsnetz usw. All diese Faktoren sind zu berücksichtigen und haben Einfluss auf das Ergebnis.

Gerade in der heutigen Zeit stark steigender Grundstückspreise wird ein Sachverständiger auch berücksichtigen aus welchem Zeitraum die Vergleichspreise stammen. Je älter die Vergleichswerte sind, desto deutlicher muss gegebenenfalls durch Zuschläge der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt Rechnung getragen werden.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf auch der Aufwuchs auf der Fläche, sofern er nicht mehr abgeerntet werden kann. Hier bedient man sich üblicherweise der Entschädigungssätze des Bayerischen Bauernverbandes. Schwieriger wird es, wenn in Dauerkulturfleichen (Obstbau, Christbaumkulturen, Baumschulen, Spargelbau etc.) eingegriffen wird. Hier konkurrieren verschiedene Bewertungsmethoden (Ersatzwertverfahren, Alterswertverfahren, Ertragswertverfahren) miteinander, sodass die Zuziehung eines Sachverständigen zwingend erforderlich ist.

Ist ein Waldgrundstück betroffen, so kann der reine Bodenpreis von den landwirtschaftlichen Nutzflächen abgeleitet werden (zum Beispiel Abschlag 25 %). Hinzukommt natürlich noch der Bestandwert. Bei älteren annähernd hiebreifen Beständen ist grundsätzlich eine Vollklappung durchzuführen. Üblicherweise wird für Holzbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreichen oder überschritten haben, als Bestandwert der Abtriebswert ermittelt. Für jüngere Holzbestände ist der Bestandwert nach dem Alterswertfaktor festzustellen. Ist jedoch der Abtriebswert größer als nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelter Wert, ist als Bestandwert der Abtriebswert anzusetzen. Der Entschädigungsbewertung ist somit immer der jeweils höhere Wert zugrunde zu legen. Deshalb sind der Abtriebswert auch bei jüngeren bzw. mittelalten Beständen zu ermitteln, um bei einer Gegenüberstellung der Verfahren diesen höheren Wert feststellen zu können.

Beansprucht der Maßnahmeträger nur den Grund und Boden der Forstfläche, während der Eigentümer das Holz noch selbst verwertet, setzt sich die Entschädigung aus dem Bodenwert und der Entschädigung für Hiebsunreife zusammen. Zu beachten sind zudem eine Reihe von Nebenentschädigungen, wie Randschäden an verbleibenden Nachbarbeständen, Mehrkosten für die erschwerte Bewirtschaftung des Restbetriebes, nicht einsparbare Kosten des Restbetriebes, sowie die Erhöhung des Windwurfs- und Verkehrssicherungsrisikos. In Anbetracht der Vielzahl der Faktoren, die in eine solche Wertbestimmung einfließen, ist auch klar, dass der von Sachverständigen ermittelte Wert nicht „in Stein gemeißelt“, sondern durchaus diskussionsfähig ist. Deshalb lohnt es sich, ein Wertgutachten genau anzusehen und mit Argumenten gewappnet in Verhandlungsgespräche zu gehen.

2 Wertermittlung bei bebauten Grundstücken

Für deren Wertermittlung wird vorwiegend das sogenannte Ertragswert- oder Sachwertverfahren herangezogen. Wird aus Gebäuden ein Ertrag erwirtschaftet, wie etwa bei vermieteten Objekten, so ist der Wert des Gebäudes vom erzielten Ertrag abhängig. Der Ertragswert ist der nachhaltig erzielbare jährliche Reinertrag des Objekts, der sodann mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes multipliziert wird.

Wird hingegen das Gebäude eigenbenutzt, wie zum Beispiel bei eigen genutzten Wohnhäusern oder landwirtschaftlichen Gebäuden, so kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung. Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Daher wird der Herstellungswert der Gebäude, Außenanlagen und Betriebseinrichtungen berechnet. Vom Herstellungswert sind dann die Wertminderungen wegen Altersbaumängeln und Bauschäden abzuziehen. Mitunter ist es erforderlich, die Verfahren miteinander zu kombinieren. So wird auch beim Ertrags- und Sachwertverfahren der Bodenwert des bebauten Grundstücks etc. über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Entschädigt werden allerdings nur ordnungsgemäß genehmigte bauliche Anlagen. Schwarzbauten sind nicht zu entschädigen. Allerdings kommt es nicht auf die formale Frage, ob eine Baugenehmigung vorliegt, an, sondern ob das Bauwerk zu irgendeinem Zeitpunkt materiell rechtlich genehmigungsfähig war. Dann besteht Bestandschutz und Entschädigungspflicht. Nicht vergessen werden dürfen auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, wie Weidezäune, Beregnungsanlagen etc.

3 Wertermittlung für bestimmte Rechte

Häufig lasten an einem beanspruchten Grundstück auch Rechte Dritter, die zu entschädigen sind (Erbbaurecht, Nießbrauch, Vorkaufrecht, Grunddienstbarkeiten wie Leitungsrechte, Wegerechte etc.). Solche Rechte mindern zum einen den Grundstückswert zum anderen sind sie den daraus Berechtigten wiederum zu entschädigen. Auch hier ist grundsätzlich der Verkehrswert zu ermitteln.

Beispiel: Bei einem Nießbrauch an dem Grundstück wird der Jahresdurchschnittswert des Ertrags mit der Dauer des Nießbrauchs (zum Beispiel mit der durchschnittlichen Lebenserwartung des Nießbrauchberechtigten) kapitalisiert.

Beispiel: Entfällt ein Wegerecht zugunsten eines hinterliegenden Grundstücks, weil ein Hochwasserschutzdamm gebaut wird, muss der Minderwert des begünstigten Grundstücks durch den Wegfall des Wegerechts entschädigt werden.

4 Entschädigung für Aufhebung der Pacht

An landwirtschaftlichen Grund-

stücken bestehen häufig Pachtrechte, in die durch eine Baumaßnahme eingegriffen wird. Dem Pächter steht dann eine Pachtaufhebungsentschädigung zu. Diese bemisst sich nach der Restlaufzeit des Pachtvertrags bis zu dessen Beendigung gegebenenfalls durch ordentliche Kündigung. Wer also einen langfristigen Pachtvertrag mit einem günstigen Pachtzins vorweisen kann, hat Anspruch auf eine nicht unerhebliche Pachtaufhebungsentschädigung.

Pächter sollten bei Verhandlungen um ihre Entschädigung auch ins Feld führen, dass ihnen das Pachtrecht (§ 595 BGB) die Möglichkeit eines Pachtfortsetzungsverlangens gibt. Liegen die Voraussetzungen eines solchen Fortsetzungsanspruchs (zum Beispiel Angewiesenheit auf die Fläche zur Existenzsicherung) vor, so ist die Pachtaufhebungsentschädigung auch über die reine Laufzeit des Pachtvertrags hinaus zu gewähren.

Verpächter sollten sich bewusst sein, dass lange Pachtverträge mit niedrigem Pachtzins natürlich auch eine Wertminderung des Grundstücks darstellen können und dies mitunter angeführt wird, um den Entschädigungswert des Grundstücks nach unten zu drücken.

5 Wertermittlung für die Zwangsbelastung mit einem Recht

Für bestimmte Vorhaben (Gas-, Wasser-, Stromleitungen, Überspannungen etc.) begehrt der Maßnahmeträger nicht die Vollenteignung des betroffenen Grundstücks, sondern nur die zwangsweise Belastung des Grundstücks mit einem Leitungs- oder Überspannungsrecht. Hier ist enteignungsrechtlich der Verkehrswert des Rechtsverlusts auszugleichen. Die Frage ist also, welchen Wert die zwangsbelastete Fläche vor der Belastung und welchen Wert sie danach hat.

Häufig werden pauschale Entschädigungen von 15 bis 20 % des Verkehrswerts der überspannten oder 20 bis 25 % der unterbauten Fläche zuzüglich des Schutzstrei-

fens vereinbart. Hinzukommen Entschädigungen für besondere Einrichtungen, wie Masten, Kontrollschächte, Schilder etc. Werden in den Schutzstreifen nachträglich weitere Leitungen eingelegt und sind diese von der ursprünglichen Dienstbarkeit nicht umfasst, ist erneut zu entschädigen.

Neben der Entschädigung für die Duldung der Grundstücksbeanspruchung sind natürlich Flur- und Aufwuchsschäden zu ersetzen, soweit diese baubedingt eintreten. Hier dienen regelmäßig die Richtsätze des Bauernverbandes als Anhaltspunkt. Meist kann der Betroffene wählen, ob er den konkreten Folgeschaden zum Beispiel durch Bodenverdichtungen etc. jedes Jahr konkret erfassen lässt, oder ob man sich dazu pauschaler Regelungen (zum Beispiel im 1. Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten 50 %, im 2. Jahr 30 %, im 3. Jahr 20 %, im 4. Jahr 10 % der Entschädigungsbeträge nach den Richtsätzen) bedient. Neuere sachverständige Untersuchungen zu den mit der Leitungsverlegung verbundenen Nachteilen deuten allerdings darauf hin, dass diese pauschalen Entschädigungssätze zu niedrig sind.

Es soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass in Ansehung der Gewinne, die zum Beispiel die Energieversorgungsunternehmen aus dem Betrieb solcher Leitungen erzielen, eine politisch und wohl auch rechtlich zu führende Diskussion eingesetzt hat, ob diese Art der Entschädigung noch zeitgemäß ist. Diskutiert wird hier eine Verzinsung des Grundstückswerts in Höhe der garantierten Eigenkapitalrendite für die Netzbetreiber von derzeit rund 9 %. Der Gedanke eines nicht nur einmaligen, sondern permanenten Ausgleichs für die Bereitstellung der Flächen für derartige Maßnahmen ist naheliegend.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht Augsburg

Nächste Woche: Was noch auf die Rechnung gehört.

Agrarrecht

Mit allen Facetten des Agrarrechts befasst sich das neueste Münchner Anwaltshandbuch. Vom Erb-, Sachen- und Pachtrecht bis hin zum Saaten-, Umwelt- und Europarecht findet der Leser alle wichtigen Rechtsgebiete aus dem Umfeld der Landwirtschaft erläutert. Checklisten, Formulierungsbeispiele, Muster und Praxistipps runden die systematische Darstellung ab.

Münchener Anwaltshandbuch Agrarrecht von Prof. Matthias Dombert und Prof. Karsten Witt, 1058 Seiten, Preis 149 €, ISBN 978-3-406-60207-8, Verlag C.H.Beck, Tel. 089-381890.

Straßengesetz

Das Bayerische Straßen- und Wegegesetz gehört zu den wichtigsten Landesgesetzen. Der Gesetzeskommentar von Manfred Edhofer und Rainer Willmitzer berücksichtigt die aktuelle Rechtslage, die höchstrichterliche Rechtsprechung und umfangreiche juristische Literatur zum Straßen- und Wegerecht. Im Anhang sind Auszüge aus Gesetzen, Verordnungen, Bekanntmachungen und Satzungsmustern abgedruckt.

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz, 14. Auflage 2013, 710 Seiten, ISBN 978-3-89382-231-7, Preis 69 €, Kommunal- und Schul-Verlag, Tel. 0611-880860.