

Wer anschafft, zahlt auch

Serie Enteignungsrecht (4): Der Verlust von Boden kann die Bewirtschaftung der Restflächen erheblich erschweren. Welche Entschädigung gibt es dafür?

Bei einer Enteignung ist nicht nur für den Entzug von Grund und Boden Entschädigung zu leisten, sondern für eine Vielzahl anderer mit der Enteignungsmaßnahme verbundene Nachteile. Aus der Vielzahl möglicher Positionen können im Folgenden nur einige wichtige herausgegriffen werden. Sachkundige Beratung durch einen Anwalt oder Sachverständigen verhindert, dass eine mögliche Entschädigungsposition übersehen wird.

1 Kosten für Beschaffung eines Ersatzgrundstücks

Nur in bestimmten Fällen hat der Enteignungsbetroffene statt eines Geldanspruches einen Anspruch auf eine Tausch- oder Ersatzfläche. Ein solcher Ersatzflächenanspruch besteht dann, wenn durch die Enteignungsmaßnahme eine Existenzgefährdung eintritt und diese nur durch die Bereitstellung von Ersatzfläche abgewendet werden kann (siehe dazu Wochenblatt 5/2013). Wenn ein Ersatzlandanspruch besteht, sind die Grunderwerbsnebenkosten, wie Maklergebühr, Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbssteuer zu erstatten.

Im Enteignungsverfahren muss ein Ersatzlandanspruch (Art. 14 BayEG) ausdrücklich geltend gemacht werden. Besteht ein solcher Anspruch, können für den Fall, dass bauliche Anlagen oder Einrichtungen betroffen sind oder evtl. eine ganz Hofstelle umgesiedelt werden muss, die Kosten für die Verlegung des Betriebs, insbesondere Transport- und Montagekosten, aber auch Ersatz für die Ertrags- einbußen beim „Wiederanfahren“ des Betriebes verlangt werden (Anlaufkosten, Bewirtschaftungsschwierigkeiten, Verlust des Kundenstamms, Verschlechterung der Lage, Insarat und Werbungskosten, etc.).

2 Mehr- oder Umwegeentschädigung

Häufig werden durch Baumaßnahmen bisherige Wegeverbindungen durchschnitten. Die Unterbrechung öffentlicher Wege löst im Regelfall keinen Entschädigungsanspruch aus. Anders allerdings, wenn eine im Grundstück liegende Wegführung maßnahmebedingt verändert wird und dies zu einem Umweg führt. Desgleichen wenn ein Grundstück von einer Straße durchschnitten oder Triebwege für den Weideaustrieb unterbrochen werden und der abgetrennte Teil nur über Umwege erreicht werden kann. Ist zum Beispiel ein Weideaustrieb durch die Wegeunterbrechung nicht mehr möglich, kann auch ein weitergehender Restbetriebschaden (siehe Punkt 5) vorliegen. Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus den Vermögensnach-

teilen, die dem Landwirt dadurch entstehen, dass er für die Bewirtschaftung der Ersatzflächen dauerhaft höhere Schlepper-, Maschinen- und Transportkosten und vermehrt Arbeitszeit aufwenden muss.

Auch wenn aus Gründen der Abwendung einer Existenzgefährdung Ersatzfläche bereitgestellt wird und diese weiter entfernt liegt als die beanspruchte Fläche, löst dies einen Anspruch auf Mehrwegeentschädigung aus. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Ersatzflächen vom Maßnahmeträger zur Verfügung gestellt oder vom Enteignungsbetroffenen selbst beschafft werden.

3 An- und Durchschneidungsschaden

Anschneidungen und Durchschneidungen von Grundstücken können zu Formverschlechterungen und damit einhergehend zu erhöhten Arbeits- und Maschinenkosten, wie auch zu Mindererträgen führen. An- und Durchschneidungsschädigungen werden unter Berücksichtigung des Grades der Formverschlechterung, der Art und Weise der Bewirtschaftung (Fruchtfolge) und der vorhandenen Mechanisierung berechnet. Aus Vereinfachungsgründen werden computergestützte Berechnungsprogramme verwendet, die eine statistische Fruchtfolge der jeweiligen Gemarkung zugrunde legen. Im Einzelfall sollte jedoch darauf bestanden werden, dass die konkrete betriebliche Situation der Bewertung

zugrundegelegt wird, da insbesondere bei Hackfrüchten sich erhöhte Werte ergeben.

Die Grenze der Durchschneidungsschädigung ist der Wert der verbleibenden Restfläche, denn es könnte ja für den Maßnahmeträger günstiger sein, die verbleibende Restfläche zu erwerben und lediglich eine Anschneidung auszugleichen, als den höheren Durchschneidungsschaden zu tragen. Verbleibt eine durch die Durchschneidung entstehende unwirtschaftliche Restfläche, kann der Betroffene die Übernahme dieser Restfläche verlangen.

4 Schaden an der Arrondierung

Wird eine große Eigentumsfläche oder werden mehrere zusammenhängende Flächen eines Betriebes, die eine räumliche Einheit bilden, durchschnitten, kann neben Umwegeschäden und Durchschneidungsschäden der Verlust des Arrondierungsvorteils eintreten. Die Ermittlung der Arrondierungsnachteile ist mitunter schwierig. Greifbar sind die Mehrkosten, die durch Aufgabe des Vorteiles, die Flächen mit nicht straßenverkehrszugelassenen Maschinen bewirtschaften zu können, entstehen.

5 Resthofschäden oder Restbetriebsbelastungen

Hierunter versteht man die Nachteile, die für den restlichen Betrieb durch den Entzug der Produktivfläche entstehen.

Beispiel: Durch den Verlust einer Fläche überschreitet der Betrieb das zulässige Höchstmaß an GV-Einheiten. Daher muss der Viehbestand reduziert werden. Die Stallanlage ist nicht mehr voll ausgelastet, die Fixkosten bestehen aber weiterhin.

Auf solche betriebswirtschaftlichen Nachteile muss sich der Betroffene zwar die Zinserträge aus der für den Flächenverlust erlangten Entschädigung anrechnen lassen. Im Einzelfall können aber überschießende Nachteile bleiben.

Solche Restbetriebsbelastungen können auch dem Pächter entstehen, wenn zum Beispiel sein Maschinenbestand durch den vorzeitigen Verlust der Pachtfläche nicht mehr ausgelastet ist. Zur Ermittlung dieses Erwerbsverlustes ist es erforderlich, den Deckungsbeitrag des Betriebes vor und nach dem Eingriff zu ermitteln. Verbleibt ein negativer Betrag, so ist dieser zu kapitalisieren für die Dauer des Erwerbsverlustes, das heißt beim Verlust von Eigentumsflächen meist dauerhaft und beim Verlust von Pachtland bis zum Ende der Pachtzeit.

6 Verlust des Jagdrechts

Das Jagdrecht ist Teil des Eigentumsrechtes. Es ist wie folgt zu unterscheiden:

- **Eigenjagdbezirk:** Führt der Flächenabgang zu einem Verlust der Eigenjagdeigenschaft der Fläche, ist dieser Nachteil zu ersetzen. Die Bewertungsmethoden hierzu sind sehr umstritten.
- **Jagdgenossenschaft:** Verkleinert sich der Jagdbezirk oder wird dieser durch andere Einwirkungen, wie zum Beispiel eine Durchschneidung

Fortsetzung auf Seite 56



Folgeschäden: Bei der Berechnung der Entschädigung sind neben dem reinen Bodenwert viele andere Kosten in Ansatz zu bringen, die sich erst im Nachhinein zeigen.

Wer anschafft ...

Fortsetzung von Seite 55

durch Bahn oder Straße in seiner Wertigkeit gemindert, entsteht eine ausgleichspflichtige Jagdwertminderung nebst Anspruch auf Kostenersatz für die Verlegung jagdlicher Einrichtungen, usw.

Die Bewertung der Jagdwertminderung ist abhängig vom Jagdpachtzins und der Intensität des Eingriffs. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere Einschränkungen des Schussfeldes aus Sicherheitsgründen, Beeinträchtigungen der Planung und Durchführung von Treibjagden, Beeinträchtigungen des Jagdschutzes durch erschwerte Kontrolle im abgeschnittenen Teil eines Jagdbezirks, Zerstörung von Wildeinständen, Äsungsflächen usw.

7 Kosten für den Umzug

Ist durch die Maßnahme ein Umzug, gleichgültig ob Wohnraum oder Betrieb erforderlich, sind die Transportkosten für das Umzugsgut, Wohnungsbeschaffungskosten (Inseratskosten, Maklerkosten), die Einrichtungskosten (Anpassungskosten von Möbeln, etc.) zu entschädigen.

8 Rechtsanwalts- und Sachverständigenkosten

Die Aufwendungen der Betroffenen im Enteignungs- oder Besitzzeinsweisungsverfahren, die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendig sind, müssen von dem Maßnahmeträger übernommen werden. Gewissermaßen als Ausgleich für den enteignungsrechtlichen Eingriff steht dem von einer Enteignungsmaßnahme Betroffenen die Erstattung von Beratungskosten schon aus Gründen der Waffengleichheit zu. Dies umfasst Kosten der Vertretung durch einen Anwalt, aber auch notwendige Beratung durch Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekten, Forst- und jagdwirtschaftliche Gutachter sowie landwirtschaftliche Sachverständige.

Je komplexer die Eingriffe in den Betrieb sind, desto eher wird man von einer entsprechenden Beratungsnotwendigkeit durch sachkundige Personen ausgehen können. Dieser

Anspruch auf Kostenübernahme besteht in entsprechender Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften auch schon vor Einleitung des Enteignungsverfahrens.

Bemessungsgrundlage für die zu erstattenden Rechtsanwaltskosten ist der sogenannte Gegenstandswert. Dies ist im Regelfall die Entschädigungssumme. Es liegt also auch im Interesse des Anwalts, eine möglichst hohe Entschädigungssumme zu erzielen. Nicht vom Maßnahmeträger übernommen werden müssen allerdings die Kosten der anwaltschaftlichen Vertretung in einem der Enteignung vorausgehenden Planfeststellungsverfahren.

9 Persönlicher Zeit- und Kostenaufwand

Zu ersetzen sind dem Enteignungsbetroffenen auch die ihm entstehenden Fahrtkosten zu Terminen der Enteignungsbehörde, Fahrtkosten zum Rechtsanwalt oder Notar, soweit erforderlich, sowie ein nachzuweisender Verdienstausschlag. Gleiches gilt für allgemeine Kosten wie Porto, Telefon, Kopien, etc. Meist wird dies mit einem Pauschalbetrag erledigt. In Rahmenvereinbarungen zum Beispiel mit Energieversorgungsunternehmen bei Bau von Leitungsstrassen sind Pauschalen von bis zu 200 € je Person vorzusehen.

10 Steuerrechtliche Nachteile

Da es sich bei landwirtschaftlichen Flächen in der Regel um Betriebsvermögen handelt, führt der Abgang von Fläche gegen Geldentschädigung regelmäßig zu einer Einkommenssteuerlast. Diese kann nur vermieden werden, wenn es gelingt, im Rahmen der steuerrechtlichen Reinvestitionszeiträume (meist vier Jahre) den Entschädigungsbetrag wieder zu reinvestieren. Die Entschädigungen für andere Vermögensnachteile, insbesondere die sogenannten Nebenentschädigungen, sind im Regelfall nicht reinvestitionsfähig und lösen daher Steuerlasten aus. Diese Steuerlast ist jedoch nach der Rechtsprechung kein erstattungsfähiger Enteignungsschaden.

Anders ist dies bei der Umsatzsteuer. Ein Pächter, der zur Umsatzsteuer optiert hat, kann zur Entschädi-

Agrardiesel eilt

Am Montag, 30. September 2013, endet die Frist für die Abgabe des Agrardieselantrags beim zuständigen Hauptzollamt. Mit dem Antrag wird die Mineralölsteuer für den in der Landwirtschaft verbrauchten Diesel im Kalenderjahr 2012 beantragt. Formulare sind bei den BBV-Geschäftsstellen und im Internet (www.zoll.de) erhältlich. Verspätet eingegangene Anträge werden grundsätzlich nicht mehr ausbezahlt, teilt die Zollverwaltung mit. Einzelheiten dazu sind in Heft 34, Seite 84, nachzulesen.

gung für die vorzeitige Aufgabe des Benutzungsrechtes die Umsatzsteuer ersetzt verlangen. Anders aber beim Eigentümer des Grundstücks, da hier beim Grunderwerb die Umsatzsteuerbefreiung gilt. In Fällen, in denen ein Ersatzlandanspruch besteht, ist die Grunderwerbssteuer zu erstatten.

11 Minderwert des Restgrundstücks

Wird lediglich ein Grundstücksteil oder ein Teil eines zusammenhängenden Grundbesitzes enteignet, kann ein Anspruch auf Restbesitzentschädigung entstehen, sofern der Restbesitz eine selbständige Wertminderung erleidet. Der Minderwert errechnet sich aus dem Nutzen, den der abgetretene Teil dem Ganzen leistet hat.

Beispiel: Aus einem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück wird ein Teil des Gartens für den Bau einer Umgehungsstraße enteignet. Wenn die Enteignung des einen Teils (Gartenfläche) die Benutzbarkeit des anderen (Wohnhaus) spürbar verschlechtert und der Grundstücksverkehr die Verschlechterung wertmindernd berücksichtigt, ist dies auszugleichen. Es ist der Wert zu vergleichen, den das Wohnhausgrundstück hätte, wenn die Umgehungsstraße an der Grundstücksgrenze verlaufen würde zum Wert des nunmehrigen Restgrundstückes.

12 Anspruch auf Verzinsung

Die Entschädigungsbeträge sind ab dem Zeitpunkt, in dem die Nutzungsmöglichkeit dem von der Enteignung Betroffenen entzogen oder beschränkt wird, bis zur Auszahlung mit 2 % über Basiszinssatz zu verzinsen. Umgekehrt muss sich der Betroffene Zinserträge aus der Entschädigungsleistung fiktiv entgegen rechnen lassen, wobei diese dann nach häufig verwendeten Entschädigungsrichtlinien durch die Maßnahmeträger mit 4 % angesetzt werden.

13 Zahlungsansprüche auf Betriebsprämie

Umstritten ist die Frage der Entschädigung für die Nichtaktivierbarkeit von Zahlungsansprüchen. Im Regelfall wird der Maßnahmeträger die Zahlungsansprüche nicht übernehmen. Sie bleiben beim Grundstückseigentümer. Dieser wird die Zahlungsansprüche aber mangels Flächen nicht mehr aktivieren können. Die Veräußerungserlöse von Zahlungsansprüchen sind aber im Regelfall deutlich weniger als die Barwerte. Es entsteht ein Aktivierungsverlust.

14 Entschädigung für den Aufwuchsschaden

Entschädigungspflichtig ist auch der Aufwuchs der Fläche je nach dem, zu welchem Zeitpunkt der Besitzübergang erfolgt. Zur Ermittlung bedient man sich meist der Entschädigungsrichtsätze des Bauernverbandes, wobei diese im Einzelfall auch den Nachweis eines höheren Schadens zulassen. Soweit der Aufwuchs die Futtergrundlage für eine entsprechende Viehhaltung darstellt, ist der Substitutionswert in Ansatz zu bringen. Es muss zur Erhaltung des Viehbestandes Futter zugekauft werden.

15 Entschädigung für Vorratsdüngung

Wurde auf einer zum Entzug anstehenden Fläche eine Vorratsdüngung aufgebracht, so sind die Düngekosten einschließlich der Ausbringung und Verzinsung zu ersetzen. Die Entschädigung kann jedoch nur verlangt werden, wenn die Vorratsdüngung bei einer Gehaltsklasse über C erfolgte. Ähnliches gilt auch, wenn die Fläche durch starke organische Düngung optimiert wurde.

16 Zuschlag für Beschleunigung der Arbeiten

Gerade bei Vorhaben, die vor allem durch wirtschaftliche Interessen bestimmt sind, zum Beispiel Verlegung von Gas- und Energieversorgungsleitungen etc. wird nicht selten ein Beschleunigungszuschlag angeboten, wenn ein Angebot in bestimmter Frist angenommen wird. Hierbei handelt es sich juristisch natürlich nicht um eine Entschädigungsposition, da auf einen solchen Zuschlag kein Rechtsanspruch besteht.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht Augsburg

Nächste Woche: „Welche Rechte und Rechtsbehelfe habe ich?“

Entschädigungsrichtlinien und ihre Bedeutung

Staatliche Maßnahmeträger weisen bei der Berechnung von Entschädigungen in der Regel auf eine Reihe von Richtlinien, zum Beispiel:

- Waldwertermittlungsrichtlinie (WaldR 2000)
- Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen für die Beeinträchtigung von gemeinschaftlichen Jagdbezirken (JagdH 01)
- Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteil von Grundstücken (ZierH 2000)

- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78

Diese Richtlinien sind vom Bundesministerium für Finanzen erstellt worden. Ihnen ist gemeinsam, dass sie für die Ermittlung der Entschädigungswerte nicht bindend sind. Jeder Sachverständige, jede Enteignungsbehörde und jedes Gericht ist in der Wahl der Methode zur Feststellung der Entschädigung frei. Sie muss nur zu sachgerechten Ergebnissen führen.

Den vorgenannten „amtlichen“

Methoden lastet der Ruf an, dass ihre Anwendung nicht immer zum Vorteil des betroffenen Grundstückseigentümers gereicht. Insbesondere die Entschädigungsrichtlinie LandR 78 ist in einigen Bereichen veraltet und entspricht nicht mehr den Grundsätzen des Entschädigungsrechts. Wird vom Maßnahmeträger ein von diesem beauftragtes Gutachten auf der Basis einer vorgenannten Richtlinie vorgelegt, ist eine kritische Überprüfung angezeigt.