

Wann geht's ...

Fortsetzung von Seite 35

Wird ein Betrieb im Nebenerwerb geführt, so wird häufig daraus geschlossen, dass er schon deshalb erkennbar keine Existenz darstellt. Dies ist jedoch nicht richtig. Es kann nicht darauf ankommen, welche Einkünfte der Bewirtschafter außerhalb der Landwirtschaft erzielt.

Umgekehrt können scheinbare Haupterwerbsbetriebe in Wirklichkeit Nebenerwerbsbetriebe sein, wenn z.B. die Einkünfte einer berufstätigen Ehefrau höher sind als die aus dem landwirtschaftlichen Betrieb.

3 Bewertung der Folgen des Eingriffs

Wenn ein existenzfähiger Betrieb vorliegt, wird man weiter klären müssen, welche Folgen der geplante Eingriff (etwa die Straßenbaumaßnahme) auf den Betrieb hat. Die Einwirkungsmöglichkeiten sind vielfältig, zum Beispiel

- Flächenverlust,
- An- und Durchschneidungen,
- Mehrwege,
- Gülleüberschuss.

Hier ist allerdings auch zu prüfen, ob der Betrieb die Auswirkungen

des Eingriffs gegebenenfalls durch betriebliche Umstrukturierungsmaßnahmen (z.B. Änderung der Fruchtfolge) ausgleichen kann, keine Mitwirkung Dritter (zum Beispiel Pflugaustausch) notwendig ist und dies zumutbar ist (etwa Abtrennung einer hofnahen Weidefläche durch neue Straße, daher Übergang zur ganzjährigen Stallhaltung der Milchkühe).

Die Folgen des Eingriffs sind nicht nur für Eigentums-, sondern auch für Pachtflächen zu bewerten. Die Vorhabensträger meinen oft, dass die Beeinträchtigung von Pachtflächen schon deshalb nicht zu berücksichtigen ist, weil nicht mit Sicherheit gewährleistet ist, dass die Fläche tatsächlich weiterhin dauerhaft vom Betrieb angepachtet werden kann.

Hier ist jedoch in Wirklichkeit zu differenzieren. Eingriffe in Pachtflächen, für die langfristige Pachtverträge bestehen, müssen berücksichtigt werden.

4 Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

Hier ist eine fiktive Gewinnberechnung unter Berücksichtigung der abgegangenen Fläche, der entstehenden Mehrwege usw. durchzuführen. Sinkt der Gewinn soweit ab, dass nach Abzug der erforderlichen Mindest-Ka-

pitalbildung der Mindest-Entnahmewert nicht mehr erreicht wird, so kann von einer Existenzgefährdung ausgegangen werden. Das nachfolgende Beispiel zeigt dieses Prüfschema in vereinfachter Form:

Beispiel:

Gewinn vor dem Eingriff	43 000 €
- Mindest-Entnahme	32 000 €
- Mindest-Kapitalbildung	10 000 €

= Überschuss	+ 1 000 €
Gewinn nach dem Eingriff	40 000 €
- Mindest-Entnahme	32 000 €
- Mindest-Kapitalbildung	10 000 €

= Unterdeckung	-2000 €
---> Existenzgefährdung besteht	

Vielfach wird von den Maßnahmeträgern angenommen, dass der Zinsertrag aus der Entschädigung für den Flächenverlust höher sei als der aus der Fläche erzielbare Gewinn und deshalb keine Existenzgefährdung eintritt. Dies gibt allerdings zumindest die derzeitige Realität kaum wider. Zum anderen hat auch nach einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts die Bewertung der Eingriffsfolgen ohne

Anrechnung der Verzinsung der Verkehrswertentschädigung zu erfolgen. Gleiches gilt auch für die sonstigen Entschädigungspositionen wie für die Entschädigung von An- und Durchschneidungen oder die Mehrwegentschädigung. Diese Entschädigungen stehen dem Betrieb nicht dauerhaft zur Verfügung, zumal sie voll versteuert werden müssen. Auch potenziell selbst beschaffbares Ersatzland ist bei der Frage der Existenzgefährdung unberücksichtigt zu lassen. Ansonsten würde man den Betroffenen um den Vorteil bringen, die Übernahme der Beschaffungsnebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer etc.) zu verlangen.

Wer also von einem hoheitlichen Eingriff in seinem Betrieb betroffen ist, sollte sehr genau darauf achten, ob die Frage der Existenzgefährdung ausreichend geprüft wurde. Nötigenfalls ist es lohnend, sich auch mithilfe eines Sachverständigen den Sonderstatus Existenzgefährdung zu erstreiten und somit die Chancen auf Entschädigung in Land zu wahren.

Josef Deuringer

Fachanwalt für Agrarrecht, Augsburg

Heinrich Thummert

Landwirtschaftlicher Sachverständiger, München

Ersatzflächen auch für Bauland?

Kein Rechtsanspruch / Landwirt sollte sich schon im Vorfeld darum bemühen

Nach wie vor werden allein in Bayern täglich 18 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für Siedlungen, Straßen, Infrastrukturreinrichtungen etc. verbraucht. Hierbei ist noch nicht berücksichtigt, dass jeder dieser Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen werden muss, wofür im Regelfall naturschutzfachlich geringerwertige Flächen (meist landwirtschaftliche Fläche) einer ökologisch höherwertigen Nutzung (zum Beispiel Biotopisierung) zuzuführen sind. Auch diese Flächen stehen also für die Landwirte nicht mehr zur Verfügung, sie sind aus landwirtschaftlicher Sicht „verbraucht“.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungspläne der Gemeinden wird immer Grundfläche für Erschließungsstraßen und andere Infrastrukturreinrichtungen benötigt, außerdem befinden sich die Grundstücke zumeist in einem Zuschnitt, der für die vorgesehenen Baugebiete ungeeignet ist. Gerade wenn viele Grundstückseigentümer beteiligt sind, wird daher eine neue Bodenordnung erforderlich, die im Regelfall durch ein Umlegungsverfahren hergestellt wird. Die vorherige landwirtschaftliche Fläche wird zu Baugrundstücken umgewandelt, die zumeist klein parzelliert und mit hohen Erschließungskosten belastet sind. Dieser Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann häufig – un-

geachtet des Wertzuwachses durch das Bauland – eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes bedeuten, der ja auf Bewirtschaftungsflächen angewiesen ist.

Was nutzen Bauplätze und eventuelle Ausgleichszahlungen, wenn der Landwirt keine Ersatzflächen kaufen kann, weil keine angeboten werden oder weil sie übersteuert sind? Daher fordern Landwirte im Rahmen von Umlegungsverfahren häufig, im Umlegungsplan anstelle der Zuteilung von Bauplätzen ganz oder teilweise Ersatzland zu erhalten. Diese Forderung kann im Regelfall im Rahmen des Umlegungsplans nicht erfüllt werden, da dieser mit seinem Geltungsbereich zumeist keine landwirtschaftlich nutzbaren Flächen, sondern exakt das Baugebiet umfasst.

Das Baugesetzbuch sieht nun in seinem § 59 vor, dass als Abfindung für die Einlageflächen auch „Grundbesitz außerhalb des Umlegungsgebietes“ zugeteilt werden kann, allerdings nur mit Zustimmung des jeweiligen Eigentümers. Zumeist halten die Gemeinden erhebliche Flächen als Tauschflächen bzw. zum Zweck der Bereitstellung als Ersatzland vor. Kann nun ein Landwirt, der Flächen für ein Baugebiet in ein Umlegungsverfahren einlegen muss und nachweisen kann, dass er existenziell auf landwirtschaftliches Ersatzland angewiesen ist, mit einem Rechtsan-

spruch verlangen, dass ihm die Gemeinde aus dem eigenen „Vorrat“ tatsächlich Ersatzland zuteilt?

Für einen solchen Anspruch scheint § 189 Absatz 2 des Baugesetzbuches zu sprechen. Danach soll sich die Gemeinde um die Beschaffung von Ersatzland bemühen und ihr gehörende Grundstücke als Ersatzland zur Verfügung stellen, wenn bei einer städtebaulichen Maßnahme ein landwirtschaftlicher Betrieb ganz oder teilweise in Anspruch genommen wird und die Gemeinde dieses Ersatzland nicht für die Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benötigt.

Der für Umlegungsverfahren zuständige Senat des Bundesgerichtshofes sieht dies allerdings anders: Er hat entschieden, dass diese Vorschrift in erster Linie dazu dient, städtebauliche Maßnahmen der Gemeinde mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur abzustimmen und zu koordinieren. Dies bedeutet nach Meinung des Bundesgerichtshofes nicht, dass ein Umlegungsplan bei einer Missachtung dieser Vorschrift rechtswidrig ist: denn für den Umlegungsplan sei der Umlegungsausschuss zuständig und nicht die Gemeinde, so der BGH. Außerdem stehe in § 59 des Baugesetzbuches ausdrücklich, dass bei einer Zuteilung von Ersatzland außerhalb des Umlegungsgebietes der jeweilige Eigentümer zustimmen muss, und ein solcher Eigentümer sei eben

auch die Gemeinde. Diese sei auch nicht verpflichtet, ihre Zustimmung zu geben.

Es soll hier dahingestellt bleiben, ob diese Entscheidung „richtig“ ist, unerfreulich ist sie aus Sicht der Landwirtschaft auf jeden Fall. Dass es gesetzlich geregelte Einzelfälle und weitere Konstellationen gibt, in denen der Landwirt abweichend von dieser Grundratsentscheidung ausnahmsweise doch einen Rechtsanspruch auf Ersatzland hat, soll hier nur erwähnt werden.

Fazit: Der durch den Flächenverlust für ein Baugebiet in seiner Existenz bedrohte Landwirt sollte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans während der öffentlichen Auslegung (zwingend, anschließend kann das nicht mehr mit Aussicht auf Erfolg vorgetragen werden!) der Gemeinde die betriebliche Existenzgefährdung und die damit verbundene Notwendigkeit von Ersatzland schriftlich als „Stellungnahme“ mitteilen, die Gemeinde muss sich dann hiermit auseinandersetzen.

Außerdem sollte der Landwirt im Umlegungsverfahren diese Notwendigkeiten vortragen und den Kontakt mit der Umlegungsstelle und der Gemeinde suchen, um die Gemeinde zur Zustimmung und den Umlegungsausschuss zur Zuteilung von Ersatzland zu bewegen. Auch wenn die oben zitierte Vorschrift des § 189 des Baugesetzbuches für das Umlegungsverfahren nicht zwingend ist, ist es zweckmäßig, bei diesen Einwendungen nachdrücklich auf sie hinzuweisen.

Dr. Nikolaus Birkel

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, München