

FOTO: IMAGO



Einer Enteignung müssen angemessene Verhandlungen vorausgehen.

Wie läuft eine Enteignung ab?

Öffentlicher Landentzug (2): Das Recht auf Eigentum ist zwar vom Gesetzgeber geschützt, aber nicht unumstößlich. Eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit ist möglich. Wir erläutern die Rechts- und Entschädigungsfragen.

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das zugleich Art und Ausmaß der Entschädigung regelt (siehe Übersicht unten).

An einem solchen Gemeinwohlinteresse kann es fehlen, wenn z. B. landwirtschaftliche Flächen entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes als Verkehrsflächen für ein neues Wohngebiet genutzt werden sollen, jedoch das Interesse des Eigentümers an der Erhaltung seines gesunden, durch die Enteignung aber nicht mehr existenzfähigen Hofes überwiegt.

Gefordert ist des Weiteren die Prüfung, ob der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann (z. B. durch ein Umlenungsverfahren nach Baugesetzbuch,

eine Unternehmensflurbereinigung oder durch Belastung mit dinglichen Rechten z. B. Wegerechte etc.). Eine Enteignung ist daher unzulässig, wenn zur Verwirklichung des Enteignungszwecks ähnlich geeignete Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Deshalb sind z. B. für die Verlegung von Leitungen etc. vordringlich öffentliche Straßen und Wegeflächen heranzuziehen.

Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs umfasst auch den Anspruch des betroffenen Grundstückseigentümers auf Übernahme unwirtschaftlicher Restflächen oder Übernahme des Gesamtgrundstücks, wenn eine Belastung mit einem dinglichen Recht die Nutzung unmöglich macht oder erheblich erschwert (z. B. Beweidungsverbot eines nur durch Beweidung nutzbaren Grundstücks für ein Trinkwasserschutzgebiet).

Verhandlungsangebot muss angemessen sein

Eine Enteignung setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Dieses Gebot eröffnet den durch Landentzug Betroffenen erhebliche Verhandlungsspielräume. Es umfasst auch die Bereitstellung von Ersatzland soweit der Betroffene für seine Erwerbstätigkeit auf solches angewiesen ist.

Unklug handelt also derjenige, der jedwede Verhandlungen ablehnt mit der Bemerkung, sich lieber enteignen zu lassen. Damit entbindet er den Maßnahmeträger von der Verpflichtung angemessene Angebote zu unterbreiten.

Nur ein angemessenes Angebot

wird dem Verhandlungsgebot gerecht. Unangemessen sind Angebote, die den Entschädigungswert um mehr als 25 % unterschreiten.

Der Betroffene wird gut beraten sein, die Angemessenheit eines Angebots gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Sachverständigen kritisch zu hinterfragen. Utopische Forderungen sind hier ebenso fehl am Platz wie Ängste um eine Minderentschädigung im Enteignungsbeschluss.

Das Angebot hat auch die sogenannten Nebenentschädigungen zu umfassen, die dem Betroffenen meist gar nicht im Einzelnen bekannt sind (z. B. Anschneideentschädigung, Durchschneideentschädigung, Entschädigung für einen Arrondierungsverlust, Restbetriebsbelastung etc.). Diese Nebenentschädigungen sind sehr einzelfallbezogen und eröffnen Verhandlungsspielräume.

So kann es z. B. für den Maßnahmeträger sinnvoll sein, statt eine erhebliche Durchschneidungsentuschädigung zu zahlen, wenn z. B. ein Schlag diagonal durchschnitten wird, diesen gesamt zu erwerben und dem Veräußerer andernorts ein Ersatzgrundstück anzubieten. Mit den Restflächen des durchschnittlichen Schlags können z. B. dann weitere Anlieger durch Zuteilung von Ersatzland befriedigt werden. Eine solche kleine „Flurbereinigungsmaßnahme“ ist mitunter allemal besser als nur eine Geldentschädigung.

Anspruch auf Ersatzland

Besondere Bedeutung hat der im Baugesetzbuch aber auch sinngemäß in anderen Gesetzen geregelte Ersatzlandanspruch des Grundstückseigentümers, wenn dieser zur Sicherung seiner Erwerbstätigkeit auf Ersatzland angewiesen ist und der Maßnahmeträger über als Ersatzland geeignete Grundstücke ver-

Gesetze, die eine Enteignung erlauben

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das zugleich Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Solche gesetzlichen Regelungen finden sich in Sondergesetzen, wie zum Beispiel

- dem **Bundesfernstraßengesetz** für den Bau von Autobahnen und Fernstraßen,
- dem **Bayerischen Straßen- und Wegegesetz**.

Liegen keine spezialgesetzlichen Regelungen vor, so sind die Voraussetzungen, die sich aus dem **Landesenteignungsgesetz** (Bayeri-

sches Enteignungsgesetz) ergeben, zu prüfen.

Das **Energiewirtschaftsgesetz** ermöglicht die Enteignung für bestimmte Leitungen (z. B. Erdgashochdruckleitung). Die Besonderheit dabei: Hier entscheidet in Bayern das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie über die Zulässigkeit der Enteignung dem Grunde nach, d. h., ob das Vorhaben für Zwecke des Allgemeinwohls generell erforderlich ist. Diese Feststellung ist für das Enteignungsverfahren bei der Enteignungsbehörde dann verbindlich.

Das **Baugesetzbuch** gilt als Muster einer Spezialregelung. Es bestimmt eine Reihe zulässiger Enteignungszwecke, so z. B. die Enteignung zur Errichtung von Erschließungsstraßen, Flächen des Allgemeinbedarfs usw. Wie in anderen spezialgesetzlichen Regelungen ist auch hier Voraussetzung der Enteignung, dass ein formell und materiell rechtmäßiger Plan (Bebauungsplan) vorliegt.

Der betroffene Grundstückseigentümer ist daher in ähnlicher Weise wie im Planfeststellungsverfahren gehalten, sich auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für einen Bebauungsplan zu Wort zu melden und seine Einwendungen vorzutragen. Auch hier droht

ein Ausschluss mit den Einwendungen. Ebenso wie der Grundstückseigentümer können auch die Pächter von Grundstücken Einwendungen erheben, wenn der Bebauungsplan Nutzungsverbote oder Nutzungsbeschränkungen enthält.

Allgemein ist eine Kommune, die einen Bebauungsplan aufstellt, nicht verpflichtet, Belange zu berücksichtigen, die sich aus betrieblichen Besonderheiten des betroffenen Grundstücks oder Landwirts ergeben, die von außen nicht erkennbar sind. Es ist also Sache des Betroffenen, diese vorzutragen. Dies gilt insbesondere für die Erweiterungs- oder Entwicklungsabsichten des Betriebes wie auch die Frage der Existenzgefährdung.

fügt oder nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde, freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann oder geeignetes Ersatzland durch Enteignung beschafft werden kann. Diese obligatorische Ersatzlandentschädigung hat zur Voraussetzung:

- einen Antrag des betroffenen Grundstückseigentümers,
- die Sicherung der Berufs- oder Erwerbstätigkeit, die nicht zwingend im Haupterwerb erfolgen muss,
- das Angewiesensein auf Ersatzland: Dies ist gegeben, wenn geeignetes Land nicht ohne Weiteres mit einer Geldentschädigung beschafft werden kann und die Fortsetzung der bisherigen Tätigkeit ohne das Ersatzland vereitelt oder zumindest ernstlich gefährdet werden würde, also ansonsten eine Existenzgefährdung eintritt.

Ein solcher Ersatzlandanspruch setzt aber des Weiteren voraus, dass geeignetes Ersatzland zur Verfügung steht. Dies ist heutzutage das eigentliche Problem. Eine Verfügbarkeit besteht allerdings nicht nur dann, wenn der Maßnahmeträger konkrete Ersatzflächen im Eigentum hat, sondern auch dann, wenn er geeignetes Ersatzland freihändig zu angemessenen Bedingungen beschaffen kann. Einerseits ist der Maßnahmeträger nicht gehalten, Ersatzland zu jedweden Bedingungen zu erwerben, andererseits darf er aber auch nicht knausern, sodass niemand bereit ist, ihm Ersatzland zu verkaufen.

Hier ist es oftmals sinnvoll, wenn der Betroffene ihm bekannt werden- de Erwerbsmöglichkeiten dem Maßnahmeträger mitteilt und ihn damit in einen Handlungszwang bringt. Ein Anspruch auf Erwerb einer bestimmten Ersatzfläche ist damit aber nicht verbunden.

Enteignung auch für Ersatzland möglich

Äußerstenfalls kann ein Maßnahmeträger auch von der Möglichkeit der Ersatzlandenteignung Gebrauch machen. Dies ist die Enteignung eines Dritten, um für einen z. B. von einer Straßenbaumaßnahme besonders Betroffenen Ersatzland zu beschaffen.

Einer Ersatzlandenteignung zugänglich sind allerdings nur Grundstücke, die schon im Planfeststellungsbeschluss als solche ausgewiesen sind. Deshalb ist es sinnvoll, schon im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens darauf zu drängen, dass mit dem Planfeststellungsbeschluss solche einer Ersatzlandenteignung zugängliche Grundstücke festgelegt werden.

Eine Ersatzlandenteignung ist höchst selten, aber dennoch regelmäßig zu fordern, um damit Druck auf die Enteignungsbehörde und den Maßnahmeträger aufzubauen. Auch wenn durch den Flächenverlust noch nicht zwingend eine Existenzgefährdung eintritt, kann dennoch eine Ersatzlandentschädigung

Vorzeitige Besitzeinweisung möglich

Die Dauer des Enteignungsverfahrens bedingt häufig, dass der Besitz an der Bedarfsfläche vor Abschluss des Enteignungsverfahrens benötigt wird um z. B. mit dem Straßenbau beginnen zu können. Deshalb wird durch zahlreiche gesetzliche Regelungen die Möglichkeit zur vorzeitigen Besitzeinweisung geschaffen. Das Besitzeinweisungsverfahren ist ein vorweggenommener Teil des Enteignungsverfahrens. Ein Besitzeinweisungsverfahren kann schon eingeleitet werden, sobald ein vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Noch weitergehend ist die neue Regelung im Netzausbaubeschleunigungs-

gesetz. Es dient zum Ausbau der grenzüberschreitenden Höchstspannungsleitungen und Anbindungsleitungen. Für die Verwirklichung dieses Netzausbaus kann bereits nach Abschluss des Anhörungsverfahrens eine vorzeitige Besitzeinweisung durchgeführt werden.

Folgende Voraussetzungen sind unabhängig von dieser Sonderregelung für eine vorzeitige Besitzeinweisung erforderlich:

- Vollziehbarer Planfeststellungsbeschluss.
- Weigerung des Betroffenen zur Besitzüberlassung: Zum Nachweis dieser Weigerung wird der Maß-



Die vorzeitige Besitzeinweisung ermöglicht den Beginn des Baus.

nahmeträger im Regelfall dem Betroffenen eine Vereinbarung zur Besitzüberlassung unter Vorbehalt sämtlicher Entschädigungsansprüche zustellen, deren Nichtannahme die Weigerung belegt.

- Gebotensein des sofortigen Baubeginns aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit. Ein solches Gebotensein des sofortigen Baubeginns kann z. B. die Aufnahme des Vorhabens in einen Bedarfsplan und Ausweisung als vordringlicher Bedarf gesehen werden, aber auch das Erfordernis zur Beseitigung von Unfallschwerpunkten oder sonstigen Gefährdungslagen. Bei Beanspruchung von Grundstücken für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss sich die Dringlichkeit gerade aus naturschutzfachlichen Gründen ergeben (sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

Das Verfahren vor der Enteignungsbehörde zur Besitzeinweisung gleicht dem des Enteignungsverfahrens. Eine Besonderheit liegt darin, dass der Betroffene eine Zustandsfeststellung im Sinne einer Beweissicherung der beanspruchten Flächen beantragen kann. Von dieser Möglichkeit sollte Gebrauch gemacht werden, insbesondere wenn die Flächen nur vorübergehend beansprucht werden. Häufig wird das Besitzeinweisungsverfahren genutzt, um eine Einigung über eine Eigentumsüberlassung zu erzielen.

aus Billigkeitsgründen erfolgen. Hier entscheidet die Enteignungsbehörde unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit mit den Interessen des Betroffenen. Hier hat auch der Pächter die Möglichkeit, an Ersatzflächen zu gelangen.

Eine Ersatzlandzuweisung gegen den Willen des Betroffenen ist nicht möglich. Beschafft sich ein Betroffener selbst Ersatzland, so kann er unter bestimmten Voraussetzungen – wenn er einen Ersatzlandanspruch hat – verlangen, dass die Aufwendungen für diesen Grunderwerb, also der Kaufpreis und die Grunderwerbsnebenkosten (Notar-, Grundbuchkosten etc.) durch den Maßnahmeträger übernommen werden.

Gelingt es dem Maßnahmeträger nicht, sich freihändig mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu einigen, so wird er ein Enteignungsverfahren einleiten. Das eigentliche Enteignungsverfahren folgt im Regelfall nachfolgendem Ablaufschema.

Mündliche Verhandlung vor der Behörde

Das Herzstück des Verfahrens ist die mündliche Verhandlung vor der Enteignungsbehörde. Nicht nur die Verhandlungsführung, sondern das gesamte Verfahren muss geprägt sein von dem Grundprinzip, dass die Enteignung nur das letzte Mittel darstellen kann. Deshalb hat die

Enteignungsbehörde auch auf eine Einigung zwischen den Parteien hinzuwirken.

Gelegentlich ist es erforderlich, die Enteignungsbehörde an diese Verpflichtung zu erinnern. Häufig versuchen Maßnahmeträger in einer solchen Verhandlung zumindest eine Teileinigung zu erreichen. Dabei soll der Betroffene sein Einverständnis mit dem Übergang des Eigentums der beanspruchten Fläche erklären, sodass im Enteignungsverfahren nur über die Höhe der Entschädigung zu entscheiden ist (sogenanntes Entschädigungsfestsetzungsverfahren). Für den Landentzug des Betroffenen bringt dieses Verfahren jedoch keine Vorteile, zumal zweifelhaft ist, ob im Entschädigungsfestsetzungsverfahren überhaupt eine Ersatzlandentschädigung ausgesprochen werden kann.

Derjenige, der durch eine Enteignungsmaßnahme vom Landentzug betroffen ist, sollte auch die Möglichkeit der Rückenteignung nicht aus dem Auge verlieren. Danach kann der frühere Eigentümer verlangen, dass das enteignete Grundstück zu seinen Gunsten wieder rückenteignet wird, wenn und soweit der durch die Enteignung Begünstigte das Grundstück nicht innerhalb der festgesetzten Frist zu dem Enteignungszweck (z. B. Straßenbau) verwendet. Um auch bei einem freihändigen Verkauf die Möglichkeit der

Rückholung zu erlangen, sollte in der notariellen Urkunde aufgenommen werden, dass die Veräußerung zur Abwendung der Enteignung mit der Maßgabe erfolgt, dass die Rückforderung in entsprechender Anwendung der enteignungsrechtlichen Regelungen vorbehalten bleibt.

Josef Deuringer

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Agrarrecht
Augsburg

Termine

Bilanzen verstehen

Grünberg/Hessen Für die wirtschaftliche Analyse eines Betriebes sind die Buchführung und die vorliegenden Jahresabschlüsse eine wichtige Datenquelle. Allerdings fällt es Nichtbilanzfachleuten häufig schwer, aus dem umfangreichen Zahlenwerk die für den jeweiligen Anlassfall richtigen Kennziffern zu entnehmen, zu prüfen oder in Zwischenschritten abzuleiten. Der Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. hat dazu zwei aufeinander aufbauende Seminare konzipiert, die am 14. und 15. März 2018 in Grünberg stattfinden. Die Kosten betragen 320 € zzgl. MwSt. Mehr unter Tel. 030-2008-967-70 oder www.hlbs.de. ■