So wahren Sie Ihre Interessen

Täglich gehen über 100 ha Ackerfläche durch Bauvorhaben verloren. Straßenbau ist durch die Gefahr der Enteignung besonders heikel. Was Sie dagegen tun können, zeigt Jan-Christoph Friedrichs.

Was kann ich fordern, was muss ich dulden, wenn die neue Umgehungsstraße oder gar eine Autobahn am Horizont stehen?

Das Recht auf Eigentum schützt der Artikel 14 des Grundgesetzes. Im selben Grundgesetz sind aber auch die Sozialpflicht des Eigentums und die Möglichkeit von Enteignungen geregelt. Landentzug für öffentliche Verkehrswege ist regelmäßig mit der Möglichkeit der Enteignung verbunden!

Doch es ist auch gesetzlich geregelt, welche Entschädigung dem Eigentümer im Fall der Enteignung zusteht. Grundsätzlich hat dieser nicht (wesentlich) weniger zu erwarten als im Fall der freihändigen Veräußerung, da sich auch in diesen Verhandlungen nicht beliebige Forderungen durchsetzen lassen. Das liegt schon daran, dass die Verhandlungsführer der öffentlichen Belange – unter der Kontrolle der Rechnungshöfe – nicht (wesentlich) mehr anbieten dürfen, als dem Eigentümer im Fall der Enteignung zusteht. Lassen Sie sich als Grundeigentümer von der aufgebauten Drohkulisse einer vermeintlichen Enteignung nicht einschüchtern. Ein Enteignungsverfahren ist für den Bauträger kostspielig und (was oft für ihn noch wichtiger ist) häufig zeitaufwendig. Also wird er bestrebt sein, eine Enteignung durch eine freihändige Vereinbarung mit dem Eigentümer abzuwenden.

Da für einen Straßenbau neben dem reinen Landentzug für die Trassenfläche regelmäßig auch zahlreiche andere Nebenschäden zu verhandeln sind, ist es erfahrungsgemäß auch für den Eigentümer vorteilhafter, eine freihändige Lösung am Verhandlungstisch zu suchen. Dort lassen sich – eine entsprechende Vorbereitung vorausgesetzt – die Verhandlungsspielräume der anderen besser ausloten und die eigenen Interessen besser darstellen und durchsetzen als im Enteignungsprozess. Zur »guten Vorbereitung« gehört die Kenntnis der einzelnen Entschädigungspositionen und ihre Bestimmung.

Existenzgefährdung. Eine Existenzgefährdung infolge Flächenverlustes durch Straßenbau beeinflusst nicht die Höhe der Entschädigung! Vielmehr kann der betroffene Landwirt bei Nachweis der Existenzgefährdung Anspruch auf Ersatzland geltend machen. Ansonsten muss er sich mit einer (angemessenen) Geldentschädigung begnügen. Zweierlei muss er belegen können: dass der Betrieb existenzfähig ist und durch den Eingriff wirtschaftlich derartig beeinträchtigt wird, dass eine Existenzgefährdung anzunehmen ist.

Die Nachweisführung ist dabei regelmäßig komplex und nicht standardisiert. Wenn also etwa ein Gutachter der Straßenbauverwaltung die Existenzgefährdung verneint, bedeutet das nicht, dass diese Position einer Überprüfung standhalten muss.

Verkehrswert der Entzugsfläche. Der Eigentümer hat grundsätzlich einen Anspruch auf den Wert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der besonderen Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstücks zu erzielen wäre. Das ist der Verkehrswert. Die spezielle Bonität, Größe und Zuschnitt und noch vielmehr die Nähe zur Bebauung und damit ggf. ein außerlandwirtschaftliches Nutzungspotential sind angemessen zu berücksichtigen: Mit Pauschalentschädigungen muss sich niemand abspeisen lassen. Dauerkulturen, Beregnungseinrichtungen, Vorratsdüngung etc. sind ggf. zusätzlich zu bewerten und zu entschädigen.

Erwerbsverlust. Mit dem Verkehrswert wird verständlicherweise nur der Vermögensverlust reguliert. Es kann aber auch noch ein wirtschaftlicher Schaden – ein so genannter Erwerbsverlust – vorliegen.

Dieser wird so berechnet: Zunächst wird der aufgrund des Flächenverlustes entgehende Deckungsbeitrag bestimmt. Davon ist die Verzinsung der Verkehrswertentschädigung abzuziehen, da Zinserträge aus der Anlage der Geldentschädigung für den Verkehrswert den wirtschaftlichen Schaden mindern. Verbleibt nach dem Abzug ein positiver (jährlicher) Betrag, so ist dieser zum Erwerbsverlust zu kapitalisieren und entsprechend zu entschädigen.

Enteignung oder freihändige Veräußerung? Bei der Festsetzung der Entschädigung gibt es einiges zu beachten.

Foto: landpixel

Pachtaufhebung. Landwirte sind von Flächenverlusten nicht nur als Grundeigentümer, sondern auch als Pächter betroffen. Da Pachtverträge ebenfalls geschützte Rechtspositionen sind, kann bei Flächenverlust vor Pachtende eine Entschädigung gefordert werden: die Pachtaufhebungsentschädigung. Ähnlich wie bei der Berechnung des Erwerbsverlustes ist der entgehende Deckungsbeitrag zu kalkulieren. An die Stelle des Abzugs der Verzinsung der Verkehrswertentschädigung tritt hier der Abzug der eingesparten Pachtaufwendungen. Der Restbetrag ist gemäß der Restpachtzeit zu kapitalisieren. Vereinzelt beziehen Straßenbauverwaltungen Degressionsfaktoren (gemäß den Entschädigungsrichtlinien von 1978) in die Berechnung ein. Diese halten sicherlich der wissenschaftlichen Diskussion nicht stand und sind somit abzulehnen.

Wie Sie kalkulieren

(Beispiel)

	€/ha
45 % W-Weizen (75 dt/ha x 15 €/dt)	1 125
30 % W-Gerste (70 dt/ha x 13 €/dt)	910
25 % W-Raps (32 dt/ha x 30 €/dt)	960
gewogene Marktleistung netto	1 019
MwSt. 10,7 %	109
Marktleistung brutto	1 128
Flächenprämie (nach Kürzung)	330
Gesamtleistung	**1 458**
Direktkosten	540
var. Kosten Arbeitserledigung (ohne Lohnansatz)	200
Zinsansatz	15
einsparbare Gemeinkosten (Berufsgenoss., Grundsteuer)	25
Summe Kosten	**780**
kalk. Deckungsbeitrag	**678**
Verzinsung (4%) der Verkehrswertentschädigung von a) 10 000 € b) 20 000 €	 400 800
jährlicher Erwerbsverlust	**a) 278 b) –122**
Erwerbsverlust kapitalisiert	a) 6 958 b) –

Nachteile auf den Restflächen. Häufig schwerwiegender als der Flächenverlust durch Trasse und Kompensationsmaßnahmen sind die wirtschaftlichen Nachteile bzw. die Entwertungen der Restflächen durch Verkleinerung, Deformierung, Beschattung, Mehrwege, Arrondierungswertminderung usw. Auch hierfür sind Entschädigungen zu kalkulieren. Dazu werden zunächst die jährlichen wirtschaftlichen Nachteile kalkuliert und anschließend kapitalisiert. Auch hierfür gibt es keine allgemein gültigen Standards. Ein Nachrechnen lohnt sich! Bedenken Sie auch die steuerlichen Folgen der Entschädigung. Die Berücksichtigung von Steuern wird in der Praxis zwar regelmäßig abgelehnt; die Argumente sind aber veraltet und nicht stichhaltig.

Veränderungen des Wegenetzes. Häufig ergeben sich beim Fernstraßenbau erhebliche Veränderungen des gesamten regionalen Verkehrswegenetzes. Durch Fahrverbote für den landwirtschaftlichen Verkehr, Lastbeschränkungen oder Hindernisse zur Verkehrsberuhigung können landwirtschaftliche Betriebe durch längere Wege erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden. Da aber üblicherweise niemand einen Rechtsanspruch auf den Verlauf des öffentlichen Verkehrswegenetzes hat, lassen sich für derartige Nachteile oft keine Entschädigungen einfordern. Es ist daher empfehlenswert, sich über die Planungen und Planungsänderungen stets zu informieren, um ggf. im Planfeststellungsverfahren Einfluss nehmen zu können.

Sonstiges. Achten Sie auf eine qualifizierte Rekultivierung der Baustreifen, auf fachgerechten Anschluss bzw. Reparatur von Drainagen, auf Beschattung, Laubfall, Jagdwertminderung und vieles andere mehr. Und bedenken Sie, dass die hier genannten Hinweise nicht abschließend sind.

Dr. Jan-Christoph **Friedrichs,**
BB Göttingen GmbH

Von Profis für Profis gemacht

Jetzt ganz neu mit bis zu 90 %

...TurboDrop® HiSpeed

Asymmetrische Doppelflachstrahl-Injektordüse, damit die Pflanze auch bei Fahrgeschwindigkeiten über 8 km/h optimal benetzt wird.

TD HiSpeed – die ideale Lösung für
- bessere Benetzung
- bessere Bestandsdurchdringung
- höhere Fahrgeschwindigkeiten
- mehr Schlagkraft und höhere Flächenleistung

TurboDrop® HiSpeed abdriftmindernd eingetragen

- 90 % 110-04 bei 2 bar
- 75 % 110-02 | -03 | -04 | -05
  bis 3 | 2,5 | 3 | 3 bar
- 50 % 110-02 | -03 | -04 | -05
  bis 5 | 4 | 6 | 8 bar

und JKI*-anerkannt.
*Julius-Kühn-Institut (vormals BBA)

agrotop Spray Technology
Tel 0 94 53/99 38-0 · Fax 0 94 53/99 38 45
Internet www.agrotop.com