

Entschädigungspositionen bei Landentzug durch Straßen- und Leitungsbau

Vortrag bei der Vereinigten Hagel
26.11.2015 in Rotenburg (Wümme)
Karsten Beck, ö.b.v.S.

www.gutacherring.de

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich

Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Korriellus Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



F. 3

www.gutacherring.de

Wir stellen uns vor

Schwerpunkt Gutachten:
Land- und Forstwirtschaft bei

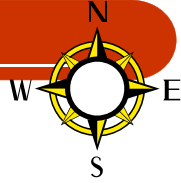
- Gerichtsverfahren
- Straßen- und Schienenwegebau
- Steuerliche Anlässe
- Veräußerung, Verpachtung
- Erb- und Eheauseinandersetzungen
- Versicherungsschäden



F. 4

www.gutacherring.de

Inhalte



- (1) Landentzug
- (2) Sonderfall Existenzgefährdung
- (3) Leitungsbau
- (4) Hochspannungsmast-Entschädigung

F. 5

www.gutacherring.de

Grundsätze (1)

Landentzug

Art. 14 Grundgesetz

Abs. 1: schützt das Eigentum als Grundrecht

Abs. 2: "Eigentum verpflichtet"

Abs. 3: schafft die Möglichkeit der Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit

FAZIT: Wenn öffentliches Interesse überwiegt, Enteignung möglich

F. 8

www.gutacherring.de

Grundsätze (2)

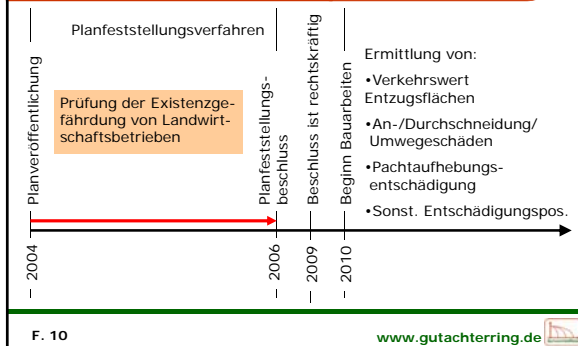
Landentzug

- Keine Doppelentschädigung
- Schadensminderungspflicht
- Normalfall: Entschädigung in Geld (z.B. Verkehrswert für Entzugsflächen)
- Stichtage
Planveröffentlichung: Stichtag Qualität
Entzug: Stichtag Preis, Schäden

F. 9

www.gutacherring.de

Ablauf Planfeststellung



F. 10

www.gutachtering.de

Grundsätze (3)

Landentzug

- Unterschied Entschädigung und Schadenersatz

Entschädigung	Schadenersatz
Ausgleich für Vermögenseinbuße	will das Ereignis ungeschehen machen
Aber: Zumutbarkeit	
Bei öffentliches Interesse	Privatrechtlich

F. 11

www.gutachtering.de

Ein Beispiel aus der Praxis

Landentzug



F. 12

www.gutachtering.de

Landentzug

Entschädigungspositionen (1)

bei Eigentümer (E) und Pächter (P)

- Verkehrswert der Entzugsfläche (E)
- Wert des Pachtrechts (P)
- Betrieblicher Sonderwert Entzugsfläche (E/P): Hofanschluss, Anlagen, Vorratsdüngung, Aufwuchs, Dauerkulturen
- Betrieblicher Sonderwert angrenzende Flächen (E/P): Verlust Hofanschluss, Umwege, An- und Durchschneidungsschäden, Arrondierungsschaden, Verlust der Eigenjagd, usw.

F. 13 www.gutachtering.de

Landentzug

Entschädigungspositionen (2)

bei Eigentümer (E) und Pächter (P)

- Erwerbsverlust (Bewirtschafter)
- Verlagerungskosten
- sonstige Positionen (Wiederbeschaffung, steuerliche Nachteile, Rechtsberatung usw.)

F. 14 www.gutachtering.de

Landentzug

Entschädigungsrichtlinie LandR 78

- Ergänzende Richtlinie (kein Gesetz!)
- Für Behörden verbindlich
- Datengrundlage 1978 und früher

- ABER: Entwurf LandR 14 liegt dem Bundesministerium der Finanzen vor!

F. 15 www.gutachtering.de

Landentzug

Landentzug und seine Folgen

F. 16
www.gutachtering.de

Landentzug

Landentzug und seine Folgen

F. 17
www.gutachtering.de

Landentzug

Anschneidung

IST

➔

SOLL

F. 18
www.gutachtering.de

Landentzug

Durchschneidung

Entzugsfläche
0,2 ha

Restfläche I 0,5 ha

Restfläche II 1,3 ha

F. 19 www.gutacherring.de

Landentzug

An- und Durchschneidung (1)

- Erhöhte Arbeits-/Maschinenzeit (Wendezeit, Geschwindigkeitsreduzierung, Doppelbearbeitung)
- Erhöhter Betriebsmittelaufwand (Doppelaufwand)
- Ertragsminderungen (Vorgewende)

F. 21 www.gutacherring.de

Landentzug

An- und Durchschneidung (2)

Schwächen LandR 78:

- Gilt nur für rechteckige Schläge
- Datengrundlage veraltet
- Ungenauigkeit bei großen Schlägen

Stärken:

- Einfachheit

F. 22 www.gutacherring.de

Landentzug

Andere Berechnungsmodelle

- Modernisierte Verfahren stehen zur Verfügung:
 - An- u. Durchschneidung (BECKMANN/HUTH 1988, SCHMIDT/MEYER-ROSCHAU 1994, KÖHNE/KRUSE 2006)
 - Mehrwege (WOLBRING/STOCK 2003)

F. 23 www.gutacherring.de

Landentzug

Umwegeschäden (1)

- Nur wenn Rechtsposition betroffen ist (nicht bei öffentlichen Wegen)
- Entschädigung darf Verkehrswert nicht übersteigen

Nachteile durch Umwege:
höhere Arbeitszeit und
Maschinenkosten

F. 24 www.gutacherring.de

Landentzug

Erwerbsverlust

Selbstbewirtschaftete Eigentumsfläche	Rückgang Deckungsbeitrag – einsparbare Festkosten x Kapitalisator – Verzinsung Verkehrswert
Pachtfläche	Rückgang Deckungsbeitrag – einsparbare Festkosten – ortsübliche Pacht x Kapitalisator Tabelle LandR

F. 25 www.gutacherring.de

Pachtaufhebung

Landentzug

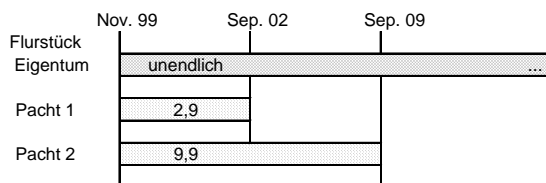
- „Entpachtung“ -> Eingriff in geschützte Rechtsposition (aber nur für Restpachtdauer!)
- Substanzverluste: Wert des Pachtrechts, Vorratsdüngung, Aufwuchs
- Folgeschäden: Erwerbsverlust, An- und Durchschneidung, Mehrwege (Aufteilung zwischen Eigentümer und Pächter!)

F. 27

www.gutachtering.de

Pachtaufhebung (2)

Landentzug



F. 28

www.gutachtering.de

Existenzgefährdung

- Voraussetzung Geltendmachung durch betroffenen Betrieb
- Ersatzlandanspruch, Aufrechterhaltung des Betriebes (Abs. 1.2.6 LandR, § 100 Abs. 1 BauBG)
- Meistens Prüfung durch Gutachten:
 - 1 Schritt Prüfung der Existenzfähigkeit vor Eingriff (IST-Situation)
 2. Schritt Prüfung der Existenzgefährdung nach Eingriff (SOLL-Situation)

F. 32

www.gutachtering.de

Existenzgefährdung

Pauschale Ansätze

Teilweise existieren Faustzahlen **Vorsicht!**

- ~~Bagatellgrenze bis 5 % Flächenverlust~~
(gilt nicht bei Gemüseanbau, hofnahe Weideflächen etc.)
- ~~Eigenkapitalbildung: Min. 6.000 €/a~~
(zu pauschal)

➔ **betriebsindividuelle Prüfung erforderlich!**

F. 33 www.gutacherring.de

Existenzgefährdung

Multifunktionalität der Fläche

Aktivierung ZA

Förderprogramme

Sonstiges



Pflanzen-erzeugung

Nährstoff-verwertung (DüV)

Steuerliche Aspekte

F. 35 www.gutacherring.de

Leitungsbau

- Eingriff ins Eigentum mit Eigentumsbeschränkung
 - i.d.R. beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - sogenannte Teilenteignung
 - Anspruch auf Entschädigung

www.gutacherring.de

Leitungsbau

Grunddienstbarkeit


- Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs
- Schutzstreifenfläche
- Betretungsrecht
- Baubeschränkung / -verbot
- Aufwuchsbeschränkung, Bepflanzungsverbot



Leitungsbau

Wertminderung


- Nutzungsbeschränkungen durch Grunddienstbarkeit
- Folgeschäden durch Verlegung / Betrieb der Leitung
- Größere Gefahr weiterer Leitungen
- Mehraufwand durch die Regelung der Flur- und Folgeschäden
- Einschränkung der Beleihungsfähigkeit

F. 41 www.gutacherring.de 

Leitungsbau

Höhe der Wertminderung

- Leitungsart und Leitungsgröße
- Nutzung des betroffenen Grundstücks
- Lage und Größe des Schutzstreifens
- Größe des unbelasteten Ausgangsgrundstücks
- Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
- Grad der Nutzungsbeeinträchtigung

F. 42 www.gutacherring.de 

Leitungsbau

Folgeschäden

- Aufwuchsschaden
- Zahlungsansprüchen
- An-/Durchschneidungsschäden, Umwegeschäden während der Bauphase
- Nutzungsausfall von Arbeitsstreifen und unwirtschaftlichen Restflächen
- Beeinträchtigung Weidehaltung/Beregnung
- oberirdische Anlagen?

F. 43 www.gutacherring.de

Leitungsbau

Folgeschäden

- Folgeschäden nach dem Leitungsbau:
 - Flurschäden nach unzureichender Rekultivierung
 - Mindererträge durch Störung des Bodengefüges
 - Schäden an Drainagen

F. 44 www.gutacherring.de

Leitungsbau

Folgeschäden




Leitungsbau

Entschädigung/Schadenersatz

Leitungsart	Leitungen sind enteignungsfähig	Leitungen sind nicht enteignungsfähig
Strom	0,40 – 0,90 € pro m ² Schutzstreifen ¹⁾	5,00 – 15,00 € pro m ² Schutzstreifen (EEG-Leitungen)
Gas	0,80 – 2,00 € pro m ² Schutzstreifen ¹⁾	3,00 – 35,00 € pro m ² Schutzstreifen tw. längen- und leistungsabhängig
Telekommunikation	1,53 € pro lfm	5,00 – 16,00 € pro lfm

1) Diese Werte beinhalten bereits vereinbarte „Beschleunigungszuschläge“ von bis zu 0,50 € pro m²
Quelle: DBV
aus topagrar Nr. 7/2012, S. 41

F. 46 www.gutachtering.de

Leitungsbau

Erdverkabelung Hochspannung



- Hier Drehstrom
- Alternative Gleichstrom (NGÜ)

Quelle: WOLBRING, DLG-Mitteilungen 9/2015

F. 47 www.gutachtering.de


Hochspannungsmast



F. 56 www.gutachtering.de

Hochspannungsmast

Neue Rahmenregelung



Hochspannungsmast-Entschädigung / HB 113
Sachverständigen-Gutachten einschließlich Rahmenregelung
1980/1981 / HB 113 der Sachverständigen-HGI/IVB e.V.

- Basis Gutachten JENNISSEN/WOLBRING
- Ansätze von 1978 wurden aktualisiert
- Hohe Akzeptanz

F. 57
www.gutacherring.de

Zusammenfassung

- Entschädigung und Schadenersatz sind zu unterscheiden
- Landentzug: Vielzahl an Positionen
- Existenzgefährdung ist ein „heißes Eisen“
- Folgeschäden bei Leitungsbau ausreichend berücksichtigen

F. 58
www.gutacherring.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Karsten Beck, Gütter & Kollegen
 Feldstraße 18, 31141 Hildesheim
 Tel. 05121-2842790
 beck@gutacherring.de

www.gutacherring.de
