

# 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](http://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](http://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](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

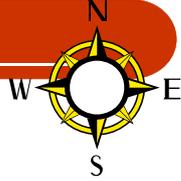
---

---

---

---

## Inhalte



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

F. 5

[www.gutacherring.de](http://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](http://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](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

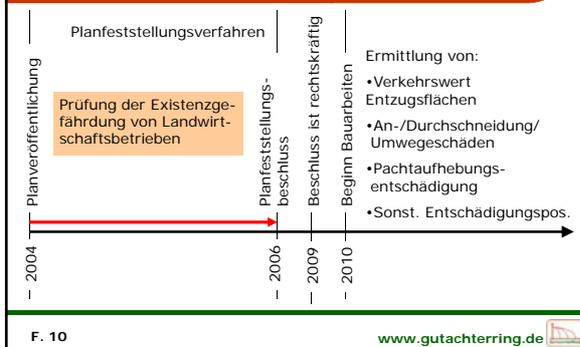
---

---

---

---

## 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.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Entschädigungspositionen (2)

bei Eigentümer (E) und Pächter (P)

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

---

F. 14 [www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.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.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Landentzug und seine Folgen

F. 16 [www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Landentzug und seine Folgen

F. 17 [www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Anschneidung

IST SOLL

F. 18 [www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Durchschneidung

Entzugsfläche  
0,2 ha

Restfläche I 0,5 ha      Restfläche II 1,3 ha

F. 19 [www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## An- und Durchschneidung (1)

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

F. 21 [www.gutacherring.de](http://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](http://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](http://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](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Landentzug

## Erwerbsverlust

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

F. 25 [www.gutacherring.de](http://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.gutacherring.de](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

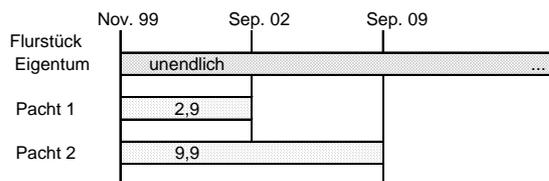
---

---

---

## Pachtaufhebung (2)

Landentzug



F. 28

[www.gutacherring.de](http://www.gutacherring.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.gutacherring.de](http://www.gutacherring.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

F. 36 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](http://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](http://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](http://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](http://www.gutacherring.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

Leitungsbau

## Folgeschäden




---

---

---

---

---

---

---

---

Leitungsbau

## Entschädigung/Schadenersatz

Leitungsart	Leitungen sind enteignungsfähig	Leitungen sind nicht enteignungsfähig
Strom	0,40 – 0,90 € pro m <sup>2</sup> Schutzstreifen <sup>1)</sup>	5,00 – 15,00 € pro m <sup>2</sup> Schutzstreifen (EEG-Leitungen)
Gas	0,80 – 2,00 € pro m <sup>2</sup> Schutzstreifen <sup>1)</sup>	3,00 – 35,00 € pro m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>  
Quelle: DBV  
aus topagrar Nr. 7/2012, S. 41

F. 46 [www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Leitungsbau

## Erdverkabelung Hochspannung



- Hier Drehstrom
- Alternative Gleichstrom (NGÜ)

Quelle: WOLBRING, DLG-Mitteilungen 9/2015

F. 47 [www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Hochspannungsmast



Ausfallfläche  
ertragsgeminderte Fläche  
betroffene Fläche

F. 56 [www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Hochspannungsmast

## Neue Rahmenregelung



**Hochspannungsmast-Entschädigung / HB 113**  
Sachverständigen-Gutachten hinsichtlich 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.gutachtering.de](http://www.gutachtering.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.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)

---

---

---

---

---

---

---

---

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



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

[www.gutachtering.de](http://www.gutachtering.de)

---

---

---

---

---

---

---

---