

# Entschädigungspositionen

## bei Landentzug durch Straßen- und Leitungsbau

Vortrag beim Ackerbauaring  
Südhanover e.V. am 14.2.2018 in  
Salzgitter  
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. Kornelius Gütter,  
Karsten Beck, Sebastian Krebs,  
Stephan Mund und Dr. Harald Schüth



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

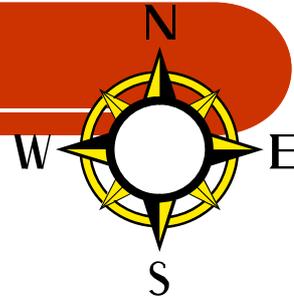


F. 4

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



## Inhalte



- (1) Grundlagen
- (2) Landentzug und die Folgen
- (3) Entschädigungspositionen
- (4) Sonderfall Existenzgefährdung
- (5) Leitungsbau

F. 5

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



# Flächenverbrauch



## Grundsätze (1)

### Art. 14 Grundgesetz

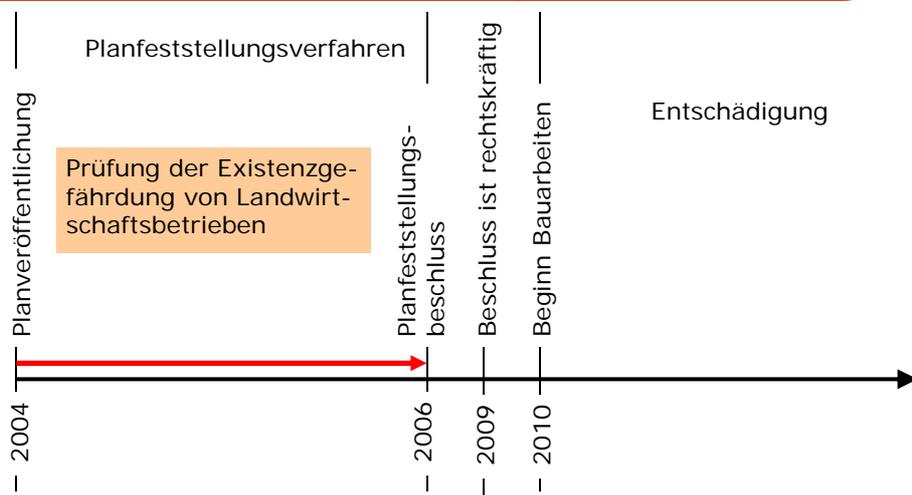
Abs. 1: schützt das Eigentum als Grundrecht

Abs. 2: "Eigentum verpflichtet"

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

FAZIT: Wenn öffentliches Interesse überwiegt, Enteignung möglich

## Ablauf Planfeststellung



F. 8

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



## Schadenersatz / Entschädigung

Landentzug

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

F. 9

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



## Ein Beispiel aus der Praxis

Pachtflächen

- Eigentumsflächen
- Verkehrswert Entzug
  - Hofanschluss, Arrondierung
  - Erwerbsverlust
  - Wert Pachtrecht
  - Umwege
  - An- und Durchschneidung
  - (Wiederbeschaffungskosten nur wenn Ersatzlandanspruch)
  - Einkommenssteuer

F. 10

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


## Entschädigungsrichtlinie LandR 78

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

18?

- ABER: Entwurf LandR ~~14~~ liegt vor!

F. 13

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


## Streitpunkt Kapitalisierungszins



F. 14

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



## Landentzug und seine Folgen



- Erhöhte Arbeits-/Maschinenzeit
- Erhöhter Betriebsmittelaufwand
- Ertragsminderungen (Vorgewende)

Fotos: luftfoto24

F. 15

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



## Umwegeschaden

- Nur wenn Rechtsposition betroffen ist  
(nicht bei öffentlichen Wegen)

Nachteile durch Umwege:

- höhere Arbeitszeit und
- Maschinenkosten

F. 19

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


## 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. 20

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


## Pachtaufhebung

„Entpachtung“ -> Eingriff in geschützte Rechtsposition (Restpachtdauer!)

- Wert des Pachtrechts
- Erwerbsverlust
- An- und Durchschneidung, Mehrwege (Aufteilung zwischen Eigentümer und Pächter!)

F. 21

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

## Existenzgefährdung

- Voraussetzung Geltendmachung durch betroffenen Betrieb
- Meistens Prüfung durch Gutachten:
  1. Schritt Prüfung der Existenzfähigkeit vor Eingriff (IST-Situation)
  2. Schritt Prüfung der Existenzgefährdung nach Eingriff (SOLL-Situation)

-> „Ersatzlandanspruch“ oder andere Maßnahmen zur Abwendung

F. 23

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

## Pauschale Ansätze

Teilweise existieren Faustzahlen **Vorsicht!**

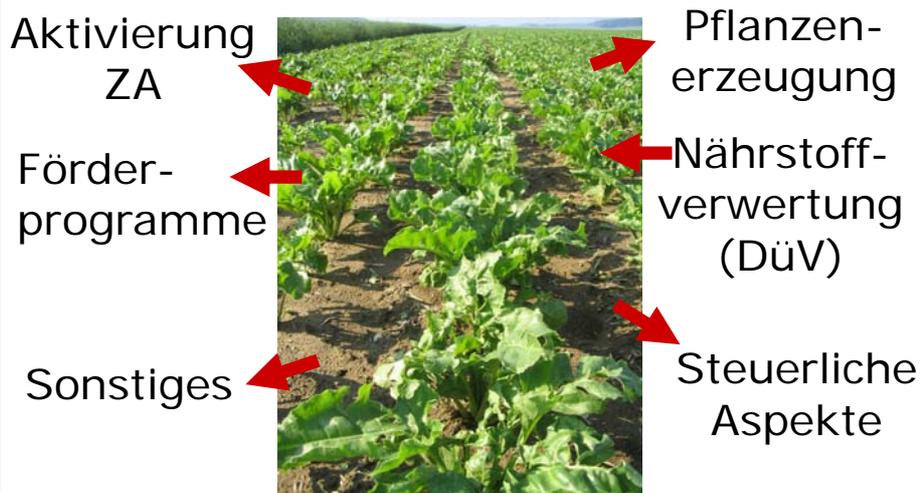
- ~~Bagatellgrenze bis 5 % Flächenverlust~~  
(gilt nicht bei Gemüseanbau, hofnahe Weideflächen etc.)
- ~~Eigenkapitalbildung: Min. 6.000 €/a~~  
(zu pauschal)

➔ **betriebsindividuelle Prüfung erforderlich!**

F. 24

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


## Multifunktionalität der Fläche



F. 26

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


## Leitungsbau

- Eingriff ins Eigentum mit Eigentumsbeschränkung
- sogenannte Teilenteignung
- Anspruch auf Entschädigung
  - Rechtsverlust
  - Folgeschäden



Leitungsbau

## Entschädigung Rechtsverlust

	Anteil am Verkehrswert
OLG Hamm v. 03.10.1961	25 %
BGH Urteil v. 08.02.1965	20 – 25 %
OLG Hamm v. 28.06.1968	20 %
OLG Nürnberg v. 24.09.1969	20 %
BGH Urteil v. 31.03.1977	10 %
OLG Hamm v. 11.03.1982	10 % (Überspannung)
BGH Beschluss v. 21.12.1982	20 % (Freileitung)

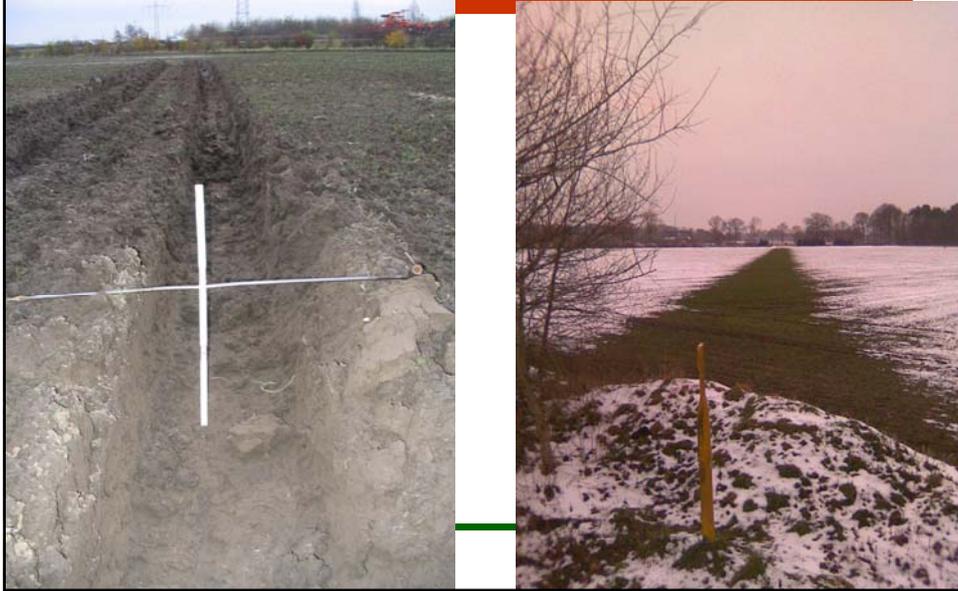
Quelle: SCHÜTH

F. 28

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



# Folgeschäden



# 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

## Erdverkabelung Hochspannung



- Hier Drehstrom
- Alternative Gleichstrom (HGÜ)

Quelle: WOLBRING, DLG-Mitteilungen 9/2015

F. 33

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



## Zusammenfassung

- Entschädigung und Schadenersatz sind zu unterscheiden
- Restpachtlauf beachten
- Landentzug: Vielzahl an Positionen
- Existenzgefährdung muss vermieden werden
- Folgeschäden bei Leitungsbau ausreichend berücksichtigen

F. 35

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



Vielen Dank für Ihre

Aufmerksamkeit!



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

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

