

Besonderheiten der Wertermittlung in der Unternehmensflurbereinigung

Hans Joachim Linke

Zusammenfassung

Der Wertermittlung kommt in der Unternehmensflurbereinigung wegen der Zielsetzung des Verfahrens, nämlich Eigentum an Grund und Boden privaten Eigentümern zu entziehen um ein öffentliches Vorhaben zu verwirklichen, besondere Bedeutung zu. Dennoch gilt auch bei dieser Verfahrensart das bei den privatnützigen Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz vorgesehene Wertermittlungsverfahren. Wegen möglicher Enteignungen in einer Unternehmensflurbereinigung sind aber insbesondere Grundsätze der Enteignungsentschädigung anzuwenden. Im vorliegenden Beitrag wird herausgearbeitet, wie diese unterschiedlichen Wertermittlungsansätze im Allgemeinen und in besonderen Einzelfällen in der Praxis anzuwenden sind.

Summary

The valuation in a land consolidation in cases of permissible compulsory acquisition procedures is of particular importance. The ownership of private properties has to be expropriated to realise a public project. Therefore two different types of valuation have to be used. On one side the valuation methods of a normal land consolidation process are needed. On the other side special methods to calculate the compensation for expropriated properties have to be taken into account. This paper shows how to handle the different methods of valuation in general and in special cases.

Schlüsselwörter: Wertermittlung, Unternehmensflurbereinigung, Enteignung, Entschädigung

1 Wertermittlungsaufgaben in der Unternehmensflurbereinigung

Im Gegensatz zu den privatnützigen Verfahren der Flurbereinigung (z.B. Regelverfahren nach §§ 1 und 37 FlurbG, vereinfachte Flurbereinigung nach § 86 FlurbG), die den beteiligten Grundstückseigentümern regelmäßig einen wirtschaftlichen Vorteil vermitteln, führen Verfahren der Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff. FlurbG aufgrund der Flächeninanspruchnahme durch fremdnützige Vorhaben (z.B. Straßenneubaumaßnahmen) zu einem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Dementsprechend entfällt der in privatnützigen Flurbereinigungsverfahren nach § 44 FlurbG gegebene Anspruch auf Abfindung jedes Eigentümers mit Land von gleichem Wert (Fehres 2014). Daraus ergeben sich die folgenden Wertermittlungsaufgaben:

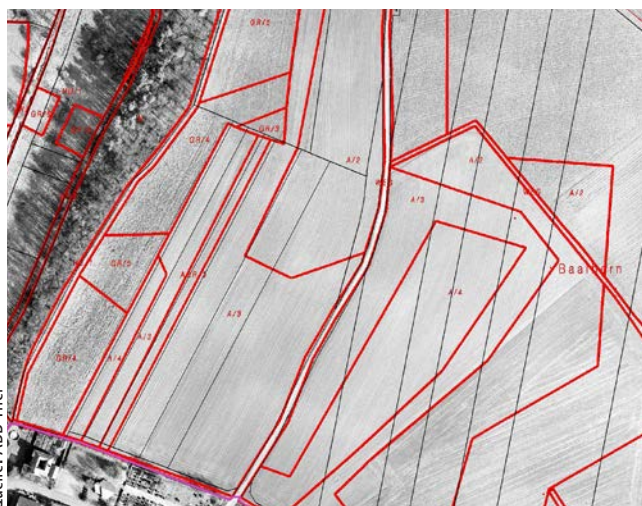
- Analog zu den privatnützigen Flurbereinigungsverfahren ist der Nutzungswert zur Ermittlung von Abfindungsansprüchen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zu bestimmen (Kap. 2.1).
- Für die Ermittlung von Abfindungsansprüchen für bauliche Flächen, den Ankauf von Ersatzland und den Verzicht auf Landabfindung ist analog zu den privatnützigen Verfahren der Verkehrswert zu bestimmen (Kap. 2.2).
- Kann in einem Verfahren der Unternehmensflurbereinigung der erforderliche Flächenbedarf des Unternehmens nicht durch den Ankauf von Ersatzland oder den Verzicht auf Landabfindung gedeckt werden, können die beteiligten Grundstückseigentümer zu einem Landabzug (§ 88 Nr. 4 FlurbG) herangezogen werden. Die Höhe der hierfür zu zahlenden Entschädigung sowie Entschädigungen für sonstige den Beteiligten durch das Unternehmen entstehende Nachteile (§ 88 Nr. 5 FlurbG) bemessen sich nach dem Verkehrswert (Kap. 3).
- Müssen auch wesentliche Bestandteile eines Grundstücks entzogen werden, ist zu ermitteln, inwieweit diese eine Auswirkung auf die Bemessung der Entschädigung haben (Kap. 4).
- Sind Rechte, z.B. Pachtrechte, aufzuheben, ist hierfür ebenfalls eine Entschädigung für den Rechtsverlust sowie gegebenenfalls für sonstige Vermögensnachteile zu ermitteln (Kap. 5).
- Zur Bemessung der Entschädigung im Falle einer vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG ergeben sich eigene Wertermittlungsaufgaben (Kap. 6).
- Eine besondere, bisher von den Gerichten nicht abschließend geklärte Frage der Enteignungsentschädigung ergibt sich aus den EU-Prämienrechten für landwirtschaftliche Betriebe (Kap. 7).

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Grundsätze zur Ermittlung des Nutzungswertes nach § 28 FlurbG

Die Ermittlung des Nutzungswertes landwirtschaftlich genutzter Grundstücke (nach § 28 FlurbG) basiert auf der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens, wie sie sich für jeden Besitzer bei gemeinüblicher ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ergibt (BVerwG, Beschl. v. 31.07.1970; Az.: IV B 188.68). Dieser ist von den Ertrag bestimmenden Parametern abhängig, wie z.B. Bodenart, Krume, Untergrund, Steingehalt, chemisch-biologische und physika-

liche Eigenschaften, den Faktoren der örtlichen Lage des Grundstücks, wie z. B. Hängigkeit, Höhenlage, Überschwemmungsgefahr, Waldrandlage, sowie dauerhaften Beschränkungen der Nutzbarkeit, wie z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Naturschutz, Wasserschutz (Wingerter/Mayr 2013, § 28, Rd.-Nr. 11 ff.). Die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage werden aber ebenso wenig berücksichtigt wie die Form und Größe der Flurstücke oder die allgemeine Nachfrage nach Grund und Boden (BVerwG, Beschl. v. 11.05.1988; Az.: 5 B 129.86).



Quelle: ADD, Trier

Abb. 1: Beispiel einer Wertermittlungskarte

Nutzungsart	Abk.	NKZ	Werteinheiten je Ar						
			1	2	3	4	5	6	7
Ackerland	A	1	39	36	32	27	23	17	11
Gartenland	G	2	66						
Grünland	GR	3	33	30	27	23	19	14	9
Acker-Grünland	AGR	4	39	36	32	27	23	17	11
Freizeitfläche	FZF	5	66						
Waldfläche	H	6	7						

Quelle: ADD, Trier

Abb. 2: Auszug aus einem Wertermittlungsrahmen

Auf der Grundlage der ermittelten Nutzungswerte (s. Abb. 1) werden dann solche Nutzungswerte zu einer Klasse zusammengeführt, deren Reinerträge nicht wesentlich voneinander abweichen. Die Anzahl der Klassen hängt vornehmlich von der Inhomogenität der Böden bezüglich des Reinertrages ab. In der Regel genügen auch bei verschiedenen Bodenarten sieben Klassen (OVG RLP, Urt. v. 02.12.1969; Az.: 3 C 109/68). Das Verhältnis der Ertragsfähigkeiten zwischen den einzelnen Klassen wird durch die Festlegung von klassenspezifischen Wertverhältniszahlen ((Tausch-)Wertzahlen) ausgedrückt, die zusammen den Wertermittlungsrahmen (s. Abb. 2) des Flurbereinigungsverfahrens ergeben. Mit Hilfe dieser Wertverhältniszahlen lassen sich die Flächengewinne und -verluste bei Verschiebung von Flächen zwischen den

einzelnen Klassen (der flächenmäßigen Abfindungsanspruch in einer Klasse auf eine andere Klasse) umrechnen.

Um den Verkehrswert ausschließlich landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke aus dem Nutzungswert ableiten zu können, z. B. zur Festsetzung der Entschädigung für den Landverlust nach § 88 Nr. 4 FlurbG, wird ein Kapitalisierungsfaktor ermittelt und im Flurbereinigungsplan festgesetzt, der eine Umrechnung vom Nutzungswert auf den Verkehrswert ermöglicht. Weitergehende Ausführungen zur Ermittlung des Nutzungswertes finden sich bei Thomas 2013, S. 462 ff.

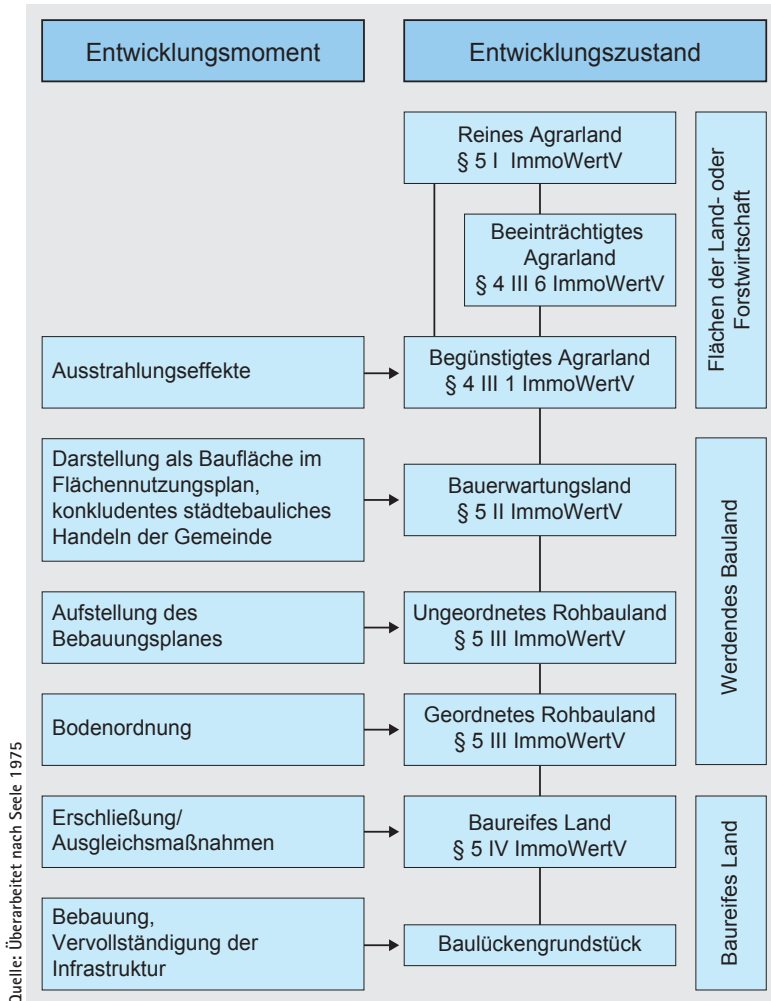
2.2 Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 29 FlurbG

Der Wert von Bauflächen und Bauland sowie aufstehenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen ist auf der Grundlage des Verkehrswertes zu ermitteln (§ 29 Abs. 1 FlurbG). Die Definition des Verkehrswertes nach § 29 Abs. 2 FlurbG entspricht hierbei grundsätzlich der Definition in § 194 BauGB. Der Verkehrswert für ein Grundstück oder einen sonstigen Gegenstand der Wertermittlung wird demnach zu einem bestimmten Wertermittlungsstichtag (s. Kap. 3) als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielender (wahrscheinlichster) Preis bestimmt, wie er sich entsprechend den Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergäbe. Dabei ist der Wert des Grund und Bodens sowie aufstehender wesentlicher Bestandteile (z. B. bauliche Anlagen und Anpflanzungen) möglichst getrennt zu ermitteln (§ 29 Abs. 3 FlurbG). Der Bodenwert (Wert des Grund und Bodens) ist der Anteil des Grund und Bodens am Verkehrswert eines Grundstücks bei legal zulässiger und lagegemäßer Nutzbarkeit (planungsadäquater

Nutzbarkeit), gegebenenfalls mit der Fiktion, dass (andere) wesentliche Bestandteile, ausgenommen die mit dem Grund und Boden auf Dauer verbundenen subjektivdinglichen Rechte und öffentlichen Lasten, nicht vorhanden wären (Seele 1988). Gerade bei landwirtschaftlichen Grundstücken kann sich der Verkehrswert nicht mehr nach dem landwirtschaftlichen Nutzungswert richten, sondern nach anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten oder bereits bestehenden oder in Aufstellung befindlichen städtebaulichen Planungen (Abb. 3).

Reines Agrarland (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) sind Flächen, die in absehbarer Zeit den natürlichen Gegebenheiten und gesetzlichen Maßgaben gemäß nur für normale land- und forstwirtschaftliche Zwecke nutzbar sind. Beim beeinträchtigten Agrarland (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV)



Quelle: Überarbeitet nach Seele 1975

Abb. 3: Städtebauliche Bodenqualifikationen

ist eine solche Nutzung von Amts wegen eingeschränkt, z.B. aufgrund von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft und Wasser.

Beim begünstigten Agrarland (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV) bewirken Ausstrahlungseffekte der städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden bzw. vorgesehenen Grundstücke für das forst- und landwirtschaftliche Umland (Ausstrahlungsbereich) eine zusätzliche Eignung für sonstige außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Zwecke. Eine Sonderstellung können Flächen mit besonders hohem ökologischem Aufwertungspotenzial (ausgewiesene oder potenzielle Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) einnehmen. Der Wert des begünstigten Agrarlands liegt zwar erheblich über dem des reinen, bildet sich aber auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt.

Die Erwartung einer baulichen Nutzung für dermaßen begünstigtes Land wird in der Regel mit der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) oder ausnahmsweise durch konkludentes städtebauliches Handeln des Planungsträgers greifbar (Bauerwartungsland). Durch den Beschluss zur Aufstellung eines im Sinne des § 30 BauGB für die Zulassung von Bauvorhaben qualifizierten Bebauungsplanes (verbindli-

che Bauleitplanung) mit öffentlicher Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung) wird die Erwartung der baulichen Nutzung gesteigert (ungeordnetes Rohbauland). Mit der Auslegung des entsprechenden Bebauungsplanentwurfs, mit dem die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung geschaffen werden, wird die Bebauungsplanung öffentlich konkretisiert. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Baureifmachung erfüllt. Deren Dauer und Kosten lassen sich ziemlich sicher abschätzen.

Bei Beginn der Bodenordnung, die schon eingeleitet werden kann, wenn der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, aber die bodenordnerisch bedeutsamen Festsetzungen bereits verlässlich erwartet werden können, ist die Wartezeit bis zur Baureife noch sicherer zu schätzen. Nach Abschluss der Bodenordnung ist die plangemäße Nutzung grundsätzlich in kurzer Frist zu erwarten (geordnetes Rohbauland).

Mit Beginn der Erschließung ist der Zeitpunkt der Baureife verhältnismäßig genau abzusehen. Mit ausreichender Erschließung ist die Baureife erreicht (baureifes Land), sodass eine bauliche Nutzung möglich ist. Mit endgültiger Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. Ausgleichsmaßnahmen kann der Erschließungsbeitrag bzw. Ausgleichsbetrag erhoben werden.

Die fortschreitende Bebauung des baureifen Landes und die Vervollständigung der Infrastruktur bewirken normalerweise eine zusätzliche Lagegunst (Baulückengrundstück).

3 Entschädigung für Landabzug und Vorwirkung der Enteignung

Für die von einem Teilnehmer aufgebrauchte Fläche hat der Unternehmensträger diesem eine Geldentschädigung zu leisten (§ 88 Abs. 4 FlurbG). Bei der Bemessung der Entschädigung sind, wie bei Regelungen zur Enteignungsentschädigung üblich (z.B. nach §§ 85 ff. BauGB), Entschädigungen für den »Substanzverlust« und Entschädigungen für »sonstige Vermögensnachteile« zu unterscheiden.

3.1 Entschädigung für den Substanzverlust

Die Entschädigungen für den »Substanzverlust« ergeben sich aus dem Wert des entzogenen Grund und Bodens einschließlich der wertmäßigen Auswirkungen auf dem

Eigentümer gegebenenfalls verbleibende Teilflächen. Wertbeeinflussungen aufgrund bestehender Rechte sind zu berücksichtigen. Die Entschädigung ist für den Zeitpunkt zu ermitteln, an dem der Grund und Boden dem Eigentümer entzogen wird, also z.B. der Zeitpunkt der Ausführungsanordnung (§ 61 FlurbG), der Zeitpunkt der vorzeitigen Ausführungsanordnung (§ 63 FlurbG) oder gegebenenfalls der Zeitpunkt der vorläufigen Besitzweisung (§ 65 FlurbG). Die zu diesem Zeitpunkt am Immobilienmarkt herrschenden Preis- und Währungsverhältnisse sind maßgebend (sog. Zeitpunkt für die Preisverhältnisse). Der betroffene Eigentümer soll in die Lage versetzt werden, eine dem entzogenen Grund und Boden vergleichbare Fläche erwerben zu können (BGH, Urt. v. 08.11.1962; Az.: III 86/61). Die dabei zugrunde zu legende Qualität des Bewertungsobjektes (Grundstückszustand: Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit) kann in besonderen Fällen von diesem Zeitpunkt abweichen (sog. Zeitpunkt für die Qualitätsermittlung). Ein solcher Fall liegt vor, wenn Grundstücke von der Teilnahme an der konjunkturellen Weiterentwicklung dadurch ausgeschlossen werden, dass dem Grundstücksentzug vorausgehende öffentliche Maßnahmen (Planung, Bauverbot) den Grundstücksentzug ursächlich vorbereiten und mit Sicherheit erwarten lassen (sog. Vorwirkung der Enteignung). Es handelt sich hierbei um eine hypothetische Vorverlegung des Stichtags für die Qualitätsermittlung auf den Termin, der unmittelbar vor dem Einsetzen dieser Vorwirkungen angenommen wird. Anhand der nachfolgenden Fallbeispiele soll dies näher erläutert werden:

1. Fall: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die zu entziehende Fläche als »Fläche für die Landwirtschaft« dar. Im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren des Unternehmensträgers wird diese Fläche als Unternehmensfläche festgesetzt.
 - Die Qualität der Fläche vor der Planfeststellung ist mit Agrarland (ggf. begünstigtes Agrarland) zu bewerten.
2. Fall: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die zu entziehende Fläche als »Wohnfläche« dar. Im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren des Unternehmensträgers wird diese Fläche als Unternehmensfläche festgesetzt.
 - Die Qualität der Fläche vor Planfeststellung ist mit Bauerwartungsland zu bewerten. Dabei sind die noch erforderlichen Entwicklungskosten und die Wartezeit bis zur Baureife zu berücksichtigen (Linke 2008).
3. Fall: Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die zu entziehende Fläche als »Wohnfläche« dar und ein nachfolgender Bebauungsplan der Gemeinde setzt für die Fläche »Wohngebiet« fest, aber eine Erschließung ist bisher noch nicht erfolgt. Insofern ist eine Bebauung noch nicht zulässig. Im nachfolgenden Planfest-

stellungsverfahren des Unternehmensträgers wird diese Fläche als Unternehmensfläche festgesetzt.

- Die Qualität der Fläche vor Planfeststellung ist mit Rohbauland zu bewerten. Dabei sind die noch erforderlichen Entwicklungskosten und die Wartezeit bis zur Baureife zu berücksichtigen (Linke 2008).

4. Fall: Die Gemeinde stellt die zu entziehende Fläche im Flächennutzungsplan als »Verkehrsfläche« aber angrenzende Flächen als Bauflächen dar oder die Ergebnisse eines Linienbestimmungsverfahrens werden öffentlich bekannt. Im nachfolgenden Planfeststellungsverfahren des Unternehmensträgers wird diese Fläche als Unternehmensfläche für eine Verkehrsanlage festgesetzt.

- Die Qualität der Fläche vor der Planfeststellung ist in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten wie folgt zu bewerten:

- Bauerwartungsland, wenn eine eindeutige Abgrenzung der benötigten Fläche für die Verkehrsanlage aus dem Flächennutzungsplan nicht möglich ist (Regelfall).

- (begünstigtes) Agrarland, wenn eine eindeutige Abgrenzung aufgrund gegebener örtlicher Besonderheiten (z.B. Führung der Trasse benachbart zu vorhandener Verkehrsstrasse) möglich ist (Ausnahme).

Nach Ansicht des BGH (Beschl. v. 27.5.2009; Az.: III ZR 285/08) kann bereits die Bekanntgabe der Linienführung einer Bundesfernstraße nach § 16 Abs. 1 FStrG als »Vorwirkung der Enteignung« eines für den Bau dieser Straße benötigten Grundstücks anzusehen sein.

Das Prinzip der »Vorwirkung der Enteignung« ist aus Gründen der Gleichbehandlung und zwecks sparsamen Umgangs mit öffentlichen Mitteln bereits bei der Ermittlung eines angemessenen Kaufangebots zur Vermeidung der Enteignung zu berücksichtigen.

Das Prinzip der »Vorwirkung der Enteignung« schließt auch aus, dass für öffentliche Nutzungen vorgesehene Flächen eine gelegentlich behauptete (Pseudo-)Qualität »Bauerwartung für Gemeinbedarfsflächen« erhalten, da (spekulative) Bodenwertsteigerungen in Erwartung der zukünftigen Nutzung bei der Bemessung der Enteignungsentuschädigung nicht zu berücksichtigen sind (z.B. § 40 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Enteignungsgesetz). Allerdings kann eine lokal erhöhte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen (ausgelöst z.B. durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch vorlaufende andere öffentliche Vorhaben und die hierdurch entstehende Nachfrage nach Ersatzland zwecks steuerbegünstigter Reinvestition von Veräußerungsgewinnen (Linke/Offer 2009)) zu einer Preiserhöhung für Agrarland führen, die unabhängig von der Flächeninanspruchnahme des neuen öffentlichen Vorhabens ist.

3.2 Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile

Entschädigungsansprüche für »sonstige Vermögensnachteile« ergeben sich aufgrund der durch den Flächenentzug bedingten sonstigen Eingriffe in einen eingerichteten und ausgeübten (landwirtschaftlichen) Gewerbebetrieb, der eine eigene geschützte Rechtsposition nach Art. 14 Abs. 1 GG darstellt. Der Entzug von Betriebsfläche ist insofern ein Eingriff in diese eigentumsrechtlich geschützte Position. Neben der Entschädigung für den Entzug der für das öffentliche Vorhaben selbst benötigten Fläche können weitere, ebenfalls entschädigungspflichtige Beeinträchtigungen entstehen, wie z. B.

- betriebliche Mehraufwendungen wegen ungünstig geschnittener Bewirtschaftungsflächen (Durchschnitts- und Anschneideschäden),
- betriebliche Mehraufwendungen wegen enteignungsbedingten Mehrentfernungen,
- überdimensionierte Ausstattungen des landwirtschaftlichen Betriebes mit Maschinen, die aufgrund des (dauerhaften) Flächenentzugs nicht mehr wirtschaftlich eingesetzt werden können.

Die Höhe der Entschädigung bemisst sich grundsätzlich nach dem entgangenen Deckungsbeitrag für den Betrieb, der auf die entzogene Nutzungsfläche entfiel (Fehres 2014). Solche Entschädigungen können aber gerade durch die Möglichkeit der Neuordnung der Flächen in der Unternehmensflurbereinigung kompensiert werden, die auch durch Zusammenlegung von landwirtschaftlichen Flächen oder die verbesserte Erschließung wirtschaftliche Vorteile für den Betrieb mit sich bringt.

4 Entschädigung für wesentliche Bestandteile

Müssen zu den Grundstücken gehörende wesentliche Bestandteile (§§ 93–96 BGB), wie z. B. bauliche Anlagen (u. a. Gebäude, Brunnen, Mauern, dauerhafte Einfriedungen) oder Anpflanzungen (u. a. Obstbäume, Rebstöcke) aufgrund des Vorhabens beseitigt werden, steht den Eigentümern hierfür eine Entschädigung zu (§ 88 Nr. 4 FlurbG). Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks, also der Summe aus Bodenwert und Wert der wesentlichen Bestandteile. Der Wert der wesentlichen Bestandteile bestimmt sich je nach Art des Objektes und der Auffassung des lokalen Grundstücks(teil-)marktes grundsätzlich nach dem kapitalisierten Ertrag über die Restnutzungsdauer des wesentlichen Bestandteils oder seinem altersgeminderten Sachwert. Allerdings können wesentliche Bestandteile auch eine Wertminderung des Bodenwertes des Grundstücks bewirken, wenn diese einer planungsadäquaten Nutzung entgegenstehen (z. B. bei Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifem Land, Seele 1988). Kann diese planungsadäquate Nutzung nur verwirklicht werden, wenn

vorher die wesentlichen Bestandteile beseitigt wurden, ergibt sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert der planungsadäquaten Nutzung abzüglich der Abbruchkosten (Linke 2008).

Im Außenbereich befinden sich mitunter nach geltendem Recht nicht genehmigungsfähige bauliche Anlagen (z. B. Gartenhäuser, Wochenendhäuser). Diese können entweder Bestandsschutz genießen, d. h. sie wurden aufgrund früheren Rechts legal zulässigerweise errichtet, oder sind illegal errichtet worden (sog. Schwarzbau). Bei baulichen Anlagen unter Bestandsschutz kann dieses Objekt zulässigerweise bis zur Aufgabe der Nutzung weitergenutzt werden. Daher ergibt sich die Höhe der Entschädigung aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (Verfahren des aktuellen Bodenwertes, Seele 1988) und dem Wert der baulichen Anlage. Wurde die bauliche Anlage dagegen illegal errichtet und kann auch nach geltendem Recht nicht genehmigt werden, ergibt sich kein Entschädigungsanspruch für die aufstehenden baulichen Anlagen. Vielmehr kann jederzeit der entschädigungslose Rückbau der baulichen Anlagen durch die Baugenehmigungsbehörde gefordert werden. Insofern wäre es in einem solchen Falle sinnvoll, dass die Baugenehmigungsbehörde im Vorfeld einer Verhandlung über eine Entschädigung eine Beseitigungsverfügung erlässt, sodass die illegal errichteten baulichen Anlagen nicht Gegenstand dieser Verhandlungen werden.

Auf die Möglichkeit der Entschädigung in Geld, wenn ein Teilnehmer nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz keinen Anspruch auf Entschädigung in Land hat, sei hier nur verwiesen (Schumann et al. 2010).

5 Entschädigung für Rechte einschließlich Pachtrechte

Auch bei der rechtlich zulässigen Aufhebung von Rechten an für das Vorhaben in Anspruch genommenen Grundstücken ist eine Entschädigung in Geld zu leisten, wenn kein Ersatz durch Einräumung eines gleichen Rechtes an gleicher oder anderer Stelle möglich ist. Zu diesen Rechten gehören sowohl dingliche gesicherte Rechte, z. B. im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Nießbrauchrechte und auch nur schuldrechtlich gesicherte Rechte, z. B. Miet- und Pachtrechte. Die Höhe einer Geldentschädigung bestimmt sich nach dem Nachteil, den der Rechtsinhaber erfährt, z. B. als über die Restlaufzeit kapitalisierter jährlicher Ertrag eines Nießbrauchrechts.

Müssen bestehende Pachtverträge aufgehoben werden, hat der Pächter einen eigenen Entschädigungsanspruch hinsichtlich des Rechtsverlustes und des Eingriffs in einen eingerichteten und ausgeübten (landwirtschaftlichen) Gewerbebetrieb. Ein Anspruch auf Entschädigung für den Rechtsverlust entsteht, wenn der vereinbarte und

gezahlte Pachtzins niedriger ist als der marktübliche Pachtzins (BGH, Urt. v. 02.10.2003; Az.: III ZR 114/02). Die Höhe der Entschädigung ergibt sich aus der Kapitalisierung des »ersparten« Pachtzinses über den Zeitraum, in dem diese Vergünstigung gesichert war. Der Zeitraum der Sicherung dieser Vergünstigung hängt ab von der Kündigungsmöglichkeit nach dem Pachtvertrag oder nach den gesetzlichen Regelungen des BGB für Landpachtverträge (§§ 594 ff. BGB). Ein Entschädigungsanspruch für einen Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten (landwirtschaftlichen) Gewerbebetrieb ergibt sich, wenn Nachteile z.B. aufgrund von Durchschneidungsschäden und enteignungsbedingte Mehrentfernungen entstehen. Die Höhe der Entschädigung lässt sich über die Kapitalisierung des auf die entzogene Pachtfläche entfallenden Deckungsbeitrags abzüglich des marktüblichen Pachtzinses über den Zeitraum, in dem dieser Nachteil besteht, ermitteln. Auch hier ergibt sich der Zeitraum, über den kapitalisiert wird, entsprechend der nächstmöglichen Kündigung des Pachtvertrages.

Hat ein Verpächter Maßnahmen eines Pächters (z.B. Anlage einer Spargelkultur) auf den gepachteten landwirtschaftlichen Flächen zugestimmt (oder wurde diese Zustimmung gerichtlich ersetzt), dann hat er dem Pächter bei Beendigung des Pachtverhältnisses (ggf. durch Kündigung) einen Geldausgleich zu leisten, soweit die Maßnahme den Wert der Pachtsache über die Pachtzeit hinaus erhöht – (Mehrwert-)Verwendungsersatzanspruch (§ 591 Abs. 1 BGB). Der BGH hat einen solchen Anspruch für eine Spargelanlage anerkannt (Urt. 16.03.2006; Az.: III ZR 129/05). Bei diesem Aufwandsersatz handelt es sich nicht um einen Aufwandsersatz, sondern um einen Mehrwertausgleich. Der Mehrwert ergibt sich aus Kapitalisierung des Gewinns aus der Anlage über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

6 Vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG

Die vorläufige Anordnung nach § 88 Nr. 3 FlurbG ermöglicht die frühzeitige Besitzeinweisung des Unternehmensträgers in den Besitz der für das Unternehmen benötigten Flächen (Fehres 2014). Dies kann dauerhaft zur Bereitstellung der für das Unternehmen benötigten Flächen erfolgen oder zeitlich beschränkt um z.B. Flächen für Arbeitsstreifen, Material- oder Bodenlager bereitzustellen. Mit der vorläufigen Anordnung erfolgt kein Eigentumsentzug, sodass auch kein Anspruch auf Entschädigung für den Rechtsverlust entsteht. Die Entschädigung für den Entzug der Nutzung einer bestimmten Fläche kann entweder durch die vorläufige Bereitstellung von Ersatzflächen oder in Geld erfolgen. Die Höhe einer Geldentschädigung ergibt sich aus dem mit dem Verlust der Nutzung der Fläche einhergehenden jährlichen Gewinnausfall, d.h. der Differenz zwischen entgangenen Einnahmen und ersparten Ausgaben. Erfährt der Betroffene

noch einen Substanzverlust (z.B. durch Beseitigung von Aufwuchs), entsteht ihm hierfür ein eigener Anspruch auf eine Geldentschädigung. Die fälligen Entschädigungen hat der Unternehmensträger an die Teilnehmergemeinschaft zu zahlen. Die Zahlung der Entschädigung an die Eigentümer erfolgt auf der Grundlage der Festsetzung im Flurbereinigungsplan. Entsteht einem landwirtschaftlichen Betrieb durch die vorläufige Anordnung gegenüber anderen landwirtschaftlichen Betrieben ein Sonderopfer, kann § 36 Abs. 1 Satz 2 FlurbG greifen (Wingerter/Mayr 2013, § 88, Rd.-Nr. 16a). Die festgestellte Entschädigung wird ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zur Auszahlung nach § 247 BGB mit 2 % über Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank verzinst.

Die Flurbereinigungsbehörde hat den Zustand der zu entziehenden Fläche rechtzeitig vor Erlass der vorläufigen Anordnung selbst festzustellen, wenn die Ergebnisse der Wertermittlung noch nicht nach § 32 FlurbG festgestellt sind (Hess. VGH, Beschl. v. 12.10.1984; Az.: F R 2287/84). Die Beweissicherung muss so vorgenommen werden, dass sich der Wert der Fläche ohne Probleme in den Wertermittlungsrahmen einordnen lassen kann (OVG NW, Beschl. v. 12.3.2003; Az.: 9a B 487/03.G). Die Beschreibung hat daher in einem Umfang zu erfolgen, dass eine ausreichende Beurteilungsgrundlage (z.B. Bodenprofil, Kleinklima, Leitungen) für den Fall eines Rechtsstreits vorliegt. Liegen besondere Verhältnisse vor (z.B. Sonderkulturen, aufstehende Gebäude) sollten Sachverständige hinzugezogen werden.

7 Entschädigung für landwirtschaftliche Prämienrechte

Die Förderung der Landwirtschaft durch die Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) der EU ist in den letzten Jahrzehnten einem ständigen Wandel unterlegen. Mit der VO (EG) Nr. 1782/2003 wurde die Förderung von der Produktion auf den landwirtschaftlichen Betrieb umgestellt. Mit der am 26. Juni 2013 erzielten politischen Einigung der Europäischen Kommission für Landwirtschaft und ländliche Entwicklung, des Europäischen Parlaments und des Rats wird nunmehr für Ende 2013 die formelle Verabschiedung der Reform durch das Europäische Parlament und den Rat erwartet. Die Förderung der (aktiven) landwirtschaftlichen Betriebe wird dabei grundsätzlich weitergeführt aber hinsichtlich besonderer Aspekte (z.B. Größe des Betriebes, Junglandwirt, benachteiligte Gebiete) modifiziert werden (Europäische Kommission 2013). Der Zahlungsanspruch wird danach, wie bisher, dem Bewirtschafter einer landwirtschaftlichen Fläche zustehen. Mit dem Stichtag 17.05.2005 wurde der Bewirtschafter festgelegt, der zukünftig einen Zahlungsanspruch hat. Endet ein Pachtvertrag nach diesem Stichtag verbleibt der Zahlungsanspruch beim Pächter (BGH, Urt. v. 24.11.2006; Az.: LwZR 1/06). Die Zahlungsansprüche sind handelbar

und nicht an eine Fläche gebunden. Da Zahlungsansprüche nicht flächen-, sondern betriebsgebunden sind, entfällt grundsätzlich die Berücksichtigung bei der Wertermittlung der Grundstücke (Wingerter/Mayr 2013, § 28, Rd.-Nr. 51, siehe auch Definition Bodenwert in Kap. 2.2). Ein Entschädigungsanspruch kann daher nur im Zusammenhang mit einem Eingriff in einen eingerichteten und ausgeübten (landwirtschaftlichen) Gewerbebetrieb des Eigentümers oder Pächters entstehen.

Werden einem GAP-Zahlungsberechtigten Flächen dauerhaft entzogen, kann der Zahlungsberechtigte diesen Anspruch entweder auf andere in seinem Besitz bereits befindliche Flächen oder neu zu pachtende Flächen (hierzu zählt auch der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen, die nicht an Dritte verpachtet sind) übertragen. Andernfalls kann er den Zahlungsanspruch veräußern. In allen diesen Fällen entsteht ihm kein wirtschaftlicher Schaden, der einen Entschädigungsanspruch begründet. Lediglich in dem eher unwahrscheinlichen Fall, dass der Zahlungsanspruch durch den Anspruchsberechtigten nicht genutzt werden kann, weil er den Anspruch weder wegen fehlender eigener Flächen oder fehlenden Angebots am Markt für landwirtschaftliche Flächen auf andere Flächen übertragen noch wegen fehlender Nachfrage am Markt für Zahlungsansprüche den Zahlungsanspruch veräußern kann, könnte ein Anspruch auf Entschädigung entstehen. Der dem Betrieb hierdurch entstehende Verlust kann über den veränderten Deckungsbeitrag ermittelt werden. Ist die entzogene Fläche lediglich verpachtet, beschränkt sich der Entschädigungsanspruch auf den Zeitraum bis zur nächstmöglichen Kündigungsmöglichkeit des zugrunde liegenden Pachtvertrages (Wingerter/Mayr 2013, § 28, Rd.-Nr. 55).

Werden dem GAP-zahlungsberechtigten Eigentümer oder Pächter die Flächen lediglich befristet entzogen (§ 88 Nr. 3 FlurbG), entsteht ein Entschädigungsanspruch nur, wenn dem Zahlungsberechtigten keine Ersatzlandfläche bereitgestellt wird oder dieser, wegen fehlenden Angebotes, keine Ersatzflächen pachten kann. Der Entschädigungsanspruch ist hierbei auf den Zeitraum des Flächenentzuges bzw. den Zeitraum bis zur nächstmöglichen Kündigungsmöglichkeit des zugrunde liegenden Pachtvertrages beschränkt (Wingerter/Mayr 2013, § 28, Rd.-Nr. 54).

8 Fazit

In der Unternehmensflurbereinigung treffen zwei unterschiedliche Wertermittlungsaufgaben zusammen. Einerseits die für das Regelverfahren typische Ermittlung des Nutzungswertes und andererseits die sich aus dem Vollzug einer Enteignung ergebenden besonderen Entschädigungsvorschriften. Dies macht die Wertermittlung selbst

anspruchsvoll und wirft eine Vielzahl von rechtlichen wie auch wertermittlungstechnischen Fragen auf, für die zwar allgemeingültige Lösungsansätze vorliegen, die aber im spezifischen Einzelfall entsprechend gewürdigt und eingesetzt werden müssen.

Literatur

- Europäische Kommission: Landwirtschaft und ländlicher Raum – Die Gemeinsame Agrarpolitik nach 2013. http://ec.europa.eu/agriculture/cap-post-2013/agreement/index_de.htm.
- Fehres, J.: Besonderheiten der Unternehmensflurbereinigung bei der Flächenbereitstellung und im Flurbereinigungsplan. zfv 139, Heft 1, S. 15–24, 2014.
- Linke, H. J.: Wertermittlung in der Umlegung. Schriftenreihe des DVW, Band 55/2008, S. 65–86.
- Linke, H. J., Offer, A.: Zur Berücksichtigung von Grundstücksteilmärkten bei der Bemessung von Enteignungsentschädigungen. Wertermittlungsforum, Heft 3/2009, S. 105–111.
- Seele, W.: Bauleitplanung und kommunale Bodenpolitik als Determinanten der Baulandpreisentwicklung. Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 37, Heft 3, S. 138–153, 1975.
- Seele, W.: Zur Bedeutung und Ermittlung des aktuellen Bodenwertes bebauter Grundstücke. Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 50, Heft 7+8, S. 363–375, 1988.
- Schumann, M.: Besonderheiten des Planes nach § 41 FlurbG bei einer Unternehmensflurbereinigung. zfv 139, Heft 1, S. 25–32, 2014.
- Schumann, M., Hauck, G., Benz, K. und Stoffels, Ch.: Geldentschädigung nach § 89 FlurbG – ein Sonderfall in einer Unternehmensflurbereinigung. Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 72, Heft 2, S. 84–87, 2010.
- Thomas, J.: Verfahrensablauf der Flurbereinigung. In: Kummer, K., Frankenberger, J. (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2013. Wichmann Verlag im VDV Verlag, Berlin und Offenbach, 2012, S. 437–521.
- Wingerter, K., Mayr, Ch.: Flurbereinigungsrecht – Standardkommentar. 9. Auflage, Agricola-Verlag, Butjadingen-Stollhamm, 2013.

Anschrift des Autors

Prof. Dr.-Ing. Hans Joachim Linke
 Fachgebiet Landmanagement, Institut für Geodäsie
 Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwissenschaften
 Technische Universität Darmstadt
 Franziska Braun Straße 7, 64287 Darmstadt
linke@geod.tu-darmstadt.de

Dieser Beitrag ist auch digital verfügbar unter www.geodaesie.info.