

## **Berichte aus den Ausschüssen und Foren zu deren Sitzungen im Rahmen des 72. Herbstseminars in Goslar vom 25. bis 28. September 2017**

### **Ausschuss für landwirtschaftliches Bodenrecht und Enteignungsrecht**

Dr. Tilman Giesen, Ausschussvorsitzender

#### **TOP 1 Entwurf eines Niedersächsischen Agrarstruktursicherungsgesetzes**

Nach dem Fraktionsübertritt der Abgeordneten Twesten Anfang August 2017 hat die rot-grüne Regierung ihre Mehrheit im Niedersächsischen Landtag verloren. Die für den 30. August 2017 vorgesehene Sachverständigenanhörung zum Gesetzentwurf im Agrar- und Umweltausschuss des Niedersächsischen Landtages wurde abgesagt. Am 15. Oktober 2017 wird der Landtag neu gewählt. Der Gesetzentwurf wird der parlamentarischen Diskontinuität verfallen.

Aus der Mitte des Forums werden auch in Ansehung der Ergebnisse der Bundestagswahl vom 24. September 2017 andere Mehrheitsverhältnisse im Niedersächsischen Landtag als bisher prognostiziert. Kein Abgeordneter im neuen niedersächsischen Landtag werde Interesse daran haben, den Gesetzentwurf aus der parlamentarischen Diskontinuität in die neue Legislaturperiode zu übernehmen. Es wird bekräftigt; der landwirtschaftliche Berufsstand habe ebenfalls kein Interesse an der Neuaufgabe des Gesetzgebungsverfahrens in der nächsten Legislaturperiode.

Zu zivilrechtlichen Widersprüchen des Gesetzentwurfes wird auf die Stellungnahme von Herrn Vorsitzenden Richter am OLG a.D. Wilhelm Kleineke, zur Kompetenzverfassungswidrigkeit der kartellrechtlich motivierten Klausel auf das in der Frühjahrssitzung erörterte Gutachten von Herrn Prof. Dr. Otto Depenheuer, Köln, verwiesen.

#### **TOP 2 Anwaltskosten im Verfahren zur Abwendung einer Enteignung**

Das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 8. Dezember 2016, III ZR 407/15, wird analysiert. Es verneint einen Anspruch auf Erstattung der Kosten anwaltlicher Vertretung beim freihändigen Abschluss eines Gestattungs- und Dienstbarkeitsvertrages in der Phase zwischen der Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses und der Einleitung des Enteignungsverfahrens. Die analoge Anwendung der §§ 121 (oder auch 96) BauGB setzt stets ein eingeleitetes Enteignungsverfahren voraus. Das Urteil wird voraussichtlich zu einer Verschiebung freihändiger Vereinbarungen zur Abwendung einer Enteignung in die Phase nach förmlicher Eröffnung des Enteignungsverfahrens führen.

#### **TOP 3 Die Novellierung der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft**

Herr Dieter Wilbat, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, stellt den Entwurf der LandR 17 vor. Er beschreibt die Rahmenbedingungen für die Novellierung der seit 1978 geltenden LandR 78 wie folgt:

Die LandR 78 sei auf die Landwirtschaftsstrukturen der westdeutschen Länder zugeschnitten gewesen; nach der Wiedervereinigung gäbe es heute eine insgesamt höhere Bedeutung der Pacht als Betriebsgrundlage. Im Osten wie im Westen sei die Bildung größerer Schläge aus Flurstücken zu beobachten, die teils im Eigentum des Bewirtschafters stehen oder teils sogar mit unterschiedlichen Laufzeiten von verschiedenen Eigentümern angepachtet sind. Es gelte der Flächenbezogenheit der Betriebsprämien nach der GAP gerecht zu werden; im Hinblick auf An- und Durchschneidungen seien die veralteten Werte aus den 1970er Jahren zu ersetzen. Insgesamt sei die Flexibilität der Agrarbetriebe gestiegen, was erhöhte Anforderungen an die Schadensminderung entsprechend des Rechtsgedankens aus § 254 BGB rechtfertige.

Der Zinssatz müsse an die Marktlage angepasst werden.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes in den Urteilen vom 13. Dezember 2007 zur Entschädigungsbedürftigkeit von An- und Durchschneidungsschäden auch für den Pächter und vom 21. Oktober 2010 zur Mehrwegentschädigung auch bei Ersatzlandlieferung seien einzuarbeiten; allgemein bestehe nach 40 Jahren Anlass zur Fortentwicklung.

In der Diskussion wurde die mangelnde Abstimmung zwischen der BVVG und der BImA insbesondere zu Fragen der Wertermittlung angesprochen; in EALG-Kaufverträgen ist regelmäßig eine Mehrerlösklausel vorgesehen, die zur Abführung von höheren Entschädigungsbeträgen an die BVVG verpflichtet.

Kritisch angesprochen wurde Anlage 4 zum Entwurf LandR 17; die Beschränkung der Ertragsminderung auf 20 Jahre benachteiligt den selbstwirtschaftenden Eigentümer im Vergleich zum Pachtbetrieb. Beim selbstwirtschaftenden Eigentümer wäre ein längerer Zeitraum anzusetzen; es kann nicht davon ausgegangen werden, dass bereits nach 20 Jahren der Betrieb in Umsetzung seiner Schadensminderungspflicht (Rechtsgedanke aus § 254 BGB) Möglichkeiten der Kompensation der Enteignungseinbußen durch Maßnahmen betrieblicher Reaktion gefunden hat. Gerade bei größeren Eingriffen für Infrastruktur dauert es länger, bis sich der Markt erholt hat

Herr Wilbat stellte auf kritische Nachfrage verschiedene Überlegungen zur Ermittlung des „richtigen“ Zinssatzes vor; es wurde kritisiert, dass die zweijährige Fortschreibung des Zinssatzes zu kurz bemessen ist und dass die Eigenkapitalverzinsung im Betrieb kein Maßstab sein kann, weil es um den Wert des Genommenen geht, nicht um die Leistungsfähigkeit dessen, von dem genommen wird.

Die Formulierung, dass Nebenbetriebe nur insoweit zu betrachten seien, als Flächenentzug erfolge, bedeutet nicht, dass der Nebenbetrieb als solcher nicht entschädigungswürdig ist. Nur ist die Ermittlung des insoweit genommene nach speziellen Grundsätzen vorzunehmen. Dasselbe gilt von eventuellen Verlusten der Eigenjagdqualität.

Eine Sondergrundlage für die Entschädigung durch Nebenbestimmung im Planfeststellungsbeschluss ist nötig, wenn es um langfristige Minderung von Planungswahrscheinlichkeiten kommt, etwa weil im Zuge der Linienbestimmung für eine Autobahn die in Frage kommenden Bereiche großzügig von Vorranggebieten für die Windkraftnutzung freigehalten werden.

Allgemein ist im Sinne des Aufsatzes von Grages, RdL 2016, 58 ff., dem Enteignungsbetroffenen zu raten, die Anordnung von Nebenbestimmungen im Planfeststellungsbeschluss zu beantragen, die eine Grundlage zur Entschädigung als solcher Nachteile bieten, für deren Ansatz im nachfolgenden Enteignungsverfahren nach der einschlägigen LandR keine hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht.