

EINGRIFFE UND FOLGEN (1). Eingriffe der öffentlichen Hand können für einen Betrieb schwer wiegende Folgen haben. Rechtzeitige Informationen sind wichtig. Der erste von drei Beiträgen befasst sich mit Planfeststellungsverfahren.

Vorsicht – Planfeststellung!

Viele Eingriffe der öffentlichen Hand werden aus der Sicht der Betriebe unbefriedigend geregelt, manche mit katastrophalem Ausgang. Das muss nicht sein: Der aufmerksame Betriebsinhaber kann einiges tun, um schwer wiegende Schäden von vornherein abzuwenden oder für unvermeidbare Eingriffe wenigstens eine angemessene Entschädigung zu bekommen.

Die Weichen hierfür werden sehr früh gestellt. Das jeweils erforderliche Planfeststellungsverfahren (oder entsprechende Verfahren) ist fast immer die letzte Gelegenheit, die betrieblichen Belange wirksam zur Geltung zu bringen. Hier sind die Möglichkeiten zur Schadensminderung, insbesondere seitens des Vorhabensträgers, zu prüfen. Wesentliche rechtliche Grundlagen für die eventuelle spätere Enteignung und Entschädigung werden hier gelegt.

Behandlung von Einwänden

Im Planfeststellungsverfahren geht es noch nicht um die Höhe der Entschädigung, sondern um die Einschätzung der Schwere des Eingriffs in das Eigentum und andere Rechtsgüter. Diese ist zusammen mit allen anderen Eingriffsfolgen gegenüber den Belangen der Allgemeinheit, denen mit diesem Vorhaben gedient werden soll, abzuwägen.

Die Planfeststellungsbehörde muss über jeden vorgetragenen Einwand entscheiden,

■ ob er so schwer wiegend ist, dass das Vorhaben dagegen zurückstehen muss (was äußerst selten vorkommt),

■ ob er zumindest so schwer wiegend ist, dass der Plan in einzelnen Punkten geändert oder konkretisiert werden muss (zum Beispiel eine zusätzliche Brücke, eine veränderte Zufahrt, eine andere Materialauswahl, ein anderer Querschnitt),

■ ob er zwar bedeutend ist, der prognostizierte Schaden aber nicht verhindert werden kann, sondern zum Beispiel durch Entschädigung in Ersatzland oder in Geld aufzuwiegen ist,

■ dass er im „normalen“ Entschädigungsverfahren zu behandeln ist oder

■ dass er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht abwägungserheblich ist.

Rechtzeitig handeln!

Die Fristen für das Vorbringen der Einwendungen betragen in der Regel nur vier oder sechs Wochen. Wer sich in dieser Frist nicht rechtswirksam rührt, ist „draußen“ und wird nicht mehr gehört. Dabei hat die Behörde keinen Ermessensspielraum. Verspätete Vorstöße mit der Begründung „Ich wusste nichts davon“, „Ich war im Urlaub“ oder „Ich hatte keine Zeit“ helfen nach Ablauf der Frist nicht!

Weder der Vorhabensträger noch die Planfeststellungsbehörde sind verpflichtet, die Betroffenen in diesem Stadium direkt anzusprechen. Zum Teil können sie die Betroffenheit auch gar nicht erkennen, zum Beispiel bei Pächtern.

Die Pläne werden in den Gemeinden öffentlich ausgelegt. Die Auslegung muss öff-

gartenbaubetriebe müssen sich selbst ins Blickfeld schieben!

Planauslegungen können auch in die Urlaubs- oder Weihnachtszeit fallen. Wenn ein Vorhaben ansteht, heißt es, die Tageszeitung täglich und aufmerksam durchzusehen. Bei längerer Abwesenheit einen Lesedienst einzurichten, ist nicht übertrieben.

Bei größeren Vorhaben bestehen die ausgelegten Pläne aus mehreren dicken Ordnern. Für den betroffenen Gärtner sind insbesondere die örtlichen Lagepläne und die zugehörigen Erläuterungstexte von Bedeutung. Die **Grunderwerbspläne** geben Auskunft, welche Flächen auf Dauer entzogen, vorübergehend in Anspruch genommen oder mit Dienstbarkeiten belastet werden sollen. Die **Ausführungspläne** zeigen die geplanten ört-

entlich bekannt gemacht werden. Eine Anzeige in der Tageszeitung unter „Bekanntmachungen“ reicht. Seriöse Vorhabensträger nehmen zumindest mit den aus ihrer Sicht schwerer Betroffenen frühzeitig Kontakt auf und nennen ihnen auch rechtzeitig die Fristen. Sie müssen es aber nicht.

Die Schwere der Betroffenheit von Gartenbaubetrieben wird von Außenstehenden oft unterschätzt.

lichen Veränderungen, die Längs- und Querschnitte, ob Dämme oder Einschnitte vorgesehen sind und in welche Wege, Zufahrten, Leitungen und Wasserläufe eingegriffen werden soll. Aus den **landschaftspflegerischen Begleitplänen** ist ersichtlich, wo und in welcher Art neue Bepflanzungen vorgesehen sind.

Der Betriebsinhaber muss prüfen, ob und in welcher Art das Vorhaben sein Grund-

stück und seinen Betrieb betrifft. Werden Anbauflächen entzogen oder in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtigt, zum Beispiel durch Schrägschnitten, Verschattung, Immissionen? Werden klein-klimatische Verhältnisse beeinträchtigt, zum Beispiel durch Dämme, Einschnitte, Bepflanzungen? Sind vielleicht Kaltluftseen (Frostlöcher) zu befürchten? Werden unterirdische Wasserläufe, Grundwasserschichten, Dränagen, Vorfluter auf Dauer oder während der Bauzeit betroffen? Können Brunnen durch Grundwasserabsenkungen, Dammbauten oder Einschnitte trocken fallen oder verschmutzt werden? Werden Zuwegungen, Kreuzungen, Abfahrten, Linksabbiegerspuren, Grund-

stückszufahrten verändert? Sind Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu befürchten?

Einwände erheben!

Ein kurzes formloses Schreiben mit einer Auflistung der Einwendungen, Anregungen und Bedenken reicht zunächst, um „den Fuß in die Tür“ zu bekommen:

■ Es muss rechtzeitig bei der Stelle vorliegen, die in der Bekanntmachung bezeichnet ist.

■ Es muss alle wesentlichen Punkte der Betroffenheit zumindest deutlich nennen.

Wer in diesem Stadium wesentliche Punkte vergisst, bleibt damit auch später ungehört, es sei denn, die Behörde hätte sie auch ohne



Die Schrägdurchschneidung einer Anbaufläche bedeutet schwerwiegende Nachteile für den Betrieb

Weiteres von allein erkennen müssen (schwer beweisbar). Keinesfalls kann man von der Behörde verlangen, dass sie über alle unterirdischen

Leitungen, Brunnen, inner- und außerbetrieblichen Wegeverbindungen, Pachtverhältnisse, Dienstbarkeiten und mehr Bescheid weiß. Schon gar nicht kann man verlangen, dass sie deren Bedeutung für den Betrieb zutreffend einschätzt. Wegen der großen Bedeutung mehrerer Fälle, in denen bereits in dieser Phase juristische und gutachterliche Hilfe in Anspruch genommen wird.

Über die Einwendungen wird in einem **Erörterungstermin** mündlich verhandelt. Bei mehr als 300 Einwendungen wird (nur) durch öffentliche Bekanntmachung eingeladen. Die Planfeststellungsbehörde soll auf eine gütliche Einigung zwischen Vorhabensträgern und Betroffenen hinwirken. Man darf keine Wunder erwarten, aber manchmal kann etwas erreicht werden, wenn es substantiiert (also durch Tatsachen belegt) und verständlich vorgetragen wird. Kommt keine Einigung zustande, muss die Planfeststellungsbehörde dem Einwand durch eine Auflage gegenüber dem Vorhabensträger abhelfen oder den Einwand zurückweisen, was erfahrungsgemäß der häufigere Fall ist.

Es kommt vor, dass Einwendungen auf das spätere Enteignungs- oder Entschädigungsfeststellungsverfahren

verwiesen werden, obwohl sie im Planfeststellungsverfahren erörtert werden müssten. Es ist Aufgabe des Planfeststellungsverfahrens, alle wesentlichen durch das Verfahren zu erwartenden Probleme an einem Punkt zu konzentrieren und einer Lösung zuzuführen.

Werden die Einwendungen zurückgewiesen, muss gegebenenfalls auch ein **Rechtsbehelf** unbedingt fristgerecht erfolgen. Ausführliche Begründungen können in der Regel nachgeliefert werden. Teilweise ist zunächst **Widerspruch** bei der Behörde einzulegen. Wenn dieser nicht zu einem befriedigenden Ergebnis führt, bleibt der Weg vor das **Verwaltungsgericht** als der nächsten Instanz nicht erspart, wenn der Anspruch aufrecht erhalten werden soll. Häufig muss sogleich vor dem Verwaltungsgericht oder gar dem Obergericht (Anwaltszwang) geklagt werden.

Der Vorhabensträger hat keine Beratungspflicht gegenüber dem Betroffenen. Nur bei schwer wiegenden, von vornherein erkennbar abwägungserheblichen Eingriffsfolgen müssen der Vor-

habensträger oder die Planfeststellungsbehörde von Amts wegen ermitteln. Das gilt zum Beispiel, wenn der Betroffene in begründeter Weise die Gefährdung der betrieblichen Existenz geltend macht. Dann muss gerade auch die Planfeststellungsbehörde den Sachverhalt weiter aufklären und gegebenenfalls nachträglich Eingriffsvarianten oder Ersatzlandbereitstellung prüfen.

Seriöse und kaufmännisch orientierte Vorhabensträger versuchen bereits im Vorfeld, derartige Problemfälle zu erkennen. Sie lassen den Grad der Betroffenheit durch unabhängige Gutachter untersuchen und suchen mit deren Hilfe nach Schadensminderungsmöglichkeiten. Oft lassen sie auch gleich die Entschädigungshöhe ermitteln, um möglichst durch freihändigen Erwerb rechtzeitig in den Flächenbesitz zu gelangen.

Unseriöse Grunderwerber versuchen ebenfalls frühzeitig zu einer Bauerlaubnis zu gelangen, allerdings ohne ein angemessenes Entschädigungsangebot und ohne vorherige gutachterliche Ermittlungen. Sie kommen mit vagen Zusagen und dem tröstenden Verweis auf das spätere Entschädigungsfeststellungsverfahren, in dem alles gerecht geregelt werde. Solche Leute lassen – was zum Glück nicht häufig vorkommt – auch gerne den Eindruck entstehen, dass die weitere Bewirtschaftung der Fläche oder gar Neuanpflanzungen unzulässig seien und zur Vermutung der Entschädigungsbereicherung führen (mehr zu diesem Thema folgt in Teil 2 „Veränderungssperre“.)

Grunderwerb

Die Grunderwerber haben die Aufgabe, die für das Vorhaben benötigten Flächen und Rechte rechtzeitig zu beschaffen und dabei spar-

Keine Rechtsberatung

Auf qualifizierte Hilfe achten

(Dr. M. B.) – Die Ausführungen im Beitrag können keine Rechtsberatung ersetzen, sie sind lediglich eine Zusammenfassung von Erfahrungen aus Sachverständigensicht und sollen die Aufmerksamkeit auf häufig übersehene Konsequenzen lenken und zu rechtzeitigem und gezieltem Handeln anregen.

Die frühzeitige Inanspruchnahme rechtlicher und eventuell auch sachverständiger Hilfe ist dringend angeraten. Es handelt sich hier um ein Spezialgebiet, in das sich niemand kurzfristig einarbeiten kann. Bitte vergewissern Sie sich, ob Ihr Berater gerade auf diesem Gebiet des öffentlichen Rechts über die notwendige Erfahrung verfügt. Nur Sachverständige, die für das Spezialgebiet des Gartenbaus und der entsprechenden Sparte öffentlich bestellt sind und über Erfahrungen mit Eingriffen der öffentlichen Hand in Betriebe verfügen, sind aus Sicht des Betriebs akzeptabel. Ob der Betroffene einen Sachverständigen akzeptiert, der ständig für einen bestimmten Auftraggeber tätig ist, muss er selbst entscheiden.

Wenn es nicht gelingt, den Vorhabensträger vorab zur Kostenübernahme zu veranlassen, trägt der Betroffene die Kosten der Rechts- und Fachberatung in der Phase der Planfeststellung und Vorwirkungen selbst. Das ist bei der Entschädigungsfeststellung anders.

sam mit den öffentlichen Mitteln umzugehen. Meistens handelt es sich um praktisch orientierte Diplomlandwirte, Kaufleute oder andere, mit denen man sich über viele Aspekte des Vorhabens leicht und schnell verständigen kann. Die Einigung über die Höhe der Entschädigung ist allerdings naturgemäß schwieriger. Am besten gelingt die Verständigung in der Planungsphase mit den Planern und Technikern, die das Vorhaben erläutern und begleiten.

Alles schriftlich festhalten!

Der Betroffene sollte in dieser Phase nicht vergessen, dass nur schriftliche Zusagen verbindlich und beweisbar sind. Das gilt sowohl für besprochene Ausführungsdetails und Ablaufmodalitäten als auch für Entschä-

digungspositionen und deren Höhe. Bei der späteren Vertragsgestaltung oder gar im Enteignungs- oder Entschädigungsfeststellungsverfahren sitzen in der Regel andere Personen, die von den früheren Verabredungen nichts wissen oder sie ganz anders interpretieren. Meistens sind es Juristen, deren Aufgabe es in erster Linie ist, das für ihre Partei günstigste Ergebnis zu erzielen.

Wenn die Bauerlaubnis erteilt oder die Besitzeinweisung vollzogen wurde, ist von der Eile, die bis dahin die Verhandlungen prägte, nichts mehr zu spüren. Es gibt Verfahren, die seit über 20 Jahren laufen und deren Ende bis heute noch nicht abzusehen ist. Die Auswirkungen auf die Entwicklung der Betriebe und das Nervenkostüm der Betroffenen kann man sich leicht vorstellen!

BGH-URTEIL
Keine Informationspflicht bei freihändigem Erwerb

(Dr. M. B.) – Man möchte es nicht glauben, aber Grunderwerber dürfen Informationen vorenthalten. Die Rechtsprechung lässt es zu, dass sie – anders als zum Beispiel die Planfeststellungsbehörde – nicht alles offen legen, was sie wissen.

Solange es um den freihändigen Erwerb zur Abwendung einer Enteignung geht, gelten der Vorhabensträger und seine Vertreter nicht anders als private Kaufinteressenten, auch wenn es sich um Angestellte einer Behörde handelt und sie in den Verhandlungen auf die bevorstehende Enteignung hinweisen, die im Falle eines Scheiterns der Verhandlungen greifen würde.

So sah es jedenfalls der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 5. Dezember 1980 (V ZR 160/8 in NJW 1981, S. 976). Der Vorhabensträger und der Betroffene hatten sich im Jahr 1960 geeinigt, ein für die Autobahn benötigtes Grundstück von rund 100000 m² Größe an die Behörde zu verkaufen. Der Kaufpreis sollte noch durch ein seitens der Behörde einzuholendes Gutachten festgesetzt werden. Der Sachverständige bewertete das Grundstück mit 2,24 DM bis 2,99 DM/m² und hielt noch Zuschläge von 10% für vertretbar.

In der Verhandlung erhielt der Betroffene keine Einsicht in das Gutachten. Mit

Blick in das Gutachten nannte der Verhandlungsführer 2,73 DM/m². Zu diesem Preis wurde der Kaufvertrag dann geschlossen.

Als der Betroffene später erfuhr, dass das Gutachten eine Spanne enthalten habe, klagte er gegen die Behörde und deren Vertreter. Durch das Verhalten des Verhandlungsführers sei der Eindruck entstanden, dass auf Grund des Gutachtens kein Spielraum mehr bestehe. Hätte er von der Spanne gewusst, hätte er nicht unter dem oberen Wert von 2,99 DM plus 10% = 3,29 DM/m² verkauft. Er fühlte sich arglistig getäuscht, sah eine Amtspflichtverletzung des Behördenvertreters und klagte auf Schadensersatz.

Der BGH stellte in seinem oben genannten Urteil fest, dass die Aufklärungspflicht des Vorhabensträgers in dem Stadium vor der Enteignung allein nach Privatrecht zu beurteilen sei. Auch eine Haftung aus Amtspflichtverletzung komme daneben nicht in Betracht.

Zum Glück handelt es sich hier um einen Ausnahmefall, aber Vorsicht und Sorgfalt sind unbedingt geboten. Auch unbeabsichtigt können Unterlassungen oder Fehleinschätzungen zu schwer wiegenden Folgen führen.

Bei größeren Vorhaben besteht für Gartenbaubetriebe die Gefahr, mit ihren besonderen Gegebenheiten einfach übersehen zu werden. Im Außenbereich haben es die Vorhabensträger üblicherweise mit „normalen“ landwirtschaftlichen Betrieben zu tun. Für diese Fälle kennen sie die Bodenwerte, die An- und Durchschneidungsschäden und die Deckungsbeiträge für eine eventuelle Erwerbsverlustentschädigung.

Die betroffenen Gartenbaubetriebe sind in der Regel viel kleiner und auch die benötigten Flächen fallen im Vergleich kaum ins Gewicht. Bei der Vorschätzung der zu erwartenden Grunderwerbs-

kosten wird meistens übersehen, dass nicht nur die Bodenwerte deutlich höher sein können. Auch die betroffenen baulichen Anlagen und der Aufwuchs haben meistens wesentlich höhere Werte. Der Deckungsbeitrag liegt 10- bis 30-mal so hoch wie beim landwirtschaftlichen Ackerbau. Auch Beeinträchtigungen durch Schräganschnidungen und Umwege können ein Vielfaches der sonst bekannten Beträge ausmachen.

Wenn die entsprechenden finanziellen Mittel nicht rechtzeitig im Budget eingeplant wurden, kann es nicht ausbleiben, dass die Fantasie beflügelt wird, Gründe für

Drei Beiträge

(X) – Dieser Beitrag ist der erste einer dreiteiligen Reihe. In Teil 2 geht es vor allem um die so genannte Veränderungssperre, in Teil 3 um die Frage der Entschädigung. Die Beiträge sind wie viele andere Informationen im Internet nachzulesen (www.manfredberndt.de). Dort finden sich auch ergänzende Literaturhinweise und Erläuterungen zu Fachbegriffen.

niedrige Entschädigungsbeiträge zu finden. Der Betroffene ist zur Schadensminderung verpflichtet. Das bedeutet aber nicht, dass er zum Wohl der Allgemeinheit auf einen Teil der ihm zustehenden Entschädigung verzichten muss.

Er muss aber rechtzeitig auf alle Besonderheiten aufmerksam machen, die das Vorhaben erschweren oder teurer machen können. Sonst wird man versuchen, ihn auf die geringere Entschädigung zu verweisen, die bei rechtzeitiger Kenntnis der besonderen Umstände zu zahlen gewesen wäre. Im Rahmen der Schadensminderungspflicht muss er unter Umständen auch eine schadensmindernde Umstrukturierung oder gar eine Verlagerung hinnehmen, wenn diese zumutbar und wirtschaftlich sinnvoll ist. Geht er nicht darauf ein, wird seine Entschädigung so berechnet, als hätte er die schadensmindernden Maßnahmen durchgeführt (mehr hierzu folgt im dritten Teil: „Entschädigung“).

Ordnungsgemäß weiterwirtschaften!

Keinesfalls gehört es zur Schadensminderungspflicht, vor Abschluss eines Vertrags beziehungsweise vor der Besitzübergabe, auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu verzichten. Dazu gehören zum Beispiel die

übliche Bestellung der Flächen, die Instandhaltung der Baulichkeiten und die Aktualisierung der Pachtverhältnisse.

Es gibt genügend Beispiele, in denen der ursprünglich geplante Baubeginn wieder und wieder verschoben wurde. Wer im Vertrauen auf einen kurz bevorstehenden Baubeginn in der Bewirtschaftung nachlässt, wird bei der Entschädigungsermittlung an dem dann vorzufindenden Zustand gemessen.

Manche Vorhaben werden auch aufgegeben oder so verändert, dass eine Inanspruchnahme nicht mehr erforderlich ist. Wer dann mit Hinblick auf das kommende Bauvorhaben auf sinnvolle Bewirtschaftung verzichtet oder gar im Vorgriff an anderer Stelle investiert hat, hat das Nachsehen. Nur schriftliche und eindeutige Zusagen der Übernahme der durch Nichtbewirtschaftung oder vorgreifende Ersatzmaßnahmen entstehende Belastungen sind gegebenenfalls durchsetzbar.

Die spätere Entschädigung erfolgt nur im Rahmen der gesicherten Rechtspositionen. Wer die Dauer seiner Pachtverträge nicht den wirtschaftlichen Erfordernissen anpasst, muss gegebenenfalls mit verkürzter Erwerbsverlustentschädigung zufrieden sein. Wer nicht durch schriftlichen Bauantrag nachweisen kann, dass er ein zusätzliches Gewächshaus oder Kühlhaus bauen wollte, bekommt nur die Entschädigung der geringeren Nutzungsintensität.

Was nicht rechtlich gesichert ist, gilt als vage Hoffnung oder Erwartung, die nicht entschädigungspflichtig ist (mehr im Beitrag „Veränderungssperre“)! □

Dr. Manfred Berndt,
Hannover, Sachverständigenbüro für den Gartenbau (info@manfredberndt.de); www.manfredberndt.de)