



Bereitstellung der benötigten Grundstücke

*Ines Brock, Waltraut Kersten
WNA Magdeburg*

1 Allgemeines

Sobald für ein öffentliches Bauvorhaben der Planfeststellungsbeschluss vorliegt, wird in der Regel von „Baufreiheit“ gesprochen. Diese Aussage berücksichtigt jedoch nicht den Umstand, dass der Planfeststellungsbeschluss allein für die Bauausführung noch nicht hinreichend ist, sondern dass für den Baubeginn auch die Grundstücksfreiheit gegeben sein muss. Die Bereitstellung der planfestgestellten Grundstücke erfolgt im Wege des vom Träger des Vorhabens vorzunehmenden Grundstücksverkehrs.

Der Planfeststellungsbereich der Baumaßnahme „Wasserstraßenkreuz Magdeburg“ liegt nordöstlich von Magdeburg und erstreckt sich dabei ab der nordöstlichen Stadtgrenze von Magdeburg (Stadtkreis Magdeburg) über die Gemeindegebiete Barleben und Glindenberg (Landkreis Ohre-Kreis) sowie Hohenwarthe, Niegripp und Detershagen (Landkreis Jerichower Land). In den aufgezeigten Stadt- bzw. Gemeindegebieten mit der gleichlautenden Gemarkungsbezeichnung waren insgesamt 16 Fluren betroffen.

Neben Eigentumsflächen der Bundeswasserstraßenverwaltung wurden für die planfestgestellten baulichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen auch Grundstücksflächen, in einem Umfang von ca. 280 ha, anderer Grundstückseigentümer benötigt. Die erforderlichen Grundstücksflächen oder Grundstücksbelastungen wurden vom Träger des Vorhabens, wie in den nachfolgenden Abschnitten dargelegt, beschafft bzw. herbeigeführt.

2 Zu erwerbende Grundstücksflächen

Flächen, auf denen Anlagen dauerhaft errichtet werden sollten, waren durch den Träger des Vorhabens von den Grundstückseigentümern zu erwerben. Weiter waren Flächen für die Durchführung landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erwerben, wenn in bestehende Nutzungen wesentlich ändernd eingegriffen wurde.

Die Verkehrswerte der zu erwerbenden Flächen wurden durch Gutachten amtlicher Bewertungsstellen oder vereidigter Sachverständiger ermittelt. Der Träger des Vorhabens strebte an, mit den Betroffenen eine gütliche Einigung auf der Grundlage dieser Gutachten herbeizuführen.

In den Fällen, in denen mit dem Grundstückseigentümer eine Einigung über den Grunderwerb nicht zu erzielen war, beantragte der Träger des Vorhabens nach Maßgabe des § 44 (sowie – für die vorzeitige Besitzeinweisung - des § 20) Bundeswasserstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1990 (BGBl. 1 S. 181 8) in Verbindung mit § 9 des Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetzes vom 16.12.1991 (BGBl. 1 S. 2174) beide geändert durch das Planungsvereinfachungsgesetz vom 17.12.1993 (BGBl. 1 S. 2123) die Durchführung von Enteignungsverfahren beim Regierungspräsidium.

Das Enteignungsverfahren einschließlich Entschädigungsregelung ist im Enteignungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.04.1994 geregelt.

3 Dauerhafte Beschränkung von Grundstücksflächen

In Fällen, in denen für die Verwirklichung von landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Belastung von Grundstücksflächen mit einem Recht ausreichte, wurde die dauernde Beschränkung ohne Eigentümerwechsel vorgesehen.



Weiterhin ergaben sich durch planfestgestellte bauliche Maßnahmen in Dritteigentum Duldungspflichten (z.B. hinsichtlich der Sicherung von Leitungstrassen, Spundwandankern, Dichtungswänden o. ä.).

Der Bestand der Maßnahmen wurde durch Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

Die Höhe einer eventuellen Entschädigung wurde hier ebenfalls durch Gutachten amtlicher Bewertungsstellen oder vereidigter Sachverständiger ermittelt. Hinsichtlich der Durchführung von Enteignungsverfahren gelten die Ausführungen über die zu erwerbenden Flächen entsprechend.

4 Vorübergehende Beschränkung von Grundstücksflächen

Vorübergehend zu beschränkende Grundstücksflächen wurden im Zuge der Baudurchführung z. B. als Baustelleneinrichtungsfläche, Baustraße bzw. Baufeld o. ä. benötigt. Diese Flächen wurden nach Abschluss der Baumaßnahme rekultiviert und dem/den Eigentümer/n zurückgegeben. Eventuell verbleibende Vermögensnachteile wurden nach Maßgabe der §§ 36 ff WaStrG entschädigt. Für die Ermittlung der Entschädigungshöhe wurden, falls notwendig, amtliche Bewertungsstellen oder vereidigte Sachverständige eingeschaltet.

Die zuvor getroffenen Ausführungen hinsichtlich der Enteignung gelten sinngemäß auch für die vorübergehend zu beschränkenden Grundstücksflächen.

5 Vermögens- und Eigentumsverhältnisse

Bei Beginn des Planfeststellungsverfahrens „Bau des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg“ gliederte sich das Öffentliche Vermögen in Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen, Sondervermögen (Schuldendienstverpflichtung), Treuhandvermögen, Sondervermögen Deutsche Reichsbahn und Sondervermögen Deutsche Post auf. Die Vermögensanteile der Bundeswasserstraßenverwaltung befanden sich als Ressortvermögen im Bundesvermögen.

Der Einigungsvertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Deutschen Demokratischen Republik definiert im Artikel 21 das Verwaltungsvermögen.

Die Eigentumsverhältnisse in den neuen Bundesländern stellten sich überwiegend als volkseigenes Vermögen dar.

Um Grund und Boden für wirtschaftliche Zwecke bereitzustellen, wurde das Gesetz zur Privatisierung und Reorganisation des volkseigenen Vermögens (Treuhandgesetz) vom 17. Juni 1990 (BGBl. I S. 300) zur Anwendung gebracht.

Die Vermögensübertragung volkseigenen Vermögens in Rechtsträgerschaft der Verwaltung der Wasserstraßen sind im Par. 1 Abs. 5 des Gesetzes geregelt.

Die Vermögenszuordnung der Wasserstraßenverwaltung erfolgte in dem Verfahren nach dem Gesetz über die Feststellung der Zuordnung von ehemals volkseigenem Vermögen. (Vermögenszuordnungsgesetz – VZOG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. März 1994 (BGBl. I S. 709), zuletzt geändert durch Art. 6 Nr. 3 des Vermögensrechtsbereinigungsgesetzes (VermBerG) vom 20. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3180).

Die Flächeninanspruchnahme im Planfeststellungsverfahren „Bau des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg“ betraf neben WSV-eigenen Grundstücken auch Grundstücksinanspruchnahmen Dritter. Viele Privateigentümer in den neuen Bundesländern mussten aufgrund von Enteignungen während des DDR-Regimes ihre Vermögensansprüche beim jeweiligen Amt zur Regelung offener Vermögensfragen anzeigen und beantragen. Die Regelung der vermögensrechtlichen Ansprüche erfolgte nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (VermG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.1994 (BGBl. I S. 3610), geändert durch das Vermögensrechtsanpassungsgesetz vom 04.07.1995 (BGBl. I S. 895).



Erfolgte die Enteignung auf besatzungsrechtlicher bzw. besatzungshoheitlicher Grundlage, d. h. der Grundbesitz stammt aus der Bodenreform, mussten die Eigentümer eine Freigabeerklärung beim zuständigen Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung beantragen. Die Freigabeerklärung wurde auf der Grundlage des zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes vom 14.07.1992 in der Fassung des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes, Freigabeerklärung gem. Art. 233 § 13 Abs. 6 EGBGB, erstellt.

Sofern ein Anspruch des Landes auf Auflassung vorlag, wurde diesem gemäß Art. 233 § 11 Abs. 3 EGBGB stattgegeben.

6 Erstellung der Grunderwerbsunterlagen

Die Grunderwerbsunterlagen zu diesem Vorhaben bestanden aus 11 Grunderwerbsplänen und 3 Grunderwerbsverzeichnissen. Die Grunderwerbsverzeichnisse wurden dabei entsprechend der Kreiszugehörigkeit der betroffenen Gemarkungen aufgestellt.

Die für das Bauvorhaben zu erwerbenden oder dauernd oder vorübergehend zu beschränkenden Grundstücksflächen wurden in den Grunderwerbsplänen farbig dargestellt und in den Grunderwerbsverzeichnissen mit Angaben über ihren Grundbuchstand zum Zeitpunkt der Erhebung (Eigentumsverhältnisse, Grundstücksgröße, Nutzungsart, Grundstücksbelastungen usw.) sowie über Art und Umfang ihrer Inanspruchnahme aufgeführt.

Sofern die Eigentümeradressen nicht im Grundbuch bzw. Liegenschaftsbuch des Liegenschaftskatasters nachgewiesen waren, wurden diese bei den zuständigen Einwohnermeldeämtern ermittelt. Die Erben verstorbener Eigentümer wurden bei den Nachlassgerichten oder auf andere Weise erhoben.

Jedem Eigentümer wurde eine persönliche Kennziffer zugeordnet. Diese erschien in den Grunderwerbsplänen und -verzeichnissen.

Aus Gründen des Datenschutzes bezüglich der privaten Eigentümer wurden in den Grunderwerbsverzeichnissen nur die Gebietskörperschaften mit Name und Anschrift benannt.

Die von den planfestgestellten Maßnahmen betroffenen Flächen, die sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen bereits im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland – Bundeswasserstraßenverwaltung – befanden, wurden nur in den Grunderwerbsplänen ebenfalls farbig gekennzeichnet, aber nicht in den Grunderwerbsverzeichnissen aufgeführt.

7 Grundstücksverkehr

Im Rahmen des durchzuführenden Grundstücksverkehrs für die Schaffung der zur Baufreiheit erforderlichen Grundstücksfreiheit war jeder einzelne Grundstückseigentümer zu kontaktieren. Soweit möglich, passierte das im ersten Schritt persönlich oder fernmündlich durch die Mitarbeiter des Liegenschaftsbereiches im Wasserstraßen-Neubauamt Magdeburg. Im zweiten Schritt folgte eine ausführliche schriftliche Information an die Eigentümer. In den meisten Fällen entwickelten sich schon aus diesen Kontaktaufnahmen problemlose Grunderwerbsverhandlungen, die in der Regel schnell zu einem Vertrags- oder Vereinbarungsabschluss über die erforderliche Grundstücksinanspruchnahme führten.

Es gab natürlich auch Grundstückseigentümer, mit denen es erst nach mehreren Verhandlungsansätzen über einen längeren Zeitraum hinweg zu einer Einigung in der betreffenden Grundstücksangelegenheit kam. Häufig drehten sich die Gespräche dabei um den vom Träger des Vorhabens angebotenen Grundstückskaufpreis, mit dem sich der Grundstückseigentümer zunächst nicht einverstanden erklären wollte, da er sich mitunter an höheren Kaufpreisen für Landwirtschaftsflächen innerhalb anderer Bundesländer orientierte. Tatsächlich gab es ja auch ein deutliches Preisgefälle ausgehend von den Verkehrswerten für Landwirtschaftsflächen in den alten Bundesländern gegenüber den entsprechenden Verkehrswerten in den neuen Bundesländern, wie die nachfolgende Übersicht zu landwirtschaftlichen Bodenwerten in der Bundesrepublik Deutschland aus dem Jahr 1991 erkennen lässt.



Landwirtschaftliche Bodenwerte - 1991





Nur in fünf Grundstücksfällen musste seitens des Wasserstraßen-Neubauamtes Magdeburg beim Regierungspräsidium Magdeburg der Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung gestellt werden.

Neben dem bezüglich der Grundstücksinanspruchnahme mit den Grundstückseigentümern herzustellenden Einvernehmen galt es ebenso die Belange der Pächter der Grundstücksflächen zu berücksichtigen, handelte es sich bei den planfestgestellten Flächen bis zum Planfeststellungsverfahren doch größtenteils um bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen (Ackerland, Grünland) sowie um Forstflächen.

Die Stellung von Ersatzland für die zu entziehenden Pachtflächen war kaum möglich, da im Einzugsgebiet des „Wasserstraßenkreuzes Magdeburg“ so gut wie alle Flächen langfristig verpachtet sind und der Bund selbst nur über wenig Pachtflächen verfügt. Eine angemessene Entschädigungszahlung im Rahmen einer Pachtaufhebungsvereinbarung zwischen dem Wasserstraßen-Neubauamt Magdeburg und dem Pächter für den Wegfall langfristig angepachteter Landwirtschaftsflächen war meist die einzig mögliche Entschädigungsvariante.

Rückblickend betrachtet verliefen die Grundstücksverhandlungen mit den Pächtern nach kurzen anfänglichen Schwierigkeiten dennoch nahezu problemlos.

8 Kaufpreisbildung, Entschädigungsermittlung

Eine grundsätzliche Voraussetzung für die Aufnahme von Grunderwerbsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern ist die Ermittlung der Kaufpreise bzw. der Entschädigungen für die planfestgestellten Grundstücksflächen, das heißt, es ist für die betreffenden Flächen eine Grundstückswertermittlung vorzunehmen.

Für das Vorhaben „Wasserstraßenkreuz Magdeburg“ wurde dazu seitens der Oberfinanzdirektion Magdeburg ein Rahmengutachten erstellt. Der darin vorgeschlagene Preisrahmen war das Ergebnis der Grundstückswertermittlung im Planfeststellungsgebiet unter Berücksichtigung der hier anstehenden durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen, der tatsächlichen Eigenschaften und der Lage der Grundstücke, der rechtlichen Gegebenheiten und der Besonderheiten auf dem Grundstücksmarkt für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Sachsen-Anhalt zum Wertermittlungszeitpunkt (1996).

Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Acker- und Grünland lagen zwischen 0,40 €/m² (Gemarkungen Hohenwarthe, Niegripp, Detershagen) und 0,45 €/m² (Gemarkungen Magdeburg (Rothensee), Barleben, Glindenberg) bei durchschnittlichen Acker- und Grünlandzahlen von 50 bzw. 51. Nach Auswertung der Bodenrichtwerte und herangezogener Vergleichswerte (Vergleichspreise aus zu der Zeit vorliegenden Kauffällen landwirtschaftlicher Grundstücke) sowie nach Berücksichtigung eines Kleinstflächenzuschlages (für Flächen unter 1000 m²) ergaben sich ein Preisrahmen für den Bereich Ohre- Kreis und Stadtkreis Magdeburg sowie ein weiterer Preisrahmen für den Bereich Landkreis Jerichower Land. Danach wurde für Ackerland im Bereich der Gemarkungen Magdeburg, Barleben und Glindenberg bei z. B. einer Ackerzahl von 51 ein Kaufpreis von 0,67 €/m² angeboten. Bei der selben Grünlandzahl im betreffenden Bereich betrug der Kaufpreis 75% des Ackerpreises.

In den Gemarkungen Hohenwarthe, Niegripp und Detershagen unterschied der Preisrahmen nicht zwischen Ackerland und Grünland. Die hier vorherrschende niedrigere Acker- bzw. Grünlandzahl von 50 hat ihre Ursache in den auf der ostelbischen Seite ungünstigeren Standortbestimmungen durch z.B. geringere Niederschlagsmengen und arme Sandböden, was zu einem hohen Anteil an brachliegenden Flächen geführt hat. Bei der vorgenannten Acker- bzw. Grünlandzahl 50 wurden hier Kaufpreise von 0,50 €/m² angeboten.

Für die Verkehrswertfindung der Wertermittlungsflächen in der Uferzone des Barleber Sees in der Gemarkung Magdeburg (Rothensee) war unabhängig von der früheren Nutzung der Flächen das Strukturkonzept der Stadt Magdeburg ausschlaggebend, wonach dieses ehemalige Kiesabbaugebiet Zwecken der Erholung dienen sollte, was unterdessen auch realisiert ist. Der hierfür ermittelte Verkehrswert von 2,04 €/m² beruhte auf einer Verdoppelung der Verkehrswerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in diesem und dem angrenzenden Bereich in der Gemarkung Glindenberg.



Als weitere Besonderheit bei der Verkehrswertfindung in den Gemarkungen Hohenwarthe und Niegripp waren Flächen mit bergfreiem Kiesvorkommen zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit von der Wahrscheinlichkeit der Abbaugenehmigung war es sachgerecht, bei der Ermittlung des Verkehrswertes zwischen Grundstücken mit geringer Abbauerwartung, die sich in Randlage des Abbaubereiches befanden und solchen mit hoher Abbauerwartung, angrenzend an die ehemalige Kiesgrube, zu unterscheiden. Für die erstgenannten Flächen waren Aufschläge bis zum Zweifachen des Verkehrswertes für Acker- und Grünland, für die letztgenannten Flächen (begünstigtes Agrarland) das Zwei- bis Vierfache des landwirtschaftlichen Verkehrswertes sachgerecht und angemessen.

9 Grundstücksschlussvermessung

Nach der Baufertigstellung des Vorhabens werden die Baulichkeiten mit den dazugehörigen Grundstücksflächen in die Zuständigkeit und Verwaltung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg übergeben. Vorab ist im Zuge einer Schlussvermessung die genaue Festlegung der zukünftig geltenden Grundstücksgrenzen der Liegenschaften der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung) im betreffenden Bereich erforderlich, soweit es sich bei den Inanspruchnahmeflächen um erworbene Teilflächen handelt.

Zur Durchführung der dazu vorzunehmenden Katastervermessung sind berechtigt die Vermessungs- und Katasterämter des Landes sowie öffentlich bestellte Vermessungsingenieure (ÖbVermIng). Die Auftragserteilung an einen Berechtigten bezüglich der Durchführung der Vermessungsleistungen erfolgt seitens des Trägers des Vorhabens.

Mit dem Vorliegen der Fortführungsunterlagen nach der Vermessung folgt die notarielle Beurkundung der Messungsanerkennung sowie die grundbuchliche Eigentumsumschreibung der vermessenen Flächen in das Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswasserstraßenverwaltung).