

Niederschrift
über die
41. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
vom 17. bis 19.05.2004 in Ulm

Herausgeber:
Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
Referat S 16
Robert-Schuman-Platz 1
53175 Bonn

Diese Niederschrift ist urheberrechtlich geschützt. Die dienstliche Verwendung ist uneingeschränkt zulässig. Eine Veröffentlichung oder die Weitergabe an Stellen außerhalb der Verwaltung ist nicht gestattet.

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Rechtswirkungen der Bauerlaubnis (Gabriele Gebhardt, Gera)	3
2.	Wertermittlungsrichtlinien 2002 - WertR 2002 (Ulrike Bertz, Berlin)	10
3.	Ausgleichsansprüche in der Planfeststellung bei Änderung von Zufahrten (Wolfgang Maß, München)	30
4.	Vorzeitige Besitzeinweisung nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) (Axel Hofmann, Bautzen)	37
5.	Rechtsposition des Pächters bei mündlichen Pachtverträgen (Peter Eckert, Nürnberg)	40
6.	Pachtaufhebungsentschädigung nach den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) (Dieter Wilbat, Bonn)	45
7.	Rechtsmittel in Entschädigungssachen (Friedrich Grote, Münster; wegen Abwesenheit des Referenten verlesen)	56
8.	Bestandsschutz bei Gebäuden, insbesondere im Außenbereich (Dr. Manfred Aust, Köln)	59
9.	Die umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Pachtaufhebungsentschädigung (Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)	61
10.	Privatautonomie in Kenntnis laufender Planungen (Heidrun Panning, Potsdam)	63
11.	Aktuelle Stunde	68

1. Rechtswirkung der Bauerlaubnis

(Gabriele Gebhardt, Gera)

1. Die Rolle der Bauerlaubnis in der Praxis

In unserer heutigen, vorwiegend von Tempo geprägten Zeit müssen wir immer häufiger akzeptieren, dass in unserem täglichen Verwaltungshandeln gerade dem Grunderwerber Bearbeitungszeit beschnitten wird.

Ist einmal der zumeist lang ersehnte Planfeststellungsbeschluss im Haus und vollziehbar, ist einem Teil unserer Bauingenieure schwer zu vermitteln, dass mit der Ausschreibung noch lange nicht oder zumindest noch nicht gleich begonnen werden kann. Manch einer möchte zu gern ignorieren, dass wir im Grunde bereits zu Beginn einer öffentlichen Ausschreibung von Bauleistungen, spätestens aber im Zeitpunkt der Submission als Auftraggeber in der Lage sein müssen, die für den Bau benötigten Flächen tatsächlich zur Verfügung zu stellen.

Selbst wenn man berücksichtigt, dass wohl in allen Verwaltungen bereits während des laufenden Planfeststellungsverfahrens Verhandlungen zum Grunderwerb aufgenommen werden, benötigt der Grunderwerber je nach Maßnahme aus den verschiedensten Gründen bisweilen noch viel Zeit, alle erforderlichen Grundstückskaufverträge abzuschließen.

Da es für Ausschreibung, Vergabe und Baubeginn durchaus genügt, dass die Straßenbauverwaltung auf den Besitz der zum Bau benötigten Flächen Zugriff hat, kann durch den Abschluss von Bauerlaubnisverträgen, wie immer man sie auch nennt, ein nicht unerheblicher Beschleunigungseffekt erzielt werden. Entsprechend hat die Nutzung dieser Möglichkeit längst Einzug gehalten in den Straßenbauverwaltungen der Länder.

Wird an Stelle einer Planfeststellung eine Plangenehmigung angestrebt, ist der Zeitdruck, der auf dem Grunderwerber lastet, fast noch größer. Er wird förmlich zum Zünglein an der Waage, solange auch nur ein einziger Eigentümer eines von der geplanten Baumaßnahme betroffenen Grundstückes sich nicht zustimmend erklärt hat. In diesen Fällen ist das Instrument der Bauerlaubnis überhaupt nicht mehr wegzudenken.

Die Straßenbauverwaltung indessen ist längst nicht allein mit dieser Verwaltungspraxis. Auch andere Bauverwaltungen und nicht zuletzt die DB AG bedienen sich dieses Zwischenschrittes vor dem Abschluss des erforderlichen Grundstückskaufvertrages.

Bei dieser breiten praktischen Akzeptanz der Bauerlaubnis lohnt es, einen Blick auf den rechtlichen Charakter dieses Instruments unseres Verwaltungshandelns zu werfen.

2. Zu Inhalt und rechtlichem Charakter der Bauerlaubnis

Wie eine Bauerlaubnis für unsere Zwecke, also zur Errichtung einer Verkehrsanlage, inhaltlich zu gestalten ist, lässt sich im Grunde bereits aus § 18 f Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ableiten. Danach sind folgende Angaben in der Bauerlaubnis unbedingt erforderlich:

- die Bezeichnung der von der vorgesehenen Baumaßnahme betroffenen Flächen,
- die Erklärung des Eigentümers, dass er diese Flächen für die Durchführung der Straßenbaumaßnahme überlässt und

- die Vereinbarung, dass dem Eigentümer alle Rechte auf Entschädigung vorbehalten bleiben.

Nun zur rechtlichen Bewertung: Worum handelt es sich bei einer so genannten Bauerlaubnis? Welche Rechtsposition wird dem Baulastträger dadurch vermittelt?

Wie bereits vielfach auch anlässlich zurückliegender Grunderwerbstagungen erörtert, unterliegen unsere Bemühungen zum freihändigen Erwerb der im Rahmen unserer Bauvorhaben benötigten Flächen den Vorschriften des Privatrechts.

Folglich trägt auch die im Rahmen des freihändigen Grunderwerbes erlangte Bauerlaubnis privatrechtlichen Charakter.

Betrachtet man eine Bauerlaubnis als eine Absichtserklärung, und geht man folglich von einer einseitigen, mehr oder weniger verbindlichen deklaratorischen Willensäußerung des Grundstückseigentümers hinsichtlich der Besitzüberlassung von Flächen aus, ist die daraus resultierende Rechtsposition sehr schwach. Sie ist mit der Leihe gemäß §§ 598 ff BGB vergleichbar. Das so begründete Rechtsverhältnis kann vom Verleiher sehr unproblematisch und vor allem sehr schnell durch Kündigung beendet werden (§ 605 BGB). Das aber bedeutet, dass ein solches Instrument, welches eine derart schwache Rechtsposition vermittelt, nicht geeignet ist, den Besitz an Grundstücken oder Teilgrundstücken zu beschaffen, die mit z. T. erheblichen öffentlichen Mitteln für öffentliche Zwecke dauerhaft baulich verändert werden sollen.

Selbst zur Beschaffung der Flächen, die lediglich zeitweise während der Ausführung der Baumaßnahme benötigt werden, wäre eine derartige Erklärung des Eigentümers mit zu hohem Risiko behaftet und insoweit für die Straßenbauverwaltung untauglich.

Eine Bauerlaubnis in diesem beschriebenen Sinn kann vom Grunderwerber nicht angestrebt sein. Auf einer derart unsicheren Basis dürfen öffentliche Bauleistungen nicht ausgeschrieben und Haushaltsmittel nicht ausgegeben werden.

Das von der Bauverwaltung angestrebte Ziel, schnell eine ggf. auch langfristig verbindliche, zweckgebundene Besitzüberlassung zu erwirken, kann folglich nur durch den Abschluss einer Bauerlaubnis in Form eines Vertrages erreicht werden. Ein solcher Vertrag bedarf zunächst formal zu seiner Wirksamkeit nicht der Schriftform. Im Interesse der Rechtssicherheit ist die schriftliche Niederlegung des Vertrages jedoch selbstverständlich.

Betrachtet man den regelmäßigen Inhalt der Bauerlaubnis, so ist dieser in den einzelnen Ländern unterschiedlich. Er gleicht oder ähnelt sich aber zumindest in folgendem:

- Der Baulastträger listet die für die beabsichtigte Baumaßnahme dauerhaft und zeitweise benötigten Flurstücke des jeweiligen Grundstückseigentümers auf.
- Er stellt diese in einem anliegenden Plan zeichnerisch dar.
- Die Klärung der endgültigen Entschädigungsansprüche bleibt vorbehalten.
- Als Ziel formuliert der Baulastträger die Verpflichtung des Eigentümers zur Überlassung der bezeichneten Grundstücke zum Zwecke der Errichtung einer öffentlichen Verkehrsanlage.

Es werden also die im Sinne von § 18 f FStrG vorgesehenen, unbedingt erforderlichen Pflichtangaben der Bauerlaubnis zum Zwecke der Besitzüberlassung aufgenommen. Mit diesem klar umrissenen Inhalt liegt ein Vertragsangebot im Sinne der §§ 145 ff BGB vor. Dieses Angebot wird dem Grundstückseigentümer unterbreitet.

Häufig wird ergänzend die Erklärung aufgenommen, dass der Eigentümer der künftigen Widmung der Flächen als öffentliche Verkehrsanlage zustimmt. Das ist im Hinblick auf die in

§ 2 Abs. 1 FStrG formulierten Widmungsvoraussetzungen nicht zwingend erforderlich. Hier ist alternativ geregelt, dass der Träger der Straßenbaulast den Besitz an dem der Verkehrsanlage dienenden Grundstück durch Vertrag erlangt hat. Entschließt man sich dennoch, eine entsprechende Formulierung aufzunehmen, ändert das nicht den privatrechtlichen Charakter des Vertragsangebotes.

Mit der vorbehaltlosen Unterzeichnung des soeben skizzierten Angebotes durch den Grundstückseigentümer erfolgt die Annahme gemäß §§ 147 ff BGB. Es liegen zwei übereinstimmende Willenserklärungen vor, die auf die Herbeiführung eines rechtlichen Erfolges, hier die Besitzüberlassung zum Bau einer öffentlichen Verkehrsanlage, gerichtet sind. Ein einseitig verpflichtender Vertrag ist wirksam zustande gekommen.

Ergänzt hingegen der Grundstückseigentümer bei der Unterzeichnung das Vertragsangebot, was in der Praxis häufig der Fall ist, oder ändert er es ab, so fehlt es an der für das wirksame Zustandekommen des Vertrages notwendigen Willensübereinstimmung. Nach § 150 Abs. 2 BGB liegt ein neues Angebot vor. Mit diesem Angebot muss sich der Grunderwerber auseinandersetzen.

Erste Möglichkeit: Dem Eigentümer kann die Ergänzung oder Änderung der Bauerlaubnis, also das neue Vertragsangebot, ausdrücklich bestätigt werden. Damit wird die notwendige Willensübereinstimmung hergestellt. Auch in diesem Fall ist der Vertrag wirksam zustande gekommen. Aus dem ursprünglich vorgesehenen, einseitig verpflichtenden Rechtsgeschäft kann, je nach dem Inhalt der vorgenommenen Ergänzung, ein gegenseitiger Vertrag geworden sein.

Zweite Möglichkeit: Der Bauverwaltung ist die Erfüllung der Bedingungen des Eigentümers unmöglich. Sie kann das neue Angebot nicht annehmen. Der Vertrag kommt nicht zu Stande. Die freiwillige Besitzüberlassung ist geplatzt.

Dieser Fall verwirklicht sich auch dann, wenn die Verwaltung lediglich mit Stillschweigen auf Änderungen oder Ergänzungen reagiert, also das im Gegenzug unterbreitete Vertragsangebot letztendlich ignoriert. Spätestens nach Ablauf eines Monats kann der betroffene Eigentümer in diesem Fall davon ausgehen, dass die Verwaltung sein Angebot nicht annimmt. Die Besitzüberlassung ist auch in diesem Fall gescheitert.

Betrachten wir im Weiteren den mit dem Inhalt nach § 18 f FStrG zu Stande gekommene einseitig verpflichtenden Vertrag oder aber auch den im Wege der Annahme des Gegenangebotes begründeten, u. U. nunmehr gegenseitig verpflichtenden privatrechtliche Bauerlaubnisvertrag. Dieser ist nicht etwa deshalb unzulässig, weil es sich bei dem Vertragsgegenstand um Grundstücke und damit um ein dem Sachenrecht unterfallendes Rechtsobjekt handelt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass dem Eigentümer der Besitz an diesen Grundstücken im Falle der Überbauung mit der öffentlichen Verkehrsanlage auf Dauer verloren geht.

Nach dem Wortlaut des § 854 Abs. 2 BGB genügt zum Erwerb des Besitzes allein die Einigung mit dem bisherigen Besitzer, wenn der Erwerber in der Lage ist, die Gewalt über die Sache auszuüben. Allerdings berechtigt dies noch nicht zum baulichen Eingriff in das Grundstück, da der Erwerber nur Fremdbesitzer ist. Erst die ausdrücklich in die Bauerlaubnisvereinbarung aufgenommene Ermächtigung, das Grundstück dem Vertragszweck entsprechend baulich verändern zu dürfen, macht den rechtmäßigen Beginn der Straßenbauarbeiten möglich. Diese Grundgedanken spiegeln sich in § 18 f FStrG wider. Einer notariellen Beurkundung dieses Rechtsgeschäfts bedarf es trotz des massiven möglichen Eingriffes in das Grundstück nicht. Es handelt sich hierbei um einen rein schuldrechtlichen Vertrag ohne Formerfordernis.

Zu achten ist an dieser Stelle allerdings darauf, dass der Eigentümer im Zeitpunkt des Abschlusses des Bauerlaubnisvertrages auch unmittelbaren Besitz am Vertragsgegenstand hat. Besteht hingegen ein Pachtverhältnis, ist der Grundstückseigentümer nur mittelbarer Besitzer.

In diesem Fall ist es notwendig, dass auch der Pächter als unmittelbarer Besitzer in die Bauerlaubnisvereinbarung einbezogen wird. Nur durch den Pächter kann der unmittelbare Besitz auf die Bauverwaltung übertragen werden.

Die zur Durchführung der Baumaßnahme sodann erforderliche Bereitstellung des Baugrundes an den mit der Ausführung beauftragten Bauunternehmer vollzieht sich auf der Grundlage von § 855 BGB. Das heißt, der Bauunternehmer, der hinsichtlich der Nutzung des Grundstückes den Weisungen der Bauverwaltung unterliegt, ist lediglich Besitzdiener. Die Bauverwaltung bleibt Besitzer.

Verkauft der bisherige Eigentümer sein Grundstück, zu dem insgesamt oder aber über Teilflächen ein Bauerlaubnisvertrag mit der Straßenbauverwaltung besteht, so ist auch der neue Eigentümer an diesen Vertrag gebunden. Der veräußernde Eigentümer kann dem neuen Eigentümer schließlich nur die Rechte übertragen, die er selbst am zu veräußernden Grundstück hat. Sind diese hinsichtlich des Besitzes am Grundstück gänzlich oder teilweise eingeschränkt, so hat der Grundstücksverkauf auf diese rechtsgeschäftlich begründeten Verpflichtungen keinen Einfluss. Sie bestehen unverändert fort.

2.1 Angriffsmöglichkeiten gegen den Bauerlaubnisvertrag

Die Konsequenz aus dem dargestellten Charakter der Bauerlaubnis als bürgerlichrechtlicher Vertrag ist, dass die auf diese Weise rechtsverbindlich eingegangenen gegenseitigen Verpflichtungen von den Beteiligten grundsätzlich einzuhalten sind.

Ein eventuell vom Eigentümer später geltend gemachter Anspruch auf Herausgabe des Besitzes nach den §§ 985, 861 ff BGB ist bei Vorliegen eines Bauerlaubnisvertrages auf der Grundlage der §§ 986 und 863 BGB mit Erfolg abzuwehren, da die Bauverwaltung gegenüber dem Eigentümer das vertragliche Recht zum Besitz hat.

Möglichkeiten, nach denen der einmal zustande gekommene privatrechtliche Vertrag angegriffen werden kann, sind in engen Grenzen geregelt. Diese Grenzen finden sich in den Vorschriften über Willenserklärungen im Allgemeinen Teil des BGB in den §§ 116 ff.

Allein nach diesen strengen Vorschriften ist der einmal geschlossene Bauerlaubnisvertrag angreifbar. Die Bauverwaltung macht bei Abgabe des Angebotes in aller Regel bereits auf diesen Umstand durch die Klausel aufmerksam, dass es sich um ein unwiderrufliches Rechtsgeschäft handelt.

Für eine Anfechtung kommen in Betracht

- die Irrtumstatbestände des § 119 BGB,
- die falsche Übermittlung (§ 120 BGB) sowie
- die Täuschung nach § 123 BGB.

Fällt hingegen der Zweck der Besitzüberlassung z. B. durch Planänderung oder durch Aufgabe der Planung weg, so sind die Bestimmungen des Schuldrechts insbesondere zur Anpassung und Beendigung von Verträgen anwendbar. In § 313 BGB findet sich die Regelung für den Fall, dass die Geschäftsgrundlage gestört bzw. gänzlich entfallen ist. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn die von unserer Planung verfolgten Ziele geändert oder aufgehoben werden

müssen. Wird also das Ziel der Bauerlaubnis, die Inbesitznahme zum Zwecke der Bebauung im Rahmen der Errichtung einer Verkehrsanlage geändert oder aufgegeben, entfällt gleichsam die Geschäftsgrundlage zum Teil oder auch ganz, so ist der Bauerlaubnisvertrag anzupassen oder zu beenden.

Straßenrechtlich findet sich die Legitimation in der Regelung des § 18 f FStrG. Mit der Novellierung des Schuldrechts 2002 hat der Rechtsgedanke vom Wegfall der Geschäftsgrundlage seine konkrete rechtliche Ausgestaltung nun im § 313 BGB gefunden. Die Straßenbauverwaltung kann in derartigen Fällen im Extremfall und unter strengen Voraussetzungen gemäß § 313 Abs. 3 BGB vom Vertrag zurücktreten. Das wird dann der Fall sein, wenn eine Anpassung des Vertrages nicht möglich oder aber nicht zumutbar ist.

Soweit bereits eine Inbesitznahme der Flächen durch die Straßenbauverwaltung vorgelegen hat, ist hierfür eine angemessene Entschädigung zu gewähren.

Nicht verschwiegen werden soll die Gefahr, dass durch Ergänzungen des notwendigen Inhalts eines Bauerlaubnisvertrages, sei es auf Wunsch von betroffenen Eigentümern oder auch aus eigenen Erwägungen der Straßenbauverwaltung, recht schnell die Grenze zwischen einem formfreien und einem formbedürftigen Rechtsgeschäft überschritten werden kann. Ist das der Fall, so wird die grundsätzlich formfreie Bauerlaubnisvereinbarung formbedürftig. Sie bedarf dann gemäß § 311 b Abs. 1 BGB der notariellen Beurkundung. Fehlt es daran, ist die Vereinbarung gemäß § 125 BGB nichtig. Eine Heilungsmöglichkeit besteht nach § 311 b Abs. 1 Satz 2 BGB, indem die Auflassung erklärt wird und die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch erfolgt.

3. Die Bauerlaubnis in der Rechtsprechung

So eifrig man auch suchen mag, die Bauerlaubnisvereinbarung scheint trotz ihrer großen Verbreitung und hohen Akzeptanz sowohl bei vielen Straßenbauverwaltungen als auch bei den von der Flächeninanspruchnahme betroffenen Bürgern die Gerichte kaum zu beschäftigen. Selbst eine intensive Internetrecherche hat kein Ergebnis in dieser Richtung erbracht.

Ein Urteil zu einem Bauerlaubnisvertrag ist uns dennoch bekannt geworden. Es handelt sich um einen Rechtsstreit aus dem Jahre 1996, der am Amtsgericht Lübbecke in Nordrhein-Westfalen ausgetragen und entschieden worden ist.

Die Klägerin hatte 1992 einen Bauerlaubnisvertrag zum Zwecke des Straßenbaus mit der Straßenbauverwaltung geschlossen. 1995 versuchte sie, diesen Vertrag für nichtig zu erklären. Mit dem Straßenbau war zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen worden. Die Straßenbauverwaltung hielt am Fortbestand des Vertrages fest und bekräftigte die Ausbauabsichten.

Die Klage wurde im Wesentlichen auf § 313 Satz 1 BGB alte Fassung (a.F.) gestützt. Nach der Schuldrechtsreform findet sich die Regelung jetzt in § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB. Danach ging die Klägerin von der Nichtigkeit des 1992 abgeschlossenen Bauerlaubnisvertrages aus.

Es wurde vorgetragen, bei dem Bauerlaubnisvertrag handele es sich um eine Vorstufe der Enteignung. Der Vertrag übe faktisch die Funktion eines Vorvertrages aus. Ein solcher Vertrag aber sei nach § 313 BGB a.F. (neu § 311 b Abs. 1 Satz 1 BGB) formbedürftig. Folglich sei der Vertrag wegen der fehlenden notariellen Beurkundung nichtig.

In seinem Urteil stellt das Gericht mit wenigen Sätzen klar, dass der vorgelegte Bauerlaubnisvertrag rechtsgültig ist. Er ist nicht gemäß § 125 Satz 1 BGB nichtig. Zur Begründung wird im Wesentlichen darauf verwiesen, dass sich die Klägerin mit dem Vertrag nicht verpflichtet hat, das Eigentum an ihren Grundstücken an den Beklagten zu übertragen. Lediglich der Be-

sitz an den Grundstücken war Vertragsgegenstand. Nur dieser wurde übertragen. Gleichzeitig wurde die Verwendung der Grundstücke für Straßenbauzwecke bewilligt. Ein solches Rechtsgeschäft bedarf nicht der notariellen Beurkundung gemäß § 313 Satz 1 BGB a.F.

Dieses Urteil ist für uns von besonderem Interesse, weil zum einen die Bauerlaubnis zweifelsfrei als schuldrechtlicher Vertrag beurteilt wird. Zum zweiten wird klargestellt, dass ein allein auf Besitzüberlassung angelegter Vertrag nicht dem Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB a.F. (heute § 311 b Abs. 1 Satz 1) unterliegt.

4. Zusammenfassung

- Einigen sich Straßenbauverwaltung und Grundstückseigentümer über den Besitzübergang und bewilligt der Eigentümer ausdrücklich die Inanspruchnahme zum Zweck der Errichtung einer Verkehrsanlage, so handelt es sich im Ergebnis um einen bürgerlichrechtlichen Vertrag, auf den die Bestimmungen des Schuldrechts im BGB anzuwenden sind.
- Einer Erklärung des Grundstückseigentümers, dass er der künftigen Widmung der Verkehrsanlage zustimmt, bedarf es im Hinblick auf § 2 Abs. 2 FStrG nicht. Hier ist alternativ als Widmungsvoraussetzung geregelt, dass der Träger der Straßenbaulast den Besitz an dem der Verkehrsanlage dienenden Grundstück durch Vertrag erlangt hat.
- Ein Bauerlaubnisvertrag mit dem nach § 18 f FStrG notwendigen Inhalt ist ein einseitig verpflichtender Vertrag, der formfrei durch übereinstimmende Angebots- und Annahmeerklärung zustande kommt.
- Durch Ergänzungen wird der Bauerlaubnisvertrag schnell zum gegenseitig verpflichtenden Vertrag, der, sobald bestimmte Grenzen überschritten sind, formbedürftig gemäß § 311 b Abs. 1 BGB ist, also der Beurkundungspflicht unterliegt .
- Der Bauerlaubnisvertrag ist unwiderruflich und nur in den engen Grenzen der Vorschriften über Willenserklärungen im Allgemeinen Teil des BGB (§§ 116 ff) angreifbar.
- Eine Kündigung des Bauerlaubnisvertrages durch die Straßenbauverwaltung ist nach den Vorschriften über den Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB möglich.

Insgesamt ist der Bauerlaubnisvertrag durchaus als taugliches Instrument im Rahmen des freihändigen Grunderwerbes anzusehen. Er ist ein häufig zweckmäßiger, in jedem Fall aber ein beschleunigender Zwischenschritt auf dem Weg zum Eigentumserwerb durch den Baulastträger.

Anlage

Bauerlaubniserklärung / Bauerlaubnisvertrag

Aus § 18 f FStrG abgeleiteter Inhalt einer Bauerlaubnis

1. Pflichtangaben

- 1.1 Bezeichnung der Straßenbaumaßnahme
- 1.2 Genaue Bezeichnung der von der Maßnahme betroffenen Flächen
- 1.3 unwiderrufliche Erklärung des Eigentümers und, wo zutreffend, des Pächters oder Inhabers sonstiger obligatorischer Rechte, dass er diese Flächen für die Durchführung der Baumaßnahme überlässt
- 1.4 Vereinbarung, dass alle Rechte auf Entschädigung vorbehalten bleiben

2. Zulässige Ergänzungen, die der formlosen Besitzüberlassung nicht entgegenstehen

- 2.1 Zustimmung des Eigentümers zur Widmung
- 2.2 Vereinbarung der Höhe der Nutzungsentschädigung
- 2.3 Angaben zur Entschädigungshöhe für den Eigentumsentzug nur informativ, z.B. als Anlage zur Bauerlaubnis

3. Vereinbarungen, die zur Formbedürftigkeit führen (§ 311 b Abs. 1 BGB)

- 3.1 Verpflichtungen, die auf die Übereignung des Grundstückes gerichtet sind
- 3.2 Vereinbarung zum Kaufpreis

2. WERTERMITTLUNGSRICHTLINIEN 2002 -WERTR 2002

**[BAUGB/WERTV/WERTR /VERKEHRSWERT,
gesetzliche Grundlagen der Wertermittlung (§§192-199 BauGB)]**

(Ulrike Bertz, Berlin)

Der erste Teil des 3. Kapitels des Baugesetzbuches enthält Vorschriften zur Wertermittlung. So regeln die §§ 192, 193, 195, 196, 197 und 198 die Bildung von Gutachterausschüssen bzw. oberen Gutachterausschüssen und die Aufgaben des Gutachterausschusses. Der § 194 enthält die materielle Definition des Verkehrswertes ohne jedoch seine Ermittlung verfahrensmäßig zu regeln. Das Baugesetzbuch ermächtigt jedoch mit seinem § 199 Abs. 1 die Bundesregierung, mit Zustimmung des Bundesrates durch Rechtsverordnung, die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu regeln. Dem wurde mit Erlass der Wertermittlungsverordnung entsprochen.

Ergänzend zur Wertermittlungsverordnung sind eine Reihe von weiteren Richtlinien erlassen worden. Zu nennen sind hier die Wertermittlungsrichtlinie, die Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft, die Ziergehölzehinweise, die Waldwertermittlungsrichtlinien und die regionalen Wertansätze für Acker und Grünland nach der Flächenerwerbsverordnung.

1 NEUBEKANTMACHUNG DER WERTR 2002 - WAS IST NEU?

1.1 Allgemein

Die Wertermittlungsrichtlinien (WERTR) sind in der Vergangenheit durch zahlreiche Erlasse ergänzt worden.

Zuletzt geschah dies mit Erlass vom 01. Dezember 2001 zu den Normalherstellungskosten (NHK) (BS 12 – 63 05 04 – 30/1), die nunmehr als NHK 2000 in einer überarbeiteten, teilweise ergänzten, aktualisierten und auf Euro umgerechneten Fassung auf der Preisbasis 2000 inklusive 16% Mehrwertsteuer vorliegen.

Mit der Neubekanntmachung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2002-WERTR 2002) vom 19. Juli 2002 wurden die zahlreich ergangenen Erlasse zusammengeführt (Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 238a vom 20. Dezember 2002) und die Richtlinie darüber hinaus redaktionell überarbeitet und aktualisiert.

Neben dem neuen Logo wurde auch die Schreibweise verändert.

Zu finden sind die WERTR 2002 auch im Internet unter der Adresse www.bmvbw.de und hier unter dem Pfad ... Bauwesen, Städtebau und Raumordnung ,... Arbeitshilfen, Leitfäden, Richtlinien, ... Wertermittlungsrichtlinien.

Nach wie vor gliedert sich die Richtlinie in zwei Teile. Mit Kapitel 4 beginnt zugleich der Teil II der Richtlinie, der nach den allgemeinen Richtlinien Hinweise für weitere Teilbereiche der Wertermittlung enthält.

Abschließend werden die Aussagen der beiden Teilabschnitte der Richtlinie durch insgesamt 20 zum Teil neue Anlagen ergänzt.

1.2 Hinweis auf einige wesentliche Änderungen

Bei den nunmehr fortgeschriebenen Wertermittlungsrichtlinien (WERTR 2002) handelt es sich um eine redaktionell überarbeitete Fassung, die die in den letzten Jahren erlassenen, für die Wertermittlung interessanten Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ebenso berücksichtigt wie die genannten zahlreichen Änderungserlasse zu den Wertermittlungsrichtlinien.

Schon ein erster Vergleich des Inhaltsverzeichnisses der alten und der neuen Fassung macht deutlich, dass eine Straffung des Inhalts erfolgte. Wesentliche Aussagen wurden zusammengefasst. Aus diesem Grund und auch durch den Wegfall einiger Kapitel ergibt sich eine veränderte Nummerierung der Richtlinie.

1.3 Darlegung grundlegender Daten

Unter Nr. 2.2 der WERTR werden ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe von grundlegenden Unterlagen und Daten aufgeführt, die der Wertermittlung zu Grunde zu legen sind. Damit soll insbesondere auf eine erhöhte Sorgfaltspflicht des Sachverständigen hingewiesen werden, die auch in Verbindung mit einem Haftungsrisiko zu beachten ist.

Im gleichen Kapitel wird darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Wertermittlung nicht nur auf die derzeitige Nutzung ankommt. In dem Fall, in dem eine Änderung der derzeitigen Nutzung in qualifizierbarer Weise absehbar ist, ist diese zusammen mit ihren Realisierungschancen eingehend darzulegen und bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung soll nachvollziehbar sein; von einer Wiedergabe allgemeiner Wertermittlungsvorschriften ist jedoch abzusehen.

1.4 Anwendung der Vordrucke

Nach wie vor orientiert sich der Aufbau der Richtlinie überwiegend an den Anlagen 1 und 2 der WertR. So schließen sich im Teil I der Richtlinie an das allgemein gehaltene Kapitel 1 die Kapitel 2 und 3 an, die unter Verweis auf die jeweiligen Ordnungsnummern der Vordrucke. Erläuterungen zur Wertermittlung von unbebauten bzw. bebauten Grundstücken geben.

Mit dem Hinweis in der vorliegenden Fassung der WERTR unter Nummer 1.2

„⇒ Die Vordrucke 1 und 2 dieser Richtlinie können insbesondere bei einfachen Fällen der Wertermittlung und bei Massenbewertungen Anwendung finden.“

wird gleichwohl die Verbindung zu den Anlagen 1 und 2 ganz entscheidend gelockert.

1.5 Verkehrswert - Marktwert

Trotz unterschiedlichem Wortlaut handelt es sich beim Marktwert um nichts anderes als um den Verkehrswert. Der Marktwert ist der Verkehrswert. Um diese materielle Gleichheit noch einmal hervorzuheben, werden nunmehr beide Begriffe unmittelbar im Zusammenhang genannt.

Die in der Fachwelt unbegründete Diskussion um ein materielles Abweichen des Marktwerts vom Verkehrswert wurde u.a. auch durch die Rechtsprechung widerlegt. So unterscheidet der BGH in seinem Urteil (BGH 26. Februar 1999 V ZR 4/98) nicht zwischen dem im Leitsatz vorkommenden Marktwertbegriff und dem im Weiteren vor allem in der Urteilsbegründung

erwähnten Verkehrswertbegriff. In einer weiteren Entscheidung des BGH (BGH 12. Januar 2001 V ZR 420/99) wird von einer begrifflichen Gleichheit von Verkehrs- und Marktwert ausgegangen. Hier heißt es:

„... Dass die Sachverständige dieses Problem nicht erkannt hat, ergibt sich aus ihrer Anhörung vor dem Landgericht; dort unterschied sie zwischen Verkehrswert und Marktwert und meinte, ein Gebäude könne einen hohen Verkehrswert haben, aber völlig unverkäuflich sein. Dies lässt § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV außer acht.“

Dies wird auch noch einmal im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes deutlich, wo es heißt:

„Während ein frei ausgehandelter Kaufpreis im Zweifel auch der „ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ erzielbare (vgl. § 194 BauGB) Marktpreis und damit der Verkehrswert sein mag, ...“

Des Weiteren unterscheiden u.a. auch das OLG Naumburg (OLG Naumburg 1. August 2000 11 U 11/00) und auch das KG Berlin (KG Berlin 9. September 1986 U 212/85) nicht zwischen Verkehrs- und Marktwert; in ihren Urteilsbegründungen bleiben beide Begriffe nebeneinander stehen.

Soweit aus der Sicht eines Investors zusätzlich zum Verkehrswert (Marktwert) die Grunderwerbsnebenkosten von Bedeutung sind, ist dies im strengen Sinn begrifflich nicht dem Verkehrswert (Marktwert) zuzuordnen, sondern muss gesondert berücksichtigt werden. Demzufolge sehen die Anlagen 1 und 2 der WERTR jeweils unter Punkt 2.5 eine gesonderte Auflistung dieser Grunderwerbsnebenkosten vor.

Auch auf der Ebene der Europäischen Gesetzgebung gleicht der „open market value“ in seiner Definition dem Verkehrswert. Auch das „best price System der TEGoVA¹ ist nichts anderes wie der Verkehrswert. (vgl hierzu GuG 2000, 321). In dieser Beziehung ist hier auch ein interessanter Artikel² von Herrn Rudolf J. Niehus (WP/StB) zu nennen, in dem sich der Verfasser, der Mitglied des Deutschen Standardisierungsrats ist, mit den Problemen befasst, die sich aus der Übertragung von EU-Standards in die Amtssprache der EU-Mitgliedsstaaten ergibt. Da die EU keine einheitliche Amtssprache hat, bleibt bei der Übersetzung von EU-Standards in die jeweilige Amtssprache eines Landes ein Spielraum, der letztendlich zu einer unterschiedlichen Auslegung der Vorschriften führen kann. Geht der Text zur Übersetzung an den Sprachendienst, so bedeutet dies, dass nunmehr die Übertragung der Vorschriften Nichtfachleuten vorbehalten bleibt. So besteht doch durchaus die an sich abwegige Möglichkeit, dass jemand auf die Idee kommen könnte, das Wort „Verkehrswert“ ins Englische mit „traffic value“ zu übersetzen und nicht, was inhaltlich richtig wäre, mit „market value“.

1.6 Wertermittlungsverfahren

Von international tätigen Sachverständigen wird immer noch verkannt, dass bereits die Wertermittlungsverordnung keine abschließende Regelung über die im Rahmen der Wertermittlung anzuwendenden Verfahren enthält. Dies wurde sowohl mit den Urteilen des BVerwG (BVerwG 16. Januar 1996 4 B 69/95; BVerwG 17. Mai 2002 4 C 6.01) als auch mit dem Urteil des OVG Lüneburg (OVG Lüneburg 25. Januar 2001 1 L 5010/96) noch einmal deutlich klargestellt.

Folgerichtig öffnet sich auch die WERTR anderen Verfahren, die immer dann zur Anwendung kommen können, wenn die allgemein nach WertV üblichen Verfahren zur Wertermittlung nicht geeignet und die Abweichungen kalkulierbar sind.

¹ TEGoVA -The European Group of Valuers; Europäischer Dachverband der Immobiliensachverständigen

² Der Betrieb, Heft 45 vom 08.11.2002

In der WERTR heißt es dazu unter Nummer 1.5.5:

„Der Verkehrswert ist mit Hilfe geeigneter Verfahren zu ermitteln. Neben den in § 7 WertV genannten Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) können auch andere Wertermittlungsverfahren angewandt werden, wenn diese zu sachgerechten Ergebnissen führen und das Wertbild nicht verzerren.“

So können in den Fällen, in denen kein Liegenschaftszinssatz zur Verfügung steht, wie es vielfach bei Sonderimmobilien der Fall ist, für die Preisbildung auch allgemeine Ertragsermittlungsmethoden zur Anwendung kommen. Auch hierbei muss beachtet werden, ob nicht andere Methoden besser für eine Wertermittlung geeignet sind.

Es gibt auf diesem Gebiet eine Vielzahl anderer Verfahren, wie die Zielbaummethode, die Differenzwertverfahren, Proportionalmethode u.a., die in der Wertermittlung durchaus ihren Platz haben.

Zu nennen ist hier insbesondere auch das Residualwertverfahren. Dieses doch sehr umstrittene Verfahren kann gleichwohl nicht verschwiegen werden. Es kann unter bestimmten Voraussetzungen durchaus plausible Ergebnisse liefern.

Diesbezüglich führt das OVG Lüneburg (OVG Lüneburg 25. Januar 2001 1 L 5010/96) in seiner Urteilsbegründung aus:

„Das Verfahren³ dient in angelsächsischen Ländern als Investorenmethode zur Prüfung des im Einzelfall gerade noch tragbaren Kaufpreises für ein noch zu bebauendes Grundstück. Es kann deshalb ein nützliches Kontrollmittel sein bei der Wertbestimmung von Grundstücken mit starkem Entwicklungspotential, insbesondere für Büros und Ähnliches, in Großstädten oder auch bei Wohnbauland in solchen Regionen, wenn wegen der besonderen Strukturen keine ausreichenden geeigneten Vergleichspreise zur Verfügung beziehungsweise empirisch gesicherte Parameter für die Ertrags-/Sachwertermittlung zur Verfügung stehen. ... Zudem ist das Residualwertverfahren sehr fehleranfällig, weil sehr kleine und durchaus vertretbare Veränderungen in einzelnen Ansätzen erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtergebnis haben können, zumal durch Subtraktion zweier großer Werte ein kleiner Wert ermittelt werden soll.“

1.6.1 Ertragswertverfahren

Neu aufgenommen wurde der Hinweis auf das vereinfachte Ertragswertverfahren. Im Unterschied zum „klassischen“ Ertragswertverfahren (zweistufig) wird hier der Ertragswert bei Objekten mit langer Restnutzungsdauer ohne Abspaltung des Bodenwertverzinsungsbetrags berechnet (vgl. Anlage 1 des Vortrages). Unter Nr. 3.5 heißt es :

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Ertragswert kann ermittelt werden (vgl. Nr. 3.5.5):

- a) unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (umfassendes Ertragswertverfahren) nach Maßgabe des Vordrucks oder
- b) ohne Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag; vgl. Nr. 3.5.5) verminderte und sodann unter Be-

³ Gemeint ist hier das Residualwertverfahren.

rücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks (§ 16 WertV).

Bodenwert und Wert der baulichen und sonstigen Anlagen ergeben unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen (§ 19 WertV) den Ertragswert des Grundstücks.

Bei Anwendung des **vereinfachten Verfahrens** (vgl. b) ermittelt sich der Ertragswert als Barwert der künftigen Reinerträge, die nicht um den Bodenwertverzinsungsbetrag vermindert werden, zuzüglich des über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen diskontierten Bodenwerts. Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von mindestens 50 Jahren kann der diskontierte Bodenwert in diesem Fall vernachlässigt werden. Der Bodenwert von selbstständig nutzbaren Teilflächen ist jedoch in voller Höhe zu berücksichtigen.

Ist eine selbstständig nutzbare Teilfläche vorhanden, ist diese Mehrfläche bei der Berechnung des Bodenwertverzinsungsbetrags nicht zu berücksichtigen (vgl. Anlage 2 des Vortrages).

Diese Vorgehensweise entspricht den Aussagen unter Nr. 3.5.5 der WERTR 2002, wo es u.a. heißt:

- Ist die vorhandene Grundstücksfläche größer als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist nach rechtlichen Gegebenheiten eine Nutzung der Mehrfläche zulässig und möglich, so ist diese Mehrfläche beim Ansatz des Bodenwerts nicht zu berücksichtigen.
- Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Abgaben und Beiträgen (z.B. Erschließungsbeitrag) bestimmt sich der Bodenwert grundsätzlich nach dem abgaben- und beitragsfreien Zustand (vgl. Anlage 3 des Vortrages).
- Bei der Ermittlung des Kaufpreises eines bebauten Grundstücks bei gleichzeitiger verbilligter und unentgeltlicher Abgabe des Grund und Bodens ist der Bodenwertverzinsungsbetrag auf der Grundlage des üblichen Bodenwerts zu ermitteln.

In den genannten Fällen kann es im Ergebnis erforderlich werden, dass in das Ertragswertverfahren zwei unterschiedliche Bodenwerte eingeführt werden müssen.

1.7 Normalherstellungskosten NHK 2000

Mit dem bereits oben genannten Erlass vom 01. Dezember 2001 wurden die NHK 2000 bekannt gemacht. Diese Normalherstellungskosten sind nunmehr als Anlage 7 Bestandteil dieser Richtlinie. Im Zusammenhang mit der Eingliederung der NHK 2000 erfolgte auch eine Überarbeitung des Kapitels 3.6 -Sachwertverfahren- in Verbindung mit der Überarbeitung der Anlage 2.

Die als Anlage 7 in die Wertermittlungsrichtlinien integrierten NHK 2000 basieren auf den Normalherstellungskosten 1995 (Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 zur Einführung der NHK 1995).

Die Normalherstellungskosten 1995 waren Ergebnis eines Forschungsauftrags. Sie wurden auf der Grundlage einer umfangreichen Baudatenbank ermittelt. In diese Baudatenbank sind sowohl Kosten konkreter Bauobjekte als auch Kosten für Gebäudetypen, die aus Mengengerüsten und Kostenkennwerten für Komplettleistungen bzw. Erhebungspositionen ermittelt wurden, eingeflossen. Mit der letztgenannten Berechnungsmethode wurden auch Werte für die zurückliegenden Baujahrsklassen und deren Mengengerüsten/Warenkörben berechnet.

Somit handelt es sich insbesondere im Hinblick auf die älteren Baujahrsklassen bei den ausgewiesenen Normalherstellungskosten um die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbe-

schaffungsmaßnahmen unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen und nicht um Rekonstruktionskosten.

Bis zur Herausgabe der NHK 95 wurde im Rahmen des Sachwertverfahrens zum großen Teil auf die weit verbreiteten so genannten „1913er Werte“ (Ross/Brachmann) zurückgegriffen. Diese Werte wurden dann mit dem Baupreisindex auf der Basis 1913, also über einen sehr langen Zeitraum, an die aktuellen Preisverhältnisse angepasst. Allerdings entsprachen diese so hochgerechneten Werte nicht mehr den tatsächlichen Preisverhältnissen, und zwar insbesondere aus folgendem Grund:

- Die Warenkörbe der Index-Basisjahre hatten sich im Laufe dieser langen Zeit erheblich verändert. Der technische Fortschritt zog Preissteigerungen nach sich, die sich auch im Baukostenindex widerspiegeln. Durch Anwendung der aktuellen Baupreisindizes auf die geringerwertigen Warenkörbe zurückliegender Index-Jahre waren die ermittelten Werte im Vergleich zu den höherwertigen Ausstattungsstandards zu hoch.

Als Schlussfolgerung ergibt sich, dass eine Anpassung an die Preisentwicklung nur immer über einen gewissen Zeitraum plausible Ergebnisse liefert. Demzufolge sollte immer mit möglichst zeitnah ermittelten Normalherstellungskosten gerechnet werden.

Mit der Einführung des Euro wurde eine Umrechnung der NHK - Werte erforderlich, was gleichzeitig die Gelegenheit zur Überarbeitung der Normalherstellungskosten bot.

Mittlerweile war die Fachwelt mit dem Umgang des Tabellenwerks vertraut, so dass für eine bessere Übersichtlichkeit eine Zusammenlegung und Straffung der vorhandenen Tabellen erfolgte. Gleichzeitig wurde der Gebäudekatalog im Bereich der landwirtschaftlichen Wirtschaftgebäude (Gebäudetypen 32.1 – 33.4.2) konkretisiert und erweitert. Hierfür wurde eine Arbeitsgruppe „Landwirtschaftliche NHK 2000“ gebildet, die aus je einem Vertreter der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft, der Hessischen und der Niedersächsischen Landgesellschaft, einem ö.b.v. Sachverständigen, einem Architekten und Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen bestand (vgl. GuG 2001, S. 326). In Anpassung an die gängige Praxis liegen die NHK 2000 bis auf die Gebäudetypen 30.1 – 31.3 ausschließlich auf der Basis der Brutto-Grundfläche (DIN 277 Ausgabe Juni 1987) vor. Damit entfällt auch die bisher immer wieder aufkommende Diskussion um die korrekte Berechnung des Raumvolumens (Brutto-Rauminhalt oder Umbauter Raum nach DIN 277 1987 bzw. 1950). Auch bei fehlenden Unterlagen ist die Ermittlung der Brutto-Grundfläche im Allgemeinen relativ schnell möglich und die Berechnung auf dieser Basis ist zudem leichter handhabbar.

1.7.1 Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten

Bruttogrundfläche

Während die Geschossflächenzahl im Rahmen der Ermittlung des Bodenwerts ein Maß für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks ist, dient die Brutto-Grundfläche (BGF) im Rahmen der Wertermittlung als Grundlage für die Berechnung des Gebäudewerts.

Bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche im Rahmen der Wertermittlung sind noch einige Besonderheiten zu beachten, die in der Anlage 6 der WERTR 2002 enthalten sind, die zudem noch weitergehende Hinweise zur korrekten Ermittlung der Brutto-Grundfläche im Rahmen der Wertermittlung gibt.

Insbesondere ist hier zu nennen, dass die Normalherstellungskosten nach Gebäuden mit und ohne ausgebautem Dachgeschoss differenzieren. Die BGF dieser beiden Gebäude ist allerdings gleich groß. Nur die Gebäude mit Flachdach besitzen eine Ebene weniger.

Im Gegensatz zur BGF-Berechnung nach der DIN 277 werden im Rahmen der Wertermittlung die Grundflächen des Bereichs c (z.B. nicht überdeckte Balkone oder Terrassen) nicht berücksichtigt, sondern müssen gegebenenfalls gesondert berücksichtigt werden.

Bei den NHK 2000 handelt es sich um Bundesmittelwerte einschließlich 16% Mehrwertsteuer ohne Baunebenkosten (Kostengruppe 300 und 400 DIN 276/1993) auf der Preisbasis 2000.

Abweichungen des Wertermittlungsobjekts vom NHK-Gebäudetyp sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Einordnung des Wertermittlungsobjekts in die Tabellen der NHK

Folgende Schritte sind zur Ermittlung der objektspezifischen Normalherstellungskosten notwendig:

- Einordnung des Wertermittlungsobjekts nach Art der Nutzung und dem Gebäudetyp in die Tabellen der NHK 2000
- Einordnung entsprechend dem Ausstattungsstandard und der Baujahrsklasse

Die Einordnung in die Baujahrsklasse erfolgt entsprechend dem Baujahr.

Hier ist allerdings zu beachten, dass eine erfolgte Modernisierung die Einordnung in ein jüngeres Baujahr rechtfertigt (vgl. Anlage 4 des Vortrages).

Für die Ermittlung eines fiktiven Baujahrs gibt es mehrere Möglichkeiten. Weit verbreitet ist das Verfahren, das von der AGVGA NRW⁴ ermittelt wurde sowie die Ermittlung auf der Grundlage der Wägungsanteile.

- Korrektur des so ermittelten Werts entsprechend den regionalen und gebäudetypischen Besonderheiten

Zu den NHK 1995 wurden Korrekturfaktoren für die Bundesländer als auch für die Ortsgröße herausgegeben. Von einer Veröffentlichung dieser Faktoren zu den NHK 2000 wurde jedoch abgesehen, da diese Werte auch bereits zum damaligen Zeitpunkt nur eine grobe Orientierung darstellten. Der Sachverständige sollte in erster Linie auf die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten Korrekturfaktoren zurückgreifen. Nur hilfsweise können die von Schmitz, Krings, Dahlhausen in dem Buch „Baukosten 2002“ veröffentlichten Korrekturfaktoren verwendet werden (vgl. Anlage 5 des Vortrages).

Darüber hinaus sind bei einigen Gebäudetypen noch weitere Korrekturfaktoren angegeben.

Weitergehende Hinweise zur Anwendung der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung enthält das überarbeitete Kapitel 3.6 der WERTR 2002.

1.8 Wasserflächen

Bereits mit Runderlass des BMVBW vom 03.05.2001 (Bundesanzeiger S. 11774) wurde das überarbeitete Kapitel 5.3 -Wasserflächen- bekannt gemacht und wird hier unverändert übernommen.

In diesem Runderlass wurde u.a. der Grundsatz aufgenommen, dass der Verkehrswert der Wasserfläche „in der Regel“ bei 50% des Verkehrswerts der Bezugsfläche liegt. Diese Grö-

⁴ Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen

Benordnung entsprach der gängigen Praxis der Wasser- und Schifffahrtsämter. Schon die Formulierung „in der Regel“ besagt, dass es hier durchaus Ausnahmen gibt. Insbesondere im ländlichen Bereich und in Hochpreisregionen dürften sich andere Werte bzw. Verhältnisse ergeben.

Darüber hinaus wurden hier weitere Grundsätze für die Wertermittlung in speziellen Fällen aufgenommen. So für

- Ermittlung des Verkehrswerts bei ertragsorientierten Nutzungen, wie z.B. Häfen und Fischteichen
- Wertermittlung vorhandener Anlagen
- Bewertung von Rechten und Belastungen (wie z.B. selbständige Fischereirechte, Berechtigungen zur Gewinnung von Bodenschätzen u.ä.)

1.9 Gemeinbedarfsflächen

Das bisherige Kapitel 6.3 wurde überarbeitet. Als Kapitel 5.1 der WERTR 2002 enthält es nunmehr eindeutig gegliederte Ausführungen zur Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen.

Es wird unterschieden in:

- Bleibende Gemeinbedarfsflächen
bereits für den Gemeinbedarf genutzte Flächen, die im Gemeingebrauch verbleiben
- abgehende Gemeinbedarfsflächen
Flächen, die einer privatwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden sollen
- künftige Gemeinbedarfsflächen
bislang privatwirtschaftlich genutzte Flächen, die künftig Gemeinbedarfszwecken dienen sollen.

Die Wertermittlung derartiger Flächen erfolgt, also im Hinblick auf ihre künftige Nutzung. Dafür sind im Kapitel 5.1 WERTR 2002 Wertermittlungsgrundsätze aufgestellt worden.

Obwohl Gemeinbedarfsflächen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr also dem freien Markt entzogen sind, rechtfertigt dies nicht, ihnen grundsätzlich keinen realen Wert beizumessen.⁵

Zunächst einmal ist zu klären, was man unter Gemeinbedarf versteht. Ergänzend zu den Aussagen unter Nr. 5.1 WERTR 2002 sollen die folgenden Aussagen dies klarstellen.⁶

Der Begriff "bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs", für den Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden können, wird in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erläutert. Diese Begriffsbestimmung ist auch für § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und die übrigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften, in denen der Begriff verwendet wird (§ 32 Satz 1, § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) maßgeblich (BVerwG vom 18.5.1994 NVwZ 1994, 1004).

Kennzeichen von Gemeinbedarfsanlagen ist danach, dass sie "der Allgemeinheit dienen". Als Beispiele werden Schulen und Kirchen sowie sonstige kirchliche oder soziale, gesundheitliche oder kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen genannt. § 5 Abs. 2 Nr. 2

⁵ BGH, Urteil 20.04.1989 III ZR 237/87

⁶ Die Textpassagen wurden dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes München, 1. Senat, Urteil vom 25. März 2003, Az: 1 N 00.359 entnommen

BauGB ist weiter zu entnehmen, dass die Anlagen des Gemeinbedarfs zu den Infrastruktureinrichtungen gehören, mit denen das Gemeindegebiet zur Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs ausgestattet sein muss. Eine Anlage dient somit dann im Sinn dieser Begriffsbestimmung der Allgemeinheit, wenn sie als Infrastruktureinrichtung für die Nutzung durch einen nicht genau festgelegten, wechselnden Teil der Bevölkerung bestimmt ist (BVerwG vom 23.12.1997 NVwZ-RR 1998, 538).

Nicht erforderlich ist, dass die Aufgabe von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts erfüllt wird. Träger kann auch eine natürliche Person oder eine juristische Person des Privatrechts sein (BVerwG vom 6.12.2000 NVwZ-RR 2001, 217). Aus der Bindung an das Allgemeinwohl folgt aber auch bei einer privaten Trägerschaft, dass es sich um eine "dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene" Aufgabe zu handeln hat (BVerwG vom 18.5.1994 NVwZ 1994, 1004). Die unternehmerische Freiheit des Trägers ist insoweit eingeschränkt.

Gewinnerzielungsabsicht und Gemeinbedarf schließen sich nicht aus. Bei einer der Allgemeinheit dienenden Nutzung komme es nicht darauf an, ob das Gewinnstreben dominiere oder nicht.

Die auf dem Gebiet des Postwesens tätigen Unternehmen handeln zwar privatwirtschaftlich, d.h. gewinnorientiert. Ihre Tätigkeit ist aber insofern dem "bloßen Gewinnstreben entzogen", als sie ihre Dienstleistungen nach Maßgabe der genannten, ihre unternehmerische Freiheit einschränkenden postrechtlichen Vorschriften anbieten müssen

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin bleibt dieses Interesse aber nicht unberücksichtigt, wenn eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt wird. Die Festsetzung schließt nämlich eine sonstige, über den Gemeinbedarf hinausgehende gewerbliche Nutzung der Einrichtung nicht aus. Beispielsweise dürfen einzelne Räume eines Rathauses für den Einzelhandel genutzt werden, ohne dass das Gebäude seine Eigenschaft als der Allgemeinheit dienende Anlage der öffentlichen Verwaltung verliert (vgl. Grauvogel in Brügelmann, BauGB, § 5 RdNr. 48). Allerdings muss sich eine zusätzliche gewerbliche Nutzung der Gemeinbedarfsnutzung unterordnen. Die Anlage muss von dem Gemeinbedarfszweck, dem sie dient, geprägt bleiben

Die WERTR 2002 nennt unter Nr. 5.1 folgende hier nur auszugsweise dargestellte Bewertungsgrundsätze:

1.9.1 Bleibende Gemeinbedarfsflächen

Ändert sich nach einem Eigentümerwechsel die öffentliche Nutzung, so ist insbesondere folgender Grundsatz bei der Bewertung zu Grunde zu legen:

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (z.B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des unter Nr. 5.1.1.3 (unentgeltliche Übertragung) geregelten Falles nach dem Entwicklungszustand, der sich im Falle des ersatzlosen Wegfalls der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z.B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungssituation einschließlich deren Planungsrechte, Lage, Erschließungszustand, verkehrliche Anbindung, wirtschaftlich und städtebaulich sich aufdrängende Nutzbarkeit baulicher Anlagen) für das Grundstück ergibt (aktualisiertes Beschaffungswertprinzip). Der Wertermittlung sind der Entwicklungszustand und die Lagemerkmale unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, zu Grunde zu legen

Ersatzbeschaffung

Die bisher ausgeübte Nutzung wird an anderer Stelle fortgesetzt.

Ist Ersatzbeschaffung geboten, so sind anstelle des Verkehrswertes der in Anspruch genommenen Fläche die notwendigen Kosten eines etwa bereitgestellten Grundstücks im Rahmen gleichartiger, gleichwertiger, u.U. auch fiktiver Maßnahmen zugrunde zu legen. Gesetzliche Bestimmungen über den Umfang der Ersatzbeschaffung sind zu berücksichtigen, Vor- und Nachteile sind auszugleichen.

Unentgeltliche Übertragung und Anerkennungsbeitrag

Im Gemeingebrauch befindliche Gemeinbedarfsflächen sind im Übrigen nicht zu bewerten, soweit gesetzliche Regelungen vorhanden sind, die eine unentgeltliche Übertragung vorsehen. Dies gilt vor allem bei Gemeinbedarfsflächen die nach dem Eigentümerwechsel derselben öffentlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Soweit keine derartigen Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbeitrag in Ansatz zu bringen (z.B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken).

Die unentgeltliche Übertragung kommt vor allem also dann in Frage, wenn die Gemeinbedarfsflächen keinen Ertrag abwerfen, sondern oft dem Träger zusätzliche Kosten bereiten. z.B. Verkehrs- und Grünflächen, die nach dem Fernstraßengesetz unentgeltlich übertragen werden.

Doch nicht immer bleibt die Übertragung bei zukünftig gleicher Nutzung unentgeltlich. So ist die Übertragung einer ehemals von Militärangehörigen genutzten Schule zur Nutzung als zivile Schule an den ersparten Kosten zu bemessen.

1.9.2 Abgehende Gemeinbedarfsflächen

Verlieren Gemeinbedarfsflächen ihre öffentliche Zweckbindung, so ist für den Verkehrswert derartiger Flächen die ausgewiesene bzw. die zu erwartende privatwirtschaftliche Qualität unter Berücksichtigung der Wartezeit maßgebend. Dabei kann der Verkehrswert der umliegenden Grundstücke herangezogen werden.

Soweit Umstände vorhanden sind, die sich wertmindernd gegenüber den angrenzenden Grundstücken auswirken, sind sie angemessen zu berücksichtigen, z.B. Aufwendungen infolge Abbruchs des Straßenkörpers oder Rekultivierung.

1.9.3 Künftige Gemeinbedarfsflächen

Der Wert von Grundstücken die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zugrunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Bei der Wertermittlung sind die allgemeinen Grundsätze, wie sie sich aus dieser Richtlinie, insbesondere aus Nr. 6 ergeben, uneingeschränkt anzuwenden. Diese Ausführungen gelten sinngemäß auch für die Grundstücke, die für Zwecke der Verteidigung beschafft werden sollen.

Zu Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen enthält die Nr. 3.1.2.2 WERTR 2002 weitere Aussagen.

1.10 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bereits seit 1976 enthalten die Wertermittlungsrichtlinien Hinweise und Beispiele zur Wertermittlung von grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen, die bisher unverändert übernommen wurden. Die in der Vergangenheit geäußerte Kritik an diesem Teil der Wertermittlungsrichtlinie zeigte unterschiedliche Standpunkte auf, ohne zu einem fachlichen Konsens zu führen.

Allerdings wurde aus der aktuellen Fassung der Wertermittlungsrichtlinien das ursprüngliche Beispiel 1 (Verkehrswertermittlung eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage einer Kaufpreisanalyse) herausgenommen. Grundsätzlich ist die Methode der Bodenwertermittlung auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens auch für die Verkehrswertermittlung von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken nicht zu beanstanden. Allerdings beruhen die in diesem Beispiel angegebenen Erbbaurechtsfaktoren auf Auswertungen aus den Jahren 1960 – 1972, und damit auf einem Zeitraum der mindestens dreißig Jahre zurückliegt. Zudem beschränken sich die Daten auf Auswertungen von Verkaufsfällen aus dem norddeutschen Raum. Inwieweit die hier angegebenen Faktoren noch heute Gültigkeit haben und die tatsächlichen Wertverhältnisse wiedergeben, konnte bisher nicht geklärt werden, so dass zunächst davon auszugehen ist, dass eine Übertragung auf die heutigen Verhältnisse auf Grund der zeitlichen und örtlichen Differenzen nicht ohne weiteres möglich ist. Zudem ist eine Überprüfung auf die Allgemeingültigkeit dieser Faktoren bisher nicht erfolgt.

Derzeit erfolgt eine Überarbeitung des Kapitels 4 - Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen- im Teil II dieser Richtlinie sowie der dazugehörigen Anlagen insbesondere in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages und dem Arbeitskreis 6 (ehemals AK 9) „Immobilienwertermittlung“ des Deutschen Vereins für Vermessungswesen

Mittlerweile liegt eine Stellungnahme des Arbeitskreises 6 des Deutschen Vereins für Vermessungswesen (DVW) vor. Sie enthält eine Reihe interessanter Auswertungen, die aber noch einer Konkretisierung bedürfen.

Der bereits vorliegende, vom Arbeitskreis „Wertermittlung“ des Deutschen Städtetages erarbeitete Entwurf des Kapitels 4 der WERTR soll im weiteren Verlauf unter Berücksichtigung der genannten Vorschläge des AK 6 des DVW innerhalb einer Unterarbeitsgruppe des Arbeitskreises weiter beraten werden.

1.11 Wertermittlung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und Nießbrauch

Die Beispiele zur Verkehrswertermittlung von Nießbrauch und Wohnungsrechten in den Wertermittlungsrichtlinien gehen von einer Berechnung auf der Basis einer Zeitrente aus. Dabei hängt die Höhe des ermittelten Verkehrswerts vor allem von der Lebenserwartung des dinglich Berechtigten ab. Diesbezüglich wird vor allem die Anwendung des Zeit- bzw. des Leibrentenfaktors kontrovers diskutiert.

Diskutiert werden vor allem folgende Möglichkeiten:

- Ermittlung des Zeitrentenfaktors auf der Grundlage der Lebenserwartung des Berechtigten wobei vor allem die abgekürzten Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes herangezogen werden

- Ermittlung des Zeitrentenfaktors auf der Grundlage von Sterbetafeln aus der Versicherungswirtschaft
- Ermittlung des Verkehrswerts mit Hilfe des Leibrentenfaktors der als Versicherungsbarwert (\ddot{a}_x) einer lebenslänglich vorschüssig zahlbaren Rente auf der Grundlage der Allgemeinen Sterbetafel 1986/88 vom Statistischen Bundesamt herausgegeben wurde⁷

2 FORTGEFALLENE ANLAGEN

- Technische Lebensdauer von baulichen Anlagen und Bauteilen
- Technische Lebensdauer von Außenanlagen
- Technische Lebensdauer von besonderen Betriebseinrichtungen und Geräten.

Mit dem Wegfall dieser Anlagen verschwindet der Begriff der technischen Lebensdauer endgültig aus dieser Richtlinie und behebt damit die Diskrepanz zwischen den Erläuterungen im Textteil zur Bedeutung der wirtschaftlichen Gesamt- und Restnutzungsdauer einerseits und der Wiedergabe von Tabellen zur technischen Lebensdauer im Anlagenteil andererseits.

- Baupreisindex

Im Rahmen dieser Richtlinie ist die Angabe der jeweils aktuellen Baupreisindizes nicht realisierbar. Der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich aktualisierten Preisindex wird zudem in zahlreichen Fachzeitschriften veröffentlicht und ist im Internet unter www.destatis.de abrufbar.

- Verkehrswert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks -Vergleichswertverfahren auf der Grundlage einer Kaufpreisanalyse-

Vgl. auch Ausführungen unter Nr. 2.7

- Grundsätze für die Erstattung von Gutachten

Wesentliche Aussagen dieser Anlage sind nunmehr in den Textteil dieser Richtlinie eingearbeitet.

2 GEÄNDERTE BZW. AKTUALISIERTE ANLAGEN

- Anlage 3 Bewirtschaftungskosten

Mit dem Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. S. 2376) wurde mit Artikel 8 auch die II Berechnungsverordnung geändert. Eine diesbezügliche zusammenfassende Darstellung zu den Bewirtschaftungskosten enthält die Anlage 3, die die bisherigen Anlagen 3 und 3a ersetzt.

- Anlage 10 Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel)

Die Angaben wurden der derzeit aktuellen Abgekürzten Sterbetafel 1998/2000 des Statistischen Bundesamtes entnommen.

4 NEU AUFGENOMMENE ANLAGEN

- Anlage 4 Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

⁷ (Allgemeine Sterbetafel für die Bundesrepublik Deutschland (Gebietsstand vor dem 03.10.1990), Statistisches Bundesamt, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Fachserie 1 Reihe 1.S.2)

Sie enthält einen Überblick der durchschnittlichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der wichtigsten Gebäudetypen.

- Anlage 6 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Diese Anlage enthält im Wesentlichen die bereits zu den Normalherstellungskosten 95 (NHK 95) veröffentlichten Ausführungen zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche.

- Anlage 7 Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000)
- Anlage 9B Abschreibungsdivisor

5 HINWEIS AUF EINIGE NEUE GESETZLICHE REGELUNGEN

Im Rahmen der Wertermittlung nach dieser Richtlinie sind insbesondere auch die neuen gesetzlichen Regelungen folgender Gesetze zu beachten:

Das schon erwähnte Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl S. 2376) enthält im Artikel 1 das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG). Hier sind einige auch für die Verkehrswertermittlung wichtige Begriffe, u.a. Modernisierung, Wohnraum, Wohnfläche und Betriebskosten, definiert.

Durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. S. 1149) ergeben sich zahlreiche Änderungen im Bereich des Mietrechts, vor allem auch in den Vorschriften des BGB, die zum Teil im Rahmen der Wertermittlung von Bedeutung sind.

Insbesondere zu nennen sind hier:

- die Ersetzung der Begriffe „Mietzins und Pachtzins im BGB“ durch „Miete bzw. Pacht“
- die geänderten Bestimmungen zur Staffel- und Indexmiete und zum Zeitmietvertrag
- die Senkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 30% auf 20%
- Die Klarstellung, dass die Miete aus einer Grundmiete und einem Betrag für die Betriebskosten bestehen kann.

3 BEGRIFFE UND VERFAHREN IN DER DER WERTERMITTLUNG

3.1 Brutto-Grundfläche (BGF), Geschossfläche (GF), Geschossflächenzahl (GFZ)

Da es immer wieder Unklarheiten bezüglich der Begriffe Brutto-Grundfläche, Geschossfläche, Geschossflächenzahl gibt, möchte ich auf diese Begriffe näher eingehen.

Brutto-Grundfläche nach der DIN 277/1987

Nach der DIN 277 / 1987 ist die Bruttogrundfläche (BGF) die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, zum Beispiel Putz in Fußbodenhöhe, anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenwänden bleiben dabei unberücksichtigt.

Geschossfläche nach der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23. Januar 1990

Das allgemeine Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach der Baunutzungsverordnung und kann bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der

Größe der Grundfläche, der Geschossenflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Zahl der Vollgeschosse, der Zahl der baulichen Anlagen.

§ 20 BauNVO

(1) Als **Vollgeschosse** gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

(2) Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

(3) Die **Geschossfläche** ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen **Vollgeschossen** zu ermitteln.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

3.2 Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren

Nach § 14 WertV sind abweichende wertbeeinflussende Merkmale zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück im Rahmen der Wertermittlung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. U.a. werden hier auch Umrechnungskoeffizienten genannt. Eine weit verbreitete Methode zur Anpassung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt mit Hilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WertR

Wenn von den örtlichen Gutachterausschüssen keine derartigen Umrechnungskoeffizienten herausgegeben werden, wird oft auf die Anlage 11 der WERTR 2002 zurückgegriffen.

Diese Koeffizienten beziehen sich auf Wohnbauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand und sind demzufolge auch nur für gleichartige Objekte anwendbar.

Die Ableitung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WERTR geht auf eine Untersuchung von Tiemann von unbebauten Wohngrundstücken in Essen zurück, die erstmals 1980 veröffentlicht wurde. Somit wurde die hier verwendete Geschossfläche noch auf der Grundlage der bis zum Januar 1990 gültigen BauNVO errechnet. Entscheidender Unterschied zur derzeit gültigen Fassung der BauNVO ist die Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen bei der Berechnung der Geschossfläche. Nach der BauNVO alter Fassung wurde die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zuzüglich der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände definiert.

Nach der derzeit gültigen BauNVO wird nur die Geschossfläche von Vollgeschossen berücksichtigt. Was Vollgeschosse sind, bestimmen die Bauordnungen der Länder zum Teil unterschiedlich.

Allerdings wurde auch in der BauNVO alter Fassung nicht geregelt, was man unter Aufenthaltsräumen versteht, so dass davon auszugehen ist, dass dies auch entsprechend den Landesbauordnungen bestimmt wurde. Somit dürfte auch schon während der Gültigkeit der BauNVO alter Fassung nicht jeder Raum in anderen als in Vollgeschossen als Aufenthaltsraum gelten haben.

Grundsätzlich bedeutet jedoch die sich mit der Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen ergebende höhere Geschossfläche auch eine höhere Geschossflächenzahl. Bei einer gegebenen zulässigen GFZ ist in diesem Fall die baulichen Ausnutzbarkeit geringer als bei einer ohne Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen ermittelten GFZ.

Die GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WERTR unterscheiden nicht hinsichtlich einzelner Grundstücksgruppen des Wohnbaulandes (freistehende EFH, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau).

Vor Anwendung der GFZ-Umrechnungskoeffizienten der WERTR sollte also geprüft werden, ob die GFZ sowohl des Vergleichsgrundstückes bzw. des Bodenrichtwertes als auch des zu wertenden Grundstückes auf derselben Berechnungsbasis (BauNVO, Landesbauordnung) ermittelt wurde und ob die Anpassung auch den örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstücksmarkt entspricht.

Dies ist auch vor dem Hintergrund wichtig, als die einzelnen Landesbauordnungen insbesondere bei der Berücksichtigung des Dachgeschosses untereinander abweichen.

Es ist oft notwendig, die GFZ des Vergleichsobjekts und/oder des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Dies erfordert in der Regel eine genaue Kenntnis der baulichen Gegebenheiten des jeweiligen Objekts als auch der betreffenden gesetzlichen Regelungen (Landesbauordnungen). Im Zweifelsfall, insbesondere wenn zu vermuten ist, dass es auf Grund der baulichen Ausnutzung zu größeren Wertanpassungen kommen kann, sollte ein diesbezüglicher Fachmann hinzugezogen werden.

⇒ Abschließend noch einige Worte zur Wertermittlungsrichtlinie allgemein. Die immer wieder aufkommende Kritik an der WERTR hat in vielen Fällen eins gemeinsam, nämlich die Forderung nach zum Teil ausführlichen Erläuterungen und abschließenden Regelungen. In dieser Hinsicht sei aber darauf hingewiesen, dass es sich hier, wie der Name schon sagt, um eine Richtlinie handelt, die eine Handlungsanweisung darstellt. Ausführliche Erläuterungen würden den Rahmen der Richtlinie sprengen und müssen der Fachliteratur vorbehalten bleiben.

Dabei sei auch nicht verkannt, dass es in der Fachwelt in nicht wenigen Punkten unterschiedliche Ansichten gibt, die durchaus ihre Berechtigung haben können. Aufgabe einer Richtlinie kann es nicht sein, diese unterschiedlichen Ansichten darzustellen oder sogar noch zu werten.

So vielfältig wie die Bewertungsaufgaben, so vielfältig sind auch die Probleme, die im Rahmen der Bewertung auftauchen. Eine Antwort auf die Lösung eines jeden Problems kann nicht Aufgabe einer Richtlinie sein.

Anlage 1

Umfassendes und vereinfachtes Ertragswertverfahren

Reinertrag	100 000 €
Bodenwert	200 000 €
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5%
Vervielfältiger (bei 80 Jahren und 5%)	19,6
Abzinsungsfaktor (bei 80 Jahren und 5%)	0,0202

Anlage 2

Ertragswertverfahren		
	vereinfacht	umfassend
Reinertrag	100 000 €	100 000 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (200 000 € x 0,05)		-10 000 €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		= 90 000 €
Vervielfältiger	x 19,6	x 19,6
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 1 960 000 €	= 1 764 000 €
Bodenwert	+ 4 040 €	+ 200 000 €
Ertragswert	= 1 964 040 €	= 1 964 000 €

Einfluss des Vorhandenseins einer selbstselbstständig nutzbaren Teilfläche

Reinertrag	100 000 €
Bodenwert davon selbstständig nutzbare Teilfläche	400 000 € 200 000 €
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5%
Vervielfältiger (bei 80 Jahren und 5%)	19,6
Abzinsungsfaktor (bei 80 Jahren und 5%)	0,0202

Ertragswertverfahren		
	vereinfacht	umfassend
Reinertrag	100 000 €	100 000 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (200 000 € x 0,05)		10 000 €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		90 000 €
Vervielfältiger	19,6	19,6
Ertragswert der baulichen Anlagen	1 960 000 €	1 764 000 €
Bodenwert	4 040 €	200 000 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche	200 000 €	200 000 €
Ertragswert	2 164 000 €	2 164 000 €

falsch wäre dagegen

	vereinfacht	umfassend
Reinertrag	100 000 €	100 000 €
Bodenwertverzinsungsbetrag (<u>400 000</u> € x 0,05)		<u>20 000</u> €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag		80 000 €
Vervielfältiger	19,6	19,6
Ertragswert der baulichen Anlagen	1 960 000 €	<u>1 568 000</u> €
Bodenwert	<u>8 080</u> €	200 000 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche		200 000 €
Ertragswert	1 968 080 €	1 968 000 €

Anlage 3

Bodenwertansatz bei erschließungsbeitragspflichtigem Grundstück bzw. bei verbilligter Abgabe

Reinertrag	100 000 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei	200 000 €
Bodenwert erschließungsbeitragspflichtig	170 000 €
Restnutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz	5%
Vervielfältiger (bei 80 Jahren und 5%)	19,6
Abzinsungsfaktor (bei 80 Jahren und 5%)	0,0202

Ertragswertverfahren		
	richtig	falsch
Reinertrag	100 000 €	100 000 €
Bodenwertverzinsungsbetrag	(<u>200 000</u> x 0,05) - 10 000 €	(<u>170 000</u> € x 0,05) - 8 500 €
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag	90 000 €	= 91 500 €
Vervielfältiger	x 19,6	x 19,6
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 1 764 000 €	= 1 793 400 €
Bodenwert (erschließungsbeitragspflichtig)	+ 170 000 €	+ 170 000 €
Ertragswert	= 1 934 000 €	= 1 963 400 €

Anlage 4

Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden⁸

b) Modernisierungselemente mit Punktraster für typische Fälle

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung	3
Verbesserung der Fenster	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Storm, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2
Wärmedämmung der Außenwände	2
Modernisierung von Bädern	2
Einbau von Bädern	3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:

- 0 - 1 Punkte = nicht modernisiert
- 2 - 5 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 6 - 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 10 - 15 Punkte = überwiegend modernisiert
- 16 - 20 Punkte = umfassend modernisiert

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkte	6-10 Punkte	11-15 Punkte	16-20 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer *)				
= 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30	34	39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48
30 Jahre	50	50	50	50	53
20 Jahre	60	60	60	60	60
10 Jahre	70	70	70	70	70
0 Jahre	80	80	80	80	80

⁸ Beispiel nach Verfahren des AGVGA NRW

Anlage 5

Korrekturfaktoren der Normalherstellungskosten⁹

- Die Kosten für Bauleistungen sind **regional** unterschiedlich. Differenzen ergeben sich z.B. in Abhängigkeit vom jeweiligen Bundesland. Für die alten Bundesländer können Faktoren angegeben werden, mit denen die hier aufgeführten Preise zu multiplizieren sind, die Preisentwicklung in den neuen Ländern ist noch so inkonsistent, dass zuverlässige Angaben nicht möglich sind. Die Preise liegen zum Teil knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts, teilweise aber auch 25% höher. Das betrifft auch das Land Berlin.

Land	Faktor	Land	Faktor
Baden-Württemberg	1,02	Niedersachsen	0,95
Bayern	1,05	Nordrhein-Westfalen	0,98
Berlin	1,10	Rheinland-Pfalz	0,98
Brandenburg	1,05	Saarland	0,98
Bremen	0,95	Sachsen	1,05
Hamburg	1,00	Sachsen-Anhalt	1,00
Hessen	1,00	Schleswig-Holstein	0,95
Mecklenburg-Vorpommern	1,00	Thüringen	1,00

Einflüsse auf die Kostenstruktur ergeben sich auch daraus, ob das Gebäude in einem ländlichen Bereich oder einem Ballungsraum liegt. Auch hier können Erfahrungswerte in Form von Faktoren angegeben werden:

		Faktor
Orte bis	50.000 Einwohner	0,90-0,97
Städte bis	500.000 Einwohner	0,97-1,05
Großstädte über	500.000 Einwohner	1,05-1,15

Diese Faktoren gelten **nicht** für die Großstädte, die gleichzeitig Bundesländer sind (Berlin, Bremen, Hamburg). Hier ist der Einfluss der Ortsgröße schon in den oben angegebenen Faktoren (regionale Unterschiede) eingearbeitet.

Insgesamt kann sich ein Streuungsbereich von 10%-20% der Bauwerkskosten ergeben.

- Konjunkturelle Schwankungen** können Preisabweichungen von +/- 10% verursachen – je nach Beschäftigungslage der Bauwirtschaft. Die entsprechenden Faktoren zur Korrektur der Preisangaben sind nach unserer Erfahrung:

	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,10
für gute konjunkturelle Lage	1,05
für mittlere konjunkturelle Lage	1,00
für schlechte konjunkturelle Lage	0,95
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,90

⁹ Baukosten 2002, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 15. Auflage, Verlag für Wirtschaft and Verwaltung Hubert Wingen, Essen

3. Ausgleichsansprüche in der Planfeststellung bei Änderung von Zufahrten

(Wolfgang Maß, München)

Änderungen von Zufahrten wurden in der 23., der 28., der 30. und der 34. Arbeitstagung behandelt. Im Folgenden soll anhand einiger neuerer Urteile erörtert werden, inwieweit die mit der Änderung von Zufahrten verbundenen Fragen im Planfeststellungs- bzw. Enteignungsverfahren zu regeln sind.

I. Einführung: Generelle Abgrenzung der Regelungsbereiche von Planfeststellung und Enteignung

Dieses Thema wurde in der 33. AT mit TOP 10 umfassender behandelt.
Hieraus eine kurze Zusammenfassung:

a) Unmittelbare (enteignende) Inanspruchnahme von Grundstücken

Durch die Planfeststellung werden alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen zwischen dem Träger des Vorhabens und den durch den Plan Betroffenen rechtsgestaltend geregelt (vgl. § 75 Abs. 1 Satz 2 VwVfG). Diese Gestaltungswirkung erfasst nicht die unmittelbar für das Vorhaben benötigten Grundstücke; es tritt insoweit keine Änderung der Eigentumsverhältnisse ein. In der Abwägung des Planfeststellungsbeschlusses sind die privaten Belange der unmittelbar betroffenen Eigentümer zu berücksichtigen; insbesondere sind die Voraussetzungen der Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG zu prüfen. Erklärt der Planfeststellungsbeschluss die Enteignung für zulässig, bedarf es keiner weiteren Feststellung zur Entschädigung; eine solche wäre unzulässig.

Mit der Planfeststellung ist die sog. Vorwirkung der Enteignung verbunden. Einer weiteren Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung bedarf es nicht, vgl. § 19 Abs. 1 Satz 3 FStrG; der festgestellte Plan ist für die Enteignungsbehörde bindend, vgl. § 19 Abs. 2 FStrG. Die Vorwirkung der Enteignung hat darüber hinaus Rechtsfolgen für die Höhe der Enteignungsentschädigung, insbesondere die Fixierung der Grundstücksqualität.

Im nachfolgenden Enteignungsverfahren, das sich nach den Landesenteignungsgesetzen richtet (§ 19 Abs. 5 FStrG), ist der Planfeststellungsbeschluss für die Zulässigkeit des Vorhabens verbindlich. Damit steht die Notwendigkeit und die konkrete Planung des Vorhabens nach § 19 Abs. 1 und 2 FStrG verbindlich fest. Die Enteignungsbehörde prüft nur nach, ob die Enteignung zum beantragten Zeitpunkt erforderlich ist und ob der Antragsteller ein angemessenes Angebot unterbreitet hat. Der Enteignungsbeschluss setzt die Enteignungsentschädigung mit allen Nebenentschädigungen eigenständig fest.

b) Mittelbare (faktische) Beeinträchtigung von Grundstücken

Mittelbare Beeinträchtigungen, z. B. Immissionen, stellen nach der Rechtsprechung des BVerfG unabhängig von ihrer Schwere keine Enteignung dar, sind vielmehr Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG. Der Gesetzgeber hat die Aufgabe, solche Inhaltsbestimmungen näher zu regeln. Schutzmaßnahmen und Ausgleichsansprüche stehen unter dem Vorbehalt des Ge-

setzes: Ohne gesetzliche Regelung können solche Maßnahmen und Leistungen nicht zuerkannt werden.

Im Planfeststellungsbeschluss sind derartige Eigentumsbelange abzuwägen, ihre Zurückstellung ist zuzulassen.

Im Falle der Unzumutbarkeit der Einwirkungen sind nach § 74 Abs. 2 Satz 2 VwVfG primär physisch-reale Schutzmaßnahmen festzusetzen. Wenn solche un-
tunlich oder mit dem Vorhaben unvereinbar sind, hat die Planfeststellungsbehörde als Surrogat nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG eine angemessene Geldentschädigung dem Grunde und der Höhe nach festzusetzen. Anders als bei der Enteignung wird bei unmittelbaren Folgen des Planvorhabens nicht in einem gesonderten administrativen Verfahren entschieden.

Davon abweichend hat § 19a FStrG die Festsetzung der Höhe von Billigkeitsentschädigungen dem Entschädigungsfestsetzungsverfahren nach den Landesenteignungsgesetzen zugewiesen. Der Planfeststellungsbeschluss hat sich dann auf die Festsetzung der Billigkeitsentschädigung dem Grunde nach zu beschränken.

Auch wenn - wie in den meisten Ländern - der Landesgesetzgeber keine ausdrückliche Bestimmung der zuständigen Behörde nach § 19a FStrG vorgenommen hat, ist die jeweilige Enteignungsbehörde als zuständig anzusehen (Marschall/Schroeter/Kastner FStrG 5. Aufl. § 19a Rdn 22).

II. Beeinträchtigung von Zufahrten durch Enteignung von Teilflächen

- a) Beispielhaft soll hier das Urteil des BVerwG vom 14.05.1992 NVwZ 1993, 477 dargestellt werden. Die Planfeststellung für den Straßenausbau sah die Entziehung von Teilflächen eines Tankstellengrundstücks vor, um die hoch belastete Bundesstraße in einen Tunnel zu verlegen. Der Planfeststellungsbeschluss regelte eine Ersatzzufahrt, welche die Erreichbarkeit der Tankstelle vom öffentlichen Straßennetz sicherstellte; damit war jedoch eine drastische Reduzierung des Durchgangsverkehrs an der Tankstelle verbunden. Entschädigungsansprüche wurden abgelehnt. Der Betreiber der Tankstelle erhob gegen den Planfeststellungsbeschluss Anfechtungsklage mit der Begründung, es bedürfe im Planfeststellungsbeschluss einer Entschädigungsregelung wegen Existenzverlusts.

Das Gericht bestätigte, dass die Planfeststellungsbehörde wegen des Teilflächenentzuges die Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG zu prüfen und ggf. zu bejahen habe. Im Übrigen könne der Planfeststellungsbeschluss den Betroffenen auf das Enteignungsverfahren verweisen. In diesem seien u. a. die Kosten für die Anpassung des Restgrundstücks sowie die Einbußen aufgrund einer enteignungsbedingten Betriebsverlagerung bis hin zum Existenzverlust zu berücksichtigen.

Die Entschädigungsbefugnis der Planfeststellungsbehörde erstreckt sich demnach nicht auf die Enteignungsfolgen, die der Gesetzgeber einem besonderen Verfahren zugewiesen hat.

Die vom Eigentümer geltend gemachten Entschädigungsansprüche wegen Verlagerung des Durchgangsverkehrs in den Tunnel fallen weder unter § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG noch unter § 8a Abs. 4 FStrG. Die Frage der Verkehrsführung im Tunnel betrifft die Planung als solche. Bei deren Abwägung sind die wirtschaftlichen Interessen eines Anliegers an der Aufrechterhaltung seines Lagevorteils in der

Abwägung zu berücksichtigen. Dagegen fällt die Anpassung des Betriebsgrundstücks nach der Teilabtretung, wie die Verlegung von Tanks und Zapfsäulen, nicht mehr in die Zuständigkeit der Planfeststellungsbehörde.

Nach der Entscheidung des BVerwG lässt sich ein enteignungsbedingter Folgeschaden, für den das Enteignungsrecht aber keine Entschädigung vorsieht - wie hier die Verkehrsumlagerungen - nicht über das Planfeststellungsrecht (§ 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG) liquidieren. Was das Gesetz dem Enteignungsverfahren zuweist, kann nicht Gegenstand einer Schutzauflage nach § 74 Abs. 2 VwVfG sein. Die Regelungsmechanismen des Enteignungsrechts und des Planfeststellungsrechts sind nicht gegeneinander austauschbar. Wegen der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen - einerseits Art. 14 Abs. 3 GG, andererseits Art. 14 Abs. 1 GG - scheidet die Auflagenvorschrift des § 74 Abs. 2 VwVfG aus, Auffangnorm für Ansprüche zu sein, die das Entschädigungsverfahren nicht begründet.

b) BGH vom 10.06.1985 DVBl 1985, 1133

Dem Urteil des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Beim Ausbau einer Bundesstraße wurden Teilflächen einer Reifenhandlung in Anspruch genommen. Der Planfeststellungsbeschluss sah die Schließung der Zufahrt zur Bundesstraße und Anlegung einer Ersatzzufahrt vor. Die Klage des Betriebsinhabers gegen den Planfeststellungsbeschluss blieb erfolglos. Durch notariellen Vertrag übertrug der Betriebsinhaber die beanspruchten Flächen an den Straßenbaulastträger, während die Entschädigung strittig blieb.

Der BGH kam zu dem Ergebnis, dass die planfestgestellte Ersatzzufahrt für die geschlossene Zufahrt für betriebliche Zwecke völlig unzureichend war. Dadurch werde die Eigentümerin in ihrem Grundeigentum und in ihrem Recht am Gewerbebetrieb betroffen. Es gehe nicht um den Verlust von Lagevorteilen zum öffentlichen Straßennetz, sondern um die Erschließung des Grundstücks.

Gemäß seiner früheren Rechtsprechung sah der BGH dies als Fall einer Enteignungsentschädigung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG an. Im Planfeststellungsbeschluss sei aber eine Sachentscheidung nach § 8a Abs. 4 FStrG über eine Ersatzzufahrt oder über eine Geldentschädigung wegen Beeinträchtigung der Zufahrt dem Grunde nach zu treffen. Die Frage nach der Rechtmäßigkeit des Planfeststellungsbeschlusses und diejenige nach einem Entschädigungsanspruch (dem Grunde nach) könne nur im Planfeststellungsbeschluss entschieden werden, nicht aber erst im Entschädigungsverfahren, in dem die Planung nicht mehr zur Disposition stehe (so im Ergebnis auch 23. AT, Nr. 9 ff; soweit dort unter Nr. 10 b im Einklang mit dem BGH ein bloßer Vorbehalt im Planfeststellungsbeschluss für ausreichend gehalten wurde, Ansprüche auf Zufahrtenentschädigung offen zu halten, sind diese Ausführungen überholt.).

Im Urteilsfall hatte das Verwaltungsgericht die Angemessenheit der Zufahrt voll bejaht; dieses Urteil wurde rechtskräftig. Die Bindungswirkung der Rechtskraft dieser Entscheidung erstreckte sich nicht nur auf die Rechtmäßigkeit der Planung, sondern auch auf die Entschädigungsfolgen nach § 8a Abs. 4 FStrG. Diese Bindungswirkung schließt die Zuerkennung einer Zufahrtenentschädigung durch die Zivilgerichte aus, auch wenn trotz Schaffung einer Ersatzzufahrt ein Eingriff von enteignender Schwere vorliege.

Die Reifenhandlung war im vorliegenden Fall zur Verlegung des Betriebs ge-

zwungen worden, weil zum einen die Zufahrtsverhältnisse für LKW erheblich verschlechtert waren, zum anderen weil die Verkleinerung des Restgrundstücks ein Befahren nur mehr unter Schwierigkeiten zuließ. Der BGH hat - neben der Substanzschädigung für die Teilabtretung- nur mehr über den Folgeschaden durch die Verkleinerung des Restgrundstücks als „echte“ Enteignungsschädigung befunden, die Folgen durch die Verschlechterung der Zufahrt aber ausklammert.

III. Beeinträchtigung von unwiderruflichen Zufahrten ohne Eigentumsinanspruchnahme

Dem Urteil des BayVGH vom 24.06.03 BayVB1 2003, 719 lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Planfeststellung regelte den Umbau der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße in einen Tunnel. Eine Tankstelle an der Ortsdurchfahrt erhielt eine ausreichende Ersatzzufahrt zum örtlichen Straßennetz, Teilflächen wurden nicht in Anspruch genommen. Der Durchgangsverkehr an der ehemaligen Ortsdurchfahrt verminderte sich drastisch. Der Eigentümer der Tankstelle beehrte vor dem Verwaltungsgerichtshof eine Planergänzung um Entschädigungsansprüche.

Aus den Urteilsgründen:

Nach der Rechtsprechung des BVerwG verdrängt der Entschädigungsanspruch nach § 8a Abs. 4 Satz 1 FStrG den allgemeinen Ausgleichsanspruch nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG, soweit die Änderung einer Grundstückszufahrt inmitten steht; er ist insoweit *lex specialis*.

Die Zufahrten zur Tankstelle waren nicht widerruflich erlaubt und gelten demgemäß nicht als Sondernutzung. Werden solche innerörtliche Zufahrten gestört, greift der Schutz des § 8a Abs. 4 FStrG ein. § 74 Abs. 2 VwVfG findet nur auf Zufahrten Anwendung, die nicht dem § 8a Abs. 4 FStrG unterliegen, etwa Zufahrten aufgrund einer widerruflichen Erlaubnis.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wendet die Rechtsprechung des BVerwG bei Beeinträchtigung von Zufahrten - entgegen dem Gesetzeswortlaut- nicht das Verfahren nach § 19a FStrG an; nach dem Grundsatz der Problembewältigung sei die Sachentscheidung über eine Ersatzzufahrt oder eine Geldentschädigung nach § 8a Abs. 4 Satz 1 FStrG im Planfeststellungsbeschluss selbst zu treffen.

In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass der Schutz des § 8a Abs. 4 Satz 1 FStrG nur die Zugänglichkeit des Grundstücks von und zur Straße umfasst. Die Bestimmung garantiert dagegen keine optimale Erreichbarkeit. Aus ihr lässt sich kein Anspruch auf Fortbestand der bestehenden Verkehrsverbindung herleiten.

Nach der neueren Rechtsprechung des BVerwG (NVwZ 1999, 1341) ermittelt der sogenannte Anliegergebrauch keine aus Art. 14 Abs. 1 GG ableitbare Rechtsposition; die frühere abweichende Rechtsprechung wurde aufgegeben. Der Eigentumsschutz der Tankstelle erstreckt sich nicht auf die Sicherung ihres Kundenstammes, ihre Marktstellung oder bestehende Geschäftsverbindungen (vgl. BVerfG NJW 1992, 1878, ferner 30. AT TOP 4 aus der Sicht des Enteignungsschädigungsrechts). Dass der Durchgangsverkehr an der Tankstelle von rund 70.000 auf rd. 6000 Kfz sinkt, ist unter dem Gesichtspunkt des Eigentumsschutzes irrelevant. Die Erwartung, dass die vorteilhafte Straßenverbindung aufrechterhalten bleibt, wird von § 8a Abs. 4 FStrG nicht geschützt. Auch die Festsetzung im Bebauungsplan („Tankstelle“) hat darauf keinen Einfluss. Demnach ist das Tankstellengrundstück ausreichend erschlossen.

Ein Anspruch auf Billigkeitsentschädigung nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG könnte daneben nur unter dem Gesichtspunkt der Schaffung weiterer Zufahrtsmöglichkeiten bestehen, die wirtschaftlich sinnvoll sind (vgl. BVerwG vom 27.04.90 NVwZ 1990, 1165). Dabei handelt es sich nur um einen einfachen Belang in der Abwägung des Planfeststellungsbeschlusses. Dies würde aber voraussetzen, dass die verkehrliche Erreichbarkeit des Tankstellengrundstückes als unzumutbar zu qualifizieren wäre.

Zur Zumutbarkeit einer Ersatzzufahrt hat das BVerwG mit Urteilen vom 27.11.2002 DVBl 2003, 541 und vom 09.07.2003 9 A 54.02 entschieden, dass dem eingreifenden Straßenbaulastträger hinsichtlich der Trassierung ein planerisches Ermessen zustehe, nicht aber hinsichtlich des Ausbaustandes. So könne nur ein Ausbaustand als angemessen angesehen werden, der dem Betroffenen nicht zusätzliche Erschwernisse als Folge einer Verlängerung des Zufahrtsweges auferlege.

Von der Anbindung des Grundstücks abzuschichten sind allerdings Einbußen, die dem Grundstückseigentümer infolge einer Minderung des Verkehrswertes, des Verlusts von Erwerbchancen oder eines Kundenstammes drohen.

Der Geldausgleich nach § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG ist das Surrogat für unmögliche oder untunliche Schutzanlagen. Schutzanlagen gegen den Verlust von Erwerbchancen oder allgemein gegen Wertminderung existieren nicht; sie hätten keinen physisch-realen Charakter. Die öffentliche Hand hat nicht für alle Vermögensnachteile einen Ausgleich zu leisten, der durch eine Straßenplanung ausgelöst wird. Ausgleichsansprüche für die Verringerung des Kundenstromes scheiden deshalb von vornherein aus.

Ansprüche aus enteignungsgleichem oder enteignendem Eingriff gehören schließlich nicht zum Entscheidungsprogramm der Planfeststellungsbehörde.

Das BVerwG hat mit Beschluss vom 21.02.03 4 B 93.03 diese Entscheidung bestätigt. Zum Grundeigentum gehöre die Erreichbarkeit öffentlicher Straßen. § 8a FStrG garantiere nicht eine optimale, sondern nur eine nach den jeweiligen Umständen zumutbare Erreichbarkeit. Ein Anspruch auf Fortbestand einer besonders günstigen Verkehrsverbindung lasse sich daraus nicht ableiten.

Hat der Straßenbaulastträger einen angemessenen Ersatz für eine weggefallene Zufahrt geschaffen, habe es damit sein Bewenden. Eine analoge Anwendung des § 8a Abs. 4 Satz 1 FStrG komme nicht in Betracht. Der unveränderte Fortbestand einer bestimmten Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz bilde keine schutzwürdige Rechtsposition. Nur wenn die Verkehrslage auf Umständen beruhe, auf die der Betriebsinhaber objektiv vertrauen kann, sei sie rechtlich beachtlich. Insoweit genüge weder der Anliegergebrauch noch die Festsetzung im Bebauungsplan.

IV. Beeinträchtigung von widerruflichen Zufahrtenerlaubnissen durch Straßenbaumaßnahmen

Für Zufahrten außerhalb der Erschließungsbereiche der Ortsdurchfahrten dürfen nach § 8a Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 FStrG Erlaubnisse nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden. Werden solche Zufahrten durch Straßenbauarbeiten beeinträchtigt, ist rechtzeitig der Widerruf auszusprechen. Dieser löst keinen Ersatzanspruch aus, § 8 Abs. 8 FStrG. Zur Frage der Widerruflichkeit von Zufahrten in den neuen Ländern vgl. 34. AT TOP 4.

In diesen Fällen greift die allgemeine Auflagenvorschrift des § 74 Abs. 2 VwVfG ein: Im Planfeststellungsbeschluss ist das Interesse des Zufahrtnehmers mit dem ihm als

Sondernutzung zukommenden Gewicht abzuwägen. Soweit wirtschaftlich erforderlich, hat der Beschluss eine Ersatzzufahrt als Schutzmaßnahme festzustellen. Im Fall der Untunlichkeit ist stattdessen eine Billigkeitsentschädigung gemäß § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG dem Grunde nach festzusetzen; ihre Höhe ist im Entschädigungsverfahren nach § 19a FStrG zu regeln.

V. Zusammenfassung:

Bei Veränderung von Zufahrten durch Straßenplanungen sind im Planfeststellungsbeschluss die einzelnen Auswirkungen des Vorhabens auf die Zufahrten streng zu unterscheiden:

- Teilflächeninanspruchnahmen sind nach Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen festzustellen; eine Entschädigungsregelung ist nicht zulässig, auch nicht für die Anpassung des Restgrundstücks.
- Anpassungen von Zufahrten zur Aufrechterhaltung der Erschließung von Grundstücken sind im Planfeststellungsbeschluss festzustellen. Im Fall ihrer Untunlichkeit oder Unangemessenheit sind Ausgleichsansprüche (Billigkeitsentschädigungen) dem Grunde nach im Planfeststellungsbeschluss festzusetzen. Die Festlegung ihrer Höhe obliegt nach § 19a FStrG einem gesonderten Verfahren vor den Enteignungsbehörden; außerhalb des Anwendungsbereichs dieser Vorschrift obliegt sie dem Planfeststellungsbeschluss.
- Verkehrsumlagerungen und ihre Auswirkungen auf die günstige Lage eines Gewerbegrundstücks zählen zum Abwägungsmaterial; Schutzauflagen oder Entschädigungen können sie nicht begründen.

VI. Exkurs: Bindungswirkung von rechtsfehlerhaften Entschädigungsregelungen in der Planfeststellung

Werden in einem Planfeststellungsbeschluss Entschädigungsregelungen getroffen, für die nach den obigen Ausführungen die Planfeststellungsbehörde nicht zuständig ist oder für die offenkundig keine Rechtsgrundlage besteht, stellt sich die Frage nach ihrer Wirksamkeit insbesondere für ein nachfolgendes Entschädigungsfestsetzungsverfahren.

- a) Hiervon abzuschichten sind Bemühensklauseln, Soll-Formulierungen u. ä., denen keine Regelungs(Bindungs-)wirkung zukommt; sie sind unverbindlich.
- b) Regelungen von Enteignungsentschädigungen im Planfeststellungsbeschluss, z. B. eine bestimmte Entschädigungshöhe, sind unzulässig. Sie lassen sich auch nicht auf die allgemeine Auflagenvorschrift des § 74 Abs. 2 Satz 2 VwVfG stützen (BVerwG NJW 1981, 241).
Der Planfeststellungsbeschluss leidet insoweit an einem schwerwiegenden und offenkundigen Fehler; nach § 44 Abs. 1 VwVfG ist er in diesem Punkt teilnichtig. Dies gilt etwa für die Auflage, einem durch Flächenentzug Betroffenen Ersatzland zu verschaffen, über das der Vorhabensträger nicht verfügt. Davon zu trennen ist die - gerichtlich bestätigte -Praxis, dass der Vorhabensträger verfügbares Ersatzland einem bestimmten Betroffenen verbindlich anbietet. Ein solches freiwilliges Angebot kann im Planfeststellungsbeschluss verbindlich festgeschrieben werden.
- c) Wenn im Planfeststellungsbeschluss Ausgleichsansprüche dem Grunde nach festgesetzt werden, für die keine materielle Rechtsgrundlage besteht, ist die Bindungswirkung für das nachfolgende Entschädigungsverfahren nach § 19a FStrG

zu prüfen. Derartige Regelungen sind nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Die zuständige (Enteignungs-)Behörde hat aber nach zutreffender Ansicht den Ausgleichsanspruch uneingeschränkt zu beurteilen und demnach auf Null festzusetzen. In gleicher Weise wird bei Ausgleichsansprüchen auf passiven Schallschutz nach § 42 BImSchG verfahren („Null-Festsetzung“), auch wenn im Planfeststellungsbeschluss ein solcher Anspruch dem Gunde nach festgesetzt wurde. Nach der Gegenauffassung ist eine Entschädigung in Mindesthöhe festzusetzen, somit in Höhe von 1 €

- d) Für die Regelung zivilrechtlicher Fragen im Planfeststellungsbeschluss, z. B. der Verkehrssicherungspflicht, gelten die Aussagen zu b). Wegen eines schwerwiegenden und offensichtlichen Fehlers ist der Planfeststellungsbeschluss insoweit teilnichtig.

4. Vorzeitige Besitzeinweisung nach dem Bundesfernstraßengesetz

(Axel Hofmann, Bautzen)

Für Bundesfernstraßen sieht § 18 f Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die vorläufige Besitzeinweisung dann vor, wenn der sofortige Beginn der Bauarbeiten für den Bau oder die Änderung von Bundesfernstraßen geboten ist und sich der Eigentümer oder Besitzer weigert, den Besitz eines für die Straßenbaumaßnahme benötigten Grundstücks durch Vereinbarung unter dem Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche zu überlassen. Bei der vorzeitigen Besitzeinweisung handelt es sich um eine materiell selbständige Regelung für Bundesfernstraßen, die als eigenes Rechtsgebilde zwischen der Planfeststellung und der Enteignung steht.

Die vorzeitige Besitzeinweisung stellt als Teil der Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. der Plangenehmigung eine vorläufige Maßnahme dar mit dem Ziel, Straßenbauarbeiten zu beschleunigen (Marschall/Schroeter/Kastner FStrG, § 18 f Anm. 2).

Die Entziehung des Besitzes bis zu einer endgültigen Eigentumsregelung stellt einen unmittelbaren und schwerwiegenden Eingriff in eine Rechtsposition des jeweiligen Eigentümers oder Nutzungsberechtigten dar.

Deshalb wird in aller Regel die zuständige Enteignungsbehörde sehr genau die Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen bei ihrer Entscheidung über einen derartigen Antrag der Straßenbaubehörde prüfen.

Gesetzliche Voraussetzungen

- Es muss ein festgestellter Plan (§ 17 Abs. 1 FStrG) oder eine Plangenehmigung (§ 17 Abs. 1 a FStrG) vorliegen. Planfeststellungsbeschluss und Plangenehmigung müssen dabei nicht rechtsbeständig sein. Sie dürfen jedoch in ihrer Vollziehbarkeit nicht gehemmt sein.
- Die vorherige Einleitung eines Enteignungsverfahrens oder gar dessen zu erwartender erfolgreicher Ausgang ist keine Verfahrensvoraussetzung.
- Ebenso ist es keine Verfahrensvoraussetzung für die Besitzeinweisung, dass die Straßenbaubehörde ein detailliertes Entschädigungsangebot unterbreitet hat. Der Betroffene ist allerdings darüber aufzuklären, welche Entschädigungsansprüche ihm dem Grunde nach zustehen und dass sie ihm vorbehalten bleiben (Marschall/ Schroeter/Kastner FStrG, § 18 f Anm. 12). Unter Berücksichtigung der Vorläufigkeit der Maßnahme stellt dabei der angebotene Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche sowohl unter Berücksichtigung der allgemeinen rechtsstaatlichen als auch der enteignungsrechtlichen Erfordernisse eine angemessene Bedingung dar (vergleiche Aust, in: Kodal/Kramer, Straßenrecht, 6. Auflage 1999, Kapitel 37, Rdnr. 36).
- Die Kommentierung zu § 18 f Abs. 1 FStrG geht im Weiteren überwiegend davon aus, dass für eine Zulässigkeit der Besitzeinweisung das Interesse der Allgemeinheit an dem sofortigen Beginn der Ausführung des Vorhabens das Interesse des Betroffenen nachweisbar überwiegen muss. Dem ist auch unter Berücksichtigung von Artikel 14 Abs. 3 GG zu folgen.
- Im Übrigen muss der sofortige Beginn der Baumaßnahme dringend geboten sein. Hier muss die Antragstellende Straßenbaubehörde die Dringlichkeit der Maßnahme komplex

und schlüssig darlegen. Straßenbautechnische Gründe allein können im Regelfall eine vorzeitige Besitzeinweisung nicht rechtfertigen. Ebenso wenig könnte das Erfordernis des sofortigen Baubeginns damit begründet werden, dass der Auftrag an die Bauausführenden Firmen bereits erteilt worden sei oder dass die hierfür erforderlichen Mittel bereitstehen. Letzteres könnte allenfalls als zusätzliches Indiz für die Dringlichkeit angesehen werden.

Die Straßenbauverwaltung muss jedoch nachweisen, dass unmittelbar nach der Besitzeinweisung mit einem baldigen Baubeginn zu rechnen ist.

Eine sehr eng gefasste Auslegung dieser Forderung durch die Enteignungsbehörde bringt die Straßenbauverwaltung regelmäßig in Schwierigkeiten, da Baumaßnahmen für eine Bundesfernstraße nach den Vorschriften der §§ 97 ff GWB i. V. m. d. Verdingungsordnung für Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben werden müssen.

Vergabe und Abschluss der Bauverträge sind jedoch für den Straßenbaulastträger ein unkalkulierbares Risiko, wenn er zu diesem Zeitpunkt noch nicht über den unmittelbaren Besitz an den von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücksflächen verfügen würde.

So verpflichtet § 4 VOB (B) im Rahmen der Mitwirkungspflichten des Auftraggebers diesen, dem Auftragnehmer das Grundstück und das damit verbundene Objekt der Bauleistung tatsächlich und rechtlich bebauungsfähig zur Verfügung zu stellen.

Nach § 16 VOB (A) muss der Auftraggeber alles Erforderliche tun, damit der Bieter innerhalb der vorgesehenen Frist mit der Ausführung seiner Leistung beginnen kann.

Hierzu gehört ausdrücklich auch die zur Verfügungstellung des Baugrundes sowie die Schaffung der notwendigen Zufahrten und Zugangswege zur Baustelle (vergleiche VOB, Teile A und B, Kommentar Ingenstau/Korbion, 14. Auflage).

Für den Fall nicht ordnungsgemäßer oder nicht termingerechter Erfüllung der Vergabebedingungen und der Bauverträge muss der Vorhabensträger mit Schadenersatzforderungen der betroffenen Bauunternehmen rechnen.

Einer solchen Gefahr braucht sich der Vorhabensträger nicht auszusetzen. Dies hat der VGH München mit Urteil vom 11.09.2002, AZ: 8 A 02.40028 festgestellt.

Danach gehört der Zeitraum für Ausschreibung und Vergabe deshalb als notwendige Vorbereitung der Bauarbeiten ebenfalls zum Tatbestand des „sofortigen Beginns von Bauarbeiten“ im Sinne von § 18 f Abs. 1 Satz FStrG. Ebenso liegt der Tatbestand des sofortigen Beginns von Bauarbeiten im Sinne der vorgenannten Regelung nicht erst dann vor, wenn unmittelbar zur Verwirklichung des Vorhabens angesetzt wird.

Dieser Tatbestand ist - so der VGH - schon dann erfüllt, wenn mit den notwendigen Vorarbeiten wie Bodenuntersuchungen, Probebohrungen, Herstellung von Zuwegungen und Baustelleneinrichtungen usw. begonnen werden soll.

Dabei können bis zum eigentlichen Beginn der Bauarbeiten durchaus einzelne kleinere Stillstandszeiten eintreten.

Soweit in der Entscheidung des VGH München darauf verwiesen wird, dass der sofortige Beginn von Bauarbeiten bei der fernstraßenrechtlichen Besitzeinweisung nach § 18 f Abs. 1 FStrG auch dann geboten ist, wenn Vorarbeiten auf den von der Besitzeinweisung betroffenen Grundstücken notwendig sind oder unerlässliche Ausschreibungs- und Vergabevorgänge anstehen, so muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass es sich dabei eindeutig nicht um Vorarbeiten im Sinne des § 16 a FStrG handelt.

Die unter Absatz 1 Satz 1 aufgezählten Arbeiten wie das vorübergehende Aufstellen von Markierungszeichen, die Vornahme von Bodenuntersuchungen, die Entnahme von Bodenproben und Bohrungen zur Gesteinsprüfung sowie zur Grundwasseruntersuchung dienen der Vorbereitung der Planung.

Diese Vorarbeiten finden notwendigerweise vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens bzw. Plangenehmigungsverfahrens statt. Zur Anordnung und zur Durchführung von derartigen Vorarbeiten genügt der Nachweis der Planungsabsicht und der Lage des zu betretenden Grundstücks im Planungsbereich (vergl. Aust, in: Kodal/Kramer, Straßenrecht, 6. Auflage 1999, Kapitel 37, Rdnr. 42.2).

Diese Duldungsanordnung darf jedoch keine Arbeiten umfassen, die schon als TO der Bauausführung anzusehen waren, wie z. B. das Herstellen der Baustelleneinrichtung sowie das Lagern von Baugerät und Baumaterial für das spätere Bauvorhaben. Der hierfür notwendige Flächenbedarf muss über eine vorzeitige Besitzeinweisung gedeckt werden.

Das vorliegende Urteil des VGH München weist darüber hinaus die mitunter von der Enteignungsbehörde erhobene Forderung dahingehend zurück, dass die bei einer Gesamtbaumaßnahme von der Besitzeinweisung betroffenen zusammenhängenden Grundstücksflächen etwa nach Art eines Rasters in kleinere Flächen zu unterteilen wären und hinsichtlich der zeitlichen Inanspruchnahme entsprechend abzustufen sind.

Eine derartige Verfahrensweise - so der VGH München - könne durch die damit vorhandene Beschränkung des für die Bauarbeiten erforderlichen Umgriffs die sinnvolle Durchführung der Bauarbeiten erheblich behindern.

Ebenso wenig könne vom Vorhabensträger und den von ihm mit der Bauausführung beauftragten Firmen erwartet werden, dass sie bei einer Besitzeinweisung in eine Mehrzahl von Flächen an allen Stellen gleichzeitig mit den Bauarbeiten beginne.

Der VGH München berücksichtigt bei seiner Entscheidung, dass Fragen der Bauausführung in hohem Maße von Zweckmäßigkeitserwägungen beeinflusst werden, aus diesem Grunde nicht immer eindeutig prognostizierbar sind und auch nicht selten Änderungen unterworfen werden (vergleiche Allesch, München Fernstraßenrechtliche Besitzeinweisung, NVwZ-RR 2003, Heft 4, Seite 256).

5. Rechtsposition des Pächters bei mündlichen Pachtverträgen

(Peter Eckert, Nürnberg)

Einleitung:

Durch die Entscheidung des OLG Celle vom 04.04.2002 und das Revisionsurteil des 3. Zivilsenates des BGH vom 02.10.2003 (AZ III ZR 114/ 02) wurde das Thema des heutigen Referats geboren.

Welche Bedeutung hat dieses Urteil für die Entschädigung bei mündlichen Pachtverträgen?

I. Bisherige Rechtsprechung des BGH:

1. Zunächst ist der BGH (BGHZ 26, 248, 251 ff.) davon ausgegangen, dass es für die Bestimmung der Entschädigung bei mündlichen Pachtverträgen darauf ankommt, wie lange das Pachtverhältnis fortgeführt worden wäre, wenn es nicht zur Enteignung gekommen wäre.
2. Hiervon hat sich der BGH in seiner späteren Rechtsprechung (BGHZ 83, 1, 3ff; 117, 236 ff.; 123, 166, 167) distanziert und darauf abgestellt, bis zu welchem Zeitpunkt der Pächter nach der vertraglichen Rechtslage dem Eigentümer die Rückgabe von Besitz und Nutzung hätte vorenthalten können. Rechtlich nicht gesicherte Erwartungen auf den Fortbestand des Vertragsverhältnisses bleiben unberücksichtigt.
3. In seiner Entscheidung vom 02.10.2003 (AZ III ZR 114/ 02) hat der BGH diese Auffassung ausdrücklich bestätigt, indem er betont, dass für die Entschädigung die bürgerlich-rechtliche Vertragslage maßgebend ist. Der BGH prüft daher, inwieweit sich der Pächter gegen eine ausgesprochene Kündigung erfolgreich zur Wehr setzen konnte.

II. Zu entschädigende Rechtspositionen des Pächters:

1. Substanzverlust

Der BGH hat zunächst seine bisherige Rechtsprechung (BGHZ 59, 250; 83, 1; vom 19.01.1989 - III ZR 6/87 - WM 1989, 1154 ff.; Senatsbeschluss vom 27.05.1999 - III ZR 224/98 - NVwZ 1999, 1022) bestätigt, wonach folgende Rechtsposition zu entschädigen ist:

- Der Pächter kann bei der Enteignung von Grundbesitz neben dem Eigentümer grundsätzlich nicht den vollen Ersatz seines wirtschaftlichen Schadens beanspruchen. Er muss sich i.d.R. mit der Entschädigung für seinen "Substanzverlust" begnügen.
- Der Pächter erhält daher grundsätzlich nur den Betrag, der objektiv erforderlich ist, um ein gleichartiges Pachtverhältnis einzugehen.
- Ob dieser Betrag im konkreten Einzelfall ausreichend ist, ist nicht entscheidend.

Danach ergibt sich für die Praxis folgendes:

- Zahlt der Pächter in etwa den marktüblichen Zins, wird ein eigener Substanzwert des enteigneten Pachtrechts nicht angenommen.
- War die für das enteignete Objekt gezahlte Pacht niedriger als der marktübliche Zins, drückt sich darin ein besonderer Wert der Pachtrechtssubstanz aus. In diesem Fall ist die Differenz zwischen dem bisher gezahlten günstigen und dem marktüblichen Zins zu entschädigen

- **2. Resthofschaden**

- Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 02.10.2003 (AZ III ZR 114/ 02) anerkannt, dass sich besondere, zusätzliche Nachteile aus dem Wegfall eines Pachtgrundstücks als Bestandteil eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes - insbesondere eines landwirtschaftlichen Betriebes - ergeben können.

Es handelt sich dabei um den "Resthofschaden" - d.h. z.B. Gewinn- oder Ertragsverluste infolge des Wegfalls des Pachtgrundstücks.

- Im Rahmen der Entschädigung des Resthofschadens sind Möglichkeiten, durch betriebliche Umstellungsmaßnahmen den Deckungsbeitragsverlust zu mindern, zu berücksichtigen.
- Damit baut der BGH auf seiner bisherigen Rechtsprechung (BGHZ 67, 190 und BGHZ 67, 200) auf, nach der bei einer Enteignung von im Eigentum des Inhabers des landwirtschaftlichen Betriebs stehenden Flächen ein Resthofschaden berücksichtigt werden kann.
- Nach der gefestigten Rechtsprechung des BGH (BGHZ 67, 190 und BGHZ 67, 200) kann die Entschädigung für ein enteignetes landwirtschaftliches Nutzungsrecht an einem Grundstück und eine Entschädigung wegen "Restbetriebsbelastung" des Hofes nebeneinander stehen.

Begründung für eine Berücksichtigung des Resthofschadens:

- Wegen der besonderen Gegebenheiten landwirtschaftlicher Betriebe ist das von der Enteignung betroffene Grundstück und der Betrieb, zu dem es gehört, nicht ohne weiteres austauschbar oder ersetzbar. Beide sind grundsätzlich auf eine länger dauernde Zusammengehörigkeit eingerichtet.
- In diesen Fällen ist daher die Substanzentschädigung nicht ausreichend, um den am landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden Resthofschaden auszugleichen.

III. Umfang der zu entschädigenden Rechtsposition des Pächters:

- Der von der Verfassung gewährleistete Schutz des Pächters leitet sich aus dem Inhalt der ihm zustehenden Rechtsposition ab.
- Wird in das wirksame Pachtverhältnis als Rechtsposition eingegriffen, so hat der Pächter Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 97 Absatz 3 Nr. 2 BauGB und der entsprechenden Vorschriften der Landesenteignungsgesetze für die Dauer der Restpachtzeit.

- Ein Entschädigungsanspruch scheidet aus, wenn der Pächter zuvor ein gleichartiges Pachtverhältnis zu denselben Bedingungen begründen kann.

Fraglich ist nun die Dauer der Restpachtzeit:

- Nach dem BGH (BGHZ 83,1, 3ff; 117, 236 ff.; 123, 166,169) orientiert sich der Umfang der zu entschädigenden Rechtspositionen des Pächters nach der bürgerlich-rechtlichen Vertragslage.
- **In seiner neuesten Entscheidung vom 2.10.2003 (AZ III ZR 1141/02) hat der BGH dazu ausgeführt:
Es kommt darauf an, ob und bis zu welchem Zeitpunkt der Pächter sich ohne den Enteignungsvorgang gegen eine Kündigung des Pachtvertrages durch den Verpächter erfolgreich hatte zur Wehr setzen können.**
- Dass rechtlich nicht gesicherte Absprachen in der Praxis häufig die Grundlage für langfristige Pachtverhältnisse bilden, ist nicht entscheidend.
- Daher hat eine Prüfung der hypothetischen landpachtrechtlichen Rechtslage unter Berücksichtigung folgender Punkte zu erfolgen:

1. Regelmäßige Restpachtzeit:

- Da mündlich geschlossene landwirtschaftliche Pachtverhältnisse nach § 585 a BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten, sind diese gemäß § 594 a BGB spätestens am dritten Werktag eines Pachtjahres zum Ende des nächsten Pachtjahres kündbar.
- Üblicherweise ist das Pachtjahr identisch mit dem Wirtschaftsjahr, welches grundsätzlich entweder am 01.10. oder am 01.11. jeden Jahres beginnt. Lässt sich das Pachtjahr nicht ermitteln, so gilt das Kalenderjahr.
- Mithin muss spätestens zum 03.01. eines Jahres zum Ende des folgenden Jahres gekündigt werden.
- Folglich ist bei der Entschädigungsermittlung nach den gegenwärtig geltenden Rechtsvorschriften von einer regelmäßigen Restpachtzeit von 2 Jahren auszugehen.

2. § 242 BGB:

- Der BGH hat in seiner neusten Entscheidung vom 02.10.2003 (AZ III ZR 114/ 02) Fälle genannt, in denen ausnahmsweise und nur bei Vorliegen besonderer Umstände von der o. g. Restpachtzeit abgewichen werden kann.
- Dies ist dann anzunehmen, wenn sich beide Vertragspartner an der mündlich vereinbarten Zeitdauer festhalten lassen müssen, weil jedes andere Ergebnis schlechthin untragbar wäre.
- Entscheidend ist, ob dem Pächter ein Abwehrrecht gegen eine ausgesprochene Kündigung nach § 242 BGB zusteht.
- Allein dass der Pächter wegen der mündlich vereinbarten langfristigen Dauer Aufwendungen gemacht hat, genügt nicht.

- Erst bei Vorliegen besonderer Umstände kann sich eine der Kündigung entgegenstehende Vertrauensgrundlage ergeben.

Im Einzelfall kann nach der Entscheidung des BGH vom 02.10.2003 (AZ III ZR 114/ 0) berücksichtigt werden.

- a) auf welche Art Bewirtschaftung der Landpachtvertrag ausgerichtet ist,
- b) welche Investitionen der Pächter - für den Verpächter erkennbar - zu erbringen hat,
- c) ob und inwieweit Investitionen durch eine vorzeitige Vertragsbeendigung zunichte gemacht werden.

3. § 595 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB:

- Unabhängig eines auf § 242 BGB gestützten Einwandes, ist zu untersuchen, ob der Pächter vom Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nach § 595 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB verlangen kann.
- Ist dies der Fall, wird entschädigungsrechtlich die Rechtsstellung als Pächter bis zu dem Zeitpunkt, für den eine Fortsetzung hätte erreicht werden können, berücksichtigt.

Voraussetzung hierfür ist:

- dass der Pächter ausgebildet, angewiesen ist und
- die vertragsmäßige Beendigung des Pachtverhältnisses für den Pächter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Verpächters nicht zu rechtfertigen ist und
- der Pächter darlegen kann, dass er diesen Anspruch auch geltend gemacht hätte.

IV. Bedeutung des Urteils vom 2.10.2003 (AZ III ZR 1141/02) für die Entschädigung von Sonderkulturen bei mündlichen Pachtverträgen:

- Der BGH hat in der Entscheidung klargestellt, dass das Vorliegen einer Sonderkultur allein nicht ausreicht um von der üblichen Restpachtzeit von 2 Jahren abzuweichen.
- Die neueste Rechtsprechung des BGH stellt daher vor allem die Voraussetzungen eines wichtigen Ausnahmefalls dar.
- In dem Urteil wurde der Ansicht, dass die Entschädigung anhand der Nutzungsdauer zu bestimmen ist, eine klare Absage erteilt. Allein das Vorliegen besonderer Aufwendungen genügt nicht für die Annahme einer entschädigungsrelevanten Rechtsposition.
- Die rechtliche Konstruktion einer mündlichen oder konkludenten Absprache, nach der eine Kündigung erst zum Ende der Sonderkultur (Spargelkultur) möglich sein soll, wurde nicht übernommen.

V. Übertragbarkeit der Entscheidung vom 2.10.2003 (AZ III ZR 114/02) auf andere Landpachtverträge?

1. Das Urteil ist nicht auf schriftliche Landpachtverträge übertragbar, die auf bestimmte Zeit geschlossen wurden.
 - Zwar sind Verträge, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden, bei Vorliegen besonderer Umstände u. U. geschützt; keinesfalls aber Verträge, die auf bestimmte Zeit geschlossen wurden. Ansonsten würde gegen den erkennbaren Willen der Vertragsparteien gehandelt.
 - Zudem ist bei befristeten Verträgen ein über die Vertragszeit hinausgehendes Verhalten des Pächters - das für die Annahme einer zu entschädigenden Rechtsposition des Pächters nach § 242 BGB notwendig ist - nicht vorstellbar.

2. Der normale mündliche Landpachtvertrag muss kurz kündbar bleiben.
 - § 585a BGB dient mit dem Schriftformerfordernis dem Schutz der Vertragsparteien (Klarstellungs-, Beweis- und Warnfunktion).
 - Diese gesetzgeberische Entscheidung wurde unterlaufen, wenn durch eine großzügige Anwendung von § 242 BGB bei mündlichen Verträgen eine längere Vertragszeit angenommen würde.

6. Pachtaufhebungsentschädigung nach den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)

(Dieter Wilbat, Bonn)

1. Vorbemerkungen

Der vorgenannte Vortrag wird aus gutachterlicher Sicht wie folgt ergänzt:

Es ist zu wünschen, dass die gerichtliche Auseinandersetzung in dem von Herrn Eckert dargestellten Fall (OLG Celle, Urteil vom 4. März 2002, Az: 4 U 12/01 Baul; BGH, Urteil vom 2. Oktober 2003, Az: AZ III ZR 114/02) die bisherige Rechtsauffassung, Entschädigungsanspruch nur soweit zu bejahen, wie in eine geschützte Rechtsposition eingegriffen wird, letztendlich bestätigt oder zumindest die Möglichkeit, unter Hinweis auf Treu und Glauben eine Verlängerung der zu berücksichtigenden Restpachtdauer zu bewirken, auf klar definierte Sonderfälle beschränkt wird. Ansonsten wäre zu befürchten, dass sich allgemein bei mündlichen Pachtverträgen unter Hinweis auf Treu und Glauben sowie entsprechende mit der Nutzung der Entzugsfläche verbundene, dem Verpächter bekannte Investitionen (z. B. neue größere Maschinen und Gebäude, Aufstockung des Viehbestandes) erfolgreich die Berücksichtigung einer längeren Restpachtzeit durchsetzen könnte. Mit welchem Erfolg sollte aber dann in Fällen mit vertraglich gesicherter Restpachtzeit noch auf die Schadensminderungspflicht verwiesen und entsprechende betriebliche Anpassungen erwartet werden, wo die Nutzung der Flächen hier doch im Rahmen klarer, schriftlich vereinbarter Pachtzeiten erfolgt.

Bei meinen weiteren Ausführungen möchte ich nicht auf die Besonderheiten des angesprochenen Falles, mündlicher Pachtvertrag und Inanspruchnahme einer Fläche mit Sonderkulturen, eingehen, sondern die Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung allgemein betrachten. Dabei möchte ich speziell auf die diesbezüglichen Regelungen der LandR 78 eingehen und prüfen, ob diese aufgrund von Veränderungen der rechtlichen Grundlagen oder der Landwirtschaft inzwischen grundsätzlich überholt sind.

1. Rechtlicher Rahmen

Der Entschädigungsanspruch richtet sich nach dem jeweiligen zur Enteignung berechtigenden Fachgesetz. Gemäß den Regelungen z. B. des Baugesetzbuchs hat der vom Flächenentzug Betroffene Anspruch auf Entschädigung des Rechtsverlusts und anderer Vermögensnachteile. Hinsichtlich der anderen Vermögensnachteile wird auf § 254 BGB (Mitverschulden) und damit auf die Pflicht des Betroffenen zur Schadensminderung verwiesen. Zu den anderen Ver-

mögensnachteilen zählt u. a. der Erwerbsverlust, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen.

Die Beschränkung des Erwerbsverlustes auf die Höhe des Verlegungsaufwandes wird auch durch das sog. Schlachthofurteil des BGH vom 6. Dezember 1965 (Az: III ZR 172/64; NJW 1966, 493 – 497) bestätigt:

„Diese Nachteile einer notwendigen Betriebsverlegung sind abstrakt bis zur Höhe des Aufwands zu entschädigen, der bei vernünftiger Wertung erforderlich würde, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen oder zu gebrauchen, auch wenn dem Enteigneten später die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks in Wirklichkeit nicht gelingt oder er die Entschädigung anders anlegt.“

Diese Rechtsauffassung wird hinsichtlich der Enteignungsentschädigung für den Pächter eines Kiesgrundstücks mit BGH-Beschluss vom 27. Mai 1999 – Az: III ZR 224/98 (Düsseldorf) – (NVwZ 1999, Heft 9, 1022; Wertermittlungsforum 4/99, 182/183) voll bestätigt:

„Nach der Rechtsprechung des BGH ... kann im Falle der Enteignung der Pächter als Nebenberechtigter nicht vollen Ersatz des wirtschaftlichen Schadens beanspruchen, der sich als Folge der Grundstücksenteignung eingestellt haben mag, er muss sich im Grundsatz mit der Entschädigung für seinen "Substanzverlust" begnügen, also mit dem Ausgleich dessen, was er von seinem Recht hat abgeben müssen oder was ihm an vermögenswerter Rechtsposition genommen worden ist. Der Anspruch beschränkt sich im Grundsatz auf den Betrag, der den Pächter zur Zeit der Besitzaufgabe in den Stand setzt, ein entsprechendes Pachtverhältnis unter den nämlichen Vorteilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen, wobei ein rein objektiver Maßstab, der Wert für "jedermann", anzulegen ist.

...

Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Recht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist.

...

Hieraus kann sich dann ergeben: Zahlt der Pächter in etwa den marktüblichen Zins, wird ein eigener Substanzwert des enteigneten Pachtrechts nicht angenommen werden können. Der betroffene Pächter wird durch die ersparte Pacht "bildhaft" in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Pachtobjekt zu beschaffen unabhängig davon, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht.“

Bei der Pachtaufhebungsentschädigung ist somit der Rechtsverlust, der Wert des entzogenen Pachtrechts, und als anderer Vermögensnachteil der Erwerbsverlust, unter Berücksichtigung der Schadensminderungspflicht und der Beschränkung auf den Verlegungsaufwand unabhängig davon, ob entsprechende Flächen zur Verfügung stehen, zu ermitteln.

Eine Veränderung der rechtlichen Grundlagen seit Inkrafttreten der LandR 78 ist nicht festzustellen.

2. Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung nach den LandR 78

Die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78) wurden 1978 vom BMF im Einvernehmen mit den damaligen Bundesministerien für Verkehr, Bau, Verteidigung und Landwirtschaft bekannt gegeben. Die Chronologie der Veränderungen und Fortschreibungen der LandR sowie die Fundstellen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung richtet sich nach Nr. 5 der LandR. Nr. 5.2 (Ermittlung des Wertes des Pachtrechts) enthält die Regelungen zur Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust. Danach entspricht der Wert des Pachtrechts dem Geldbetrag, der erforderlich ist, um ein gleichartiges und –wertiges Pachtrecht zu erwerben. Dabei wird davon ausgegangen, dass in aller Regel dem Pachtrecht ein eigener Wert nicht zukommt, wenn der vereinbarte Pachtzins marktüblich ist.

Ein durch Kapitalisierung der Differenz über die Restpachtzeit zu berechnender Wert des Pachtrechts ergibt sich bei Unterschreitung des marktüblichen Pachtzinsniveaus. Wird dieses überschritten, ist die Differenz bei der Ermittlung der sonstigen Vermögensnachteile (Erwerbsverlust) mindernd zu berücksichtigen.

Unter Nr. 5.3.1 der LandR wird der Anspruch des Pächters bei An- und Durchschneidungen und Umwegen behandelt. Auf diesen Aspekt möchte ich hier nicht näher eingehen. Bei der 33. AT in Reutlingen hatte Herr Friedrich dazu vorgetragen. Im Rahmen der anstehenden Novellierung der LandR besteht in diesem Punkt erheblicher Anpassungsbedarf.

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust des Pächters wird in Nr. 5.3.2 der LandR beschrieben. Es wird auf die o. g. Begrenzung auf den Verlegungsaufwand und die Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Schadensminderung (betriebliche Umstellungsmaßnahmen, Zupacht von Ersatzland, Sonstiges) hingewiesen. Die Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust des Pächters enthält für Restpachtzeiten bis zu 20 Jahren jeweils Prozentsätze des entgangenen Deckungsbeitrages abzgl. marktüblicher Pacht und die entsprechenden Kapitalisierungsfaktoren. Diese wurden durch Multiplikation der Prozentsätze mit den Kapitalisierungsfaktoren für eine gleichbleibende nachschüssige Rente berechnet (siehe auch Anlage 2).

Bei der Erarbeitung der Methode hat das sog. Edelmannshof-Urteil des OLG Stuttgart vom 11. Juli 1973 (AgrarR 1975, S. 316) eine Rolle gespielt. Dabei ging es um die Ermittlung der Entschädigung für die Wiederbeschaffung des Pachtrechts für einen Betrieb. Als Ergebnis einer Umfrage bei Landwirtschaftsbehörden ist das Gericht von 50 % des Reinertrags ausgegangen. Dieser Wert hat als Maß für den Verlegungsaufwand bei der Erarbeitung der Tabelle Berücksichtigung gefunden.

3. Kritik an den LandR 78 und Vorschläge zur Novellierung

Köhne (Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, S. 219) empfiehlt u. a. mit Hinweis auf ihr o. g. Zustandekommen das zukünftige Entfallen der Tabelle und sieht die volle Entschädigung des Erwerbsverlusts für die maßgebliche Schadensdauer, die anzunehmende restliche Pachtzeit, vor. Bei sicheren Anhaltspunkten, dass der Erwerbsverlust infolge von Anpassungsmaßnahmen früher entfällt, kann die Schadensdauer auch kürzer sein. Bei sehr langer Pachtzeit empfiehlt Köhne wie beim Erwerbsverlust des Eigentümers eine Begrenzung auf maximal 10 – 15 Jahre. Für die vorgeschlagene Vorgehensweise führt er weitere Argumente an:

- Wirtschaftswirklichkeit;
Pachtrechte können nicht kurzfristig wieder erworben werden.
- Besonderheiten des Erwerbsverlustes des Pächters;
Er ist in der Regel höher als beim selbstwirtschaftendem Eigentümer, da nur die Pacht und nicht die Verzinsung der Substanzentschädigung gegengerechnet wird. Der Pächter hat geringere Anpassungsmöglichkeiten sowie eine ungünstigere und instabilere Wirtschaftslage.
- Der geringe Umfang der für die öffentliche Hand und im Verhältnis zu den Gesamtprojektkosten letztlich unbedeutenden streitigen Beträge;

Karg (HLBS-Report 1/2001, S. 6) schließt sich der Kritik Köhnes an der Tabelle unter Hinweis auf deren Entstehung, die fehlenden Möglichkeiten zur Anpassung des Arbeitskräfte- und Maschinenbesatzes bei geringem Flächenentzug und die praktisch nicht verfügbaren Ersatzflächen an.

Nach Obeck (HLBS-Report 6/99, S. 10) ist die Tabelle rein willkürlich und weder theoretisch noch methodisch-rechnerisch richtig und er lehnt sie daher grundsätzlich ab.

Ansonsten bezeichnet die allgemeine Kritik die Regelungen zu den Pachtaufhebungsentschädigungen – unter Hinweis auf das Alter der LandR – als nicht mehr zeitgemäß. Dabei wird auf die, insbesondere auch durch die Wiedervereinigung bedingte, Weiterentwicklung der Landwirtschaft zu größeren Betrieben mit zunehmender Bedeutung der Pacht und auf die Notwendigkeit individueller Ermittlungen hingewiesen.

4. Diskussion der Kritik und Vorschläge

Jede sachgerechte Lösung zur Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung muss im Rahmen der rechtlichen Vorgaben erfolgen. Diese haben sich nicht grundlegend verändert. Insbesondere sind die Schadensminderungspflicht und die grundsätzliche Beschränkung auf den Verlegungsaufwand zu berücksichtigen.

Das Verfahren zur Ermittlung der Entschädigung muss sicherstellen, dass der Betroffene die ihm zustehende Entschädigung erhält. Gleichzeitig sollte der Aufwand zur Entschädigungsermittlung möglichst gering sein. Hier stellt sich die Frage, ob dabei pauschalierend – wie derzeit nach den LandR – oder individuell einzelfallbezogen vorzugehen ist. Hinsichtlich der Genauigkeit ist sicher das letztgenannte Verfahren vorzuziehen, welches insbesondere bei schwerwiegenden Eingriffen notwendig ist.

Bei der Vielzahl der Normalfälle besteht aber das Problem des realistischen Einblicks in die betrieblichen Gegebenheiten, ohne den eine sachgerechte Einschätzung von Anpassungsmöglichkeiten nicht möglich ist. Entsprechende Informationen (z. B. Buchführung, Arbeitskräfte, Maschinenbesatz, betriebsbezogene Deckungsbeiträge) sind in der Regel nicht zugänglich. Betriebliche Unterstützung bei der Suche nach konkreten Schadensminderungsmöglichkeiten dürfte die Ausnahme sein, vielmehr werden Anpassungsmöglichkeiten zumeist grundsätzlich bestritten. Allgemeine regionale Richtwerte, z. B. Deckungsbeiträge, und sonstige Annahmen können dann aber keine Grundlage für eine wirklich betriebsbezogene Betrachtung sein.

Bei der einzelfallbezogenen Betrachtung ist zudem die Berücksichtigung der rechtlichen Vorgabe nach Beschränkung auf den Verlegungsaufwand schwierig, wenn nicht klare Vorgaben – z. B. Kürzungsstaffel in Abhängigkeit von der Schadensdauer und evtl. von weiteren Parametern – erfolgen. Außerdem spricht der hohe Ermittlungsaufwand, der vielfach und insbesondere bei geringfügigen Eingriffen in keinem angemessenen Verhältnis zur Entschädigung steht, gegen die individuelle gutachterliche Betrachtung als Normalverfahren.

Für die Mehrzahl der Fälle ist Ermittlung anhand einer gestaffelten Tabelle wie der bisherigen angebracht. Bei der anstehenden Novellierung wird eine Überarbeitung der jetzigen Staffelung erfolgen. Die zukünftige Tabelle muss transparenter hinsichtlich der Herleitung sein. Es wird zu prüfen sein, ob nicht verschiedene Staffellungen zur sachgerechten Berücksichtigung unterschiedlicher betrieblicher Anpassungsmöglichkeiten notwendig sind. Die Schadensminderungspflicht und die Berücksichtigung der Beschränkung auf den Verlegungsaufwand lassen sich bei der Staffelung begründbar berücksichtigen.

In den letzten 25 Jahren ist in den alten Ländern die durchschnittliche bewirtschaftete Fläche der landwirtschaftlichen Betriebe gestiegen, der Pachtanteil hat sich erhöht. In den neuen Ländern sind wesentlich größere Betriebe mit einem entschieden höheren Pachtanteil entstanden. Die Zahl der Betriebe größer ein ha im Anwendungsgebiet der LandR ist von 630.000 auf 389.000 gesunken. Die mittlere Flächenausstattung ist von rd. 15 auf 44 ha pro Betrieb gestiegen. Die Landesmittelwerte für das Jahr 2003 liegen zwischen 25 (Bayern) und 269 (Mecklenburg-Vorpommern) ha/Betrieb.

Aufgrund des Kostendrucks ist der Maschineneinsatz der Betriebe in den alten Ländern ausgehend von einem tendenziellen Überbesatz insbesondere auch durch überbetrieblichen Maschineneinsatz (Maschinenringe, Lohnunternehmen) optimiert worden. Die Kosten dieses Maschineneinsatzes werden nach ha oder Std. abgerechnet und sind damit variabel. Ein sachgerecht ermittelter Deckungsbeitrag berücksichtigt dies und ist entsprechend niedriger. Die Auslastung der Maschinen hat sich wegen der Vergrößerung der Einsatzflächen tendenziell erhöht. Maschinen werden zunehmend nach Leistung abgeschrieben und ersetzt und weniger nach allgemeiner technischer Überalterung. Die Reduzierung der Einsatzfläche aufgrund eines Flächenentzugs führt somit durch Verschiebung von Ersatzbeschaffungen und höhere Wiederverkaufswerte tendenziell zur Einsparung von Festkosten. Diese Effekte sind in den neuen Ländern auf den großen Betrieben mit regelmäßig ausgelasteten Maschinen um so stärker. Bei reinen Pachtbetrieben und Betrieben mit hohen Pachtanteilen ist diese Tendenz noch verstärkt. Kapitalmangel, auch aufgrund des teureren Fremdkapitals, und die zeitlich begrenzte Flächenverfügbarkeit führen zu noch größerer Zurückhaltung bei der Maschinenausstattung.

Die Auslastung der betrieblichen Arbeitskräfte hat aufgrund der Flächenzunahme zugenommen. Auch aufgrund der o. g. Veränderungen werden die Maschinen intensiv, teilweise rund um die Uhr, eingesetzt. Die entstehenden Arbeitsspitzen werden durch Überstunden des Stammpersonals und Aushilfskräfte aufgefangen. Überstunden werden vielfach durch Zeit-

ausgleich in arbeitsextensiver Zeit abgegolten. Bei einem Flächenentzug sind die in den Deckungsbeiträgen enthaltenen Ansätze für die Kosten der Arbeitserledigung somit weitgehend einsparbar.

Der von Köhne angeregten grundsätzlichen Gleichbehandlung des Erwerbsverlusts von selbstwirtschaftendem Eigentümer und Pächter ist vorbehaltlich der Besonderheiten - Gegenrechnung der Substanzverzinsung beim Eigentümer und Gegenrechnung der Pacht sowie Einschränkung des Nutzungsrechts auf die Restpachtzeit beim Pächter – grundsätzlich zuzustimmen. Dieser Aspekt wird bei der Novellierung der LandR zu berücksichtigen sein.

5. Schlussbemerkungen

Zum Schluss meiner Ausführungen zur Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung bleibt festzustellen, dass die rechtlichen Grundlagen sich seit der Erarbeitung der LandR 78 nicht grundsätzlich geändert haben. Auch das Potenzial der betrieblichen Schadensminderungsmöglichkeiten hat sich mit den agrarstrukturellen Veränderungen nicht verringert. Eine erste Einschätzung deutet tendenziell eher auf bessere Anpassungsmöglichkeiten hin. Zur anstehenden Novellierung der LandR 78 gilt es die tatsächlichen betrieblichen Möglichkeiten zur Anpassung auf der Grundlage tiefergehenderer betriebswirtschaftlicher Analysen einzuschätzen.

Ich hoffe das eine oder andere Argument hilft Ihnen bei der sachgerechten Ermittlung der Pachtaufhebungsentschädigung und der Abweisung unangemessener Forderungen. Die angestrebte alsbaldige Novellierung der LandR sieht eine Überarbeitung der bisherigen Regelungen zur Pachtaufhebungsentschädigung vor.

Anlage 1

Chronologie der Veränderungen der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) sowie der Fortschreibung des Korrekturfaktors für die Maschinenkosten mit den Fundstellen:

Chronologie der Veränderungen der LandR 78

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft vom 28. Juli 1978 - LandR 78 –

(Beilage 21/78 zum Bundesanzeiger Nr. 181 vom 26. September 1978),

a) ergänzt durch die Anlagen 2 und 3 vom 7. Februar 1980

(Beilage Nr. 14/80 zum Bundesanzeiger Nr. 79 vom 25. April 1980),

b) geändert durch Bekanntmachung des BMF vom 29. April 1986

(Bundesanzeiger Nr. 94 vom 24. Mai 1986);

Fortschreibung des Korrekturfaktors für die Maschinenkosten in den Anlagen 2 und 3 durch Bekanntmachung des BMF:

1. vom 3. Dezember 1980 (Bundesanzeiger Nr. 236 vom 18. Dezember 1980) mit

1,12

ab 1. Januar 1981

2. vom 3. Dezember 1982 (Bundesanzeiger Nr. 231 vom 11. Dezember 1982) mit

1,16

ab 1. Januar 1983

3. vom 10. Dezember 1984 (Bundesanzeiger Nr. 236 vom 15. Dezember 1984) mit

1,21

ab 1. Januar 1985

4. vom 30. Dezember 1986 (Bundesanzeiger Nr. 4 vom 8. Januar 1987) mit

1,26

ab 1. Januar 1987

5. vom 22. Februar 1989 (Bundesanzeiger Nr. 48 vom 9. März 1989) mit

1,26

ab 1. Januar 1989

6. vom 8. Januar 1991 (Bundesanzeiger Nr. 17 vom 25. Januar 1991) mit ab 1. Januar 1991	1,36
7. vom 6. April 1993 (Bundesanzeiger Nr. 94 vom 22. Mai 1993) mit ab 1. Januar 1993	1,38
8. vom 9. März 1995 (Bundesanzeiger Nr. 78 vom 25. April 1995) mit ab 1. Januar 1995	1,50
9. vom 10. März 1997 (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 25. März 1997) mit ab 1. Januar 1997	1,50

Tabelle zur Ermittlung der Entschädigung für Restbetriebsbelastung und Erwerbsverlust des Pächters
(gem. Nr. 5.3.2 der LandR 78, verändert)

1	2	3	4
Restpachtzeit in Jahren	v. H.-Satz des entgangenen Deckungsbeitrages abzügl. marktüblicher Pacht	Kapitalisierungsfaktoren bei Verwendung eines Zinssatzes von 4 v. H.	Kapitalisierungsfaktoren einer nachschüssigen Rente bei einem Zinssatz von 4 v. H.
1	100	0,96	0,9615
2	93	1,75	1,8861
3	87	2,41	2,7751
4	82	2,98	3,6299
5	77	3,43	4,4518
6	73	3,83	5,2421
7	69	4,14	6,0021
8	65	4,38	6,7327
9	62	4,61	7,4353
10	59	4,79	8,1109
11	56	4,91	8,7605
12	54	5,07	9,3851
13	52	5,19	9,9856
14	50	5,28	10,5631
15	49	5,45	11,1184
16	48	5,59	11,6523
17	47	5,72	12,1657
18	46	5,82	12,6593
19	45	5,91	13,1339
20	44	5,98	13,5903

Anmerkungen:

Die Tabelle der LandR wurde um Spaltennummern und Spalte 4 ergänzt. Die zur Berechnung des Erwerbsverlustes maßgeblichen Kapitalisierungsfaktoren in Spalte 3 wurden durch Multiplikation der v. H.-Sätze in Spalte 2 mit den Kapitalisierungs

faktoren in Spalte 4 hergeleitet. Die v. H.-Sätze in Spalte 2 beziehen sich somit nicht auf den Deckungsbeitrag im jeweiligen Restpachtjahr, sondern auf den gesamten Deckungsbeitrag in der zu berücksichtigenden Restpachtzeit.

7. Rechtsmittel in Entschädigungssachen

(Friedrich Grote, Münster)

Aufgabe unsererseits ist der Erwerb von Rechten, die nach Art.14 des Grundgesetzes (GG) geschützt sind, und deren Entschädigung. Nicht in allen Fällen gelingt es uns, hinsichtlich der Werteschätzung mit den Betroffenen Übereinstimmung zu erlangen, so dass in einigen Fällen die Enteignungsbehörden zur Vermittlung zwischen dem Enteignungsbegünstigten und den Betroffenen aufgerufen sind und, wenn eine Einigung im Verfahren nicht erreicht werden kann, letztlich eine streitige Entscheidung erfolgen muss.

Trifft auch diese nicht auf das Einverständnis der Beteiligten, ist die Entscheidung dann durch die Gerichte zu überprüfen. Welche Rechtsmittel zu wählen sind, richtet sich im Rahmen der Länderenteignungsgesetze nach der angegriffenen Entscheidung. Einheitlich ist insoweit nur die Vorgabe des Art. 14 Abs. 3 GG, hinsichtlich der Entschädigungshöhe den Weg zu den ordentlichen Gerichten zu eröffnen.

Da Enteignungsrecht nur in den Sachgebieten der konkurrierenden Gesetzgebung Aufgabe des Bundesgesetzgebers sein kann (Art. 74 Nr. 11 GG) haben mittlerweile alle Bundesländer eigene Enteignungs- und Entschädigungsgesetze. In ihnen finden wir auch die Vorschriften für die Rechtsmittel je gesondert.

Hinsichtlich der Struktur sind zwei Gruppen zu unterscheiden, diejenigen in der Folge des preußischen Enteignungsgesetzes und diejenigen, die für die Anfechtung der Verwaltungsentscheidung den Weg des moderneren Baugesetzbuches wählen, entweder in dem sie ihn entsprechend strukturieren oder direkt darauf verweisen.

Auf Grund der Vorschriften der Verwaltungsgerichtsordnung ist der Verwaltungsakt der Enteignung immer durch Rechtsmittel zur Verwaltungsgerichtsbarkeit anzufechten. Dies galt auch für die Entscheidung der Enteignungsbehörde nach preußischem Recht.

Für die Anrufung der Gerichtsbarkeit zur Überprüfung der Entschädigungshöhe bestimmt jedoch § 30 Preußisches Enteignungsgesetz (PrEG):

„Gegen die Entscheidung des Regierungspräsidenten steht sowohl dem Unternehmer als den übrigen Beteiligten innerhalb sechs Monaten nach Zustellung des Regierungsbeschlusses die Beschreitung des Rechtsweges zu.“

Dieser führte traditionell und führt durch Art.14 Abs. 3 GG erst recht zu den ordentlichen Zivilgerichten. Somit unterfällt die Klage und der Prozess den Regelungen der ZPO, soweit die einzelnen Enteignungsgesetze keine besonderen formellen Regelungen enthalten.

Nach der herrschenden Meinung war die Sechsmonatsfrist eine Ausschlussfrist, deren Verstreichen zur Rechtsbeständigkeit der Entschädigungsfestsetzung auch dann führte, wenn die Enteignungsentscheidung noch nicht bestandskräftig war.

Dagegen sieht das Baugesetzbuch und sah dessen Vorgänger, das Bundesbaugesetz, als die jüngste legislative Regelung des Bundesgesetzgebers mit Vorschriften zur Enteignung eine

andere Gestaltung des Rechtsweges gegen die Verwaltungsentscheidung der Enteignungsbehörde vor.

Dieses berührt uns in der Praxis in den Fällen, in denen eine sonst notwendige Straßenplanfeststellung durch den B-Plan ersetzt wird.

Nach § 217 BauGB können die enteignungsbehördlichen Verwaltungsakte zur Enteignung und zur Entschädigungsfeststellung nur durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden. Für die Enteignung wie für die Entschädigungsentscheidung gilt der gleiche Rechtsweg, nämlich über die Enteignungsbehörde als Antragseingangsbehörde zu den Baulandkammern und - senaten der Landgerichte und Oberlandesgerichte. In seinem Aufbau ähnelt dieser Rechtsweg denjenigen der Verwaltungsgerichtsbarkeit, obwohl die Entscheidungen zur Entschädigung wegen Art.14 Abs.3 GG letztlich durch die ordentlichen Gerichte zu treffen sind. Insoweit erstaunt es nicht, dass das BauGB in § 217 Abs.2 für den Antrag auf gerichtliche Entscheidung eine Frist von einem Monat seit der Zustellung der Entscheidung festlegt. Diese Frist gilt für die Anträge aller Beteiligten.

In seiner Entscheidung -III ZR 68/02 vom 08.05.2003- hatte der BGH sich auch mit der Frage zu befassen, ob ein am Enteignungsverfahren Beteiligter in den folgenden Instanzen durch eine Widerklage oder Anschlussberufung noch die Festsetzung zur Entschädigungshöhe mindern kann zu Lasten des Entschädigungsberechtigten, wenn er selbst den Entschädigungsfeststellungsbeschluss nicht angefochten hat.

Die Bundesstraßenverwaltung sah auf Grund der zum Zeitpunkt der Entschädigungsfestsetzung bekannten Tatsachen keinen Grund, an der Entschädigungsfestsetzung der Enteignungsbehörde zu zweifeln. Im konkreten Fall der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der zu entschädigenden Bausubstanz war der Betroffene jedoch mit der Höhe die für diese Rechtsposition festgesetzten Entschädigung nicht einverstanden. Nach dem sich im Berufungsverfahren Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bebauung ergeben hatten, legte die Bundesstraßenverwaltung Anschlussberufung ein mit dem Ziel, sowohl die durch das Landgericht mittlerweile ausgeurteilte Entschädigungserhöhung aufzuheben als auch den von der Behörde festgesetzten Betrag deutlich zu reduzieren.

Die Bundesstraßenverwaltung stützte ihr Begehren hinsichtlich der formellen Zulässigkeit auf die Entscheidung des BGH vom 13.07.1978 (III ZR 112/75-NJW 1979,923) in der der BGH wie auch in der Entscheidung zu § 61 Landbeschaffungsgesetz (BGHZ 35, 227) ein solches Anschlussberufungsverfahren für zulässig erachtet hatte.

Dieser Rechtsprechung lag im Hinblick auf die zu Anfang dargelegten Gesetzesstrukturen die Erwägung zu Grunde, dass die sechsmonatigen Klagefristen dieser Entschädigungsgesetze dazu dienen, im Interesse der Allgemeinheit und der Beteiligten eine endgültige Klärung herbeizuführen. Entschließe sich ein Beteiligter zur Klage, so sei ihm zuzumuten, dass sein Gegner auch noch nach Ablauf der Klagefrist eine von dem Bestand der Klage unabhängige Widerklage erhebe (oder ein unselbständiges Rechtsmittel der Anschlussberufung einlege). Habe eine Partei rechtzeitig Klage erhoben, so müssten sich alle Beteiligten darauf einstellen, dass die Höhe der Entschädigung offen ist. Ein schutzwürdiges Interesse, das nach Ablauf der Klagefrist die Festsetzung der Behörde bestehen bleibt, insoweit sie nicht von der Klage angegriffen wird, wurde nicht anerkannt.

Da in dem zu entscheidenden Fall nicht ein Beschluss, sondern ein Vertrag mit noch zu entscheidender Entschädigungshöhe die Grundlage des Rechtsstreites war, sah sich das OLG in

der Lage, diese Grundsätze auf diesen Rechtsstreit nach den BauGB-Verfahrensvorschriften anzuwenden.

Dieser Rechtsmeinung ist der BGH nicht gefolgt. Er hat die Anschlussberufung als unzulässig verworfen in der Höhe, in der sie die nicht angefochtene Entschädigungsfeststellungshöhe reduziert. Er stützt sich auf die Vorschriften des § 226 Abs.2 u. 3 BauGB, die den Inhalt der Sachentscheidung regeln, wenn das Gericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung für begründet erachtet.

„Wird ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der einen Anspruch auf eine Geldleistung betrifft, für begründet erachtet, so hat das Gericht den Verwaltungsakt zu ändern.“ (§ 226 Abs.2 S.1)

und

„Einen Enteignungsbeschluss kann das Gericht auch ändern, wenn der Antrag auf gerichtliche Entscheidung nicht eine Geldleistung betrifft. Es darf in diesem Fall über den Antrag des Beteiligten hinaus, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, den Enteignungsbeschluss auch ändern, soweit ein anderer Beteiligter dies beantragt hat; dabei ist eine Änderung zum Nachteil des Beteiligten, der den Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt hat, nicht statthaft (§226 Abs.3 S.1-2).“

Der Bundesgerichtshof schließt aus diesen Vorschriften, dass im Geltungsbereich des BauGB nicht die Möglichkeit besteht, bei Ansprüchen auf Geldleistungen über den Antrag des Betroffenen hinaus zu seinen Lasten zu entscheiden. Er sieht in diesen Vorschriften den Grundsatz des Verbotes der reformatio in peius. Die gesetzliche Regelung bedeutet der Sache nach, dass ein Verwaltungsakt, der einen Anspruch auf Geldleistung betrifft, nur insoweit Streitgegenstand des baulandgerichtlichen Verfahrens ist, als er durch den fristgerechten Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten worden ist. Diese Auslegung nach dem Wortlaut der Vorschrift stützt der BGH auch noch mit den Gesetzesmaterialien, aus denen wörtlich hervorgeht, dass das Verbot der reformatio in peius in § 226 S. 2, 2.Halbsatz auf eine Empfehlung des Rechtssausschusses zur Klarstellung aufgenommen wurde.

Fazit:

Für den Geltungsbereich der Verfahrensvorschriften des BauGB ist eine Widerklage oder unselbständige Anschlussberufung nur in dem Rahmen zulässig, in dem der Enteignungsbeschluss durch fristgerechte Anträge auf gerichtliche Entscheidung angefochten worden ist.

Für den Geltungsbereich des Preußischen Enteignungsgesetzes gilt die bisherige Rechtsprechung fort.

Für die Praxis bedeutet dies, dass die Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschlüsse umgehend einer rechtlichen Überprüfung zu unterziehen und ggf. Anträge auf Entscheidung zu stellen sind. Ein Zuwarten unter Befriedigungsgesichtspunkten ist auch in dafür sich anbietenden Fällen nunmehr ausgeschlossen.

8. Bestandsschutz bei Gebäuden, insbesondere im Außenbereich

(Dr. Manfred Aust)

1) Bestandsschutz allgemein

Grundlage des Bestandsschutzes ist Art. 14 GG. Er bedeutet Schutz für bestehende Eigentümerpositionen gegen eine entschädigungslose Enteignung (Eigentum und ihm gleichgestellte Rechte, z. B. Dienstbarkeiten oder schuldrechtliche Nutzungsrechte).

2) Bestandsschutz im Baurecht

Bestandsschutz im Baurecht ist in seinem Kern ein Abwehrrecht gegen hoheitliche Eingriffe in eine bestehende bauliche Anlage; z. B. gegen das Verlangen, die bauliche Anlage abzubrechen.

Voraussetzung ist, dass die nunmehr baurechtswidrige Anlage nicht dauernd dem materiellen Baurecht widerspricht; anders ausgedrückt: sie muss zumindest einmal materiell baurechtmäßig gewesen sein. Daraus erwächst das Recht, die damals rechtmäßige Anlage bis zu ihrem Abgang zu nutzen.

a) Einfacher Bestandsschutz

Er gewährt neben dem Abwehrrecht als Grundlage dafür das Recht, Instandsetzungen durchzuführen. Erlaubt sind Instandsetzungen, die die bisherige Nutzung weiterhin ermöglichen und den vorzeitigen Verfall verhindern.

Keinen Bestandsschutz genießt dagegen eine abgängig gewordene bauliche Anlage; abgängig ist sie, wenn die Lebensdauer ihrer Bauteile abgelaufen ist.

b) Oberwirkender bzw. erweiterter Bestandsschutz

Er erlaubt untergeordnete bauliche Erweiterungen, ohne die eine angemessene und zeitgemäße Nutzung des vorhandenen Bestandes nicht gegeben wäre, z.B. den Bau einer Garage neben einem vorhandenen Wohnhaus. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch seine entsprechende Rechtsprechung im 106. Band, 228 = DÖV 1998, 600 ausdrücklich aufgegeben. Außerhalb der gesetzlichen Regelungen gibt es keinen Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz, heißt es in dem Urteil.

3) Urteil des BGH vom 8. Mai 2003 -III ZR 68/02-,

Sachverhalt:

Fachwerkhaus, rd. 200 Jahre alt, im Außenbereich, sehr schlechter Zustand, unbewohnbar und auch schon mehrere Jahre nicht bewohnt. Die Eigentümer stellen durch umfangreiche Arbeiten die Bewohnbarkeit wieder her und nutzen das Haus

entsprechend. Zuvor hatten sie eine Abbruch- und eine Stilllegungsverfügung erfolgreich abgewehrt.

Die Gerichte hatten zwei Fragen zu entscheiden:

- a) War die Wiederherstellung der Wohnnutzung durch den Bestandsschutz gedeckt?
- b) War das im Außenbereich gelegene und mit dem wiederhergestellten Haus bebaut Grundstück bei seiner Verwendung für den Autobahnbau rechtmäßig bebaut und deshalb faktisches Bauland?

Faktisches Bauland

- zu a) Der Bestandsschutz für eine bestimmte Nutzung endet grundsätzlich nicht schlagartig mit der tatsächlichen Beendigung der Nutzung. Zum Schutz des Vertrauens wirkt er nach, und es besteht die Möglichkeit, in angemessener Zeit an den früheren Zustand anzuknüpfen. Das gilt nicht, wenn eine andere Nutzung aufgenommen wird.

Nach Meinung des BGH konnte die Wiederherstellung der Wohnnutzung danach durch den Bestandsschutz gedeckt sein.

Letztlich lässt der BGH die Frage offen und wendet sich -bedingt durch die Begründung im Berufungsurteil- einer anderen Frage zu. Nach Meinung des Berufungsgerichts war durch die umfänglichen Arbeiten nicht die Wohnnutzung des alten Gebäudes wieder hergestellt worden, sondern ein anderes neues Haus entstanden. Einen Beleg dafür sieht das Berufungsgericht in der statischen Nachrechnung des gesamten Gebäudes. Zur Errichtung eines neuen Gebäudes anstelle eines alten baufällig gewordenen berechtigt der Bestandsschutz aber nicht.

Dieser Auffassung widerspricht der BGH nicht; er meint aber, dass das Berufungsgericht das Verhalten der Bauaufsichtsbehörde nach Aufhebung der Stilllegungsverfügung nicht ausreichend in seine Beurteilung einbezogen habe und durch dieses Verhalten ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand für den Eigentümer entstanden sein konnte. Damit verlässt der BGH den Bereich "Bestandsschutz" und wendet sich dem "Vertrauensschutz" zu. Darüber zu sprechen, gehört nicht zum Tagesordnungspunkt.

Zum Verständnis des Falles aber noch soviel:

Die bloße Duldung einer baulichen Anlage begründet noch keine geschützte Rechtsstellung. Das besondere Verhalten der Bauaufsichtsbehörde kann aber dafür sprechen, dass die Wiederherstellung der Wohnnutzung "sehenden Auges" seitens der Behörde geschehen ist und gleichsam bauaufsichtlich begleitet wurde. So hat die Bauaufsichtsbehörde z. B. die wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerung des Hauses durch eine Klärgrube zur Kenntnis genommen, ohne etwas zu unternehmen. Dadurch konnte, so die Meinung des BGH, bei den Eigentümern der Eindruck entstanden sein, die Wiederherstellung der Wohnnutzung sei durch den Bestandsschutz gedeckt und rechtens. Ein solches Vertrauen sei schutzwürdig und sichere das Haus rechtlich ab.

In der Tat wäre das Grundstück dann rechtmäßig bebaut und faktisches Bauland.

9. Die umsatzsteuerrechtliche Behandlung der Pachtaufhebungsentschädigung

(Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)

1. Rechtsprechung des EuGH

Die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) bietet Anlass für einige Anmerkungen zur Umsatzsteuer. So hat sich der EuGH mit Urteil vom 15.12.1993 (Az. C-63/92; BStBl II 1995, 480) mit der Aufhebung von Mietverhältnissen und deren umsatzsteuerrechtlicher Beurteilung befasst. Nach diesem Urteil ist die Änderung eines Mietvertrages - wie dessen vertragliche Aufhebung - von der Umsatzsteuer befreit, wenn auch die Vermietung des Grundstücks selbst unter die Steuerbefreiung fällt.

Dies kann für den Geltungsbereich des deutschen Steuerrechts bejaht werden. Die Vermietung und Verpachtung von Grundstücken gehört zu den sonstigen Leistungen im Sinne des Umsatzsteuerrechts. Gemäß § 1 Nr. 1 UStG können Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausführt, eine Umsatzsteuerpflicht auslösen. Vermietung und Verpachtung sind jedoch gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit. Demzufolge gilt der Verzicht des Mieters auf seine Rechte aus dem Mietvertrag als Vermietung von „Grundstücken“ und fällt unter den Anwendungsbereich des § 4 Nr. 12a UStG.

2. Bisherige Behandlung der Pachtaufhebungsentschädigung

Es stellt sich die Frage, ob die umsatzsteuerrechtliche Beurteilung der Pachtaufhebungsentschädigung unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des EuGH korrigiert werden muss. In bisherigen Entschädigungstagungen hatten wir festgestellt, dass Entschädigungszahlungen an den Mieter oder Pächter für die vorzeitige Aufgabe des Benutzungsrechts der Umsatzsteuer unterliegen (s. Nr. 10 der 8. AT und Nr. 12 der 11. AT; s. auch Aust in Aust/Jacobs 5. Aufl. Rd.Nr. 716). Grundlage für diese Beurteilung bildete die Rechtsprechung des BFH (Urteil des BFH vom 10.02.1972, BStBl II 1972, 403 ff) und des BGH (Urteil des BGH vom 13.11.1975, NJW 1976, 232 ff). Danach besteht für die Enteignungsentschädigung - soweit sie nicht unter das Grunderwerbssteuergesetz fällt (§ 4 Nr. 9 UStG) - Umsatzsteuerpflicht, da sie im Gegensatz zum Schadensersatz als Ausgleich für den Rechtsverlust und damit als Gegenleistung erbracht wird. Diese Aussage galt auch für die Zahlung einer Pachtaufhebungsentschädigung an den Pächter, da auch hier ein steuerbarer Leistungsaustausch vorliegt. Die Pachtaufhebungsentschädigung stellt die Gegenleistung dar für die vorzeitige Aufhebung des Pachtrechts durch den Pächter (als sonstige Leistung im Sinne des Umsatzsteuerrechts). Der Enteignungsbegünstigte musste deshalb dem weichenden Mieter oder Pächter die für die Aufgabe des Benutzungsrechts abzuführende Umsatzsteuer ersetzen.

Nach dem Urteil des EuGH aus dem Jahre 1993 findet jedoch die (Ausnahme-) Vorschrift des § 4 Nr.12a UStG Anwendung, die auch die Abfindung, die ein Vermieter oder Verpächter für die vorzeitige Aufgabe eines (steuerfreien) Miet- oder Pachtverhältnisses zahlt, von der Umsatzsteuer befreit (so auch Wenzel in Rau/Durrwachter, Umsatzsteuergesetz, § 4 Nr. 12, Rd.Nr. 26; Vogel in Vogel/Schwarz, Umsatzsteuergesetz, § 4 Nr. 12, Rd.Nr. 9a und 18a; Kohler in Pluckebaum/Malitzky, Umsatzsteuergesetz, Band II/3, § 4 Nr. 12, Rd.Nr. 62; Bulow in Vogel/Schwarz, Umsatzsteuergesetz, § 1, Rd.Nr. 100, 108; a. A. Heidner in Bun-

jes/Geist; Umsatzsteuergesetz, § 4 Nr. 12, Rd.Nr. 131). Dieser Rechtsprechung hat sich nunmehr auch die Finanzverwaltung in den neuen Bundesländern angeschlossen (so OFD Magdeburg, OFD Erfurt und OFD Chemnitz).

3. Praxis der Finanzverwaltung

Nach Auffassung der Finanzverwaltung gilt die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12a UStG aber nur im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Unter Berufung auf die Urteile des EuGH vom 09.10.2001 (Az. C-409/98 und C-108/99 und das vorgenannte Urteil vom 15.12.1993) ist eine Entschädigungszahlung zur Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nur dann gemäß § 4 Nr. 12a UStG von der Umsatzsteuer befreit, wenn der Mieter oder Pächter die Nutzungsflächen an die Person zurück gibt, von der er sein Recht ableitet, das heißt, seinen Vermieter oder Verpächter (s. Verfügung der OFD Chemnitz vom 06.08.2002- S 7100-209/4-St 23, in D-spezial 37/2003, 4 f.; a. A. Mandt, WF 2003, 93, 99 f, Köcher, HLBS Report 5/2002, 129, 132 f). Die Ausnahmvorschrift des § 4 Nr. 12a UStG findet dann keine Anwendung, wenn der Erwerber zum Zeitpunkt der Aufhebung des Miet- oder Pachtverhältnisses nicht zumindest das wirtschaftliche Eigentum (nach Auffassung der Finanzverwaltung: Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber) am Grundstück erlangt hat.

4. Folgerungen für den Grunderwerb

Nach der gegenwärtigen Praxis der Finanzverwaltung in den neuen Bundesländern unterliegt die Pachtaufhebungsentschädigung, die vom Enteignungsbegünstigten als Dritten an den Pächter gezahlt wird, weiterhin der Umsatzsteuer. Hatte der Enteignungsbegünstigte das betroffene Grundstück vor einvernehmlicher Aufhebung des Nutzungsverhältnisses bereits käuflich erworben, und waren zu diesem Zeitpunkt bereits Besitz, Nutzen und Lasten auf ihn übergegangen, wird die vorzeitige Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses der Vermietung eines Grundstücks gleichgesetzt. Die Entschädigungszahlung ist damit (umsatz-) steuerfrei (§ 4 Nr. 12a UStG).

10. Privatautonomie in Kenntnis laufender Planungen

(Heidrun Panning, Potsdam)

Dieser Vortrag befasst sich mit der Frage, ob auch in Rechtsgeschäften unter Privaten, welche parallel zu einer Fachplanung geschlossen werden, das Rücksichtnahmegebot - welches Träger öffentlich rechtlicher Planungen zu beachten haben - eine Rolle spielt bzw. eine rechtlich bindende Wirkung entfalten kann. Um den Vortragsgegenstand zu verdeutlichen möchte ich zunächst einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 06.11.2002 vorstellen, worin Aussagen zum Rücksichtnahmegebot im öffentlichen Recht enthalten sind. Daran anschließend möchte ich die Konsequenzen dieses Beschlusses für die Straßenbauverwaltungen beschreiben, um dann in einem dritten und letzten Teil eine Antwort auf die Frage zu geben, inwieweit sich die Rechtsgrundsätze des Bundesverwaltungsgerichtes auf das Privatrecht übertragen lassen.

I. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 05.11.2002 (BVerwG 9 VR 14.02)

Dem Beschluss liegt folgender Sachverhalt zu Grunde:

Das Land Brandenburg hat im Mai 2002 den Plan für den vierstreifigen Ausbau einer Bundesstraße festgestellt.

Diese Bundesstraße führt östlich am Ortskern der Gemeinde M vorbei.

Am östlichen Rand der Gemeinde M erstrecken sich Bauplanungen und Baugebiete bis an die Bundesstraße heran. Dazu gehört auch der Bebauungsplan M 2, Gewerbepark Gemeinde M. Dieser Gewerbepark ist als Vorhaben- und Erschließungsplan baurechtlich gesichert worden. Er ist nicht von der Gemeinde selbst, sondern von einem Rechtsanwalt und einem Architekten in gemeinsamer Leitung entwickelt und vermarktet worden. Die Träger dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes haben sich nicht selbst am Planfeststellungsverfahren beteiligt.

Im Anhörungsverfahren hat die Gemeinde aufgrund zu erwartender Verlärmung und Zerschneidung ihrer teilweise vorhandenen und teilweise in der Planung befindlichen Baugebiete vorrangig eine die Baugebiete umgehende Trassierung für die Bundesstraße gefordert. Schließlich hat die Gemeinde gegen den Planfeststellungsbeschluss geklagt.

Die Klage ging zum Bundesverwaltungsgericht. Die erstinstanzliche Zuständigkeit des Bundesverwaltungsgerichtes ergibt sich aus der Verwaltungsgerichtsordnung (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5 Satz 1 VWGO), dem Bundesfernstraßengesetz (§ 17 Abs. 6 a Satz 1 und 2 FStrG) und dem Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz (§ 5 Abs. 1 VerkWege-PIBG). Die Gemeinde trägt vor, eine sie und ihre Planungen weniger beeinträchtigende Variante für die Bundesstraße sei im Planfeststellungsbeschluss rechtswidrig verworfen worden und beantragt, die aufschiebende Wirkung ihrer ebenfalls erhobenen Anfechtungsklage anzuordnen.

Die Planfeststellungsbehörde hat den gegen sie erhobenen Vorwurf zurückgewiesen und beantragt den gemeindlichen Antrag abzulehnen. Hierzu hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt:

„Im Hinblick auf das Recht auf Planungshoheit habe die Gemeinde dann eine „wehrfähige (...) Rechtsposition gegen fremde Fachplanungen, wenn eine eigene, hinreichend bestimmte Planung nachhaltig gestört wird oder wenn das Vorhaben wegen seiner Großräumigkeit wesentliche Teile des Gemeindegebiets einer durchsetzbaren Planung der Gemeinde entzieht.“

Daneben ist erläutert worden, dass die Gemeinde in jedem Stadium des Planfeststellungsverfahrens „hinsichtlich ihrer Planungsvorstellungen und deren Konkretisierungsstadium darlegungspflichtig“ sei. Zur gebotenen Rücksichtnahme hat das Bundesverwaltungsgericht darge-

legt, dass schon bei der Entwicklung von Planungsvorstellungen eine Berücksichtigung der konkurrierenden Fachplanung erkennbar sein müsse, wenn ebenso der Bedarf für den Ausbau der Bundesstraße seit langem erkennbar gewesen sei. Um den Bedarf für den Ausbau der Bundesstraße zu definieren, hat das Bundesverwaltungsgericht auf den gültigen Bundesfernstraßenbedarfsplan abgestellt. Insbesondere die im Bundesgesetzblatt veröffentlichte Anlage zu § 1 Abs. 1 des Fernstraßenausbaugesetzes (FStrAbG) fand konkretisierend Erwähnung. Ferner ist der Gemeinde erläutert worden, dass sie zudem durch die Stellungnahmen der Straßenbauverwaltung zur Bauleitplanung regelmäßig auf das Planungsziel „Ausbau der Bundesstraße“ hingewiesen worden sei.

Sofern die Gemeinde dennoch eigene Planungsziele weiter verfolge, um schließlich auf deren fortgeschrittenen Stand zu verweisen und die Straßenbauverwaltung auf diese Weise zur Aufgabe von Planungszielen zwingen wolle, sei dieses Verhalten mit dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme nicht vereinbar.

An dieser Stelle weist das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich auf das Prinzip der Gegenseitigkeit des Gebotes hin und stellt klar, dass auch die Fachplanung bereits von der Gemeinde konkret ins Auge gefasste Planungsmöglichkeiten nicht unnötig stören dürfe (Hierzu: BVerwGE 100, 388 (394), Urteil vom 21.03.1996).

Der 9. Senat des Bundesverwaltungsgerichtes führt aus:

“Im Falle konkurrierender Planungsvorstellungen ist der Prioritätsgrundsatz ein wichtiges Abwägungskriterium. Grundsätzlich hat diejenige Planung Rücksicht auf die andere zu nehmen, die den zeitlichen Vorsprung hat. So muss die Gemeinde planerische Erschwernisse und planerischen Anpassungsbedarf für ihre Bauleitplanung wie auch mögliche Reduzierungen der als Wohnbauland geeigneten Fläche hinnehmen, wenn sie mit ihrer Planung auf eine schon vorher konkretisierte und verfestigte Fachplanung trifft. Dabei markiert bezüglich eines Fachplanungsvorhabens in der Regel erst die Auslegung der Planunterlagen den Zeitpunkt einer hinreichenden Verfestigung. Abweichendes gilt aber im Falle eines gestuften Planungsvorgangs mit verbindlichen Vorgaben, wie er bei der gesetzlichen Bedarfsfeststellung im Fernstraßenausbaugesetz vorliegt.“

In diesem Beschluss hat sich das Bundesverwaltungsgericht zum ersten Mal auf einen so frühen Zeitpunkt bezüglich der Verfestigung einer Fernstraßenplanung festgelegt.

Das Abstellen auf den Bundesfernstraßenbedarfsplan ist einmalig. Rechtssystematisch ist diese Auslegung durchaus nachvollziehbar. Nach § 1 Abs. 2 Satz 2 FStrAbG ist die gesetzliche Bedarfsfeststellung für die nachfolgende straßenrechtliche Planfeststellung verbindlich. Insofern war die vierstreifige Dimensionierung der Bundesstraße seit der öffentlichen Bekanntmachung des Bundesfernstraßenbedarfsplanes ein bindendes Planungsziel der Bundesstraßenbauverwaltung und damit eine „verfestigte und konkretisierte Fachplanung“ gegeben.

Das Bundesverwaltungsgericht erläutert weiter:

„Schon vor Einleitung des straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahrens war aus diesem Grund seitens der ... (Gemeinde) auf das auf der vorgelagerten Stufe der gesetzlichen Bedarfsplanung festgelegte Ziel eines vierstreifigen Ausbaus der B 96 Rücksicht zu nehmen. In Ausübung ihrer Planungshoheit stand es ihr nicht frei, dieses Planungsziel des konkurrierenden Planungsträgers zu ignorieren.“ Dazu gehörte auch die planerische Zurückhaltung, um Kollisionen mit dem gesetzlich festgeschriebenen Ziel eines vierstreifigen Ausbaus der B 96 zu vermeiden.

Zum Vortrag der Gemeinde bezüglich des o. g. Baugebietes M 2 erklärt das Gericht, dass „einer Gemeinde nicht schon dann eigene wehrfähige Rechte“ zukommen, „wenn nach ihrer Ansicht einzelnen Privatpersonen - die ihre Rechte selbst geltend zu machen haben - ein Schaden droht.“

Das Bundesverwaltungsgericht hat damit klargestellt, dass Baugebiete, die zwar durch private Regie, aber auf der Basis des öffentlichen Baurechtes entwickelt worden sind, ebenso dem Rücksichtnahmegebot unterliegen wie Baugebiete der öffentlichen Hand. Es wird ferner deutlich gemacht, dass Abwehransprüche gegen Lärm oder Zerschneidung von den Privatpersonen selbst geltend gemacht werden müssen.

II. Konsequenzen für die Straßenbauverwaltung

Für die Mitarbeiter des Sachgebietes Grunderwerb ist der oben dargestellte Beschluss deshalb von entscheidender Bedeutung, weil die Entwicklung von Baugebieten an der für den Ausbau vorgesehenen Trasse den Bodenpreis entscheidend mitbestimmt. Sofern bei Erledigung des Grunderwerbes für eine neue Trasse an dieser bereits rechtmäßig Wohnbaugebiete und Gewerbegebiete entstehen bzw. festgesetzt werden konnten, ist durch die Straßenbauverwaltung der Bodenpreis zu zahlen, welcher sich durch die Entwicklung auf dem Markt ergeben hat. Sofern dem entgegengehalten werden kann, eine Planung hätte von Anfang an auf den Ausbau der Bundesstraße Rücksicht nehmen müssen, ist nur der Bodenpreis der vorher vorhandenen Bodenqualität zu zahlen.

Im o. g. Fall ist es noch eine Besonderheit, dass ein Privater Träger des Vorhabens- und Erschließungsplanes ist. Er hat sich selbst nicht am Planfeststellungsverfahren beteiligt, beruft sich allerdings auf den Gewerbelandpreis. Er erklärt, der Bundesfernstraßenbaulastträger greife in sein Eigentum, welches Gewerbeland als Bodenqualität habe, ein. Dieser Eingriff müsse entsprechend entschädigt werden.

Hier macht das Gericht keinen Unterschied dahingehend, ob das Bebauungsvorhaben durch einen Privaten getragen wird oder nicht. Da sich die Gemeinde das Vorhaben zu eigen gemacht, hat und das Verfahren insgesamt baugesetzlich geregelt ist, spielt der private Status des Verfahrensträgers keine Rolle.

III. Rücksichtnahmegebot kontra Privatautonomie

An dieser Stelle stellt sich die Frage, ob Private überhaupt einem (analogen) Rücksichtnahmegebot unterliegen können.

Im Vergleich zum o. g. Fall möchte ich Ihnen nun einen Sachverhalt erläutern, in welchem für mich der private Beteiligte einem analogen Rücksichtnahmegebot unterliegen sollte. Dazu gibt es allerdings keine Rechtsprechung. Vielmehr ist der Private durch den Grundsatz der Privatautonomie geschützt.

Zum Sachverhalt:

Das Land Brandenburg möchte eine Bundesstraße als Ortsumgehung um die Gemeinde W herum bauen. Es betreibt ein Raumordnungsverfahren und beteiligt dabei die Gemeinde. Die Gemeinde hat eines ihrer Grundstücke an einen Unternehmer U verpachtet, der eine Recyclingfirma für Straßenbaumaterial betreibt. Von den 3 zu untersuchenden Varianten wird das Unternehmen jeweils berührt. Von einer Variante wird es etwa diagonal durchschnitten. Auch der Unternehmer ist vom Land über das Raumord-

nungsverfahren informiert worden.

Die Gemeinde trägt im Raumordnungsverfahren vor, es möge eine Variante gewählt werden, die das Unternehmen unberührt lässt. Noch bevor das Raumordnungsverfahren abgeschlossen ist, kauft der Unternehmer das Grundstück von der Gemeinde. Einen Teil der Flächen überlässt er einer anderen Firma F zur Nutzung. Durch die geteilte Nutzung entsteht ein Bedarf für eine neue Zufahrt. U ersucht das zuständige Straßenbauamt, eine neue Zufahrt an die nahe gelegene Bundesstraße - aus welcher die OU hervorgehen soll - zuzulassen. Das Straßenbauamt verweist auf den bevorstehenden Neubau der Ortsumgehung und erklärt, es könne allenfalls eine Übergangslösung gefunden werden. Es wird die Anbindung des Grundstückes über eine neue Zufahrt befristet für 5 Jahre gestattet. Mit Abschluss des Raumordnungsverfahrens wird die das Grundstück diagonal durchschneidende Variante als Vorzugsvariante ermittelt. Daraufhin wendet sich das von der Straßenbauverwaltung beauftragte Planungsbüro an den Unternehmer. Dieser wird gebeten, seine Betriebsausmaße abgestimmt auf die Flurstücksgrenzen anzugeben. Zwei Wochen später schließt der Unternehmer mit der inzwischen seit ca. 2 Jahren ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Firma erstmals einen schriftlichen Pachtvertrag. Es wird eine Laufzeit von 8 Jahren vereinbart und der Firma F das Recht eingeräumt, nach Ablauf dieser Zeit durch einseitige Erklärung den Vertrag um weitere 5 Jahre zu verlängern. Für den Fall der Vertragsstörung sah der Vertrag keinerlei Schadensersatzpflicht unter den Parteien vor. Zwei Monate später erhält das Planungsbüro die erbetenen Angaben.

Beide Betriebe haben sich nicht aktiv am Planfeststellungsverfahren beteiligt. Der Planfeststellungsbeschluss bestätigt die Vorzugsvariante des Raumordnungsverfahrens. Der Baubeginn stand damit vier Jahre nach Genehmigung der zusätzlichen Zufahrt unmittelbar bevor.

Bei der Ermittlung des angemessenen Entschädigungsangebotes, stellte sich nun für die Straßenbauverwaltung die Frage, ob der unter den Privaten U und F abgeschlossene Pachtvertrag für die gesamte vorgesehene Laufzeit zu entschädigen sei. Nur dieser Teil der Entschädigungsansprüche soll hier untersucht werden. Die Laufzeit betrug 8 Jahre plus 5 Jahre Optionszeitraum, also 13 Jahre, wovon seit Vertragsabschluss 3 Jahre abgelaufen waren.

Die Straßenbauverwaltung stellt sich auf den Standpunkt, U und F hätten den Pachtvertrag für 8 plus 5 Jahre gar nicht schließen dürfen. Sie war der Ansicht, die Informationen zum Stand des geplanten OU-Baues seien bei U und F so detailliert gewesen, dass der Vertrag allein der Erhöhung der Entschädigungssumme gelte. Sie erklärte sich nur bereit, eine Entschädigung für die Genehmigungsfrist für die zusätzliche Zufahrt zu zahlen. Das wäre eine Entschädigung für ein weiteres Jahr gewesen. Im Übrigen seien U und F im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bösgläubig gewesen. Gerade wegen ihrer Kenntnisse zum Bau der OU hätten sie vor Vertragsschluss bei der Straßenbauverwaltung erfragen müssen, welcher Planungsstand vorliege und wann mit einer Grundstückinanspruchnahme welchen Ausmaßes zu rechnen sei, zumindest hätten sie von der Straßenbauverwaltung eine Stellungnahme zu ihrem Vorhaben einholen können.

Anmerkung:

Hätte die Straßenbauverwaltung keine Zeitangabe gemacht, hätten sie sich auf ihre Privatautonomie berufen können.

Hätte die Straßenbauverwaltung eine Zeitangabe gemacht und U und F sich daran gehalten, hätte die Straßenbauverwaltung das Schadensersatzrisiko tragen müssen, falls den Unternehmen daraus Nachteile erwachsen wären. Ohne diese Anfrage war von einer Verletzung der Schadensminderungspflicht auszugehen. Den Parteien war bekannt, dass mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Geschäftsgrundlage des Vertrages entweder entfallen oder aber zumindest gestört werden würde. Für diesen Umstand sah der Vertrag keine Lösung unter den Beteiligten vor. Die Straßenbauverwaltung hat sich auf die §§ 242 und 254 BGB berufen und eine weitergehende Entschädigung abgelehnt. Der Fall landete vor der Enteignungsbehörde. Diese hat festgestellt, dass grundsätzlich keine mit dem Rücksichtnahmegebot vergleichbare Pflicht für Private bestehe. Ferner habe den Parteien U und F keine Bösgläubigkeit bei Vertragsschluss nachgewiesen werden können. Die Straßenbauverwaltung sei den Beweis für die Handlungsabsicht zum Nachteil der öffentlichen Hand schuldig geblieben. Die Parteien hätten allein wirtschaftlich orientiert gehandelt. Sie hätten ihren Vertrag vor der Auslegung der Planfeststellungsunterlagen geschlossen und seien somit in ihrem Handeln völlig frei. Daraufhin hat das Land überlegt, gegen diesen Beschluss Klage zu erheben. Zur Vorbereitung der Klage ist ein renommiertes Rechtsanwaltsbüro zu Rate gezogen worden. Es hat die Beweisfrage als unüberwindliches Erfolgshindernis bewertet.

Fazit

Das Bundesverwaltungsgericht hat im oben beschriebenen Fall das Rücksichtnahmegebot sehr positiv zu Gunsten der Fachplanung bewertet. Eine ähnliche Pflicht von Privaten gegenüber Fachplanungen der öffentlichen Hand ist gesetzlich nicht normiert. Private genießen den Schutz der Privatautonomie. Private sind aber dann in ihren Handlungen beschränkt, wenn sie nachweislich zur Erlangung eigener Vorteile zum Nachteil des Planungsträgers handeln. An dieser Stelle möchte ich Sie sensibilisieren für eine penible Dokumentation alter Kontakte zu privaten Betroffenen, wenn Sie in laufenden Planungsverfahren stecken. Eine Beweisführung vor Gericht verlangt eine gute Dokumentation und ggfs. Zeugenaussagen.

14. Aktuelle Stunde

Frage 1:

SBA muss im Zuge des Baues einer Ortsumgehung u. a. ein Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus erwerben. Das Grundstück ist im Grundbuch Abt. III stark belastet. Der Eigentümer hatte bislang nur Zinsen gezahlt, keine Tilgung geleistet. Beim Erwerb des Grundstückes fallen gegenüber der Bank Vorfälligkeitszinsen an. In diesem Fall etwa 8.000 bis 19.000 €

Ist die Straßenbauverwaltung verpflichtet, die Vorfälligkeitszinsen zu übernehmen?

Antwort:

Die Frage ist zu verneinen. Der Eigentümer kann die Forderung der Bank durch Kündigung des Darlehensvertrages erfolgreich abwehren.

Der Darlehensvertrag zwischen dem Eigentümer und der Bank ist ein Dauerschuldverhältnis. Aus ihm entstehen während seiner Laufzeit ständig neue Leistungs-, Neben- und Schutzpflichten. Ein solches Schuldverhältnis können beide Vertragsteile nach § 314 BGB aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Der Eigentümer, dessen als Sicherheit für seine Darlehensschuld dienendes Grundstück ggf. enteignet wird, hat einen wichtigen Grund zur Kündigung. Die Fortsetzung des Vertrages mit einer anderen gleichwertigen Sicherheit, sofern er überhaupt eine besitzt, ist ihm ebenso wenig zumutbar wie der Bank ohne Sicherheit.

Der Eigentümer braucht auch nicht zu befürchten, Schadensersatz leisten zu müssen (§ 314 Abs. 4 BGB). Schadensersatz nach deutschem Recht setzt regelmäßig Verschulden voraus; Verschulden trifft den von einer Enteignung bedrohten Eigentümer aber nicht.

Frage 2:

Wie sollen Restflächen behandelt werden, also Flächen, die nach der Schlussvermessung eigene Flurstücke bilden, deren Nutzung jedoch aufgrund ihrer geringen Größe oder ihrer Lage unwirtschaftlich ist?

Antwort:

Die Behandlung so genannter Restflächen ist auch Gegenstand der Beratungen einer Arbeitsgruppe des BMVBW und der Auftragsverwaltungen zur Überprüfung der Regelungen zum Grunderwerb und zur Liegenschaftsverwaltung im Bereich der Bundesfernstraßen. Es werden zurzeit verschiedene Lösungen diskutiert bis hin zur Überlegung, unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten in Ausnahmefällen solche Grundstücke Dritten zur unentgeltlichen Nutzung zu überlassen oder sogar zu übereignen.

Schon frühzeitig sollte darauf geachtet werden, dass möglichst keine Restflächen oder Splittergrundstücke entstehen. So kann es sinnvoll sein, eine etwas größere Flächen zu erwerben, damit die nach Abschluss der Baumaßnahme verbleibende Restfläche eigenständig wirtschaftlich nutzbar ist. Bei einer kleinen Fläche besteht die Möglichkeit, das Grundstück zum Straßengrundstück hinzu zu messen.