

Niederschrift
über die
45. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
vom 19. bis 21.05. 2008 in Bamberg

Herausgeber:
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
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.	Inanspruchnahme einer vom Grundstückseigentümer betriebenen Erwerbsgärtnerei (Reinhold Britting, Nürnberg)	2
2.	Inanspruchnahme einer vom Pächter betriebenen Erwerbsgärtnerei (Heidrun Panning, Potsdam)	12
3.	Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung - Ergebnisse des Forschungsprojektes des BMVBS (Ulrike Mennig, Berlin)	20
4.	Enteignung/Inhaltsbestimmung (Dr. Manfred Aust, Köln)	31
5.	Unternehmensflurbereinigungsverfahren: Entschädigung eines Pächters bei An- und Durchschneidung eines Schrages - Urteil des BGH vom 13.12.2007, III ZR 116/07 (Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)	35
6.	Novellierung der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) - An-, Durchschneidungs- und Umwegeentschädigung (Dieter Wilbat, Bonn)	43
7.	Entschädigung enteignungsbedingter Mietausfälle - Beschluss des BGH vom 28.11.2007, III ZR 114/07 (Gabriele Gebhardt, Gera)	51
8.	Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung des BGH (Manfred Menzel, Rendsburg)	58
9.	Berücksichtigung freiwilliger Vorleistungen zur Freimachung des Grundstückes (Axel Hofmann, Bautzen)	64
10.	Inanspruchnahme öffentlicher Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch den Straßenbau (Wolfgang Maß, München)	68
11.	Aktuelle Stunde	75

1. Inanspruchnahme einer vom Grundstückseigentümer betriebenen Erwerbsgärtnerei

(Reinhold Britting, Nürnberg)

1. Einleitung und Sachverhalt

Eine sehr schwierige Aufgabe kann die Inanspruchnahme von Gewerbebetrieben und die sich daraus ergebende richtige Ermittlung der Entschädigung darstellen. Dieses Referat will daher für derartige Fälle eine Hilfestellung geben. Es behandelt den Fall der Verlegung einer vom Eigentümer geführten Erwerbsgärtnerei, incl. Wohnhaus, Nebengebäude und gärtnerische Anlagen.

Ein Ersatzgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und wurde extra für diesen Zweck von jeglicher Bebauung freigehalten.

2. Allgemeines

a) Definitionen:

Der Begriff des „Rechtes am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb“ wurde von der Rechtsprechung aus dem Recht der unerlaubten Handlung (§ 823ff BGB) als absolutes Recht entwickelt. Es umfasst alles, was in seiner Gesamtheit den wirtschaftlichen Wert eines Betriebes ausmacht, wie z.B. den sachlichen Bestand und allen seinen Erscheinungsformen, die auf dem Einsatz von Arbeit und Kapital des Inhabers beruhen (z.B. Kundenstamm). Das Recht ist durch Art. 14 GG geschützt, wobei dieser Schutz aber nicht weiter als der seiner wirtschaftlichen Grundlage reicht. Insbesondere besteht kein Schutz bloßer Erwerbchancen, von Erweiterungsabsichten, bei Verschlechterung der Verkehrsanbindung oder rechtlich unzulässiger Grundstücksnutzungen (vgl. Palandt, 66. Auflage 2007, Überblick vor 903, Rdn. 38 ff).

Auch wenn der Begriff des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb aus dem Schadenersatzrecht des BGB entwickelt wurde, so gewährt dennoch im Falle der Grundinanspruchnahme durch den Straßenbau das Enteignungsrecht keinen Schadenersatz, sondern nur einen öffentlich-rechtlichen Wertausgleich. Diese grundlegende Feststellung hat bereits der BGH in seinen frühen Urteilen (Berghotelurteil, Schlachthofurteil) getroffen.

Die Entschädigung setzt sich dabei zusammen aus dem Rechtsverlust und den sonstigen Nachteilen, die als erzwungene und unmittelbare Folge der Enteignung eintreten (auch Folgeschäden genannt): Vgl. §§ 93 Abs. 2, 95, 96 BauGB.

Unter „Rechtsverlust“ zu subsumieren sind dabei die Substanz des Grundstücks, das Grundstückszubehör und die Früchte, sowie dingliche und obligatorische Rechte. Verkürzt spricht daher auch der Kommentar von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB von der Substanzentschädigung (vgl. § 93 Rdn. 34 f.)

b) Vergleichswertverfahren

Der Wert des Grundstücks bemisst sich dabei nach dem Verkehrswert, der nach dem **Vergleichswertverfahren** bestimmt wird. Es ist ein Wertermittlungsverfahren, bei dem anhand von Verkaufserlösen **vergleichbarer** Grundstücke der Verkehrswert des zu bewertenden Ob-

jekts ermittelt wird. Dabei ist zunächst auf die bauplanungsrechtliche Einstufung, also die Qualität des Grundstücks, zu achten.

§ 194 BauGB definiert dabei den Verkehrswert (= Marktwert) als den Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Er wird ermittelt gemäß § 199 BauGB in Verbindung mit § 13 f. WertV.

Dazu sind die amtlichen Kaufpreissammlungen (§ vgl. § 195 BauGB) heranzuziehen, aber auch die eigene Sachkunde, z.B. die in vergleichbaren Fällen bereits bezahlten Preise. „Im Rahmen der Vergleichswertmethode können grundsätzlich auch Preise, die von der öffentlichen Hand gezahlt worden sind, berücksichtigt werden“ (so wörtlich das Bundesgartenschauurteil). Werterhöhend kann sich dabei auswirken, wenn das Grundstück für die gewerbliche Nutzung besonders geeignet ist, wie dies z.B. der BGH im 1. Holzhandlungsurteil dargestellt hat (vgl. insgesamt Büchs, Rdn. 2450 ff).

c) Sachwertverfahren

Der Wert baulicher und sonstiger Anlagen wird gutachtlich nach dem **Sachwertverfahren** ermittelt. Er bestimmt sich nach dem Herstellungswert der Gebäude unter Berücksichtigung ihres Alters, von Baumängeln und Bauschäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände und ist nach § 22 WertV zu ermitteln (so § 21 Abs. 3 WertV). Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben zusammen den Sachwert des Grundstücks (§ 21 Abs. 5 WertV). (zu den Einzelheiten siehe Büchs Rdn. 2477 ff). Allerdings berücksichtigt die reine Sachwertberechnung oftmals die Eigenart der Bausubstanz, nämlich seine Eignung und Verwendung für einen Gewerbebetrieb nicht genügend (siehe Berghotelurteil).

d) Ertragswertverfahren

Daher kann in solchen Fällen das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen. Dabei ist zur Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten und abzüglich der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes (§ 16 Abs.1 und 2 WertV).

Das Ertragswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des Investitionskapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Ebenso ist es anzuwenden bei Objekten, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht, z.B. bei Mietwohngrundstücken, gewerblichen Grundstücken oder bei solchen, die teilweise Wohnzwecken und teilweise Gewerbebezwecken dienen.

Bezüglich der Einzelheiten verweise ich auf die §§ 13 - 25 der Wertermittlungsverordnung (WertV) sowie die Wertermittlungs-Richtlinien, abgedruckt z.B. bei Molodovsky/Bernstorff unter Nr. 6.40.

e) Allgemein ist zu sagen, dass man sich bei der Erstellung derartiger Gutachten erfahrener Gutachter zu bedienen hat. Denn entscheidend ist bei den Sachwerten, dass immer der Zeitwert der Anlagen entschädigt wird, nicht etwa ein Wert für die Neuerstellung. Nach den Grundsätzen des Enteignungsentschädigungsrechts wird immer nur das Genommene entschädigt, also der Wert des Vorhandenen. Die Entschädigung eines Neubauwertes würde zu einer Vermögensvergrößerung des Enteignungsbetroffenen führen und ihm somit einen erheblichen Vermögensvorteil verschaffen.

Andererseits darf auch eine hypothetische Weiterentwicklung des Betriebes nicht berücksichtigt werden. Etwaige künftige, prognostizierte Zuwachsraten bei den Betriebsumsätzen haben bei der Ermittlung der Entschädigung für den Erwerbsverlust nach § 96 BauGB außer Ansatz zu bleiben (so ausdrücklich Ernst-Zinkahn, Bielenberg, § 96 Rdn. 35).

3. Volleingriff (Verlegung, Vollenteignung)

Grundsätzlich ist anzumerken, dass ein Eingriff in einen Gewerbebetrieb oder eine Enteignung eines solchen nicht darauf gerichtet ist, den Betrieb zu zerschlagen, sondern ihn nach Möglichkeit an anderer Stelle weiterzuführen (so ausdrücklich Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 93 Rdn. 34). Hier manifestiert sich auch der allgemein gültige Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Daher hat man bei einem Volleingriff in der Regel von der Möglichkeit einer Betriebsverlegung auszugehen.

a) Verlegung

Voraussetzung dafür ist, dass der Betrieb verlagerungswürdig und verlagerungsfähig ist.

Verlagerungswürdig bedeutet, dass er eine Verlagerung überstehen und am neuen Standort mindestens im bisherigen Umfang weitergeführt werden kann (so Büchs, Rdn. 3185). Er muss also wirtschaftlich gesund sein.

Verlagerungsfähig bedeutet, dass am neuen Standort überhaupt die Möglichkeit zur Betriebsführung besteht, das heißt, der neue Standort muss für diesen Betrieb auch geeignet sein. Es sind aber auch noch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen, z.B. die Erhaltung des Betriebs unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohls oder aus persönlichen Gesichtspunkten (etwa Familienbetrieb). (so Büchs Rdn. 3186).

aa) Substanzentschädigung

Unproblematisch ist dabei in der Regel die Substanzentschädigung, die den Wert des Grund und Bodens sowie der Gebäude und der baulichen Anlagen umfasst. Dabei muss der Bodenwert gutachtlich anhand der Vergleichspreise ermittelt und der Entschädigung zu Grunde gelegt werden. Er müsste nach den Angaben in den Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerten der Gemeinden klar zu ermitteln sein.

Die Wertermittlung der baulichen Anlagen und dem Zubehör wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren erfolgen, wobei der Zeitwert, nicht etwa ein Neubauwert ermittelt wird. In der Praxis hat sich gezeigt, dass dabei auch wenn mehrere Gutachter beteiligt sind, keine großen Unterschiede auftreten. Die Differenzen liegen meist innerhalb des normalen Beurteilungsspielraumes von ca. 10 %.

Allgemein ist es aber nach den beiden Holzhandlungsurteilen dabei nicht zulässig, die Entschädigung nur nach dem Preis zu bemessen, den ein in einem anderen Geschäftszweig täti-

ger Gewerbetreibender, für dessen Betrieb etwa bereits vorhandene Gebäude nur sehr beschränkt verwendbar wären, für das Grundstück zahlen würde. Die Entschädigung muss vielmehr konkret an dem Wert ausgerichtet werden, den das Grundstück für den betroffenen Unternehmer hatte. Erst dann entspricht die Enteignungsentschädigung den nach Art. 14 GG gestellten Anforderungen, den Betroffenen in die Lage zu versetzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen.

Dies bedeutet, dass bei Grundstücken, die sich nach Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung für einen bestimmten Gewerbebetrieb auf Dauer besonders eignen, die branchentypische Situation zu berücksichtigen ist. Damit sind betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte von besonderem Belang.

Der BGH führt auch aus, dass der Ausgleich für die Erwerbskosten eines Ersatzgrundstückes und der Aufwand zur Herstellung der neuen Betriebsräume in der Entschädigung für den Substanzverlust des alten Grundstücks bzw. der alten Betriebsräume enthalten sind.

Die Aufwendungen für die Herrichtung des Ersatzgrundstückes werden grds. bereits durch die Substanzentschädigung mit abgegolten. Im Gärtneri – Urteil führt der BGH jedoch aus, dass

„ zu den Folgeschäden, ... insbesondere auch der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der bisherige Eigentümer in seiner Berufsfähigkeit, seiner Erwerbstätigkeit oder der ihm wesensmäßig obliegenden Aufgaben erleidet zählt. Jedoch ist Entschädigung nur bis zu dem Betrag des Aufwands zu leisten, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen, sofern die Nachteile – ganz oder teilweise – nicht bereits bei der Bemessung der Entschädigung zu dem Rechtsverlust Berücksichtigung gefunden haben oder durch sonstige Vermögensvorteile, die dem Eigentümer infolge der Enteignung entstanden sind, ausgeglichen werden.“

Dabei darf dadurch die Ertragslage des Betriebes nicht verbessert werden und es ist der Gesichtspunkt des Vorteilsausgleiches („neu für alt“) angemessen zu berücksichtigen (vgl. dazu mit Beispielen Aust Rdn. 372).

bb) Folgekosten

Zur Fortsetzung des Betriebes auf einem anderen Grundstück gehört auch, dass der Betrieb seine Organisation, sein fachkundiges Personal etc. an der neuen Betriebsstätte einsetzen kann. Dies bedingt eine Reihe von **Folgekosten**, die nun aufgezählt werden sollen:

Nach § 96 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gehören dazu die **Umzugskosten**, das heißt die Aufwendungen zur Verbringung umsetzungsfähiger Gegenstände von der alten auf die neue Betriebsstätte. In unserem Falle gehören dazu die umsetzungsfähigen Gewächshäuser und Frühbeete, das Mobiliar, die Maschinen etc. Auch Pflanzen können umsetzungsfähig sein. Bei Baumschulen etwa ist es der Regelfall, dass Bäume „verschult“, d.h. mehrfach umgesetzt werden.

Ebenso sind **Anlaufschwierigkeiten** während einer Übergangszeit als Folgekosten zu entschädigen. Dazu gehören z.B. die Kosten für Mehrwege oder gleichzeitiger Vorhaltung bestimmter Betriebseinrichtungen. In unserem Fall etwa die Neuansaat von Pflanzen an dem neuen Standort bei gleichzeitiger Aberntung am alten oder die befristete Einstellung zusätzlichen Personals zur Aufrechterhaltung des Betriebs am alten und zum Neuaufbau am neuen Standort während eines Zeitraumes von zwei bis drei Jahren.

Diese Kosten können gegen Nachweis oder vorab durch Kapitalisierung für den genannten Zeitraum angesetzt werden, wobei beim Kapitalisierungsfaktor von einem sinkenden Schaden auszugehen ist.

Ferner sind **Werbeaufwendungen** in einem vernünftigen, angemessenen Umfang als Folgekosten erstattungsfähig. Sie sind abhängig von der Betriebsart und dem Kundenstamm. Im vorliegenden Fall sind also Zeitungsanzeigen oder Flugblätter zulässig, weil sie gezielt auf die lokale Kundschaft einwirken. Fernsehreklame wäre unangemessen.

Auch die Kosten von **Vertragsverhandlungen** etwa für Rechtsanwälte und Notare sind nach den gesetzlichen Vorschriften (z.B. § 121 Abs.2 BauGB, Art. 43 BayEG) entschädigungsfähig. Dies gilt auch für Steuerberatungskosten, weil hier eine über das normale Maß eines Rechtsanwalts hinausgehende Sachkenntnis im Steuerrecht erforderlich sein kann und damit keine unerlaubte „Doppelvertretung“ vorliegt (siehe dazu bei Aust Rdn. 845). Bei den Reisekosten und Abwesenheitsgeldern von Anwälten außerhalb des Landgerichtsbezirks empfiehlt sich allerdings eine restriktive Prüfung. Nur wenn auch für den weit angereisten sog. „Fachanwalt“ ein vernünftiges Maß hier angelegt wird, sollte man diese Kosten übernehmen. Bei überhöhten Kostenaufstellungen wäre ggf. eine Kürzung angebracht.

Hinweis: Wie bekannt, sind aber reine nur für das Planfeststellungsverfahren angefallene Vertretungskosten nicht erstattungsfähig, da sich die gesetzlichen Regelungen ausdrücklich nur auf den Entzug von Eigentum oder Besitz beziehen (z.B. § 121 BauGB, Art. 43 BayEG) (vgl. dazu bei Aust Rdn. 873).

Auch die Kosten eines unvermeidlichen **Umbaus eines erworbenen Ersatzgebäudes** sind Folgekosten. Sie sind im Gegensatz zu den Kosten eines Neubaus nicht mit der Entschädigung für das alte Gebäude abgegolten, wie der BGH bereits im Schlachthofurteil entschieden hat. **Erschließungskosten** für ein nicht baureifes Ersatzgrundstück sind aber nicht entschädigungsfähig.

Sollte es für eine gewisse Zeit zu einem **Betriebsstillstand** kommen (etwa weil durch den nötigen Umzug für eine gewisse Zeit überhaupt kein Betrieb aufrechterhalten werden kann), so sind diese Stillstandskosten ebenfalls entschädigungsfähig. Dabei werden die betrieblichen Fixkosten, der entgangene Gewinn und ein etwaiger Verlust an Vorratsbestand entschädigt. Man darf sich dabei allerdings nicht allein an den Zahlen und Betriebsergebnissen nur der letzten Jahre orientieren, sondern muss einen längeren Zeitraum und insbesondere eine evtl. kontinuierliche Entwicklung betrachten. Denn die „Betriebsergebnisse“ der letzten Jahre könnten durch die bevorstehende Abtretung „geschönt“ worden sein, um eine möglichst hohe Entschädigung zu erreichen.

Problematisch ist die Frage der Entschädigung bei Verlust eines sog. **Lagevorteils**. Voraussetzung hierfür ist, dass es zu einer anhaltenden Verschlechterung der Ertragslage, also zu einem andauernden Erwerbsverlust kommt. Dies kann der Fall sein, wenn ein alteingesessener, nicht wieder zu gewinnender Kundenstamm verloren geht oder sich der Firmenwert durch den Lagenachteil mindert. Hierbei ist aber ein eventueller niedrigerer Bodenpreis des Ersatzgrundstückes gegen zu rechnen.

Gleichwohl kann nicht von einem Dauerschaden ausgegangen werden. Auch diese Entschädigung darf nur ein billiges, angemessenes Maß erreichen. Dabei sind beide Unternehmen nach ihrem Wert zu berechnen und die Differenz zu bilden. Nur dieser Differenzbetrag wäre zu entschädigen, wobei auch hier von einem sinkenden Schaden auszugehen ist. Denn der

Betriebsinhaber muss sich in angemessener Zeit umstellen. Er kann also keine „ewige Rente“ erhalten

Finanzierungskosten, also Zinsen für Darlehen, die zur Finanzierung der Verlegung aufgenommen werden müssen, sind nicht entschädigungsfähig. Dies hat der BGH bereits im Grundstückskostenurteil entschieden. Denn die Schuldzinsen für ein Darlehen zur Finanzierung eines Ersatzgrundstückes entstehen nicht durch die Enteignung. Sie gehören vielmehr zu den Neubaukosten bzw. Kosten des neuen Grundstücks, die durch die Substanzentschädigung abgegolten sind. Mit Dr. Aust (Rdn. 373) muss man sagen, dass es eine Entscheidung des Eigentümers ist, gerade dieses teurere Grundstück zu wählen. Auch wenn kein billigeres zur Verfügung steht, ändert das daran nichts, denn er hat einen Vermögenszuwachs, der nicht zu Lasten des Enteignungsbegünstigten gehen kann.

Werden umgekehrt Eigenmittel verwendet, wird daher auch kein Zinsgewinn entschädigt, den der Eigentümer bei Anlage seines eigenen Kapitals hätte erzielen können (vgl. zu der ganzen Problematik auch Büchs, Rdn. 3191).

cc) Obergrenze und Verlustbetrieb

Die Obergrenze aller Entschädigungspositionen zusammen ist allerdings der **Unternehmenswert**. Denn der Gesamtwert des Unternehmens stellt die Obergrenze der Entschädigung dar. Rechtsverlust plus Folgeschäden zusammen können nicht höher sein als der Unternehmenswert (vgl. dazu Aust Rdn. 757). Es wird also im Regelfall nötig sein, eine vergleichende gutachtliche Bewertung des gesamten Unternehmenswertes vorzunehmen.

Mit Büchs (Rdn. 3148) sind danach der Ertragswert und der Substanzwert im Sinne eines „Einzelveräußerungspreises“ zu ermitteln. Der höhere von beiden ist dann die Grundlage für die Entschädigungsbemessung.

Als Grundsatz muss festgehalten werden, dass die Verlegung nicht teurer als eine Gesamtablösung des Betriebes sein darf.

Eine Besonderheit stellt der Fall dar, dass der Betrieb bereits vor dem Eingriff über längere Zeit und nicht nur kurzfristig mit Verlust gearbeitet, also „rote Zahlen“ geschrieben hat. Wenn dies der Fall ist, wird nur der Verkehrswert des Betriebes entschädigt, d.h. nur die Sachsubstanz wie Grund und Boden, Gebäude, Inventar etc. Andernfalls würde der Betriebsinhaber mehr erhalten als ihm genommen wurde, nämlich eine Entschädigung für einen nicht vom Eingriff veranlassten betrieblichen Verlust (vgl. zu den Einzelheiten Aust Rdn. 376 ff und Büchs Rd. 3176).

b) Vollenteignung (Verkehrswertersatz)

Es kann nun vorkommen, dass der Eingriff eine totale Betriebsaufgabe zur Folge hat. Dies wäre der Fall, wenn der Betriebsinhaber freiwillig eine Weiterführung seines Betriebes z.B. aus Altersgründen ablehnt oder wenn eine Umsetzung etwa wegen fehlender Ersatzgrundstücke nicht möglich ist.

Bereits seit dem Berghotelurteil ist entschieden, dass hier der Ertragsausfall nicht nach dem Grundsatz einer „ewigen Rente“ kapitalisiert entschädigt werden kann. Vielmehr ist theoretisch zu unterstellen, dass eine Betriebsfortführung möglich gewesen wäre. Der Betroffene kann also keine Entschädigung für den Totalverlust seines Betriebes verlangen, sondern es ist **fiktiv** eine Betriebsverlagerung zu unterstellen. Es muss also, so formuliert es Büchs „in fik-

tiver Weise geprüft werden, ob und in welcher Höhe Nachteile bei einer zumutbaren Weiterführung des Betriebes verblieben wären“ (vgl. dazu auch das Schlachthofurteil).

Es wäre also abstrakt ein neuer Standort zu suchen, dessen Beschaffenheit zu analysieren und eine Zeitspanne zur Verlagerung vorzusehen. Dabei kommt es entscheidend auf die Art des Gewerbebetriebes an. Eine Gärtnerei stellt auf Grund der nötigen Betriebsflächen sicher höhere Anforderungen als z.B. ein Friseurgeschäft, das an jeder Straßenecke eröffnet werden kann.

Der Eigentümer würde also in so einem Falle zunächst die Substanzentschädigung, also den Wert von Grund und Boden sowie der Gebäude und nicht umsetzungsfähigen Anlagen erhalten. Soweit für die Folgeschäden keine konkreten Kosten ermittelt werden können, wären dabei Durchschnittskosten zugrunde zu legen.

Entschädigt wird in derartigen Fällen der **Ertragsausfall**, der sich als Differenz zwischen der Ertragseinbuße bei totaler Stilllegung und der bei fiktiver zumutbarer Weiterführung an anderer Stelle ergibt.

Auch soweit ein fiktiver **Erwerbsverlust** nicht bereits bei den anderen Entschädigungspositionen berücksichtigt wäre, müsste dieser in die Vergleichsberechnung eingestellt werden. Dabei wäre die Verzinsung der Entschädigung für den Rechtsverlust gegenzurechnen.

Es würde jedoch den Umfang dieses Referates sprengen, hier auf die Einzelheiten einzugehen. Deshalb verweise ich stellvertretend auf die Ausführungen bei Aust (Rdn. 374 f) und Büchs (Rdn. 3198 – 3201), jeweils mit weiteren Nachweisen. Denn es ist zweifellos ein schwieriger Vorgang, die fiktiven Verlegungskosten zu ermitteln, bei dem man auf die Einschaltung eines betriebswirtschaftlichen Sachverständigen nicht verzichten können.

Anlagen:

Wichtige grundsätzliche Urteile:

1. Urteil des BGH vom 12.3.1964 – III ZR 209/62 (**Grundstückskosten**)
MDR 64, 487
NJW 64, 1227
2. Urteil des BGH vom 27.04.1964 Az.: III ZR 136/63 (**Berghotel**)
MDR 1964, 830
WM 1964, 968 ff
3. Urteil des BGH vom 06.12.1965 Az.: III ZR 172/64 (**Schlachthof**)
NJW 1966, 493 ff
MDR 1966, 222 f
WM 1966, 402 ff
4. Urteil des BGH vom 19.09.1966 Az.: III ZR 216/63 (**Wasserspedition**)
NJW 1967, 1085 ff
MDR 1967, 390 f
WM 1967, 297 ff
5. Urteil des BGH vom 08.02.1971 Az.: III ZR 65/70 (**Gärtnerei**)
BGHZ 55, 294 ff
WM 1971, 599 ff
6. Urteil des BGH vom 31.1.72, Az.: III ZR 133/69 (**Silobau**)
NJW 1972, 758
MDR 1972, 493
WM 1972, 427 ff
7. Urteil des BGH vom 26.6.1972, Az.: III ZR 203/68 (**Marktanteil**)
WM 1972, 1027 – 1030
VersR 1972, 1026 – 1029
8. Urteil des BGH vom 16.12.1974 Az.: III ZR 39/72 (**1.Holzhandlungsurteil**)
MDR 75,387
WM 1975, 275
DVBl. 1975, 336
BauR 1975, 122
9. Urteil des BGH vom 11.03.1976 Az.: III ZR 154/73 (**U-Bahnbau**)
MDR 1976, 739
WM 1976, 588 ff
BayVBl 1977, 26 ff
10. Urteil des BGH vom 26.05.1977 Az.: III ZR 93/75 (**2. Holzhandlungsurteil**)
NJW 1977,1725
MDR 1977, 1005
WM 1977, 1059 ff
11. Urteil des BGH vom 7.7.1980 Az.: III ZR 32/79 (**Tunnel**)
NJW 80,2703 f

12. Urteil des BGH vom 28.10.1982 Az.: III ZR 71/81 (**1. Tankstellenurteil**)
NJW 83, 1663 ff
13. Urteil des BGH vom 1.3.1984 Az.: III ZR 197/82 (**Bundesgartenschau**)
BGHZ 90, 243 – 248
NJW 1984, 1879 – 1880
WM 1984. 708 – 711
MDR 1984, 741 – 742
14. Urteil des BGH vom 19.1.1989 Az.: III ZR 6/87 (**2. Tankstellenurteil**)
MDR 1989, 797 f
WM 1989, 1154 ff
15. Urteil des BVerwG vom 30.1.1990 Az.: 4 B 21/90 (**Lagevorteil**)
Nicht veröffentlicht – zitiert nach Juris
16. Urteil des BGH vom 9.11.2000, Az.: III ZR 18/00 (**Restbesitz**)
NVwZ 2001, 351 f
WM 2001, 155 ff
VersR 2001, 1566 ff
17. Urteil des OLG Hamm vom 30.6.2003, Az.: 22 U 173/02 (**Hotel**)
NVwZ 2004, 1148 ff

Literaturnachweise

Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung,
5. Auflage 2002 und 6. Auflage 2007
(zitiert als „Aust“, Rdn. nach 6. Auflage)

Büchs, Handbuch des Eigentums und Entschädigungsrechts,
3. Auflage , (zitiert als „Büchs“ nach Randnummern)

Marschall/Schröter/Kastner, Kommentar zum Bundesfernstraßengesetz,

Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch (Loseblattsammlung)

Molodovsky/Bernstorff, Enteignungsrecht in Bayern, Loseblattsammlung

Palandt, Kommentar zum BGB, 66. Auflage 2007

Protokolle der Arbeitstagungen für Grunderwerb und Entschädigung im Straßenbau

Checkliste

1. Rechtsverlust (§ 95 BauGB)

- a) Grund + Boden
- b) Gebäude + bauliche Anlagen

2. Sonstige Vermögensnachteile (§ 96 BauGB)

a) Wiederbeschaffungskosten

- aa) Herrichtungskosten Ersatzgelände
- bb) Planungskosten
- cc) Anschlusskosten
- dd) Umbaukosten

b) Verlegungskosten

- aa) Umzugskosten
- bb) unbrauchbares Inventar
- cc) Anpassungskosten
- dd) Druckkosten
- ee) Werbeaufwand
- ff) zusätzliche Personalkosten (Aushilfskräfte)
- gg) doppelte Lagerhaltung
- hh) zusätzlicher Reinigungsaufwand

c) Erwerbsverluste

- aa) Ertragseinbußen infolge Umsatzminderung durch geringeren Deckungsbeitrag während des Baus
- bb) Betriebsunterbrechungskosten
- cc) Anlaufverluste
- dd) Anfängliche Bewirtschaftungsschwierigkeiten
- ee) Bleibende Mehraufwendungen (sehr fraglich)
- ff) Firmenwertminderung (sehr fraglich)
- gg) Rechtsberatungs- u. Gutachterkosten
- hh) Steuerberatungskosten

c) Umsatzsteuer (MWSt.)

wenn nicht vorsteuerabzugsberechtigt

2. Inanspruchnahme einer vom Pächter betriebenen Erwerbsgärtnerei

(Heidrun Panning, Potsdam)

Zum Sachverhalt wird auf den Vortrag von Herrn Britting verwiesen. Im Unterschied zum Vortrag von Herrn Britting ist der Betreiber der Erwerbsgärtnerei hier nicht der Eigentümer der Grundstücke und Aufbauten, sondern lediglich der Pächter.

I. Einleitung

Auf welcher Rechtsgrundlage basiert eine Pächterentschädigung?

Oder anders gefragt: Welche Stellung hat der Pächter gemäß Art 14 GG und der §§ 85 ff und 93 ff BauGB?

1. Enteignungsfähigkeit von Rechten aus einem Pachtvertrag

Kann ein Pächter überhaupt enteignet werden, wenn er seine Rechte allein aus einem Vertrag mit dem Eigentümer ableitet?

Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Art. 14 GG und die Vorschriften zur Enteignung im Baugesetzbuch geben darauf eindeutig eine positive Antwort.

2. Art. 14 GG - Grundgesetzlich geschützte Rechtspositionen

Man könnte mit Blick auf die Überschrift von Art 14 GG, der mit „Eigentumsgarantie“ betitelt ist, auf den Gedanken kommen, dass der Pächter keine Ansprüche aus Art. 14 GG gegen die Straßenbauverwaltung geltend machen kann, weil der Pächter eben gerade kein Eigentum an den von der Straßenbauverwaltung benötigten Flächen bzw. Gebäuden inne hat.

Demgegenüber agiert der Pächter aber wie ein Eigentümer – hier als Unternehmer in Gestalt eines Gärtnereibetriebsinhabers – auf den gepachteten und nun von der Straßenbauverwaltung benötigten Flächen bzw. in den Aufbauten. Als Unternehmer, tätigt er Investitionen und trägt Geschäftsrisiken und sichert damit seinen und anderer Lebensunterhalt.

Auch als Pächter führt der Gärtner einen eingerichteten Gewerbebetrieb. Diese wirtschaftliche Betätigung ist dem Grunde nach als gutes Recht jeden Unternehmers geschützt - allerdings in **Art. 12 GG** – Berufsfreiheit. Allein über die von ihm ausgeübte Tätigkeit steht er somit nicht unter dem Schutz von Art. 14 GG.

Die rechtliche und wirtschaftliche Basis des Pächters ist der **Pachtvertrag**. Im Pachtvertrag zwischen dem Eigentümer und dem Pächter ist grundsätzlich nicht enthalten, dass der Eigentümer dem Pächter alle eventuell während der Vertragslaufzeit auftretenden Störungen ausgleicht. Wenn dem so wäre, müsste der Pachtzins exorbitant hoch sein, damit ein Pachtverhältnis für den Eigentümer überhaupt ertragreich sein könnte oder es müsste zugleich mit jedem Pachtvertrag eine entsprechende Versicherung für Vertragsstörungen abgeschlossen werden, die ihrerseits das Pachtverhältnis verteuern würde.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat den Schutzbereich der Eigentumsgarantie aus **Art. 14 GG** auf alle eigentumsfähigen Positionen für anwendbar erklärt. **Eigentumsfähige Positionen** sind grundsätzlich **alle vom Gesetzgeber gewährten vermögenswerten Rechte** (BVerfGE 24, 367/396). Weiter konkretisiert das BVerfG, dass zu den vermögenswerten Rechten vor allem die Rechte gehören, die das bürgerliche Recht einem privaten Rechtsträger **als Eigentum zuordnet** (BVerfGE 70, 191/199).

In einem Satz ausgedrückt:

Es sind alle Ansprüche und Forderungen des privaten Rechts erfasst (BVerfGE 68, 193/222).

Somit gilt: Alle Rechte des Pächters aus dem privatrechtlichen **Pachtvertrag** stehen grundsätzlich unter dem Schutz der Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG.

Ergänzend für den Unternehmer sei betont, dass das BVerfG insbesondere Rechte, die **nach eigenverantwortlicher Entscheidung zum privaten Nutzen ausgeübt** werden, als geschützt bewertet hat (BVerfGE 83, 201/209).

Damit sind die **Rechte aus dem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb** angesprochen. Auch sie stehen dem Gärtner als Pächter zu, denn er führt die Gärtnerei nach eigenverantwortlichen Entscheidungen zu seinem privaten Nutzen. Seine wirtschaftlichen Entscheidungen stimmen grundsätzlich mit denen von Eigentümern überein.

Tatbestandliche Voraussetzung für Entschädigungen gemäß Art. 14 GG ist, dass der Rechtsträger die geschützte, konkrete Rechtsposition, bereits im Zeitpunkt der Inanspruchnahme seines Rechtes – Enteignung durch die Straßenbauverwaltung - inne hat. D. h. der **Pachtvertrag muss vor der Inanspruchnahme wirksam geschlossen worden sein**.

3. Baugesetzbuch

Schließlich ist hier das Baugesetzbuch (BauGB) anzusprechen. Auch das BauGB hat die Enteignung von Rechten normiert:

Gemäß **§ 86 Abs. 1 Nr. 3 BauGB** können durch Enteignung Rechte entzogen werden, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung von Grundstücken berechtigen. An diese Festlegung knüpfen die Entschädigungsgrundsätze aus **§ 93 BauGB und Folgende** an. Danach ist **für die Enteignung von Rechten Entschädigung zu leisten**, § 93 Abs. 1 BauGB.

Und diese Entschädigung wird für den **Rechtsverlust** und für andere durch die Enteignung eintretende **Vermögensnachteile** gewährt, § 93 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB.

Für die Bemessung des Entschädigungsumfanges ist zu ermitteln, welchen Rechtsverlust bzw. welche anderen Vermögensnachteile der Pächter erleidet.

4. Fazit

Die Rechte eines Pächters sind gemäß Art. 14 GG ebenso geschützt wie die Rechte eines Eigentümers.

Bis zu diesem Punkt ist kein Unterschied zwischen der gesetzlichen Anspruchslage eines Betreibers als Eigentümer oder als Pächter gegeben (vgl. Vortrag von Herrn Britting).

Im Unterschied zum Eigentümer nennt der Pächter seine Rechte allerdings nur zeitlich begrenzt sein eigen. Deshalb kann er nur für den entsprechenden Zeitraum eine Entschädigung verlangen.

II. Entschädigung des Pächters

1. Allgemeine Grundsätze

Hier ist sehr bemerkenswert, dass Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) aus den Jahren 1965, 1966 und 1971 (vgl. Anlage zum Vortrag von Herrn Britting) grundlegende Darstel-

lungen und umfassende Erläuterungen enthalten, die auch nach 40 Jahren keinerlei Bedeutung verloren haben. Am Beispiel des sogen. Schlachthofurteils (NJW 1966, 493 ff) hat der BGH entschieden, dass ein enteigneter Pächter grundsätzlich – ebenso wie der Eigentümer – nur den Substanzverlust entschädigt und keinen vollen Schadensersatz erhält. Insbesondere hat er keinen Anspruch auf einen anderen Pachtvertrag im Sinne von „alt für neu“ und ebenso wenig einen Anspruch auf Ersatz allen möglicherweise entgangenen Gewinns.

Allerdings soll der Betroffene einen vollen Wertausgleich erhalten.

Mit diesem Wertausgleich soll der Pächter in die Lage versetzt werden, sich eine gleichwertige, ertragreiche Gärtnerei als Ersatz zu verschaffen.

Wenn man auf einen funktionierenden Gärtnereibetrieb abstellt, wird deutlich, dass es bei der Bereitstellung der Mittel für einen Ersatz bzw. für die symbolische Beschaffung eines Ersatzpachtvertrages nicht allein darum gehen kann, einen anderen Vertrag zu unterzeichnen (Substanzschädigung).

Vielmehr müssen auch Folgeschäden (voller Wertausgleich), wie z. Bsp. notwendiger Abriss oder Verlegung selbst eingebrachter Gewächshäuser oder sehr hohe Vorbereitungskosten für eine nötige innere Erschließung der neuen Gärtnerei, wenn sie sich als unmittelbare Folge der Enteignung des Pachtrechtes ergeben, mit in die Entschädigungsberechnung einfließen.

2. Pachtrecht – Substanzschädigung (§ 95 Abs. 1 BauGB)

2.1 Zeitliche Komponente des Rechts

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat – im Band 95 seiner Entscheidungssammlung auf Seite 341 bzw. 348 – gesagt, dass nur ein Eingriff in die Substanz des Betriebes geschützt ist.

Der Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst allein die **gesicherten Rechtspositionen**. Gesicherte Rechtsposition bzw. Rechtssubstanz ist für den Pächter der Pachtvertrag. Die Rechte des Pächters sind an einen in der Vergangenheit wirksam geschlossenen Pachtvertrag gebunden. Der gesamte Gärtnereibetrieb ist am Standort für dessen Laufzeit gesichert.

Somit ist durch den Pächter zunächst der wirksame Pachtvertrag nachzuweisen.

Unterstellt, dass dieser vorliegt, spielt bei der Bestimmung der Entschädigung die **Vertragslaufzeit** die entscheidende Rolle.

Durch das BVerfG und den BGH ist festgelegt worden, dass der Schutz für alle Rechte am Gewerbebetrieb nicht über den Schutz für die wirtschaftlichen Grundlagen des Gewerbebetriebes hinausgehen kann (BVerfGE 58, 300/353; BGHZ 84, 223/227).

Das bedeutet für den Unternehmer als Pächter, dessen wirtschaftliche Basis der Pachtvertrag ist, dass die Pachtvertragslaufzeit alle Ansprüche zeitlich und damit zugleich auch in der Höhe begrenzt.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat festgelegt, dass Art. 14 GG nur „**Bestandsschutz und keinen Erwerbsschutz**“ für Gewerbebetriebe bietet (BGHZ 98, 341/351; 92, 34/46). D. h. Aussichten in Form von Verdienstmöglichkeiten oder Betriebserweiterungen werden grundgesetzlich nicht geschützt (BVerfG 68 193/222).

Das Pachtrecht entsteht mit Vertragsabschluss und endet zu einem ganz bestimmten, im Vertrag fixierten Zeitpunkt oder mittels Kündigung. Wenn ein solcher Zeitpunkt nicht konkret im Vertrag vorgegeben ist, ist auf den **nächstmöglichen Kündigungszeitpunkt** abzustellen. Sofern der Vertrag keine speziellen Kündigungsregelungen enthält, gelten die Vorschriften des BGB.

Unerheblich ist, ob die Kündigung durch den Eigentümer oder durch den Straßenbaulastträger als Gesamtübernehmer des Pachtobjektes ausgesprochen wird.

Der Gärtnereibesitzer hat sein Pachtrecht bis zum Ende des Vertragsverlaufs bzw. bis zur Wirksamkeit einer Kündigung inne, er verliert es an dem Tag, an dem er tatsächlich den Besitz aufgeben muss.

Hier sei unter Hinweis auf die Maxime „Bestandsschutz und nicht Erwerbsschutz“ (BGH) betont:

Die **tatsächliche Erwartung des Pächters**, das Pachtverhältnis werde lange, lange weiterlaufen, begründet keine Entschädigungsansprüche, BGHZ 83, 1, 6)

2.2 Finanzielle (Pachtzins-) Komponente des Rechts – Höhe der Entschädigung (Wie ist das Pachtrecht zu entschädigen?)

Gemäß § 95 Abs. 1 BauGB bemisst sich die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust nach dem **Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Gegenstandes der Enteignung**.

Gegenstand der Enteignung ist für den pachtenden Betriebsinhaber das Recht zum Besitz und zum Betrieb der Gärtnerei zu einem bestimmten vereinbarten Pachtzins bis zum Ende der Pachtvertragslaufzeit am gegenwärtigen Ort.

Durch den vorzeitigen Eingriff in den Pachtvertrag muss der Pächter auf Nutzungsrechte, die ihm (ggfs. über weitere Jahre) an diesem Ort **zum vereinbarten Preis bzw. Zins** gesichert waren, verzichten. Es besteht somit eine direkte Beziehung zwischen dem Pacht- (Nutzungs-) recht und dem Pachtzins.

Der enteignungsrechtliche Nachteil, in Form des Substanzverlustes ist für den Pächter nicht der Verlust von Einnahmen – dies kann allenfalls ein Folgeschaden aus der Enteignung des Pachtrechts sein -, sondern eine verschlechterte Lage im Hinblick auf den Pachtzins. Der Verkehrswert des Pachtrechts spiegelt sich im Pachtzins wieder, so dass für die **Höhe der Entschädigung die Höhe des Pachtzinses maßgeblich** ist.

2.2.1 Marktüblicher Pachtzins

Im Hinblick auf den vertraglich vereinbarten Pachtzins ist zunächst zu prüfen, ob dieser **„marktüblich“** ist. Wenn ja, ist dies die optimale Ausgangslage für den Pächter, einen neuen Vertrag mit gleichen Bedingungen zu schließen.

Er hält den Verkehrswert des Pachtrechts in Händen, weil er den Pachtzins durch die Vertragsstörung nicht zu zahlen braucht.

Mit diesem ersparten Zins kann er sich ein neues Objekt pachten.

Fazit

Er hat keinen Nachteil und somit keinen Entschädigungsanspruch.

2.2.2 Überhöhter Pachtzins

Ist der vereinbarte Pachtzins **überhöht**, hat der Pächter sogar vorzeitig die Möglichkeit, Kosten zu sparen, indem er nunmehr zu marktüblichen Konditionen pachten kann.

Fazit

Es entsteht kein Nachteil und somit auch kein Entschädigungsanspruch.

2.2.3 Überaus günstiger Pachtzins

Ist der vereinbarte Pachtzins **niedriger als das Marktniveau**, kann der Pächter am Markt kaum ein Objekt zu gleichen Konditionen finden. Vielmehr wird er einen höheren Zins zahlen müssen.

Fazit

Bei dieser Konstellation hat er einen entschädigungspflichtigen Nachteil erlitten. Für die noch verbleibende Laufzeit des Pachtvertrages hat der Straßenbaulastträger diesen Nachteil auszugleichen.

D. h., er hat die **Differenz zwischen dem ursprünglich niedrigeren Pachtpreis und dem marktüblichen Zins für das neue Pachtobjekt für die imaginäre Vertragslaufzeit am bisherigen Standort auszugleichen.**

3. Verlängerungszeiten

Besonderheiten ergeben sich dann, wenn für den Pächter Vertragsverlängerungsmöglichkeiten bestanden haben.

3.1. Wenn der Pächter ein **Vorzugspachtrecht** hat, nach welchem er im Falle einer Weiterverpachtung durch den Eigentümer, bevorzugt als Pächter zum Zuge gekommen wäre, ist zu prüfen, ob diese Vertragsverlängerung bereits wirksam zu Stande gekommen ist. Für den Fall, dass darüber noch keine Erklärungen abgegeben worden sind, gilt, dass das Kündigungsrecht zum nächstmöglichen Zeitpunkt ausgeübt werden kann. Auf diese Weise kann der Verlängerungspachtvertrag nicht entstehen.

Der Pächter hatte lediglich eine Verlängerungschance, die keine gesicherte Rechtsposition für ihn war, weil Bedingungen für ihr Entstehen noch nicht eingetreten waren – nämlich: Erklärung des Verpächters, definitiv weiter verpachten zu wollen.

3.2 Ein davon zu unterscheidender Sonderfall ist gegeben, wenn der Pächter bereits bei Vertragsschluss vom Verpächter eine **Option** auf Vertragsverlängerung eingeräumt bekommen hat, die durch einseitige Erklärung des Pächters ausgeübt werden kann. Sofern die Ausübung dieser Option nicht an einen Zeitpunkt in der Zukunft gebunden ist und insofern das Optionsrecht womöglich noch in seiner Entstehung als Rechtsposition gehindert ist, **verlängert sich der zu entschädigende Pachtzeitraum**.

Eine Kündigung ist ohne das Einverständnis des Pächters unmöglich. Es steht in seinem Belieben das Pachtobjekt länger zu nutzen. Insofern ist diese Form der **Option ein gesichertes Recht** des Pächters, dass gemäß Art. 14 GG geschützt und vom Straßenbaulastträger mit **zu entschädigen ist**.

Ergo: Das Ende des Pachtrechts verlagert sich auf einen späteren Zeitpunkt. Dies ist von Bedeutung für den u. U. erforderlichen Ersatz des Pachtzinsdifferenzbetrages – vgl. oben: Fazit Nr. 2.2.3

3.3 Die einfachste Konstellation ist die, dass der Eingriff des Straßenbaulastträgers mit dem Ende des Pachtvertrages zusammenfällt.

In diesem Fall ist das Recht zum Besitz und Betrieb von selbst vertragsbedingt untergegangen. Mangels bestehender Rechtsposition ist keine Entschädigung an den Pächter zu zahlen.

4. Andere Vermögensnachteile - § 96 Abs. 1 BauGB und § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

4.1 Art und Grenzen

Gemäß § 96 Abs. 1 BauGB gilt grundsätzlich, dass eine Entschädigung für andere durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile nur dann zu gewähren ist, wenn diese Nachteile noch nicht bei der Entschädigung des Rechtsverlustes – hier des Pachtrechtes – berücksichtigt sind.

Ausdrücklich benannt werden eine Entschädigung für **Nachteile in der Berufstätigkeit bzw. Erwerbstätigkeit** – Nr. 1 und für notwendige Aufwendungen für einen erforderlich werden- den **Umzug** – Nr. 3.

Dies aufgreifend, konkretisiert § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB speziell für die Rechte von Nebenberechtigten, also z. B. Pächtern, dass diese als Inhaber von persönlichen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, gesondert zu entschädigen sind. Somit fragt sich an dieser Stelle, welche zusätzlichen – nach BauGB „anderen“ Vermögensnachteile beim Pächter der Gärtnerei neben dem Verlust des Pachtrechtes regelmäßig eintreten bzw. eintreten können (Folgeschäden). In der Regel wird der Pächter dazu von sich aus Darlegungen machen.

An dieser Stelle ist beispielhaft noch einmal ausdrücklich auf ein Urteil des BGH aus dem Jahr 1971 zu verweisen – (Herr Britting hat es in seiner Anlage „Gärtnerei-Urteil“ genannt), welches auch am Beispiel einer Gärtnerei zu den „sonstigen Nachteilen“ neben der Enteignung ausführliche Erläuterungen enthält.

Zur **Obergrenze** ist zunächst festzuhalten, dass – wie **Herr Dr. Aust** es in seinem Werk (Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage, 2007) zur Verlegung von Gewerbebetrieben – Rdnr 370 ff – nennt: „es **nicht die Aufgabe der Enteignungsentschädigung sei, zur Vermögensvergrößerung beizutragen**“.

Der **BGH** hat (aaO.) formuliert,

Entschädigung ist „ nur bis zu dem Betrage des Aufwandes zu leisten, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das Enteignete zu nutzen.

Auf der Hand liegen alle Nachteile, die sich aus einem **vorzeitigen Umzug** ergeben.

Zunächst muss ein Umzug vorbereitet werden. Dazu gehören z. B. Maklerkosten und Reisekosten. Dann braucht der Betrieb für den neuen Standort Werbung, neues Briefpapier und neue Einrichtungsartikel. Ferner ist an Transportkosten für all die Pflanzen, evtl. auch für wiederaufbaufähige Gewächshäuser zu denken. Außerdem können am neuen Standort Kosten für die Installation von Wasserleitungen, für die Umzäunung des Grundstückes oder für die Herrichtung von Wegen als innerer Erschließung durch die Betriebsverlagerung verursacht sein. Auch eine Minderung des Firmenwertes kann in Betracht kommen. (Herr Britting hat dazu umfassende Ausführungen gemacht.)

Der wichtigste Unterschied bei der Entschädigung eines Eigentümers und eines Pächters ist, dass der **Pächter die erlittenen Nachteile nie vollständig ersetzt verlangen kann**.

4.2 Höhe – Zwischenzins

Das Recht zum Besitz und zur Nutzung ist dem Pächter immer auf Zeit verliehen.

Während die Verlegung für einen Eigentümer immer ein zusätzlich auftretender Umstand ist, ist sie für den Pächter mit Vertragsschluss vorprogrammiert. Er müsste mit Kündigung oder Ablauf des Pachtvertrages sowieso die Grundstücke und die Immobilien verlassen. Aus die-

sem Grund wird einem **Pächter** für **besondere Nachteile**, begründet durch die **Enteignung des Pachtrechts**, lediglich der sogen. **Zwischenzins** erstattet, (BGH, NJW 1972, 528 und BGHZ 123, 166, 171=NJW 1993, 3131, 3132; BGH, NVwZ 1999, 1022).

Basis dieser These ist die Annahme, dass ein vorausschauend wirtschaftender Pächter seinen Betrieb so organisiert, dass er nach Ablauf des Pachtvertrages in der Lage ist, einen notwendigen Umzug wirtschaftlich zu verkraften.

Den Ersatz des Zwischenzinses soll der Pächter für die **notwendigen Folgekosten** bekommen, die **unabdingbar und nicht kalkulierbar entstehen** und **deren Vorfinanzierung für die Anzahl der Jahre, die das Pachtrecht vorzeitig endet**, er unvorhersehbar leisten muss.

Als konkreter Schaden entsteht beim Pächter ein **Zinsnachteil**.

Dieser Zinsnachteil, der erzwungenermaßen, deutlich früher und für den Pächter nicht kalkulierbar, hohe finanzielle Aufwendungen fordert, welche das Unternehmen gut überstehen muss, soll entschädigt werden.

Ganz konkret gesagt, soll der **Barwert des Zinsverlustes** erstattet werden. Dabei kommt es nicht darauf an, welche Maßnahmen der Unternehmer für erforderlich hält. Vielmehr ist auf ein **sachliches, objektives Maß** abzustellen.

Der Unternehmer kann die Positionen in seine Rechnung einbeziehen, die auf jeden Betroffenen in gleicher Lage zukommen bzw. die für jeden Betroffenen in gleicher Lage erforderlich sind (billig und gerecht denkender Dritter).

4.3 **Zwischenzins bei fiktiver Verlegung**

Auch wenn keine Verlegung bzw. kein Wiederaufbau des Gewerbebetriebes erfolgt, kommt eine Entschädigung nach der Zwischenzinsberechnung in Betracht.

Der Pächter erfährt eine Einschränkung in seiner Berufstätigkeit bzw. Erwerbstätigkeit, die er nicht ersatzlos hinnehmen muss.

Der Pächter findet vielleicht kein geeignetes Ersatzgrundstück oder er möchte sich nicht mit neuen Krediten belasten oder er möchte aus Altersgründen keinen Neuanfang an einem anderen Standort mehr auf sich nehmen. Aus welchem Grund auch immer, für den Verlust seiner Erwerbstätigkeit hat der Pächter genauso wie der Eigentümer einen Anspruch auf Ersatz des Schadens.

Der seine Erwerbstätigkeit einstellende Pächter hat einen Anspruch auf Ersatz des Zwischenzinses für die Fiktivverlegung.

Es ist zu ermitteln, wie ein verständiger Gärtner, der seinen Betrieb verlegen wollte, sein Kapital sachgerecht einsetzen würde. Dafür muss die angenommene Verlegung so weit wie möglich in allen Einzelheiten konkretisiert werden.

Es ist Aufgabe der Straßenbauverwaltung, die tatsächlichen Umstände vor Ort in den Blick zu nehmen und zu prüfen, an welchem Standort eine Neugründung möglich wäre, welche Umzugsleistungen zu erbringen wären, wie das neue Areal herzurichten wäre, welche Zeitdauer eine komplette Verlegung in Anspruch nehmen würde und welche Einnahmeausfälle bis zur neuerlichen Bewirtschaftung zu überbrücken wären.

Alle Positionen, die bei einer realen Verlegung eine Rolle gespielt hätten, sind zu berücksichtigen. Hier ist gesunder Menschenverstand gefragt. Alle Faktoren sind mit einem mittleren Wert in die fiktive Schadensermittlung einzustellen.

Als nächstes ist es erforderlich **notwendige Abzüge zu prüfen**.

Womöglich kann der Gärtner seine Einnahmeausfälle minimieren, indem eine Weile als angestellter Gärtner arbeitet, oder die Umzugskosten können minimiert werden, indem Sonderverkäufe zu Einnahmen führen.

Beim Herrichten des neuen Standortes wird lediglich das Niveau des alten Standortes angestrebt. Vermögenszuwächse werden nicht gewährt, insbesondere kein „neu für alt“.

Es ist somit wichtig, laufend den **Vergleich „vorher – nachher“** präsent zu haben.

Nach Abzug dieser Positionen, ist die **Summe** aller gedachten Kosten zu bilden und von dieser Summe der **Zwischenzins** zu berechnen.

Basis dafür ist wieder die real verbleibende Pachtvertragslaufzeit.

Auch an dieser Stelle ist die Frage zu beantworten, **für wie viele Jahre diese erdachten Verlegungskosten hätten vorfinanziert werden müssen.**

4.4 Zeitwert

Nicht alle Bestandteile des Pachtobjekts sind Gegenstand des Pachtvertrages. Der Pächter hat möglicherweise **Einbauten** vorgenommen, die einen **eigenen Marktwert** haben. Oder der Pächter konnte davon ausgehen, dass der Eigentümer oder ein nachfolgender Dritter diese Einbauten zum Zeitwert übernommen hätte. Wenn diese Objekte beim Umzug nicht mitgenommen werden können, und der Eigentümer dafür keine Entschädigung erhalten hat, **ist dem Pächter der Zeitwert zu ersetzen.**

4.5 Volle Entschädigung für besondere Nachteile

Besondere Nachteile, die ihre Ursache nicht in der vorzeitigen Auflösung des Pachtverhältnisses haben, sind dem Pächter voll umfänglich zu entschädigen. Hier ist an **Räumungen zum besonders ungünstigen Zeitpunkt** zu denken.

In der Gärtnerei können Pflanzen nicht aufblühen oder auswachsen und somit nur unter Wert oder gar nicht abgegeben werden.

Oder es treten besondere Einnahmeausfälle ein, weil der Zeitraum zwischen Räumung und Wiedererlangung eines Mietobjektes bzw. Wiederaufnahme des Gewerbes ohne Verschulden des Pächters ungewöhnlich lange dauert.

Davon zu unterscheiden sind Gewinneinbußen in der Anlaufzeit am neuen Standort. **Nachteile, die bei jedem Umzug in Kauf zu nehmen wären, werden nicht voll umfänglich, sondern allein durch den Zwischenzins entschädigt.**

4.6 § 95 Abs.2 Nr. 3 BauGB Entschädigungshöhe – Vorteile abziehen

Selbstverständlich gelten auch für den enteigneten Pächter die allgemeinen Grundsätze über die Mitwirkungs- und Schadensminderungspflicht.

3. Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung

(Ulrike Mennig, Berlin)

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat im Jahr 2005 ein Forschungsprojekt mit dem Thema „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ an das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) vergeben.

1. Anlass und Durchführung des Forschungsprojekts

Ziel des Forschungsprojekts war die Überarbeitung der Normalherstellungskosten 2000 sowie weiterer für die Sachwertermittlung notwendiger Daten. Das Forschungsprojekt wurde fachlich von einem ehrenamtlich tätigen Expertenkreis begleitet, der sich aus Vertretern des Bundesministeriums der Finanzen, des Deutschen Städtetages, von Sachverständigenverbänden und von mit der Grundstückswertermittlung befassten Verbänden der Kredit- bzw. Versicherungswirtschaft zusammensetzte.

Auch wenn das Sachwertverfahren immer wieder in Kritik gerät, hat es doch zumindest bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, bei der für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt die Herstellungskosten wertbestimmend sind, nach wie vor eine große Bedeutung. Darüber hinaus gibt es weitere Anwendungsfälle wie z.B. im Zusammenhang mit der Umstellung der kommunalen Haushalte auf das Prinzip der Doppik (z.B. Neues kommunales Finanzmanagement in NRW).

Die Plausibilität der Ergebnisse des Sachwertverfahrens hängt insbesondere von den dem Verfahren zu Grunde gelegten Daten ab.

Diese Daten sollten mit dem Forschungsprojekt einer Überprüfung unterzogen und ggf. aktualisiert werden. Erkannte Schwachpunkte bzw. Fehler sollten dabei behoben werden.

Auch wenn jetzt einige wenige Stimmen laut werden, die behaupten, wir brauchen „nicht schon wieder“ neue Normalherstellungskosten, möge sich die Praxis an die Kritikpunkte erinnern, die nicht nur die Normalherstellungskosten betreffen, sondern das Sachwertverfahren insgesamt.

Anlass zur Kritik gaben u. a. folgende Sachverhalte:

- die Höhe der Werte der Normalherstellungskosten einiger Gebäudearten
- die Einordnung in die Baujahrsklassen
- die Praktikabilität der Tabellen zur Standardeinordnung
- in Teilbereichen keine eindeutigen Regelungen zur Berechnung der Brutto-Grundfläche
- keine eindeutigen Aussagen zur Berücksichtigung von besonders zu veranschlagenden Bauteilen
- tlw. umstrittenes und nicht nachvollziehbares Modell der Alterswertminderung

Das Forschungsprojekt sollte dementsprechend insbesondere folgende Sachverhalte einer Überprüfung und Aktualisierung unterziehen:

- Tabellenwerk Normalherstellungskosten 2000
 - Ergänzung und Konkretisierung von Gebäudetypen
 - Höhe der Werte, Baunebenkosten
 - Baujahrsklassen
 - Ausstattungsstandard
 - Korrekturfaktoren
- Besonders zu veranschlagende Bauteile
- Modernisierung
- Alterswertminderung
- Gesamt- und Restnutzungsdauer

Schwerpunkte des vorliegenden Endberichts sind:

- ein überarbeitetes Tabellenwerk der Normalherstellungskosten einschließlich Tabellen zur Standardeinordnung (Anlagen 1, 2, 3, 4)
- ein neues Modell zur Alterswertminderung für Wohngebäude (Anlagen 5; 7)
- Schadenswertminderungstabelle für Wohngebäude (Anlage 6)

2. Schwerpunkte des Endberichts

2.1 Das überarbeitete Tabellenwerk der Normalherstellungskosten

2.1.1 Grundlagen der Ermittlung

Bei den im Forschungsbericht ausgewiesenen und auch so benannten Kostenkennwerten handelt es sich um nichts anderes als um die Normalherstellungskosten (NHK) in € m² Brutto-Grundfläche (BGF), die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Aus ihnen sind die Herstellungskosten durch Vervielfachung mit den für das Wertermittlungsobjekt zutreffend berechneten m² BGF zu ermitteln.

Grundlage aller im Tabellenwerk des Endberichts dargestellten Daten ist die BKI Baukostendatenbank, die grundsätzlich Abrechnungspreise enthält. Die Normalherstellungskosten wurden in der Regel aus einer Vielzahl von zutreffenden Einzelwerten aus dieser Datenbank ermittelt.

Gerade im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser als typische Sachwertobjekte ist eine Ausweisung von sehr differenzierten Gebäudearten von Vorteil. Es ist verständlich, dass eine Datenbank kaum in der Lage ist, eine für die Ermittlung der NHK ausreichende Anzahl derart differenzierter Gebäudearten vorzuhalten. Um trotzdem hierfür realistische Werte zu ermitteln, wurden die in der Datenbank vorliegenden Gebäudearten so modifiziert, dass sie den vom Expertenkreis gewünschten differenzierten Gebäudearten entsprechen. Es wurde dabei darauf geachtet, dass es sich um realistische und funktions-tüchtige Grundrisse handelt. Für diese modifizierten Gebäudearten wurden jeweils Kosten-

dokumentationen entwickelt auf deren Grundlage die Ermittlung der Normalherstellungskosten erfolgte. Die in den Tabellen der NHK dargestellten Grundrisse und Schnitte sollen die Einordnung und Abgrenzung der Gebäudearten untereinander erleichtern.

Betrachtet man zunächst das Inhaltsverzeichnis des Tabellenwerks, fällt die im Vergleich zu den Normalherstellungskosten geänderte Nummerierung auf. Sie entspricht in den ersten beiden Zahlen dem Bauwerkszuordnungskatalog, der seinerzeit gemeinsam von den Hochbauverwaltungen des Bundes und der Länder entwickelt wurde. Die Zahlen hinter dem Punkt wurden für eine durchlaufende Nummerierung verwandt.

2.1.2 Gebäudearten

Es dürfte klar sein, dass auch der vorliegende Gebäudekatalog nicht abschließend sein kann. Gebäudearten, die hier nicht enthalten sind, müssen entweder im Gebäudemix bewertete werden oder es sollten Werte von Gebäuden angesetzt werden, die dem zu bewertenden Gebäude am nächsten kommen.

Wie auch bei den NHK 2000 enthält das Tabellenwerk des Endberichts u. a. umfangreiche und sehr detaillierte Normalherstellungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser.

Bei näherer Betrachtung ergeben sich gegenüber den NHK 2000 doch ein ganze Reihe von Unterschieden. So erfolgt bei einigen Gebäudearten nunmehr eine auf einer anderen Grundlage beruhende Ausweisung der Werte, die sich mehr an den praktischen Gegebenheiten orientiert so dass die wertrelevanten Merkmale der Gebäudearten besser wiedergegeben werden. So zum Beispiel:

- Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt statt einer Unterteilung nach Geschossen, die der Praxis besser entsprechenden Unterteilung der NHK nach vorhandenen Wohneinheiten.
- Bei Bürogebäuden werden Werte für unterschiedliche Bauweisen angegeben statt wie bisher für Gebäuden mit unterschiedlichen Geschosshöhen.
- Die Werte für Sporthallen werden für Ein- bzw. Dreifeldhallen, bzw. Sport- und Mehrzweckhallen angegeben.

In Folge der Überprüfung des Tabellenwerks der NHK 2000 sind auch einige Gebäudearten weggefallen. Es handelt sich hier zumeist um Gebäudearten, die nur einen Sammelbegriff für unterschiedliche Nutzungen darstellten und deren Werte nunmehr durch eine anderweitige Ausweisung besser erfasst werden, wie z. B. bei den Kaltlagern oder bei den Industriegebäuden und Werkstätten oder um Gebäudearten die eine sehr inhomogene Nutzung erfassen und somit keine eindeutigen Aussagen zu den Werten zulassen; wie Universitätsgebäude, die u.a. Bürogebäude, Labors und Turnhallen beinhalten können.

Es sind auch Gebäudearten dazugekommen wie Autohäuser, Museen, Theater.

Die Werte für die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurden ebenfalls überprüft und zwar von derselben Arbeitsgruppe, die diese Werte im Jahr 2001 erstmals ermittelt hatte. Die Arbeitsgruppe kam zu dem Ergebnis, am Gebäudeartenkatalog keine Änderungen vorzunehmen. Es hat sich gezeigt, dass die Werte der landwirtschaftlichen NHK im Wesentlichen auch weiterhin Gültigkeit besitzen. Änderungen ergaben sich vor allem durch Aufnahme von vier weiteren Positionen von Außenanlagen.

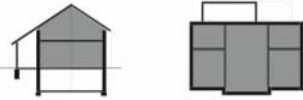
2.1.3 Einteilung der Gebäudearten in Standards

Dort, wo eine Einteilung der Normalherstellungskosten in mehrere Standards vorgenommen wurde, werden nunmehr grundsätzlich Werte in drei Standardkategorien ausgewiesen (weitere Ausführungen dazu unter Nr. 2.1.5). Das hat zur Folge, dass die Werte des hohen Standards nicht mehr mit den Werten des gehobenen Standards der NHK 2000 vergleichbar sind. Auf Seite 34 des Forschungsberichts wird sehr anschaulich dargestellt, welche Auswirkungen die konsequente Einteilung in drei Kategorien hat.

Die NHK 2000 führen z.B. für ein freistehende Einfamilienhäuser Werte für vier Standards auf. Die BKI- Werte liegen in allen drei Standards nunmehr grundsätzlich über den Werten der NHK 2000, das ist auch verständlich, da die im Wesentlichen gleiche Kostenspanne bei der Tabellenwerke für diese Gebäudeart nunmehr auf eine Standardkategorie weniger aufgeteilt wurde.

2.1.4 Daten der einzelnen Tabellen der Normalherstellungskosten

Tabelle 1

61.27 Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, DG ausgebaut, einfacher Standard												€/m ² BGF	
Baujahre:	...1925	1925-1945		1946-1959		1960-1969		1970-1984		1985-2004		2005	
300 Bauwerk – Baukonstruktion	390	390	415	415	435	440	455	460	500	500	540	545	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	65	65	70	70	70	75	75	75	80	85	90	90	
300+400 Bauwerk	455	455	485	485	505	515	530	535	580	585	630	635	
Merkmale der Stichprobe:									Nebenkosten (in % an Bauwerk) von 0 bis 15 18 22 Gesamtnutzungsdauer: 60-100 Jahre Standardeinordnung siehe Anlage 2				
mittlere Geschosshöhe	2,83m												
Geschoszahl	1 UG, 2 OG												
Wohnfläche / BGF	0,42												
BGF / Nutzereinheit	2,4m ² /WFL												

Betrachtet man die Tabellen der neuen Normalherstellungskosten fällt auf, dass im Vergleich zu den NHK 2000 eine Reihe weiterer Daten bzw. Aussagen in den einzelnen Tabellen enthalten sind.

Differenzierung der NHK nach den Kostengruppen 300 und 400

Eine sehr auffällige Änderung gegenüber den NHK 2000 ist die Differenzierung der NHK in die Kostengruppe 300 (Baukonstruktion) und die Kostengruppe 400 (Technische Anlagen) der DIN 276. Damit ist es möglich, die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts besser zu berücksichtigen, so kann die Baukonstruktion eines Gebäudes durchaus einem anderen Standard zugeordnet werden als die technischen Anlagen. Hinzuweisen wäre noch auf die Tatsache, dass das Kostenverhältnis zwischen der Kostengruppe 300 und 400 in allen Baujahrsklassen dem einer neuzeitlichen Bauweise entspricht.

Baujahrsklassen

Innerhalb des Expertenkreises wurde über einen Verzicht der Gebäudebaujahrsklassen diskutiert. Im Rahmen des derzeit etablierten Sachwertverfahrens spielen jedoch die Baujahrsklassen eine wichtige Rolle, nicht zuletzt sind in der Regel auch die derzeit von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren auf dieser Grundlage ermittelt. Somit erschien eine sofortige Abschaffung der Baujahrsklassen nicht sinnvoll.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei den aufgeführten Normalherstellungskosten um die Kosten, die unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Die Tabellenwerte für die Baujahrsklassen sollen wie auch bisher die geringere Wertigkeit älterer Ausführungsstandards gegenüber den derzeitigen Ausführungsstandards berücksichtigen.

Die BKI-Datenbank verfügt über keine Daten von Objekten weiter zurückreichender Baujahre. Um trotzdem Daten für die Baujahrsklassen aufführen zu können, wurden die Abweichungen der Werte der einzelnen Baujahrsklassen der NHK 2000 analysiert und auf dieser Grundlage die von BKI ermittelten aktuellen Normalherstellungskosten gemindert.

Merkmale der Stichprobe

Die in den Tabellen der NHK aufgeführten Merkmale der Stichprobe (u. a. mittlere Geschosshöhe, Wohnfläche/ BGF) dienen der näheren Beschreibung des Gültigkeitsrahmens der dazugehörigen Tabellenwerte. Es handelt sich um direkt aus der Stichprobe abgeleitete nicht gerundete Werte. Wesentliche Abweichungen von diesen Merkmalen müssen bei der Wertermittlung berücksichtigt werden.

Kostenstand, Mehrwertsteuer

Das Statistische Bundesamt wird noch in diesem Jahr einen Baupreisindex mit dem neuen Basisjahr 2005 herausgeben. Um die Anwendung der Normalherstellungskosten zu vereinfachen, wurde der Kostenstand 2005 zu Grunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten enthalten die Mehrwertsteuer. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Mehrwertsteuer bereits mit dem Baupreisindex berücksichtigt wird.

Piktogramme

Die bereits weiter oben beschriebenen synthetisch ermittelten Gebäudearten sind auch dadurch erkenntlich, dass in den Tabellen Piktogramme enthalten sind, die Schemagrundrisse und Schemaschnitte darstellen. Sie sollen eine schnelle visuelle Einordnung und die Abgrenzung zu den empirischen Gebäudearten erleichtern.

Nebenkosten

Die in den Tabellen der NHK genannten Prozentsätze decken nur einen Teil der entsprechenden Kostengruppe der DIN 276 ab. Es handelt sich hier um Nebenkosten, bei denen davon ausgegangen wird, dass sie im Regelfall immer bei einer Bauplanung und -durchführung anfallen. Es sind dies die Kostengruppe 730 Architekten- und Ingenieurleistungen und die Kostengruppe 771 Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen.

Die Angabe der Baunebenkosten erfolgt als Spanne sowie als Mittelwert.

Gesamtnutzungsdauer und Standardeinordnung

Die Angaben zur Gesamtnutzungsdauer wurden im Wesentlichen aus den NHK 2000 übernommen.

Die Tabellen enthalten weiterhin den Hinweis auf die Tabellen der Anlage 2 des Forschungsberichts die Hilfestellungen zur Standardeinordnung anbieten (siehe auch Ausführungen zur Standardeinordnung Nr. 2.1.5)

2.1.5 Vorgehensweise zur Einordnung in den Standard

Bei den NHK 2000 wird von Ausstattungsstandards gesprochen, gemeint sind hier die Bauelemente des Ausbaus. Kosten- und damit auch wertrelevant sind aber auch anderen Bauelemente wie z.B. aus dem Bereich der Konstruktion. Diese entziehen sich bei der Ortsbesichtigung in der Regel einer sachverständigen Einschätzung. Untersuchungen von BKI haben ergeben, dass sich die Kosten der Konstruktion analog zu den Kosten der Ausstattung entwickeln. Das bedeutet, dass aus dem Standard der Ausstattung in aller Regel auch Rückschlüsse auf die nicht sichtbaren Bauteile vorgenommen werden können.

Zur Einordnung der Bewertungsobjekte in einen entsprechenden Standard werden von BKI zwei Tabellen zur Verfügung gestellt.

Die Tabellen der Anlage 2 des Endberichts geben eine Hilfestellung für die Einordnung in den Standard. Dabei ist zu jeder Kostengruppe der Standard sachverständig einzuschätzen. Ausführungsbeispiele für die einzelnen Standards (die jedoch nicht abschließend sind) enthalten die Tabellen der Anlage 3. Hier sind selbst im einfachen Standard nur Merkmale enthalten, die gegenwärtig üblich sind, Objekte mit älteren Ausführungsstandards sind in den einfachen Standard einzuordnen. Die nicht mehr zeitgemäße Ausstattung ist dann zusätzlich durch Abschläge zu berücksichtigen.

Die Tabellen zur Standardeinordnung bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (Anlage 4 des Endberichts) enthält für jede Gebäudeart Ausführungsbeispiele für den einfachen, mittleren und hohen Standard.

2.1.6 Korrekturfaktoren

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser werden zu den NHK 2000 Korrekturfaktoren für die Grundrissart und die Wohnungsgröße angegeben. Untersuchungen des BKI ergaben jedoch keine Abhängigkeit der Werte von den genannten Eigenschaften. Eine Ausweisung von derartigen Korrekturfaktoren erfolgt also nicht mehr.

Auch der Hinweis einer generellen Anpassung der NHK 2000 an regionale bzw. örtliche Verhältnisse wurde hier nicht mehr aufgenommen. Von verschiedenen Stellen werden derartige Korrekturfaktoren herausgegeben. Inwieweit sie tatsächlich zur Anpassung an die regionalen bzw. örtlichen Verhältnisse geeignet sind, ist teilweise sehr umstritten. Letztlich ist entscheidend, auf welcher Grundlage der Marktanpassungsfaktor ermittelt wurde. Der Marktanpassungsfaktor ist grundsätzlich auch geeignet, derartige Einflüsse mit abzubilden.

2.1.7 Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Normalherstellungskosten liegen durchweg auf der Grundlage Euro/ m² BGF vor.

Für die vorliegenden Normalherstellungskosten sind bezüglich der Berechnung der BGF die Regelungen der DIN 277-1:2005-02 anzuwenden. Hier wird wie auch bisher in die Bereiche a-c unterschieden.

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich c: nicht überdeckt

Im Unterschied zur BGF-Ermittlung nach der DIN 277 sind die Normalherstellungskosten von BKI nur auf der Grundlage der Flächen des Bereichs a ermittelt worden. Das bedeutet, dass bei der Wertermittlung die BGF nur für die **Flächen des Bereichs a** zu ermitteln und anzusetzen ist. Die Kosten der Flächen, die dem Bereich b und c zuzuordnen sind, sind im, für die jeweilige Gebäudeart, üblichem Umfang bereits in den Normalherstellungskosten enthalten. Das gilt auch insgesamt für die so genannten besonders zu veranschlagenden Bauteile, die im üblichen Umfang in den Normalherstellungskosten enthalten und somit nicht extra zu berücksichtigen sind.

Wie auch bisher gilt, dass z.B. Terrassen die weder überdeckt noch allseitig umschlossen sind, nicht der BGF zuzurechnen und somit ggf. als Außenanlage zusätzlich zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich handelt es sich bei den Gebäuden mit nicht ausgebautem Dachgeschoss um Gebäude die ein noch nicht ausgebaut aber ausbaubares Dachgeschoss haben.

Nach der DIN 277 sind nicht ausgebaute Dachgeschosse dann der BGF zuzurechnen wenn sie nutzbar sind, wobei nicht eindeutig geregelt ist, wann das der Fall ist. In diesem Zusammenhang hat BKI einige weiterführende Hinweise gegeben (vergleiche Anlage 8 des Endberichts). Nicht ausgebaute Dachgeschosse sind bei der Berechnung der BGF auch dann zu berücksichtigen, wenn sie begehbar sind und die lichte Höhe mehr als 1,25 m beträgt. Nutzbar ist ein Dachgeschoss auch dann wenn es lediglich zum Abstellen von Gegenständen geeignet ist.

2.2 Das neue Alterswertminderungsmodell

Im Rahmen der Wertermittlung sind die bisher angewandten Modelle zur Alterswertminderung in einem engen Zusammenhang mit den Baujahrsklassen, der Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer und der Berücksichtigung von ggf. erfolgten Modernisierungsmaßnahmen zu sehen. Inwieweit diese Aspekte bei dem von BKI entwickelten Alterswertminderungsmodell Berücksichtigung finden, sollen die folgenden Ausführungen zeigen. Das von BKI entwickelte Modell zur Alterswertminderung wurde zunächst nur für den Wohnungsbau entwickelt (Anlagen 5, 7 des Endberichts).

2.2.1 Grundlagen des Modells

Die Grundannahme des neuen Modells besteht darin, dass die Lebensdauer einzelner Bauteile und damit deren Erneuerungszyklen einen Einfluss auf den Sachwert des Gebäudes haben. BKI hat für die einzelnen Bauteile durchschnittliche Lebensdauern zu Grunde gelegt und ist von einem gleichmäßigen Wertverlust im Laufe der Lebensdauer dieser Bauteile ausgegangen. Beispielhaft und stark vereinfacht zeigt Tabelle 2 die grundsätzliche Vorgehensweise.

Tabelle 2

Bezeichnung	durchschnittliche Lebensdauer	Anteil (%) an den Neubaukosten bei Gebäudealter ...				
		0 Jahre	20 Jahre	40 Jahre	60 Jahre	80 Jahre
Deckenkonstruktion	80 Jahre	8,45	6,34	4,23	2,11	0
Dachfenster, Dachöffnungen	25 Jahre	0,73	0,15	0		
⋮						

Die Summe der Anteilswerte der einzelnen Bauteile (Spaltensumme) entspricht dem Anteil an den Neubaukosten bei einem bestimmten Gebäudealter und bildet den Sachwert (Restwert) des Gebäudes. Dabei ist das tatsächliche Gebäudealter zu Grunde zu legen.

Von diesem beschriebenen Grundmodell ausgehend hat BKI mit verschiedenen Annahmen ein Alterswertminderungsmodell entwickelt.

Zunächst einmal wurden die Bauteile definiert, die auch tatsächlich erneuerbar sind, was auf viele Bauteile der Innenausstattung zutrifft. Demgegenüber wurde z.B. die Tragkonstruktion als nicht erneuerbar eingestuft. Diese Unterscheidung führt letztlich dazu, dass die als nicht erneuerbar eingestuften Bauteile zum Ende ihrer Lebensdauer keinen Wert mehr haben. Welchen Einfluss das im Einzelnen auf den Wert des Gebäudes bei einem bestimmten Alter hat, ist von der Gesamtlebensdauer des einzelnen Bauteils abhängig.

BKI ist davon ausgegangen, dass viele der als erneuerbar eingestuften Bauteile nicht bis zum Ende ihrer Lebensdauer genutzt sondern schon bereits vorher ausgetauscht werden.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen wurden Festlegungen für einen schlechten, mittleren und guten Gebäudezustand getroffen. Dabei bedeutet ein schlechter Gebäudezustand, dass die Instandhaltung erst nach Ablauf der Lebensdauer des Bauteils geschieht. Ein mittlerer Gebäudezustand ergibt sich, wenn bereits nach 75% der Lebensdauer des Gebäudeteils eine Instandhaltung erfolgt. Ein guter Gebäudezustand ist bei einer Instandhaltung gegeben, die bereits nach 50% der Lebensdauer eines Gebäudeteils erfolgt.

Aus diesen Grundannahmen hat BKI die Tabellen der Anlage 5 des Endberichts entwickelt.

2.2.2 Anwendung des Modells

BKI geht davon aus, dass eine Instandhaltung in den meisten Fällen eine **Modernisierung** enthält, das heißt, eine Erneuerung von Bauteilen erfolgt in der Regel auf der Grundlage des zum Zeitpunkt der Erneuerung gültigen Ausstattungsstandards bzw. Stands der Technik, der Ersatz von identischen Bauteilen dürfte die Ausnahme sein.

Somit ist anders als bisher eine Modernisierung im hier beschriebenen Modell nicht zu berücksichtigen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich für werterhöhende Besonderheiten, die bisher im Modell nicht berücksichtigt wurden, z.B. Hinzufügen einer Photovoltaikanlage.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen können neben dem beschriebenen Modellannahmen (schlechter, mittlerer, guter Gebäudezustand; vgl. Nr. 2.2.1) auch durch Einstufung in einen höheren Standard berücksichtigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der Sachverständige durch in Augenscheinnahme des Bewertungsobjekts den Gebäudezustand einschätzt. Für die Anwendung des Modells ist es wichtig vom **tatsächlichen Alter** des Gebäudes auszugehen. Mit diesen beiden Parametern (Gebäudealter, Gebäudezustand) und der Gesamtnutzungsdauer bestimmt man aus der Tabelle der Anlage 5 des Endberichts den Restwert des Gebäudes (in v. H. der Herstellungskosten).

Dabei sind die Herstellungskosten auf der Grundlage der aktuellen Werte also der Werte der Spalte „2005“ ggf. angepasst mit dem Baupreisindex zu ermitteln. Das hier beschriebene Modell einer Alterswertminderung für Wohngebäude kommt **ohne die Baujahrsklassen** aus.

Im Unterschied zu den Tabellen zur Berechnung der Wertminderung wegen Alters (Anlage 8 der WERTR 2006), wo die Wertminderung abzulesen ist, sind in den Tabellen der Anlagen 5 und 7 des Endberichts die Restwerte tabelliert.

Die Tabellen der Anlage 5 des Endberichts enden bei einem Gebäudealter von 100 Jahren. Es gibt jedoch eine ganze Reihe von Gebäude, die älter als 100 Jahre und dennoch in einem guten Zustand sind und dementsprechend genutzt werden. Für derartige Fälle hat BKI durch Extrapolation die Tabelle der Anlage 7 des Endberichts entwickelt.

Für die Anwendung der Tabelle kommt es in erster Linie auf den vorgefundenen Gebäudezustand und die vom Gutachter eingeschätzte Restnutzungsdauer an. Die Auswahl der zutreffenden Spalte (VEB¹ 100, 80, 75, 60, 50, 40) erfolgt entsprechend dem Gebäudezustand. Der Endwert der Spalte (VEB 100, ...) markiert die verlängerte Gesamtnutzungsdauer die aus der linken Spalte (Alter) ermittelt wird. Von diesem so gefundenen Wert ist die vom Sachverständigen eingeschätzte Restnutzungsdauer abzuziehen. Mit diesem Wert geht man dann wiederum in die zutreffende Spalte (VEB 100 – VEB 40) und ermittelt den Restwert des Gebäudes (siehe Beispiele Tabelle 3).

Tabelle 3

Anlage 7: Restwerte von Wohngebäuden ...			
Alter (verlängerte Gesamtnutzungsdauer)	VEB 100 schlecht (schlechter Gebäudezustand)	VEB 80 (schlechter bis mittlerer Gebäudezustand)	VEB 75 mittel (mittlerer Gebäudezustand)
<u>109</u>	6	25	33
111	1	23	31
112	0	21	30
120	0	9	21
<u>124</u>	0	<u>2</u>	15
132	0	0	1

Beispiel 1:

Wohnhaus; tatsächliches Alter 130 Jahre, vorgefundener Gebäudezustand mittel, Restnutzungsdauer 20 Jahre

Tabelle Anlage 7 des Endberichts:

- Schritt 1: Heraussuchen der richtigen Spalte entsprechend dem eingeschätzten Gebäudezustand: **VEB 75, mittlerer Gebäudezustand**
- Schritt 2: Ablesen der verlängerten Gesamtnutzungsdauer = Endwert der Spalte bei **132 Jahre**
- Schritt 3: Ermittlung des um die Restnutzungsdauer verminderten Werts = **112 Jahren** (132 Jahre – 20 Jahre Restnutzungsdauer)
- Schritt 4: Ablesen des **Restwerts von 30%** bei einem Alter von 112 Jahren und einem mittleren Gebäudezustand

¹ VEB=Verbrauch der erneuerungsfähigen Bauteile vor Erneuerung in % bezogen auf deren Lebensdauer

Beispiel 2:

Wohnhaus; tatsächliches Alter 200 Jahre; vorgefundener Gebäudezustand schlecht bis mittel; Restnutzungsdauer 15 Jahre

Tabelle Anlage 7 des Endberichts:

- Schritt 1: Heraussuchen der richtigen Spalte entsprechend dem eingeschätzte Gebäudezustand: VEB 80
- Schritt 2: Ablesen der verlängerten Gesamtnutzungsdauer = Endwert der Spalte bei 124 Jahre
- Schritt 3: Ermittlung des um die Restnutzungsdauer verminderten Werts = 109 Jahren (124 Jahre – 15 Jahre Restnutzungsdauer)
- Schritt 4: Ablesen des Restwerts von 25 % bei einem Alter von 109 Jahren und einem schlechten bis mittleren Gebäudezustand (VEB 80)

2.3 Schadenswertminderungstabellen für Wohngebäude

Die Anlage 6 des Endberichts enthält durchschnittliche Kostenanteile der erneuerbaren Bauteile an den Normalherstellungskosten in % und zwar für die Standards einfach, mittel, gehoben. Mit diesen Tabellen ist eine überschlägige Ermittlung insbesondere von Bauschäden möglich. Dazu ist der schadhafte Anteil am Bauteil zu ermitteln und mit den angegebenen prozentualen Kostenanteilen des Bauteils insgesamt zu multiplizieren. Die Methode ist nicht neu und soll hier auch nicht weiter behandelt werden. Die so ermittelte Wertminderung ist jedoch nur insoweit anzusetzen, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie berücksichtigt.

3. Zusammenfassung

Die vorangegangenen Ausführungen haben sich mit den wichtigsten Themen des Endberichts zum Forschungsvorhaben „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“ beschäftigt.

Die Fachwelt ist nunmehr aufgerufen, die Ergebnisse des Forschungsprojekts in der Praxis anzuwenden und zu testen.

Dabei sind zunächst zwei Wege möglich:

3.1 „Herkömmliches“ Sachwertverfahren

Am Verfahrensablauf ändert sich nichts. Es werden allerdings die vom BKI ermittelten Normalherstellungskosten zu Grunde gelegt. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Tabellen der Anlage 2 des Endberichts (Arbeitsblatt zur Standardeinordnung) und der Anlage 3 (Beispiele von Ausführungen zu Grobelementen) zu verwenden.

Unterschiede zum bisherigen Verfahren ergeben sich bei der Berechnung der BGF, wo nur noch die Flächen des Bereichs a zu ermitteln und anzusetzen sind. In diesem Zusammenhang sind auch die Hinweise bezüglich der Anrechnung der Flächen von nichtausgebauten Dachgeschossen bei der BGF zu berücksichtigen (vgl. Nr. 2.1.7). Die bisher besonders zu veranschlagenden Bauteile sind im üblichen Umfang bereits in den Normalherstellungskosten enthalten und nicht zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Bezüglich der Einordnung in die Baujahrsklassen, der Ermittlung der Gesamt- und Restnutzungsdauer, beim Ansatz der Alterswertminderung, bei der Berücksichtigung einer ggf. erfolgten Modernisierung bzw. von Baumängeln und Bauschäden ändert sich nichts. Inwieweit die auf der Grundlage der NHK 2000 ermittelten Marktanpassungsfaktoren auch weiter passen, ist zu prüfen.

3.2 Sachwertverfahren unter Anwendung des Alterswertminderungsmodells des BKI

Die Herstellungskosten werden auf der Grundlage der vom BKI ermittelten Normalherstellungskosten unter Verwendung der Anlagen 2 und 3 des Endberichts ermittelt.

Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist stets vom Wert der rechten Spalte („2005“) der Normalherstellungskosten auszugehen. Die Baujahrsklassen werden hier nicht berücksichtigt. Eine erfolgte Modernisierung ist im Modell bereits enthalten und kann durch die Einschätzung des Gebäudezustands bzw. durch die Einordnung in den Standard berücksichtigt werden. Nur wenn es sich um werterhöhende Besonderheiten handelt, sind diese ggf. zusätzlich zu berücksichtigen (vgl. Nr. 2.2.2).

Bei der Ermittlung der BGF gelten die Hinweise unter Nr. 3.1.

Zur Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ist der Restwert aus Anlage 5 des Endberichts auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer, dem eingeschätzten Gebäudezustand und dem **tatsächlichen Alter** zu entnehmen. Bei Gebäuden die älter als 100 Jahre sind, ist die Tabelle der Anlage 7 des Endberichts anzuwenden (vgl. Nr. 2.2.2).

Baumängel und Bauschäden sind wie bisher als individuelle Besonderheiten zu berücksichtigen.

Inwieweit das geänderte Verfahren den Marktanpassungsfaktor beeinflusst, ist zu prüfen.

4. Ausblick

Der Forschungsbericht ist im Internet unter der Adresse www.bmvbs.de veröffentlicht und enthält noch eine Reihe weiterführender Informationen.

Bevor die Ergebnisse des Forschungsberichts in die Wertermittlungsrichtlinien integriert werden, soll eine Testphase vorangestellt werden, in der alle Anwender aufgerufen sind, über ihre Erfahrungen zu berichten und ggf. Verbesserungsvorschläge aufzuzeigen. Hierfür ist ein Zeitraum von ca. einem Jahr (bis Mai 2009) vorgesehen.

Erfahrungsberichte und Verbesserungsvorschläge können an die folgende Adresse unter dem Betreff: "Testphase SWV" gesandt werden: ref-sw11@bmvbs.bund.de

4. Enteignung / Inhaltsbestimmung

(Dr. Manfred Aust, Köln)

1. Einführung

Bis zum sog. Nassauskiesungsbeschluss des Bundesverfassungsgerichts – er erging am 15.07.1981 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens nach Art. 100 Abs. 1 GG (BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745) - gingen Rechtsprechung und Literatur im Allgemeinen vom „weiten Enteignungsbegriff“ aus. Entschädigung wurde zuerkannt nicht nur bei Wegnahme eines durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Rechts, sondern auch bei starker Beschränkung oder Belastung eines solchen Rechts, wenn darin eine Überschreitung der Sozialpflichtigkeit gesehen werden konnte.

1978 hatte der BGH einen Fall zu entscheiden, in dem der Kläger für eine ihm untersagte weitere Nassauskiesung Entschädigung verlangte. Der Kläger hatte die Nassauskiesung seit Jahrzehnten betrieben, und nun war ihm die für die Weiterführung des Betriebes nach dem WHG erforderliche Erlaubnis zur Benutzung des Grundwassers versagt worden. Die Vorinstanzen hatten die Entschädigung zugesprochen. Das OLG hatte seine Entscheidung damit begründet, dass die Überschreitung der Sozialpflichtigkeit einen Entschädigungsanspruch auslöse. Der BGH hatte Bedenken, nachdem er zuvor in ähnlichen Fällen den Klagen stattgegeben hatte, und legte die Sache dem Bundesverfassungsgericht vor.

Geprüft werden sollte, ob die Bestimmungen des WHG zur Erlaubnis und Bewilligung einer Benutzung des Grundwassers mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vereinbar sind, soweit sie den Inhalt des Grundeigentums im Verhältnis zum Grundwasser regeln. Im Klartext heißt das: Das BVerfG sollte klären, ob § 905 BGB den Grundeigentümer berechtigt, nach Belieben auf das Grundwasser in seinem Grundstück einzuwirken, oder ob er dazu eine Erlaubnis nach dem WHG braucht, die sich als Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG erweist und deren Verweigerung entschädigungslos hingenommen werden muss.

Das Bundesverfassungsgericht nahm den Fall zum Anlass, in dem oben angeführten „Nassauskiesungsbeschluss“ klarzustellen, in welcher Weise der Gesetzgeber im Rahmen des Art. 14 GG eigentumsrechtlich bedeutsame Vorschriften erlassen kann.

Das Gericht nennt an erster Stelle die Aufgabe des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums und anderer Eigentumsrechte zu bestimmen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2). Das ist nötig, damit das Eigentum als Rechtsgut im Rechtsleben allgemeinverträglich genutzt werden kann. Weiterhin – so fährt der Beschluss fort – gebe der Art. 14 im Abs. 3 Satz 2 dem Gesetzgeber die Möglichkeit, durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes Eigentum und Eigentumsrechte seinem Rechtsträger zu entziehen. Das sind die Legalenteignung und die Enteignung durch behördlichen Vollzugsakt, die sog. Administrativenteignung.

Damit sind wir beim Thema. Enteignung und Inhaltsbestimmung sind eigenständige Rechtsgebilde, die das GG deutlich gegeneinander abgrenzt. Aufgabe des Vortrages ist es, die Unterschiede aufzuzeigen.

2. Enteignung, Inhaltsbestimmung (Unterschiede)

Enteignung gemäß Art. 14 Abs. 3 GG ist (nur noch) der staatliche Zugriff auf Rechte des einzelnen durch einen rechtmäßigen, gezielten Rechtsakt, der dem Betroffenen zum Wohle der Allgemeinheit dessen Recht gegen angemessene Entschädigung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben ganz oder teilweise entzieht.

Enteignung ist also Rechtsentzug

Inhalt und Schranken des Eigentums hingegen werden nicht durch einen Rechtsakt bestimmt, sondern durch ein Gesetz. Losgelöst vom Einzelfall legt es Rechte und Pflichten des Rechtsträgers fest. Anders als die Enteignung entzieht die Inhaltsbestimmung das Recht nicht. Sie regelt allein die Art und Weise seiner Nutzung; sie sagt, wie weit die geschützte Rechtsstellung des Rechtsträgers noch reicht. Den Sacheigentümer z. B. schränkt sie in seinen Befugnissen aus § 903 BGB ein.

Inhaltsbestimmung ist also Rechtsbeschränkung

Die eigentliche Rechtsgrundlage einer Inhaltsbestimmung ist Art. 14 Abs. 2 GG. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hingegen ist der Auftrag an den Gesetzgeber, Abs. 2 zum Wohle der Allgemeinheit umsetzen. **Dementsprechend ist eine Inhaltsbestimmung anders als die Enteignung grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen.**

Beim Erlass einer Inhaltsbestimmung ist der Gesetzgeber nicht frei. Er muss die Grundrechte des Bürgers achten. Das gilt insbesondere für Art. 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 GG. Die Belange des Eigentümers und der Allgemeinheit sind abzuwägen, auszugleichen und in ein angemessenes Verhältnis zu bringen. Maß und Umfang der vorgesehenen Bindung hängen von der gesellschaftlichen Bedeutung und Wichtigkeit des einzelnen Eigentums ab. Eigentumsbindungen müssen stets verhältnismäßig sein und den Gleichheitssatz als allgemeinen rechtsstaatlichen Grundsatz berücksichtigen. Vor allem darf der Kernbereich des Eigentums nicht ausgehöhlt werden. Die Privatnützigkeit, also die Möglichkeit, das Eigentum noch wirtschaftlich zu nutzen, und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis müssen erhalten bleiben.

Verstöße gegen diese Grundsätze machen die Inhaltsbestimmung unwirksam, und eine solche verfassungswidrige Bestimmung kann nicht in eine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG umgedeutet werden.

Inhaltsbestimmung und Enteignung sind eigenständige Rechtsgebilde. So überrascht nicht, dass der „weite Enteignungsbegriff“ aufgrund der Klarstellungen im Nassauskiesungsbeschluss schnell aufgegeben wurde. Der Richter darf eine Entschädigung nur zusprechen, wenn das Gesetz sie vorsieht. Es ist nicht seine Aufgabe, rechtsschöpferisch vermeintliche Härten, Unbilligkeiten und Ungerechtigkeiten auszugleichen. **Wer von einem Unrecht betroffen ist, muss das Verwaltungsgericht anrufen und dort sein Recht suchen. Eine Entschädigungsklage ist ihm verwehrt.**

Inhaltsbestimmungen finden sich sowohl im bürgerlichen Recht als auch in öffentlich-rechtlichen Gesetzen. Beide wirken bei der Bestimmung der verfassungsrechtlichen Rechtsstellung des Eigentümers gleichrangig zusammen. Inhaltsbestimmungen im bürgerlichen Recht sind z. B. die §§ 906 und 910 BGB (Zuführung unwägbarer Stoffe, Überhang). Rechtsbeschränkungen im öffentlichen Recht sind sogar sehr zahlreich. Natur- und Denkmalschutz

stehen wohl an erster Stelle. Aber auch im Fernstraßengesetz gibt es sie, z. B.: die Baubeschränkungen des § 9 und die Schutzmaßnahmen des § 11.

Schließlich noch eine Anmerkung zum Streitstoff des Nassauskiesungsbeschlusses: Nach Ansicht des Verfassungsgerichts ist das Grundwasser kein Bestandteil des Grundstücks, in dessen Erdkörper es sich befindet. Der Eigentümer darf darauf entgegen § 905 BGB nicht ohne Erlaubnis einwirken. Das WHG hat das Grundwasser im Einklang mit dem Grundgesetz einer vom Grundeigentum getrennten öffentlich-rechtlichen Benutzungsordnung unterstellt. Die Klage auf Zahlung einer Entschädigung wurde darum abgewiesen.

3. Ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung

Damit eine Inhaltsbestimmung nicht verfassungswidrig ist, muss der Gesetzgeber auch den Fall bedenken, in dem die Beschränkung den Rechtsträger unverhältnismäßig und im Verhältnis zu anderen ungleich belastet. Eine Inhaltsbestimmung ist nur dann entschädigungslos hinzunehmen, wenn sie sich im Rahmen der Pflichtigkeit des Art. 14 Abs. 2 GG hält. **Für den Fall einer wesentlichen, übermäßigen oder unzumutbaren Belastung bedarf die Inhaltsbestimmung einer Ausgleichsregelung.**

Eine Ausgleichsregelung, die sich mit einer Ausgleichszahlung begnügt, genügt nicht. Die Bestandsgarantie des Art. 14 GG für das Eigentum und ihm gleichgestellter Rechte hat Vorrang vor der Wertgarantie. An erster Stelle stehen darum Regelungen, die eine unverhältnismäßige Belastung vermeiden. Das kann durch Übergangsregelungen, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften oder andere verwaltungsmäßige Akte geschehen. **Erst wenn sich eine unverhältnismäßige Belastung nicht vermeiden lässt, kommt ein Geldausgleich in Betracht.**

Das Bundesverfassungsgericht fordert neben diesen materiellen Regelungen auch verfahrensrechtliche. In dem die Beschränkung aussprechenden Verwaltungsakt soll über einen möglichen Ausgleichsanspruch zumindest dem Grunde nach entschieden werden. Dem betroffenen Rechtsträger wird dadurch die Entscheidung erleichtert, ob er die Beschränkung hinnimmt oder vor dem Verwaltungsgericht anfechtet.

Die sog. salvatorischen Entschädigungsklauseln genügen diesen Anforderungen nicht. Sie in eine Ausgleichsregelung umzudeuten, wie es vielfach geschieht, verbietet sich.

Wer diese Fragen vertiefen will, sei auf BVerfGE 100, 226 = DVBl. 1999, 1498 = DÖV 1999, 870 verwiesen.

Noch offen ist die Frage nach der Höhe des Ausgleichs. **Die unbestimmten Rechtsbegriffe „wesentlich, übermäßig, unzumutbar“ beschreiben die sog. Erheblichkeitsschwelle.** Bis dahin reicht die Pflichtigkeit des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 2 GG. Das Überschreiten dieser Schwelle löst einen Ausgleichsanspruch aus. **Die Enteignung hingegen verlangt eine schwere und unerträgliche Beeinträchtigung (Enteignungsschwelle).**

Das Bauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG ist – wie oben gesagt – eine Inhaltsbestimmung. Es verbietet die Errichtung von Hochbauten innerhalb der sog. Ausbaugebotsstreifen. Die dazugehörige Ausgleichsregelung enthalten die Abs. 8 und 9. Danach kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme vom Bauverbot zugelassen werden. Wird die beantragte Ausnahme rechtskräftig abgelehnt und tritt dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, hat der in seinem Baurecht beschränkte Eigentümer Anspruch auf einen Geldausgleich.

Wesentlich ist die Wertminderung, wenn das bebaubare Grundstück, gleichsam herabgezont, nur noch als Garten genutzt werden kann. Es bietet sich an, den Geldausgleich nach der Höhe der Wertminderung zu bemessen. Der Eigentümer erhielte dann den Unterschied der ortsüblichen Verkehrswerte für entsprechendes Bau- und Gartenland. Das wäre im Ergebnis eine volle Entschädigung wie bei einer Enteignung. Zweck des Ausgleichs einer Inhaltsbestimmung ist jedoch, den Nachteil aus der Beschränkung lediglich auf ein zumutbares Maß herabzusetzen. Einen vollen Ausgleich verbietet das Gleichheitsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG. **Das heißt: Der Teil der eingetretenen Wertminderung, der unterhalb der Wesentlichkeit, also unter der Erheblichkeitsschwelle liegt, darf nicht berücksichtigt werden.**

“Unwesentlich“ und „wesentlich“ sachgerecht gegeneinander abzugrenzen, ist in der Tat nicht einfach. Allgemein nimmt man den verständigen Dritten zum Maßstab. Aus dessen Sicht bietet sich an, von gleichbedeutenden Worten auszugehen. Gleichbedeutend mit „unwesentlich“ sind im allgemeinen Sprachgebrauch Wendungen wie: „kann man vernachlässigen, fällt nicht ins Gewicht, spielt keine Rolle, ist nicht der Rede wert, ist unbedeutend“. Eine so eingestufte Wertminderung reicht bis höchstens 10 %; Minderungen darüber sind nicht unbedeutend und sehr wohl der Rede wert. Das besagt für einen Fall des § 9 FStrG, dass der Ausgleich der wesentlichen Wertminderung mit mindestens 90 % des Unterschiedes der Verkehrswerte Bauland/Gartenland zu bemessen ist.

Im Übrigen wird allgemein für vertretbar gehalten, zur Bemessung des Ausgleichs die Bestimmungen der §§ 93 ff BauGB sinngemäß heranzuziehen (z. B. Vorteilsausgleich, Mitverursachung, Mitverschulden).

5. Unternehmensflurbereinigungsverfahren: Entschädigung eines Pächters bei An- und Durchschneidung eines Schlages

- Urteil des BGH vom 13.12.07

(Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)

1. Verfahrensverlauf

Heute soll ein Urteil des BGH vom Dezember 2007 behandelt werden, das sich mit der Entschädigung eines Pachtbetriebes wegen Wirtschaftserschwernissen auseinandersetzt. Den Ausgangspunkt des Rechtsstreits bildet ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren gem. § 87 FlurbG, das im Jahre 1995 durch das zuständige Thüringer Flurneuordnungsamt angeordnet wurde. Mit Hilfe von Unternehmensflurbereinigungsverfahren kann Unternehmensträgern von großen Bauvorhaben (im vorliegenden Fall der Bau einer Eisenbahnanlage und einer Bundesautobahn) Land bereit gestellt werden. Der Zweck des Verfahrens ist es, den mit solchen Bauvorhaben verbundenen Landverlust mittels großräumiger Abgrenzung auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu verteilen und die durch das Unternehmen entstehenden Nachteile für die allgemeine Landeskultur zu vermeiden.

Durch vorläufige Anordnungen (gem. § 88 Nr. 3 in Verbindung mit § 36 FlurbG) sind die Unternehmensträger in den Besitz der für den Bau einer ICE-Trasse und der Bundesautobahn A 71 benötigten Grundstücke, die einen ca. 50 ha großen Schlag durchschneiden, eingewiesen worden. Das Thüringer Flurneuordnungsamt setzte mit Bescheid vom 03.02.04 zugunsten eines landwirtschaftlichen Pachtbetriebes eine Entschädigung für Wirtschaftserschwernisse, die dem Betrieb infolge der vorläufigen Anordnungen entstanden sind, fest. Die Entschädigungshöhe hatte das Flurneuordnungsamt nach der Durchschnittsdauer der Pachtverhältnisse des betroffenen Schlages bemessen. Gegen den Entschädigungsfestsetzungsbescheid stellten die Unternehmensträger Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der in den beiden Vorinstanzen ohne Erfolg blieb.

2. Entscheidung des BGH vom 13.12.07 (III ZR 116/07)

Der III. Zivilsenat des BGH hat durch Entscheidung vom 13.12.07 das Urteil des Thüringer Oberlandesgerichts aufgehoben und die Angelegenheit zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Der BGH stellt darin fest, dass

- die Entschädigung eines Pächters für infolge einer vorläufigen Anordnung entstehende Nachteile nicht in Widerspruch zum Flurbereinigungsgesetz steht;
- die Zugehörigkeit einer Wirtschaftseinheit zu einem landwirtschaftlichen (Pacht-)betrieb eine eigentumsrechtlich geschützte Position ist;
- die Entschädigung bei einem Zugriff auf einen von einem Pächter bewirtschafteten Schlag nach der Pachtzeit jedes einzelnen Grundstücks zu bemessen ist.

(s. auch die amtlichen Leitsätze)

2.1. Besonderheiten des Flurbereinigungsrechts (insb. Stellung des Pächters in der Flurbereinigung)

2.1.1. Entscheidungsgründe

Nach dem Inhalt des BGH-Urteils hat ein Pachtbetrieb Anspruch auf Entschädigung von Wirtschaftserschwernissen. Anspruchsgrundlage ist § 88 Nr. 3 Satz 3 in Verbindung mit Nr. 6 Satz 1 FlurbG, § 19 Abs. 5 FStrG i. V. m. § 42 Abs. 5 ThürStrG, § 22 Abs. 4 AEG; § 34 Satz 1, § 11 Abs. 1 Satz 1 ThürEG. Danach hat der Unternehmensträger den Beteiligten für die infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Nachteile Entschädigung in Geld zu leisten.

Nach den Feststellungen des Gerichts steht die Entschädigung des Pächters wegen Wirtschaftserschwernissen nicht in Widerspruch zum Flurbereinigungsgesetz:

- so handelt es sich bei Geldentschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3, Nr. 6 Satz 1 FlurbG nicht um einen Härteausgleich nach § 36 Abs. 1 Satz 2 FlurbG, sondern um eine Enteignungsentschädigung;
- die Entschädigung für vorübergehende Nachteile ist auch nicht gem. § 51 Abs. 1 FlurbG auf übermäßige Nachteile beschränkt. Zwar handelt es sich bei § 88 Nr. 3 Satz 3, Nr. 6 Satz 1 FlurbG gegenüber § 51 Abs. 1 FlurbG um keine Spezialvorschrift, nach Auffassung des BGH haben beide Vorschriften jedoch unterschiedliche Anwendungsbereiche. Gegenüber der Enteignungsentschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3, Nr. 6 Satz 1 regelt § 51 den Ausgleich bei vorübergehenden übermäßigen Nachteilen. Das wird aus der Entstehungsgeschichte der beiden Vorschriften deutlich;
- die Entschädigung des Landwirtschaftsbetriebs setzt auch nicht voraus, dass die Landabfindung aller Teilnehmer unanfechtbar feststehen muss. Denn bei der Entschädigung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG handelt es sich nicht um eine Entschädigung für die aufgebrachte Fläche;
- eine Entschädigung des Landwirtschaftsbetriebes scheitert auch nicht daran, dass dieser lediglich Pächter und damit Nebenbeteiligter (nach § 10 Nr. 2 d FlurbG) der betroffenen Flächen ist. Denn auch ein Pächter kann Ansprüche wegen Enteignungsentschädigung geltend machen;
- auch der Grundsatz der dinglichen Surrogation (§§ 70, 71 FlurbG) schließt einen Anspruch des Pächters auf Entschädigung wegen Wirtschaftserschwernissen nicht aus. So kommt ein Ausgleich im Innenverhältnis zwischen Verpächter und Pächter erst dann in Betracht, wenn dem Eigentümer Land neu zugewiesen wurde, an dem sich das Pachtverhältnis fortsetzt.

2.1.2. Rechtliche Würdigung

Damit hat der BGH den flurbereinigungsrechtlichen Ansätzen der Revision eine Absage erteilt. Die Revision hatte einer Entschädigung des Pachtbetriebes widersprochen, weil das Flurbereinigungsverfahren auf den Eigentümer und nicht auf den Pächter ausgerichtet sei. Dies werde insbesondere durch Flurbereinigungsregelungen zum Abschluss des Verfahrens deutlich. So habe nur der Eigentümer Anspruch auf Landabfindung (nach § 44 Abs. 1 FlurbG). Nur er als Teilnehmer des Verfahrens habe die für das Unternehmen benötigten Flächen (nach § 88 Nr. 4 FlurbG) aufzubringen. Mit Neuzuteilung der Grundstücke würden

Nachteile, wie z. B. Wirtschafterschwernisse, dem Grundstückseigentümer gegenüber ausgeglichen. Demgegenüber habe der Pächter nur eine untergeordnete Stellung (so werden Wertunterschiede zwischen altem und neuem Pachtbesitz nach der Abfindung im Land allein im Innenverhältnis zwischen Verpächter und Pächter gem. § 70 Abs. 1 FlurbG ausgeglichen). Durch vorläufige Anordnung ausgelöste Wirtschafterschwernisse könnten allenfalls dann entschädigt werden, wenn sich die Entschädigung auf außergewöhnliche Belastungen beschränkt (s. § 51 FlurbG). Schließlich könne nach § 88 Nr. 3 FlurbG nur der konkrete Nutzungsentgang und nicht die Substanzeinbuße (wie die der Wertminderung des Restgrundstückes zuzuordnenden Wirtschafterschwernisse) entschädigt werden (s. hierzu Nr. 6 der 36. AT und Nr. 6 der 42. AT).

Diese Ausführungen der Revision zur Ausrichtung der Flurbereinigung auf den Eigentümer hat der BGH verworfen. Der BGH hält es mit Sinn und Zweck des Unternehmensflurbereinigungsverfahrens für vereinbar, wenn auch der Pächter Entschädigung von Wirtschafterschwernissen beanspruchen kann.

Für die Entscheidung des BGH spricht, dass § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG die Enteignungsschädigung regelt, zu deren zu entschädigenden Nachteilen der Rechtsverlust und sonstige Vermögenseinbußen gehören. Außerdem handelt es sich bei den Folgen der vorläufigen Anordnung nach § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG lediglich um vorübergehende Nachteile. Diese (vorübergehenden) Nachteile werden auch mit endgültiger Neuzuteilung zum Ende des Flurbereinigungsverfahrens nicht (vollständig) ausgeglichen und verbleiben dem Bewirtschafter. Auch der Wortlaut des § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG lässt die Entschädigung des Pächters als Beteiligten zu.

Es finden sich allerdings keine Ausführungen zu dem von der Revision geäußerten Zweifel an der Anspruchsgrundlage der § 88 Nr. 3 Satz 3 FlurbG. Der BGH hatte in seiner bisherigen Rechtsprechung (BGHZ 89, 69, 73; s. auch Seehusen/Schwede, Flurbereinigungsgesetz, § 88, Rdn. 16) die Entschädigung nach § 88 Nr. 3 FlurbG auf den konkreten Nutzungsentgang beschränkt und die für den Substanzverlust ausgeschlossen. Mit vorliegendem Urteil erfasst die Vorschrift aber offensichtlich auch Wirtschafterschwernisse (als Teil des Nutzungsentganges?).

In Unternehmensflurbereinigungsverfahren steht demzufolge (auch) dem Pächter - neben einer jährlichen Nutzungsschädigung in Höhe des Deckungsbeitrages - eine Entschädigung für die infolge der vorläufigen Anordnung entstandenen Wirtschafterschwernisse zu. Die Entschädigung wegen Wirtschafterschwernissen ist auch nicht auf außergewöhnliche Belastungen beschränkt.

Vor einer Anregung von Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG ist daher künftig zu bedenken, dass sich die vom Unternehmensträger (neben Verfahrens- und Ausführungskosten) zu tragenden Kosten um die Entschädigungen für Wirtschafterschwernisse erhöhen werden. Es sollte sorgfältig untersucht und mit der Flurbereinigungsverwaltung abgestimmt werden, ob durch die Grundstücksneuordnung mittels Flurbereinigungsverfahren die mit größeren Bauvorhaben verbundenen agrarstrukturellen Beeinträchtigungen tatsächlich auf ein Minimum beschränkt oder ganz vermieden werden.

2.2. Eigenständiger Anspruch des Pächters auf Entschädigung von Wirtschafterschwernissen

Wie bereits dargelegt, besteht nach § 88 Nr. 3 Satz 3 i. V. m. Nr. 6 Satz 1 FlurbG ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung. Die Enteignungsentschädigung setzt voraus, dass in eine durch Art. 14 GG gesicherte Rechtsposition eingegriffen wird.

Nach Auffassung des BGH kann der Entzug von Pachtflächen, die zu einem Schlag gehören, zum einen zu einem Eingriff in das durch schuldrechtlichen Pachtvertrag gewährte Nutzungsrecht und zum anderen zu einem Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb führen. Beide stellen durch Art. 14 GG geschützte Eigentumspositionen dar.

2.2.1. Eingriff in das Pachtrecht

2.2.1.1. Entscheidungsgründe

Durch den Entzug einer Pachtfläche aufgrund der vorläufigen Anordnungen wird in das Pachtrecht eingegriffen. Der Pächter als Nebenberechtigter kann jedoch nicht vollen Ersatz seines wirtschaftlichen Schadens verlangen. Der Anspruch beschränkt sich vielmehr auf die Entschädigung des "Substanzverlustes". Der Pächter muss sich also mit dem Ausgleich dessen begnügen, „*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.*" (so BGH in seiner Entscheidung vom Dezember 2007).

2.2.1.2. Rechtliche Würdigung

Der BGH setzt insoweit seine bisherige Rechtsprechung zum Eingriff in Miet- und Pachtverhältnisse fort (so BGHZ 59, 256 = NJW 1973, 47; BGHZ 81, 1 = NJW 1982, 2181 oder zuletzt in der BGH-Entscheidung vom 02.10.03, "Spargelfall", NJW 2004, 281). Nach § 93 Abs. 2 BauGB kann der Pächter Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust (Nr. 1) und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (Nr. 2) verlangen. Durch den Entzug eines Nutzungsrechts könnte der Pächter einen Rechtsverlust nach § 95 Abs. 1 BauGB erleiden. Voraussetzung ist jedoch, dass dem Pachtrecht ein eigener Substanzwert zukommt. Entsprach die Miete oder Pacht dem marktüblichen Zins, fehlt es an einem eigenen Substanzwert des enteigneten Pachtrechts und damit an einem entschädigungspflichtigen Nachteil. Denn der Mieter oder Pächter wird durch die ersparte marktübliche Pacht "bildhaft" in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Pachtverhältnis zu beschaffen (s. auch Schmidt-Aßmann/Groß in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB § 95, Rdn. 30 ff.; Pasternak in Aust/Jacobs/Pasternak Die Enteignungsentschädigung 6. Auflage Rdn. 539 ff.). Damit kommt eine Entschädigung des Pachtrechts insoweit nur in Betracht, wenn die Miete oder Pacht unter dem marktüblichen Zins lag.

2.2.2. Eingriff in den landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb

2.2.2.1. Entscheidungsgründe

Der Entzug einer zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Pachtfläche kann nach der Entscheidung des BGH außerdem zu einem Eingriff in den eigentumsrechtlich geschützten, eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb führen. Im vorliegenden Fall wurde ein ca. 50 ha großer Schlag, der sich aus Grundstücken einer Vielzahl von Eigentümern zusammensetzt und von einem Pachtbetrieb auf der Grundlage von Pachtverträgen einheitlich bewirtschaftet wurde, durch den Bau einer Eisenbahnanlage und einer Bundesautobahn durchschnitten. Die Nutzung eines Schlages vermittelt dem landwirtschaftlichen Betrieb nach dem BGH-Urteil eine besonders vorteilhafte Bearbeitungsmöglichkeit. Wird ein Schlag durchschnitten, so gehen die mit der einheitlichen Bewirtschaftung verbundenen wirtschaftlichen Vorteile verloren und beeinträchtigen damit den landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Diese Nachteile ergeben sich nach dem Inhalt des BGH-Urteils aus dem Wegfall des entzogenen Grundstücks als Betriebsbestandteil und wirken sich auf den Ertrag des Betriebes aus. Sie *„sind daher Ausdruck einer enteignungsbedingten objektiven Betriebsverschlechterung und somit letztlich Ausdruck einer Substanzminderung des landwirtschaftlichen Betriebs als des Zugriffsobjekts“*.

Die Entschädigung des Pachtbetriebes wegen Wirtschafterschwernissen stellt auch keinen Verstoß gegen das Verbot der Doppelentschädigung dar. Die Entschädigung gleicht die Minderung von besonderen *„betriebswirtschaftlichen Vorteilen aus, die das entzogene Grundstück als Bewirtschaftungsobjekt über den allgemeinen Verkehrswert im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr hinaus für den konkreten landwirtschaftlichen Betrieb hatte.“* Die Entschädigung für Wirtschafterschwernisse gebührt daher dem (Pacht-) Betrieb und nicht dem Eigentümer. Der Pächter muss sich mit seinem Entschädigungsanspruch wegen An- und Durchschneidung eines Schlages auch nicht auf den Eigentümer verweisen lassen. Denn der Pächter kann nach § 593 BGB eine Minderung des Pachtzinses nur gegenüber den Eigentümern (Verpächtern) verlangen, deren Grundstücke durch die An- und Durchschneidung unmittelbar betroffen werden. Gegenüber den anderen Eigentümern scheidet ein solches Minderungsrecht aus. Ein vollständiger Ausgleich der Wirtschafterschwernisse ist daher insoweit nicht möglich.

Im Übrigen muss für die Bemessung der Entschädigung wegen Wirtschafterschwernissen auf die Grundstückssituation zum Zeitpunkt des Zugriffs auf die Grundstücke und nicht nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens abgestellt werden. Damit können mit dem Verfahren verbundene Vorteile bzw. ein vollständiger Ausgleich von mit dem Verfahren verbundenen Nachteilen mit Feststellung des Flurbereinigungsplans nicht gegengerechnet werden.

Schließlich können Wirtschafterschwernisse nicht durch eine Verzinsung der Entschädigung für den Nutzungsentgang ausgeglichen werden.

2.2.2.2. Rechtliche Würdigung

Damit begründet der BGH für den (Pacht-) Betrieb einen eigenständigen Anspruch auf Entschädigung von Wirtschafterschwernissen.

Nach Einschätzung des BGH handelte es sich bei dem Entzug von Pachtflächen, die zu einem Bewirtschaftungsschlag eines Betriebes gehören, um einen unmittelbaren Eingriff in den eingerichteten und ausgeübten landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Auch bei einem Eingriff in

einen Gewerbebetrieb ist zwischen der Entschädigung für den durch die Enteignung entstandenen Rechtsverlust (§ 93 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (§ 93 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) zu unterscheiden. Der BGH ordnet die durch An- und Durchschneidung ausgelösten Wirtschaftserschwernisse als Eingriff in die Substanz des landwirtschaftlichen Betriebes und damit als Rechtsverlust (gemäß § 95 Abs. 1 BauGB) ein. Zwar werden nur einzelne Flurstücke durch das öffentliche Bauvorhaben unmittelbar betroffen. Diese Grundstücke sind jedoch Bestandteil eines landwirtschaftlichen Schlates, d. h. einer räumlich zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche von beträchtlicher Größe, die als Wirtschaftseinheit zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört. Die wirtschaftlichen Vorteile aufgrund der besonders rationellen Bearbeitung des Schlates (die um so schwerer wiegen, je mehr Flurstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören), sind ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen. Damit hat die durch die An- und Durchschneidung hervorgerufene Minderung der besonderen wirtschaftlichen Werte eines Schlates nach Auffassung des BGH einen Eingriff in den landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb zur Folge. Da diese besonderen betriebswirtschaftlichen Vorteile, die über den allgemeinen Verkehrswert der Grundstücke im landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr hinausgehen, ausschließlich dem Betrieb, d.h. dem Bewirtschafter und nicht dem Grundstückseigentümer gebühren, überschneidet sich die Entschädigung des Bewirtschafters nicht mit der Entschädigung des Grundstückseigentümers und kann nach der Beurteilung des BGH auch zu keiner Doppelentschädigung führen.

Zur Begründung verweist der BGH insbesondere auf die Entscheidung vom 30.09.76 = BGHZ 67, 190, 194 f). Auch in diesem Urteil hatte der BGH die durch Teilabtretungen ausgelösten Nachteile, wie Formverschlechterungen, zusätzliche Wegekosten sowie höhere Maschinen- und Arbeitskosten der Substanzschädigung zugeordnet (ebenso wie das Urteil des BGH vom 02.10.03, a. a. O. S. 282 f mit insoweit wortgleicher Begründung). Das BGH-Urteil aus dem Jahr 1976 betraf jedoch einen Eingriff in das Grundstückseigentum des Betriebes. Die Wirtschaftserschwernisse wurden daher auf der Grundlage dieses BGH-Urteils bisher als Wertminderung des Restgrundstücks der Substanzschädigung des Grundstückseigentümers zugerechnet (siehe auch LandR 78, Nr. 3 und Nr. 5.3.1). Diesem rechtlichen Ansatz hat der BGH nunmehr widersprochen, wenn er feststellt, dass Schäden durch An- und Durchschneidungen von Grundstücken, die auf der Grundlage von Pachtverträgen einheitlich bewirtschaftet werden, der Substanzschädigung des Betriebes und nicht der des Grundstückseigentümers zugerechnet werden müssen.

Es erscheint jedoch rechtlich nicht frei von Zweifeln, wenn der BGH für die Entschädigung von Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen auf den Eingriff in den landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb abstellt. Denn formal betrachtet ist der Grundstücksentzug für eine öffentliche Baumaßnahme kein Eingriff, der unmittelbar gegen den Bestand des Betriebes (und damit auf dessen Einstellungen) gerichtet ist. Die Inanspruchnahme von Grundstücken für ein öffentliches Bauvorhaben löst vielmehr Beeinträchtigungen des Betriebes aus (siehe Ernst/Zinkahn/Bielenberg a. a. O. § 93 Rdn. 35, § 96 Rdn. 82; Molodovsky/Bernstorff, Enteignungsrecht in Bayern, Art. 11 Nr. 2.5.3.1). Es wird somit nicht in den Gewerbebetrieb sondern in das Pachtrecht eingegriffen. Ist dieses Pachtrecht, wie hier, Bestandteil einer Wirtschaftseinheit - d. h. Teil eines wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes, der über Pachtverträge mit unterschiedlichen Eigentümern auch rechtlich gesichert ist - dann bedeutet der Entzug von Pachtgrundstücken letztlich einen Eingriff in den Pachtschlag (siehe Aust, a. a. O. Rdn. 29 ff). Aber auch über diesen rechtlichen Ansatz steht dem Pachtbetrieb ein eigenständiger Anspruch auf Entschädigung der durch An- und Durchschneidung hervorgerufenen Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen zu. Wird demgegenüber - wie vom BGH - an einen Eingriff in den Gewerbebetrieb angeknüpft, ist zu fragen, ob z. B. einem Hobbylandwirt, der

landwirtschaftliche Grundstücke auf der Grundlage von Pachtverträgen einheitlich bewirtschaftet, bei einer Durchschneidung dieser Flächen allein deswegen kein Anspruch auf Entschädigung von Wirtschafterschwernissen zusteht, weil er keinen Gewerbebetrieb führt.

Die durch An- und Durchschneidungen und Umwege verursachten Nachteile werden vom BGH als Rechtsverlust und nicht als Teil des Erwerbsverlustes eingestuft. Zwar haben Einschränkungen der Bewirtschaftung auch Einkommensminderungen, d. h. Mehrkosten und Mindererträge und damit Erwerbsverluste zur Folge. Diese Nachteile sind jedoch Folge der Lösung des Grundstückszusammenhangs (bei Umwegen) und von Bewirtschafterschwernissen der Restflächen (bei An- und Durchschneidung). Da sich diese Nachteile aus dem Wegfall des Grundstücks als Betriebsbestandteil ergeben, werden sie vom BGH den Rechtsverlusten des landwirtschaftlichen Betriebes zugerechnet. Damit scheidet auch eine Anrechnung von Zinserträgen aus der Verkehrswertentschädigung aus (s. die Hinweise des BGH auf die Verzinsung der Entschädigung für den Nutzungsentgang; a. M: Berndt, WF 1/08, 15 ff., der die Beeinträchtigung durch An- und Durchschneidung als Teil des Erwerbsverlustes entschädigen will).

2.2.2.3 Fazit

Mit dem vorliegenden BGH-Urteil muss die bisherige Praxis zur Entschädigung von An- und Durchschneidungsschäden angepasst werden. Wurden Erschwernisse durch An- und Durchschneidungen bisher als Wertminderung des Restgrundstücks der Substanzentschädigung des Grundstückseigentümers zugerechnet und somit dem Eigentümer gegenüber entschädigt (bzw. im Einvernehmen mit dem Eigentümer nach der Restpachtdauer zwischen ihm und dem Pächter aufgeteilt), so hat der Pächter bzw. Bewirtschafter nunmehr einen rechtlich eigenständigen und vom Grundstückseigentümer unabhängigen Anspruch auf Entschädigung von Bewirtschafterschwernissen. Der (Pacht-) Betrieb muss sich wegen dieses Anspruchs auch nicht auf den Eigentümer verweisen lassen. Die Entschädigung bemisst sich nicht mehr nach dem Eingriff in das unmittelbar betroffene Grundstück (sowie bei Teilflächenentzug unter Berücksichtigung der angrenzenden wertgeminderten Eigentumsflächen) sondern nach dem Eingriff den (Pacht-) Schlag.

Daneben besteht bei Teilabtretungen der Anspruch des Grundstückseigentümers (als Nichtlandwirt) auf Wertminderung des Restgrundstücks. Die Wertminderung darf jedoch nicht mehr nach betriebswirtschaftlichen Kriterien ermittelt werden. Denn in diesem Fall würde der wirtschaftliche Vorteil, der aus der besonders rationellen Bewirtschaftung des Schlags herrührt und nur dem Betrieb bzw. dem Bewirtschafter gebührt, erneut Berücksichtigung finden und zu einer Doppelentschädigung führen. Zur Ermittlung der Wertminderung des Restgrundstücks muss daher in Zukunft geprüft werden, ob der allgemeine Grundstücksmarkt der An- und Durchschneidung von Grundstücken, die sich innerhalb großer Bewirtschaftungsflächen befinden, eine wertmindernde Bedeutung beizmisst (neben der Größe und Ausformung des Grundstücks kommt auch eine Beurteilung anhand des Pachtmarktes oder der konkreten Pachtlaufzeiten für die Restflächen in Betracht).

2.3. Entschädigungsbemessung bei Eingriffen in Pachtschläge

2.3.1. Entscheidungsgründe

Der BGH macht schließlich deutlich, dass es für die Entschädigungsermittlung entscheidend darauf ankommt, inwieweit eine gesicherte Rechtsposition des Pächters beeinträchtigt wird. Der Pächter ist rechtlich gesichert, solange er nach der vertraglichen Lage dem Verpächter

die Rückgabe von Besitz und Nutzung hätte vorenthalten können. Bloße Erwartungen des Pächters auf den Fortbestand des Vertragsverhältnisses können nicht berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall bemisst sich die Entschädigung bei einem Zugriff auf einen Pachtschlag nach der Zugehörigkeit zum Gewerbebetrieb, d. h. nach der vertraglichen Restpachtdauer jedes einzelnen Grundstücks dieses Schlages zum Zeitpunkt des Eingriffs. Die besonderen wirtschaftlichen Vorteile sind nur gesichert, solange die einzelnen Grundstücke in den Betrieb einbezogen, d. h. durch Pachtverträge gesichert sind. Mit Auslaufen von Pachtverträgen sind die betroffenen Grundstücke aus der Bewertung auszuschneiden. Bewirtschaftungsbeeinträchtigungen des Pachtschlages sind deshalb so lange in die Bewertung mit einzubeziehen, bis *„die noch vom landwirtschaftlichen Betrieb einbezogenen Flächen keinen besonderen Wert mehr darstellen, der über den Nutzwert eines jeden Grundstücks hinaus geht.“* Demzufolge darf die Bewertung zumindest dann nicht nach der Durchschnittspachtdauer des gesamten Schlages beurteilt werden, wenn *„für die landwirtschaftliche Bearbeitung des gesamten Schlages ganz wesentliche und zentrale Grundstücke eine kürzere Pachtdauer aufweisen“*. Auch Pachtverträge, die nach dem Eingriff in den Betrieb verlängert werden konnten und damit nicht unter dem Schutz des Art. 14 GG stehen, führen zu keiner höheren Entschädigung.

2.3.2. Rechtliche Würdigung

Der BGH hat demnach seine ständige Rechtsprechung zur gesicherten Rechtsposition von Miet- und Pachtverhältnissen fortgesetzt und insoweit die Rechtsauffassung der Revision bestätigt. Auch bei obligatorischen Besitz- und Nutzungsrechten an einem Grundstück, wie z. B. Miet- oder Pachtverhältnisse, handelt es sich um enteignungsfähige und damit entschädigungspflichtige Rechtspositionen (siehe § 86 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Durch Art. 14 GG sind jedoch grundsätzlich nur konkrete subjektive Rechtspositionen, nicht aber Chancen und Erwartungen geschützt. Da das Miet- oder Pachtverhältnis nach dem Inhalt des Vertrages und den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden kann, unterfällt es der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG nur für die Dauer seines Bestehens. Der Mieter oder Pächter verfügt nur bis zur nächstmöglichen Kündigung oder bis zum normalen Vertragsende über eine gesicherte Rechtsposition (BGHZ 83, 1, 4 = NJW 1982, 2181, 2182; BGHZ 50, 284, 290 = NJW 1968, 1925, 2058; BGH, 02.10.03, NJW 2004, 281, 283; Pasternak, a. a. O., Rdn. 539 ff.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, a. a. O., § 95, Rdn. 37). Es darf deshalb auch bei einem Eingriff in einen Pachtschlag, der sich aus Pachtverhältnissen mit unterschiedlicher Pachtdauer zusammensetzt, nicht auf die Durchschnittspachtdauer aller Grundstücke des Schlages abgestellt, sondern es muss die Pachtzeit jedes einzelnen Grundstücks zugrunde gelegt werden. Denn die Bewirtschaftung des Schlags (als Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. als durch Nutzungsrechte gesicherte Wirtschaftseinheit) ist als Ganzes rechtlich nur gesichert, so lange für alle Grundstücke Pachtrecht besteht. Mit Auslaufen des ersten Pachtvertrages scheidet die entsprechenden vertragsgegenständlichen Grundstücke aus dem Schlag aus. Damit endet auch die gesicherte Rechtsposition des Pächters zur Nutzung des Schlages. Die um das Pachtverhältnis mit der jeweils kürzesten Laufzeit reduzierte Fläche der Wirtschaftseinheit kann der Entschädigungsberechnung jedoch weiterhin zugrunde gelegt werden, solange nicht der besondere wirtschaftliche Wert aus dem Grundstückszusammenhang z. B. bei einer spürbaren Veränderung der Wirtschaftseinheit aufgehoben ist (so bereits in Nr. 4 der 33. AT). Die Bemessung der Entschädigung wegen Wirtschafterschwernissen nach der Durchschnittspachtdauer des gesamten Schlages entspricht daher nicht dem Ausmaß des Eingriffs in die geschützte Rechtsposition (siehe Aust a. a. O. Rdn. 29 ff).

6. Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78)

– An-, Durchschneidungs- und Umwegeentschädigung –

(Dieter Wilbat, Bonn)

1. Vorbemerkungen

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) wurden vor 30 Jahren in Kraft gesetzt. Die allgemeinen und mit der Wiedervereinigung verstärkten Veränderungen der Agrarstruktur (größere Betriebe und Schläge, größere Bedeutung der Pächterlandwirtschaft, Auseinanderfallen von Grundstück als Eigentum und Schlag als Bewirtschaftungseinheit) sowie die Weiterentwicklung der sonstigen betrieblichen Rahmendaten (Leistungsfähigkeit der Maschinen, Kosten für Arbeit, Maschinen und Betriebsmittel, Produktpreise) bieten Anlass, die Richtlinien zu überarbeiten. Dies gilt insbesondere für die detaillierten Regelungen zur konkreten Berechnung von An-, Durchschneidungs- und Umwegeentschädigungen (ADU-Entschädigungen). Außerdem sind neue rechtliche Vorgaben (BGH-Urteil vom 13.12.2007 – III ZR 116/07; s.a. Vorträge Friedrich, 45. AT 2008 und Dr. Aust 44. AT 2007) zu beachten.

Das BMF hat daher die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mit der Novellierung der LandR 78 beauftragt. Die Bearbeitung erfolgt durch die von der BImA eingerichteten AG LandR, bestehend aus Mitgliedern des Grunderwerbsausschusses und landwirtschaftlichen Sachverständigen der BImA. Die Regelungen zur Ermittlung der ADU-Entschädigungen werden wegen des akuten Novellierungsbedarfs prioritär bearbeitet. In diesem Vortrag soll der aktuelle Stand der bisherigen Überlegungen der AG LandR dargestellt werden.

2. Derzeitige Regelungen der LandR 78

Die diesbezüglichen Regelungen sind in der LandR unter

***Nr. 3 Wertminderungen des Restgrundstücks oder des Restbetriebes
(z.B. An- und Durchschneidungen, Umwege)***

dargestellt und enthalten u.a. folgende Ausführungen:

3.2

Bei An- und Durchschneidungen entstehen auf der Restfläche Mehrkosten und Mindererträge. Bei der Ermittlung ist von den in der Anlage 2 ausgewiesenen Richtwerten auszugehen.

Die auf der Beeinträchtigung einer Rechtsposition beruhende Wertminderung kann – insbesondere in schwierigen Fällen – individuell ermittelt werden. Dabei sind der Bewirtschaftungsaufwand und die Erträge vor und nach der Inanspruchnahme gegenüberzustellen. Die sich daraus ergebende Differenz ist unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 4 v.H. zu kapitalisieren und zu entschädigen.

3.3

Eine Umwegeentschädigung kommt in Betracht, wenn Umwege erforderlich werden
- als Folge der Durchschneidung einer bislang räumlich zusammenhängenden Fläche eines Eigentümers, um die jenseits gelegenen Flächen nutzen zu können,
- als Folge der Unterbrechung eines Privatweges, der dem Betroffenen gehört oder an dem ihm ein Nutzungsrecht zusteht.

Für die Ermittlung der Entschädigung ist von den in der Anlage 3 ausgewiesenen Richtwerten (Zinssatz ebenfalls 4 v. H.) auszugehen. Die Richtwerte enthalten die angemessenen Beträge für Mehrwege bei Acker und Grünland.

3.7

Mit der Entschädigung nach den Nummern 3.2 bis 3.6 wird die Verkehrswertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes in der Regel ausgeglichen. Eine zusätzliche Entschädigung wegen Wertminderung kommt nur dann in Frage, wenn eine höhere, auf den Verlust einer Rechtsposition zurückzuführende Verkehrswertminderung vorliegt. In diesen Fällen kann ein angemessener Zuschlag zu den ermittelten Beträgen gerechtfertigt sein.

Auch die LandR-Regelungen zur Entschädigung des Pächters unter

Nr. 5 Pachtaufhebungsentschädigung

enthalten Hinweise zur Entschädigung der Wertminderung des Restgrundstücks oder des Restbetriebes:

5.3.1

Die Entschädigung für Wertminderung des Restbesitzes wegen An- und Durchschneidungen sowie Umwege (vgl. Nummern 3.2 und 3.3) steht in der Regel dem Eigentümer zu. Bei längerfristiger Restpachtzeit kann sie zwischen dem Eigentümer und Pächter aufgeteilt werden. Dem Pächter wird dann der Anteil zugerechnet, der auf die Restpachtzeit entfällt. Es ist sicherzustellen, daß die Entschädigung insgesamt nur einmal geleistet wird.

Anlage 2 der LandR: Richtwerte An- und Durchschneidungsentschädigung

Anlage 2 der LandR enthält Richtwerttabellen für Ackerland und Grünland sowie für unterschiedliche Länge-/Breite-Verhältnisse des Ausgangsgrundstücks. Diese weisen spezielle Tabellenwerte (Arbeits-, Maschinenkosten, Ertragsverluste) je nach Art der Anschneidung und dem Umfang der abgetrennten Fläche aus. Zur Anpassung der Entschädigungen an veränderte Maschinenkosten wurden vom Richtliniengeber Korrekturfaktoren veröffentlicht (zuletzt zum 01.01.1997 mit 1,50). Die Besonderheiten des Einzelfalles werden im Rahmen der Berechnung durch Korrekturfaktoren für das Lohn- und Ertragsniveau, den Hackfruchtanteil, die Grünlandnutzungsintensität und die Flächengröße des Ausgangsgrundstücks berücksichtigt. Bei wesentlicher Abweichung des Ausgangsgrundstücks von der rechteckigen Form sind die Richtwerte nicht anwendbar. Die Entschädigung ist dann individuell zu ermitteln.

Anlage 3 der LandR: Richtwerte Umwegeentschädigung

Die Anlage 3 enthält eine Richtwerttabelle mit speziellen Tabellenwerten (Arbeits- und Maschinenkosten) für die Nutzungsart (Ackerland, Wiese, Weide) und den Umfang der vom Umweg betroffenen Fläche. Die Anpassung an veränderte Maschinenkosten erfolgt ebenfalls über den Korrekturfaktor des Richtliniengebers (s.o.). Die Gegebenheiten des Einzelfalles werden mittels Korrekturfaktoren für das Lohn- und Ertragsniveau, den Hackfruchtanteil, die Wegesteigungen und die Verkehrsstärke der überquerten Straßen berücksichtigt. Die Entschädigung kann bei ungewöhnlichen Verhältnissen individuell ermittelt werden.

Zusammenfassende Betrachtung der LandR-Regelungen

- Die LandR betrachten die durch An-, Durchschneidungen und Umwege bedingten Beeinträchtigungen als Verkehrswertminderung des Restgrundstückes oder des Restbetriebes und damit als Eingriff in die Substanz.
- Bei Entzug von Pachtflächen kann die Entschädigung zwischen Eigentümer und Pächter aufgeteilt werden.
- Die Ermittlung erfolgt durch Kapitalisierung der jährlichen Wirtschafterschwernisse (Mehrkosten und Mindererträge) anhand von Richtwerten aus den Jahren vor 1979.
- Eine individuelle Berechnung ist in bestimmten Fällen notwendig oder möglich.

Konsequenzen für die Novellierung der LandR

- Gemäß BGH-Urteil vom 13.12.2007 hat der Pächter einen eigenen Anspruch. Außerdem enthält das Urteil Hinweise zur Berechnungsmethodik.
- Wegen der gestiegenen Bedeutung der Pacht sind bei Eingriffen häufig zwei Eingriffsobjekte, Grundstück und Schlag, und damit zwei Betroffene, Eigentümer und Bewirtschafter, zu betrachten. Demnach sind die Eingriffsobjekte und die Ansprüche der Betroffenen möglichst klar zu definieren und voneinander abzugrenzen.
- Die überalterten Richtwerte in den Anlagen 2 und 3 sind durch neue Methoden zur Ermittlung der Wirtschafterschwernisse auf der Grundlage aktueller Daten zu ersetzen
- Die sachgerechte Gestaltung der Neuregelung erfordert:
 - Erhebung der rechtlichen Grundlagen
 - Überlegungen zur Wertermittlungsmethodik

3. Überlegungen zur Novellierung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die gesetzlichen Vorgaben sollen am Beispiel des BauGB dargestellt werden.

§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust

(1) Die Entschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust bemisst sich nach dem Verkehrswert (§ 194) des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung.

§ 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile

(1) Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind.

Die Entschädigung ist ... festzusetzen, insbesondere für

- 1. den vorübergehenden oder dauernden Verlust, den der bisherige Eigentümer in ... seiner Erwerbstätigkeit ... erleidet, jedoch nur bis zu dem Betrag des Aufwands, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück ... zu nutzen;*
- 2. die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist;*

BGH-Urteil vom 30.09.1976 (III ZR 149/75) – Folgeschadenurteil

Der Fall betrifft das Grundstück eines selbst wirtschaftenden Eigentümers.
(Leitsätze zitiert nach Agrarrecht 1977/61)

- Die Zinsen der Kapitalentschädigung für die Enteignung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks mit Ackerlandqualität sind nicht auf die Entschädigung für Umwege so wie An- und Durchschneidungen anzurechnen
- Der Grundstückseigentümer (Betriebsinhaber) kann einen sog. Resthofscha-den grundsätzlich nicht neben einer Entschädigung für den Entzug einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geltend machen.
Eine Entschädigung kommt nur insoweit in Betracht, wenn die Entschädigung und ihre Nutzungsmöglichkeiten (Zinsen) nicht ausreichen, eine durch den Landentzug bedingte konkrete Verschlechterung der Wirtschaftslage des Betriebes auszugleichen.

Im Ergebnis (1. Tiert) wird hier der An- und Durchschneidungsscha-den als Eingriff in die Substanz eingestuft. Das ist nachvollziehbar, wenn man den Schaden vorrangig in der Verkehrswertminderung des Restgrundstücks sieht, der über die Wirtschafterschwernisse geschätzt wird, da sich die Wertminderung nicht direkt aus Marktdaten ableiten lässt.

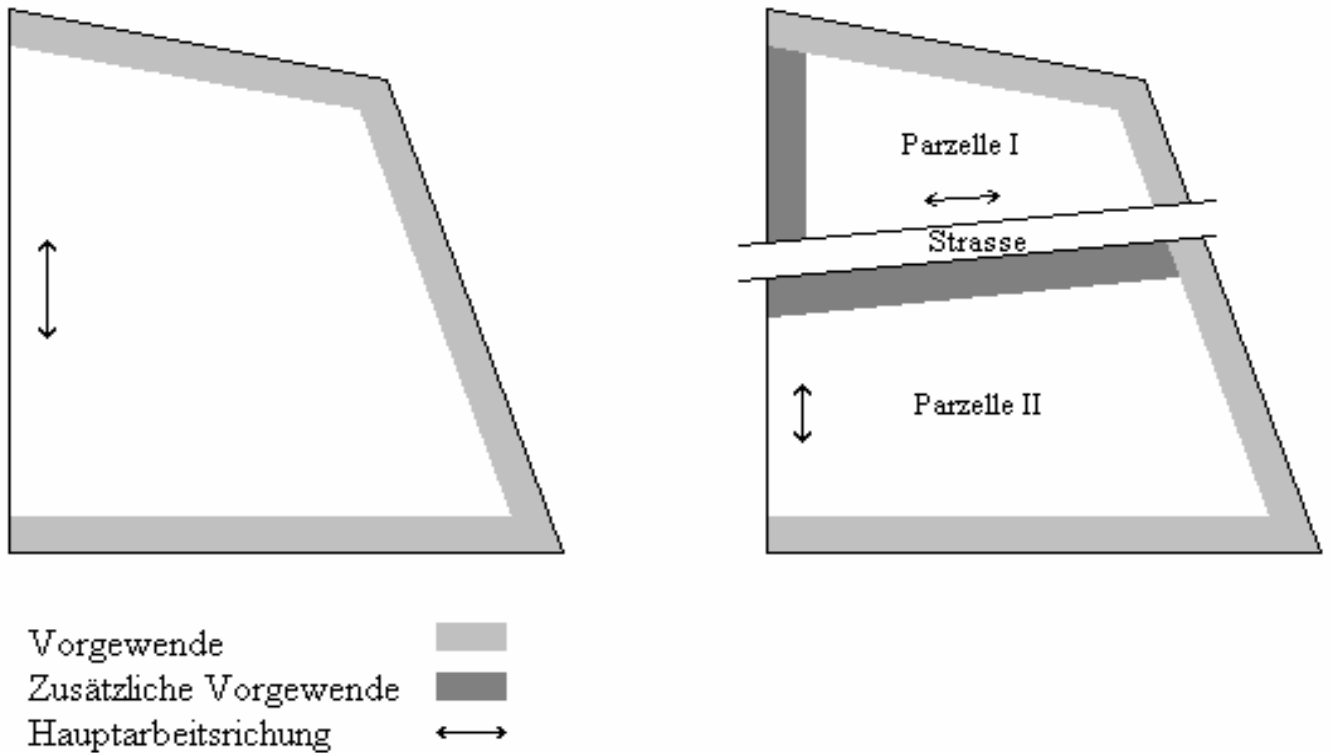
BGH-Urteil vom 13.12.2007 (III ZR 116/07)

In diesem Fall wird der Schlag eines Pächters durchschnitten, der aus zahlreichen Flurstücken verschiedener Eigentümer mit unterschiedlichen Restpachtzeiten besteht. In den Leitsätzen des Urteils wird u.a. ausgeführt:

- Die Zugehörigkeit einer räumlich zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzfläche, die nicht durch Wege, Gräben und dergleichen durchzogen wird und eine beträchtliche Größe hat (Schlag), als Wirtschaftseinheit zu einem landwirtschaftlichem (Pacht-)Betrieb ist eine eigentumsrechtlich geschützte Position.
- Eine durchschnittliche Pachtdauer kann nicht zum Maßstab für die Entschädigung gemacht werden, wenn ganz wesentliche und zentrale Grundstücke eine kürzere Pachtdauer aufweisen.

3.2 Mögliche Beeinträchtigungen bei An-, Durchschneidungen und Umwegen

Die Beeinträchtigungen bei An- und Durchschneidungen sollen anhand der folgenden Abbildung erläutert werden:



Folgende Parameter mit Einfluss auf die Bewirtschaftungskosten (Wirtschafterschwernisse) der Fläche können verändert werden:

Arbeits- und Maschinenkosten

- Anzahl der Wendungen zur Bearbeitung der HP (= Hauptparzelle)
- Wendezeiten HP
- Anzahl der Wendungen auf dem VG (= Vorgewende)
- Wendezeiten VG
- Fahrgeschwindigkeitsminderung VG
- Fahrgeschwindigkeitsminderung am FR (= Feldrand)
- Rüstzeiten Feld
- Zeitaufwand für Doppelbearbeitung
- Zeitaufwand für zusätzliche Arbeiten

Betriebsmittelmehraufwand

- Doppelaufwendungen
- Betriebsmittelverlust FR
- Zusätzliche Betriebsmittelmehraufwendungen

Mindererträge

- Mindererträge VG, FE, FR

Größe und Form der entstehenden Restflächen können - im Vergleich zum relativen Wert der Ausgangsfläche - zudem zu Verkehrswertminderungen führen.

Umwege verursachen über die verlängerten Fahrzeiten Mehraufwand bei den Arbeits- und Maschinenkosten sowie bei den Betriebsmitteln (Diesel).

3.3 Beeinträchtigungen und betroffene Rechtspositionen

Im Folgenden werden, in stichwortartiger Darstellung, die Beeinträchtigungen den entsprechenden Rechtspositionen zugeordnet und Schadensminderungsmöglichkeiten erörtert.

3.3.1 An- und Durchschneidung einer Fläche

- Verkehrswertminderung des Restgrundstücks
 - Rechtsposition: Anderer Vermögensnachteil, Wertminderung des Restgrundstücks (Substanzminderung)
 - Wertermittlungsverfahren: Ableitung vom Grundstücksmarkt oder Schätzung über Wirtschafterschwernisse
- Wirtschafterschwernisse bei der Bearbeitung des Restgrundstücks
 - Rechtsposition: Anderer Vermögensnachteil, Erwerbsverlust
 - Wertermittlungsverfahren: Ermittlung Wirtschafterschwernisse im Vergleich zur Ausgangssituation
 - Schadensminderungsüberlegungen
 - Zeitliche Begrenzung der Entschädigung der Wirtschafterschwernisse?
 - Beim Ankauf bzw. Anpachtung von Ersatzflächen werden vorrangig vorhandene Flächen arrondiert. Dadurch werden die Wirtschafterschwernisse reduziert oder ausgeglichen.
 - Berücksichtigung der Pachtpreisreduzierung beim Pächter bei langfristigen Pachtverträgen und erheblichen Wirtschafterschwernissen?
 - Beim selbstwirtschaftenden Eigentümer: Gegenrechnung Zins aus Verkehrswertminderung?

3.3.2 Umwege bei der Unterbrechung eines Privatweges

- Verkehrswertminderung des Restbetriebes
 - Rechtsposition: Anderer Vermögensnachteil, Wertminderung des Restbetriebes (Substanzminderung)
 - Wertermittlungsverfahren: Ableitung vom Grundstücksmarkt ist nicht möglich, Schätzung über Wirtschafterschwernisse (Kapitalisierter Mehraufwand für Umwege)
- Wirtschafterschwernisse (Mehraufwand für Umwege) des Restbetriebes
 - Rechtsposition: Anderer Vermögensnachteil, Erwerbsverlust
 - Wertermittlungsverfahren: Ermittlung des Mehraufwandes im Vergleich zur Ausgangssituation
 - Schadensminderungsüberlegungen
 - Neubeschaffung eines Privatweges oder Wegerechts ist nicht möglich
 - Beim selbstwirtschaftenden Eigentümer Gegenrechnung Zins aus Verkehrswertminderung?
Erübrigt sich, wenn beide Positionen über Mehraufwand ermittelt werden.

3.4 Mögliches Vorgehen bei An- und Durchschneidungen

3.4.1 Bewirtschafter ist Eigentümer

- Entschädigung der Verkehrswertminderung des Restgrundstücks
- Entschädigung der Wirtschafterschwernisse auf dem Restgrundstück
 - Gegenrechnung der Verzinsung der Verkehrswertminderungsentschädigung oder
 - Entschädigung des höheren der beiden Beträge (ist rechnerisch identisch)

3.4.2 Bewirtschafter ist Stücklandpächter

- Eigentümer
 - Entschädigung der Verkehrswertminderung des Restgrundstücks
- Pächter
 - Entschädigung der Wirtschafterschwernisse auf dem Restschlag
 - Ggf. Berücksichtigung möglicher Pachtzinsminderungen

4. Abweichung von Eigentumsgrundstücken und Bewirtschafterschlag

Bei An- und Durchschneidungen werden künftig immer häufiger große Pachtschläge durchschnitten. Auch hier sind die Ansprüche der Betroffenen, Eigentümer der Grundstücke und Pächter des Gesamtschlages, nach den oben skizzierten Grundsätzen zu ermitteln. Die Verkehrswertminderungen der im Verhältnis zur Schlaggröße kleinen Eigentümergrundstücke müssen von Marktdaten abgeleitet werden, da die Ermittlung über die Wirtschafterschwernisse wegen der Größenunterschiede kein sachgerechtes Ergebnis verspricht.

Aufgrund der unterschiedlichen Restpachtzeiten der Teilflächen bereitet die Berechnung der Wirtschafterschwernisse des Pächters besondere Probleme. Dabei sind folgende Verfahren denkbar:

- Orientierung am Zerfall des Schlages durch Ablauf der Restpachtzeiten der Teilflächen
 - Streng an der Rechtsposition orientierte Verfahrensweise
 - Berechnung ist sehr aufwändig
 - Entspricht nicht der landwirtschaftlichen Praxis der Schlagdynamik
 - Berücksichtigt untypische Flächengrößen
- Betrachtung des Gesamtschlages, Varianten bezüglich der Schadensdauer:
 - Nach Fläche gewogene mittlere Restpachtzeit des Gesamtschlages
 - Sehr pauschal und wenig aufwändig
 - Kann zu nicht sachgerechten Ergebnissen führen, wenn gerade die Entzugsflächen die kürzesten Restpachtzeiten aufweisen, die Betroffenheit des Schlages aus rechtlicher Sicht somit kurzfristig endet
 - Wurde vom BGH (s.o.) für bestimmte Fälle als Maßstab verworfen
 - Nach Fläche gewogene mittlere Restpachtzeit der Entzugsfläche, Falls mittlere Restpachtzeit der entstehenden Restflächen kürzer, ist diese die Schadensdauer
 - Mittelweg (Rechtlich und Erhebungsaufwand) zwischen den vorgenannten Verfahren
 - Vermeidet die wesentlichen Nachteile der o.g. Varianten

5. Künftige Wertermittlungsmethoden

- Ermittlung der Verkehrswertminderung des Restgrundstücks
 - Gutachterlich auf Grundlage der Erkenntnisse vom Grundstücksmarkt
 - Wertermittlung unter Berücksichtigung von Grundstücksgröße und Form ist übliche Gutachteraufgabe
 - Hohe Anforderungen, da Konzentration allein auf Faktoren Größe und Form und Veränderung vorher / nachher
 - Auswertung der Literatur und der Statistiken, Orientierungsgröße

- Ermittlung der Wirtschafterschwernisse durch An-, Durchneidungen und Umwege
 - Komplexe Berechnung auf der Grundlage aktueller betriebswirtschaftlicher Daten
 - Rechnerischer Aufwand ist nur bei EDV-Unterstützung leistbar
 - EDV-Programm zur LandR ist vorgesehen
 - Evtl. zusätzlich Papierform ähnlich LandR für Standardfälle
 - HLBS bietet EXCEL-Anwendungen an zur
 - Taxation von Umwegen Acker/Grünland
 - Taxation von An- und Durchschneidungen bei Ackerland
 - Programme werden derzeit von der AG LandR überprüft

6. Abschließende Bemerkungen

Die Überlegungen der AG LandR sind noch nicht abgeschlossen, so dass hier nur der aktuelle Zwischenstand dargestellt werden konnte. Gemäß BGH-Urteil 13.12.2007 ist ab sofort von einem eigenen Anspruch des Pächters auszugehen. Die Entschädigung ist im Regelfall weiterhin nach den Verfahren der LandR zu ermitteln. Wie bereits von der LandR vorgesehen, ist in schwierigen Fällen, bei Abweichungen von rechteckiger Grundstücksform und bei großen Eingriffen auch die Anwendung anderer Berechnungsverfahren, z.B. der EDV-Programme des HLBS möglich. Das Problemfeld ADU-Entschädigung wird von der AG LandR prioritär mit dem Ziel bearbeitet, alsbald eine Neuregelung einschließlich EDV-Unterstützung zur Verfügung stellen zu können.

7. Entschädigung enteignungsbedingter Mietausfälle

(Gabriele Gebhardt, Gera)

1. Sachverhaltsdarstellung, BGH III ZR 114/07

Im September 1999 wurde der Plan zu einer Straßenbaumaßnahme festgestellt. Zu seiner Umsetzung war auch die teilweise Inanspruchnahme eines bebauten Grundstückes notwendig. Dieses war zu Wohnzwecken genutzt worden. Der Plan sah den Abriss des über zwei Wohnungen verfügenden Gebäudes vor.

Die Wohnungen waren in vorangegangenen Jahren auch vermietet worden. Lediglich Ende der 90er Jahre standen beide Wohnungen leer. Dafür macht die Eigentümerin die voranschreitende Straßenplanung verantwortlich.

Die mit der Vorbereitung der Maßnahme befasste Straßenbauverwaltung hatte sich in Verhandlungen bereits seit Mitte 1997 um den freihändigen Erwerb des Anwesens bemüht. Erst nach Bestandskraft des von der betroffenen Grundstückseigentümerin angegriffenen Planes im Jahr 2002 konnten dann die Verhandlungen fortgeführt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt war wegen eines von der Eigentümerin ausgesprochenen Betretungsverbotes keine Begutachtung und damit keine Fortführung von Verhandlungen möglich gewesen.

Die wieder aufgenommenen Verhandlungen scheiterten. Die Straßenbauverwaltung leitete im Mai 2004 das Enteignungsverfahren ein. Erst im Verlauf dieses Verfahrens gelang es, die Grundstückseigentümerin zum Kaufvertragsabschluss zu bewegen. Dabei wurden strittig gebliebene Entschädigungsforderungen vorbehalten. Das Gebäude wurde abgebrochen.

Wesentlicher Streitpunkt blieb die Entschädigung für entgangene Objektnutzungskosten in Höhe von nahezu 50 T€

Das Entschädigungsverfahren endete im August 2005 mit der Festsetzung von 14.000,00 € für entgangene Mieteinnahmen und sonstige Objektnutzungskosten. Gegen diesen Beschluss der Enteignungsbehörde stellte sowohl die Straßenbauverwaltung als auch die ehemalige Grundstückseigentümerin Antrag auf gerichtliche Entscheidung.

Daraufhin änderte die Baulandkammer des angerufenen Landgerichts den Festsetzungsbeschluss über 14.000,00 € dahingehend ab, dass keine Entschädigung zu zahlen ist. Der auf eine höhere Entschädigung gerichtete Antrag der ehemaligen Grundstückseigentümerin wurde vollumfänglich abgewiesen.

Gegen beide Urteile legte nunmehr die Grundstückseigentümerin Berufung ein, Diese blieb erfolglos. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die hiergegen gerichtete Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom BGH mit Beschluss vom 28. November 2007 III ZR 114/07 als unbegründet zurückgewiesen.

In der Begründung zu dieser Zurückweisung stellt der BGH jedoch klar, dass grundsätzlich ein Entschädigungsanspruch für entgangene Mieteinkünfte nicht von vorn herein undenkbar ist, soweit wegen einer bevorstehenden Enteignung eine Vermietung nicht mehr möglich war. Eine solche Entschädigungsposition stellt sich als Teil einer vollen Enteignungsentschädigung dar. Damit tritt der BGH der von den Instanzgerichten dazu vertretenen Auffassung klar entgegen.

2. Eigentumsgarantie Art. 14 GG

2.1 Entschädigung für den Rechtsverlust § 93 Abs. 2 Ziffer 1

Zunächst einige grundsätzliche Bemerkungen zum Eingriff in ein für Wohnzwecke nutzbares bebautes Grundstück:

Für den durch die Enteignung bewirkten Eingriff in das Eigentum ist Entschädigung zu leisten. Gewährt wird die Entschädigung in jedem Fall als Ausgleich für den eingetretenen Rechtsverlust (§ 93 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB).

Der Rechtsverlust bemisst sich gemäß § 95 Abs.1 BauGB bzw. im Falle einer straßenrechtlichen Planfeststellung auf der Grundlage der entsprechenden Vorschriften in den Enteignungsgesetzen der Länder, nach dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundstückes bzw. des vom Eingriff betroffenen Grundstücksteils.

Welchen Wert hat nun ein derartiges Grundstück, auf dem ein Gebäude errichtet ist, in welchem sich zwei nutzbare, wenn auch zum maßgeblichen Bewertungszeitpunkt nicht vermietete Wohnungen befinden, am gesunden Grundstücksmarkt?

Es ist dies der Wert der Substanz der aufstehenden Baulichkeiten. Hinzu kommt der Wert des Grund und Boden. Aber dem Mietwohngrundstück haftet gleichzeitig auch eine künftige, in absehbarer Zeit zu erwartende Nutzungsmöglichkeit an, die im Falle des hoheitlichen Eingriffs nicht mehr verwirklicht werden kann. Vorliegend wäre dies die Vermietung von Wohnungen.

Wegen der dem Eigentum innewohnenden, grundgesetzlich geschützten, grundsätzlichen und nicht zeitgebundenen Befugnis, mit der Sache nach Belieben zu verfahren, kann die vorliegende Möglichkeit der Vermietung nicht ohne Einfluss auf die Höhe der Entschädigung des Enteignungsobjektes bleiben (BGH- Urteil vom 07.01.82 III ZR 114/80). Der Eigentümer wird im Falle eines hoheitlichen Eingriffs nach dem Grad der Wertschätzung entschädigt, die sein Eigentum im normalen Grundstücksverkehr genießt.

Folglich muss der rechtlich gesicherte Anspruch auf Nutzung einer Immobilie zum Zwecke der Vermietung bei der Ermittlung der Entschädigung für den Rechtsverlust, also bei der Ermittlung des Verkehrswertes, berücksichtigt werden.

Dieser Gesichtspunkt ist zu unterscheiden von den bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich außer Acht zu lassenden künftigen Chancen, Aussichten oder Entwicklungen im Sinne von § 95 Abs. 2 BauGB. Ein Beispiel dafür sind Wertverbesserungen in Aussicht auf eine Änderung der zulässigen Nutzung.

Dem Erfordernis, die gedanklich ohne Eintritt einer Enteignung künftig real bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Entschädigungsermittlung zu erfassen, kann bereits durch die entsprechende Wahl der Wertermittlungsmethode Rechnung getragen werden. In der Regel wird bei Vorliegen eines entsprechenden Sachverhaltes die Ermittlung des Verkehrswertes im Wege des Ertragswertverfahrens erfolgen.

Zur Erinnerung; bei dieser Methode ist der Wert des Gebäudes getrennt vom Bodenwert festzustellen und aus beiden der Ertragswert abzuleiten. Dabei findet sowohl der jährlich erzielbare Reinertrag, worunter der Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten zu verstehen ist,

als auch die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage Berücksichtigung (vgl. §§ 15 ff WertV). Daraus ist ein Entschädigungsbetrag ableitbar, der geeignet ist, den Rechtsverlust, also die Nachteile aus der Vollziehung der Enteignung eines vermieteten Objektes auszugleichen.

Die Qualität des Enteignungsobjektes wird also durch das Vorhandensein von Mietwohnungen mit bestimmt und dies wirkt sich auf die Höhe der Entschädigung aus.

Dies alles hält sich, wie dargelegt, im Rahmen der Bewertung der entzogenen Rechtsposition. Eine in dieser Weise ermittelte Entschädigung gleicht zusammen mit der ggf. zu gewährenden Verzinsung in der Regel den Rechtsverlust durch Entzug des bebauten Wohngrundstücks aus.

Ob dies in jedem Fall bereits die volle enteignungsbedingte Entschädigung ist, hängt maßgeblich vom Einzelfall ab.

Noch einmal sei betont, die Berücksichtigung der Vermietbarkeit eines Gebäudes bei der Bewertung ist nicht zu verwechseln mit der Berücksichtigung von Chancen, Möglichkeiten oder auch künftigen Entwicklungen, die ausdrücklich in § 95 Abs. 2, Ziffer 1-7 BauGB geregelt, bei der Entschädigungsermittlung außer Acht zu lassen sind.

In dem vom BGH nun im letzten Jahr, und zwar mit Beschluss vom 28. 11. 2007 entschiedenen Fall war in der dargestellten Weise verfahren worden. In so weit gab es keine Beanstandungen.

Die Nichtzulassungsbeschwerde blieb auch in der Sache ohne Erfolg, da als alleiniger Zulassungsgrund die Sicherung einheitlicher Rechtsprechung geltend gemacht worden war. Dieser Zulassungsgrund lag nicht vor.

Der BGH wendet sich dennoch in seiner Begründung zu diesem Beschluss im Grundsatz gegen die von den Instanzgerichten vertretene Auffassung, dass insgesamt eine Einschränkung oder die Unmöglichkeit der Objektnutzung, auch jene während der Zeit der bevorstehenden Enteignung mit der gewährten Substanzentschädigung beim Grundstückskauf abgegolten sei.

Wie ist dies nun entschädigungsrechtlich zu betrachten?

2.2 Entschädigungsgrundlage bei Vorwirkung der Enteignung

Erinnert sei, die ehemalige Grundstückseigentümerin machte zusätzlich zu der gewährten Entschädigung sogenannte Objektnutzungskosten geltend. Seit bekannt Werden der Straßenplanung im Jahr 1997 bis zum Zeitpunkt des eigentlichen Eigentumsentzuges habe sie äußerste Schwierigkeiten gehabt, das Objekt so wie früher zu vermieten. Sie begehrt einen Ausgleich für den Nachteil, der ihr durch den zeitweiligen Leerstand der vor der Straßenplanung vermieteten Wohnungen entstanden war.

Für eine Entschädigung dieser Nachteile hatten die Instanzgerichte grundsätzlich keine Rechtsgrundlage gesehen; anders hierzu der BGH.

Ein dem Eigentümer entstehender Nutzungsausfall, auch wenn das Eigentum gegen Entgelt zur Nutzung an Dritte überlassen wird, stellt eine gesicherte Rechtsposition dar und als solche steht sie, wie bereits dargestellt, grundsätzlich unter dem Schutz des Art. 14 Abs. 2 GG.

Bereits anlässlich der 7. als auch der 21. Arbeitstagung war herausgearbeitet worden, dass eine ursächlich wegen einer bevorstehenden Enteignung eingetretene Minderung oder gar Entziehung der Nutzung des Eigentums gesondert zu entschädigen ist.

Solange dem betroffenen Eigentümer während rechtsstaatlicher Verfahren wie einer Planfeststellung und ggf. eines sich anschließenden Enteignungsverfahrens die Substanzentschädigung noch nicht zur Verfügung steht, kann er weder tatsächlich noch hypothetisch ein gleichwertiges Objekt erwerben.

Es ist denkbar, dass dem Eigentümer in diesem Zeitraum die bisher mögliche Nutzung durch entgeltliche Überlassung an Dritte nicht wie bisher gelingt. Im Ergebnis fallen die Mieteinkünfte zum Teil oder gänzlich aus. Ist dieser Sachverhalt gegeben und ist er ursächlich auf das in Gang gesetzte Verfahren zurückzuführen, so ist eine ganz konkrete subjektive Rechtsposition entzogen. Diese ist im Rahmen der Ermittlung der Enteignungsentschädigung mit zu betrachten.

Ein solcher Entzug des Nutzungsrechts kann sich im Extremfall vom Beginn der sich abzeichnenden Enteignungsmöglichkeit bis zum Abschluss der Enteignung und damit bis zur Auszahlung der Entschädigung erstrecken. Praktisch kann dieser Zeitraum nach der Veröffentlichung einer hinreichend bestimmten Planung zum Ausbau eines Vorhabens beginnen und andauern, bis dem von der Inanspruchnahme des Grundstücks betroffenen Eigentümer die Enteignungsentschädigung tatsächlich zufließen kann.

Es kann zu einer Vorwirkung der Enteignung kommen.

Diese ist bei der Ermittlung einer vollständigen Enteignungsentschädigung zumindest zu betrachten und ggf. auch zu berücksichtigen. Ob die Entschädigungshöhe tatsächlich beeinflusst wird, hängt schlussendlich von den Umständen des Einzelfalls und natürlich von der Reaktion am Markt ab (vgl. Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 6. Aufl., Rn. 987 ff). In Zeiten allgemein geringer Nachfrage nach vergleichbaren Mietobjekten wird es wie im hier zu Grunde liegenden tatsächlichen Fall freilich am Ende an der fehlenden Kausalität mit dem hoheitlichen Eingriff mangeln.

Zur Bestimmung des Zeitpunktes, der für eine Vorwirkung der Enteignung in Frage kommt, ist in Fällen einer straßenrechtlichen Planfeststellung nach § 17 FStrG in der Regel auf die Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren abzustellen. So wurde es bereits anlässlich unserer 21. Arbeitstagung herausgearbeitet und wird auch in der Literatur entsprechend vertreten (vgl. Büchs, Handbuch des Enteignungs- und Entschädigungsrechts, 3. Aufl. Rn. 3370).

Der Ausgleich eines in dieser Weise ursächlich entstandenen, tatsächlich am Markt nachgewiesenen Vermögensnachteils gehört zum Umfang einer vollen Entschädigung, die bei einer Enteignung für einen öffentlichen Zweck zu leisten ist.

Bereits in der reichsgerichtlichen Rechtsprechung Ende des 19. Jahrhunderts standen unter vergleichbarer Rechtslage - es waren die §§ 8 und 15 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 -, ähnliche Sachverhalte zur Entscheidung. Der BGH verweist in so weit auch in seinem aktuellen Beschluss auf zwei Urteile aus den Jahren 1893 bzw. 1899.

In beiden Fällen ging es um entgangene Mieteinkünfte wegen einer bevorstehenden Enteignung. In beiden Fällen befand das Gericht, dass nicht nur die Nachteile aus der Vollziehung der Enteignung selbst zu entschädigen seien, sondern dass zu einer vollen Entschädigung

auch der Ausgleich solcher Nachteile gehört, die dem Eigentümer als Folge des auf Entziehung des Eigentums gerichteten Verfahrens entstanden sind.

Auch die Ausführungen anlässlich der 7. Arbeitstagung waren bereits geprägt von dieser Rechtsprechung. Damals wurde der dem Eigentümer entschädigte Mietausfall als sonstiger Vermögensnachteil bewertet. Im Rahmen der neuerlichen Bearbeitung des Themas anlässlich der 21. Arbeitstagung wurde Bezug genommen auf den Gesichtspunkt der Vorwirkung der Enteignung. Die Frage nach der Rechtsgrundlage war hier nicht vertieft worden.

Der BGH lässt in seinem Beschluss vom 28. 11. 2007 die Frage nach der Rechtsgrundlage eines Anspruches aus der Vorwirkung der Enteignung unbeantwortet. Diese weiterführenden Überlegungen waren hier allerdings in so weit nicht erforderlich, als die Nichtzulassungsbeschwerde ohne Erfolg blieb.

Ansprüche aus Vorwirkung der Enteignung auf § 96 BauGB zu stützen, wie dies anlässlich der 7. Arbeitstagung im Jahr 1970 vertreten wurde, erscheint aus heutiger Sicht nicht sachgerecht.

Der Regelungsinhalt von § 96 BauGB umfasst andere, und zwar mit der Entschädigung für den Rechtsverlust nicht bereits abgegoltene bzw. abzugeltende Vermögensnachteile in Folge der Enteignung. Es geht hier ausschließlich um das Danach, um Folgeschäden aus der eigentlichen Enteignung. In so weit können hierunter gerade die Nachteile, die sich in Vorwirkung der Enteignung verwirklichen, nicht subsumiert werden.

Zu überdenken ist, ob an Stelle einer Entschädigung als sonstiger Vermögensnachteil nach § 96 BauGB ein Anspruch direkt aus § 95 Abs. 2 BauGB als eigenständiger Rechtsgrundlage herzuleiten ist.

Das geschützte Recht des Eigentümers, jederzeit mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren, umfasst, wie bereits erläutert, auch die Befugnis Nutzungen zu ziehen. Ist dem Eigentümer diese Dispositionsmöglichkeit im Vorfeld der Enteignung nachhaltig beeinträchtigt, wird so in sein Eigentumsrecht eingegriffen. Er erleidet hierdurch aber gerade keinen Rechtsverlust, der auf der Grundlage von § 95 auszugleichen wäre.

Eine Festsetzung der Entschädigung gemäß § 95 Abs. 2 scheitert daran, dass diese Norm als eigenständige Anspruchsgrundlage nicht taugt. Normiert sie doch mit den sieben Reduktionsklauseln gerade all das, was bei der Ermittlung einer Enteignungsentschädigung außer Betracht zu bleiben hat. In so weit bietet sich als Anspruchsgrundlage für Vermögensnachteile, die sich in Vorwirkung einer Enteignung verwirklichen, allein die Herleitung aus Art. 14 GG an.

Die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG umfasst schließlich alle eigentumsfähigen Positionen, mithin alle vermögenswerten Rechte. Alle diese Rechte stehen unter dem Schutz des Art. 14 GG und sind hiernach ausgleichbar.

Der Leitsatz des BGH zum Beschluss vom 28. 11. 2007 lautet:

„Die mangelnde Vermietbarkeit eines Hauses aufgrund einer bevorstehenden Enteignung des Grundstücks während des Enteignungsverfahrens und vor dessen Abschluss ist zu entschädigen.“

Über diesem Leitsatz findet sich als Norm allein Art. 14 GG.

Zusammengefasst stützt dies alles die Schlussfolgerung, in der Vorwirkung der Enteignung ein eigenes Rechtsinstitut zu sehen, dessen Entschädigungsfolgen unmittelbar aus Art. 14 GG herzuleiten sind.

Die Höhe einer solchen Entschädigung wird sich aus dem ortsüblichen Mietniveau ableiten. Die vom Eigentümer ersparten Aufwendungen sind entsprechend in Abzug zu bringen. Die Zeitspanne, die für eine solche Entschädigung zu Grunde zu legen ist, wird begrenzt zum einen vom Beginn des rechtlich vorgeschriebenen Verfahrens. Das wird in der Regel der Zeitpunkt der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren sein. Der berücksichtigungsfähige Zeitraum endet, sobald dem Enteignungsbetroffenen die Annahme eines Erwerbsangebotes zu angemessenen Bedingungen möglich und zumutbar ist. Hat er ein solches Angebot bis zum Abschluss des Enteignungsverfahrens nicht erhalten, so endet der zu berücksichtigende Zeitraum erst mit der Auszahlung der Enteignungsentschädigung.

In dem jüngst dem BGH vorgelegten Fall scheiterte der Anspruch auf einen Ausgleich für mangelnde Vermietbarkeit im Vorfeld der Enteignung allerdings.

Es fehlte am Nachweis, dass bis zur Veräußerung des Grundstückes dessen Vermietbarkeit ausgeschlossen war. Zum einen war am Markt im fraglichen Zeitraum ein Rückgang der Nachfrage bei Mietwohnungen zu verzeichnen. Zum anderen war es der Eigentümerin im Laufe des Enteignungsverfahrens durchaus noch gelungen, kurzfristige Mietverhältnisse zu begründen.

Für die Entschädigung eines Rechtsverlustes im Vorfeld der Enteignung blieb kein Raum.

Ob denn auch bei einer aufgegebenen Planung unter Umständen ein Anspruch aus Vorwirkung der Enteignung denkbar wäre, ist nicht unbedingt von vorn herein auszuschließen. Allerdings gibt der zitierte Beschluss des BGH zu einer solchen Überlegung keinen Anlass. Es erscheint auch wenig plausibel, dass bei Ausbleiben des Zugriffs auf das Eigentum im Wege der tatsächlichen Enteignung Ausgleichsansprüche aus der Vorwirkung der Enteignung entstehen können.

3. Zusammenfassung

Wenn Mieter wegen einer bevorstehenden Enteignung zum Zwecke der Durchführung einer Straßenbaumaßnahme kündigen, so kann dies den Eigentümer dann zu Entschädigungsansprüchen berechtigen, wenn es ihm auf Grund der drohenden Enteignung für die verbleibende Zeit nicht erneut gelingt, Mietverhältnisse zu begründen.

Dieser Rechtsverlust ist dem Eigentümer weder auf der Grundlage von § 96 als sonstiger Vermögensnachteil noch gemäß § 95 Abs. 2 BauGB (Vorwirkung der Enteignung) zu entschädigen. Vielmehr ist eine solche Entschädigung unmittelbar aus Art. 14 Abs. 3 GG abzuleiten.

Grundsätzlich kann Entschädigung nur im ursächlich durch die bevorstehende Enteignung nachgewiesenen zeitlichen Umfang gewährt werden.

Der berücksichtigungsfähige Zeitraum beginnt frühestens mit der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren und endet, wenn dem Eigentümer vom Entschädigungsverpflichteten ein angemessenes Erwerbsangebot zur Abwendung der Enteignung unterbreitet wird. Hat der betroffene Eigentümer ein angemessenes Erwerbsangebot ausgeschlagen, so endet bereits damit der entschädigungsfähige Zeitraum.

Wurde kein angemessenes Angebot unterbreitet, endet der berücksichtigungsfähige Zeitraum spätestens mit der Festsetzung der Enteignungsentschädigung im Enteignungsverfahren.

Die Entschädigung ist in der Höhe begrenzt durch das bisher erzielte Mietniveau abzüglich ersparter Aufwendungen des Vermieters.

Der Enteignungsbetroffene muss sich im Rahmen seiner Schadensminderungspflicht anstrengen um die zeitlich befristete Weitervermietung bemüht haben.

8. Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung des BGH

(Manfred Menzel, Rendsburg)

Die Steigerungsrechtsprechung steht im unmittelbaren Zusammenhang zur Lehre vom angemessenen Angebot (s. dazu Vortrag auf der 43. AT, Niederschrift S. 24 ff.)

Grundsätzlich ist der maßgebliche Zeitpunkt für die Bemessung der Entschädigungshöhe der Tag, an dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

Nach § 95 Abs. 2 Nr. 3 BauGB bleiben jedoch Werterhöhungen unberücksichtigt, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können.

Dieser Grundsatz wird durch einen Ausnahmetatbestand überlagert, der in der Steigerungsrechtsprechung des BGH zum Ausdruck kommt und dann greift, wenn zwar ein angemessenes Angebot gemacht und ein Vertrag geschlossen, aber die Entschädigung nicht oder nicht in voller Höhe alsbald ausgezahlt wurde **und** wenn infolge schwankender Preise bis zur (vollständigen) Auszahlung des Entschädigungsbetrages die Preise gestiegen sind.

Diese Steigerungsrechtsprechung stellt einen Ausnahmetatbestand dar, von der nur restriktiv Gebrauch gemacht werden darf. (Schmidt-Aßmann/Groß Ernst-Zinkahn-Bielenberg, §95 Rn 41; so auch Reisnecker § 95 Rn 128). Sie basiert wesentlich auf dem Grundgedanken des Entschädigungsrechts, dass die Entschädigung einen wertgleichen Ausgleich für das Genommene darstellt (Schmidt-Aßmann/Groß EZB §95 Rn 41; Kreft III, Sonderbeilage zur WM 1985, S. 17), und führt zu einer Verschiebung des Bewertungsstichtages gem. § 95 Abs. 1 Satz 2. Der Qualitätsstichtag wird nicht verschoben.

Der Enteignungsbetroffene soll „bildhaft“ in die Lage versetzt werden, sich mit der Entschädigung für das entzogene Eigentum einen gleichwertigen Ersatz zu verschaffen.

Nur dort, wo dieser Gedanke über § 95 Abs. 1 Satz 2 in unbilliger Weise vernachlässigt würde, darf zu einer Verschiebung des Bewertungsstichtages geschritten werden. (Schmidt-Aßmann/Groß EZB §95 Rn 41;) Insofern darf nicht jede (auch nur unwesentliche) Veränderung der Wertverhältnisse zur Anwendung der Steigerungsrechtsprechung führen.

Für den Betroffenen ist maßgebend, ob zum Zeitpunkt der Auszahlung der Entschädigung der ausgezahlte Entschädigungsbetrag dem Wert des Genommenen entspricht. Denn nur dann erhält er den ihm gebührenden vollen und angemessenen Ausgleich. (Pasternak in Aust/J/P 6. Aufl. Rn 676).

Im **Grundsatz** ist mithin für die Preisbemessung der **Zeitpunkt der Zahlung** maßgeblich. Da aber bei behördlicher oder gerichtlicher Preisfestsetzung dieser Zeitpunkt noch unbekannt ist, in dem tatsächlich Zahlung geleistet wird, muss in diesen Fällen auf einen Zeitpunkt abgehoben werden, der der tatsächlichen Zahlung möglichst nahe kommt.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bemessung der Entschädigungshöhe ist bei Entscheidung der Enteignungsbehörde durch Entschädigungsfeststellungsbeschluss der Zeitpunkt der Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses (ausdrücklich; § 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB) oder der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz bei gerichtli-

cher Entscheidung über den Entschädigungsfeststellungsbeschluss. (Pasternak in Aust/J/P 6. Aufl. Rn 676) BGH Z 25, 225, 230, BGH Z 40, 87, Kreft, Enteignungsentschädigung, III S. 15 f. BGH vom 23. Juni 1983, III ZR 39/82, BGH vom 14. Juni 1984, III ZR41/83).

Dieser letztgenannte Zeitpunkt ist nicht gesetzlich geregelt, sondern beruht in ständiger Rechtsprechung des BGH auf der Annahme, dass der Enteignungsbegünstigte, der Straßenbaulastträger, nach – endgültiger – behördlicher oder gerichtlicher Entschädigungsfestsetzung den dem Betroffenen zugesprochenen Entschädigungsbetrag auch **alsbald** zahlt (Kreft a.a.O.).

Einigen sich die Beteiligten ganz oder teilweise über die Höhe der Entschädigung und kommt es deswegen ganz oder teilweise nicht zu einer administrativen oder gerichtlichen Festsetzung, so kommt es hinsichtlich der von der Einigung betroffenen Entschädigung auf den Zeitpunkt der Auszahlung an. Verzögert der Enteignungsbegünstigte die Auszahlung und treten zwischen Einigung und Auszahlung erhebliche Preisänderungen ein, sind diese entsprechend den nachfolgenden Grundsätzen auszugleichen. (Pasternak Rn 678).

Wenn mit einem straßenbaubetroffenen Anlieger eine Teileinigung erzielt wird, also ein Kaufvertrag über den Erwerb der überplanten Flächen geschlossen und für die Höhe des Kaufpreises die Durchführung eines Entschädigungsfeststellungsverfahrens vereinbart wird, können die folgenden Grundsätze der Steigerungsrechtsprechung zum Tragen kommen.

Dies ist auch dann der Fall, wenn eine abschließende und vollständige Einigung über die Gesamtentschädigung erzielt wird, der vereinbarte Kaufpreis oder Teilzahlungen auf die Entschädigung erst zu einem deutlich späteren Zeitpunkt ausgezahlt wird.

In Zeiten schwankender Preise (insbesondere steigender Preise) kann sich der Zeitpunkt für die Bemessung der angemessenen Entschädigung auf einen späteren Zeitpunkt oder mehrere spätere Zeitpunkte unter der **Voraussetzung** verschieben, dass

der Betroffene die Entscheidung der Enteignungsbehörde für zu niedrig hält, im Klagweg anfechtet und im Rechtsstreit festgestellt wird, dass sie **objektiv** zu niedrig festgesetzt war,

oder

die Auszahlung der Entschädigung nicht alsbald nach der Entscheidung der Enteignungsbehörde an den Betroffenen erfolgt bzw.

die Auszahlung der Entschädigung in Teilbeträgen erfolgt.

In diesen genannten Fällen erhält der Enteignungsbetroffene den ihm zustehenden Wertausgleich erheblich später, so dass er gerade nicht mit der gezahlten Entschädigung in die Lage versetzt wird, ein (z.B.) Grundstück gleicher Art und Güter wieder zu beschaffen.

Erforderlich ist weiterhin, dass zwischen der Festsetzung der Entschädigung und der Auszahlung eine **nicht nur unerhebliche Werterhöhung** eingetreten ist. Auf die in der **Anlage 1** aufgeführte **BGH-Rechtsprechung**, ab welcher Preissteigerung die Steigerungsrechtsprechung anzuwenden ist, wird verwiesen.

Grundsätzlich trägt der Enteignungsbegünstigte die Verantwortung dafür, dass der Betroffene die geschuldete Entschädigung rechtzeitig und in voller Höhe erhält (BGH WM 1975, 640, 641, Kreft, III S 17). Es geht deshalb zu Lasten der öffentlichen Hand, wenn sich die Zahlung des Entschädigungsbetrages verzögert, weil der Enteignungsbegünstigte die behördlich oder gerichtlich festgesetzte Entschädigung ohne oder mit nur teilweisem Erfolg als zu hoch an-

greift oder er die festgesetzte Entschädigung zwar alsbald bezahlt, der Betroffene aber mit Erfolg die Festsetzung als - nicht nur unwesentlich - zu niedrig anfigt.

Die Steigerungsrechtsprechung gilt entsprechend bei **fallenden Preisen** (vgl. Aust/Jacobs, ebenso Köhne, 2007, S 260).

Ausnahme von der Steigerungsrechtsprechung

Wird das behördliche oder gerichtliche Verfahren durch einen Verfahrensbeteiligten schuldhaft verzögert, so bleiben Preisänderungen in dieser Zeit zu Lasten des Verzögerers unberücksichtigt. Beispiel: Der Enteignungsbetroffene zahlt trotz Erinnerungen den Auslagenvorschuss für den bestellten Sachverständigen nicht ein. (BGH 1975, 157, Krohn Enteignung, Rn 171).

Berechnungsbeispiel (s. Anlage 2)

Erläuterung der Zinsberechnung (s. Anlage 3)

BGH-Rechtsprechung

Entschädigung " <u>nicht unwesentlich</u> " zu niedrig		= nicht angemessen			Differenz zwischen		
6,8%	BGH Z 25, 225	BGH III ZR 224/56	NJW 1958, 59	WM 1957, 1494	90.000,00 DM	96.600,00 DM	
12,5%	BGH	BGH III ZR 165/61		MDR 1963, 917	10.600,00 DM	12.160,00 DM	
15,6%	BGH Z 64, 361	BGH III ZR 127/72	NJW 1975, 1781	WM 1975, 956	BauR 1975,334	30.700,00 DM	36.400,00 DM
		BGH III ZR 107/91			bestätigt BGH III ZR 224/56		
Entschädigung " <u>unwesentlich</u> " zu niedrig		= angemessen					
3,6%	BGH	BGH III ZR 207/60		WM 1962,919	277.000,00 DM	287.000,00 DM	
2,6%	BGH III ZR 108/65 n.v.		zitiert nach Krohn/Löwisch Rn 332		483.240,00 DM	496.240,00 DM	
10,0%	BGH	BGH III ZR 230/61		WM 1963, 1128	4.500,00 DM	5.000,00 DM	

entscheidend ist nicht die Höhe des Prozentsatzes, sondern die betragsmäßige Höhe der Differenz

vgl. Krohn, Enteignung, Rn 175

Battis in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 95 Rn 3

Streck in BK § 95 Rn 9

Die Berechnung der Entschädigung nach den Grundsätzen der Steigerungsrechtsprechung

Für die Ermittlung der Entschädigungshöhe ist zunächst zu klären, in welcher Höhe der Entschädigungsanspruch durch Zahlung eines Abschlags erfüllt wurde; maßgeblich sind die Preisverhältnisse zum Zeitpunkt der geleisteten Zahlung.

Ergibt diese Rechnung, dass durch die geleistete Teilzahlung der Entschädigungsanspruch zu 80 % erfüllt wurde, dann nimmt der offene Teilbetrag von 20 % an späteren Preisschwankungen teil und ist nach den Preisverhältnissen im Zeitpunkt der Entscheidung über den Enteignungsantrag zu bemessen.

Das gilt entsprechend, wenn vor diesem Termin noch ein weiterer Abschlag gezahlt wurde oder wenn Bewertungsstichtag der Tag der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung in einem gerichtlichen Verfahren ist.

Berechnungsbeispiel für die Steigerungsrechtsprechung				
	angemessene Entschädigung		Abschlagzahlung	offener Betrag
Zeitpunkt A	100.000 €		80.000 €	20.000 €
Zeitpunkt B	120.000 €			↓
Preissteigerung	20%	→		+ 4.000 €
				24.000 €

Verzinsung der Entschädigung bei der Steigerungsrechtsprechung

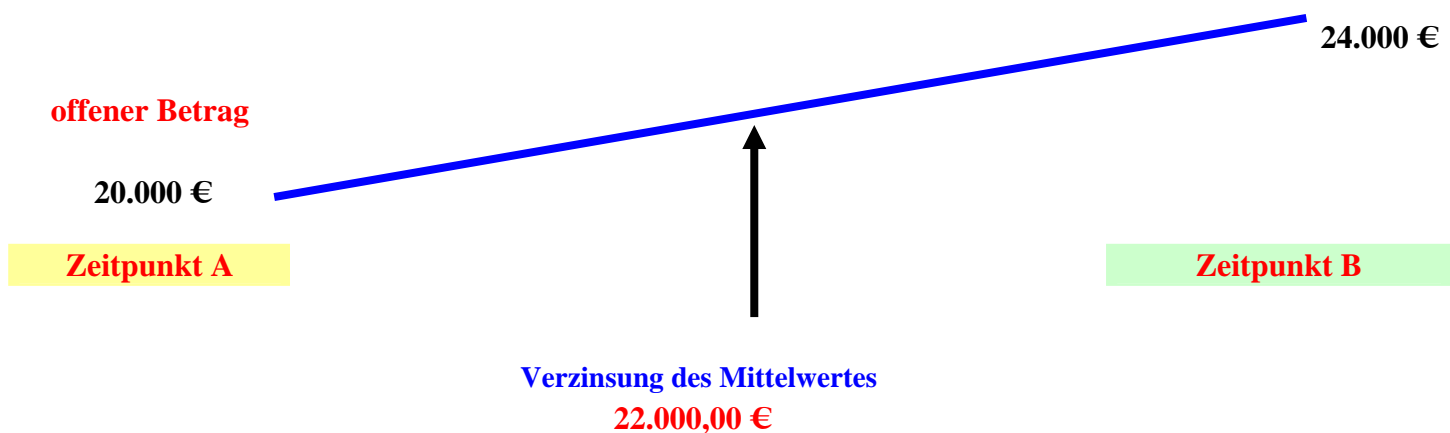
Auch die Verzinsung weist eine Besonderheit auf.

Im Verzinsungszeitraum zwischen dem Zeitpunkt A und dem Zeitpunkt B ist eine Wertsteigerung eingetreten. Wenn dieser Zeitraum mit dem Verkehrswert zu Beginn verzinst würde, wäre dies ebenso falsch, als wenn man den Endwert zum Zeitpunkt B zugrunde legen würde, da in diesem Zeitraum eine Wertsteigerung eingetreten ist.

Daher wird der zwischen diesen Tagen eingetretene Wertzuwachs als Mittelwert dem Ausgangswert hinzugerechnet.

Die Bildung des Mittelwertes nimmt dann einen linearen Wertzuwachs zwischen diesen Zeitpunkten A und B an.

Berechnung der Verzinsung der Entschädigung



Diese Verzinsung wäre bei mehreren Abschlag- bzw. Teilzahlungen für die jeweiligen Zeiträume zu wiederholen. Ist in diesem Zeitraum eine Veränderung des Zinssatzes erfolgt, ist die lineare Wertsteigerung anteilig unter Berücksichtigung der Zinstage zu ermitteln.

9. Berücksichtigung freiwilliger Vorleistungen zur Freimachung des Grundstückes

(Axel Hofmann, Bautzen)

Der BGH hat sich in einem Urteil vom 11.10.2007 (Az.: III ZR 298/06) abschließend mit der Frage befasst, ob bei der Enteignung eines Grundstücks auch Aufwendungen zu entschädigen sind, die der Eigentümer in das Grundstück vorgenommen hat, ohne dass sich dessen Wert dadurch erhöht hat.

Im entscheidungsgegenständlichen Fall hatte ein Eigentümer vor dem beabsichtigten Verkauf seines Grundstücks, auf dem sich Kleingärten befanden, die Räumung des Grundstücks durch die Kleingärtner dadurch erreicht, dass er mit dem Kleingartenverein als Zwischenpächter die Aufhebung des Pachtvertrages und die Zahlung einer Entschädigung vereinbarte.

Die Baufreimachung diene dem Zweck, das Grundstück als Gewerbefläche veräußern zu können.

Mit notariellem Kaufvertrag wurde in der Folge eine Teilfläche von 6.700 m² zu einem Preis von 240,00 €/m² verkauft.

Ein anderer Teil des Grundstücks, für das der Eigentümer Aufwendungen von 55.896,66 € im Zusammenhang mit der Baufreimachung getragen hatte, war in einem Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Insoweit übte die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nach § 28 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) aus und ermittelte für diese Teilfläche von 811 m² einen Entschädigungsbetrag von 5,00 €/m², mithin 4.055,00 €

Bei der Festsetzung der Entschädigung hatte die Gemeinde zu berücksichtigen, dass die verfahrensgegenständliche Teilfläche durch förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien seit dem Jahr 1906 als Straßenland sowie ein weiteres Mal durch einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen war.

Die als Straßenland gekennzeichneten Flächen waren von einer Bebauung und einer konjunkturellen Weiterentwicklung damit dauernd ausgeschlossen (vgl. BGH Urteil vom 20.04.1989, III ZR 237/87).

In dem genannten B-Plan waren lediglich die dahinter liegenden Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Verkäufer beantragte in der Folge gerichtliche Entscheidung, da er den festgesetzten Bodenpreis von 5,00 €/m² für rechtswidrig hielt.

Es sei im Kaufvertrag ein Kaufpreis von 240,00 €/m² vereinbart worden; auch seien nach den §§ 93 Abs. 2 Nr. 2 und 96 BauGB die sonstigen Vermögensnachteile zu entschädigen.

Die vordere Teilfläche habe er nur frei gemacht, um das gesamte Grundstück plangemäß nutzen zu können. Hierfür habe er den bereits genannten Betrag von rund 55.000 € an die Unterpächter gezahlt. Diese Aufwendungen, die im Übrigen auch die Gemeinde bei einer Baufreimachung als Straßenverkehrsfläche gehabt hätte, seien für ihn sinnlos und nutzlos geworden.

Das angerufene Landgericht wies den Antrag des Verkäufers zurück, wobei im Urteil darauf verwiesen wurde, dass zur Höhe der Entschädigung gemäß §§ 95 und 96 BauGB die Berliner Baulandgerichte in ständiger und vom BGH (Urteil vom 20.04.1989, III ZR 237/87) gebilligter Rechtsprechung von einem Verkehrswert für Straßenland von 10,00 DM/m² ausgingen

(vgl. zur Bewertung von Straßenflächen aber auch Aust/Jacobs/Pasternak, 6. Aufl. 2007, Rn 661; zur in Berlin üblichen Verfahrensweise bei der Bewertung von Vorgartenland Aust/Jacobs, 3. Auflage 1991, S. 45, wonach auch aus Sicht eines gesunden Grundstücksmarktes unverständlich erscheinende, aber gleichwohl marktübliche Preise bewertungsmäßig erheblich sind).

Die vom Verkäufer eingelegte Berufung blieb erfolglos.

Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgte er jedoch sein Anliegen weiter, die von ihm aufgewendeten Kosten für die Aufhebung der Pachtverhältnisse zusätzlich zu dem von ihm letztlich nicht mehr angegriffenen Grundstückspreis von 5,00 €/m² als Entschädigung zu erhalten. Die Frage, ob dem Verkäufer im vorliegenden Fall ein derartiger Anspruch zusteht, haben alle Instanzen nach sorgfältiger Prüfung verneint.

Die Gerichte sind dabei davon ausgegangen, dass nach § 95 Abs. 1 S. 1 BauGB die Entschädigung für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks (§ 194 BauGB) zu bemessen ist. Dabei ist vom Grundstückszustand im Augenblick der Wegnahme auszugehen, der volle Wert eines Grundstücks ist in eben diesem Zustand zu ersetzen.

Entscheidend ist dabei der Wert des genommenen Rechts; welche Aufwendungen zuvor im Hinblick auf das Recht gemacht wurden, die sich nicht wertsteigernd auf das genommene Recht auswirken, ist für die Bemessung der Entschädigung unerheblich (vgl. Senatsurteil BGH vom 11.03.1959 – Az. III ZR 18/51).

Eine erweiternde Auslegung der §§ 95 Abs. 1 S. 1 und 194 BauGB unter normativen Gesichtspunkten kommt vorliegend nicht in Betracht.

Voraussetzung jeder normativen Betrachtung für die Entschädigung ist, dass eine konkrete subjektive Rechtsposition entzogen worden ist (Senatsurteil BGH vom 02.10.2003 – Az. III ZR 114/02).

Ein weitergehender Anspruch besteht nicht, die Entschädigung ist kein Schadenersatz.

Einen Ersatz entgangenen Gewinns etwa kann der Eigentümer nicht verlangen, ebenso bleiben rechtlich nicht gesicherte Chancen oder wirtschaftliche Interessen außer Betracht (Senatsurteil BGH vom 07.01.1982 – Az. III ZR 114/80).

Etwas anderes könnte allenfalls gelten, wenn besagte Chancen oder Aussichten im Zeitpunkt der Enteignung unmittelbar und so sicher bevorstehen, dass sie sich bereits als wertbildende Faktoren des genommenen Rechts auswirkten, der allgemeine Grundstücksverkehr ihnen also schon Rechnung trug (Senatsurteil BGH vom 29.11.1965 – Az. III ZR 34/64).

Die vom Verkäufer zur Baufreimachung aufgewendeten Kosten sind jedoch keine Rechtsposition, die im weggenommen worden ist; es handelt sich vielmehr um Aufwendungen, um das Grundstück besser vermarkten zu können, mithin um nicht erfüllte Preiserwartungen, die auch unter normativen Gesichtspunkten nicht zu einer höheren Entschädigung führen.

Der Umstand, dass der Verkäufer beim Verkauf des dahinter liegenden Grundstücksteils einen deutlich höheren Preis erzielen können, ist entschädigungsrechtlich unerheblich.

Eine den Verkehrswert erheblich übersteigenden Kaufpreis muss die Gemeinde bei Ausübung des Vorkaufsrechts nicht akzeptieren, selbst wenn die Enteignungsvoraussetzungen gem. § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht vorliegen. Erst recht gilt dies, wenn die Gemeinde bei

Vorliegen der Enteignungsvoraussetzungen nur den Substanzverlust entschädigen muss und darf.

Auf die Frage, ob die vorkaufsberechtigte Gemeinde ohne die bereits erfolgte Auflösung der Pachtverträge ihrerseits die Pächter hätte entschädigen müssen (vgl. § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleinG)), ist für die Bemessung der Entschädigung des Verkäufers unerheblich, denn diese Entschädigung bemisst sich allein nach dem Wert des Genommenen und nicht danach, welche Aufwendungen die Gemeinde für die Verwirklichung der im Gemeinwohl liegenden Flächennutzung hat, oder anders gesagt:

Ob die Gemeinde die Kosten für die Freimachung des als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksteil hier vorliegend gespart hat, ändert an der Vermögenslage des Verkäufers nichts.

Auch § 95 Abs. 4 BauGB führt zu keiner anderen Einschätzung. Danach sind die Rechte Dritter, die den Wert des Grundstücks mindern, bei der Festsetzung der Entschädigung für den Rechtsverlust zu berücksichtigen.

Diese Vorschrift kann jedoch vorliegend keine Anwendung finden, da bei der Ausübung des Vorkaufsrechts keine solchen Rechte Dritter mehr vorhanden waren.

Die Aufwendungen für die Ablösung der Rechte Dritter sind schließlich vom Verkäufer vor Ausübung des Vorkaufsrechts getätigt worden und können deshalb auch nicht dessen unmittelbare und erzwungene Folge sein.

Auch eine entsprechende Anwendung der genannten Norm in der Hinsicht, dass Aufwendungen, die zur Ablösung der den Wert *nicht mehr* mindernden Rechte gemacht wurden, bei der Entschädigung berücksichtigt werden müssen, kann nicht in Betracht kommen.

Die Vorschrift begrenzt die Entschädigung auf den Wert des genommenen Rechts, die nach der Vorschrift zu berücksichtigende Wertminderung braucht deshalb nicht identisch mit den Entschädigungsbeträgen sein, die im Enteignungsfall etwa gesondert zu entschädigende Nebenberechtigte erhalten würden (u.a. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, 10. Auflage, § 95 Randnummer 13).

Ein Entschädigungsanspruch ergibt sich auch nicht aus § 28 Abs. 4 S. 1, § 93 Abs. 2 Nr. 2, § 96 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Über die Substanzentschädigung hinaus können Folgeschäden nach § 96 BauGB entschädigt werden, die ohne dinglichen Wertbezug durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden, wobei es sich auch hier um rechtlich geschützte konkrete Werte und nicht um bloße wirtschaftliche Interessen und Erwartungen handeln muss (u. a. BGH-Urteil vom 13.11.1975 – Az. III ZR 162/72, BGH-Urteil vom 09.04.1992 – Az. III ZR 228/90).

Individuelle Nachteile, die nicht allgemein jeden treffen, müssen als *Folge* der Enteignung in Erscheinung treten (BHG-Urteil vom 14.12.1970 – Az. III ZR 102/67).

Auch die Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) und des Gleichheitssatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG führen vorliegend nicht zu einer anderen Bewertung, denn zu den durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten privatrechtlichen Positionen gehören solche, die das bürgerliche Recht einem privaten Rechtsträger als Eigentum zuordnet. Dazu gehören die in Erwartung einer besseren Verwertbarkeit des Grundstücks gemachten Aufwendungen nicht.

Dem Verkäufer wird kein individuelles Sonderopfer abverlangt, das unter dem Gesichtspunkt des Gleichheitssatzes zu einer Enteignungsentschädigung führen müsste. Er wird im Gegensatz zu anderen, die eine Enteignungsentschädigung erhalten, nicht schlechter gestellt. Auch der Käufer des streitgegenständlichen Grundstücks hätte, wenn die Gemeinde nicht das Vorkaufsrecht ausgeübt hätte, sondern später ein Enteignungsverfahren zu seinen Lasten durchgeführt hätte, nur den Verkehrswert des Grundstücks ersetzt bekommen und nicht den von ihm gezahlten Kaufpreis.

Nicht unberücksichtigt bleiben sollte, dass die hier vorgenommene Ablösung der Rechte Dritter nicht allein dem als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Grundstücksteil zugute kommt, sondern auch für die gewerbliche Nutzung des anderen nicht von der Ausübung des Vorkaufsrechts betroffenen Grundstücksteils dienlich ist und für den der Verkäufer einen weitaus höheren Preis erzielt hat. Ohne die Freimachung des vorderen Grundstücksteils wäre das gesamte Grundstück schwerer verwertbar gewesen. Dieser Vorteil ist dem Verkäufer verblieben.

Der Verkäufer hat überdies sein im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbartes Rücktrittsrecht für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts der Gemeinde nicht ausgeübt. Dies hätte jedoch nahe gelegen, wenn das Restgrundstück mit dem verbleibenden Kaufpreis unter Wert verkauft worden wäre.

10. Inanspruchnahme öffentlicher Anlagen (Gemeinbedarfsflächen) für den Straßenbau

(Wolfgang Maß, München)

1. Vorbemerkung

Eine Definition für Gemeinbedarfsflächen findet sich in Nr. 5.1 der WertR 2002: Dies sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind, insbesondere Verkehrsflächen und Verwaltungsgrundvermögen.

Das Thema ist sehr weitläufig, deshalb ist Beschränkung auf Fallgruppen nötig. Es wurde bereits in mehreren Arbeitstagen unter verschiedenen Blickwinkeln erörtert (vgl. 2. AT TOP 4a, 7. AT TOP 2, 13. AT TOP 7, 16. AT TOP 22, 27. AT TOP 3, 40 AT TOP 8).

Hier soll nur die Fallgruppe der Inanspruchnahme bleibender Gemeinbedarfsflächen erörtert werden, d.h. von Flächen, deren öffentliche Zweckbindung fortbesteht und die im Falle der Überbauung einen Ersatz an anderer Stelle erfordern oder deren Gemeinbedarfsnutzung durch einen anderen Träger fortgeführt wird, bei denen somit nur ein Rechtsträgerwechsel stattfindet.

Die Fallgruppe abgehender Gemeinbedarfsflächen (insbesondere ehemaliger Bahnflächen) wurde in der 40. AT unter TOP 8 erörtert. Der Fall künftiger Gemeinbedarfsflächen bietet keine Besonderheiten. Es gilt das Enteignungsentschädigungsrecht mit der Folge: Die Verwendung durch den Enteignungsbegünstigten ist entschädigungsrechtlich irrelevant. Bei der Fallgruppe des bleibenden Gemeinbedarfs sind dagegen noch etliche Fragen klärungsbedürftig.

- Beispiele:

- beim Bau einer neuen Bundesstraße wird eine vorhandene Straße gekreuzt oder längs überbaut
- beim Bau einer Talsperre muss eine Landesstraße weiträumig verlegt werden
- beim Bau einer neuen Bundesstraße wird die Trinkwasseraufbereitungsanlage einer Gemeinde unbrauchbar und muss durch eine neue Anlage ersetzt werden.

2. Vorrang gesetzlicher Regelungen:

a) Kreuzungsrecht:

- Für Eisenbahn- und Wasserstraßenkreuzungen besteht nach § 4 EKrG, § 40 WaStrG eine gesetzliche Duldungspflicht (vgl. 40. AT TOP 8)
- Bei Straßenkreuzungen besteht nach richtiger Ansicht auch ohne gesetzliche Regelung eine Duldungspflicht. Das kreuzungsrechtliche Gemeinschaftsverhältnis umfasst grundsätzlich eine Duldungspflicht (vgl. Marschall/Schroeter/Kastner, FStrG, 5. Aufl. § 12 Rdn. 1, aA Kodal/Krämer, Straßenrecht 6. Aufl. Kap. 18 Rdn. 29).
- Zudem ist in den Straßengesetzen (§ 6 Abs. 1 FStrG, Art. 11 Abs. 4 BayStrWG) ein gesetzlicher Eigentumsübergang ohne Wertausgleich geregelt. Deshalb ist ein Grunderwerb für Kreuzungen nicht erforderlich, aber nach Verwaltungsübung möglich. Anders ist dies zu beurteilen, wenn Fiskalgrundstücke eines Kreuzungsbeteiligten in Anspruch genommen werden.

b) Überbauung von öffentlichen Straßen außerhalb des Kreuzungsrechts

Bei Überbauung einer öffentlichen Straße durch eine andere Straße, ohne dass es zu einer Kreuzung kommt, etwa in Längsrichtung, sind die Regelungen des Kreuzungsrechts nicht unmittelbar anwendbar. Auch hier ist aber eine gesetzliche Duldungspflicht zu bejahen. Dies folgt aus den Bestimmungen der Straßengesetze z.B. § 6 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 11 Abs. 4 BayStrWG, nach denen im Falle eines Baulastwechsels - etwa auch als Folge von Baumaßnahmen - das Eigentum am Straßengrundstück entschädigungslos übergeht. Daraus folgt aber auch eine Duldungspflicht für Baumaßnahmen eines anderen Straßenbaulastträgers, wie sie dem Straßen- und Eisenbahnkreuzungsrecht immanent ist.

Es bedarf also keines Grunderwerbs (Bauerlaubnis, Kaufvertrag), wenn eine öffentliche Straße durch eine andere Straße ersatzlos überbaut wird (vgl. 40. AT TOP 8; 16. AT TOP 21; 13. AT TOP 7).

Ist jedoch eine Ersatzstraße notwendig, so bedarf es für diese einer Regelung in der Planfeststellung. Weigert sich ein Straßenbaulastträger, die Baumaßnahmen des anderen Straßenbaulastträgers zuzulassen, ist zur Sicherheit eine Besitzeinweisung durchzuführen.

3. Vorrang der Planfeststellung

a) Problembewältigung

Bei Überbauung öffentlicher Anlagen ist bereits zur Problembewältigung nach § 75 Abs. 1 VwVfG regelmäßig die Schaffung einer Ersatzanlage geboten, soweit diese noch im räumlichen und fachlichen Regelungsbereich der Planfeststellung liegt. Dies ist somit anders als bei Entziehung privater Grundstücke: dort bleiben alle Folgen des Eigentumsentzuges dem Enteignungsverfahren vorbehalten.

Beispiele:

- Bei dem eingangs genannten Bau der Talsperre wurde die Verlegung der Landesstraße im wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss festgestellt.
- Im bergrechtlichen Rahmenbetriebsplan für einen Braunkohletagebau wurde die Verlegung einer Autobahn mit provisorischer Verkehrsführung festgestellt.

b) Schutzanlagen

Zum gleichen Ergebnis führen Schutzanlagen für das öffentliche Wohl nach § 74 Abs. 2 Satz 2 (L) VwVfG. Zu den öffentlichen Belangen, die durch besondere Vorkehrungen zu schützen sind, gehören vor allem die öffentlichen Einrichtungen von Gemeinden und staatlichen Trägern, etwa Anlagen der Trinkwasserversorgung (Kühling/ Herrmann, Fachplanungsrecht, 2. Aufl. Rdn 435). Soweit besondere Rechtsverhältnisse hierüber bestehen, wie Gestattungsverträge für die (privatrechtliche) Mitbenutzung öffentlicher Straßen, gehen diese vor. Der Bau einer Ersatzwasserversorgungsanlage an anderer Stelle als bauliche Anlage nach dem Bauordnungsrecht liegt dagegen außerhalb des Regelungsbereichs der Planfeststellung; in diesen Fällen bedarf es einer öffentlich-rechtlichen (Art. 54 VwVfG) oder privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den beteiligten Vorhabensträgern. So wurde die Verlegung der Wasserversorgungsanlage wegen des Baues einer Bundesstraße in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt.

c) Umfang von Schutzanlagen

Adressat einer Schutzauflage ist ausschließlich der Vorhabensträger. Soll ein Dritter mit Kosten belastet werden, bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, etwa des Kreuzungsrechts (BVerwGE 58, 281; BVerwG DÖV 1983, 165).

Der eingreifende Vorhabensträger hat somit eine notwendige Ersatzmaßnahme herzustellen bzw. ihre Herstellungskosten (Bau- und Grunderwerbskosten) zu tragen.

Der Baulastträger der verdrängten öffentlichen Anlage hat grundsätzlich einen Anspruch auf funktional gleichwertige Wiederherstellung seiner Anlage nach dem aktuellen technischen Standard, insbesondere nach den für ihn geltenden aktuellen technischen Regelwerken. Hieraus ergeben sich häufig Abweichungen gegenüber dem Altbestand, bei Straßen etwa im Querschnitt und Aufbau. Hieraus resultiert jedoch ebenso wenig ein ausgleichspflichtiger Vorteil wie durch die vorgezogene Erneuerung der Straßensubstanz als solche („Neu für alt“). Es gibt im öffentlichen Recht keinen allgemein geltenden Grundsatz des Vorteilsausgleichs. Vorteile sind zwischen Baulastträgern nur dann auszugleichen, wenn dies ausdrücklich gesetzlich geregelt ist, wie dies in § 12 EKrG oder in § 41 Abs. 5a WaStrG der Fall ist. Die bürgerlich-rechtlichen Grundsätze des Schadensersatzrechts können hier weder unmittelbar noch entsprechend angewendet werden. Das öffentliche Recht kennt auch keinen einheitlichen Begriff des Vorteilsausgleichs, soweit gesetzliche Regelungen existieren; vielmehr muss jedes Gesetz dahin ausgelegt werden, was unter Vorteilsausgleich zu verstehen ist (vgl. BVerwG vom 04.05.2006 9C 3.05; Marschall/Schroeter/Kastner, § 13 Rdn. 17; Kodal/Krämer Kap. 34 Rdn. 13.3 – aA Kap. 15 Rdn. 12; Marschall/Schweinsberg EKrG, 5. Aufl. § 12 Rdn. 2.2).

Dagegen können bei der Ersatzmaßnahme Änderungen gegenüber der verdrängten Anlage, die der Kapazitätssteigerung dienen, nicht verlangt werden. So ist bei Verdrängung einer Straße eine Querschnittsverbreiterung wie ein zusätzlicher Fahrstreifen zur verkehrlichen Leistungssteigerung, etwa zur Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung nicht zu berücksichtigen, ebenso bei dem Ersatz für eine Wasseraufbereitungsanlage eine Kapazitätserhöhung.

Wünscht der Baulastträger der verdrängten Straße dennoch eine Querschnittsverbreiterung, so hat er sich an den Kosten der Ersatzmaßnahme im Wege der Vereinbarung zu beteiligen. Für eine solche Kostenteilung bestehen keine verbindlichen Regelungen; es ist insbesondere zwischen Mehrkostenlösungen und Kostenteilungen im Verhältnis von Fiktiventwürfen zu entscheiden.

So hat im Fall der Überbauung der Bundesautobahn A 4 der Bergbauunternehmer die Kosten der Verlegung der A 4 mit 4 Fahrstreifen getragen, die Straßenbauverwaltung dagegen die Kosten der Verbreiterung auf 6 Fahrstreifen.

d) Unterhaltung von Schutzanlagen

Der Träger des Vorhabens hat die Schutzanlagen zu unterhalten. Abweichende gesetzliche Regelungen sind zu beachten.

Bei Verdrängung von Straßen und der Anlage von Ersatzstraßen greifen die Regelungen des Straßenrechts ein. Danach besteht der Grundsatz, dass jeder Baulastträger seine Aufgaben aus den ihm zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln zu erfüllen hat. Ausgleichsansprüche bestehen nur nach Maßgabe der Gesetze. Führt der Bau einer Straße zu Veränderungen in der Länge anderer Straßen und damit der Unterhaltungskosten, so besteht kein Ausgleichsanspruch (BayVGH vom 10.04.1990 8 B 86.00738).

4. Enteignung und Entschädigung von bleibenden Gemeinbedarfsflächen

Gegenüber der Enteignungsentschädigung für private Grundstücke, die auf den Verkehrswert des entzogenen Grundstücks zuzüglich Folgeschäden beschränkt ist, bestehen hier Unterschiede. Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit das Entschädigungsrecht im Ergebnis zu Abweichungen gegenüber dem Planfeststellungsrecht führt.

a) Vorrangig gegenüber den Regelungen des Entschädigungsrechts sind auch hier Gesetzbestimmungen, die einen **gesetzlichen Eigentumsübergang ohne finanziellen Ausgleich** vorsehen. Auf den Abschnitt oben 2 ist zu verweisen. In diesen Fällen unterbleibt eine Entschädigungsermittlung ohnehin.

b) Ersatzbeschaffung

Im Regelfall ist für Gemeinbedarfsflächen, deren öffentlich-rechtliche Zweckbindung fortbesteht, eine Ersatzbeschaffung geboten.

Eine gesetzliche Regelung hierzu enthält § 5 LBG

„§ 5 (1) Stehen Verkehrs-, Telekommunikations- oder Versorgungseinrichtungen und –anlagen sowie Einrichtungen und Anlagen der Abwasserwirtschaft infolge der Landbeschaffung nicht mehr zur Verfügung und ist ihr Ersatz oder ihre Verlegung notwendig, so hat der Erwerber dem Träger der Aufgabe die Kosten des Ersatzes oder der Verlegung zu erstatten. Vorteile und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang mit dem Ersatz oder der Verlegung entstehen, sind angemessen auszugleichen ...“

Allgemein sagt Nr. 5.1.1.2 WertR dazu aus:

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

Der Verkehrswert des Ersatzgrundstücks ist nach den allgemeinen Grundsätzen der Verkehrswertermittlung festzulegen. Hinzu kommen Freimachungskosten der Ersatzfläche, Vertragskosten und Grunderwerbssteuer (vgl. 7. AT, TOP 3). Der Verkehrswert des Ersatzgrundstückes kann auch fiktiv ermittelt werden (fiktives Ersatzbeschaffungsprinzip); dies erreicht aber dort eine Grenze, wo die realen Wiederbeschaffungskosten aufgrund örtlicher Besonderheiten erheblich höher liegen als in vergleichbaren Fällen. Die Entschädigung umfasst ferner die Herstellungskosten des notwendigen Ersatzes für verdrängte Anlagen.

Von den Kosten einer Ersatzanlage ist aber ein Abzug „neu für alt“ als Vorteilsausgleich vorzunehmen. Dies wird auch auf eine entsprechende Anwendung von § 5 Abs. 1 LBG gestützt (vgl. Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Auflage Rdn. 530 f./) Hieraus ist wohl ein allgemeiner Rechtsgedanke abzuleiten, der im Entschädigungsrecht für Ersatzanlagen generell gilt. § 100 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BauGB sowie § 24 LBG sehen bei notwendigem Ersatzland einen Wertausgleich bei höherem Wert des Ersatzlandes vor. Auch die generelle Regelung des Vorteilsausgleichs im Enteignungsrecht z.B. in Art. 8 Abs. 3 Satz 1 BayEG („Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten ... infolge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung mindernd zu berücksichtigen“) erfordert nach wertender Betrachtung wohl einen Vorteilsausgleich „neu für alt“. Bei der Bemessung des Vorteilsausgleichs ist die Restnutzungsdauer der Ersatzanlage, aber auch

eine Änderung ihrer Unterhaltungskosten zu berücksichtigen. Als Anhalt können die Ablösungsrichtlinien im Bereich des Kreuzungsrechts dienen.

c) Aktuelles Beschaffungswertprinzip

Ist eine Ersatzbeschaffung nicht notwendig, insbesondere wenn das Grundstück lediglich auf einen anderen Gemeinbedarfsträger übergeht, so kommt das sog. aktuelle Beschaffungswertprinzip zur Anwendung

„Nr. 5.1.1.1 WertR

Der Wert einer Gemeinbedarfsfläche einschließlich solcher, die unter Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden soll (z.B. Konversionsflächen), bemisst sich vorbehaltlich des unter Nr. 5.1.1.3 geregelten Falles nach dem Entwicklungsstand, der sich bei ersatzlosem Wegfall der bisherigen öffentlichen Zweckbindung (z.B. militärische Nutzung) auf Grund der allgemeinen Situationsgebundenheit (Umgebungsituation 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 Lagermerkmale unmittelbar vor dem Zeitpunkt, zu dem das Grundstück infolge der künftigen öffentlichen Zweckbestimmung von der konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen worden ist, zu Grunde zu legen.

Wertänderungen, insbesondere Wertverbesserungen auf Grund von Erschließungsmaßnahmen, die der „weichende“ Eigentümer durchgeführt oder durch entsprechende Beiträge entgolten hat, sind zu berücksichtigen, soweit sie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten der künftigen Gemeinbedarfsnutzung dienlich sein können.

Soweit Gemeinbedarfsflächen ausnahmsweise einen nicht unwesentlichen nachhaltigen Ertrag bringen, kann der Wert auf der Grundlage des Reinertrages ermittelt werden. Öffentliche Gebühren sind nicht als Erträge zu berücksichtigen.“

Nach dem historischen Beschaffungswertprinzip ist der Wert eines Grundstücks nach dessen Zustand beim erstmaligen Erwerb durch den (bisherigen) Vorhabensträger zu bemessen, ggf. unter Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung; zwischenzeitliche Änderungen der Preisverhältnisse sind zu berücksichtigen. Wurde eine Fläche beispielsweise vor Jahrzehnten als landwirtschaftliche Nutzfläche erworben, so sind die heutigen landwirtschaftlichen Preise maßgebend.

Das aktualisierte Beschaffungswertprinzip berücksichtigt zusätzlich Qualitätsänderungen nach Wegfall des bisherigen Gemeinbedarfszwecks durch die allgemeine städtebauliche Entwicklung unter Anwendung der Vorwirkung für den künftigen Gemeinbedarf. Daraus kann sich die Grundstücksqualität von Bauerwartungs- oder Bauland ergeben, wenn zwischenzeitlich in der unmittelbaren Umgebung solche Zustandsänderungen eingetreten sind.

Das aktualisierte Beschaffungswertprinzip wird vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn die zuständige Gemeinde in Abstimmung mit den Gemeinbedarfsträgern eine Bauleitplanung betreibt, welche diese Flächen einbezieht.

d) Übertragung zwischen Baulastträgern

Es handelt sich hier um die Fallgruppen, in denen der gleiche Gemeinbedarfszweck fortgeführt wird und nur der Träger wechselt (Beispiel: bei einer öffentlichen Straße wechselt der Baulastträger) oder eine Gemeinbedarfsfläche unmittelbar für einen ähnlichen Gemeinbedarf

in Anspruch genommen wird (Beispiel: eine entwidmete öffentliche Straßenfläche wird durch eine neue Eisenbahnstrecke überbaut).

Soweit nicht Bestimmungen des Straßen- oder Kreuzungsrechts einen unentgeltlichen Eigentumsübergang vorsehen, wäre bei einem Wechsel des Gemeinbedarfsträgers eine Fortführung der Gemeinbedarfsnutzung ohne Wertausgleich in vielen Fällen unbillig (vgl. 40. AT TOP 8). In diesen Fällen sind somit Kaufverträge gegen Entgelt abzuschließen.

Hierzu sagt Nr. 5.1.1.3 Satz WertR:

„Soweit keine derartigen (d.h. gesetzlichen) Regelungen bestehen, ist, da grundsätzlich keine rentierliche Nutzung aus den angesprochenen Flächen zu ziehen ist, allenfalls ein geringer Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen (z.B. bei im Gemeingebrauch befindlichen Verkehrs- und Grünflächen, bei Wechsel der Straßenbaulast von Straßenbaugrundstücken“.

Der BGH hat in einigen Urteilen die Auffassung, Straßenland habe keinen oder nur einen „symbolischen“ Verkehrswert, als mit Art. 14 GG unvereinbar abgelehnt. Dass für derartige Grundstücke ein freier Markt fehlt, rechtfertige nicht die Schlussfolgerung, ihnen sei ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen. Vielmehr sei der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen (vgl. BGH BRS 53, 129; BRS 34, 116; BRS 26, 137; aA OLG Bremen BRS 26, 98). In seinem Urteil vom 20.06.2008 V ZR 149/07 zum Verkehrsflächenbereinigungsgesetz hat er jedoch den „eher symbolischen Verkehrswert“ von Straßengrundstücken nach der Inanspruchnahme gebilligt.

Hier dominiert die Verwaltungspraxis:

In der 40. AT wurde unter TOP 8 darauf hingewiesen, dass für die Veräußerung öffentlicher Straßenflächen (sog. „vergrabenes Straßenland“) früher vielfach ein Verkehrswert von 0,50 - 1,00 DM / m² für angemessen erachtet wurde. Es handelt sich hier um einen Teilmarkt, in dem nur andere Baulastträger als Erwerber in Betracht kommen. Im jetzigen Zeitpunkt wäre wohl – jedenfalls in Gebieten mit hohen Bodenpreisen – 1 €/ m² als angemessen anzusehen. Entsprechendes gilt bei Inanspruchnahme von eingezogenen Straßenflächen für Eisenbahnbaumaßnahmen.

Rechtssprechung und Verwaltung weichen davon aber z. T. erheblich ab. So hat in dem vom BGH mit Urteil vom 11.10.2007 III ZR 298/06 BauR 2008, 491 entschiedenen Fall das LG Berlin – Baulandkammer – den Wert von Straßenland mit 5 €/ m² gebilligt.

Für die neuen Länder ist insoweit das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu beachten. Die darin enthaltenen Ausgleichsregelungen (10 – 20% des Verkehrswerts angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen) können auch einen Anhalt für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen dienen, die nicht in den unmittelbaren Anwendungsbereich dieses Gesetzes fallen. Der BGH hat in seinem Urteil vom 20.06.2008 V ZR 149/07 diese gesetzlichen Regelungen als einen angemessenen Ausgleich im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 gebilligt. Öffentliche Verkehrsflächen werden jedenfalls niedriger als angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen zu bewerten sein.

In den Fällen, in denen der gleiche Gemeinbebrauchszweck fortgeführt (Wechsel des Straßengrundstücksträgers) oder unmittelbar durch einen ähnlichen ersetzt wird (Überbauung eines Straßengrundstücks durch einen anderen Verkehrsweg außerhalb des Kreuzungsrechts) führen andere Bewertungsverfahren, die auf den Grundstückszustand nach Wegfall des Gemeinbedarfs abstellen, wie das historische oder das aktualisierte Beschaffungswertprinzip, zu kaum vertretbaren Verkehrswerten. Es verbleiben daher für den Teilmarkt der Baulastträger die hier beschriebenen Sonderverkehrswerte. Bei der Inanspruchnahme von öffentlichen Anlagen hat somit die Auswahl des Bewertungsverfahrens erheblichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Deshalb ist hier stets eine Plausibilitätsprüfung des jeweiligen Bewertungsergebnisses geboten.

Bestehende Anlagen sind vom neuen Träger im Regelfall nicht nutzbar und deshalb nicht werterhöhend zu berücksichtigen; übernimmt der neue Träger ihre Beseitigung, sind deren Kosten vielmehr wertmindernd anzusetzen.

5. Zusammenfassung

- Bei Inanspruchnahme öffentlicher Anlagen für den Straßenbau gehen gesetzliche Regelungen des Kreuzungs- und Straßenrechts vor.
- In der Planfeststellung sind für solche Anlagen ggf. Ersatzanlagen zu regeln, deren Herstellung und - mit Einschränkungen - Unterhaltung dem eingreifenden Baulastträger obliegt.
- In den verbleibenden Fällen, die dem Entschädigungsrecht unterfallen, kommen nach den Umständen des Einzelfalles die notwendige Ersatzbeschaffung, das aktualisierte Beschaffungswertprinzip und der Sonderverkehrswert von Verkehrsflächen zur Anwendung.

11. Aktuelle Stunde

Frage 1:

*Pflanzung von **Baumreihen** auf fiskalischem **Eigentum** der **Kommunen**:*

- a) *Haben Städte / Gemeinden, die auf die Unterhaltung solcher Flächen eingerichtet sind, **Anspruch** auf **Ankauf** der Flächen?*
- b) *Stellt sich die Situation anders dar, wenn Kommunen die eigene Grünpflege wirtschaftlich „ausgelagert“ haben“?*

Antwort:

zu a)

Ja. Es gibt keine Rechtsgrundlage, die eine Gemeinde zur Duldung der Pflanzungen durch den Landes- oder Bundesstraßenbaulastträger verpflichtet. Demgegenüber gibt es in den Straßengesetzen Regelungen, wonach der Straßenbaulastträger das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben soll.

Die Antwort wird deutlich, wenn man die Frage wie folgt stellt: Ist fiskalisches Eigentum einer Gemeinde anders zu behandeln als Grund und Boden in privatem Eigentum?

Fiskalische Flächen der Gemeinden sind in diesem Fall genau so zu behandeln wie jeder andere private Grund auch. Nur weil die Gemeinde parallel zur Eigentümerstellung von fiskalischem Vermögen auch die Funktion eines Straßenbaulastträgers hat und über spezielles Gerät zur Unterhaltung von Straßengrün verfügt, hat der Baulastträger der Straße höherer Ordnung keinen Anspruch darauf, dass die Gemeinde ihr Personal, ihre Technik und ihren Grundbesitz unentgeltlich zur Verfügung stellt.

Vielmehr sind Bäume, die eine Funktion für die Straße erfüllen, ein Straßenbestandteil. Baumpflanzungen an Ortsdurchfahrten werden in der Regel als Begleitgrün, zur besseren Einbindung der Straße in das Stadtbild, vorgenommen. Damit haben sie Zubehörcharakter und teilen hinsichtlich ihrer Pflanzung, Pflege und Unterhaltung das Schicksal der Straße. Anders ausgedrückt: sie sind Teil des Straßenbaus. Dieser kann nicht unentgeltlich auf fiskalischem Grund einer Gemeinde ausgeführt werden.

Gleiches gilt für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch sie sind Teil des Straßenbaus und dürfen nicht ohne rechtliche Grundlage aus dem „Privatvermögen“ Dritter realisiert werden.

Für **b)** gilt nichts anderes.

Frage 2:

*Wie ist der aktuelle Stand zur generellen Frage „Abwertungsentschädigung und Unterhaltungsablösung (sog. „Niedersächsische Liste“) ? Lässt die **Differenzwertentschädigung** eine zusätzliche **Unterhaltungsablösung** im Regelfall oder nur als Ausnahme zu?*

Antwort:

Bei der vom Fragesteller so bezeichneten „Niedersächsischen Liste“ handelt es sich um die Angaben zu Landschaftsbestandteilen in Anhang 3 (Ablösung von landschaftspflegerischen Maßnahmen) der „Hinweise zur Umsetzung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen beim Bundesfernstraßenbau – Ausgabe 2003“ (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 3/2003, VkB1. 2003, S. 337). Die hierin enthaltenen Werte dienen der Berechnung von Ablösungsbeträgen bei der Erstattung der Aufwendungen für die Pflege und Unterhaltung von Kompensationsflächen. Im Rahmen eines vom BMVBS betreuten Forschungsprojektes werden diese Werte derzeit überprüft und für weitere Landschaftsbestandteile neue Werte ermittelt.

Grundsätzlich gibt es nach wie vor **neben der Differenzwertentschädigung keinen** Anspruch auf weitergehende **Unterhaltungsablösung**. Es wird jedoch in der Praxis immer schwerer, den Betroffenen davon zu überzeugen, dass er zwar eine Abwertungsentschädigung erhält, aber nicht den Ausgleich dafür, dass ihm für die nächsten Jahrzehnte oder auch auf ewig die Unterhaltung dieser Flächen obliegt.

Es gibt für Flächen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei geeigneten Maßnahmen die Möglichkeit, sie im Eigentum des Betroffenen zu belassen. Bei diesen Maßnahmen ist der Eingriff nicht so stark, dass zwangsläufig der Übernahmeanspruch gegeben sein muss, sondern es kann bei gewissen Maßnahmen die Dauerhaftigkeit der Anlage erstens öffentlich-rechtlich durch den Planfeststellungsbeschluss und zweitens privatrechtlich durch eine Dienstbarkeit oder eine Reallast gesichert werden. Mit der dann zu gewährenden Differenzwertentschädigung wird die infolge der zukünftigen Nutzung eintretende Verkehrswertminderung ausgeglichen, die z.B. mit der Nutzungsänderung vom Ackergrundstück zum Waldgrundstück einhergeht.

Die normalen Unterhaltungsaufwendungen für das im Wert geminderte Grundstück sind Folge der verbliebenen Nutzung und sind vom Eigentümer zu tragen, soweit sie für diese Nutzungsmöglichkeit üblich sind. Dementsprechend sind **lediglich die über die normale Grundstücksnutzung hinausgehenden Pflegeaufwendungen zu erstatten und abzulösen**. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Landschaftspflegerische Begleitplan dazu verpflichtet, alle drei Jahre waldfremde Kräuter zu entfernen.

Frage 3:

Doppelentschädigung bei Gleichzeitigkeit von Durchschneidung und Dienstbarkeit ?

Sachverhalt:

Im Zuge des Baus einer planfestgestellten OU einer Bundesstraße wird das Grundstück in etwa mittig durchschnitten. Die Trassenfläche kann von der Straßenbauverwaltung zum Verkehrswert erworben werden. Ebenso wurde von einem Sachverständigen bei der Ermittlung des Grundstückwertes die Durchschneidungsentschädigung hinsichtlich der verbleibenden Restflächen berechnet.

Im Planfeststellungsbeschluss ist nun weiterhin vorgesehen, dass eben diese verbleibenden Restflächen als Ausgleichsfläche nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes dnglich zu sichern sind. Auch hierfür hat der Sachverständige die Entschädigung ermittelt.

Problemstellung:

Mit der Durchschneidungsentschädigung soll der entstandene ungünstige Zuschnitt, die erschwerte Bewirtschaftung etc. ausgeglichen werden. Mit der Dienstbarkeitsentschädigung soll die entgangene Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks entschädigt werden.

Frage:

Wenn zum Einen im Rahmen der Dienstbarkeit eine Entschädigung für entgangene Nutzungsmöglichkeiten gezahlt werden soll, kann dann zum Anderen überhaupt noch eine Durchschneidungsentschädigung anfallen, wenn die weitere Nutzung des Grundstückes durch die Dienstbarkeit ausgeschlossen (oder ganz erheblich beschränkt) ist (unzulässige Doppelentschädigung)?

Zusatzfrage (im Falle, dass keine Doppelentschädigung vorliegt):

Spielt es in diesem Zusammenhang eine Rolle, wenn die Summe der o. g. Entschädigungen den Verkehrswert des Gesamtgrundstückes nicht unerheblich übersteigt?

Antwort:

Das Grundstück wird durch die Durchschneidung und die Nutzungseinschränkungen, im Rahmen einer Dienstbarkeit zur Sicherung als Ausgleichsfläche, beeinträchtigt. Für die Restflächen können Verkehrswertminderungen und Erwerbsverluste durch Wirtschafterschwernisse entstehen. Diese sind bei gleichzeitiger Berücksichtigung beider Beeinträchtigungen zu ermitteln. Die unabhängige Einzelbetrachtung beider Einflüsse jeweils auf Grundlage der Ausgangssituation wäre nicht sachgerecht und würde zu Doppelentschädigungen führen.

Soweit die Dienstbarkeit zu erheblichen Nutzungsbeeinträchtigungen oder gar zum Nutzungsausschluss führt, überwiegt deren Einfluss. Es bietet sich daher an, zunächst diese Entschädigungen (Verkehrswertminderung und Erwerbsverlust) zu ermitteln. Die anschließende Feststellung der Durchschneidungsentschädigungen muss ausgehend von der durch die Dienstbarkeit veränderten Situation erfolgen und kann daher allenfalls noch zu geringfügigen Zuschlägen führen.

Die derzeit bekannten Verfahren zur Ermittlung von Durchschneidungsentschädigungen gehen, abgesehen von Größe und Form, ansonsten von der Beibehaltung der bisherigen Bewirtschaftung (z.B als Ackerland) aus. Es ist daher hier nicht zielführend, die Durchschneidungs-vor der Dienstbarkeitsentschädigung zu ermitteln.

Bezüglich der Zusatzfrage ist darauf hinzuweisen, dass die Begrenzung der Entschädigung auf den Verkehrswert des Ausgangsgrundstücks nur für die Summe der Entschädigungen für den Rechts- und Substanzverlust (Verkehrswertentschädigung für die Entzugsfläche und Verkehrswertminderungsentschädigungen für die Restflächen) gilt.

Hinsichtlich der Abgrenzung der Entschädigungspositionen und der Verrechnung der Zinsen der Verkehrswertminderungsentschädigung mit der Entschädigung für die Wirtschafterschwernisse wird auf den Vortrag von *Wilbat* zur zukünftigen Gestaltung der An- und Durchschneidungsentschädigung in den LandR verwiesen (s. Nr. 6 dieser Niederschrift).

Frage 4:

*Hat das Urteil des BGH vom 13.12.2007 zum Anspruch des Pächters bzw. Landwirtschaftsbetriebes auf Entschädigung der Bewirtschaftungsnachteile bei **Durchschneidung eines Ackerschlages** durch eine öffentliche Baumaßnahme auch Auswirkungen, wenn **kein Unternehmensflurbereinigungsverfahren** begleitend angeordnet worden ist?*

Wenn ja, wäre es dann so zu verstehen, dass

- a) Eigentümer Kaufpreis zuzüglich An- und Durchschneidung,*
- b) Pächter Pachtaufhebung,*
- c) Bewirtschafter Entschädigung für Durchschneidung Schlag je Flurstück und Pachtvertrag erhält ?*

Antwort:

Ja, auf den Vortrag von *Wilbat* (Nr. 6 dieser Niederschrift) wird zunächst verwiesen.

Es geht zum einen darum, ob sich das Urteil des BGH auch über die Unternehmensflurbereinigung hinaus auswirkt. Wie bereits dargestellt, beschränkt sich die Entscheidung des BGH nicht auf Unternehmensflurbereinigungsverfahren, sondern ist enteignungsrechtlich auch in jedem normalen (Enteignungs-)Verfahren zu berücksichtigen. Damit begründet der BGH für den (Pacht-) betrieb einen eigenständigen Anspruch auf Entschädigung von Wirtschafterschwernissen.

Für den Eigentümer und den Pächter ergeben sich folgende Ansprüche:

Der Eigentümer hat den Anspruch auf Entschädigung des Substanzwertes, d.h. den Verkehrswert des Grund und Bodens. Daneben hat der Eigentümer als Nichtlandwirt auch den Anspruch auf Entschädigung der Wertminderung des Restgrundstücks, d.h. den Anspruch nach § 96 BauGB auf Entschädigung für andere Vermögensnachteile.

Für den Pachtbetrieb bestehen die Ansprüche des Bewirtschafters auf Entschädigung des Substanzverlustes für den Eingriff in das Pachtrecht, sofern dem Pachtrecht ein Substanzwert zukommt. Die Pacht darf somit nicht dem marktüblichen Pachtzins entsprechen. Zum zwei-

ten besteht jetzt der eigenständige Anspruch des Bewirtschafters auf die Entschädigung der Wirtschafterschwernisse für den Eingriff in den Gewerbebetrieb. Hinzu kommt für den Bewirtschaftler der Anspruch auf Entschädigung des Erwerbsverlustes, der auch bisher bezahlt wurde.

Es muss daher in Zukunft zwischen dem Anspruch des Eigentümers auf die Entschädigung für die Wertminderung des Restgrundstücks und dem Anspruch des Bewirtschafters auf die Entschädigung der Wirtschafterschwernisse unterschieden werden. Um Doppelentschädigungen zu vermeiden, darf die Wertminderung des Restgrundstücks nicht mehr nach betriebswirtschaftlichen Kriterien ermittelt werden. Es muss hierbei geprüft werden, ob der Grundstücksmarkt für die Laufzeit von Pachtverträgen der An- und Durchschneidung eine wertmindernde Bedeutung beimisst.

Frage 5:

*Wer hat bei **Umstufungen** von Straßen (Auf- oder Abstufung) erforderliche **Vermessungskosten** zu tragen? Neuer oder alter Baulastträger?*

Beispiel:

Im Zuge der Fertigstellung einer Ortsumgehung wird die Bundesstraße innerhalb der Ortslage abgestuft. Davon sollen Teile eines Flurstückes sowohl an den Landkreis und die Stadt als neuer Baulastträger abgegeben werden. Muss in diesem Fall die Bundesstraßenverwaltung die zusätzlichen Vermessungskosten tragen?

Antwort:

Im Regelfall erfordert der gesetzliche Eigentumsübergang beim Straßenbaulastwechsel (§ 6 Abs. 1 FStrG) es nicht, die im Grundbuch eingetragenen Straßengrundstücke neu zu vermessen. Wenn allerdings das Straßengrundstück im Interesse der neuen Straßenbaulastträger geteilt werden muss, ist es deren Sache, die Teilungsvermessung auf eigene Kosten durchzuführen.

Frage 6:

*Im Zuge der Neubaustrecke Karlsruhe – Basel erfolgt unvermeidbar der Eingriff in eine **Alt-ablagerung** in einem Grundstück der Gemeinde Schliengen.*

Das Grundstück befand sich von 1899 bis 1922 im Eigentum des Landesfiskus des Großherzogtums Baden. Danach im Eigentum des Landes, ab 1952 im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung, ab 1962 im Eigentum der Bundesfinanzverwaltung, ab 1963 im Eigentum der Gemeinde. Von der Gemeinde wurde die Bauerlaubnis erteilt. Die Eigentumsregelung soll nach Abschluss der Vermessung erfolgen.

Es handelt sich um eine ehemalige Sandgrube, die bis etwa 1960 von den Bewohnern der Gemeinde als Müllgrube für Bauschuttalagerung genutzt wurde. Dieses Verhalten wurde seinerzeit von der Bundesstraßenbauverwaltung geduldet. Später wurde die Grube geschlossen und mit einem Rad- und Gehweg teilweise überbaut.

Die Gemeinde ist bereit, das Eigentum unentgeltlich an der benötigten Teilfläche zu übertragen, weil die Entsorgung des Mülls (LAGA Klasse 2) den Wert der Liegenschaft übersteigt.

Mit der Gemeinde wird darüber hinaus gestritten, ob diese verpflichtet ist, dem Vorhabenträger die zusätzlichen Entsorgungskosten zu erstatten, oder ob dies unzumutbar ist bzw. ob eine solche Verpflichtung nicht besteht.

Von der Gemeinde wird eingewandt, dass die Lage der Altablagerung dem Vorhabenträger bekannt gewesen sei, er hätte eine andere Planung und Planfeststellung treffen können. Da er dies unterlassen habe, seien die Entsorgungskosten von ihm zu tragen. Es ist unstrittig, dass von der Altablagerung keine Gefahr für Umwelt, Wasser usw. ausgeht, somit ohne den Eingriff kein Handlungsanlass besteht.

Antwort:

Da von der Altablagerung keine gegenwärtige Gefahr für die Umwelt ausgeht, besteht nach den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes keine Sanierungsnotwendigkeit, so dass die Gemeinde nicht zur Beseitigung der Ablagerung herangezogen werden kann. Vielmehr entsteht erst mit der Durchführung der Baumaßnahme die abfallrechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers, den nicht einbaufähigen, als Abfall einzustufenden Boden auf eigene Kosten zu entsorgen. Aufgrund dieser gesetzlichen Verantwortlichkeiten kann der bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigende Sanierungsaufwand allenfalls bis zur Höhe des Verkehrswertes in Ansatz gebracht werden, den das Grundstück ohne die Altablagerung aufweisen würde. Soweit die Sanierungskosten diesen Verkehrswert übersteigen, besteht im vorliegenden Fall somit kein Erstattungsanspruch gegen die Gemeinde.

Frage 7:

*Im Hinblick auf die **gegenwärtig hohen Agrarpreise** insbesondere bei Getreide und Ölsaaten stellt sich die Frage, ob die Berechnung für Landwirtschaftliche Folgeschäden wie Erwerbsverluste oder Pachtaufhebungsentschädigungen unter Berücksichtigung der **Steigerungsrechtsprechung** anzupassen ist.*

Sachverhalt:

Im Rahmen der Grunderwerbsverhandlungen zum Weiterbau der BAB 14 wird von den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben die Forderung gestellt, bei der Ermittlung insbesondere der Erwerbsverluste und Pachtaufhebungsentschädigungen das gegenwärtig hohe Niveau der Agrarpreise für die Zeit der Schadensdauer zu berücksichtigen.

Die Entwicklung der Agrarpreise und der Kosten der landwirtschaftlichen Produktion ist für die nächsten Jahre schwer einzuschätzen.

Ist das Entschädigungsangebot für einen langen Schadenszeitraum angemessen, wenn Grundlage der Berechnungen die Preise und Kosten des Wertermittlungstichtages im Herbst 2007 sind?

Antwort:

Bei der Frage handelt es sich nicht um ein Problem, das nach den Grundsätzen der Steigerungsrechtsprechung zu lösen ist (s. hierzu Vortrag von Menzel, Nr. 8 dieser Niederschrift).

Tatsächlich haben sich die Getreidepreise in den letzten 2 Jahren nahezu verdoppelt. Daher stehen die Sachverständigen vor der schwierigen Frage, welche Preise bei der Ermittlung des Deckungsbeitragsverlustes zugrunde zu legen sind. Grundsätzlich sind die Preise im Zeitpunkt des Rechtsentzuges maßgeblich. Nach vollständiger Auszahlung des vom Sachverständigen ermittelten Entschädigungsbetrages ist für die Anwendung der Steigerungsrechtsprechung kein Raum.

Frage 8:

Gibt es bezüglich der im Rahmen des Erwerbs zur Vermeidung der Enteignung vom Vorhabensträger übernommenen Rechtsanwaltskosten neue Vorgaben bezüglich der Berücksichtigung zur Bestimmung des Gegenstandswertes der Notargebühren?

Die Frage wurde nicht abschließend beantwortet. Thema wird voraussichtlich in der nächsten Arbeitstagung behandelt.