

**Aust/Jacobs**  
**Die Enteignungsentschädigung**



# Die Enteignungs- entschädigung

von

**Dr. Manfred Aust**

Leitender Landesverwaltungsdirektor  
beim Landschaftsverband Rheinland

und

**Professor Dr. Rainer Jacobs**

Rechtsanwalt  
beim Oberlandesgericht Köln

2., neubearbeitete Auflage



1984

Walter de Gruyter · Berlin · New York

*CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Bibliothek*

**Aust, Manfred:**

Die Enteignungsentschädigung / von Manfred Aust  
u. Rainer Jacobs. – 2., neubearb. Aufl. –  
Berlin ; New York : de Gruyter, 1984.

ISBN 3-11-008882-7

NE: Jacobs, Rainer:

© Copyright 1983 by Walter de Gruyter & Co., 1000 Berlin 30.

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Printed in Germany. – Satz und Druck: Saladruck, 1000 Berlin 36. – Buchbindereiarbeiten: Verlagsbuchbinderei Dieter Mikolai, 1000 Berlin 10.

## **Vorwort zur zweiten Auflage**

Die freundliche Aufnahme, die die erste Auflage gefunden hat, hat uns veranlaßt, „Die Enteignungsentschädigung“ ergänzt, erweitert und zum Teil gänzlich neu bearbeitet herauszugeben. Erweitert insofern, als eine Einführung vorangestellt ist, die dem Leser einen Überblick über das Rechtsgebiet geben und ihm die systematische Stellung der einzelnen Stichworte vermitteln soll. Darüber hinaus sind einige gewichtige Stichworte wie z. B. „Rechtsposition“, „Arrondierungsschaden“ neu aufgenommen, andere wegen der inzwischen ergangenen Rechtsprechung wesentlich erweitert bzw. neu gefaßt worden wie z. B. „Enteignungsgleicher Eingriff“. Im Anhang sind im Wortlaut abgedruckt: die Wertermittlungsverordnung, die Wertermittlungsrichtlinien 1976, die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 mit Anlagen 1, 2 und 3 sowie eine Alternative zur Richtwertmethode der Anlage 2 zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, verfaßt von Dr. Theodor Beckmann und Eberhard Huth, und die Waldwertermittlungsrichtlinien 1977. Erfahrungsgemäß sind die genannten Richtlinien – ohnehin mitunter schwer zugänglich – immer dann nicht zur Hand, wenn man sie braucht.

Bis zum 30. April 1983 veröffentlichte Entscheidungen und Aufsätze konnten durchgängig erfaßt werden, teilweise sind jedoch – soweit uns dies möglich war – auch später veröffentlichte Entscheidungen aufgenommen. Wir danken an dieser Stelle – wie schon in der ersten Auflage – Herrn Dipl.-Forstwirt Wolf, der uns sein Bewertungsschema für die „Entschädigung bei Beeinträchtigung der Jagd“ zum Abdruck zur Verfügung gestellt hat, sowie den Herren Dr. Theodor Beckmann und Eberhard Huth für die Erlaubnis zum Abdruck ihrer alternativen Berechnung zur Richtwertmethode der Anlage 2 zu den LandR 78, 2. erweiterte Auflage 1983. Ferner danken wir Herrn Servas vom Landschaftsverband Rheinland sowie Herrn Referendar Boudon, die uns wertvolle Hilfe bei der Auffindung von Fundstellen sowie der technischen Betreuung geleistet haben.

Köln, August 1983

*Die Verfasser*



## **Aus dem Vorwort zur 1. Auflage**

Wie kaum ein anderes Gebiet ist das Recht der Enteignungsentschädigung in den letzten Jahren seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes durch die Rechtsprechung geprägt und fortgeführt worden. Zahlreiche Rechtsprobleme und Bewertungsfragen, die noch vor einigen Jahren heftig umstritten waren, hat die Rechtsprechung insbesondere des III. Zivilsenates des Bundesgerichtshofs inzwischen gelöst und beantwortet. Die Fülle der Entscheidungen – zudem oft verstreut in weniger zugänglichen Sammlungen und Zeitschriften – macht es jedoch dem Praktiker immer schwerer, einen Überblick über dieses Rechtsgebiet zu behalten oder – sofern er sich erstmals damit befaßt – sich in diese ohnehin nicht einfache Materie einzuarbeiten.

Das vorliegende Buch ist deswegen für den Praktiker „vor Ort“ geschrieben. Ihm soll die Möglichkeit gegeben sein, sich rasch, umfassend und zuverlässig über die wesentlichsten Fragen des Entschädigungsrechts und den neuesten Stand der Rechtsprechung zu unterrichten. Diesem Zweck dient in erster Linie die lexikonartige Kapiteleinteilung; unter alphabetisch geordneten Stichworten sind die Probleme abgehandelt, die in der Praxis erfahrungsgemäß am häufigsten auftauchen. Dabei sind die Kapitel so angelegt, daß sie dem Leser einerseits den Zusammenhang mit anderen Entschädigungsfragen aufzeigen und andererseits die Kasuistik und damit den derzeitigen „Stand der Technik“ möglichst umfassend vermitteln. Mit diesem Mittelweg zwischen klassischem Lehrbuch und reinem Case-book meinen wir den Bedürfnissen der Praxis am besten gerecht zu werden.

Aus Gründen größerer Praktikabilität sind die zitierten Entscheidungen mit möglichst vielen Fundstellen angegeben; der Leser erhält dadurch die Möglichkeit, das betreffende Urteil in der ihm jeweils am schnellsten griffbereiten Zeitschrift nachzulesen.

(...)



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XVII
Einführung ( <i>Aust</i> ) .....	1
Angemessenes Angebot ( <i>Aust</i> ) .....	11
Anrechnung von Teilzahlungen ( <i>Jacobs</i> ) .....	17
Aufopferung ( <i>Jacobs</i> ) .....	22
Beeinträchtigung der Bauerwartung bei Teileignungen ( <i>Aust</i> ) ....	25
Besitzeinweisung und Besitzeinweisungsentschädigung ( <i>Aust</i> ) .....	27
Besteuerung des Veräußerungsgewinns ( <i>Jacobs</i> ) .....	32
Bewertung bebauter Grundstücke ( <i>Aust</i> ) .....	37
Bewertung von Vorgartenland ( <i>Aust</i> ) .....	41
Bierlieferungsvertrag ( <i>Aust</i> ) .....	44
Bodenwertermittlung ( <i>Aust</i> ) .....	46
Daueraufwuchs und Baulichkeiten auf Bauerwartungsland ( <i>Aust</i> ) ....	51
Enteignungsentschädigung ( <i>Aust</i> ) .....	53
Enteignungsgleicher Eingriff ( <i>Jacobs</i> ) .....	56
Entschädigung eines Altenteil- und Wohnrechtes ( <i>Jacobs</i> ) .....	69
Entschädigung für Baubeschränkungen an Bundesfernstraßen und sonstigen klassifizierten Straßen ( <i>Aust</i> ) .....	71
Entschädigung für baurechtswidrige Bauten ( <i>Aust</i> ) .....	76
Entschädigung bei Beeinträchtigung des Grundwassers ( <i>Jacobs</i> ) .....	78
Entschädigung für Beeinträchtigung der Jagd ( <i>Jacobs</i> ) .....	89
Entschädigung von Dienstbarkeiten ( <i>Jacobs</i> ) .....	102
Entschädigung für Eigentumsbeschränkungen (Leitungsdienstbar- keiten) ( <i>Aust</i> ) .....	106
Entschädigung eines Erbbaurechtes ( <i>Jacobs</i> ) .....	111
Entschädigung für Erwerbsrechte ( <i>Jacobs</i> ) .....	114
Entschädigung von Grundstücken in den baulich beschränkten Zonen klassifizierter Straßen ( <i>Aust</i> ) .....	116
Entschädigung des Mieters und Pächters ( <i>Jacobs</i> ) .....	119

Entschädigung für Verkehrseinwirkungen ( <i>Aust</i> ) . . . . .	127
Entschädigung wegen des Verlustes der geschlossenen Lage (Arrondierungsschaden) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	136
Entschädigung für Vorarbeiten ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	139
Entschädigung nach § 17 Abs. 4 FStrG ( <i>Aust</i> ) . . . . .	143
Entschädigungsprozeß ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	147
Erschließung, Erschließungszustand ( <i>Aust</i> ) . . . . .	155
Faktisches Bauland ( <i>Aust</i> ) . . . . .	156
Faktische Veränderungssperre ( <i>Aust</i> ) . . . . .	159
Folgeschäden (Folgekosten, sonstige Nachteile) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	163
Gewerbebetrieb ( <i>Aust</i> ) . . . . .	164
Gewerblich genutztes Grundstück (Verlegung des Gewerbebetriebs) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	166
Grunderwerbsnebenkosten ( <i>Aust</i> ) . . . . .	174
Grunderwerbsteuer ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	176
Grundpfandrechte ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	178
Gutachten ( <i>Aust</i> ) . . . . .	180
Härteausgleich (§§ 122 a, 122 b BBauG) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	181
Kieshaltiges Grundstück ( <i>Aust</i> ) . . . . .	183
Landwirtschaftliche Nebenschäden ( <i>Aust</i> ) . . . . .	187
Minderwert (Wertminderung) des Restgrundstücks bzw. des Restbesitzes ( <i>Aust</i> ) . . . . .	193
Mittel des allgemeinen Verwaltungsvollzuges ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	197
Mitverschulden, Mitverursachung (§ 254 BGB) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	201
Rechte der Straßenanlieger (Anliegerrechte) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	203
Rechtsposition ( <i>Aust</i> ) . . . . .	209
Rückenteignung ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	212
Sozialbindung ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	218
Steigerungsrechtsprechung ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	225
Übernahme des Restgrundstückes bzw. des restlichen Grundbesitzes ( <i>Aust</i> ) . . . . .	234
Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ( <i>Aust</i> ) . . . . .	237
Umzugskosten ( <i>Aust</i> ) . . . . .	240
Veränderungssperre ( <i>Aust</i> ) . . . . .	242
Vertretungskosten (Rechtsanwalt und Sachverständiger) ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	248
Verzinsung der Entschädigung ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	257
Vorteilsausgleich ( <i>Aust</i> ) . . . . .	265
Wasserschutzgebiet ( <i>Jacobs</i> ) . . . . .	269

Wegfall der Geschäftsgrundlage ( <i>Jacobs</i> ) .....	270
Wertänderung infolge bevorstehender Enteignung (Enteignungsvorwirkung) ( <i>Aust</i> ) .....	274
Widerrufliche Erlaubnis ( <i>Aust</i> ) .....	276
Zeitpunkt der Bewertung (Bewertungsstichtag) ( <i>Aust</i> ) .....	279
Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustandes des Enteignungsobjektes (Qualitätsbestimmung) ( <i>Aust</i> ) .....	282
Zierpflanzen ( <i>Aust</i> ) .....	288
Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Gewerbebetrieb ( <i>Aust</i> ) .....	291

## Anhang

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) .....	297
Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1976 – WertR 76) .....	308
Bekanntmachung der Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandR 78) .....	370
Bestimmung der An- und Durchschneidungsschäden mit tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten (Richtwerte) Alternative zur Anlage 2 zu den LandR 78 .....	390
Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 – WaldR 77) .....	438
Berechnungsbeispiel .....	444
Register .....	447



## Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Orte
Abgrabungsgesetz	Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen vom 23.11.1979 (GV NW 922)
Abs.	Absatz
a. E.	am Ende
AgrarR	Agrarrecht, Zeitschrift für das Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes (seit 1971; Jahr und Seite)
AKG	Allgemeines Kriegsfolgengesetz, Gesetz zur allgemeinen Regelung der durch den Krieg und den Zusammenbruch des Deutschen Reiches entstandenen Schäden vom 5.11.1957 (BGBl. I 1747)
Anm.	Anmerkung
AO	(Reichs-)Abgabenordnung
Art.	Artikel
BAB	Bundesautobahn
BauR	Baurecht, Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (seit 1970; Jahr und Seite)
BayAGBGB	Bayerisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz in der Fassung vom Bayerische Verwaltungsblätter (Jahr und Seite)
BayVBl.	5.10.1981 (GVBl. 448; ber. 1982, 149)
BB	Der Betriebsberater (Jahr und Seite)
BBauBl.	Bundesbaublatt (Jahr und Seite)
BBauG	Bundesbaugesetz in der Fassung vom 6.7.1979 (BGBl. I 949)
Betrieb	Der Betrieb (Jahr und Seite)
BFH	Bundesfinanzhof
BFHE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesfinanzhofes (Band und Seite)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (Band und Seite)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz, Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge vom 15.3.1974 (BGBl. I 721)

BJagdG	Bundesjagdgesetz in der Fassung vom 29.9.1976 (BGBl. I 2849 ber. 1981 I 41)
BLG	Bundesleistungsgesetz in der Fassung vom 27.9.1961 (BGBl. I 1769)
BRAGebO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung in der Fassung vom 13.12.1982 (BGBl. I 2071)
BRS	Baurechtssammlung, Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der Oberverwaltungsgerichte der Länder und anderer Gerichte zum Bau- und Bodenrecht, begründet von <i>Thiel</i> , weitergeführt von <i>Gelzer</i> (Band und Nr.)
BSeuchenG	Bundesseuchengesetz, Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen in der Fassung vom 18.12.1979 (BGBl. I 2263, berichtigt BGBl. I 1980, 151)
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks.	Bundestags-Drucksache
BUKG	Bundesumzugskostengesetz in der Fassung vom 20.12.1974 (BGBl. I 3716)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (Band und Seite)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (Band und Seite)
Das Recht	Zeitschrift „Das Recht“ (Jahr und Nr. der Entscheidung)
ders.	derselbe
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung (Jahr und Seite)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung (Jahr und Seite)
DStZ	Deutsche Steuer-Zeitung (Jahr und Seite)
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Jahr und Seite)
ebf.	erschließungsbeitragsfrei
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig
EinlPrALR	Einleitung zum Preussischen Allgemeinen Landrecht
ErbbRVO	Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 72)
EStDV	Einkommensteuer-Durchführungsverordnung in der Fassung vom 23.6.1982 (BGBl. I 700)
EStG	Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 20.12.1982 (BGBl. I 1857)
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 1.10.1974 (BGBl. I 2413)
Fußn.	Fußnote
GBl.	Gesetzblatt
GG	Grundgesetz vom 23.5.1949 (BGBl. I 1) in der Fassung vom 23.8.1976 (BGBl. I 2383)
GrEStG 1983	Grunderwerbsteuergesetz vom 17.12.1982 (BGBl. I 1777)
GrSZ	Großer Senat in Zivilsachen
GS	Gesetzessammlung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GV NW	Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
Hamb. WegeG	Hamburgisches Wegegesetz in der Fassung vom 22.1.1974 (GVBl. 4,83)

HeVGH	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vom 17. 9. 1976 (BGBl. I 2805)
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
JR	Juristische Rundschau (Jahr und Seite)
JuS	Juristische Schulung (Jahr und Seite)
JZ	Juristen-Zeitung (Jahr und Seite)
LandR 78	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1978 (abgedruckt im Anhang)
LBG oder LBeschG	Landbeschaffungsgesetz vom 23. 2. 1957 (BGBl. I 134)
LG	Landgericht
LM	Lindenmaier-Möhring, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes
LS	Leitsatz
LStrG He	Hessisches Straßengesetz vom 9. 10. 1962 (GVBl. 437)
LStrG Ns	Niedersächsisches Straßengesetz in der Fassung vom 24. 9. 1980 (GVBl. 359)
LStrG Rh-Pf	Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 1. 8. 1977 (GVBl. 274 ber. 1981, 331 und 1983, 17)
LuftVG	Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14. 1. 1981 (BGBl. I 61)
LWG	Landeswassergesetz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Jahr und Seite)
MinBlFin	Ministerialblatt des Bundesministers für Finanzen
m. w. Nachw.	mit weiteren Nachweisen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Jahr und Seite)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Jahr und Seite)
NW	Nordrhein-Westfalen
OBG NW	Gesetz über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden vom 13. 5. 1980 (GV NW 528)
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBefG	Personenbeförderungsgesetz, Gesetz über die Beförderungen von Personen zu Lande in der Fassung vom 9. 7. 1979 (BGBl. I 989)
PrEntG	Preußisches Enteignungsgesetz, Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 6. 6. 1874 (GS 221)
PrGS	Preußische Gesetzessammlung
PrKAG	Preußisches Kommunalabgabengesetz vom 14. 7. 1893 (GS 561)
PrVBl.	Preußisches Verwaltungsblatt
PrVereinfEG	Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. 7. 1922 (PrGS 211)
Rdn.	Randnummer
RdW	Recht der Wasserwirtschaft (Band und Seite)
Rdz. oder Rz.	Randziffer
ReichsheimstättenG	Reichsheimstättengesetz vom 25. 11. 1937 (RGBl. I 1291)
ReichssiedlungsG	Reichssiedlungsgesetz vom 11. 8. 1919 (RGBl. 1429)
RG	Reichsgericht
RGBl.	Reichsgesetzblatt

RGZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (Band und Seite)
RVO	Reichsversicherungsordnung vom 15.12.1924 (RGBl. I 779, BGBl. III 8 Nr. 820-1)
SchutzBerG	Schutzbereichsgesetz in der Fassung vom 20.12.1976 (BGBl. I 3573)
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I 2318)
StHG	Staatshaftungsgesetz vom 26.6.1981 (BGBl. I 553)
Straße und Autobahn	Zeitschrift „Straße und Autobahn“ (Jahr und Seite)
StrG BW	Straßengesetz für Baden-Württemberg in der Fassung vom 6.4.1982 (GBl. 97)
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung in der Fassung vom 28.4.1982 (BGBl. I 564)
StVZO	Straßenverkehrs-Zulassungsordnung in der Fassung vom 15.5.1983 (BGBl. I 602)
StrWGNW	Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 1.8.1983 (GV 306)
TÜV	Technischer-Überwachungs-Verein
UStG	Umsatzsteuergesetz in der Fassung vom 20.12.1982 (BGBl. I 1857)
VersR	Versicherungsrecht, Juristische Rundschau für die Individualversicherung (Jahr und Seite)
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VkBl.	Verkehrsblatt, Amtliches Mitteilungsblatt des Bundesministers für Verkehr
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung vom 20.12.1982 (BGBl. I 1834)
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz vom 25.5.1976 (BGBl. I 1253)
VwVG NW	Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13.5.1980 (GV 510)
Wahlp.	Wahlperiode
WaldR 77	Waldwertermittlungsrichtlinien (abgedruckt im Anhang)
Wasser und Boden	Zeitschrift „Wasser und Boden“ (Jahr und Seite)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht in der Fassung vom 8.12.1982 (BGBl. I 1615)
WertR 76	Wertermittlungs-Richtlinien 1976 (abgedruckt im Anhang)
WertV	Wertermittlungsverordnung (abgedruckt im Anhang)
WG	Wassergesetz, des jeweils angegebenen Landes
WHG	Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 28.3.1980 (BGBl. I 373)
WRV	Verfassung des Deutschen Reiches vom 11.8.1919 (Weimarer Verfassung)
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Jahr und Seite)
ZPO	Zivilprozeßordnung
ZuSEG	Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen in der Fassung vom 26.11.1979 (BGBl. I 1953 ber. 1980, 137)

## Literaturverzeichnis

- Aust Zur Entschädigung von Folgeschäden bei einer Teilanspruchnahme eines gewerblich genutzten Grundstücks, Straße und Autobahn 1970, 289
- Aust Die Klage gegen den Entschädigungsfeststellungsbeschluß, NJW 1976, 1830
- Badura Eigentumsgarantie und Benutzungszwang, DÖV 1964, 539
- Baltzer/Rohmer Bemerkungen zu den neuen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft des Bundes – LandR 78 – AgrarR 1979, 29
- Battis Nochmals: Enteignung, enteignungsgleicher Eingriff, Aufopferung, NJW 1971, 1593
- Baumbach/Lauterbach/  
Albers/Hartmann Zivilprozeßordnung, Kommentar, 41. Auflage 1983
- Baur Die „Naßauskiesung“ – oder wohin treibt der Eigentumsschutz? NJW 1982, 1734
- Beckmann Modell zur Quantifizierung der Verkehrswertminderung des Restbetriebes, AgrarR 1979, 93
- Beckmann Die Berechnung des Arrondierungsschadens – eine Alternative zur synthetischen Methode, AgrarR 1980, 96
- Bender Sozialbindung des Eigentums und Enteignung, NJW 1965, 1297
- Bender Staatshaftungsrecht, 3. Auflage 1981
- Bender Zur gegenwärtigen Situation des Staatshaftungsrechts, BauR 1983, 1
- Berkemann Aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, JR 1982, 229
- BGB-RGRK Kommentar zum BGB, 12. Auflage 1979
- Bielenberg/Dyong Das neue Bundesbaugesetz, 1976
- Bothe Enteignung, enteignungsgleicher Eingriff, Aufopferung, JuS 1976, 515
- Brügelmann/Pohl Bundesbaugesetz, Kohlhammer-Kommentar, Stand Januar 1981
- Brunner Enteignung für Bundesstraßen, 1983 Wien
- Danckelmann Landbeschaffungsgesetz, Kommentar, 1959
- Dittus Zum Problem der Bausperrenentschädigung, DÖV 1955, 161
- Dolde Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts 1981, NJW 1982, 1785
- Ennecerus/Lehmann Recht der Schuldverhältnisse, Lehrbuch, 15. Bearbeitung 1958
- Erichsen/Martens Allgemeines Verwaltungsrecht, herausgegeben von Erichsen und Martens, 1983
- Erman-(Bearbeiter) Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 6. Auflage 1975
- Ernst/Zinkahn/  
Bielenberg Kommentar zum Bundesbaugesetz, Loseblattausgabe, Stand April 1983

- Eyermann/Fröhler  
Fischer           Verwaltungsgerichtsordnung, Kommentar, 8. Auflage 1980  
Die Einheit des städtebaulichen Enteignungsrechts, DÖV 1964, 724
- Fischerhof  
Forsthoff        Entschädigung für Versorgungsleitungen, NJW 1970, 794  
Verfassungsrechtliche Bemerkungen zum Bausperrenurteil des Bundesgerichtshofes, DÖV 1955, 193
- Fuhlendorf      Die Bewertung von Straßenverbreitungsflächen bei der Feststellung der Enteignungsentschädigung, NJW 1966, 581
- Gelzer/Busse    Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, NJW-Schriftenreihe Heft 2, 2. Auflage 1980
- Gieseke/Wiedemann/  
Gzychowski  
Gronefeld       Wasserhaushaltsgesetz, 3. Auflage 1979  
Preisgabe und Ersatz des enteignungsrechtlichen Finalitätsmerkmals, 1972
- Heike/Wirth     Grundwassergewinnung und Entschädigungsfragen, Wasser und Boden 1973, 59
- Heinze          Entschädigung an Stelle von Schutzvorkehrungen bei Planvorhaben, BayVBl. 1981, 649
- Heitner         Entschädigung für Beeinträchtigung der Jagd durch Straßenbaumaßnahmen? Straße und Autobahn 1964, 262
- Hoppe          Rechtsschutz bei der Planung von Straßen und anderen Verkehrsanlagen, 1971
- Jacobs         Staatshaftungsrecht, 1982
- Jellinek        Verwaltungsrecht, 3. Auflage, unveränd. Neudruck 1948
- Jung            Die Bemessung der Besitzeinweisungsentschädigung, NJW 1967, 231
- Kastner         Entschädigung wegen Straßenverkehrslärms, NJW 1975, 2319
- Kastner         Inwieweit sind enteignungs- und entschädigungsrelevante Entscheidungen im straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluß zu treffen? DVBl. 1982, 669
- Kimminich      Die öffentlichrechtlichen Entschädigungspflichten, JuS 1969, 349
- Knaup/Ingenstau  
Koch            Bundesbaugesetz mit Kommentar, 4. Auflage 1964  
Verkehrs- und Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Obstgehölzen und Reben nach dem Sachwertverfahren, 4. Auflage 1978 (zitiert: Koch, Baumwertheft)
- Korbmacher     Straßenplanung und verwaltungsgerichtliche Planungskontrolle unter der Geltung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des 2. Fernstraßenänderungsgesetzes, DÖV 1976, 1
- Korbmacher     Enteignungs- und entschädigungsrechtlich relevante Entscheidungen in der fachplanerischen Abwägung, DÖV 1982, 517
- Kreft           Aufopferung und Enteignung. Begriffe und Grundsätzliches in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 1968
- Kreft           Grenzfragen des Enteignungsrechts in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichts, Ehrengabe für Bruno Heusinger, 1968, 167
- Kreft           Die Bemessung der Enteignungsentschädigung in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, DRiZ 1973, 335
- Kreft           Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH, WM Sonderbeilage Nr. 2/1977 zu Nr. 15 vom 9. April 1977 (zitiert: Kreft, Enteignungsentschädigung I)

- Kreft Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH, WM Sonderbeilage Nr. 7/1982 zu Nr. 51 vom 18. 12. 1982 (zitiert: Kreft, Enteignungsentschädigung II)
- Kreft Öffentlich-rechtliche Ersatzleistungen: Amtshaftung, Enteignung, Aufopferung, 1980
- Kröner Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Auflage 1969 (zitiert: Kröner, Eigentumsgarantie)
- Krohn Enteignung und Enteignungsentschädigung, 2. Auflage
- Krüger Verfassungsänderung und Verfassungsauslegung, DÖV 1961, 721
- Krumbiegel Der Sonderopferbegriff in der Rechtsprechung des BGH, 1975
- Leisner „Entschädigung falls Enteignung“ Beachtung der Junktim-Klausel bei enteignenden Eingriffen? DVBl. 1981, 76
- Lingenberg Vergleichsgebühr bei Grundstücksveräußerungen unter dem Druck drohender Enteignung, BauR 1973, 89
- Littmann Einkommensteuerrecht, 8. Auflage 1966
- Locher Die neue Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, NJW 1977, 186
- Marschall/Schroeter/  
Kastner Bundesfernstraßengesetz, Kommentar, 4. Auflage 1977
- Maunz/Düring/  
Herzog/Scholz Grundgesetz, Kommentar, Loseblattausgabe, 4. Auflage Stand November 1982
- Meyer/Thiel/Frohberg Enteignung von Grundeigentum, Kommentar zum Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum (Preußisches Enteignungsgesetz), 5. Auflage 1959
- B. Müller Die Enteignungsentschädigung des Nebenberechtigten, NJW 1967, 1350
- C. Müller Spürbarkeit des Enteignungseingriffs bei Bauverboten, NJW 1973, 2177
- Neufang Grundstücksenteignungsrecht, 1952
- Oestreicher Bundesbaugesetz, Bd. I, 7. Auflage 1980
- Ossenbühl Die Struktur des Aufopferungsanspruches – BGHZ 47, 327, JuS 1970, 276
- Ossenbühl Enteignungsgleicher Eingriff und Gefährdungshaftung im öffentlichen Recht – BGHZ 54, 332, JuS 1971, 575
- Ossenbühl Abschied vom enteignungsgleichen Eingriff? NJW 1983, 1
- Ossenbühl Staatshaftungsrecht, 3. Auflage 1983
- Pagendarm Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH, WM Sonderbeilage Nr. 5/1965 zu Teil IV vom 30. Oktober 1965 (zitiert: Pagendarm 1965)
- Pagendarm Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH, WM 1972, 2 (zitiert: Pagendarm 1972)
- Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 42. Auflage 1983
- Papier Immissionen durch Betriebe der öffentlichen Hand, NJW 1974, 1797
- Papier Das neue Staatshaftungsrecht, NJW 1981, 2321
- Papier Zum Schicksal des enteignungsgleichen Eingriffs, NVwZ 1983, 258
- Peter Zur neueren Enteignungsrechtsprechung des BGH, JZ 1969, 549
- Plückerbaum Funktionsgleichheit von Ersatzwirtschaftsgütern für ausscheidende Grundstücke und Gebäude bei der Rücklage für Ersatzbeschaffung, DStZ (Ausgabe A) 1960, 75

- Rausch                   Enteignungsrechtliche Probleme im Lichte der Junktimklausel, DVBl. 1969, 167
- Reisnecker             Anrechnung faktischer Baubehinderungen auf die Laufzeit von Veränderungssperren, BayVBl. 1971, 415
- Salzwedel             Der Rechtsweg im Wasserrecht, RdW 12, 50
- Salzwedel             Bürgerlich-rechtliche Unterlassungsansprüche gegen Gewässerbenutzer – Rechtsgrundlagen und Umfang, RdW 18, 93
- Schack                 Die Enteignungstheorie des Bundesverwaltungsgerichtes, NJW 1963, 750
- Schäfer/Finnern/  
Hochstein             Rechtsprechung zum privaten Baurecht, Loseblattausgabe, Stand November 1977
- Schlichter/Stich/Tittel  
Schmidt             Bundesbaugesetz, 3. Auflage 1979
- Schmidt/Ludwig  
E. Schneider         Vergleichsgebühr bei einem „Vergleich“ in Enteignungsangelegenheiten? NJW 1970, 229
- Scholz                 Einkommensteuergesetz. 2. Auflage 1983
- Schopp                 Eingriffsschwere oder Einzelakte? DÖV 1965, 292
- Schrödter             Identitätsprobleme der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie, NVwZ 1982, 337
- Schrödter             Jagdverpachtung und Jagdausübungsrecht des Pächters. Eine Studie zur Erlangung absoluter Rechte, MDR 1968, 808
- Schrödter             Bundesbaugesetz, Kommentar, 4. Auflage 1980
- Schütz/Frohberg  
Schwerdtfeger         Zur Bindungswirkung der Teilungsgenehmigung, DVBl. 1982, 323
- Schütz/Frohberg  
Schwerdtfeger         Kommentar zum Bundesbaugesetz, 3. Auflage 1970
- Sellmann             Eigentumsgarantie, Inhaltsbestimmung und Enteignung – BVerfGE 58, 300 („Naßauskiesung“), JuS 1983, 104
- Steffen                Sozialbindung des Eigentums und Enteignung, NJW 1965, 1297
- Steffen                Der Aufopferungsanspruch in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, DRiZ 1967, 110
- Voigt                 Entschädigungsermittlung von Zierpflanzen bei Straßenbaumaßnahmen, Das Gartenamt 1970, 435
- Wagner                Eingriff und unmittelbare Einwirkung im öffentlich-rechtlichen Entschädigungsrecht, NJW 1966, 569
- Weyreuter            Über die Verfassungswidrigkeit salvatorischer Entschädigungsregelungen im Enteignungsrecht, 1980
- Wiedemann           Schließt die wasserrechtliche Erlaubnis zivilrechtliche Ansprüche der von der Gewässerbenutzung Betroffenen aus? DVBl. 1966, 474
- Wolff/Bachof  
Ziegler                Verwaltungsrecht I, 9. Auflage 1974
- Ziegler                Ablösung der Rechtsprechung des BGH über die planungsrechtlichen dauernden Bauverbote als Vorwirkung der Enteignung durch die Entschädigungsregelung des BBauG? DVBl. 1973, 93

## Einführung

Das Grundgesetz – Art. 14 Abs. 3 – und die einschlägigen Gesetze – §§ 93 ff. BBauG, 17 ff. LBG, 7 ff. PrEntG usw. – enthalten zur Enteignungsentschädigung lediglich allgemeine Regelungen. Auch die Rechtslehre hat sich mit den Fragen der Enteignungsentschädigung nur wenig befaßt. Der Rechtsprechung fiel darum die schwierige Aufgabe zu, zur Entscheidung des Einzelfalles weiterführende Entschädigungsgrundsätze zu entwickeln.

1. *Enteignungsentschädigung* ist kein Schadensersatz, sondern ein angemessener, der erlittenen Einbuße entsprechender *Wertausgleich*, der – bildhaft gesprochen – den Betroffenen in die Lage versetzt, sich eine gleichwertige Sache zu beschaffen. Ob die Beschaffung des Ersatzes tatsächlich gelingt, darauf kommt es nicht an. Während der Schadensersatz seinem Wesen nach darauf gerichtet ist, das schädigende Ereignis ungeschehen zu machen, stellt die Enteignungsentschädigung den gestörten Vermögenspiegel wieder her und umfaßt keineswegs sämtliche Vermögenseinbußen des Betroffenen in Gegenwart und Zukunft. Die Enteignungsentschädigung richtet sich am *Genommenen* aus. Wegnehmen kann man aber jemandem nur etwas, was er hat, nicht was er haben könnte oder würde, wenn der Eingriff nicht erfolgt wäre. Der eingetretene *Substanzverlust* allein ist Gegenstand der Entschädigungsbemessung.

2. Die Frage nach dem Genommenen führt zu der Frage nach der Qualität der entzogenen Substanz. Dabei ist zu beachten, daß Art. 14 GG das Eigentum als Recht schützt. Enteignungsrechtlich von Bedeutung ist mithin nur die Wegnahme oder Beeinträchtigung einer *Rechtsposition*, sofern sie darüber hinaus einen konkreten Wert beinhaltet. Rechtsposition heißt, daß ihr Inhaber auf den Fortbestand bestimmter rechtlicher oder tatsächlicher Umstände ein ggf. im Klagewege durchsetzbares Recht hat. Eigentum vermittelt eine Rechtsposition, weil der Eigentümer einer Sache, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann (§ 903 BGB). Ebenso ist es mit dem Miet- und Pachtrecht; beide

gewähren während der Vertragszeit das Recht auf Gebrauch bzw. Gebrauch und Fruchtgenuß. Dagegen stellen Aussichten, Erwartungen und bloße Möglichkeiten, z. B. einer Vertragsverlängerung, keine Rechtsposition dar; denn der Betroffene kann eine solche Verlängerung durch seinen Vertragspartner nicht erzwingen. Die unterbliebene Verlängerung eines Vertrages ist darum keine enteignende Maßnahme, auch wenn es ohne den enteignenden Vorgang mit großer Wahrscheinlichkeit zu einer Verlängerung gekommen wäre. Ebenfalls kann niemand verlangen, daß das öffentliche Wegenetz unverändert erhalten bleibt, mag der einzelne auch aus einer bestimmten, kurzen, bequemen Wegeverbindung besondere geldwerte Vorteile gezogen haben. Die Abbindung oder Unterbrechung eines öffentlichen Weges löst somit keine Entschädigungspflicht aus, sofern die Straße als Verkehrsverbindung für das Grundstück weiterhin vorhanden ist.

Häufig liegen die Dinge indes nicht so klar und eindeutig. Vielfach hat man es mit gemischten Sachverhalten zu tun. Der Eingriff führt sowohl zu Rechtsbeeinträchtigungen als auch zu nachteiligen Auswirkungen in tatsächlichen Bereichen. Zwischen beiden ist zu unterscheiden; nachteilige Auswirkungen des Eingriffs in tatsächlichen Bereichen sind enteignungsrechtlich unerheblich. Ein Beispiel soll das verdeutlichen: Aus einem mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück wird für den Bau einer Straße ein Teil des Gartens in Anspruch genommen. Durch den Verkehr auf der Straße wird das Restgrundstück von Staub, Lärm und Abgasen betroffen. Der Eigentümer sieht darin eine Wertminderung und verlangt neben der Entschädigung für die abgetretene Teilfläche auch dafür Entschädigung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß er bei einem Bau der Straße entlang seiner Grundstücksgrenze ebenfalls beeinträchtigt würde, ohne Entschädigung fordern zu können; denn in seiner Rechtsposition als Eigentümer ist er in der Regel lediglich insoweit betroffen, als er infolge der Landabtretung und des Heranrückens der Straße stärker beeinträchtigt wird; nur für dieses „Mehr“ an Beeinträchtigungen steht ihm eine Entschädigung zu.

3. Bei der *Zustandsbestimmung* (Qualitätsbestimmung) eines Grundstücks spielt daneben der Zeitpunkt für die Bestimmung eine maßgebliche Rolle. Vielfach ist das Grundstück Gegenstand eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Enteignungsvorganges. Es kommt dann nicht auf die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten beim Erlaß des Enteignungsbeschlusses oder einer vorausgegangenen Besitzeinweisung an, sondern an deren Stelle treten als Beginn des einheitlichen Enteignungsvorganges im Wege der *Vorwirkung* der Enteignung andere Maßnahmen, die

ein Hineinwachsen des Grundstücks in eine höhere Qualität gleichermaßen verhindern und es somit von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausschließen. Dafür kommen in Betracht: Bauverbote, Veränderungssperren, verbindliche und sogar vorbereitende Planungen. Eine Vorwirkung der späteren Enteignung durch eine solche Maßnahme ist anzunehmen, wenn ein Grundstück aufhört, eine Handelssache zu sein, es also auf dem Grundstücksmarkt nicht mehr verkäuflich ist, sondern z. B. als zukünftiges Straßenland angesehen wird. Überhaupt kommt dem Zeitpunkt für die Bestimmung des Genommenen eine ganz besondere Bedeutung zu. Nur wenn Klarheit darüber besteht, von welchem Sachverhalt bei der Bemessung der Entschädigung auszugehen ist, ist ihre richtige Ermittlung gewährleistet. Was dazu eben zur Zustandsbestimmung eines Grundstücks gesagt worden ist, gilt grundsätzlich auch für andere entschädigungsrechtlich erhebliche Umstände. Ist der eigentlichen Enteignung z. B. eine Planfeststellung vorausgegangen (Beginn des Enteignungsvorgangs), so ist der zu diesem Zeitpunkt bestehende Sachverhalt maßgeblich; eine Rechtsverlängerung nach diesem Zeitpunkt ohne zwingenden Grund ist unbeachtlich und kann die Höhe der Entschädigung nicht beeinflussen. Bei Eingriffen in Miet- oder Pachtrechte ist für die Bestimmung des Umfangs des Rechtsverlustes stets auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem der Mieter oder Pächter tatsächlich den Besitz verloren hat; denn erst der Verlust des Besitzes läßt das Besitzrecht untergehen und schreibt die rechtlich geschützte Stellung fest, die der Mieter oder Pächter im Einzelfall hatte.

4. Die unmittelbare rechtmäßige Wegnahme oder Beeinträchtigung einer Rechtsposition ist als *Enteignung* einzustufen und löst einen Entschädigungsanspruch aus, wenn sie dem Betroffenen im Interesse der Allgemeinheit ein Sonderopfer abverlangt und dabei eine gewisse „Opfergrenze“ überschritten wird. Ein nicht ins Gewicht fallender Schaden scheidet aus; eine fühlbare Beeinträchtigung der betroffenen vermögenswerten Rechtsposition muß eingetreten sein. Allerdings gilt dafür kein einheitlicher Maßstab, sondern es kommt auf die Art des Eingriffs und die Verhältnisse des einzelnen an. Die Sperrung der Fahrbahn einer Straße kann eine Tankstelle schon schwer treffen, während ein an gleicher Stelle gelegenes Einzelhandelsgeschäft dadurch noch kaum berührt wird. Von der entschädigungspflichtigen Enteignung zu unterscheiden ist der hoheitliche Eingriff, der sich innerhalb der sog. Sozialpflichtigkeit hält und deshalb entschädigungslos hingenommen werden muß. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes. Dabei kommt es darauf

an, ob der Natur- oder Landschaftsschutz eine vernünftigerweise in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeit des betroffenen Grundstücks ausschließt. Ist das nicht der Fall, handelt es sich um eine *entschädigungslose Eigentumsbegrenzung*. Die Frage beurteilt sich nach der jeweiligen Lage des Grundstücks, seiner Situation und der sich daraus im allgemeinen Interesse ergebenden Situationsgebundenheit. Die Untersagung der Veränderung der Landschaft durch Förderung von Bodenschätzen in einem unter Schutz gestellten Gebiet wäre danach eine entschädigungslose Eigentumsbegrenzung, wenn bis dahin eine solche Mineralgewinnung in dem Gebiet noch nicht betrieben wurde und die Vorkommen auch nicht von ungewöhnlich großer volkswirtschaftlicher Bedeutung sind. Hierher gehört auch das Verbot der sog. Naß- bzw. Trockenauskiesung, bei dem wegen der überragenden Bedeutung des Grundwassers für die allgemeine Wasserversorgung eine Erlaubnis bzw. Bewilligung nach dem Wasserhaushaltsgesetz nicht erteilt wurde. Dieses Verbot ist selbst dann entschädigungslos hinzunehmen, wenn die Kiesausbeute im Einzelfall eine von der Natur der Sache her gegebene, naheliegende Möglichkeit der wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks darstellt. Die entsprechende Regelung des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 6) ist schlechthin eine zulässige Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Grundeigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Der *enteignungsgleiche Eingriff* schließlich ist eine dem öffentlichen Interesse dienende aber rechtswidrige, unmittelbare hoheitliche Maßnahme gegen ein vermögenswertes privates Recht. Das dem Betroffenen abverlangte Sonderopfer liegt in der Rechtswidrigkeit der Maßnahme, ist also darin begründet, daß der Betroffene rechtswidrig und damit allen anderen gegenüber ungleich belastet wird. Durch die Rechtswidrigkeit unterscheidet sich der enteignungsgleiche Eingriff von der Enteignung; entschädigungsmäßig hingegen sind beide gleichgestellt. Ob das uneingeschränkt so bleiben wird, ist indes zweifelhaft. Wer von einer rechtswidrigen hoheitlichen Maßnahme betroffen wird, muß sich nach Meinung des Bundesverfassungsgerichts bei den zuständigen Gerichten um die Aufhebung des Eingriffsaktes bemühen; er hat kein Wahlrecht zwischen Abwehr des Unrechts und Entschädigungsklage; läßt er den Eingriffsakt unanfechtbar werden, ist eine gleichwohl eingereichte Entschädigungsklage abzuweisen. Sachverhaltsmäßig setzt diese Rechtsmeinung voraus, daß ein Begehren des Betroffenen (Antrag) zu Unrecht abgelehnt wurde; sie trifft demnach nicht zu, wenn die rechtswidrige hoheitliche Maßnahme dem bis dahin unbeteiligten Bürger selbst schon den Schaden zufügt.

Die Pflicht zur Entschädigung obliegt bei enteignenden und enteignungs-gleichen Eingriffen nicht schlechthin dem eingreifenden Hoheitsträger, sondern dem unmittelbar Begünstigten. Als unmittelbar begünstigt ist der Hoheitsträger anzusehen, dessen Aufgaben wahrgenommen wurden oder dem die Vorteile des Eingriffs zugeflossen sind.

5. Wenn festgestellt ist, was dem Betroffenen enteignet und damit qualitätsmäßig genommen wurde, stellt sich die Frage nach dem *Wert des Genommenen*. Nach Art. 14 Abs. 3 GG ist die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Dadurch wird dem Gesetzgeber erlaubt, je nach Lage auch eine geringere Entschädigung als den vollen Wert vorzusehen. Die einschlägigen Enteignungsgesetze gehen aber durchweg von einem vollen Ersatz aus, der sich nach dem Verkehrswert der genommenen Sache bemißt (§ 95 Abs. 1 BBauG, § 18 Abs. 1 LBG, § 8 Abs. 1 PrEntG). Der *Verkehrswert* wird in § 142 Abs. 2 BBauG als der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preis“ definiert. Dadurch ist die Entschädigung nach oben und unten begrenzt. Es ist darum nicht möglich, neben dem Verkehrswert irgendwelchen Aufwand für die Wiederbeschaffung einer gleichwertigen Sache zu ersetzen. Die richtig bemessene Entschädigung (Verkehrswert) stellt bereits einen vollen Ausgleich für das Genommene dar, und durch die Gewährung dieser Entschädigung ist die gestörte Vermögenslage ausgeglichen. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn der Enteignete aus bestimmten Gründen gehalten ist, ein Ersatzgrundstück zu beschaffen. Überhaupt hat die *Verwendung der Entschädigung* auf deren Höhe keinen Einfluß. Das würde zu einer unterschiedlichen und deshalb unzulässigen Bemessung der Entschädigung führen je nach dem, wie der Betroffene den Entschädigungsbetrag verwendet. Eine volle Entschädigung kann selbstverständlich nicht nur bei einer Wegnahme, sondern auch bei einer *Beschränkung des Eigentums* (z. B. Belastung mit einer Dienstbarkeit) beansprucht werden. Hier ist der volle Wert der durch die Beschränkung eingetretenen Wertminderung zu ersetzen. In beiden Fällen muß der Betroffene einen wirklichen Wertausgleich für das ihm auferlegte Vermögensopfer erhalten; anderenfalls ist die Entschädigung keine gerechte im Sinne des Art. 14 GG.

6. Auf den Verkehrswert an dem Tag, an dem die Enteignungsbehörde entscheidet, kommt es an (*Bewertungstichtag*). Denn nur wenn bei der Berechnung der Entschädigung auf die Preisverhältnisse zu einem Zeitpunkt abgestellt wird, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt, ist sichergestellt, daß der Betroffene durch die Entschädigung in

die Lage versetzt wird, sich eine Sache gleicher Art und Güte wieder zu beschaffen. Der Bewertungsstichtag kann sich jedoch in Zeiten schwankender Preise aus mancherlei Gründen verschieben.

Hat der Enteignungsbegünstigte dem Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein *Kauf- oder Tauschangebot* mit angemessenen Bedingungen unterbreitet und wurde dieses Angebot abgelehnt, bleiben danach eintretende Preiserhöhungen bei der Festsetzung der Entschädigung unberücksichtigt (§ 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG, allgemeiner Grundsatz des Enteignungsrechts). Das besagt, daß durch ein Angebot mit angemessenen Bedingungen ein Bewertungszeitpunkt festgelegt wird. Nicht die Preisverhältnisse in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde entscheidet, sind maßgebend, sondern die Preisverhältnisse am Tag des angemessenen Angebots. Der Bewertungsstichtag wird durch ein angemessenes Angebot vorverlegt.

Ebenfalls zu einer Vorverlegung des Bewertungsstichtages kommt es, wenn der Enteignungsbegünstigte einen oder mehrere *Abschläge* gezahlt hat. Dann ist die Höhe der Entschädigung unter Zugrundelegung der Preisverhältnisse dieser Zeitpunkte zu ermitteln, und lediglich der damals nicht gezahlte Teil der Entschädigung nimmt an eventuellen Preissteigerungen teil. Auf die Höhe des Abschlages kommt es dabei nicht an. Ebenso wenig ist Voraussetzung, daß eine Festsetzung durch die Enteignungsbehörde vorausgegangen ist.

Der Bewertungsstichtag kann sich aber auch auf einen Zeitpunkt verschieben, der später als die Entscheidung der Enteignungsbehörde liegt. Es sind die Fälle, in denen der Enteignungsbegünstigte oder der Betroffene die Entscheidung der Behörde für fehlerhaft hält und deshalb durch eine Klage vor dem ordentlichen Gericht anfecht. Zu einer solchen Verschiebung kommt es, und zwar auf den Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung, wenn die Entschädigung zu gering festgesetzt war oder der Enteignungsbegünstigte die richtig festgesetzte Entschädigung nicht alsbald auszahlt oder zumindest ernsthaft anbietet. Denn die Verantwortung dafür, daß der Betroffene wertmäßig einen vollen Ausgleich erhält, trägt der Enteignungsbegünstigte. Die Fälligkeit spielt dabei keine Rolle; Enteignung und Entschädigung sind nicht Leistungen, die Zug um Zug zu erbringen wären.

7. Die Forderung des Grundgesetzes nach einer angemessenen und gerechten Entschädigung ist nur erfüllt, wenn die Entschädigung im Augenblick der Wegnahme (Besitzübergang) gezahlt wird. In diesem Falle verfügt der Betroffene sogleich über den entsprechenden Gegenwert, den er

wie die entzogene Sache nutzen kann. Soweit eine Zahlung im Augenblick der Wegnahme nicht erfolgt, ist die *Entschädigung zu verzinsen*. Die Zinsen sind ein Ausgleich dafür, daß der Betroffene eine Zeitlang weder die weggenommene Sache noch die dafür zu zahlende Entschädigung nutzen kann; sie sind eine besondere Form der Nutzungsentschädigung. Die Höhe der Verzinsung ergibt sich regelmäßig aus den einschlägigen Enteignungsgesetzen (§ 99 Abs. 3 BBauG, § 17 Abs. 3 LBG, § 36 Abs. 2 PrEntG).

Schwankende Preise bringen auch bei der Verzinsung eine Besonderheit mit sich. Fehlerhaft wäre, die festgesetzte Entschädigung ab einem Besitzübergang zu verzinsen, der längere Zeit zurückliegt. Denn der Betroffene hat nur Anspruch darauf, daß die jeweils angemessene Entschädigung verzinst wird; nur in diesem Umfang wird der Wertausgleich vorenthalten und steht ihm eine Nutzungsentschädigung zu. Für den oder die Verzinsungszeiträume müssen deshalb Mittelwerte gebildet und verzinslich gestellt werden.

8. Wenn das für eine öffentliche Maßnahme benötigte *Grundstück gewerblich genutzt* wird, ergeben sich weitere Fragen. Die Wegnahme eines solchen Grundstücks stellt keinen unmittelbaren Eingriff in den Gewerbebetrieb dar. Der betroffene Gewerbeinhaber verliert nur die Möglichkeit, gerade auf diesem Grundstück sein Gewerbe auszuüben. Das ist noch kein Eingriff, der sich unmittelbar gegen den Bestand des Betriebes richtet. Selbstverständlich ist der Eingriff in das Eigentum oder Benutzungsrecht an dem Grundstück nicht ohne Auswirkungen auf den Betrieb; der Betrieb muß, wenn er weiter bestehen soll, verlegt werden. Der betroffene Gewerbeinhaber kann neben der Entschädigung für den Rechtsverlust (Grundstück, Baulichkeiten usw.) für den vorübergehenden oder dauernden Erwerbsverlust, den er infolge der Verlegung seines Betriebes erleidet, den Aufwand beanspruchen, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das enteignete zu nutzen (vgl. § 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG, § 19 LBG, § 10 Abs. 1 PrEntG).

Hier wird augenscheinlich, daß die angemessene Entschädigung im Sinne des Art. 14 GG sich im Einzelfall aus einer ganzen Reihe von Posten zusammensetzen kann. Zu der Entschädigung für den *Rechtsverlust*, die sich nach dem Verkehrswert bemißt, können für *sonstige* durch den Rechtsverlust bedingte *Nachteile* weitere Entschädigungsbeträge hinzutreten. Voraussetzung ist allerdings, daß es sich um Nachteile handelt, die als erzwungene und unmittelbare Folge der Enteignung eintreten und dem Betroffenen im Interesse der Allgemeinheit ebenfalls ein Sonderopfer

abverlangen. So kann der Eigentümer, der auf dem in Anspruch genommenen Grundstück wohnt, die Kosten eines Umzugs in eine andere Wohnung verlangen. Daß für einen solchen sonstigen Nachteil keine Entschädigung zu zahlen ist, wenn er schon bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt wurde, liegt auf der Hand; anderenfalls würde eine unzulässige *Doppelentschädigung* gewährt.

Wenn in § 96 Abs. 1 Nr. 1 BBauG bei der Entschädigung des Erwerbsverlustes von dem Aufwand gesprochen wird, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende zu nutzen, so heißt das nicht, daß dieser Aufwand in jedem Falle zu entschädigen sei; er bildet vielmehr die *Obergrenze der Entschädigung*. Die *Verlegungskosten* dürfen ein billiges, angemessenes Maß nicht übersteigen. Entschädigungsfähig sind die Kosten, die ein verständiger Dritter aufwenden würde, wenn er die Verlegung des Betriebes selbst bezahlen müßte. Auch wenn der Betrieb im Einzelfall nicht verlegt wird, weil der Betroffene das Gewerbe aufgibt oder weil kein geeignetes Ersatzgrundstück zur Verfügung steht, kann als Entschädigung nur der Verlegungsaufwand gefordert werden. Durch die Zahlung des Unternehmenswertes (Verkehrswert des Betriebes) würden vermögenswerte Umstände entschädigt, die dem Betroffenen nicht genommen werden. Die berufliche Tüchtigkeit, die geschäftlichen Verbindungen usw., die über den Umsatz den Unternehmenswert wesentlich mitbestimmen, werden durch die Enteignung des Betriebsgrundstücks nicht berührt. Mangels einer tatsächlichen Verlegung müssen die Verlegungskosten allerdings fiktiv ermittelt werden.

9. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke führt regelmäßig zu sog. Nebenschäden (Umwege, Durchschneidungen, Anschneidungen, Erwerbsverluste). Allerdings ist nicht jeder eingetretene *Umweg* entschädigungspflichtig, sondern nur der, der auf der Beeinträchtigung einer Rechtsposition beruht; denn bekanntlich besteht kein Rechtsanspruch darauf, daß das öffentliche Wegenetz nicht verändert wird. Wird z. B. auf der Fahrstrecke zwischen der Hofstelle und dem Grundstück ein öffentlicher Weg unterbrochen, so kann der davon betroffene Landwirt für einen dadurch ausgelösten Umweg keine Entschädigung verlangen. *An- und Durchschneidungen* ihrerseits verursachen Formverschlechterungen und damit höhere Arbeits- und Maschinenkosten sowie Mindererträge. Gleichwohl sind sie von ihrer rechtlichen Qualität her gesehen Substanzverluste und keine Verluste im Erwerb. Die Entschädigung dafür ist lediglich der wirtschaftliche Ausdruck des Mehrwertes der einzelnen Grundstücksteile

vor der Aufhebung ihres Zusammenhanges; die Grundstücksteile haben aus ihrer räumlichen Verbindung ihrem Eigentümer einen besonderen Nutzen gewährt. *Erwerbsverluste* dagegen haben ihre Ursache allein in der Verkleinerung der Nutzfläche. Die Verkleinerung der Nutzfläche wird ihrerseits durch die für die abgetretene Fläche gezahlte Entschädigung voll ausgeglichen. Die Grundstücksentschädigung tritt aufgrund ihrer Ausgleichsfunktion an die Stelle des entzogenen Grundstücks und nimmt im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes ertragsmäßig dessen Stellung ein. Die Erträge aus dieser Entschädigung (Kapitalverzinsung) sind darum auf mögliche Erwerbsverluste anzurechnen. Nur soweit sie zur Abdeckung dieser Verluste nicht ausreichen, kommt eine besondere weitere Entschädigung dafür in Betracht.

10. Wird lediglich ein Grundstücksteil oder ein Teil eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes in Anspruch genommen, so kann neben der Entschädigung für die weggenommene Teilfläche ein Anspruch auf Entschädigung wegen eines *Minderwertes* des Restes bestehen. Das setzt voraus, daß der Zusammenhang zwischen beiden Teilen dem Eigentümer besondere geldwerte Vorteile bringt. Beide Teile müssen infolge ihrer räumlichen oder wirtschaftlichen Verbindung einen höheren Wert als den gewöhnlichen Verkaufswert der Einzelteile haben. Fehlt es an einem solchen höheren Wert, dann tritt auch durch die Teilinanspruchnahme keine Wertminderung des Restes ein, und die Entschädigung für den abgetretenen Teil stellt bereits eine vollständige Entschädigung dar.

Für die Ermittlung der Entschädigungshöhe bei Teilenteignungen bietet sich die Differenzberechnung an. Dem Verkehrswert des Grundstücks bzw. Grundbesitzes vor der Enteignung wird der Verkehrswert des Restes gegenübergestellt. Der Unterschied der Verkehrswerte ist die Entschädigung einschließlich des Minderwertes. Die Ermittlung der beiden Werte (Verkehrswerte) erfolgt zweckmäßigerweise nach den erprobten Verfahren, die die Wertermittlungsverordnung vom 15. 8. 1972 (BGBl. I S. 1416) an die Hand gibt.

11. Der Grundsatz des § 254 BGB (*Mitverschulden, Mitverursachung*) ist entgegen früherer Auffassung bei der Bemessung der Enteignungsentuschädigung zu berücksichtigen. Auch Art. 14 GG erwartet von dem Betroffenen, daß er gegebene Möglichkeiten nutzt, um einen Schaden, der seinem Vermögen infolge des Eingriffs droht, zu verhindern, abzuwenden oder wenigstens zu mindern. Eine schwerwiegende Verletzung dieser Pflicht kann sogar soweit führen, daß Entschädigungsansprüche ausgeschlossen

sind. Ebenso ist bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung der Grundsatz des *Vorteilsausgleichs* anzuwenden. Dadurch wird die zu gewährende Entschädigung zum wirklichen Wertausgleich; denn er stellt sicher, daß der Entschädigungsberechtigte nicht mehr, aber auch nicht weniger erhält, als er ohne den Eingriff hätte. Auszugleichen sind alle durch den Eingriff adäquat herbeigeführten Sondervorteile. Das schädigende Ereignis muß danach allgemein geeignet sein, derartige Vorteile mit sich zu bringen, und der Zusammenhang darf andererseits nicht so lose sein, daß er vernünftigerweise unbeachtet bleiben muß.

12. Zu den entschädigungspflichtigen sonstigen Nachteilen einer Enteignung gehören auch die Kosten, die dem Betroffenen durch die Einschaltung eines Rechtsanwalts oder Sachverständigen entstehen. Ob solche *Vertretungskosten* zu erstatten sind, war früher umstritten, ist heute aber durch höchstrichterliche Rechtsprechung und für den Bereich des Bundesbaugesetzes durch die Neufassung des § 121 weitgehend geklärt. Erforderlich ist, daß der rechtskundige Beistand oder sachverständige Rat zur sachgerechten Wahrnehmung der eigenen Interessen notwendig war. Ob der Aufwand für einen Anwalt *und* einen Sachverständigen erstattungsfähig ist, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. In der Regel ist die Frage zu verneinen; denn der erfahrene Anwalt ist in der Lage, ein Gutachten selbst zu prüfen und zu werten.

Berechnungsgrundlage für den erstattungsfähigen Aufwand ist grundsätzlich die festgesetzte oder vereinbarte Entschädigungssumme. Gegenstandswert in einem Besitzeinweisungsverfahren sind 20 % des Wertes der Sache, deren Besitz der Enteignungsbegünstigte erlangen will.

13. Die Grundsätze zur Bemessung einer Enteignungsentschädigung gelten nicht nur bei der Enteignung eines Grundstücks oder sonstigen Rechts, sondern auch bei deren *gütlichen Erwerb*; das heißt, daß der Kaufpreis und die übrige Entschädigung nach denselben Maßstäben wie die Enteignungsentschädigung ermittelt werden. Das folgt aus dem Gleichheitsgrundsatz. Derjenige Eigentümer, der bereit ist, sein Grundstück freiwillig abzugeben, soll nicht schlechter, aber auch nicht besser dastehen als derjenige Eigentümer, den der Enteignungsbegünstigte enteignen muß. An die Stelle der Besitzeinweisung und des Erlasses des Enteignungsbeschlusses treten die freiwillige Besitzüberlassung und der Kaufvertrag. Dabei begegnen sich Enteignungsbegünstigter und Betroffener auf privatrechtlicher Ebene als gleichberechtigte Geschäftspartner.

14. Können sich der Enteignungsbegünstigte und der Betroffene über die Abtretung und/oder die Höhe der Entschädigung trotz ernsthafter Verhandlungen mit angemessenem Angebot nicht einigen, findet auf Antrag des Enteignungsbegünstigten vor der höheren Verwaltungsbehörde ein *Enteignungs- bzw. Feststellungsverfahren* statt. Die Einzelheiten des Verfahrens regeln die einschlägigen Enteignungsgesetze. Gegen die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung steht den Beteiligten der *Rechtsweg* offen. Soweit das Enteignungsgesetz den Rechtsweg nicht ausdrücklich zuläßt, wird er durch Art. 14 Abs. 3 GG eröffnet, der auch insoweit als Grundrecht anzusehen ist. Die in den Enteignungsgesetzen für die Klageerhebung vorgeschriebenen Fristen sind Ausschlußfristen. Die Versäumung der Frist verschließt den Rechtsweg endgültig. Bei rechtzeitiger Klageerhebung durch einen Beteiligten bildet der hierdurch eingeleitete Rechtsstreit einen Teil des Enteignungsverfahrens. Die im Verwaltungsverfahren getroffene Entscheidung über die Höhe der Entschädigung ist in ihrer Gesamtheit aufgehoben, und an ihre Stelle tritt das rechtskräftige Urteil.

15. Die vorstehenden Ausführungen sollen – wie es schon die Überschrift ausdrückt – in die Problematik der Enteignungsentschädigung einführen und einen ersten Überblick über ihre Grundsätze vermitteln. Mit Absicht sind darum weder Literaturstellen noch Rechtsprechung angeführt; diese und eine Vertiefung der Fragen finden sich bei den einzelnen Stichworten.

## Angemessenes Angebot

1. Das angemessene Angebot spielt im Enteignungsrecht eine gewichtige Rolle. Eine Enteignung ist nur zulässig, wenn sich der Enteignungsbegünstigte ernsthaft um den freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Auch wenn das angemessene Angebot als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Enteignung nur vereinzelt – z. B. in § 87 Abs. 2 BBauG – normiert ist, ist inzwischen unbestritten, daß dieser Grundsatz für jede Enteignung gilt, gleichgültig nach welchem Gesetz sie durchgeführt wird (BVerwGE 19, 171 = NJW 1964, 2440 = BRS 19 Nr. 58; BGH in NJW 1966, 2012 = MDR 1966, 915 = BRS 19 Nr. 87).

2. Ebenso bedeutsam ist das angemessene Angebot bei der Frage, wann Werterhöhungen nicht mehr berücksichtigt werden dürfen. Nach § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung Wert erhöhungen außer Betracht, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können, es sei denn, daß der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat. Dabei handelt es sich ebenfalls um einen allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts, der unabhängig davon gilt, ob das Gesetz, aufgrund dessen die Enteignungsentschädigung festzusetzen ist, ausdrücklich eine entsprechende Regelung enthält (BGH in NJW 1975, 157 = MDR 1975, 212). Es besteht kein triftiger Grund, Eigentümer, die mit einer Enteignung rechnen müssen, unterschiedlich zu behandeln. Man wird aber auch nicht sagen können, daß § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG eine gänzlich neue Beschränkung des Eigentums aufstellt, die nur im zeitlichen, örtlichen und sachlichen Bereich des sie anordnenden Gesetzes gilt. Vielmehr entspricht der darin aufgestellte Grundsatz letztlich der Forderung des Abs. 3 Satz 3 des Art. 14 GG, wonach die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist (vgl. auch BGH in NJW 1972, 1317 = MDR 1972, 765 = BRS 26 Nr. 76).

3. In der praktischen Anwendung stößt § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG vielfach auf Schwierigkeiten. Das liegt nicht zuletzt daran, daß der Gesetzgeber verschiedene Fragen offengelassen hat. Erste Klarstellungen erlaubt die Kenntnis der Gesetzesmotive. Nach dem Bericht des federführenden Ausschusses (BT-Drucks. 3. Wahlp. Nr. 1794 2. Teil S. 21) sollen sog. Verzögerungsgewinne ausgeschlossen werden. Ein Grundstückseigentümer, der in Zeiten steigender Preise sein Grundstück aus spekulativen Erwägungen zurückhält, soll nicht besser gestellt sein als derjenige, der sogleich auf ein Kaufangebot zu angemessenen Preisen eingegangen ist. Das bedeutet, daß durch ein Angebot mit angemessenen Bedingungen ein Bewertungszeitpunkt festgelegt wird. Auf spätere höhere Preise kommt es nicht mehr an (Sperrwirkung des Angebotes). Nicht der Verkehrswert in dem Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde entscheidet, ist maßgebend, sondern der Verkehrswert am Tage, an dem das angemessene Angebot angenommen werden konnte (vgl. Stichwort „Zeitpunkt der Bewertung“). Für die Annahme des Angebotes steht dem Eigentümer eine Bedenkzeit zu, deren Länge sich nach der Größe des Kaufobjektes richtet. Allerdings reicht eine Frist von einem Monat in jedem Falle aus, auch wenn eine umfangreiche

Betriebsverlagerung ansteht; denn der Eigentümer erfährt durch das Angebot nicht zum ersten Male davon, daß sein Grundstück für eine öffentliche Maßnahme benötigt wird. Vgl. auch *Ernst/Zinkahn/Bielenberg* BBauG § 95 Rdn. 84. Der Eigentümer, der ein angemessenes Angebot abgelehnt hat, erhält im Enteignungsverfahren nicht mehr eine volle Entschädigung. Gleichwohl wird man § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG nicht als verfassungswidrig bezeichnen können. Die Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz ist bisher auch nicht angezweifelt worden; denn den Ausschluß der Werterhöhungen hat der Eigentümer sich selbst zuzuschreiben. Ausgeschlossen werden grundsätzlich alle Werterhöhungen, wobei es keine Rolle spielt, wodurch sie verursacht worden sind; dem Eigentümer kommen weder die allgemeinen Bodenwertsteigerungen noch die allgemeinen Preissteigerungen zugute. Eine Ausnahme gilt nur für solche Werterhöhungen, die durch Kapital oder Arbeit des Eigentümers eingetreten sind. Gleiches muß für Werterhöhungen durch Kapital oder Arbeit eines Nutzungsberechtigten gelten, sofern sie in das Vermögen des Eigentümers gelangt sind. Nur in dem Umfang, in dem der Kapital- oder Arbeitsaufwand zu einer Erhöhung des Verkehrswertes geführt hat, ist er von Belang. Es kommt mithin allein auf den Erfolg an; der Aufwand selbst ist lediglich ein Anhalt für die Abschätzung der Werterhöhung. Selbstverständlich müssen die Maßnahmen (Bodenverbesserungen, Anpflanzungen, Errichtung baulicher Anlagen usw.) noch rechtlich erlaubt und z. B. nicht durch eine Veränderungssperre untersagt gewesen sein.

4. Die Angemessenheit verlangt insbesondere, daß es sich um ein vollständiges Angebot handelt. Die Vollständigkeit bemißt sich nach dem Gesetz und den von der Rechtsprechung entwickelten zusätzlichen Entschädigungsgrundsätzen. Neben dem Betrag für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust muß das Angebot darum auch die Entschädigung für andere durch die Enteignung entstehende Vermögensnachteile umfassen. Im Angebot muß postenmäßig alles enthalten sein, was der Eigentümer im Enteignungsfall fordern könnte (BGH in NJW 1966, 2012 = MDR 1966, 915 = BRS 19 Nr. 87 m. w. Nachw.). Deshalb muß im Angebot auch die Bereitschaft zur Übernahme des Restgrundstücks enthalten sein, sofern eine gesetzliche Übernahmeverpflichtung besteht. Gleiches gilt unter den Voraussetzungen des § 100 BBauG für Ersatzland. Sofern die Ermittlung der Entschädigung für den einen oder anderen Posten von der Vorlage prüfbarer Unterlagen durch den Betroffenen abhängt und der Betroffene die Vorlage verweigert, reicht es aus, wenn der Posten im

Angebot überhaupt aufgeführt ist. Dagegen braucht der angebotene Betrag der Höhe nach nicht genau der Entschädigung zu entsprechen, die in einem eventuellen Enteignungsverfahren festgesetzt würde. Der Angebotsabgabe geht häufig die Prüfung und Beantwortung schwieriger Bewertungsfragen voraus, und die Erfahrung zeigt, daß zwei voneinander unabhängig wirkende Sachverständige praktisch niemals zu einem völlig gleichen Ergebnis gelangen. Dennoch wird man nicht sagen können, daß das Ergebnis des einen, das geringfügig und unbedeutend von dem des anderen nach unten abweicht, nicht angemessen ist. Die Bewertung von Rechten und anderen rechtlich geschützten konkreten Werten ist keine Rechenaufgabe; manche Ansätze – beispielsweise Zu- und Abschläge für besondere Umstände des Bewertungsobjektes – müssen häufig geschätzt werden. Für die Angemessenheit des Angebotes reicht aus, wenn es in seiner Höhe in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht (*Schütz/Frohberg*, BBauG §95 Anm. III 3). Solange die Abweichung wirtschaftlich betrachtet nicht ins Gewicht fällt, kann sie vernachlässigt werden. Der Prozentsatz spielt eine untergeordnete Rolle. Auf den dahinterstehenden Betrag kommt es an. Nur wenn er eine Höhe hat, die dem Eigentümer bei wirtschaftlicher Betrachtung Anlaß gibt, das Angebot abzulehnen, ist er erheblich (BGH in NJW 1963, 1916 = MDR 1963, 922 = BRS 19 Nr. 75; BGHZ 25, 225 = NJW 1958, 59). Das Angebot des Bewertungsergebnisses des Gutachtens eines Gutachterausschusses wird von der Rechtsprechung als wirtschaftlich sachgerechtes (angemessenes) Angebot angesehen, wenn das Gutachten nicht ausnahmsweise offensichtlich auf einem schweren Fehler beruht (BVerwG in BRS 26 Nr. 80). Ferner ist auch das Angebot ein angemessenes, das in manchen Posten zu gering und in anderen zu hoch angesetzt ist, im Ergebnis aber eine volle Entschädigung anbietet.

5. Beim Bau von Straßen werden Grundstücke häufig teilweise in Anspruch genommen, und bei Abgabe des Angebotes ist die benötigte Teilfläche in den meisten Fällen noch nicht vermessen. Dem Angebot liegt demzufolge eine Circafläche zugrunde. Damit nach der Vermessung eine mögliche geringere Flächengröße ohne weiteres ausgeglichen werden kann, findet sich in solchen Angeboten gelegentlich die Einschränkung, daß nur 80 % oder 90 % des angebotenen Betrages nach Abschluß eines Vertrages ausgezahlt werden und der Rest bis zur Schlußabrechnung einbehalten wird. Die Angemessenheit eines derartigen Angebotes ist daran zu messen, ob der Eigentümer trotz der vorgesehenen Zahlung in 2 Raten eine volle Gegenleistung erhält. Die Frage ist in Zeiten steigender Preise grundsätzlich

zu verneinen. Eine andere Beurteilung könnte geboten sein, wenn der Anbieter sich verpflichtet, die 2. Rate nach den Preisverhältnissen am Tage ihrer Auszahlung neu zu berechnen. Der BGH (NJW 1975, 157 = MDR 1975, 212) sieht in der angebotenen Abschlagszahlung von 80 % oder 90 % auf die vorläufig errechnete Entschädigungssumme lediglich eine Teilleistung, auf die sich der Enteignungsbetroffene nicht einzulassen braucht, es sei denn, daß der Restbetrag ohne wesentliche Verzögerung gezahlt wird.

6. § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG sagt nichts darüber, ob das Angebot schriftlich unterbreitet werden muß oder ob auch ein mündliches genügt. Auf jeden Fall wird der Eigentümer verlangen können, daß das Angebot aufgeschlüsselt wird; d. h., jeder Posten ist einzeln aufzuführen und soweit zum Verständnis erforderlich zu erläutern. Keinesfalls reicht aus, dem Eigentümer nur den Angebotsbetrag zu nennen; er ist sonst nicht in der Lage, die Vollständigkeit des Angebotes zu überprüfen. Unter diesen Umständen wird in der Regel nur ein schriftliches Angebot in Betracht kommen. Dagegen bedarf das Angebot nicht der Form des § 313 BGB. Formbedürftig ist der Vertrag, der bei einer Annahme des Angebotes noch geschlossen werden muß, damit Eigentümer und Enteignungsbegünstigter wirksam verpflichtet sind. Vgl. auch *Kreft*, Enteignungsentschädigung II, S. 17. Ebensovienig ist nötig, daß dem Angebot Bewertungsunterlagen – Gutachten und dergleichen – beigelegt werden. § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG stellt nur auf die objektive Angemessenheit des Angebotes ab. Er verlangt nicht, daß der Anbieter den Eigentümer in die Lage versetzt, seine Wertermittlungen nachzuvollziehen. Zudem haben die Unterlagen nur verwaltungsinternen Charakter, und es ist auch nicht marktentsprechend, daß der Käufer dem Verkäufer seine Überlegungen zur Preisfindung offenlegt.

7. Aufgrund der Vorschriften über die Vertretung der öffentlichen Hand ist die den Grunderwerb durchführende Stelle häufig nicht befugt, verpflichtende Erklärungen abzugeben, wenn es um den Erwerb größerer Objekte geht. Ein abgegebenes Kauf- oder Tauschangebot steht in einem solchen Falle unter dem Vorbehalt der Genehmigung des zur Vertretung Berechtigten. Ein derartiges Angebot kann man nicht als Angebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG ansehen. Der Eigentümer muß die Gewißheit haben, daß er bei Annahme des Angebotes den angebotenen Betrag auch wirklich erhält. Erst noch abwarten zu müssen, zu welchem Ergebnis das möglicherweise langwierige Genehmigungsverfahren führt, ist unter diesen Umständen nicht zu rechtfertigen. Auch vom Eigentümer wird eine ein-

deutige Entscheidung erwartet. Die das Angebot abgebende Stelle wird sich deshalb zuvor entsprechend bevollmächtigen lassen müssen.

8. Angemessenheit und Verbindlichkeit des Angebotes genügen allein nicht. Hinzukommen muß, daß das Angebot zur Vermeidung der Enteignung gemacht worden ist. Zur Vermeidung der Enteignung heißt, daß die Enteignung möglich sein muß, und zwar in dem Augenblick, in dem der Eigentümer das Angebot hätte annehmen können. Es reicht nicht aus, daß die Möglichkeit der Enteignung erst später – z. B. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder den Erlaß eines Planfeststellungsbeschlusses – geschaffen wird. Erst wenn feststeht, daß ein Grundstück enteignet werden kann, ist dem Eigentümer ein freiwilliger Verkauf zuzumuten. Vorher hat er keine Veranlassung, sich mit dem Verkauf des Grundstücks ernsthaft zu beschäftigen (*Brügelmann/Pohl*, BBauG § 95 Anm. IV, 2 a; *Knaup/Ingenstau*, BBauG § 95 Anm. 4; BGH in NJW 1980, 1844). Nach dem Wortlaut des Gesetzes könnte man der Meinung sein, daß ein Angebot nur vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens (zur Vermeidung der Enteignung) abgegeben werden kann. Der BGH (WM 1976, 699) hat diese Frage ausdrücklich offengelassen. Es ist aber kein einleuchtender Grund erkennbar, warum nicht auch ein Angebot während des Verfahrens mit Sperrwirkung möglich sein soll. Denn bei Annahme des Angebotes wird jedenfalls das weitere Entschädigungsverfahren vermieden. Ebenso: *Kreft*, Enteignungsentschädigung I, S. 17 und *Ernst/Zinkahn/Bielenberg* BBauG § 95 Rdn. 83 a. Heute geht offenbar auch der BGH davon aus (*Kreft*, Enteignungsentschädigung II, S. 16).

9. Das Angebot ist an den Eigentümer zu richten. Zweifel können entstehen, wie zu verfahren ist, wenn der Eigentümer im Zeitpunkt des Angebotes das Grundstück verkauft hat, der Erwerber aber noch nicht im Grundbuch eingetragen ist. Daß in dieser Zeit kein Angebot abgegeben werden kann, ist sicherlich nicht richtig. Eine solche Beschränkung sieht das Gesetz nicht vor. Festzustellen ist allerdings, daß der Eigentümer das ihm unterbreitete Angebot nur unter Bruch des mit dem Erwerber geschlossenen Kaufvertrages annehmen und erfüllen könnte. Der Erwerber hingegen ist zur Annahme und Erfüllung des Angebotes befugt und in der Lage; denn im Augenblick kann er zumindest schon die Rechte aus dem Kaufvertrag mit dem Eigentümer an den Enteignungsbegünstigten abtreten. Das Angebot ist also in diesem Fall an den Erwerber zu richten.

10. Die Sperrwirkung des angemessenen Angebotes entfällt, wenn der Enteignungsbegünstigte später von dem Angebot abrückt und z. B. im

Enteignungsverfahren die Festsetzung einer niedrigeren Entschädigung beantragt (BGHZ 61, 240 = NJW 1973, 2202 = MDR 1974, 30 = BRS 26 Nr. 79). Das ergibt sich aus dem Sinn des § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG. Dieser schließt Werterhöhungen aus, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer ein Angebot mit angemessenen Bedingungen hätte annehmen können. Der Gesetzgeber geht dabei erkennbar nicht von der Ablehnung des Angebotes, sondern von der Möglichkeit der Annahme aus. Daraus folgt, daß dem Betroffenen die Möglichkeit offengehalten werden muß, das Angebot auch noch zu einem späteren Zeitpunkt anzunehmen, um einer weiteren Verschlechterung durch Preissteigerungen zu entgehen. Das ist aber nur möglich, wenn das Angebot weiterhin gilt.

Zweifelhaft kann allerdings sein, ob die Sperrwirkung des angemessenen Angebotes auch für die Preissteigerungen entfällt, die in dem Zeitraum zwischen dem Zugang des Angebots und seiner Rücknahme oder Einschränkung eingetreten sind. In diesem Zeitraum hatte der Betroffene immerhin die Möglichkeit, das unveränderte Angebot anzunehmen. Daß das nicht geschehen ist, dafür trägt er allein die Verantwortung. Der BGH (NJW 1976, 1255 = DÖV 1976, 637) ist anderer Meinung. Einem angemessenen Angebot, von dem der Enteignungsbegünstigte später wieder abgerückt sei, fehle schlechthin die Eignung, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen. Die dafür gegebene Begründung (§ 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG sei eng auszulegen und gebe für eine derartige zeitliche Begrenzung seines Anwendungsbereiches nichts her) überzeugt indes nicht.

## Anrechnung von Teilzahlungen

1. Dem von einer Enteignung betroffenen Eigentümer steht die Entschädigung grundsätzlich sofort bei Wegnahme zu. Durch die Entschädigung soll er sogleich in die Lage versetzt werden, sich ein gleichartiges oder gleichwertiges Vermögensstück als Ersatz zu verschaffen (BGH in MDR 1963, 917 = BRS 19 Nr. 76). *Bewertungsstichtag* (nicht Stichtag für die Bestimmung der Qualität; vgl. dazu Stichwort „Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustandes (Qualitätsbestimmung)“) ist deswegen grundsätzlich der Tag, an dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet – Erlaß des Enteignungsbeschlusses (§ 95 Abs. 1 BBauG). Dadurch ist sichergestellt, daß auf die Preisverhältnisse zu dem Zeitpunkt abgestellt wird, der

der Auszahlung der Entschädigung möglichst am nächsten kommt. Die besondere Dringlichkeit der beabsichtigten Maßnahmen, Schwierigkeiten bei der Ermittlung des angemessenen Entschädigungsbetrages oder Streitigkeiten zwischen Betroffenen und Enteignungsunternehmer über die Entschädigungshöhe führen jedoch oft dazu, daß die tatsächliche Inanspruchnahme (Enteignungsbeschluß, Besitzeinweisung oder freiwillige Besitzüberlassung) und Zahlung der Entschädigung zeitlich erheblich auseinanderliegen. Würde der Betroffene in solchen Fällen nach den Preisverhältnissen bei der Inanspruchnahme entschädigt, könnte er sich häufig wegen zwischenzeitlich gestiegener Preise mit der Entschädigung kein gleichartiges oder gleichwertiges Vermögensstück beschaffen; die Entschädigung wäre nicht angemessen, weil sie keinen wirklichen Wertausgleich schafft (BGH, a. a. O.; *Pagendarm* Sonderbeilage WM 1965, S. 3 f.; *Kreft* DRiZ 1973, 335, 337). Der Bundesgerichtshof hat deswegen in *Zeiten schwankender Preise* Veränderungen der Preisverhältnisse berücksichtigt, die bis zur vollen Auszahlung der Entschädigung eintreten, und zwar jeweils bezogen auf den Prozentsatz, zu dem der Betroffene noch nicht entschädigt ist (sog. „Steigerungsrechtsprechung“ oder besser Wertsteigerungsrechtsprechung“ des BGH; vgl. dieses Stichwort; ständige Rspr.: BGHZ 40, 87, 89 = NJW 1963, 2165 = MDR 1963, 993 = BRS 19 Nr. 78; BGHZ 43, 300, 305 = NJW 1965, 670 = BRS 19 Nr. 135; BGHZ 44, 52, 56 = NJW 1965, 1761 = MDR 1965, 732 und 890 = WM 1965, 992 = BRS 19 Nr. 82, BGH in MDR 1972, 493 = WM 1972, 52 = BauR 1972, 50 = BRS 26 Nr. 74; BGH in WM 1976, 720).

Weil die Bestimmung der angemessenen Entschädigung häufig nicht sofort möglich ist und der volle Wertausgleich deswegen nicht sofort erbracht wird, werden von dem Enteignungsunternehmer in der Regel *Teilzahlungen* oder Abschläge auf die noch festzusetzende Entschädigung geleistet und angenommen. Ebenso häufig einigen sich der Betroffene und der Enteignungsunternehmer über die freiwillige Abtretung von Land und vereinbaren einen oder mehrere Abschläge auf die Entschädigung, deren endgültige Festsetzung sie ansonsten dem Entschädigungsfeststellungsverfahren überlassen. Der Grundsatz, daß die Entschädigung den Betroffenen – bildhaft ausgedrückt – in die Lage versetzen soll, sich mit der Entschädigung ein entsprechendes Ersatzgrundstück zu beschaffen, schließt weder die Zahlung von Abschlägen (Teilzahlungen) noch eine Einigung der Parteien über eine „Teilerfüllung“ aus (BGH in WM 1976, 720). Ebenso ist der Fall zu behandeln, daß der Enteignungsunternehmer eine ihm angemess-

sen erscheinende Entschädigung anbietet, der Betroffene sie als unzureichend ablehnt, der Unternehmer sie aber gleichwohl zahlt und der Betroffene die Zahlung als Abschlag annimmt. Stellt sich dann im Entschädigungsfeststellungsverfahren heraus, daß das Angebot nicht angemessen war, hat der Betroffene gleichwohl durch die Zahlung einen teilweisen Wertausgleich erhalten.

Steigen in solchen Fällen die Preise für Grundstücke gleichartiger Qualität in der Zeit bis zur vollständigen Zahlung der Entschädigung, so entsprechend auch die Entschädigung; jedoch nur der noch offene und durch die Teilleistung oder -leistungen noch nicht ausgeglichene *Restbetrag* an der geschuldeten Gesamtentschädigung, und zwar nicht betragsmäßig, sondern *prozentual* (z. B. 20 % der eigentlich geschuldeten Gesamtentschädigung sind noch nicht ausgeglichen; *sie* sind zu steigern); jede Teilzahlung *fixiert* daher für ihren Prozentsatz an der Gesamtentschädigung die Preisverhältnisse zur Zeit der Zahlung, wohingegen der noch nicht ausgeglichene Teil an weiteren Änderungen der Preisverhältnisse bis zur Zahlung teilnimmt (vgl. BGH in WM 1976, 720, 721; WM 1976, 669, 671; WM 1977, 1059, 1061; WM 1978, 850, 852; *Kreft* Enteignungsentschädigung I S. 19; *Kreft* Enteignungsentschädigung II S. 18; *Krohn* Rdz. 296; *Gelzer/Busse* Rdz. 145–147).

2. Die Erhöhung tritt nur anteilig, nicht betragsmäßig bezüglich des Teils der Entschädigung ein, der noch nicht ausgeglichen ist. Das entspricht dem Bild der Waage, das der BGH in seiner Entschädigungsrechtsprechung immer wieder verwendet: Das Genommene wird wertmäßig aufgewogen durch die Entschädigung. Gezahlte Entschädigungen sind dabei nicht ziffernmäßig durch Abzug des erhaltenen Betrages von der Gesamtentschädigung, sondern verhältnismäßig anzurechnen, nämlich mit dem *Prozentsatz*, der sich aus dem Vergleich zwischen dem gezahlten Betrag und der im Zeitpunkt der Zahlung geschuldeten angemessenen Entschädigung ergibt (BGHZ 26, 373, 377 = NJW 1958, 749 = BRS 19 Nr. 76; BGH in WM 1969, 274 = BRS 26 Nr. 96; BGH in MDR 1972, 493 = WM 1972, 52 = BauR 1972, 50 = BRS 26 Nr. 74; *Kreft* Enteignungsentschädigung II a. a. O.; *Gelzer/Busse* Rdz. 146; *Krohn* Rdz. 296; *Kröner* S. 121 f.; *Pagen-darm* in WM Sonderbeilage 1965, S. 10). Hierzu einige **Beispiele**:

a) 1972 wird ein Grundstück für den Bau einer Autobahn in Anspruch genommen. Eine Einigung über die Höhe der Entschädigung kommt nicht zustande. Der Bund bietet an und zahlt DM 80 000,-, was der Betroffene für unzureichend hält. Im Feststellungsverfahren wird die Entschädigung

auf DM 120 000,- festgesetzt und gleichzeitig festgestellt, daß der Wert zur Zeit der Zahlung nicht DM 80 000,-, sondern DM 100 000,- betrug. Aus dem Bild der Waage ergibt sich, wieviel dem Betroffenen an Entschädigung noch zusteht: Mit der Zahlung von DM 80 000,- sind 80 % (oder  $\frac{4}{5}$ ) der damals angemessenen Entschädigung ausgeglichen worden, so daß nur noch der Rest von 20 % (oder  $\frac{1}{5}$ ) an Preissteigerungen bis zum Entschädigungsfeststellungsbeschluß teilnimmt. Ihm stehen daher als Rest noch 20 % des neuen Wertes, also 20 % von DM 120 000,- = DM 24 000,- zu. Damit ist die Waage im Gleichgewicht. Würde man den neuen Wert für die Gesamtentschädigung zugrunde legen und die gezahlten DM 80 000,- subtrahieren, so erhielte der Betroffene zuviel, nämlich DM 40 000,-, und es bliebe unberücksichtigt, daß der Eingriff schon zu einem Anteil von  $\frac{4}{5}$  ausgeglichen war.

b) Für ein 1969 enteignetes Grundstück wird eine Entschädigung von DM 80 000,- festgesetzt und sofort gezahlt. Der Eigentümer gibt sich hiermit nicht zufrieden. Im Prozeß wird der Wert für 1969 auf DM 120 000,- und für den Zeitpunkt der Entscheidung im Jahre 1972 mit DM 150 000,- ermittelt. Auch hier ergibt sich die Antwort darauf, was der Betroffene noch zu erhalten hat, aus dem Bild der Waage: Es kann weder einfach die Differenz zwischen DM 80 000,- und DM 120 000,- = DM 40 000,- noch die zwischen DM 80 000,- und DM 150 000,- = DM 70 000,- sein. Mit der Zahlung von DM 80 000,- waren vielmehr wertmäßig  $\frac{2}{3}$  des enteigneten Grundstücks aufgewogen, so daß  $\frac{1}{3}$  noch aufzuwiegen bleibt, das an den Preissteigerungen teilnimmt und mithin nach dem Grundstückswert im Zeitpunkt der Entscheidung zu berechnen ist.  $\frac{1}{3}$  von DM 150 000,- ergibt DM 50 000,-. Damit ist die Waage im Gleichgewicht (Beispiel von *Kreft DRiZ* 1973, 335, 338).

3. Diese Anrechnungsmethode gilt für *jeden* Abschlag, also auch bei mehreren Abschlägen. In einem solchen Fall wird der Bewertungszeitpunkt durch jeden einzelnen Abschlag fixiert und jeder Abschlag bringt „zu seinem Prozentsatz“ eine anteilige Entschädigung (vgl. *Pagendarm* in *WM Sonderbeilage* 1965, S. 4), bis voller Wertausgleich geleistet ist. Ein Beispiel: Aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses aus 1964 wurden 1292 qm eines Baugrundstückes für den Neubau einer Bundesstraße in Anspruch genommen. Mit notariellem Vertrag vom 2. 5. 1969 verkaufte der Betroffene die Fläche an den Bund, nachdem dieser mit Wirkung vom 7. 2. 1969 in den Besitz eingewiesen worden war. Der Bund leistete fünf Teilzahlungen auf die Entschädigung, und zwar

Mitte März 1970	DM 15 000,—
Mitte Febr. 1973	DM 30 000,—
am 2. 4. 1973	DM 10 864,16
Mitte Juli 1974	DM 15 000,—
am 2. 4. 1976	DM 10 000,—

Für diese verschiedenen Stichtage müssen die jeweils maßgebenden Werte festgelegt werden, und zwar wie folgt:

Mitte März 1970 (1. Abschlag) betrug der Verkehrswert des Grundstücks DM 67 612,40, so daß mit der Abschlagszahlung von DM 15 000,— 22,185 % des damaligen Wertes ausgeglichen waren. Es blieben noch zu entschädigen: 77,815 %.

Mitte Febr. 1973 (2. Abschlag) betrug der Verkehrswert des Grundstücks DM 75 632,—, so daß mit der Abschlagszahlung von DM 30 000,— weitere 39,666 % der Entschädigung ausgeglichen waren. Es blieben noch zu entschädigen: 38,149 %.

Am 2. 4. 1973 (3. Abschlag) betrug der Verkehrswert des Grundstücks DM 87 471,60, so daß mit dem Abschlag von DM 10 864,16 weitere 12,420 % der Entschädigung ausgeglichen waren. Es blieben noch zu entschädigen: 25,729 %.

Mitte Juli 1974 (4. Abschlag) betrug der Verkehrswert des Grundstücks DM 98 920,80, so daß mit dem Abschlag von DM 15 000,— weitere 15,164 % der Entschädigung ausgeglichen waren. Es blieben noch zu entschädigen: 10,565 %.

Am 2. 4. 1976 (5. Abschlag) betrug der Verkehrswert des Grundstücks DM 108 106,—, so daß mit dem Abschlag von DM 10 000,— weitere 9,250 % der Entschädigung ausgeglichen waren. Es blieben noch zu entschädigen: 1,315 %.

Diese verbleibenden 1,315 % sind nach dem Verkehrswert des Grundstücks zur Zeit der Entschädigungsfeststellung bzw. der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz (wenn ein Rechtsstreit anhängig ist) auszugleichen (vgl. Stichwort „Steigerungsrechtsprechung“); dieser betrug DM 118 680,—, so daß dem Betroffenen noch DM 1563,01 Entschädigung zustanden. Soweit zwischenzeitlich Zinsen angefallen waren, kommt eine Verrechnung nach § 367 BGB zunächst auf die Zinsen nicht in Betracht (vgl. Stichwort „Verzinsung der Entschädigung“).

4. Die beschriebene Anrechnungsmethode gilt nicht nur bei Entschädigung von Grundstücken, sondern auch bei Entschädigung anderer geldwerter Güter, von Ansprüchen und Rechtspositionen, sofern deren (Verkehrs-) Wert Schwankungen unterliegt.

5. Zur Anrechnung von Teilzahlungen, die unter *Rückzahlungsvorbehalt* geleistet worden sind, vgl. Stichwort „Steigerungsrechtsprechung“.

6. Zur Verzinsung und die verschiedenen Zinszeiträume bei Teilzahlungen vgl. Stichwort „Verzinsung der Entschädigung“.

7. Auf S. 444 findet sich ein Rechenbeispiel, in dem Teilzahlungen und die Verzinsung mittlerer Werte zusammentreffen.

## Aufopferung

1. Der Begriff der „Aufopferung“ stammt aus den §§ 74, 75 EinlPrALR; in ihnen ist ein allgemeingültiger gewohnheitsrechtlicher Aufopferungsgrundsatz formuliert (vgl. *Kröner*, S. 2):

„Einzelne Rechte und Vorteile der Mitglieder des Staates müssen den Rechten und Pflichten zur Beförderung des gemeinschaftlichen Wohles, wenn zwischen beiden ein wirklicher Widerspruch (Collision) eintritt, nachstehen.“

und

„Dagegen ist der Staat denjenigen, welcher seine besonderen Rechte und Vorteile dem Wohle des gemeinen Wesens aufzuopfern genötigt wird, zu entschädigen gehalten.“

Auf die Entwicklung der Rechtsprechung zu diesen Vorschriften braucht hier nicht näher eingegangen zu werden; verwiesen wird auf *Kröner*, S. 2–9 und insbesondere *Ossenbühl* S. 73–81.

2. Der öffentlich-rechtliche Aufopferungsanspruch ist heute gewohnheitsrechtlich anerkannt (vgl. auch § 40 Abs. 2 VwGO) und bildet die Entschädigungsgrundlage für hoheitliche Eingriffe in *immaterielle Rechtsgüter* des einzelnen, nämlich in Leben, Gesundheit und Freiheit. Der BGH hat sich auf diesen Anspruch insbesondere in den *Impfschädenfällen* bezogen (grundlegend BGHZ 9, 83 gegen die bis dahin ständige Rechtsprechung des RG, z. B. RGZ 144, 325, 333; 149, 36; BGHZ 24, 45 = NJW 1957, 948; BGHZ 25, 238 = NJW 1957, 1924; BGHZ 31, 187, 190 = NJW 1960, 379; BGHZ 49, 290 = NJW 1966, 1859; vgl. auch *Ossenbühl*, S. 80 f.; *Palandt/Bassenge* § 903 Anm. 4 b; *Steffen* DRiZ 1967, 110; *Kimminich* JuS 1969, 349; *Ossenbühl* JuS 1970, 276), die heute in § 51 BSeuchG gesetzlich geregelt sind. Daneben dient der Anspruch aber z. B. als Grundlage für Entschädigungsansprüche aus sonstiger Verletzung immaterieller Rechtsgüter (z. B. BGHZ 20, 61 – Thorotrast-Urteil: Behandlung eines Soldaten mit einem unerprobten Medikament; BGHZ 20, 81 – „Querschläger“: Verletzung eines Passanten bei Verbrecherjagd durch Polizei; BGHZ 36, 379 – Zwangssterilisation; vgl. dazu *Lewald* NJW 1962, 1500; BGHZ 45, 58, 76 = NJW 1966, 1021, 1026 – unschuldig erlittene Zuchthausstrafe; BGHZ 66, 118, 122 – kein Aufopferungsanspruch wegen Freiheitsentzug bei verspäteter Einberufung zum Ersatzdienst; weitere Nachweise aus der BGH-Rspr. bei *Ossenbühl* S. 80 f.; *Palandt/Bassenge* § 903 Anm. 4 b dd).

Der Aufopferungsanspruch umfaßt sowohl rechtmäßige wie rechtswidrige Eingriffe; für letztere hat sich in Anlehnung an den enteignungsgleichen Eingriff der Terminus „aufopferungsgleicher Eingriff“ eingebürgert (vgl. *Ossenbühl* S. 82, 207; *Palandt/Bassenge* § 903 Anm. 4 a).

3. Der Aufopferungsanspruch setzt zunächst einen hoheitlichen Eingriff in ein nicht-vermögenswertes Rechtsgut des Betroffenen voraus. Von einem Eingriff kann nur gesprochen werden, wenn der Betroffene zur Duldung verpflichtet ist oder wird. Dies war zweifelhaft bei der nicht obligatorischen, aber empfohlenen Schutzimpfung; der BGH hat auch in diesem Fall einen hoheitlichen Eingriff bejaht (BGHZ 24, 45; 31, 187). Der Eingriff muß zum *Wohle der Allgemeinheit* geschehen, also im öffentlichen Interesse liegen. Wird die schädigende Maßnahme nur im Interesse des Betroffenen durchgeführt, so fehlt es an dieser Voraussetzung. Auch dies war zweifelhaft bei Schäden aufgrund von Schutzimpfungen, doch hat die Rechtsprechung angenommen, daß die Impfung nicht nur im Interesse des einzelnen vorgenommen wird, sondern auch und sogar wesentlich im Interesse der Allgemeinheit, um sie vor Gefahren durch Seuchen u. ä. zu schützen (BGH a. a. O.; vgl. *Ossenbühl* S. 82 f.).

Weiterhin muß es sich um einen *gezielten* hoheitlichen Eingriff handeln; fehlt es an diesem Merkmal, so muß wie beim enteignungsgleichen Eingriff der Schaden doch wenigstens *unmittelbar* durch den hoheitlichen Eingriff herbeigeführt sein. Dies hat der BGH in seiner Entscheidung BGHZ 45, 290 = NJW 1966, 1859 für die Mutter angenommen, die sich an ihrem obligatorisch gegen Pocken geimpften Kind angesteckt hatte; die von der Impfung ausgehenden Gefahren bedrohen unmittelbar auch den Kreis, in dem der Impfling lebt, und dort insbesondere die Mutter, der die Pflege des Kindes auch als Aufgabe gegenüber der Allgemeinheit obliegt. Das Gesetz verlangt von ihr, die von der Impfung normalerweise ausgehenden Gefahren und Lasten und die damit verbundene Beeinträchtigung ihrer persönlichen Interessen entschädigungslos zu tragen; erleidet sie Nachteile und Schädigungen, die das Maß dessen überschreiten, was der einzelne nach dem Willen des Gesetzes hinzunehmen hat, so wird sie zu einer Aufopferung ihrer Gesundheit zugunsten des gemeinen Wohles genötigt, für die sie entschädigt werden muß (BGH, ebenda).

4. Wie sich hieraus ergibt, muß dem Betroffenen – wie bei der Enteignung und beim enteignungsgleichen Eingriff – ein *Sonderopfer* abverlangt worden sein. Dies ist grundsätzlich immer dann der Fall, wenn der hoheitliche Eingriff nicht durch Gesetz gedeckt, also rechtswidrig ist (BGHZ 36,

379, 391 – Zwangssterilisation), es sich also um einen „aufopferungsgleichen Eingriff“ handelt. Ist der Eingriff dagegen durch Gesetz gedeckt, so zieht er nur dann eine Entschädigungspflicht nach sich, wenn die Opfergrenze im Einzelfall überschritten ist. Ob dies der Fall ist, muß nach der Rechtsprechung des BGH aufgrund der Normalsituation der gesetzlichen Regelung, also danach entschieden werden, was nach dem den Eingriff gestattenden Gesetz von allen Betroffenen in gleicher Weise hingenommen werden muß (grundlegend BGHZ 9, 83, 87; 17, 172, 175; 20, 61, 64; 36, 379, 393). Bei gesetzlich empfohlenen Impfungen muß beispielsweise von allen gleichermaßen die normale Impfreaktion und das dadurch bedingte zeitweilige Unwohlsein hingenommen werden; dagegen ist die Opfergrenze überschritten, wenn infolge der Impfung im Einzelfall besonders schwere Schäden eintreten, die über die normale Impfreaktion hinausgehen (BGHZ 9, 83, 87; 36, 379, 393).

Diese Grundsätze hat der BGH allerdings aus Billigkeitserwägungen in einem Fall eingeschränkt, in dem infolge konstitutioneller Mängel eine Schülerin bei einer normalen und üblichen *Turnübung* einen erheblichen Schaden erlitten hatte; ein Sonderopfer liege deswegen nicht vor, weil sich für das Mädchen nur ein von Natur aus vorhandenes allgemeines Lebensrisiko verwirklicht habe (BGHZ 46, 327; sehr umstritten, vgl. dazu *Ossenbühl* JuS 1970, 276; das Problem ist heute allerdings dadurch überholt, daß nach dem Gesetz über Unfallversicherung für Schüler und Studenten sowie Kinder im Kindergarten vom 18.3.1971 diese Personengruppe durch Ergänzung von § 539 Abs. 1 Nr. 14 RVO jetzt *versichert* ist).

5. Der „*aufopferungsgleiche Eingriff*“, also der *rechtswidrige* hoheitliche Eingriff in immaterielle Rechtsgüter des Bürgers war gesetzlich durch den Grundtatbestand des § 1 Abs. 1 StHG und – da Grundrechte betroffen waren – durch die Grundrechtseingriffshaftung des § 2 Abs. 2 StHG erfaßt; daneben bestand Anspruchskonkurrenz nach § 14 Abs. 2 StHG in solchen Fällen, in denen ein Spezialgesetz (z. B. § 51 BSeuchG) zu einer *rechtmäßigen* Aufopferung ermächtigt und auch eine Entschädigung vorsieht, in denen aber gleichwohl der Träger öffentlicher Gewalt *rechtswidrig* gehandelt hatte (z. B. weil er die Bestimmung falsch ausgelegt oder z. B. er seine Befugnisse im Einzelfall überschritten hatte).

Demgegenüber war die Aufopferung, d. h. der *rechtmäßige* Eingriff von dem StHG nicht erfaßt (vgl. näher *Jacobs* Rdz. 55, 64, 386, 387). Nachdem das Bundesverfassungsgericht das StHG insgesamt für nichtig erklärt hat

(BVerfG NJW 1983, 25), gilt insoweit wieder der alte Rechtszustand (vgl. *Bender BauR* 1983, 1 ff., 2).

6. Der „aufopferungsgleiche Eingriff“ wird wie der enteignungsgleiche Eingriff durch den Beschluß des BVerfG vom 15. 7. 1981 (BVerfGE 58, 300 = NJW 1982, 745 = DVBl. 1982, 340 = ZfBR 1982, 80 – Naßauskiesung) erfaßt. Zu den Auswirkungen vgl. näher Stichwort „Enteignungsgleicher Eingriff“.

## **Beeinträchtigung der Bauerwartung bei Teilenteignungen**

1. Die enteignungsrechtliche Problematik der Beeinträchtigung der Bauerwartung bei Teilenteignungen läßt sich am anschaulichsten anhand eines Beispiels aufzeigen: Durch den Bau einer Umgehungsstraße wird ein zur Zeit noch landwirtschaftlich genutztes Bauerwartungsgebiet mitten durchschnitten. Da eine solche Straße wie eine Barriere wirkt, verlieren die vom Ort aus gesehen jenseits der Straße liegenden Flächen ihre Bauerwartung. Die diesseits der Straße verbleibenden Flächen behalten zwar die Bauerwartung, sind aber teilweise deformiert. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Ist der Verlust der Bauerwartung auf einer jenseits der Straße verbliebenen Restfläche zu entschädigen und kann für eine nunmehr ungünstig geschnittene Restfläche mit Bauerwartung diesseits der Straße eine Entschädigung verlangt werden, weil bei einer späteren Bebauung z. B. nur noch beschränkt brauchbare Geländestreifen übrigbleiben werden? Die betroffenen Eigentümer sehen in beiden Fällen eine durch die Landabtretung für die Straße bedingte Minderung des Verkehrswertes der Restflächen. Daß eine Minderung des Verkehrswertes als Folge der Landabtretung und damit der Enteignung eingetreten ist, wird man nicht bestreiten können; der adäquate Zusammenhang allein reicht aber für eine Entschädigung unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht aus. Art. 14 GG schützt das Eigentum als Recht. Daraus hat der BGH in ständiger Rechtsprechung (BGHZ 62, 96 = NJW 1974, 637) den Schluß gezogen, daß nur Rechtspositionen von der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie erfaßt werden. Unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten sind solche Nachteile und Beeinträchtigungen bedeutsam, die den Eigentümer in seiner Rechtsposition treffen. Die Minderung des Verkehrswertes infolge des Verlustes der

Bauerwartung bzw. des ungünstigen Zuschnitts stellt somit einen Enteignungstatbestand erst dar und ist entschädigungspflichtig, wenn feststeht, daß die Eigentümer dadurch in ihrer aus ihrem Eigentum sich ergebenden Rechtsposition betroffen und beeinträchtigt sind.

2. Einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit Bauerwartung mißt der gesunde Grundstücksverkehr einen höheren Wert bei als einem entsprechenden landwirtschaftlich nutzbaren Grundstück ohne Bauerwartung. In diesem höheren Wert könnte eine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition gesehen werden. Der Preis, der für eine Sache auf dem Markt gezahlt wird, stellt für sich betrachtet allerdings keine Rechtsposition dar. Keinem Eigentümer ist zu jeder Zeit ein bestimmter Preis für sein Grundstück garantiert; Angebot und Nachfrage lassen den Preis für das gleiche Gut sinken oder steigen, je nach dem wie die gesamtwirtschaftlichen Verhältnisse beschaffen sind. Nun ist der jeweilige Marktpreis nicht unbedingt identisch mit dem höheren Wert. In dem höheren Wert spiegelt sich die Bauerwartung des Grundstücks wider, der Preis hingegen ist die bloße augenblickliche Werteinschätzung auf dem Markt. Das führt zu der Frage, ob der höhere Wert als Ausdruck der Grundstücksqualität eine Rechtsposition darstellt. Die Frage – so abstrakt gestellt – kann weder bejaht noch verneint werden. Es kommt auf die Art der Grundstücksqualität an. Handelt es sich um in einem Bebauungsplan ausgewiesenes Bauland, ist der höhere Wert ganz sicher eine Rechtsposition; denn der Eigentümer hat einen Rechtsanspruch auf Zulassung der Bebauung (§ 30 BBauG). Dem Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks mit Bauerwartung steht ein vergleichbarer Anspruch nicht zu; er kann nicht verlangen, daß sich die Bauerwartung erfüllt und sein Grundstück zu Bauland wird. Verläuft die Gesamtentwicklung anders als zunächst durch den Grundstücksverkehr mit gutem Grund angenommen und verwirklicht sich die Bauerwartung nicht oder erst später, können die davon betroffenen Eigentümer niemanden dafür haftbar machen. Bauerwartung ist eben – wie schon das Wort aussagt – nichts anderes als eine Erwartung und Aussicht, und daraus läßt sich verständlicherweise keine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition herleiten. Beim BGH a. a. O. heißt es dazu: „Das Aufhören oder gar die Änderung der Entwicklung derartigen Geländes auf Bebaubarkeit hin ist enteignungsrechtlich selbst dann ohne Bedeutung (irrelevant), wenn sie auf Maßnahmen von hoher Hand beruht oder deren Folge ist.“ Daß im Gegensatz dazu die für die Umgehungsstraße benötigten Flächen als Bauerwartungsland bezahlt werden, steht damit nicht im Widerspruch.

Denn insoweit werden die im Augenblick des Eingriffs höherwertigen Grundstücke der privaten Nutzung endgültig entzogen, und die Eigentümer wären anderenfalls nicht in der Lage, sich einen gleichwertigen Ersatz zu beschaffen, um an wirtschaftlichen Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt wiederum teilzunehmen. Vgl. auch BGHZ 66, 173, 177 = NJW 1976, 1088 = BRS 34 Nr. 135; *Krohn Rz. 250*; *Kreft, Enteignungsentschädigung II*, S. 21.

3. Nichts anderes ergibt sich aus den Bestimmungen der einschlägigen Enteignungsgesetze zum Minderwert des Restgrundstückes (§ 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, § 19 Nr. 2 LBeschG, § 8 Abs. 2 PrEntG usw.). Danach ist eine Entschädigung für den Minderwert des Restgrundstückes zu gewähren, wenn durch die Abtretung eine bestehende Nutzungsmöglichkeit des Restes aufgehoben, eingeschränkt oder sonstwie beeinträchtigt wird. Darunter fällt beispielsweise die Verschlechterung des Wohnwertes eines auf dem Restgrundstück stehenden Hauses beim Bau einer Straße auf der Abtretungsfläche (vgl. Stichwort „Minderwert des Restgrundstücks“). Hier wird durch die Verwendung des abgetretenen Grundstücks zum Bau und Betrieb der Straße die bestehende Benutzung als Wohngrundstück beeinträchtigt. Anders liegen die Dinge bei der Inanspruchnahme einer Teilfläche aus einem Grundstück, das auf dem Markt als Bauerwartungsland angesehen wird. Sofern nach der Abtretung die Bauerwartung für das Restgrundstück verlorenght, bricht lediglich eine konjunkturelle Entwicklung ab. Die für das Grundstück bestehenden Nutzungsmöglichkeiten bleiben davon unberührt. Demzufolge ist die in dem gebildeten Beispiel für den ungünstigen Zuschnitt zu zahlende Wertminderung nach den gegebenen Nutzungsmöglichkeiten (landwirtschaftliche Nutzung) zu bemessen und nicht nach einer Nutzungsart, die später einmal eintreten kann; letzteres liefe zudem auf Schadensersatz hinaus.

## **Besitzeinweisung und Besitzeinweisungsentschädigung**

1. Die älteren Enteignungsgesetze kennen eine Besitzeinweisung ohne vollzogene Enteignung nicht. Die Einweisung in den Besitz ist dort ein Teil der Enteignungserklärung, vgl. § 32 Abs. 2 PrEntG. Aber bald zeigte sich, daß Maßnahmen zum Wohle der Allgemeinheit häufig einer besonderen

Beschleunigung bedürfen. So entstand das Institut der vorzeitigen Besitzeinweisung, das die Möglichkeit bietet, schon vor dem Eigentumsübergang auf dem Grundstück die Maßnahmen zu treffen, die zur Erreichung des Enteignungszweckes notwendig sind.

Auch wenn die vorzeitige Besitzeinweisung enteignende Wirkung hat, denn durch die Wegnahme des Besitzes werden Eigentümer und Besitzer in einer Rechtsposition betroffen und ihnen wird ein besonderes Opfer auferlegt, ist sie kein Teil des eigentlichen Enteignungsverfahrens. Für den Bereich des Bundesfernstraßengesetzes ist das durch das 2. Fernstraßenänderungsgesetz vom 4. 7. 1974 – BGBl. I S. 1401 – klargestellt worden. Bislang war die Besitzeinweisung in § 19 – Enteignung – geregelt; nunmehr steht sie als eigenes Rechtsinstitut in § 18 f zwischen Planfeststellung und Enteignung. Im Verhältnis zur Planfeststellung ist die vorzeitige Besitzeinweisung Ausführung und damit Teil der Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses (*Marschall/Schroeter/Kastner* FStrG § 18 f Anm. 2.4).

2. Allgemein setzt die vorzeitige Besitzeinweisung voraus, daß aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit die sofortige Ausführung der Maßnahme auf dem betroffenen Grundstück geboten ist (§ 116 BBauG, § 18 f FStrG, § 38 LBG). Die Tatsachen, aus denen sich das ergibt, müssen in dem Antrag an die Enteignungsbehörde enthalten sein. In einem Besitzeinweisungsantrag für den Bau einer Straße wird darzulegen sein, welche dringenden verkehrlichen Aufgaben die neue Straße erfüllen soll und wie weit der Baubeginn vorbereitet ist. Beides ist ggf. auch nachzuweisen. Die weiteren Voraussetzungen sind dagegen von Gesetz zu Gesetz verschieden. Das Bundesbaugesetz geht davon aus, daß das Enteignungsverfahren eingeleitet ist. Das Bundesfernstraßengesetz begnügt sich mit der Feststellung des Planes. Die Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses ist nicht erforderlich; allerdings wird man aus rechtsstaatlichen Erwägungen die Vollziehbarkeit des Beschlusses verlangen müssen (BVerwG in MDR 1974, 167 = DÖV 1973, 785; HeVGH in VkB1 1959, 395; OVG Lüneburg in VkB1 1964, 331). Für das Landesbeschaffungsgesetz reicht sogar aus, daß lediglich das Planprüfungsverfahren angelaufen ist.

3. Darüber hinaus wird eine Besitzeinweisung vielfach nur für zulässig erachtet, wenn ein erfolgreicher Ausgang des Enteignungsverfahrens mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Das bedeutet, daß die Enteignungsbehörde vor ihrer Entscheidung prüfen muß, ob sämtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen der jeweiligen Enteignung erfüllt sind (BGHZ 23, 377 (388) = NJW 1957, 911; *Oestreicher* BBauG § 116 Anm. 2 b). Diese