

Aust/Jacobs
Die Enteignungsentschädigung

Die Enteignungs- entschädigung

von

Dr. Manfred Aust

Leitender Verwaltungsdirektor
beim Landschaftsverband Rheinland

und

Dr. Rainer Jacobs

Rechtsanwalt
beim Oberlandesgericht Köln

1978



Walter de Gruyter · Berlin · New York

CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Bibliothek

Aust, Manfred

Die Enteignungsentschädigung / von Manfred Aust u.
Rainer Jacobs. – 1. Aufl. – Berlin, New York :
de Gruyter, 1978.

ISBN 3-11-007405-2

NE: Jacobs, Rainer:

© 1977 by Walter de Gruyter & Co., vormals G. J. Göschen'sche Verlagshandlung, J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung, Georg Reimer, Karl J. Trübner, Veit & Comp., 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.

Satz und Druck: Saladruck, 1000 Berlin 36. – Bindearbeiten: Buchbinderei Wübben, 1000 Berlin 42. – Printed in Germany.

Vorwort

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.

Im Anhang sind die Wertermittlungsverordnung, die Wertermittlungsrichtlinien 1976, die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 1963 sowie die Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 im Wortlaut abgedruckt. Erfahrungsgemäß sind diese Richtlinien – ohnehin mitunter schwer zugänglich – immer dann nicht zur Hand, wenn man sie braucht.

Bis zum 30. April 1977 veröffentlichte Entscheidungen und Aufsätze konnten durchgängig erfaßt werden, teilweise sind jedoch – soweit uns dies mög-

lich war – auch später veröffentlichte Entscheidungen aufgenommen. Das Bundesbaugesetz wurde in seiner seit dem 1. Januar 1977 geltenden Fassung berücksichtigt.

Wir danken an dieser Stelle Herrn Dipl.-Volkswirt Wolf, der uns sein Bewertungsschema für die Entschädigung bei Beeinträchtigung der Jagd zum Abdruck zur Verfügung gestellt hat, sowie Herrn Servas vom Landschaftsverband Rheinland, der uns wertvolle Hilfe bei der Auffindung von Fundstellen der einschlägigen Entscheidungen geleistet hat.

Köln, August 1977

Die Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XVII
Angemessenes Angebot	1
Anrechnung von Teilzahlungen	5
Aufopferung	9
Beeinträchtigung der Bauerwartung bei Teilenteignungen	11
Besitzeinweisung und Besitzeinweisungsentschädigung	14
Besteuerung des Veräußerungsgewinns	17
Bewertung bebauter Grundstücke	22
Bewertung von Vorgartenland	25
Bierlieferungsvertrag	27
Bodenwertermittlung	29
Daueraufwuchs und Baulichkeiten auf Bauerwartungsland	34
Enteignungsentschädigung	36
Enteignungsgleicher Eingriff	38
Entschädigung eines Altenteil- und Wohnrechtes	44
Entschädigung für Baubeschränkungen an Bundesfernstraßen und sonstigen klassifizierten Straßen	45
Entschädigung bei Beeinträchtigung des Grundwassers	49
Entschädigung für Beeinträchtigung der Jagd	51
Entschädigung von Dienstbarkeiten	62
Entschädigung für Eigentumsbeschränkungen (Leitungsdienstbarkeiten)	66
Entschädigung eines Erbbaurechtes	68
Entschädigung für Erwerbsrechte	71
Entschädigung für nicht genehmigte Bauten	73
Entschädigung des Mieters und Pächters	74
Entschädigung für Verkehrsimmissionen	81
Entschädigung für Vorarbeiten	87
Entschädigungsprozeß	90
Erschließung, Erschließungszustand	96
Faktisches Bauland	97
Faktische Veränderungssperre	99

Gewerbebetrieb	101
Gewerblich genutztes Grundstück	102
Grunderwerbsnebenkosten	107
Grunderwerbsteuer	109
Grundpfandrechte	111
Gutachten	112
Härteausgleich (§§ 122 a, 122 b BBauG)	114
Kieshaltiges Grundstück	115
Landwirtschaftliche Nebenschäden	117
Minderwert (Wertminderung) des Restgrundstücks bzw. des Restbesitzes	120
Mittel des allgemeinen Verwaltungsvollzuges	124
Mitverschulden, Mitverursachung (§ 254 BGB)	127
Rechte der Straßenanlieger (Anliegerrechte)	128
Rückenteignung	132
Sozialbindung	135
Steigerungsrechtsprechung	141
Übernahme des Restgrundstückes bzw. des restlichen Grundbesitzes	147
Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)	149
Umzugskosten	152
Veränderungssperre	154
Vertretungskosten (Rechtsanwalt und Sachverständiger)	158
Verzinsung der Entschädigung	164
Vorteilsausgleich	170
Wasserschutzgebiet	173
Wegfall der Geschäftsgrundlage und seine Auswirkung auf die Entschädigungsverpflichtung	174
Widerrufliche Erlaubnis	176
Zeitpunkt der Bewertung (Bewertungsstichtag)	178
Zeitpunkt für die Ermittlung des Zustandes des Enteignungsobjektes (Qualitätsbestimmung)	181
Zierpflanzen	184
Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Gewerbebetrieb	187
Anhang	
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in der Fassung vom 15. 8. 1972	191

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 1976 – WertR 76) ...	202
Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft – LandwR 1963)	264
Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 1977 – WaldR 77)	275
Berechnungsbeispiel	281
Register	285

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Orte
Abgrabungsgesetz	Gesetz zur Ordnung von Abgrabungen vom 21. 11. 1972 (GV NW 372)
Abs.	Absatz
AgrarR	Agrarrecht, Zeitschrift für das Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes (seit 1971; Jahr und Seite)
AKG	Allgemeines Kriegsfolgendengesetz, 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
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Jahr und Seite)
BayStrWG	Bayerisches Straßen- und Wegegesetz vom 11. 7. 1958 (GVBl. S. 147)
BB	Der Betriebsberater (Jahr und Seite)
BBauBl.	Bundesbaublatt (Jahr und Seite)
BBauG	Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I 2256)
Betrieb	Der Betrieb (Jahr und Seite)
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBl.	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 30. 3. 1961 (BGBl. I 304)
BLG	Bundesleistungsgesetz in der Fassung vom 27. 9. 1961 (BGBl. I 1769)
BRAGebO	Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung in der Fassung vom 20. 8. 1975 (BGBl. I 2189)
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 vom 18. 7. 1961 (BGBl. I 1012)
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT-Drucks.	Bundestags-Drucksache
BUKG	Bundesumzugskostengesetz vom 13. 11. 73 (BGBl. I 1628)
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)
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	Einkommenssteuer-Durchführungsverordnung in der Fassung vom 24. 1. 1975 (BGBl. I 369)
EStG	Einkommensteuergesetz in der Fassung vom 5. 9. 1974 (BGBl. I 2165)
EStR	Einkommensteuer-Richtlinien
FStrG	Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 1. 10. 1974 (BGBl. I 2413)
GBL.	Gesetzblatt
GG	Grundgesetz vom 23. 5. 1949 (BGBl. I 1)
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz vom 29. 3. 1940 (RGBl. I 585)
GrEStWobauG	Gesetz über Grunderwerbsteuerbefreiung für den Wohnungsbau vom 20. 7. 1970 (BStBl. I 989)
GrSZ	Großer Senat in Zivilsachen
GS	Gesetzessammlung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GV NW	Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen
Hamb.WegeG	Hamburgisches Wegegesetz vom 4. 4. 1961 (GVBl. 117)
HeVGH	Hessischer Verwaltungsgerichtshof
JuS	Juristische Schulung (Jahr und Seite)
LandwR 1963	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft, Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe vom 18. 6. 1963; MinBlFin 1963, 426 = VkBl. 1963, 416)
LM	Lindenmaier-Möhring, Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes
LBG oder LBeschG	Landbeschaffungsgesetz vom 23. 2. 1957 (BGBl. I 134)
LG	Landgericht
LStrG He	Hessisches Straßengesetz vom 9. 10. 1962 (GVBl. 437)
LStrG Ns	Niedersächsisches Straßengesetz vom 14. 12. 1962 (GVBl. 251) in der Fassung vom 30. 12. 1965 (GVBl. 280)

LStrG NW	Straßengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. 11. 1961 (GV NW 305)
LStrG Rh-Pf	Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. 2. 1963 (GVBl. 57)
LuftVG	Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. 1. 1951 (BGBl. I 9)
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Jahr und Seite)
MinBlFin m. w. Nachw.	Ministerialblatt des Bundesministers für Finanzen mit weiteren Nachweisen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Jahr und Seite)
NRW	Nordrhein-Westfalen
OLG	Oberlandesgericht
PBefG	Personenbeförderungsgesetz, Gesetz über die Beförderungen von Personen zu Lande vom 21. 3. 1961 (BGBl. I 241)
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
Rdz.	Randziffer
ReichssiedlungsG	Reichssiedlungsgesetz vom 11. 8. 1919 (RGBl. 1429)
ReichsheimstättenG	Reichsheimstättengesetz vom 25. 11. 1937 (RGBl. I 1291)
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RG	Reichsgericht
RGZ	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (Band und Seite)
SchutzBerG	Schutzbereichsgesetz vom 7. 12. 1956 (BGBl. I 899)
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I 2318)
Straße und Autobahn	Zeitschrift „Straße und Autobahn“ (Jahr und Seite)

StrG BW	Straßengesetz für Baden-Württemberg vom 20. 3. 1964 (GVBl. 127, berichtigt GVBl. 1965, 78)
StVZO	Straßenverkehrs-Zulassungsordnung in der Fassung vom 15. 11. 1974 (BGBl. I 3193)
UStG	Umsatzsteuergesetz vom 29. 5. 1967 (BGBl. I 545)
VersR	Versicherungsrecht, Juristische Rundschau für die Individualversicherung (Jahr und Seite)
vgl.	vergleiche
VkBl.	Verkehrsblatt, Amtliches Mitteilungsblatt des Bundesministers für Verkehr
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung vom 21. 1. 1960 (BGBl. I 17)
VwVG NW	Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. 7. 1957 (GV NW 216, berichtigt GV NW 236)
Wahlp.	Wahlperiode
WaldR 77	Waldwertermittlungsrichtlinien, Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen in der Fassung vom 25. 3. 1977 (Beilage 14/77 zum Bundesanzeiger Nr. 107 vom 11. 6. 1977)
Wasser und Boden	Zeitschrift „Wasser und Boden“ (Jahr und Seite)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. 3. 1951 (BGBl. I 175)
WertR 76	Wertermittlungs-Richtlinien 1976, Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken in der Fassung vom 31. 5. 1976 (Beilage 21/76 vom Bundesanzeiger Nr. 146 vom 6. 8. 1976)
WertVO	Wertermittlungsverordnung, Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 15. 8. 1972 (BGBl. I 1416)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 27. 7. 1957 (BGBl. I 1110)
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Jahr und Seite)
ZPO	Zivilprozeßordnung
ZSEG	Gesetz über die Entschädigung von Zeugen und Sachverständigen in der Fassung vom 20. 8. 1975 (BGBl. I 2189)

Literaturverzeichnis

- Aust Zur Entschädigung von Folgeschäden bei einer Teilinanspruchnahme eines gewerblich genutzten Grundstücks, Straße und Autobahn 1970, 289
- Aust Die Klage gegen den Entschädigungsfeststellungsbeschluß, NJW 1976, 1830
- Baumbach/Lauterbach/
Albers/Hartmann Zivilprozeßordnung, Kommentar, 35. Auflage 1977
- Bender Sozialbindung des Eigentums und Enteignung, NJW 1965, 1297
- Bielenberg-Dyong Das neue Bundesbaugesetz, 1976
- Bothe Enteignung, enteignungsgleicher Eingriff, Aufopferung, JuS 1976, 515
- Brügelmann-Pohl Bundesbaugesetz, Kohlhammer-Kommentar, Stand Dez. 1976
- Danckelmann Landbeschaffungsgesetz, Kommentar, 1959
- Dittus Zum Problem der Bausperrenentschädigung, DÖV 1955, 161
- Enneccerus-Lehmann Recht der Schuldverhältnisse, Lehrbuch, 15. Bearbeitung 1958
- Erichsen/Martens Allgemeines Verwaltungsrecht, herausgegeben von Erichsen und Martens, 1975
- Erman-(Bearbeiter) Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 6. Auflage 1975
- Ernst-Zinkahn-
Bielenberg Kommentar zum Bundesbaugesetz, Loseblattausgabe, Stand Januar 1977
- Forsthoff Verfassungsrechtliche Bemerkungen zum Bausperrenurteil des Bundesgerichtshofes, DÖV 1955, 193
- Fuhlendorf Die Bewertung von Straßenverbreiterungsflächen bei der Feststellung der Enteignungsentschädigung, NJW 1966, 581

- Gelzer Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, NJW-Schriftenreihe Heft 2, 1969
- Gronefeld Preisgabe und Ersatz des enteignungsrechtlichen Finalitätsmerkmals, 1972
- Heike-Wirth Grundwassergewinnung und Entschädigungsfragen, Wasser und Boden 1973, 59
- Heitner Entschädigung für Beeinträchtigung der Jagd durch Straßenbaumaßnahmen? Straße und Autobahn 1964, 262
- Heitzer-Oestreicher Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz, 6. Auflage 1977
- Jellinek Verwaltungsrecht, 3. Auflage, unveränd. Neu-
druck 1948
- Kastner Entschädigung wegen Straßenverkehrslärms, NJW 1975, 2319
- Knaup-Ingenstau Bundesbaugesetz mit Kommentar, 4. Auflage 1964
Koch Verkehrs- und Schadensersatzwerte von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Reben und Obstgehölzen nach dem Sachwertverfahren, 3. Auflage 1974 (zitiert: Koch, Baumwertheft)
- 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)
- Kröner Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Auflage 1969 (zitiert: Kröner, Eigentumsgarantie)

- 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 Grundgesetz, Kommentar, Loseblattausgabe, 4. Auflage Stand Januar 1977
- 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
- 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
- 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)
- Plückebaum 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
- Schmidt Vergleichsgebühr bei einem „Vergleich“ in Enteignungsangelegenheiten? NJW 1970, 229

- E. Schneider
Schopp Eingriffsschwere oder Einzelakte? DÖV 1965, 292
 Jagdverpachtung und Jagdausübungsrecht des
 Pächters. Eine Studie zur Erlangung absoluter
 Rechte, MDR 1968, 808
- Schrödter Bundesbaugesetz, Kommentar, 3. Auflage
 1973
- Schütz-Frohberg
Sellmann Kommentar zum Bundesbaugesetz, 3. Auflage 1970
 Sozialbindung des Eigentums und Enteignung,
 NJW 1965, 1297
- Voigt Entschädigungsermittlung von Zierpflanzen bei
 Straßenbaumaßnahmen, Das Gartenamt 1970,
 435
- Wagner Eingriff und unmittelbare Einwirkung im öffent-
 lich-rechtlichen Entschädigungsrecht, NJW 1966,
 569

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 Werterhöhungen 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. 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. Walp. Nr. 1794 2. Teil S. 21) sollen sog. Verzögerungsge-

winne 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 fixiert 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 des angemessenen Angebotes (vgl. Stichwort „Zeitpunkt der Bewertung“). 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.

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 Enteignungsfalle fordern könnte (BGH in NJW 1966, 2012 = MDR 1966, 915 = BRS 19 Nr. 87 m. w. Nachw.). 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 da-

hinterstehenden 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).

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 ziemlich regelmäßig 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 ist nicht nötig, daß dem Angebot Bewertungsunterlagen - Gutachten und dergleichen - beigefügt 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, verpflich-

tende 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 eindeutige 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 im Augenblick der Angebotsabgabe. 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 sein 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).

9. 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 Wert erhöhungen 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 Mög-

lichkeit, 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 (Enteignungsbeschuß, 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 (sogen. „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 angemessen 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* zu seinem prozentualen Anteil an der geschuldeten Gesamtentschädigung (vgl. BGH in WM 1976, 720, 721; BGH in WM 1976, 669, 671; *Pagendarm* WM 1958, 1350, 1358 f.; WM Sonderbeilage 1965 Nr. 5, S. 10 ff.; WM 1972, 2, 11; *Kreft* WM Sonderbeilage 1977 Nr. 2, S. 19).

2. Die Erhöhung tritt allerdings 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 ausgewogen durch die Entschädigung. Gezahlte Entschädigungen sind dabei

nicht ziffernmäßig durch Abzug des erhaltenen Betrages von der Gesamtschädigung, 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; *Kröner* Die Eigentumsгарantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl. 1969, S. 121 f.; *Pagendarm* 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 Gesamtschädigung 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 mehre-

ren 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 blieb 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 blieb 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 blieb 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 blieb 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 blieb 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 1 563,01 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. Zur Anrechnung von Teilzahlungen, die unter *Rückzahlungsvorbehalt* geleistet worden sind, vgl. Stichwort „Steigerungsrechtsprechung“.

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

6. Auf S. 281 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 Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des BGH*, 2. Aufl. 1969, 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*, a. a. O., S. 2–9.

2. Heute hat der öffentlich-rechtliche Aufopferungsanspruch noch Bedeutung für hoheitliche Eingriffe in ein *nichtvermögenswertes* Recht, d. h. in Freiheit, Gesundheit, körperliche Unversehrtheit und in Persönlichkeitsrechte. Der BGH hat sich auf diesen Grundsatz insbesondere bei den sogenannten Impfschädenfällen bezogen (BGHZ 24, 45; 31, 187), die heute in § 51 BSeuchenG gesetzlich geregelt sind. Der öffentlich-rechtliche Aufopferungsanspruch und seine hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze behalten aber ihre Bedeutung für sonstige Eingriffe in nichtvermögenswerte Rechte.

Ebenso wie bei der Enteignung und beim enteignungsgleichen Eingriff umfaßt der Aufopferungsanspruch sowohl rechtmäßige wie rechtswidrige Eingriffe; es fehlt hier allerdings an einer vergleichbaren Differenzierung in der Terminologie (die Begründung zum Referentenentwurf eines Staatshaftungsgesetzes spricht von Aufopferung und aufopferungsgleichem Eingriff, vgl. Reform des Staatshaftungsrechts – Referentenentwürfe –, 1976, S. 58). Der Aufopferungsanspruch ist – wie bemerkt – gegeben bei rechtmäßigen oder rechtswidrigen hoheitlichen Eingriffen in nichtvermögenswerte Rechte wie Freiheit, Gesundheit, körperliche Unversehrtheit und in die Persönlichkeitsrechte. Von einem Eingriff kann nur gesprochen werden, wenn der Be-

troffene 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.).

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).

3. 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), 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).

4. Nach dem Referentenentwurf für ein *Staatshaftungsgesetz* wird der Entschädigungsanspruch für sogenannten „aufopferungsgleichen Eingriff“, also für rechtswidrige hoheitliche Beeinträchtigung nichtvermögenswerter Rechte aufgehen in dem neuen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch für rechtswidriges Verhalten öffentlicher Gewalt nach §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 (vgl. Reform des Staatshaftungsrechtes – Referentenentwürfe –, 1976, S. 56, 115 f.). Soweit spezialgesetzliche Entschädigungsregelungen bestehen, können sie gemäß § 15 Abs. 2 neben dem neuen Staatshaftungsanspruch geltend gemacht werden. Der Staatshaftungsanspruch geht sowohl nach seinen Voraussetzungen wie nach seinen Folgen erheblich weiter als der Entschädigungsanspruch für „aufopferungsgleichen Eingriff“. Denn es wird nicht mehr Unmittelbarkeit des Eingriffs verlangt, sondern es genügt jede rechtswidrige Ausübung öffentlicher Gewalt, die zum Schaden führt, sofern nur die Gewalt eine Pflicht des öffentlichen Rechts verletzt, die ihr dem Geschädigten gegenüber obliegt. Der Anspruch zielt nicht nur auf Entschädigung, d. h. Substanzausgleich, sondern auf vollen Ersatz des Nichtvermögensschadens (§§ 2 Abs. 1, 8); die Folgen rechtswidrigen hoheitlichen Verhaltens sollen voll wiedergutmacht, d. h. von der Idee her ungeschehen gemacht werden (vgl. Reform des Staatshaftungsgesetzes, a. a. O., S. 118).

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 durchgeschnitten. 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 Aus-