Niederschrift
über die
40. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
vom 7. bis 9. Mai 2003 in Gotha

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Festvortrag „40 Jahre Arbeitstagung“** (Fritz Kastner, Bonn)	3
2.	**Teilmarkt für Grundstücke über bergfreien Bodenschätzen?** (Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)	10
3.	**Die Zustandshaftung nach § 4 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und das verfassungsrechtliche Übermaßverbot** (Rüdiger Heintze, Wolfenbüttel)	13
4.	**Grunderwerbsteuer auf Sanierungskosten - Zum Gegenleistungsbegriff nach dem Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)** (Rainer Heckhausen, Stuttgart)	17
5.	**Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)** (Gabriele Gebhardt, Gera)	24
6.	**Aus der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Enteignungsentschädigung, insbesondere bei Drittrechten** **(**Dr. Bernhard Kapsa, Karlsruhe**)**	29
7.	**Entschädigung eines Kleingartenpächters nach § 11 des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG)** (Dr. Manfred Aust, Köln)	47
8.	**Inanspruchnahme von Bahnflächen für den Straßenbau** (Wolfgang Maß, München)	50
9.	**Aktuelle Stunde**	56
10.	**Projektbeschreibung des IT-Programms GE-Office** (Wolfgang Maß, München / Andreas Donhauser, Bamberg)	60

1. Festvortrag „40 Jahre Arbeitstagung“

(Fritz Kastner, Bonn)

Die Zeit davor

Bevor wir heute auf 40 Jahre Arbeitstagung über Entschädigungsfragen zurückblicken, will ich die Zeit davor kurz ansprechen. Der Grunderwerb wurde oft stiefmütterlich behandelt. Auch die Rechtsprechung entwickelte sich langsam, wenngleich es schon einige bemerkenswerte Urteile gab. Hilfreich waren dabei auch die erste Fassung der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft aus dem Jahre 1961 und zuvor schon die Bewertungsrichtlinien Forst, beide federführend vom Bundesfinanzministerium unter Mitwirkung des Bundesverteidigungs- und des Bundesverkehrsministeriums bearbeitet. Schließlich gab es die Wertermittlungsverordnung, deren Rechtsgrundlage das Bundesbaugesetz, später Baugesetzbuch, war.

Notwendigkeit, Sinn und Zweck von Arbeitstagungen

Die Notwendigkeit von Arbeitstagungen ergab sich einmal daraus, dass in den 60er Jahren der Straßenbau erheblich zunahm. Hinzu kamen unterschiedliche Handhabungen in der Praxis, was auch zu wiederholten Prüfungsbemerkungen des Bundesrechnungshofs führte. Deshalb habe ich 1962 den Länderfachausschuss Straßenbaurecht darüber unterrichtet, dass Arbeitstagungen über Entschädigungsfragen geplant seien. Dies wurde zwar begrüßt, die meisten Ländervertreter meinten allerdings, ein konkreter Erfolg könne durch solche Tagungen nicht erwartet werden. Nebenbei bemerkt: Im Frühjahr 1989 habe ich bei einer Sitzung des Länderfachausschusses Straßenbaurecht unter Schmunzeln der Teilnehmer bemerkt, die damalige Befürchtung sei nicht eingetreten, 1988 habe bereits die 25. Arbeitstagung stattgefunden!

1963 erfolgte sozusagen der Startschuss. Der Teilnehmerkreis war noch relativ klein, als man sich im Juni zur 1. Arbeitstagung in der Bundesbahnschule in Bonn - Bad Godesberg traf. Der Standort hat gewissermaßen historische Bedeutung. Hier war von 1949 bis Anfang 1951 der provisorische Dienstsitz des ersten Bundespräsidenten Prof. Dr. Theodor Heuss. In den 70er Jahren entstanden hier - auf einem erweiterten Gelände - die Gebäude der sowjetischen Botschaft.

Schon bei der 1. Arbeitstagung wurden, wenn auch nicht so vertiefend, Fragen behandelt, auf die bei späteren Tagungen grundlegend eingegangen wurde. Herr Kröhle, tatkräftiger und auch bei den Ländern sehr geschätzter Mitarbeiter, der nicht nur für die 1. Arbeitstagung wesentliche Impulse gab, nannte sie in einem Vermerk den "Versuch eines Anfangs". Der Durchbruch gelang dann mit der 2. Arbeitstagung in Würzburg. War in Bad Godesberg sozusagen die "Grundsteinlegung", so konnte man Würzburg gewissermaßen als "Richtfest" bezeichnen. Deshalb fand 1988 die 25. Arbeitstagung als Jubiläum wieder in Würzburg statt und zwar geziemend im Fürstensaal der Residenz.

Sinn und Zweck der Arbeitstagungen von der ersten bis zur heutigen war und ist es, der Praxis Orientierung für die Behandlung von Entschädigungsproblemen zu geben. Die Ergebnisse sollten durch Referate und Diskussionen erarbeitet werden. Da den meisten Straßenbaumaßnahmen ein Planfeststellungsbeschluss bzw. eine Plangenehmigung vorausgehen und diese aufgrund § 19 Abs. l FStrG Grundlage der Enteignung sind, hat sich als Grundsatz herausgebildet, dass die entschädigungsrechtli-

chen Vorschriften der Enteignungsgesetze im Interesse der Gleichbehandlung der Betroffenen auch beim sog. freihändigen Grunderwerb Anwendung finden. Bei mehreren Arbeitstagungen wurde daran erinnert, dass jedem Antrag auf Enteignung oder auf isolierte Entschädigungsfestsetzung (§ 19 Abs. 2a FStrG) der Versuch einer Einigung mit dem Betroffenen vorausgehen muss und dabei ein Entschädigungsangebot zu unterbreiten ist (so 5., 8. u. insb. 16. AT). Wie das Bundesverfassungsgericht festgestellt hat, beruht das Entschädigungsangebot auf dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (BVerfG v. 10.5.1977, NJW 1977, 2349). Zum Umfang des Entschädigungsangebots vgl. Nr. 3 der 13. und Nr. 7 der 16. Arbeitstagung.

Eine Richtschnur für die Ergebnisse der Arbeitstagungen bildete weitgehend die umfangreiche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Im Rahmen der Arbeitstagungen hatten wir das Glück, namhafte Richter des für das Enteignungs- und Entschädigungsrecht zuständigen III. Zivilsenats als Referenten gewinnen zu können. Bei der 10. Arbeitstagung referierte der hoch angesehene Senatspräsident Dr. Pagendarm, der auch zur Rechtsprechung des Senats wiederholt Abhandlungen verfasste. Bei den 11. und 15. Arbeitstagungen hatten wir den großen Kenner der Materie, den liebenswerten Vorsitzenden Richter am BGH Prof. Dr. Kreft, zu Gast, der auch wesentlich das Schrifttum bereicherte. Seine Referate wurden durch Übersendung eines Sonderdrucks aus der Deutschen Richterzeitung 1973 und als Nachtrag zur 15. Arbeitstagung zugänglich gemacht. Schließlich sprach bei der 25. Jubiläumstagung der sehr kompetente Richter am BGH Kröner. Sein Referat wurde Bestandteil der Niederschrift über die 25. Arbeitstagung. Es ist sehr erfreulich, dass bei der diesjährigen Arbeitstagung die Tradition mit einem Referat des Richters am BGH Dr. Kapsa fortgesetzt wird.

Dass ab der 12. Arbeitstagung erfreulicherweise Kollegen aus Österreich und später auch aus der Schweiz teilnahmen, sei im Rahmen der Vorbemerkungen noch besonders erwähnt.

Zu einzelnen behandelten Themen

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Mit der Entschädigung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke befassten wir uns bei verschiedenen Arbeitstagungen. Eine wesentliche Grundlage bildeten die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft. Die Neufassung des Jahres 1978 wurde als so grundlegend angesehen, dass das Bundesverkehrsministerium 1979 gemeinsam mit dem Bundesfinanzministerium Regionaltagungen für die Straßenbauverwaltungen und die Oberfinanzdirektionen durchführte. Bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ging es in vielen Tagungen um die Frage, ob es sich bei den benötigten Flächen um Ackerland bzw. Wiesengelände handelt oder ob die Grundstücke als höherwertig einzustufen sind (z.B. Bauerwartungsland oder gar Bauland). Wiederholt wurde darauf hingewiesen, dass auf die Situation auf dem Grundstücksmarkt abzustellen ist, jedoch der künftige Verwendungszweck eines Grundstücks allein zu keinem höheren Grundstückspreis führen darf (so bereits Nr. 1 der 2. AT, vgl. auch Nr. 9 der 16. AT).

Bezüglich der Preisverhältnisse wurde auf den Zeitpunkt abgestellt, in dem das Entschädigungsangebot gemacht wurde. Sowohl bei der 16. (Nr. 9) als auch bei der 18. (Nr. 2) Arbeitstagung wurde herausgestellt, dass noch ein weiterer Zeitpunkt zu be-

. . .

achten ist, nämlich derjenige, zu dem das Grundstück aufgrund der Planung von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde. Das kann einmal die Offenlegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder der Zeitpunkt sein, in dem dem Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen, wenn die Planung als gefestigt anzusehen ist. Denn zu den genannten Terminen beginnt die gesetzliche Veränderungssperre nach § 9a FStrG. Andernfalls ist als Zeitpunkt der Planfeststellungsbeschluss oder die Plangenehmigung anzusetzen. Man spricht von der sog. Vorwirkung der Enteignung (Nr. 2 der 18. AT). Ergibt sich, dass für noch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke Preise für Bauerwartungsland oder gar Bauland gezahlt werden, so kommt, wie unter Nr. 6 der 15. Arbeitstagung ausgeführt, eine Entschädigung für Nachteile im Betrieb nur insoweit in Betracht, als sie den ermittelten Verkehrswert nach der höheren Grundstücksqualität übersteigen. Dies ist aber kein Dauerschaden.

Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke traten im Laufe der Arbeitstagungen Probleme bezüglich der sonstigen Vermögensnachteile auf. Hinsichtlich des sog. Resthofschadens wurde vom BGH bestätigt, dass er nur auszugleichen ist, wenn der Zinsertrag aus der Entschädigung für den Substanzverlust eine auf der Basis des sog. Deckungsbeitrages ermittelte Resthofentschädigung übersteigt (BGH v. 30.9.1976, NJW 1977, 189; Nr. 1 ff der 15. und Nr. 13 der 19. AT; eingehend dazu Nr. 4.1 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft). Auch der sog. Arrondierungsschaden und die Umwegsentschädigung waren wiederholt Gegenstand der Erörterungen. Zum Arrondierungsschaden vgl. Nr. 5-10 der 19. Arbeitstagung. Eine Umwegsentschädigung kommt nur, wie sich aus Nr. 14 der 17. Arbeitstagung und besonders aus Nr. 3 der Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft ergibt, bei Teilinanspruchnahme als Folge von Durch- oder Anschneidung eines Grundstücks in Betracht. Hervorgehoben wurde auch hier, dass nur Beeinträchtigungen in Rechtspositionen zu entschädigen sind; d.h., Mehrwege, die ohne Landinanspruchnahme und ohne Wegfall einer Zufahrt entstehen (§ 8a Abs. 4 FStrG), z.B. weil Richtungsverkehr angeordnet wurde, stellen keine Beeinträchtigung einer Rechtsposition dar.

Gewerblich genutzte Grundstücke

Dass nur Rechtspositionen und keine Chancen zu entschädigen sind, haben wir insbesondere bei gewerblich genutzten Grundstücken hervorgehoben (z.B. Nr. 7 der 10. AT, Nr. 12 der 14. AT, Nr. 1l der 16. AT). Hierzu konnten wir auf eine umfangreiche Rechtsprechung des BGH zurückgreifen (z.B. Hotelurteil v. 27.4.1964, BRS 19 Nr. 131; Schlachthofurteil v. 6.12.1965, NJW 1966, 493; Holzhandlungsurteil v. 26.5.1977, BRS 34, Nr. 145). Danach muss die Entschädigung an dem konkreten Wert ausgerichtet werden, den das Grundstück für das betroffene Unternehmen hat. Allerdings darf kein sog. Liebhaberwert entschädigt werden. Bezüglich des Ausgleichs wurde das Bild der Waage verwendet. Unter Nr. l ff der 19. Arbeitstagung wurde herausgearbeitet, dass der entgangene oder entgehende Gewinn zu entschädigen ist, wenn insb. bei einer notwendigen Verlagerung die Bilanz des Betriebes durch ausgebliebene oder geminderte Einkünfte ungünstig beeinflusst wird. Es handelt sich z.B. um Anlaufschwierigkeiten oder um die Minderung des sog. Firmenwertes infolge schlechterer Lage. Gerade hier hat die wirtschaftliche Betrachtungsweise ihren Platz, d.h., der Betroffene hat zur Schadensminderung beizutragen. Unterlässt er dies, so liegt, wie unter Nr. 5 der 10. Arbeitstagung ausgeführt wurde, ein mitwirkendes Verschulden in entsprechender Anwendung von § 254 BGB vor. Als wichtiger Grundsatz der Enteignungsentschädigung wurde schon früh (z. B. unter Nr. 5 der 8. AT) herausgestellt, dass sie kein Schadensersatz ist und somit nicht

sämtliche Vermögenseinbußen in Gegenwart und Zukunft umfasst. Das ergibt sich schon aus Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG. Daraus folgt auch, dass keine Doppelentschädigung erfolgen darf (Nr. 14 der 16. AT unter Hinweis auf die Rechtsprechung).

Grundstücke mit Sand- und Kiesvorkommen

Wiederholt mussten wir uns in Arbeitstagungen mit der Entschädigung von Grundstücken mit Sand- und Kiesvorkommen befassen: eine schwierige Materie. Anfänglich schwankte auch die Rechtsprechung des BGH. Man gewann den Eindruck, er neige dazu, Sand und Kies könnten den Wert eines Grundstückes generell beeinflussen. Später klärte sich die Rechtsprechung. Es wurde darauf abgehoben, ob der Grundstücksverkehr in dem für die Qualitätsbemessung maßgebenden Zeitpunkt dem vorhandenen Sand- und Kiesvorkommen Bedeutung beimisst (Nr. 5 ff der 20. AT). Als Faktoren wurden genannt: Abbauwürdigkeit, rechtliche Zulässigkeit, Abbaubeginn in absehbarer Zeit. Bei der 20. Arbeitstagung wurden für die rechtliche Zulässigkeit landschafts- und naturschutzrechtliche sowie wasserrechtliche Gesichtspunkte angeführt. So muss z.B. eine wasserrechtliche Genehmigung zum Abbau vorliegen oder sie muss mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein. Stehen öffentliche Belange entgegen, so hat der Eigentümer bezüglich eines Vorkommens keine Rechtsposition erlangt. Dazu trug der bei der 20. Arbeitstagung zitierte sog. Nassauskiesungsbeschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 15.7.1981(NJW 1982,745) wesentlich zur Klärung bei. Dort heißt es u. a.:
"Welche Befugnisse einem Eigentümer in einem bestimmten Zeitpunkt konkret zustehen, ergibt sich aus der Zusammenschau aller in diesem Zeitpunkt geltenden, die Eigentümerstellung regelnden, gesetzlichen Vorschriften. Ergibt sich hierbei, dass der Eigentümer eine bestimmte Rechtsposition nicht hat, gehört diese nicht zu seinen Eigentumsrechten".

Entschädigung von Wald sowie Jagdentschädigung

Auf die bei mehreren Arbeitstagungen behandelte Entschädigung von Wald will ich aus zeitlichen Gründen nicht näher eingehen, zumal Sie sich mit den Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundesfinanzministeriums in der Fassung vom 12.7.2000 (BAnz. Nr. 168a) befasst haben. Ebenso haben Sie sich eingehend mit der Problematik der Jagdentschädigung auseinandergesetzt. Während wir bei der 1. Arbeitstagung eine Entschädigung nur bei Inanspruchnahme von Flächen eines Eigenjagdbezirkes bejahten (vgl. auch 9. u. 16. AT), mussten wir ab der 20. Arbeitstagung aufgrund der Rechtsprechung des BGH auch anerkennen, dass Beeinträchtigungen von Jagdgenossenschaften bei der Entschädigung zu berücksichtigen sind. Wie Sie wissen, bezeichnet der BGH das Jagdausübungsrecht der Jagdgenossenschaften gleichsam als "ein Stück abgespaltenes Eigentum". Bei Ihren letzten Arbeitstagungen haben Sie aber die Annahme eines Ewigkeitsschadens durch den BGH (NJW 1996, 1897 und NJW 2000, 3638) mit Recht als nicht bedenkenfrei bezeichnet. Erfreulich finde ich es, dass das Bundesfinanzministerium Hinweise zur Ermittlung der Entschädigung für die Beeinträchtigung von gemeinschaftlichen Jagdbezirken in der Fassung vom 07.06.2001 herausgebracht hat (BAnz Nr. 146a = Aust/Jacobs/Pasternak, S.442).

Entschädigung von Mietern und Pächtern

Die Entschädigung von Mietern und Pächtern wurde wiederholt auf die Tagesordnungen gesetzt (eingehend Nr. III der 20. AT). Unproblematisch war dabei, dass Nutzungsberechtigte bei Vertragsverhältnissen auf bestimmte Zeit einen Entschädi-

gungsanspruch haben. Sie hatten insoweit eine Rechtsposition im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG inne. Die Wertung von Verlängerungsklauseln oder von Miet- bzw. Pachtverhältnissen auf unbestimmte Dauer war anfänglich strittig. Zunächst wollten wir bei besonders gelagerten Fällen eine beschränkte Entschädigung unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes anerkennen. Dieser Betrachtungsweise stand aber später die Rechtsprechung des BGH entgegen (z.B. Urteil vom 7.1.1982, NJW 1982, 2181). Wir mussten berücksichtigen, dass mehr oder minder sichere tatsächliche Erwartungen auf Fortsetzung eines Nutzungsverhältnisses außer Betracht bleiben müssen. Hingewiesen wurde aber unter Nr. 15 der 20. Arbeitstagung auf die Möglichkeit, bei besonderer Härte einen Ausgleich nach den diesbezüglichen Regelungen in den Enteignungsgesetzen zu gewähren.

Zur Entschädigung von Steuern

Wie sehr sich die Themen wiederholen, ergibt sich z.B. daraus, dass bei der diesjährigen 40. Arbeitstagung steuerrechtliche Fragen behandelt werden. Mit diesen Problemen befassten wir uns einige Male. Anfänglich bestand beim Grunderwerb Befreiung von der Grunderwerbsteuer. Durch die Neufassung des Grunderwerbsteuergesetzes (siehe Nr. 22 der 16. AT und Nr. 22ff der 20. AT) fiel dieser Befreiungstatbestand weg. Dabei ging es auch um die Abgrenzung zur Umsatzsteuer als andere Art der Verkehrssteuer. Dass Entschädigungen für gewerbliche Einrichtungen, soweit sie nicht von der Grunderwerbsteuer erfasst sind, der Umsatzsteuer als Objektsteuer unterliegen, wurde vom BGH in seinem Urteil vom 13.11.1975 (NJW 1976, 232) anerkannt. Wir glaubten aber, unter Nr. 29 der 20. Arbeitstagung darauf hinweisen zu müssen, dass z.B. nicht mehr brauchbare Maschinen eines gewerblichen Eigentümers, die zu entschädigen sind, zum einheitlichen Grunderwerbsteuervorgang gehören, somit eine separate Umsatzsteuer nicht mehr anfallen kann.

Dass dagegen die Einkommensteuer nicht zu entschädigen ist, wurde mehrfach hervorgehoben (Nr. 6 der 2. AT, Nr. 22 der 16. AT). Dies ergibt sich aus dem erwähnten Urteil aus dem Jahre 1975. Dort heißt es, für einkommens- und kirchensteuerliche Nachteile könne eine Entschädigung unter dem Gesichtspunkt des Ausgleichs anderer durch den Eingriff eintretender Vermögensnachteile nicht gewährt werden.

Verschiedene Problemkreise

Ein wiederholtes Thema war auch die Bereitstellung von Flächen im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens, denn bei großen Straßenbaumaßnahmen kann sich dieses Verfahren anbieten, um den Landverlust auf einen größeren Teil von Eigentümer zu verteilen. Verweisen will ich auf die in den Anhängen zu den 16., 21. und 26. Arbeitstagungen abgedruckten Referaten des damaligen Referatsleiters im Bundeslandwirtschaftsministerium. Ergänzend darf ich auch auf meine Abhandlungen im DVBl. 1987, S.73 und S. 517 verweisen.
Dass die Entschädigung von Kleingärten noch ein aktuelles Thema ist, entnehme ich der Tagesordnung für diese 40. Arbeitstagung. Unter der Überschrift "Wissenswertes aus dem Bundeskleingartengesetz" finden Sie auch Ausführungen unter Nr. 27 der 21. Arbeitstagung.

Bei der 21. Arbeitstagung waren erste Bearbeitungshinweise zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ziergehölzen auf der Tagesordnung. Dass es endlich gelang, eine Neufassung vom 20.3.2000 zu veröffentlichen (BAnz. Nr. 94), empfinde ich als Genugtuung, denn die Ergebnisse hat eine Arbeit von Buchwald beeinflusst, die das Bundesverkehrsministerium seinerzeit finanziell gefördert hat.

. . .

In diesem Zusammenhang soll auch auf die Ausarbeitung zur Entschädigung von Dauerkulturen als Anlage zur 24. Arbeitstagung verwiesen werden.

Beim Blättern in den sich wiederholenden Themen bezüglich der Entschädigung von Folgeschäden fiel mir auf, dass z.B. öfter die Vertretungskosten der Betroffenen behandelt wurden. Dass sie grundsätzlich zu entschädigen sind, wurde bejaht, doch wurden auch Nuancen aufgezeigt (z.B. 4., 10., 11., 12., 18., 21., 23. AT).

Die Besitzeinweisungsentschädigung wurde einige Male angesprochen, jedoch ist manches durch die Neufassung des § 18 f im 2. Änderungsgesetz zum FStrG v. 4.7.1974 gesetzlich geregelt. Deshalb möchte ich mich damit begnügen, z.B. auf Nr. 28 ff der 19. und auf Nr. 5 der 21. Arbeitstagung zu verweisen (vgl. auch Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 5. Aufl., Rdnr. 102 ff sowie meine Kommentierung des § 18 f in der 5. Auflage des FStrG-Kommentars).

Lärmentschädigung

Einen Problemkreis will ich noch herausgreifen, der vielfach auf den Tagesordnungen stand, nämlich die Entschädigung wegen der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms. Nur sehr zögerlich wurde an die Problematik wegen der hohen finanziellen Aufwendungen herangegangen. Das änderte sich mit Inkrafttreten des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Jahre 1974.

Im Rahmen der Arbeitstagungen mussten wir uns wiederholt mit dem Ausgleich für Lärmschutz an baulichen Anlagen und Beeinträchtigungen des Außenwohnbereichs befassen. § 42 BImSchG bildet die Grundlage hierfür beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen, eine Vorschrift, die aber wegen der fehlenden Grenzwerte erst 1990 voll wirksam werden konnte. Ein weiterer Mangel des Gesetzes ist, dass es keine Regelung für vorhandene Straßen enthält. So hat der BGH im Bonner Reuterstraßenurteil vom 20.3.1975 (NJW 1975, 1406) die Wertentscheidung des BImSchG auf Straßenbaumaßnahmen vor Inkrafttreten des Gesetzes übertragen. Nach ersten Ausführungen zur Beeinträchtigung des Außenwohnbereichs in der Anlage 2 zur 20. AT brachten wir als Anlage 5 zur 25. AT ein erstes Arbeitspapier für den Ausgleich bei Beeinträchtigungen von Wohngrundstücken durch Straßenverkehrslärm heraus. 1997 wurden dann die Ihnen bekannten Verkehrslärmschutzrichtlinien eingeführt (VkBl. 1997, 434; Strick, Lärmschutz an Straßen, 1998, S. 110).

Auf ein entschädigungsrechtliches Problem will ich noch eingehen, das sich aus dem bereits erwähnten Nassauskiesungsbeschluss des Bundesverfassungsgerichts ergibt. Danach ist Enteignung im Sinne von Art. 14 Abs. 3 GG auf eine vollständige oder teilweise Entziehung des Eigentums gerichtet. Mittelbare Beeinträchtigungen, z.B. durch Straßenverkehrslärm, fallen danach nicht unter Art. 14 Abs. 3 GG und stellen somit keine Enteignung dar. Dennoch dürfen mittelbare Beeinträchtigungen - auch unter dem Gesichtspunkt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) - nicht unzumutbar sein, denn dies ist wie das Bundesverfassungsgericht hervorhebt, mit der Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 Abs. l GG nicht vereinbar. In diesem Falle muss der Gesetzgeber einen Ausgleich vorsehen. Aufgrund dieser Entscheidung konnte der BGH aber seine allein auf Art. 14 GG gestützte Rechtsprechung zum enteignungsgleichen und enteignenden Eingriff so nicht mehr aufrechterhalten. Kraft Richterrechts fuhr er aber weiter über ein " Nebengleis" und sah dann §§ 74 und 75 der Einleitung zum Pr. Allg. Landrecht als Grundlage für seine Rechtsprechung an. Diese kann aber m. E. nur Platz greifen, wenn sonst keine gesetzgebe-

rischen Regelungen bestehen (vgl. Nr. 3 ff der 22. AT). Auf sie kann somit nur eingeschränkt zurückgegriffen werden.

Spätere Arbeitstagungen

Die Arbeitstagungen ab der 27. haben die meisten von Ihnen miterlebt. Erforderlich wurde die Behandlung neuer Probleme, z.B. im Zusammenhang mit der deutschen Einheit, wie die einschlägigen Regelungen im Einigungsvertrag (Anh. 1, Kap. XI, Sachgebiet F Straßenbau, Abschnitt IR), die Anwendung des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes oder Probleme bei Tankstellengrundstücken. Es ist erstaunlich, und ich kann nur mit Hochachtung davon sprechen, wie Sie die Probleme in den Arbeitstagungen ab 1990 angingen. Ich freue mich, dass unter den Tagungsorten so bedeutende Städte wie Schwerin, Erfurt, Dresden, Rostock waren, Städte, die ich auch schon mit meiner Frau besucht habe. Gotha, die diesjährige Tagungsstadt, reiht sich hier würdig ein.

Schlussbemerkung

Dass die Tradition der Arbeitstagungen, anknüpfend an das, was vor 40 Jahren begonnen wurde, fortlebt, erfüllt diejenigen, die sie viele Jahre mitgeprägt haben, mit Genugtuung. Manche Kollegen, wie der für uns Ältere unvergessene Karl Weckesser aus Karlsruhe, dem ich freundschaftlich verbunden war, leben nicht mehr. Andere sind Ihnen meist persönlich oder zumindest dem Namen nach bekannt wie z.B. die Kollegen Dr. Aust, Schulze Froning, Stuhlmann, Czaja, Schlosser, Roller, Bühner und Maß. Ihnen gebührt heute ein besonderes Wort des Dankes. Die Leitung ab der 27. Arbeitstagung oblag Herrn Maué, Frau Hölder, Herrn Hinz und jetzt Herrn Bergs, zeitweise bzw. noch heute tatkräftig unterstützt von einigen der oben genannten Kollegen sowie den jetzigen Mitgliedern des Arbeitsausschusses, nämlich Frau Gebhardt, den Herren Eckert, Friedrich, Grote, Heintze, Hofmann und neuerdings Herrn Heckhausen. Auch ihnen allen sei herzlich gedankt.

Was - zusammen mit der heutigen - 40 Arbeitstagungen währt, soll auch künftig fortbestehen. Deshalb will ich enden mit den Schlusssätzen des Rückblicks bei der 25. Arbeitstagung:

"Bei den Arbeitstagungen geht es nicht um Quantität, sondern darum, für Entschädigungsprobleme, die auch künftig sicher vielseitig auftreten werden, Lösungen im Interesse der Praxis und damit des Straßenbaus zu suchen und zu finden. Mit den Arbeitstagungen und den Ergebnissen soll somit ein Beitrag zur Qualität des Grunderwerbs und der Entschädigungslösungen geleistet werden.

Deshalb mein Wunsch für kommende Arbeitstagungen:

Ad multos annos und ein herzliches Glückauf!"

2. Teilmarkt für Grundstücke über bergfreien Bodenschätzen ?
(Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)

Ergänzung zu Nr. 2 der 39. Arbeitstagung

1. Sachverhalt

Ein Beschluss des Bundesgerichtshofes vom Dezember 2002 bietet Anlass, nochmals auf die Ausführungen der 32. und 39. Arbeitstagung zur Entschädigung von Grundstücken über hochwertigen Kiesen und Kiessanden in den neuen Bundesländern einzugehen und diese zu ergänzen.

Den Ausgangspunkt der Entscheidung bildet ein Grundabtretungsverfahren nach dem Bundesberggesetz (BBergG), welches die Beklagte gegen die Klägerin (Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben-BVS) einleitete, nachdem die Klägerin den Verkauf der für bergbauliche Zwecke benötigten Grundstücke verweigerte. Zuvor hatte die Rechtsvorgängerin der BVS, die Treuhandanstalt, das Bergwerkseigentum auf die Beklagte übertragen. Die Klägerin war Eigentümerin von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, in denen hochwertige, zur Herstellung von Betonzuschlagsstoffen geeignete Kiese und Kiessande (bergfreie Bodenschätze) lagern. Eine Einigung über die Übertragung des Grundstückseigentums war an Differenzen über die Entschädigungshöhe gescheitert. Nach Auffassung der Klägerin sind in den neuen Ländern für Grundstücke über hochwertigen Kiesen und Sanden gezahlte Kaufpreise, die die Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen um ein Mehrfaches übersteigen, bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Das Brandenburgische Oberlandesgericht versagte in seinem (in der letzten Arbeitstagung zitierten) Urteil vom 28.12.2001 eine Anerkennung dieser erhöhten Kaufpreise. Durch Beschluss des III. Zivilsenats des BGH vom 19.12.2002 wurde die Revision gegen das Urteil des OLG wegen fehlender grundsätzlicher Bedeutung und mangels hinreichender Erfolgsaussichten nicht angenommen. In dem Beschluss stellt der BGH zutreffend fest, dass ein spezieller Teilmarkt für Grundstücke über bergfreien Kiesvorkommen bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines im Wege der Grundabtretung übertragenen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks nicht anzuerkennen ist (so der amtliche Leitsatz).

2. Ermittlung des Verkehrswertes anhand von Vergleichspreisen

Der BGH führt aus, dass die zu zahlende Entschädigung für Grundflächen über bergfreien Kiesvorkommen allein nach dem Wert land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke festzusetzen ist. Auch im Grundabtretungsverfahren nach dem Bundesberggesetz bemisst sich die Entschädigung für den Rechtsverlust nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 85 BBergG). Dieser wird durch den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielenden Preis bestimmt. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens dürfen jedoch nur Kaufpreise von wirklich vergleichbaren Grundstücken, d. h. von

. . .

Grundstücken herangezogen werden, deren wertbeeinflussende Umstände in hinreichendem Maße übereinstimmen. Im vorliegenden Fall sind dies nach Auffassung des BGH die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Umkreis des Abbaugeländes.

3. Zählen für Grundstücke über bergfreien Bodenschätzen gezahlte Preise zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr?

Aufgrund der Trennung von Grundstückseigentum und Bergwerkseigentum scheidet jedoch der unter Acker- und Forstflächen liegende bergfreie Bodenschatz als werterhöhender Faktor aus. Die gegenüber sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken tatsächlich wesentlich höheren Kaufpreise müssen bei der Bewertung außer Betracht bleiben.

Dem gegenüber soll sich nach Auffassung von Kleiber (in Kleiber / Simon / Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, 2002, § 194 BauGB, Rn. 33 ff, § 4 WertV, Rn. 342 ff.) und Landgericht Potsdam (GuG aktuell, 1997, 38 f) ein spezieller Teilmarkt für derartige Grundstücke entwickelt haben. Kleiber spricht sich für eine weite Auslegung des Verkehrswertbegriffs aus und rechnet Grundstücksgeschäfte, auch wenn ein besonderes (gesteigertes) Interesse am Erwerb bestimmter Grundstücke besteht - selbst bei nur einem einzigen Interessenten -, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu. Von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen könne nicht gesprochen werden. Es sei demnach nicht entscheidend, ob die Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von jedermann zu erzielen wären. Kleiber verweist auch auf die österreichische Grundstücksbewertung, die nach der Gesetzesbegründung zu § 2 des Österreichischen Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften zwar insbesondere ideelle Wertzumessungen außer Betracht lasse, jedoch subjektive Wertzumessungen einzelner Personen in die Verkehrswertermittlung einbeziehe, wenn sie für wirtschaftliche Gegebenheiten berücksichtigt werden sollen (z. B. weil ein Kaufinteressent ein Grundstück zu seinem wirtschaftlichen Vorteil besonders günstig in sein sonstiges Vermögen einfügen kann).
Nach Meinung von Dieterich (in Ernst / Zinkahn / Bielenberg, Baugesetzbuch, Stand August 1988, § 194 Rn. 151) könne sich ein Quasi-Verkehrswert entwickeln, wenn sich eine allgemeine Übung herausgebildet habe, höhere Preise zu zahlen. Hier könne nicht von ungewöhnlichen Verhältnissen gesprochen werden.

Beiden Meinungen erteilt der BGH eine Absage: *„Die Mitberücksichtigung eines Kiesabbaurechts würde in die Ermittlung von Grundstücksqualität und -wert ein Element einbeziehen, dass außerhalb der als Eigentum geschützten Rechtsposition liegt.“*

Da eine Nutzung der bergfreien Bodenschätze dem Grundstückseigentümer verschlossen war, dränge sich allgemein auf, *„dass ein erhöhter Kaufpreis für Kiesgrundstücke mit bestehender Bergbauberechtigung nur wegen des Interesses der jeweils Berechtigten an einem schnellen und reibungslosen Eigentumserwerb gezahlt worden ist.“* Solche ungewöhnlichen und persönlichen besonderen Umstände seien jedoch bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen (so BGH a.a.O.; s. a. Aust in Aust / Jacobs / Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 5. Auflage, 2002, Rn. 497 ff., 705 f.).

. . .

4. Fazit

Es bleibt bei unserer in der 32. und 39. Arbeitstagung vertretenen Rechtsauffassung. Bei Erwerb von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken über bergfreien Bodenschätzen bestimmt sich deren Verkehrswert allein nach der Nutzungsmöglichkeit der Oberfläche. Die gegenüber sonstigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken gezahlten erhöhten Kaufpreise für Kiesgrundstücke mit bestehender Bergbauberechtigung sind als Vergleichspreise ungeeignet. Diese Kaufpreise sind durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst und daher nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen.

3. Die Zustandshaftung nach § 4 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das verfassungsrechtliche Übermaßverbot

(Rüdiger Heintze, Wolfenbüttel)

Hat jemand ein Übermaß genommen, d. h. über das Übliche hinaus zu viel Maß zu sich genommen, dann ist er regelmäßig für seinen Zustand auch verantwortlich. Um diesen geht es hier selbstverständlich nicht.

Hier handelt es sich um einen weitaus gefährlicheren Zustand: den des Grund und Bodens aufgrund schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten. Für diesen möchte niemand haften. Denn die Sanierung von Grund und Boden mit solch gefährlichem Zustand kann ganz schön ins Geld gehen. Das ist dann um so bitterer, wenn man für diesen Zustand nicht verantwortlich ist, weil man ihn nicht verursacht hat und wenn man glaubt, aus dem Schneider zu sein, weil man das Eigentum zwischenzeitlich - an einen Dummen? - hat weiterreichen können.

Vor In-Kraft-Treten des Bundesbodenschutzgesetzes hatte die Weitergabe des Eigentums fast überall in der Republik diese angenehme Folge: Die Zustandshaftung war mit der Übereignung an Dritte beendet.

Kurz gesagt: **Ende Eigentum = Ende Zustandshaftung!**

Seit dem 1. März 1999 - mit dem neuen Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) - ist dagegen "Schluss mit lustig".

Dieses Gesetz hat zwar einerseits mehr Rechtssicherheit im Bereich des Bodenschutz- und Altlastenrechts gebracht. Zugleich sind aber die Haftungstatbestände derart verschärft worden, dass mitunter verfassungsrechtliche Zweifel angebracht werden. Das gilt insbesondere für die neu eingeführte Haftung des früheren Eigentümers in § 4.

Dieser § 4 ist sozusagen das Herzstück des Bodenschutzrechtes für die Praxis:

- Da werden nicht nur in Absatz 1 und Absatz 2 vorbeugende und abwehrende Postulate aufgestellt: Drohende schädliche Bodenveränderungen müssen vermieden bzw. abgewehrt werden.
- Sondern in Absatz 3 und Absatz 6 werden die Verantwortlichkeiten der Handlungsstörer sowie der derzeitigen und früheren Zustandsstörer festgelegt, nämlich mit der Pflicht zur Beseitigung eingetretener Störungen und der Abwehr von Gefahren.

Damit regelt § 4 die **Kernfrage des Altlastenrechtes:**

Wer muss letztlich eine notwendige Sanierung bezahlen?

Bevor ich diese Frage in ihrer Vielschichtigkeit beantworte und damit das Rätsel löse, gestatte ich mir der Einfachheit halber zunächst einen Blick in das Gesetz:

In § 4 Abs. 3 Satz 1 heißt es:
"Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen

. . .

von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen."

Die Haftung des Verursachers, also des Handlungsstörers, gehört hier nicht zum Thema. Deshalb stelle ich kurz und knapp nur dies fest:

Diese haften nach wie vor für die Bodenverunreinigungen, die sie verursacht haben, und zwar
- unabhängig von ihrem Verschulden,
- ohne feste Begrenzung,
- auf alle Zeiten.

Nun wieder zur Zustandshaftung:

Nach dem Gesetzestext erschöpft sich die Zustandshaftung des Grundeigentümers nicht in einer reinen Zahlungsverpflichtung. Vielmehr besteht eine Pflicht zum Handeln. Wenn schon nicht den Pflichten aus Abs. 1 und Abs. 2 des § 4 nachgekommen worden ist, nämlich die schädlichen Bodenveränderungen zu verhindern, so sollen diese wenigstens durch entsprechendes Handeln rückgängig gemacht werden: d. h. es muss saniert werden. Nur wenn dies unmöglich oder unzumutbar ist, kommen nach § 4 Abs. 3 Satz 3 andere Maßnahmen in Frage. Aber auch diese bestehen nicht lediglich in der Zahlung von Geld; sondern es sind Maßnahmen, die immerhin bewirken, dass nicht noch größere Nachteile entstehen. Dazu gehört z. B. die Versiegelung von Boden, um zu verhindern, dass Regenwasser Schadstoffe aus dem Boden eluiert.

Diese Handlungspflicht aufgrund Zustandshaftung des Grundeigentümers beruht auf unterschiedlichen verfassungsrechtlichen Komponenten:
- Da ist die Sozialpflichtigkeit des Eigentums aufgrund Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz, wonach das Eigentum zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll;
- Da ist Art. 20a Grundgesetz mit der Verpflichtung des Staates, die natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen zu schützen. Diese Bestimmung zwingt den Gesetzgeber, entsprechende Vorschriften zu erlassen.
- Da ist jedoch auch die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit, die dem Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich einen Freiraum zur eigenverantwortlichen Gestaltung seines Lebens ermöglichen soll.
- Diese Nutzung des Grundeigentums bedeutet wiederum auch eine spezifische Verbindung des Eigentümers zur Gefahrenquelle, die durch seine rechtliche Sachherrschaft vermittelt wird. Deshalb ist der Eigentümer auch als Erster in die Lage versetzt, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen.

Mit diesen Gesichtspunkten steht in Einklang, dass der Gesetzgeber den Eigentümer verpflichten kann, Gefahren zu beseitigen, die von seinem Eigentum ausgehen. Die damit verbundene Belastung ist weder Enteignung noch enteignungsgleicher Eingriff. Sie ist vielmehr zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz.

Bei der Ausgestaltung dieser Inhalts- und Schrankenbestimmung hat der Gesetzgeber diese Aufgabe: Er muss die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Dabei ist insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und der Gleichheitssatz des Art. 3

. . .

Abs. 1 Grundgesetz zu beachten. Seine Gestaltungsfreiheit ist um so größer, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjektes ist. Besonderen Schutz verdient die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich.

Die Grenze der Unzumutbarkeit

Es gibt keinen verfassungsrechtlichen Grundsatz, dass der Zustandsstörer nicht herangezogen werden darf, solange es noch einen Verhaltensstörer gibt. Allerdings muss die Haftung des Zustandsstörers in ihrem Umfang und in ihrem Ausmaß aus verfassungsrechtlichen Gründen begrenzt sein. Das wird immer dann der Fall sein, wenn der Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit eine Abwägung zweier Interessengebiete erfordert:

- denen der Allgemeinheit an der Gefahrenabwehr und
- denen des Eigentümers, dem eine Belastung in dem jeweiligen konkreten Fall nicht zuzumuten ist.

Es geht also um Zumutbarkeitskriterien. Sie sind zugegebenermaßen schwierig zu handhaben und fordern die Beteiligten, z. B. die Behörden, sich bei der Begründung im Einzelfall erhebliche Mühe zu geben und umfangreichen Aufwand zu treiben. Aber nur so kann die Grenze der Zumutbarkeit, die Opfergrenze, festgestellt werden.

Man kann hier mit unterschiedlichen Stufen arbeiten.

Erste Stufe
Die Sanierungskosten sind kleiner als der Verkehrswert.
Drei Varianten sind denkbar, in denen der Eigentümer weniger leisten muss, als die Sanierungskosten betragen, nämlich:

1. wenn die Sanierungskosten sein Vermögen übersteigen,
2. wenn die Sanierungskosten die Vorteile aus der weiteren Nutzung übersteigen,
3. wenn es sich insbesondere bei einem Familienhaus um das ganze Vermögen handelt.

Zweite Stufe
Die Sanierungskosten entsprechen dem Verkehrswert. Von dieser Stufe kann dann als Regelfall ausgegangen werden, wenn die Gründe der ersten oder dritten Stufe nicht eintreten.

Dritte Stufe
Die Sanierungskosten übersteigen den Verkehrswert. Auch hier bestehen drei Möglichkeiten:

1. Der Eigentümer kann zulässigerweise zu Sanierungskosten in Anspruch genommen werden, die den Verkehrswert des Grundstücks übersteigen, wenn er bei dem Erwerb des Grundstücks bewusst die vorhandene Altlast in Kauf nahm bzw. sie hätte kennen müssen, wobei der Grad der Fahrlässigkeit im Einzelfall zu berücksichtigen sein wird.
2. Es besteht die Situation, dass für den Eigentümer und Nutzer individuell der Grundstückswert deutlich über dem Verkehrswert liegt.
3. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit - etwa eines großen Unternehmens - ist wesentlich größer als der Sanierungsaufwand in Geld; dann kann sich insoweit aus Art. 14 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 2 Satz 1 und Art. 20a Grundgesetz eine Sanierungspflicht ergeben.

. . .

Fazit
Der Rahmen der Sanierungspflichtigkeit des Eigentümers eines kontaminierten Grundstücks ist jedenfalls abstrakt endgültig gesteckt. Die notwendige Differenziertheit der Betrachtungsweise wird zwar die Arbeit der Behörden in Zukunft nicht erleichtern; dem Gerechtigkeitsempfinden wird allerdings eher entsprochen werden. Diese - ich sage einmal: normale - Zustandshaftung des Eigentümers ist durch das Bundesbodenschutzgesetz in seinem § 4 durch Satz 6 auch auf den früheren Eigentümer ausgedehnt worden.

In § 4 Abs. 6 heißt es:

"Der frühere Eigentümer eines Grundstücks ist zur Sanierung verpflichtet, wenn er sein Eigentum nach dem 1. März 1999 übertragen hat und die schädliche Bodenveränderung oder Altlast hierbei kannte oder kennen musste. Dies gilt für denjenigen nicht, der beim Erwerb des Grundstücks darauf vertraut hat, dass schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten nicht vorhanden sind, und sein Vertrauen unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls schutzwürdig ist."

4. Grunderwerbsteuer auf Sanierungskosten - Zum Gegenleistungsbegriff nach Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG)

(Rainer Heckhausen, Stuttgart)

1) Überblick

Darf das Finanzamt bei 30.000 €[1] Kaufpreis 20.000 € Grunderwerbsteuer verlangen, indem es 550.000 € Entsorgungskosten von Altlasten der Grunderwerbsteuer unterwirft? Damit beschäftigt sich der Schwerpunkt des Vortrages samt Anregungen für eine Steuerersparnis und das Verfahren im Streitfall.

Daneben geht es um weitere straßenbaurelevante Fragen zum Gegenleistungsbegriff.

2) Ausgangsfall

Für eine rechtskräftig planfestgestellte Ortsumgehung im Zuge einer Bundesstraße hatte es mehrere Jahre kein Geld gegeben. Überraschend setzte ein früherer Bundesverkehrsminister andere Prioritäten und versprach einen baldigen Baubeginn. Da auch der Grunderwerb aus Geldmangel unterblieben war, erfolgte der Zugriff auf die hier interessierenden Grundstücke im Eigentum der Stadt mit deren Zustimmung noch im Herbst 1998 - lange vor Kaufvertragsabschluss.

Die Bundesstraßenverwaltung beseitigte verunreinigten Aushub mit einem Aufwand von 550.000 € und sanierte so das Grundstück von kommunalen Altlasten. Die Altlasten waren vorher bekannt, hätten jedoch ohne Sanierung im Boden bleiben können, wenn es nicht die Veränderung des Grundstücks im Zuge von Baumaßnahmen gegeben hätte.

Der Kaufvertrag der Bundesstraßenverwaltung, vertreten durch das Regierungspräsidium Stuttgart, wurde erst zwei Jahre später Ende des Jahres 2000 geschlossen, weil die Haushaltsmittel gebunden waren und nicht umgeschichtet werden konnten.

Ausgangsbasis für den Kaufpreis war eine Bodenwertschätzung von 40 €. Der Kaufpreis für das Grundstück lag bei 30.000 €, was einem qm-Preis von 4 € entsprach und ausdrücklich als Wertminderung für die bekannten Altlasten bezeichnet wurde. Im übrigen war eine Altlastenhaftung des Verkäufers ausgeschlossen. In einer Zusatzregelung verpflichtete sich die Bundesstraßenverwaltung, die Differenz zwischen dem Verkehrswert von 300.000 € auf Basis 40 €/qm ohne altlastbedingte Wertminderung und etwaigen niedrigen Sanierungskosten bis zur Höhe des Verkehrswertes nachzuzahlen. Damit erhielt der Verkäufer auch für den Fall hoher Sanierungskosten als Verkaufsanreiz und Anerkennungsbeitrag[2] einen Sockelbetrag von 10 % und bei niedrigen Sanierungskosten entsprechend mehr. Das Risiko der Sanierungskosten lag damit richtigerweise bei der Bundesstraßenverwaltung, die erst mit den Bauarbeiten den Sanierungsbedarf auslöste.

Aufgrund dieser Nachzahlungsklausel frug das Finanzamt kurze Zeit darauf im Rahmen der Grunderwerbsteuererhebung bei der Stadt nach, wie hoch der endgültige Kaufpreis ausgefallen sei und erfuhr aus der zwischenzeitlichen Abrechnung der

[1] Zahlen sind zum besseren Verständnis gerundet und auf Euro umgerechnet.

[2] Vgl. 28. Arbeitstagung Top 1.6 Seite 6

Bauleitung, dass die Sanierungskosten von 550.000 € weit über dem Verkehrswert von 300.000 € lagen.

Zum Zeitpunkt des Kaufvertrages waren die Sanierungskosten hingegen entstanden und damit objektiv bezifferbar, jedoch noch nicht abgerechnet. Die Abrechnung erforderte nämlich eine detaillierte Herausrechnung aus den Baukosten.

Das Finanzamt berechnete 3,5 % Grunderwerbsteuer aus den gezahlten 30.000 € Kaufpreis zuzüglich des Sanierungsaufwandes von 550.000 € und vertrat außergerichtlich den Standpunkt, zur Zeit der Inbesitznahme des Grundstückes seien die Altlasten bekannt und die Beseitigungsverpflichtung konkretisiert und bezifferbar gewesen. Den Gegenvortrag, die Kosten seien erst nach Inbesitznahme und ausschließlich im Interesse der Bundesstraßenverwaltung entstanden, verwarfen Finanzamt und Oberfinanzdirektion.

Das Finanzamt erließ einen Einspruchsbescheid mit Rechtsbehelfsfrist, lehnte den vorsorglich gestellten Antrag der Bundesstraßenverwaltung auf Aussetzung der Vollziehung ab und drohte mit Säumniszinsen. Darauf zahlte die Bundesstraßenverwaltung unter Vorbehalt der Rückforderung und erhob Klage gegen den Grunderwerbsteuerbescheid. Zugleich informierte sie das Umwelt- und Verkehrsministerium des Landes.

3) Grunderwerbsteuer bei Sanierung und Entsorgung

a) Die Gegenleistung des Grundstückskäufers im GrEStG

Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ist nach § 8 Abs. 1 GrEStG der Wert der Gegenleistung des Käufers für die Überlassung des Grundstücks, also nicht der Verkehrswert. Als Gegenleistung gelten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen. „Sonstige Leistungen“ sind nach ständiger Rechtsprechung[3] des BFH jedoch nur dann Teil der Gegenleistung, wenn der Erwerber sie als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks gewährt oder der Veräußerer sie als Entgelt für die Veräußerung des Grundstücks empfängt. Es kommt also darauf an, ob es sich um eine Leistung des Erwerbers an den Veräußerer handelt und diese nach dem Willen der Vertragsparteien zum Gegenstand des Vertrages gemacht wurde.

Ist demnach die Sanierung des Grundstücks im Rahmen des Aushubs für den Straßenbau eine Leistung des Käufers an den Verkäufer? „Es kommt darauf an...“: Geht es um Sanierung einer Altlast oder um Abfall aus der Baumaßnahme?

b) Regelfall: Erst Erwerb, dann Sanierung – Kostenrelevanz nach Einzelfall

Wenn es läuft wie nach Lehrbuch, wird zunächst ein Kaufvertrag abgeschlossen und dann saniert. Das Finanzamt sieht seine Chance, die Sanierungskosten als Teil der Gegenleistung des Käufers anzusehen und die Sanierungskosten damit in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer einzurechnen,

„wenn der Erwerber eine hinreichend konkretisierte Verpflichtung des Veräußerers zur Altlastensanierung durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung übernimmt.

[3] BFH Urteil 29.6.1988, BStBl. 1988 II, 898/900 m. w. N.

Das kann nach Auffassung der Finanzverwaltung[4] auch ohne schriftliche Übernahme der Verpflichtung anzunehmen sein, wenn sich etwa aus den Umständen ergibt, dass zu sanieren sei und die Kosten vom Erwerber getragen würden.

Demgegenüber gehören die mit der Beseitigung der Kontaminierung verbundenen Kosten dann nicht[5] zur Gegenleistung, wenn die Verpflichtung des Veräußerers noch nicht konkretisiert ist, die Vertragsparteien jedoch davon ausgehen, dass wegen der Kontaminierung ein im Wert gemindertes Grundstück übertragen werden soll und dies bei der Kaufpreisbemessung berücksichtigen."

Dies entspricht bundeseinheitlich abgestimmter Praxis[6] der Finanzverwaltung und ist im Ansatz auch richtig – solange es um eine Sanierungspflicht des Verkäufers geht.

Hier sind jedoch je nach Sachlage noch folgende Varianten zu unterscheiden:

- **Bauunabhängige Sanierungspflicht des Verkäufers** liegt vor, wenn der Boden so verunreinigt ist, dass er zwingend oder nach Ausübung pflichtgemäßen Ermessens der Ordnungsbehörde saniert werden muss. Das gilt auch dann, wenn anlässlich von Bodenproben für den Straßenbau ein Sanierungsbedarf entdeckt wird. In diesen Fällen trifft die Sanierungspflicht den Eigentümer als sog. Zustandsstörer oder Verhaltensstörer. Wenn in einem solchen Fall die Auslegung des Kaufvertrages ergibt, dass die Kosten von der Bundesstraßenverwaltung getragen werden sollen, erhöht sich die Gegenleistung steuerpflichtig um die Sanierungskosten. Die Bundesstraßenverwaltung muss jedoch aufpassen, dass sie n[illegible] durch bloße Inbesitznahme nach § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz für die Sanierungskosten aufkommen muss; detaillierte Ratschläge wurden in der 37. Arbeitstagung[7] gegeben.

- **Baubedingte Entsorgungskosten** von Abfall liegen in allen Fällen vor, in denen die Ordnungsbehörde wegen zu geringer Belastung keinen Anlass für eine Sanierung sieht, solange der Boden nicht geöffnet wird. Erst wenn der Bagger den verunreinigten Boden auf die Schaufel nimmt, entsteht Abfall für besondere Entsorgung – dann ist aber klar die Straßenbauverwaltung der Veranlasser der Abfallentstehung und zur Beseitigung verpflichtet[8]. Wenn diese Verpflichtung aber *originär* beim Erwerber entsteht, kann er sie nicht vom Veräußerer übernommen haben, und ohne Übernahme einer solchen Pflicht des Veräußerers gibt es auch keine sonstige Gegenleistung, die die Grunderwerbsteuer erhöht.

- **Was gilt für baubedingte Sanierungskosten?** Damit meine ich Sanierungskosten, die entstehen, weil der Boden durch den Bau geöffnet wurde und durch den nun möglich gewordenen Angriff des Regenwassers die Gefahr einer Auswaschung von Schadstoffen ins Grundwasser zu besorgen ist. Hier geht es also nicht um den Bodenaushub, sondern um Boden, der an sich im Grundstück bleiben soll. Da bisher kein Anlass für eine Sanierung oder Sicherung bestand, ist der Urheber der jetzt ent-

---

4 Verfügung der OFD Stuttgart 31.1.2000 S 4622-A-15-S/36

5 Erlass Finanzministerium BW 6.8.1993 S 4550/30, geändert 21.8.1996; Erlass FM NRW 8.7.1993 S 452-VA 2

6 z. B. Erlass Finanzmin. BW 6.8.1993 AZ S 4550/30, geändert 21.8.1996, GrESt-Kartei §§ 8-10 Karte 19;
FMin. NRW 8.7.1993 DStR 1993, 1223;

7 Berlin, 2000, TOP 2 Altlasten aus der Sicht des Grunderwerbs im Hinblick auf das neue Bodenschutzgesetz

8 So auch die 28. Arbeitstagung 1991 in Kassel TOP 1.6, Seite 6

. . .

standenen Gefahr infolge der Bodenöffnung sanierungspflichtig. Damit trägt die Bundesstraßenverwaltung zwar die Kosten der Sanierung, zahlt aber darauf nicht noch Grunderwerbsteuer. Das ergibt sich daraus, dass diese Aufwendungen nicht mit dem Zweck eines Entgelts getätigt wurden, um vom Veräußerer das Grundstück zu erlangen, sondern unabhängig vom eigentlichen Erwerb erst danach im Rahmen der Baumaßnahme ausgelöst wurde.[9]

c) Sonderfall: Aufwand vor Kaufvertrag kostet Grunderwerbsteuer

Dem Ausgangsfall lag die Sonderkonstellation zugrunde, dass der Kaufvertrag erst nach dem Baubeginn mit seinen hohen Entsorgungskosten geschlossen wurde. An sich ein klarer Fall baubedingter Entsorgungskosten ohne Erhöhung der Grunderwerbsteuer.

Indes, der Berichterstatter des Finanzgerichts Baden-Württemberg hatte einen anderen Ansatz: Zwar sei die Rechtauffassung des Finanzamtes nicht tragfähig für den vorliegenden Fall, denn es komme auf die Verhältnisse bei Kaufvertragsschluss und nicht bei Inbesitznahme an.

Das nütze der Bundesstraßenverwaltung jedoch nichts aufgrund der Besonderheit des Erwerbs des Grundstückes „im Zustand des Saniertseins“. Hier sei die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes[10] zu den sog. Bauherrenmodellen über den Kauf eines Grundstückes „in einem künftigen Zustand“ anzuwenden. Mit diesem juristischen Kunstgriff bezieht der BFH bei einem Kaufvertrag über z. B. 100.000 € Grundstückswert und einer gleichzeitigen Bauvereinbarung über 300.000 € auch diese Baukosten als Teil eines Gesamtgeschäftes über ein „Grundstück im zukünftigen Zustand des Bebautseins“ in die Gegenleistung ein.

Demgegenüber könne die Argumentation der Bundesstraßenverwaltung, sie habe lediglich im eigenen Interesse eine sogenannte „eigennützige Erwerberleistung“ erbracht, die nicht auf die Gegenleistung anzurechnen ist, nicht durchdringen. Dem ist zuzustimmen, weil die Frage nach dem Gegenstand des Erwerbs - mit oder ohne Sanierung - vorrangig vor der Frage ist, ob der Erwerber eigennützig gehandelt hat.[11]

Wie das Finanzgericht weiter darlegte, sei es zweifelhaft und grunderwerbsteuerechtlich irrelevant, ob das Ermessen der Umweltschutzbehörde bei der Auswahl des Störers dahin eingeschränkt sei, vorrangig auf die Bundesstraßenverwaltung als Veranlasserin des Sanierungsbedarfes zuzugreifen und es nicht zu einer Heranziehung des Veräußerers komme. Hier überwiege, dass die Bundesstraßenverwaltung letztlich die Sanierungspflicht gegenüber dem Veräußerer übernommen habe und ihn damit von einer latenten Schuld befreite, die durch den Baggerzugriff konkretisiert wurde. Dies ergebe sich auch daraus, dass die Bundesstraßenverwaltung das Risiko der Höhe der Altlasten übernommen habe, ohne einen internen Regressanspruch gegenüber dem Veräußerer zu haben. Dass sich die Bundesstraßenverwaltung nach den Marktgepflogenheiten gerichtet habe, sei ein Motiv, nicht aber erheblich.

Die obige Fallgruppenbildung mit der Weichenstellung „Sanierungspflicht des Veräußerers“ oder „Abfallbeseitigungspflicht des Erwerbers“ wurde seinerzeit nicht

---

[9] in Anlehnung an die Argumentation des BFH im Urteil vom 17.10.1990, II R 58/88 zur Übernahme von Anwaltskosten, dargelegt in der 27. Arbeitstagung 1990 Bad Dürkheim, TOP 7.1, Seite 36f.

[10] RFH 1.4.1924, RFHE 13, 93; BFH 15.2.1978, BFHE 124, 248 = BStBl. II 78, 293; BFH 23.11.1994, BFHE 176, 450 = BStBl. II 95, 331; vgl. Boruttau, GrEStG, Rundnummern 136 ff. zu § 9 m. w. N.

[11] Boruttau § 9 RNr. 49

ausdiskutiert. Das Finanzgericht mag hier auch terminologisch unscharf von Sanierung statt von Aushubentsorgung gesprochen haben.

Es spricht aber vieles dafür, dass auch die Betrachtungsweise, die Bundesstraßenverwaltung habe lediglich „baubedingten Entsorgungsaufwand“ bezahlt, nichts ändert. Denn anknüpfend an die Frage der Rechtsprechung[12], was Gegenstand des Kaufvertrages war, müsste man in der Tat vom Kauf eines Grundstücks „im Zustand baubedingter Entsorgung“ sprechen: Der Kaufvertrag bezog sich nun einmal auf ein Grundstück, das zu diesem Zeitpunkt über die Entsorgung des verunreinigten Aushubs bereits wieder an Wert gewonnen hatte.

Im Streitfall versuchte die Bundesstraßenverwaltung ihr Glück auf dem sog. „zweiten Rechtsweg“ innerhalb der Landesverwaltung. Das führte mit Unterstützung des Umwelt- und Verkehrsministeriums zwar nicht zu einem Einlenken des Finanzministeriums in der Sache, jedoch wurden OFD und Finanzamt dazu angehalten, künftig wieder Streitigkeiten zunächst innerhalb der Landesverwaltung beizulegen und vorläufig von förmlichen Entscheidungen mit faktischem Prozessierungszwang abzusehen. Im Streitfall nahm die Bundesstraßenverwaltung im Benehmen mit dem Ministerium die Klage zurück.

4) Streitschlichtung zwischen Straßenbauverwaltung und Finanzverwaltung

a) Kein unzulässiger Insichprozess

Rechtlich sind Prozesse möglich und zwar sowohl zwischen Bundesstraßenverwaltung und Landesfinanzverwaltung als auch zwischen der Landesstraßenbauverwaltung und der Landesfinanzverwaltung. Der BFH hat entschieden[13], dass der von einem Steuerverwaltungsakt (GrESt-Bescheid) betroffene Fiskus (Straßenbauverwaltung) den Finanzrechtsweg beschreiten kann; ein unzulässiger „Insichprozess“ wird nicht angenommen.

b) Einspruchsfristen wahren und auf Erlasse verweisen

Durch abgestimmte Erlasse der für Verkehr und Steuern zuständigen Ministerien[14] ist geregelt, dass sowohl finanzgerichtliche Verfahren als auch vorgeschaltete Einspruchsverfahren zu vermeiden und Streitigkeiten „verwaltungsintern“ beizulegen sind. Die durch das Regierungspräsidium vertretene Straßenbauverwaltung des Bundes oder des Landes soll dazu seine Einwendungen gegen einen Steuerbescheid während der Einspruchsfrist vorbringen.

Es wird empfohlen, dies vorsorglich als „Einspruch“ zu überschreiben und auf die Ministeriumserlasse zu verweisen, auch wenn die Ministerien den förmlichen Einspruch nicht gerne sehen. Denn im Ausgangsfall hatten Finanzamt und Oberfinanzdirektion sich nicht an das ihnen vorgegebene weitere Verfahren gehalten und eine förmliche Einspruchsentscheidung des Finanzamts erlassen, anstatt die Entscheidung auszusetzen und mit der Bundesstraßenverwaltung zu verhandeln. In einem solchen Fall liegt man mit dem förmlichen Einspruch auf der sicheren Seite. Kommt keine

---

[12] vgl. Boruttau, GrEStG, Rundnummern 136 ff. zu § 9 m. w. N.

[13] Vorbescheid vom 9.10.1985 II R 204/83 – NVwZ 1986, 512

[14] z. B. Innenministerium BW 31.12.1985, X 2/1361/6; Finanzministerium BW 15.1.1986, S 4521 A-16/83

Einigung zustande, sollen die vorgesetzten Ministerien mit der Frage beschäftigt werden. Einigen sich die Ministerien nicht, muss[15] das Finanzgericht entscheiden.

c) Aussetzung der Vollziehung beantragen und Säumniszinsen vermeiden

Ein Einspruch hebt im Steuerrecht die Fälligkeit nicht auf und verhindert deshalb nicht das automatische Anfallen von monatlich 1 % Säumniszuschlag. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden Säumniszuschläge auch von Gebietskörperschaften verlangt, hier also vom Land (FinA) vom Land (RP-Straßenbauverwaltung). Das lässt sich nur mindern durch gleichzeitigen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung (AdV) nach § 361 Abs. 2 AO, der im Ausgangsfall sofort gestellt und postwendend mangels Erfolgsaussicht abgelehnt wurde. Wäre der Antrag auf AdV positiv beschieden worden, hätten sich die Zinsen um 50 % auf 0,5 % monatlich reduziert.

d) Empfehlung bei Altlastgrundstücken

Aushubentsorgung und Wertminderung sind teurer als Grunderwerbsteuer. Voraussetzung für einen frühen Kaufvertragsschluss ist die vorherige Ausschöpfung von Erkenntnis- und Verhandlungsmöglichkeiten zur Risikobeschränkung und Vereinbarung einer sachgerechten Altlastenklausel mit - falls durchsetzbar - Haftung oder wenigstens Wertminderung. Hierzu wird verwiesen auf die Beiträge früherer Arbeitstagungen.

Unter dieser Voraussetzung sollte zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer der Kaufvertrag über Grundstücke, in denen teure Altlasten vermutet werden, vor dem Aushub geschlossen werden. Allerdings kann es immer wieder Konstellationen geben, in denen das nicht gelingt oder nicht sachgerecht ist. So übrigens entspricht es bewährter Praxis im Grunderwerb, bei zeitlich oder finanziell knappen Verhältnissen zunächst die Verträge mit Privaten abzuschließen, deren Zustimmung nicht so verlässlich ist wie die von Kommunen, die an der Baumaßnahme interessiert sind.

5) Weitere straßenbaurelevante Aspekte der „Gegenleistung“

a) Nicht zur „Gegenleistung“ zählen und steuerfrei bleiben damit

I. die Entschädigung von Restflächen im Rahmen eines Verkaufes zur Abwendung der Enteignung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 Satz 2 GrEStG), wenn der Grunderwerbsplan als Anlage zum Kaufvertrag die drohende Enteignung plausibel macht[16];

II. Anschnittschäden, Durchschneideentschädigung und Umwegeentschädigung, denn auch diese sind[17] Teil der in § 9 Abs. 1 Nr. 7 Satz 2 GrEStG erwähnten Wertminderung der nicht enteigneten Fläche;

---

[15] Schreiben des Finanzministeriums BW 27.3.2002 3 –S 4521/22
[16] BFH 26.6.1989 AZ III R 102/186 - so schon vorher die 27. AT
[17] Nähere Voraussetzungen siehe 22. AT TOP 26.3

III. die Erstattung von Anwaltskosten[18], wenn der Vertrag zur Abwendung der Enteignung unter anwaltlicher Beratung zustande kommt und die Entschädigung nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts bemessen wird. Denn die Einschaltung eines Anwalts ist zur Herstellung der „Waffengleichheit“ in nicht ganz einfachen Fällen aus rechtsstaatlichen Gründen erforderlich. Die Kostenübernahme beruht auf den neueren Enteignungsgesetzen[19], die die Anwaltskosten den Verfahrenskosten zurechnen und steht damit außerhalb der materiellen Entschädigung. Hingegen vermeiden normale Grundstückskäufe für Tauschzwecke keine Enteignung und bedürfen deshalb keines Anwalts;

IV. Entschädigung für vorzeitige Besitzeinweisung;[20]

V. Vermessungskosten, weil sie nicht den Erwerb abgelten;[21]

b) Zur steuerpflichtigen Gegenleistung zählen andererseits

I. Zusagen über mietfreies oder verbilligtes Wohnen;[22]

II. Übernahme der Kosten für das Rückversetzen einer Mauer;[23]

III. Umzugskostenerstattungen und Entschädigungen für die Umstellung eines Betriebes als Teil einer einheitlichen Entschädigung aus dem Grundstückszugriff[24]. Durch geschickten Vertragsaufbau mit einer gesonderten Gruppierung weiterer Zusagen, die außerhalb des Erwerbs stehen sollen, lässt sich überflüssige Steuer vermeiden.

6) Fazit: Altlastenrisiken zu begrenzen[25] ist wichtiger als Grunderwerbsteuer sparen. Zuerst also die Risiken eingrenzen, dann den Kaufvertrag schließen und erst danach mit den Bauarbeiten beginnen.

---

[18] vgl. 27. AT, 7.1; 23. AT TOP 23 in Ergänzung der Nrn. 27 - 31 der 20. AT und Nrn. 26 - 28 der 22. AT

[19] vgl. z. B. § 121 Abs. 2 BauGB; § 40 Abs. 1 LEntG BW, § 47 LEntG Rh.-Pfalz, Art. 43 BayEntG

[20] 20. AT Nr. 31

[21] 20. AT Nr. 30; vgl. auch BFH Vorbescheid 5.2.1975 II R 80/73

[22] 22. AT Nr. 27

[23] Nr. 28 der 22. AT

[24] 20. AT Nr. 28.2

[25] zu Altlasten siehe TOP 1 der 38. AT, TOP 2 der 37. AT und TOP 1 der 28. AT

5. Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG)

(Gabriele Gebhardt, Gera)

1. Einleitung

Wie Sie sich erinnern werden, ist das Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz im Rahmen der Rechtsanpassung und Rechtsbereinigung das letzte Teilstück zum Immobilienrecht der neuen Länder. Sein Kernstück ist das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz, mit dem uns im Jahr 11 der Einheit ein Instrument zur endgültigen, rechtlich gesicherten Abwicklung der Fälle rückständigen Grunderwerbes aus der Zeit seit dem 9. Mai 1945 im Gebiet der neuen Länder an die Hand gegeben wurde.

Anlässlich der 39. Arbeitstagung im vergangenen Jahr in Trier hatte ich erste bekannt gewordene Probleme im Zusammenhang mit dem am 1. Oktober 2001 für das Gebiet der neuen Bundesländer in Kraft getretenen Verkehrsflächenbereinigungsgesetz dargelegt und Lösungsansätze skizziert.

Der in diesem Zusammenhang in Trier von einzelnen Teilnehmern ausgesprochenen Anregung folgend, fand dann im November 2002 eine Besprechung im BMVBW in Berlin statt. Zu dieser waren die Obersten Straßenbaubehörden der neuen Länder und die DEGES eingeladen. Die Besprechung diente dem Ziel, einen ersten Überblick zu erhalten, wie die betroffenen Länder im Rahmen der Auftragsverwaltung an die Umsetzung des bekanntermaßen bis zum 30. Juni 2007 befristeten Gesetzes herangehen.

Darüber hinaus sollte den Ländervertretern Gelegenheit gegeben werden, rechtliche und tatsächliche Probleme bei der Anwendung des Gesetzes darzulegen.

2. Feststellung des Umfanges der erforderlichen Verkehrsflächenbereinigung

Im Ergebnis der Besprechung war festzustellen, dass mit Ausnahme des Landes Berlin wenig Übersicht besteht und vor allem bisher wenig Vorstellungen vorlagen, wie an eine systematische Erfassung der Flächen des rückständigen Grunderwerbs aus der vom Gesetz umfassten Zeit herangegangen werden kann.

Die Gedanken und Konzepte der Ländervertreter, wie diese Übersicht zeitnah und natürlich auch kostengünstig geschaffen werden kann, gingen in der Beratung in verschiedene Richtungen. Das Spektrum war dabei sehr breit gefächert und reichte von systematischen Bestandsüberprüfungen durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, wie zum Beispiel in Mecklenburg-Vorpommern, über die Studie eines Ingenieurbüros zu einem Amtsbezirk eines Straßenbauamtes in Thüringen bis hin zu einer finanziell und personell begründeten faktisch befristeten Notwehrhaltung des Abwartens, wer sich als Betroffener meldet, in anderen Ländern.

Bei den vorgetragenen Lösungsansätzen handelte es sich durchgängig um Vorstudien bzw. Vorarbeiten zunächst zur Ermittlung von Straßenzügen, bei denen das Vorliegen rückständigen Grunderwerbs mit großer Wahrscheinlichkeit zu vermuten

. . .

ist. Es zeichnete sich ab, dass allein diese Vorarbeiten bereits außerordentlich kostenintensiv sein werden. Der nächste Schritt wäre dann die parzellenscharfe Vermessung der vorausgewählten Straßenzüge. Auf ein heutigen Ansprüchen genügendes vollständig geführtes Straßenkataster dürfte in den neuen Ländern kaum ein Straßenbauamt zurückgreifen können.

Sicher muss hier jedes Land in absehbarer Zukunft sein Konzept finden, in welcher Weise das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz mit Leben zu erfüllen ist. Dabei ist es auch zweifelsfrei, dass die Länder dem Grunderwerb in Vorbereitung neuer Baumaßnahmen gegenüber der Abarbeitung der „Altlasten“ den Vorrang einräumen müssen. Es bleibt also unter dem Strich wenig Zeit.

Die Möglichkeit, Personal aufzustocken, wird kaum einem Land gegeben sein. Hinzu kommt, dass die benötigten Mittel, insbesondere für die notwendigen Vermessungsleistungen, regelmäßig nicht nebenher aus dem laufenden Haushalt aufgebracht werden können, sondern rechtzeitig eingeplant werden müssen. Es bleibt also dabei, jedes der neuen Länder braucht schnell Klarheit über den Umfang der Arbeit, die bis Sommer 2007 zu erledigen ist und vor allem, welche finanziellen Mittel dafür benötigt werden. Allerdings wird man sich nicht darauf zurückziehen können, zu warten, bis diese Klarheit geschaffen ist. Es bedarf also weiterer Gedanken, wie auf andere Weise Fälle rückständigen Grunderwerbs aufgespürt werden können.

2.1 Vorschläge zur gezielten Ermittlung unvermessener Straßenveränderungen

2.1.1 Einige einfache, auch kostengünstige Möglichkeiten, die bisher in unserer länderübergreifenden Diskussion noch keine Rolle gespielt haben, die man sich aber durchaus ergänzend zur generalstabsmäßigen Problemlösung erschließen kann, möchte ich aus meiner eigenen praktischen Erfahrung kurz aufzeigen.

Im Straßenbauamt Ostthüringen versuchen wir gegenwärtig ergänzend zu den im Freistaat Thüringen veranlassten, eingangs kurz dargestellten generellen Untersuchungen, einen zweiten Weg zur Ermittlung von Flächen, die dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz unterfallen könnten, zu erschließen. Wir bedienen uns dabei des Ausschlussverfahrens, indem wir uns folgende Tatsache zu Nutze machen:

Seit 1989, also bereits mit Inkrafttreten der Wirtschafts- und Währungsunion, wurde eine große Zahl von Straßenschlussvermessungen im Anschluss an Straßenbaumaßnahmen durchgeführt. In Thüringen waren dies lt. Angaben des Thüringer Landesvermessungsamtes seit 1989 immerhin mehr als 1.000 Aufträge. Die Vermessungsergebnisse die im Auftrag unseres Amtes erstellt wurden, übertragen wir gegenwärtig auf Straßenkarten unserer einzelnen Landkreise. Die so ermittelten Streckenabschnitte können bei der Recherche nach unbekannten Fällen rückständigen Grunderwerbs aus der Zeit vor 1989 außer Betracht bleiben. Diese Maßnahmen sind in planmäßiger Bearbeitung. Eventuell darin enthaltene Abschnitte, die unter das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz fallen, werden zeitnah bearbeitet.

2.1.2 Soweit in den einzelnen Verwaltungen 1990 mit der Neuorganisation der Straßenbauverwaltung der neuen Bundesländer geordnete Archive übernommen und erhalten wurden, kann man, den Eingangsgedanken weiterverfolgend, Straßenschlussvermessungen mit den dazugehörigen Grunderwerbsakten aus den Jahren vor

. . .

1989/90 systematisch daraufhin sichten, ob sich darin noch offene Grunderwerbsfälle verbergen. Für diese wäre die Erledigung in Angriff zu nehmen. Im Übrigen könnten die vermessenen und bearbeiteten Strecken auf den eingangs erwähnten, landkreisbezogenen Karten gekennzeichnet werden. Hier wären erneute kostenintensive Voruntersuchungen oder gar parzellenscharfe Vermessungsarbeiten überflüssig.

2.1.3 Eine sicher ohnehin von den durchführenden Behörden bereits genutzte Möglichkeit will ich der Vollständigkeit halber nicht unerwähnt lassen. Es lohnt sich immer, die Fälle, in denen sich Betroffene an uns wenden, deren Grundstücke mit Verkehrsflächen überbaut worden sind, nicht von vorn herein als Einzelfall bei der Feststellung der tatsächlichen Grundstücksgrenzen zu betrachten, sondern diese Ermittlung auf benachbarte Grundstücke auszudehnen. Nicht selten verbirgt sich hinter einem oder einigen wenigen Grundstückseigentümern mit derartigen Anliegen eine, aus welchen Gründen auch immer, nicht durchgeführte Straßenschlussvermessung vergangener Zeiten.

2.1.4 Weitere Recherchen betreiben wir in der Weise, dass wir unsere für jeden Landkreis eingesetzten Gebietsingenieure auffordern, uns Streckenabschnitte zu benennen, an denen sich auf Grund unterschiedlicher Indizien vermuten lässt, dass der tatsächliche Straßenverlauf nicht mehr mit der katastermäßigen Lage der Grundstücke übereinstimmt. Hier kann durch Grenzanzeigen eine Vorklärung erfolgen und im Falle veränderter Straßenführung wird je nach haushaltsrechtlicher Möglichkeit eine Vermessung ausgelöst oder zumindest eingeplant.

2.1.5 Hinweise auf das Vorliegen von Fällen rückständigen Grunderwerbs ergeben sich außerdem immer wieder auch im Rahmen der Arbeit der Mitarbeiter unseres Sachgebietes Straßenverwaltung. Auch diesen Hinweisen wird je nach Umfang der erforderlichen Recherchen und Vermessungen zeitnah oder planmäßig in Folgejahren, wenn es sich um kilometerlange Straßenabschnitte handelt, nachgegangen. Völlig unvermessene kilometerlange Straßenabschnitte wurden in unserem Zuständigkeitsbereich allerdings bisher nicht im Bereich der Bundesfernstraßen festgestellt.

Die Einzelfälle, die bisher festgestellt wurden, liegen ausschließlich im Bereich wenig befahrener Landesstraßen und es konnte bisher noch nicht abschließend geklärt werden, ob der Bau dieser Straßen nicht sogar auf die Zeit vor 1945 zurückgeht. Dann würde der konkrete Fall nicht unter das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz zu subsumieren sein. Auch diese Straße könnte dann bei den weiteren Ermittlungen außer Betracht bleiben.

Alle über die vorstehend kurz umrissenen verschiedenen Wege ermittelten Straßenzüge sind jeweils in den erwähnten Straßenkarten der Landkreise zu markieren. Mit jedem so ermittelten und überprüften Straßenabschnitt reduziert sich die Ungewissheit über das Maß des von uns bis 2007 zu bewältigenden rückständigen Grunderwerbs und entsprechend auch der erforderliche Aufwand für kostenintensive Vermessungsaufträge.

Diese Ausführungen sollen als Anregung zu eigenen, weiterführenden Gedanken verstanden werden, die kurze Zeit, die der Gesetzgeber der Straßenbauverwaltung für ein aktives, das Reglungsverfahren bestimmendes Handeln eingeräumt hat, bei allen bekannten Problemen so intensiv wie möglich zu nutzen und vor allem möglichst sofort zu beginnen und nicht auf Wunder zu vertrauen.

. . .

3. Fragen des Vollzugs des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes

Ergänzend zu meinen Ausführungen bei der 39. Arbeitstagung in Trier möchte ich abschließend kurz auf einige im Rahmen der erwähnten Besprechung im Herbst letzten Jahres in Berlin aufgeworfene Fragenstellungen zum Gesetz selbst eingehen.

3.1 Vermessung bei geteilter Baulast

Soweit innerhalb von Ortslagen mit geteilter Baulast sowohl Gehwege als auch Fahrbahnflächen als rückständiger Grunderwerb festgestellt werden, ist der konkrete Einzelfall zu betrachten. In der Regel sollte zwischen den Baulastträgern eine Vereinbarung über die Kostenbeteiligung getroffen werden.

Ausgangspunkt für eine sachgerechte Lösung ist § 12 VerkFlBerG, der die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung dazu gehört zweifelsfrei die Vermessung der betroffenen Grundstücke - dem öffentlichen Nutzer auferlegt. Da man allerdings je nach Umfang nicht unbedingt davon ausgehen kann, dass der zweite, oder in einem Kreuzungsbereich z.B. mit einer Kreisstraße gar der dritte beteiligte Baulastträger gleichzeitig die erforderlichen finanziellen Mittel für seinen Anteil am rückständigen Grunderwerb zur Verfügung hat, bedarf es hier unbedingt der vorherigen Abstimmung. Über den jeweiligen Anteil an den Kosten der notwendigen Vermessung sollte zwischen den Baulastträgern eine Vereinbarung geschlossen werden. Die Vermessung wird regelmäßig der Baulastträger in Auftrag geben, der den größeren Anteil am Grunderwerb hat. Allerdings ist es auch vorstellbar, dass der Beteiligte mit dem geringeren rückständigen Erwerb beginnt. Dann wird dieser für den oder die übrigen Beteiligten die Vermessungskosten vorschießen müssen.

Vorstellbar sind durchaus auch Situationen, bei denen der Grunderwerb des zweiten beteiligten Baulastträgers marginal ist. In diesen Fällen sei die Überlegung gestattet, die Vermessungskosten nicht zu teilen. Alle übrigen Kosten trägt selbstverständlich der jeweilige Baulastträger, der ohnehin allein legitimiert ist, das notarielle Angebot zu unterbreiten.

3.2 Behandlung von überbauten Grundstücken im Eigentum von Gebietskörperschaften bzw. der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG)

Der Anwendungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes erstreckt sich gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 ausschließlich auf Grundstücke privater Eigentümer.

Die Grundstücke der Gebietskörperschaften der früheren DDR befanden sich ausschließlich in Volkseigentum. Als Rechtsträger war die jeweilige Gebietskörperschaft in den Liegenschaftsunterlagen verzeichnet. Auf diese Flächen kann sich kein rückständiger Grunderwerb im Sinne des Gesetzes erstrecken.

. . .

Ähnlich verhält es sich mit den heute im Eigentum der BVVG stehenden Grundstücken. Diese waren vor dem 03.10.1990 Volkseigentum und dienten der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung oder der Binnenfischerei. Rechtsträger war die Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft, der Volkseigene Forstwirtschaftsbetrieb bzw. die Fischereigenossenschaft, welche die Grundstücke bewirtschafteten.

Soweit auf den angesprochenen Flächen heute noch Rückgabeansprüche lasten, über die bisher nicht rechtskräftig entschieden wurde, führt auch das nicht dazu, dass diese Grundstücke unter den Geltungsbereich des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes fallen könnten.

Zum einen befanden die Grundstücke sich im Zeitpunkt der Überbauung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits in Volkseigentum. Zum zweiten ist die Rückgabe von mit öffentlichen Verkehrsanlagen bebauten Grundstücksflächen durch § 5 des Gesetzes zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz - VermG) in der Fassung vom 21. Dezember 1998 (BGBl I S 4026) ausgeschlossen. Danach ist eine Rückübertragung von Flächen immer dann ausgeschlossen, wenn sie dem Gemeingebrauch gewidmet wurden.

In diesen Fällen könnten dem Baulastträger allenfalls Ausgleichszahlungen an den Entschädigungsfonds nach dem Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Entschädigungsgesetz – EntschG) vom 27. September 1994 (BGBl I S. 2624) entstehen. Ein Bezug zum Verkehrsflächenbereinigungsgesetz lässt sich nicht herstellen.

6. Aus der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Enteignungsentschädigung, insbesondere bei Drittrechten

(Dr. Bernhard Kapsa, Karlsruhe)

I. Miet- und Pachtrechte

Der Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst nach allgemeiner Meinung nicht nur das Sacheigentum und beschränkte dingliche Rechte, sondern grundsätzlich jede wohlerworbene vermögenswerte Rechtsstellung, gleichgültig, ob sie auf öffentlichem oder privatem Recht beruht. Dazu zählen auch schuldrechtliche Rechtspositionen. An solchen obligatorischen Rechten, die zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen und deswegen gesondert zu entschädigen sind (z.B. gemäß § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB oder nach § 12 Abs. 3 Nr. 2 EEG NW, als pars pro toto für sonstige Enteignungsgesetze), sind an erster Stelle Miet- und Pachtrechte zu nennen. Als Beispiel aus der Rechtsprechung kann ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 19. Januar 1989 dienen[1], bei dem es um die Enteignung eines Pachtgrundstücks für einen Straßenneubau mit einer vom Pächter errichteten Tankstelle ging, ferner etwa ein Nichtannahmebeschluss vom 20. März 1990[2], der eine Umlegung betraf.

Die Entschädigung des nebenberechtigten Mieters oder Pächters bestimmt sich im Ausgangspunkt nach denselben Grundsätzen, wie sie für den Eigentümer gelten. Der Mieter bzw. Pächter kann demnach zum einen Ausgleich für den erlittenen Rechtsverlust (vgl. § 93 Abs. 2 Nr. 1 und § 95 BauGB) verlangen, zum anderen nach § 93 Abs. 2 Nr. 2 und § 96 BauGB (oder vergleichbaren Vorschriften) Ersatz anderer durch die Enteignung eingetretener Vermögensnachteile. Dennoch ist die Rechtsstellung eines in dieser Weise obligatorisch nur auf Zeit Nutzungsberechtigten erheblich schwächer als die des Grundeigentümers.

1. Rechtsverlust

Den „Substanzverlust“, den der weichende Mieter oder Pächter erleidet, bemisst der Bundesgerichtshof im Grundsatz nach dem Betrag, der den Berechtigten in den Stand versetzt, ein entsprechendes Miet- oder Pachtrecht unter denselben Vorteilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen. Das gilt auch dann, wenn der Berechtigte auf dem Grundstück ein Gewerbe betreibt, in dem o.g. Beispiel also eine Tankstelle. In solchen Fällen könnte man versucht sein, auf den Reinertrag dieses Gewerbes abzustellen oder sonst auf den Wert des Betriebs oder auf die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlte Abstandssumme, wie es auch das Berufungsgericht in dem Tankstellenfall getan hatte. Das hat der Bundesgerichtshof jedoch unter Hinweis, dass das Pachtrecht, nicht das Gewerbe zu entschädigen sei, ausdrücklich abgelehnt[3]. Der Bundesgerichtshof verwendet dafür die Formel, das Nutzungsrecht an dem enteigneten Grundstück diene dem Gewerbebetrieb, repräsentiere ihn aber nicht[4].

---

[1] WM 1989, 1154 = NVwZ-RR 1989, 525
[2] BGHR BauGB § 97 Abs. 3 Nr. 2 Mietrechte 1 = BRS 53 Nr. 170
[3] BGH WM 1989, 1154, 1155 f.; ebenso bereits BGH WM 1967, 297, 299 = NJW 1967, 1085, 1086; WM 1972, 509 f. = NJW 1972, 528, 529
[4] BGH WM 1967, 297, 299

. . .

Maßstab für den Wert des entzogenen Miet- oder Pachtrechts ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofs objektiv der Wert für jedermann. Dabei kommt es nicht einmal darauf an, ob ein gleichartiges Pachtrecht auf dem Markt überhaupt zu erwerben ist. Bewertungskriterien sind vielmehr vor allem: besonders niedriger oder hoher Pachtzins, längere oder kürzere Restvertragszeit, leichtere oder schwierigere Kündbarkeit; hinzu kommen etwa die besondere Eignung des Objekts für bestimmte gewerbliche Betätigungen (z.B. Nähe zur örtlichen Zulassungsstelle für Kraftfahrzeuge)[5] oder sonstige Vertragsbedingungen wie die Überwälzung dispositiver Pflichten des Vermieters oder Verpächters auf den Benutzer. Demgegenüber hat insbesondere außer Betracht zu bleiben, wie lange das Miet- oder Pachtverhältnis tatsächlich gedauert hätte; in dieser Beziehung handelt es sich lediglich um ungeschützte Chancen und Aussichten. Enteignungsrechtlich erheblich ist vielmehr allein, welche Vertragsdauer rechtlich (vertraglich oder gesetzlich) gesichert war. Diesen rein rechtlichen Ansatz verfolgt der Bundesgerichtshof seit längerem[6], in Abkehr von einer früheren Rechtsprechung aus dem Jahre 1958[7], bei der er noch die Wahrscheinlichkeit einer Kündigung nach den besonderen Umständen des Falles berücksichtigt hatte (enge verwandtschaftliche oder persönliche Beziehungen unter den Vertragsparteien, Umfang der Nachfrage nach derartigen Räumen, Angemessenheit des Miet- oder Pachtzinses u.a.m.).

Das hat zwei bemerkenswerte Folgen:

a) Zahlt der Mieter oder Pächter in etwa den marktüblichen Zins, so wird ein eigener Substanzwert des verlorenen Miet- oder Pachtrechts nicht angenommen werden können. Der Betroffene wird bereits durch die ersparte Miete bzw. Pacht „bildhaft“ in die Lage versetzt, sich ein entsprechendes Objekt zu beschaffen, unabhängig davon, ob diese Möglichkeit tatsächlich besteht. Es kommt dann regelmäßig nur ein Ersatz des Zwischenzinses wegen der durch die vorzeitige Räumung verursachten Kosten in Betracht (als sog. Folgekosten; dazu unten 2)[8]. Ist hingegen der Pachtzins höher als marktüblich, so erlangt der Pächter durch den Entzug des Pachtrechts sogar einen Vorteil, indem er von dem überhöhten Nutzungsentgelt befreit wird. Dieser Gewinn ist im Wege des Vorteilsausgleichs auf etwaige sonstige Schäden anzurechnen[9]. Es besteht ein allgemeiner entschädigungsrechtlicher Grundsatz, dass Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen sind (vgl. § 93 Abs. 3 S. 1 BauGB). Auszugleichen sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs im Rahmen des Zumutbaren alle durch den Eingriff adäquat verursachten Vorteile, wenn also das schädigende Ereignis allgemein geeignet war, derartige Vorteile mit sich zu bringen[10]. Ein solcher adäquater Ursachenzusammenhang wird dann, wenn der Wegfall des Pachtrechts als solcher von Vorteil ist, nicht zweifelhaft sein. Nur in

---

5 Krohn, WF 1986, 1, 2 f.

6 BGHZ 83, 1, 3 ff. = NJW 1982, 2181, 2182 = WM 1982, 517, 518 f.; WM 1982, 599, 600; 1989, 1154, 1155; BGHR BauGB § 97 Abs. 3 Nr. 2 Mietrechte 1

7 BGHZ 26, 248, 250 ff.

8 BGH WM 1989, 1154, 1156; NVwZ 1999, 1022 = WM 1999, 2078, 2079 = WF 1999, 182 mit krit. Anm. Bewer

9 Krohn, WF 1986, 1, 3

10 BGH NJW 1998, 2215, 2218; s. auch BGH NVwZ 2000, 1077, 1079

dem Fall, dass der geschuldete Pachtzins niedriger war als die marktübliche Pacht, ist im Ansatz also überhaupt ein Rechtsverlust anzurechnen, weil der Pächter sich nur zu einem marktüblichen Zins ein entsprechendes Grundstück wieder verschaffen können wird. Zu entschädigen ist dann grundsätzlich die (kapitalisierte) Differenz zwischen diesen beiden Sätzen[11].

b) Der Entschädigungsanspruch findet darüber hinaus seine zeitliche Grenze an der rechtlich zulässigen Beendigung des Vertrags, sei es, dass das Vertragsverhältnis von vornherein befristet war, sei es, dass es zu einem näheren oder ferneren Termin kündbar gewesen wäre. Das gilt auch dann, wenn eine Kündigung nur wegen einer über 30 Jahre hinausgehenden Vertragsdauer in Frage kommt (§ 567 BGB a.F. = § 544 BGB n.F.)[12]. Es wird demnach auch derjenige Mieter oder Pächter nicht – oder nur mit einem vergleichsweise geringen Betrag – für den Verlust seines Rechts entschädigt, der angesichts der konkreten Verhältnisse tatsächlich nicht mit einer Beendigung seines Vertrags rechnen musste. Das steht in gewissem Gegensatz zur Berücksichtigung einer nur tatsächlichen Erwartung künftiger Nutzungsmöglichkeiten bei der Bewertung des Grundstückseigentums etwa beim Bauerwartungsland und wird deswegen im Schrifttum auch kritisiert[13]. Dem entgegen meint der Bundesgerichtshof, es dürfe nicht anstelle einer Rechtsposition (d.h. bei Miete und Pacht) allein die tatsächliche Erwartung ihrer künftigen rechtlichen Verfestigung treten[14]. Gleichwohl kann eine solche rein rechtliche Betrachtung auch zu unbeabsichtigten Härten führen, derentwegen der Bundesgerichtshof auf einen Härteausgleich nach den §§ 122a, 122b BBauG (jetzt § 181 BauGB) verwiesen hat[15].

Dass sich bei einer solchen Strenge Härten ergeben können, die nicht ohne weiteres als hinnehmbar erscheinen, macht auch ein neueres Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 14. März 2002 deutlich[16], über das der Bundesgerichtshof demnächst im Revisionsverfahren zu entscheiden hat[17]. Dabei geht es um einen nur mündlich geschlossenen Landpachtvertrag, der nach § 585a BGB wegen der nicht eingehaltenen Schriftform als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und deswegen gesetzlich jeweils zum Schluss des nächsten Pachtjahres (faktisch des übernächsten) gekündigt werden konnte (§ 594a BGB). Die Besonderheit dieses Falles liegt nun darin, dass der Landwirt auf den für einen Straßenausbau enteigneten Flächen Spargel angebaut hatte und Spargel zu den Dauerkulturen gehört, die nicht sofort und gleichmäßig einen Ertrag abwerfen. Vielmehr erbringen Spargelkulturen in den ersten drei bis vier Jahren keine und in den folgenden Jahren nur geringe Erträge und erst nach mindestens zehn Jahren wird die Ausbeute so groß, dass sich die Aufwendungen aus der Anlaufphase amortisieren und ein Gewinn zu erwarten ist. Wenn nun - wie in dem Streitfall - die Inanspruchnahme für den Enteignungszweck in den ersten Jahren erfolgt und man nur objektiv die damals rechtlich gesicherte Position des Pächters in den Blick nimmt, ein Recht des Verpächters zur Beendigung des Vertragsverhältnis-

[11] BGH WM 1989, 1154, 1156; NVwZ 1999, 1022
[12] BGHZ 117, 236 , 237 ff. = WM 1992, 997, 998 f.; BGH DVBl 1993, 430, 433
[13] de Witt/Schirp, AgrarR 1994, 109, 110 f. für Landpachtverträge
[14] BGHZ 83, 1, 6; BGH WM 1982, 599, 600; zustimmend Pasternak in Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 5. Aufl. 2002, Rn. 540
[15] BGHZ 83, 1, 6
[16] 4 U 12/01 (Baul.)
[17] III ZR 114/02

ses auch nicht aus besonderen Gründen ausgeschlossen war (insbesondere wegen § 595 BGB < Fortsetzungsanspruch >), bleiben die gesamten Investitionen des Pächters unentschädigt. Das Oberlandesgericht Celle hat dies nicht hinnehmen wollen und hat – in Kenntnis der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) sowie mit Rücksicht darauf, dass der Pächter von dem Verpächter tatsächlich keine Kündigung zu erwarten hatte, eine Entschädigung auch für die restliche Nutzungsdauer der Anlage gewährt. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Bundesgerichtshof dazu stellen wird.

2. Folgekosten

Auch bei den Folgekosten einer Enteignung ist zu berücksichtigen, dass der Mieter oder Pächter grundsätzlich nur über ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht verfügt. Ihn treffen deshalb die typischen Kosten und Nachteile eines Umzugs oder einer Einstellung oder Verlagerung seines Betriebs in aller Regel nur früher als sonst. Die Entschädigungspflicht wird sich darum, wie bereits erwähnt, vielfach zunächst auf den Zwischenzins wegen der vorzeitigen Räumung beschränken[18]. Darüber hinaus kommen als zu ersetzende weitere Nachteile beispielsweise Ertragseinbußen in besonders umsatzstarken Monaten oder der Wert nicht mehr nutzbarer Betriebseinrichtungen oder sonstiger nicht mitnehmbarer Investitionen in Frage[19]. Das gilt insbesondere dann, wenn der Berechtigte ohne die Enteignungsmaßnahme einen Ersatzanspruch gegen seinen Vermieter oder Verpächter gehabt hätte.
Inwieweit dem Pächter (oder nur dem Grundeigentümer) eine Entschädigung für Erschwernisse in der Bewirtschaftung des Grundstücks infolge einer Durchschneidung zusteht, ist umstritten und in der Rechtsprechung bisher nicht geklärt[20]. Solche Beeinträchtigungen (Umwege usw.) treffen zwar auch den Pächter. Er kann allerdings grundsätzlich deswegen den Pachtzins mindern (§§ 536, 581 Abs. 2 BGB), möglicherweise auch vom Eigentümer einen Anteil der an diesen zu zahlenden Entschädigung verlangen. Infolgedessen spricht manches dafür, dass er jedenfalls typischerweise keinen darüber hinausgehenden Schaden hat.

II. Kiesgrundstücke

Dieser zweite Gliederungspunkt ist kein echter Gegensatz zu den soeben behandelten Miet- und Pachtrechten. Denn auch abbauwürdige Sand- und Kiesvorkommen können verpachtet werden und sind es in der Rechtswirklichkeit in zahlreichen Fällen. Die Rechtslage bei Kiesgrundstücken weist dennoch eine Reihe von Besonderheiten auf, die eine getrennte Betrachtung rechtfertigen.

[18] BGHZ 83, 1, 6
[18] BGH WM 1972, 509, 510; s. auch BGH NVwZ 1999, 1022
[19] Vgl. BGH WM 1989, 1154, 1156
[20] Nur Grundstückseigentümer: Pasternak in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 562; abl. Bewer, WF 2000, 148, 153; zweifelnd auch Streck, WF 2001, 85, 88

1. bergrechtliche Qualifizierung des Bodenschatzes

Vorab ist für die rechtliche Qualifikation des Bodenschatzes eine bergrechtliche Abgrenzung erforderlich.

a) In den alten Bundesländern gilt seit dem 1. Januar 1982 das Bundesberggesetz. Das Bundesberggesetz unterscheidet zwischen grundeigenen und bergfreien Bodenschätzen (§ 3 Abs. 2 bis 4). Grundeigene Bodenschätze stehen zwar nach § 3 Abs. 2 S. 1 BBergG im Eigentum des Grundstückseigentümers, sie unterliegen beim Aufsuchen und Gewinnen aber den Bestimmungen des Bundesberggesetzes. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück hingegen nicht (§ 3 Abs. 2 S. 2 BBergG), es besteht stattdessen ein Aneignungsrecht des Abbauberechtigten (§§ 7 Abs. 1 Nr. 2, 8 Abs. 1 Nr. 2, 9 Abs. 1 BBergG). Kies gehört nach § 3 Abs. 3 und 4 BBergG weder zu den grundeigenen noch zu den bergfreien Bodenschätzen, weil er auch nicht untertägig gewonnen wird. Er wird von diesem Gesetz überhaupt nicht berührt und fällt deswegen in eine dritte Kategorie, die sog. Grundeigentümerbodenschätze[21], für die privatrechtlich lediglich das BGB gilt. In den alten Bundesländern ist Kies darum lediglich ein normaler Bodenbestandteil, auf den sich nach § 905 BGB das Eigentum am Grundstück erstreckt.

b) Anders verhält es sich in den neuen Bundesländern. Hier hat der Einigungsvertrag zunächst die Regelungen des DDR-Rechts über die Abgrenzung zwischen bergfreien und sonstigen Bodenschätzen aufrechterhalten. Nach Maßgabe der Anlage I Kap. V Sachgeb. D Abschn. III Nr. 1 Buchst. a galten im Beitrittsgebiet ursprünglich alle mineralischen Rohstoffe im Sinne des § 3 DDR-BergG als bergfreie Bodenschätze im Sinne des § 3 Abs. 3 BBergG. Abweichend vom Bundesberggesetz waren demnach in den neuen Bundesländern alle als Betonzuschlagstoffe nutzbaren Kiesvorkommen dem Grundeigentum entzogen. Diese Sonderregelung wurde allerdings durch das Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse bei Bodenschätzen vom 15. April 1996[22] mit Wirkung vom 23. April 1996 wieder aufgehoben. Nunmehr gilt auch im Beitrittsgebiet unmittelbar § 3 BBergG. Bestehen blieben jedoch die bereits verliehenen Bergbauberechtigungen sowie die fristgemäß angemeldeten Gewinnungs- und Speicherrechte. Unter diesen Voraussetzungen sind Lagerstätten mit hochwertigen Kiesen deshalb in den neuen Bundesländern nach wie vor als bergfrei zu behandeln.

c) Dementsprechend ist nunmehr bergrechtlich zu differenzieren: Auf der einen Seite stehen die alten Bundesländer sowie die neuen Bundesländer, soweit es um die Zeit nach dem 22. April 1996 geht und nicht eine alte Abbauberechtigung aufrechterhalten worden ist; in diesem Fall ist der Kies ein Grundeigentümerbodenschatz und Teil des Grundstücks. Auf der anderen Seite stehen die neuen Bundesländer, sofern entweder der Stichtag vor dem 23. April 1996 liegt oder ein altes Abbaurecht fortbesteht; unter diesen Voraussetzungen handelt es sich um einen bergfreien Bodenschatz, so dass bei einer Enteignung neben dem Grundeigentümer der Abbauberechtigte als weiterer Rechtsinhaber steht.

[21] Boldt/Weller, BBergG, 1984, § 3 Rn. 38
[22] BGBl I S. 602

2. Grundeigentümerbodenschatz

a) Handelt es sich um einen Grundeigentümerbodenschatz ohne zusätzliche Verpachtung, also nur in der Hand des Grundstückseigentümers, so ist die Rechtslage unter Enteignungsgesichtspunkten verhältnismäßig einfach: Der Eigentümer erhält Entschädigung nicht nur für den Grund und Boden einschließlich etwa vorhandenen Aufwuchses (bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken); zu entschädigen ist außerdem – als Teil der Grundstückssubstanz - der Wert eines nach Lage, Güte und Menge abbauwürdigen Kiesvorrats, soweit dessen Ausbeutung rechtlich zulässig war oder in absehbarer Zeit zulässig werden konnte[23]. Insbesondere Gesichtspunkte des Natur- und Landschaftsschutzes oder der Sicherung des Grundwassers können allerdings einer Auskiesung entgegenstehen (was dann jedoch wiederum - bei Unzumutbarkeit - möglicherweise Ausgleichsansprüche im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentums auslöst[24]). In diesem Zusammenhang hat sich der Bundesgerichtshof beispielsweise mit der Frage befasst, ob eine nachträglich erlassene Wasserschutzverordnung sich ohne weiteres gegen eine früher erteilte Abbauerlaubnis durchsetzt[25]. Das soll hier aber nicht vertieft werden.

Der Wert eines abbauwürdigen Kiesvorkommens wird nach den üblichen Methoden berechnet, regelmäßig also auf der Grundlage des Vergleichswerts oder des Ertragswerts. Steht ein zum Vergleich geeignetes Grundstück nicht zur Verfügung, so können der Wert des bloßen Grundstücks und der des Kiesvorkommens (in der Regel mit dessen Reinertrag) auch gesondert ermittelt werden[26].

Besonderheiten ergeben sich, wenn das Grundstück durch die Trasse einer Straße oder Eisenbahn durchschnitten wird. Solche Schwierigkeiten finden sich etwa auch beim Jagdrecht, auf das ich anschließend noch näher eingehen werde. Beim Kiesgrundstück können über die reine Trassenfläche hinaus zusätzliche Abbaubeschränkungen im Bereich der Böschungen bestehen, die damit den Wert des verbliebenen Restbesitzes mindern. Das folgt aus der Regel, dass der Eigentümer bei Abgrabungen nach § 909 BGB einen Sicherheitsabstand zur Grenze des Nachbargrundstücks einhalten muss.

In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall, in dem eine Straße lediglich verbreitert worden war und sich dadurch die Grenzen des Sicherheitsabstands nur verschoben hatten, hat der Bundesgerichtshof allerdings einen solchen (nochmaligen) Böschungsverlust und damit einen entschädigungspflichtigen Eingriff verneint[27]. Anders kann es dann liegen, wenn der Eigentümer vor der straßenrechtlichen Planfeststellung aus besonderen Gründen (z.B. auf Grund des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses oder allgemeiner Übung innerhalb eines Grubenfeldes) berechtigt war, das Gelände ohne Einhaltung eines Sicherheitsabstands auszubeu-

---

[23] Vgl. BGHZ 87, 66, 76 = NJW 1983, 1657, 1659; BGHZ 98, 341, 347, 349; BGH WM 1979, 314, 315; 1982, 988 f. = NVwZ 1982, 644; WM 1988, 1651, 1652 = AgrarR 1989, 106, 107; NVwZ 1999, 1022

[24] Dazu BGHZ 121, 328, 331 ff.; 123, 242 , 244 ff.; 126, 379, 381 ff.; 133, 271, 272 ff.; BGH DVBl 1996, 671, 672 = NVwZ 1996, 930; Rinne, WF 1995, 113 ff.; ders., WF 1997, 1 ff.

[25] BGHZ 143, 362 = NVwZ 2000, 1206

[26] BGH WM 1979, 314, 315; 1982, 988, 989; s. ferner BGH NVwZ 1999, 1022

[27] WM 1992, 2032, 2033 = NVwZ-RR 1993, 1, 2 = BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Rechtsposition 5

ten[28]. Dementsprechend hat der Bundesgerichtshof in einer anderen Entscheidung die Revision gegen ein Berufungsurteil auch nicht angenommen[29], in dem das Oberlandesgericht eine Entschädigungspflicht für einen Böschungsverlust bejaht hatte. Im Gegensatz zu der ersten Fallgestaltung ging es dabei um eine neu geplante Bahntrasse, bei der der Grundeigentümer also über die abgegebenen Trassenfläche hinaus noch beiderseits der Trasse zwei Böschungsstreifen stehen lassen musste und das Kieslager dort ebenfalls nicht ausbeuten durfte. Diese Nichtannahme-Entscheidung ist nicht begründet worden; mit ihr hat der Bundesgerichtshof aber nach dem damaligen Revisionsrecht (in der Auslegung des Bundesverfassungsgerichts) das Urteil des Berufungsgerichts jedenfalls im Ergebnis gebilligt.

b) Ist hingegen das zum Kiesabbau geeignete Grundstück verpachtet, so kann - neben dem Eigentümer - auch der Pächter (für den Verlust seines Pachtrechts) Entschädigung verlangen. Der Pächter ist allerdings wie sonst auf den Betrag verwiesen, den er im Verkehr für den Erwerb eines gleichartigen Pachtrechts aufwenden müsste[30]. Insbesondere hat er nach den allgemeinen Grundsätzen über die Entschädigung eines Pachtrechts keinen Anspruch auf den Sachwert, der den abbaufähigen Kies- und Sandvorkommen zukommt[31]. Eingriffsobjekt ist auch bei einer Pacht zu Zwecken des Kiesabbaus ausschließlich die rechtlich gesicherte Möglichkeit zur Ausbeutung des Grundstücks, nicht der Wert der dabei zu gewinnenden Bodenschätze. Allerdings hat es der Bundesgerichtshof offengelassen, wie zu entscheiden wäre, wenn vergleichbare Kiesgrundstücke überhaupt nicht mehr zu bekommen wären[32]. Da es für die Bewertung von Miet- und Pachtrechten indes grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob gleichwertige Objekte tatsächlich verfügbar sind[33], wird man für Kiesvorkommen kaum anders entscheiden können. Allenfalls könnte daran gedacht werden, eine weitergehende Entschädigung aus dem Gesichtspunkt eines Eingriffs in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb zu gewähren.

3. <u>bergfreier Bodenschatz</u>

a) Steht in den neuen Bundesländern - nach altem Recht in dem oben beschriebenen Umfang - das Kiesvorkommen noch als bergfreier Bodenschatz dem Unternehmer zu, dem das Abbaurecht verliehen worden war, so sind bei einer Inanspruchnahme des Grundstücks im Wege der Enteignung grundsätzlich sowohl der Grundeigentümer - für den Grund und Boden - als auch der Abbauberechtigte, insbes. also ein Bergwerkseigentümer - für den Verlust des Abbaurechts -, gegebenenfalls auch ein Pächter - für den Verlust seines Pachtrechts -, zu entschädigen. Auch das Bergwerkseigentum ist eine schutzwürdige Rechtsposition im Sinne des Art. 14 GG[34].

Der Bundesgerichtshof hat sich kürzlich mit der Frage befassen müssen, ob sich das Kiesvorkommen unter diesen Umständen werterhöhend auf das Grundeigentum auswirken kann, obwohl dem Eigentümer dann die Ausbeutung des Bodenschatzes

---

[28] BGH BGHR GG Art. 14 Abs. 3 Rechtsposition 1 (Basaltvorkommen)
[29] Beschluss vom 30. März 2000 – III ZR 206/99, nicht veröffentlicht
[30] BGH NVwZ 1996, 930, 933 = WM 1996, 1233, 1238 für ein vergleichbares Recht zum Bimsabbau; BGH NVwZ 1999, 1022
[31] BGH NVwZ 1999, 1022
[32] BGH NVwZ 1999, 1022
[33] oben I 1
[34] BGHZ 59, 332, 337 = NJW 1973, 49; BVerwGE 106, 290, 292

versagt ist. Tatsächlich wurden nämlich (wie es sich heute verhält, ist mir nicht bekannt) in den neuen Bundesländern bei einem freihändigen Erwerb für Grundstücke über bergfreien Kiesvorkommen weit höhere Preise gezahlt als für sonstige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. In dem entschiedenen Fall ging es zwar um eine Enteignung zugunsten des Bergwerkseigentümers (Grundabtretung gemäß §§ 77 ff. BBergG). Die Frage kann sich jedoch in anderen Enteignungsfällen in gleicher Weise stellen, sofern nicht Sonderregelungen eingreifen, was insbesondere bei öffentlichen Verkehrswegen möglich ist (§ 124 BBergG)[35]. Darauf werde ich noch zurückkommen.

In dem genannten Verfahren hat der Bundesgerichtshof sich mit Beschluss vom 19. Dezember 2002[36] gegen die Anerkennung eines relevanten Teilmarkts für Grundstücke über bergfreien Kiesvorkommen ausgesprochen. Er befindet sich damit in Übereinstimmung mit einem gewichtigen Teil der Fachliteratur[37], während ein anderer Teil der Rechtsprechung und des Schrifttums eine solche Werterhöhung bejaht hat[38]. Demgegenüber hat sich der Bundesgerichtshof darauf gestützt, dass eine Mitberücksichtigung des Kiesabbaurechts in die Ermittlung von Grundstücksqualität und Grundstückswert ein Element einbeziehen würde, das außerhalb der geschützten Rechtsposition liege. Es dränge sich deswegen auf, dass ein erhöhter Kaufpreis für Kiesgrundstücke mit bestehender Bergbauberechtigung nur wegen des Interesses des jeweils Berechtigten (regelmäßig des Enteignungsbegünstigten) an einem schnellen und reibungslosen Erwerb gezahlt worden sei. Solche ungewöhnlichen und persönlichen besonderen Umstände seien jedoch nach § 6 WertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht zu berücksichtigen. Die Richtigkeit dieses Ergebnisses lässt sich ferner an Hand einer Plausibilitätsüberlegung belegen. Ein ganz entsprechendes Problem tritt etwa bei der Enteignung von Grundstücken mit abbauwürdiger Braunkohle auf. Braunkohle ist nach dem Bundesberggesetz (§ 3 Abs. 3) in ganz Deutschland ein bergfreier Bodenschatz. Nach Aust[39] ist im rheinischen Braunkohlenrevier aber noch nie ein höherer Preis für ein Grundstück nur deswegen bezahlt worden, weil sich unter seiner Oberfläche Braunkohlenlager befinden.

b) Ich habe bereits erwähnt, dass bei einer rechtlichen Qualifizierung eines Kiesvorkommens als bergfreier Bodenschatz an Stelle des Grundeigentümers der Bergwerkseigentümer oder sonst Abbauberechtigte regelmäßig für die ihm entgangenen Gewinnungsmöglichkeiten zu entschädigen ist. Das kann daneben auch aus einem Eingriff in dessen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb folgen.

Abweichungen wegen einer dem Bergbau ungünstigeren gesetzlichen Regelung finden sich allerdings bei öffentlichen Verkehrsanlagen. Nach § 124 Abs. 1 BBergG sind die Errichtung, Erweiterung, wesentliche Veränderung und der Betrieb von öffentlichen Verkehrsanlagen und von Gewinnungsbetrieben in gegenseitiger Rücksichtnahme so zu planen und durchzuführen, dass die Gewinnung von Bodenschätzen durch Verkehrsanlagen und umgekehrt die öffentlichen Verkehrsanlagen durch die Gewinnung von Bodenschätzen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Soweit allerdings der gleichzeitige Betrieb beider Einrichtungen ohne eine wesentliche Be-

---

[35] Vgl. etwa Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 496

[36] III ZR 41/02 = NJW-RR 2003, 374

[37] Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 497 ff., 705 f.; Gutbrod/Töpfer, Praxis des Bergrechts, 1996, Rn. 207 f.

[38] LG Potsdam GuG aktuell 1997, 38 f.; Kleiber in Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, § 194 BauGB Rn. 33 ff., § 4 WertV Rn. 342 ff.

[39] in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 499

einträchtigung der öffentlichen Verkehrsanlage ausgeschlossen ist, gehen die Errichtung, Erweiterung, wesentliche Änderung und der Betrieb dieser Anlage vor, es sei denn, dass das öffentliche Interesse an der Gewinnung der Bodenschätze überwiegt (§ 124 Abs. 3 BBergG).

Hieraus hat der Bundesgerichtshof – noch zu der ähnlichen Vorgängerregelung in den §§ 153, 154 PrABG – geschlossen, dass dem Bergwerkseigentümer keine Enteignungsentschädigung zusteht, wenn er wegen des Baus einer öffentlichen Straße über das **Bergwerksfeld** von seinem Abbaurecht keinen Gebrauch mehr machen kann[40]. Es ging seinerzeit um die Gewinnung von Tonerde, die zwar damals wie heute gleich dem Kies ein Grundeigentümerbodenschatz war und ist, für die aber ein altes bergrechtliches Abbaurecht bestand. Der Bundesgerichtshof hat in dieser Entscheidung zunächst festgestellt, dass ein Schadensersatz- oder Entschädigungsanspruch nicht aus dem Bergrecht hergeleitet werden konnte; darauf will ich hier nicht näher eingehen. Nach der Auslegung des Bundesgerichtshofs genießen aber öffentliche Verkehrseinrichtungen auch unter Enteignungsgesichtspunkten einen gesetzlichen Vorrang vor dem Bergbau. Dadurch werde weder das Bergwerkseigentum in seinem Wesensgehalt angetastet noch die dem Gesetzgeber bei der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG gesetzte Schranke überschritten. Eine solche Beschränkung wohne dem Bergwerkseigentum von vornherein inne.

Ich erwähne dieses ältere Urteil deswegen, weil in neuerer Zeit das Bundesverwaltungsgericht - jetzt zu § 124 BBergG - in zwei Entscheidungen ähnlich argumentiert hat[41]. Beide stammen aus dem Jahre 1998. In dem ersten Fall ging es um ein altes Recht zum Abbau von Granit in Bayern, in dem zweiten um das hier besonders interessierende Bergwerkseigentum zum Abbau hochwertiger Sande und Kiese nach (aufrechterhaltenem) altem DDR-Recht in Sachsen-Anhalt. Anlass war jedes Mal die Planfeststellung für den Neubau einer Bundesautobahn. Auch nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts muss der Abbauberechtigte es entschädigungslos hinnehmen, wenn durch den Autobahnbau sein Gewinnungsrecht so stark eingeschränkt wird, dass es faktisch nicht mehr nutzbar ist. Das folge aus der in § 124 Abs. 3 BBergG getroffenen Vorrangregelung zugunsten der öffentlichen Verkehrsanlage (vorausgesetzt, dass das öffentliche Interesse an der Gewinnung des Bodenschatzes nicht überwiegt). Es komme auch nicht darauf an, ob die Verkehrseinrichtung oder der Bergbau früher vorhanden gewesen sei. Diese Regelung verstoße nicht gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG. Die private Rechtsmacht des Bergwerkseigentümers werde durch die bergrechtlichen Vorschriften in vielfacher Weise eingeschränkt. Infolgedessen dürfe der Bergwerkseigentümer von vornherein nicht darauf vertrauen, dass er die von seiner Gewinnungsberechtigung erfassten Bodenschätze im gesamten Feld oder überhaupt gewinnen könne. Durch die Planfeststellung werde somit nur eine Grenze konkretisiert, die dem Bergwerkseigentum entsprechend seiner gesetzlichen Ausgestaltung von vornherein innewohne. Offengelassen hat das Bundesverwaltungsgericht allerdings die Entscheidung für den Fall, dass das gesamte Abbaufeld betroffen ist und damit das Bergwerkseigentum insgesamt unverwertbar wird[42].

---

[40] BGHZ 59, 322, 336 ff.
[41] BVerwGE 106, 290 = NVwZ 1998, 1180; BVerwG NVwZ-RR 1999, 162
[42] BVerwGE 106, 290, 294

c) So überzeugend auch nach meiner Auffassung diese Erwägungen der beiden obersten Bundesgerichte sind, so führen sie doch zu einem in anderer Hinsicht widersprüchlichen Ergebnis: Der Gesetzgeber des Einigungsvertrags hat für hochwertige Kiese das alte DDR-Recht im Beitrittsgebiet insbesondere mit der Zielrichtung aufrechterhalten, die mittel- und ostdeutsche Bauwirtschaft beim „Aufbau Ost“ nicht durch ungeklärte Eigentumsverhältnisse zu behindern und einen Kiesabbau durch Zuordnung zum Bergbau zu fördern[43]. Bei einem Straßenneubau schlägt diese Begünstigung indessen in ihr Gegenteil um. Soll etwa eine Autobahn von Niedersachsen nach Sachsen-Anhalt gebaut werden und führt sie in beiden Ländern über gleichwertige Kiesgrundstücke, so wird in Niedersachsen der Grundstückseigentümer für den Verlust seiner Abbaumöglichkeiten entschädigt, auf der anderen Seite der früheren Zonengrenze der Bergbauberechtigte aber nicht. Bundesverwaltungsgericht und Bundesverfassungsgericht haben indessen die Regelungen des Einigungsvertrags über die fortdauernde Bergfreiheit aller Bodenschätze nach altem DDR-Recht für verfassungsgemäß gehalten; der Bundesgerichtshof hat sich dem angeschlossen[44]. Das geschah zwar mit Blick auf den Grundstückseigentümer, der im Beitrittsgebiet ein Stück seines Eigentums vermisst (Art. 14 GG) und sich zugleich einer unterschiedlichen Rechtslage in Ost und West gegenübersieht (Art. 3 Abs. 1 GG). Man wird aber kaum sagen können, dass der Bergwerkseigentümer, der ansonsten von der Bergbaufreiheit profitiert, wegen des damit andererseits verbundenen, ihm nachteiligen Vorrangs des Straßenbaus in schon verfassungswidriger Weise ungleich behandelt werde. Gleichwohl bleibt ein gewisses Unbehagen; ein für die öffentliche Hand jedenfalls dann unverdienter Vorteil, wenn sie in Gestalt der Treuhandanstalt oder - später umbenannt - der Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) das Bergwerkseigentum zuvor für teures Geld an den jetzigen Abbauberechtigten verkauft hatte, wie es nicht selten der Fall sein dürfte.

III. Jagd- und Jagdausübungsrecht

1. Jagdrechtliche Rechtslage

Bei einem Eingriff in zur Jagd geeignete Grundstücke ist auf der Eigentümerseite zwischen Jagd- und Jagdausübungsrecht zu unterscheiden. Das Jagdrecht steht als untrennbar mit dem Eigentum an Grund und Boden verbundenes Recht dem Grundstückseigentümer zu (§ 3 BJagdG). Zur Ausübung der Jagd ist der Eigentümer im Interesse einer ordnungsgemäßen Hege des Wildes dennoch nur bei zusammenhängenden Grundflächen von mindestens 75 ha befugt. Diese Grundstücke bilden dann einen Eigenjagdbezirk (§ 7 BJagdG). Andernfalls ist nach § 8 Abs. 1 BJagdG der Grundbesitz Teil eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks. In solchen gemeinschaftlichen Jagdbezirken steht an Stelle des Eigentümers das Jagdausübungsrecht einer Jagdgenossenschaft als Körperschaft des öffentlichen Rechts zu, die aus den Eigentümern der zugehörigen Grundstücke gebildet wird (§§ 8 Abs. 5, 9 Abs. 1 BJagdG). Die Jagdgenossenschaft ihrerseits nutzt die Jagd in der Regel durch Verpachtung

[43] Vgl. BVerfG ZfB 138 (1997), 283, 289; BVerwGE 94, 23, 28 f.= DtZ 1994, 44, 45

[44] BVerfG ZfB 138 (1997), 283, 287 ff.; BVerwGE 94, 23, 26 ff.; BVerwG DtZ 1996, 283, 285 f.; BGHZ 146, 98, 101 = NJW-RR 2001, 451 f.

(§ 10 Abs. 1 BJagdG), was natürlich auch der Eigentümer bei einem Eigenjagdbezirk kann.

Wir haben es also in derartigen Fällen regelmäßig mit bis zu vier Berechtigten zu tun:

- dem Grundstückseigentümer (und zugleich dem Grunde nach Jagdberechtigten),
- dem Jagdausübungsberechtigten (bei einem Eigenjagdbezirk ebenfalls der Eigentümer, sonst die Jagdgenossenschaft),
- dem Jagdpächter und gegebenenfalls
- dem Pächter land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen (Landpacht).

Der Bundesgerichtshof hat sich mit der durch diese Rechtsaufspaltung verursachten Problematik schon im Jahre 1982 grundsätzlich befasst[45], aber auch in neuerer Zeit noch mehrfach vertiefend und ergänzend dazu Stellung genommen[46]. Von diesen Entscheidungen betrafen drei den Neubau einer Straße (u. a. Bundesautobahn) und eine den Bau einer Schnellbahnstrecke.

2. Eigenjagdbezirk

Am einfachsten liegen die Dinge wiederum bei einem Eigenjagdbezirk, wenn also Eigentümer und Jagdausübungsberechtigter zusammenfallen und daneben allenfalls noch ein Jagdpächter als möglicherweise Nebenberechtigter steht. Das - hier dem Eigentümer zustehende - Jagdausübungsrecht ist eine subjektive Rechtsposition, die den Schutz des Art. 14 GG genießt[47]. Der Eigentümer ist deswegen nicht nur wie sonst für den Verlust des reinen Grund und Bodens zu entschädigen, sondern auch für das verlorene Jagd- und Jagdausübungsrecht unter Einschluss der Wertminderung für den Restbesitz.

Als Beispiel für eine solche Wertminderung wäre eine Verringerung der für einen Eigenjagdbezirk erforderlichen Mindestgröße von 75 ha zu nennen, wie sie Gegenstand eines Urteils des Bundesgerichtshofs vom 12. März 1992 war[48]. Der Verlust des Eigenjagdbezirks bedeutet nicht nur, dass der Reviereigner viele Einflussmöglichkeiten auf den Wildbestand oder die Jagdmöglichkeiten verliert (z.B. Anpflanzungen bestimmter Früchte, Freihalten des Schussbereichs u.a.m.)[49]; der Eingriff hat auch zur Folge, dass sich Pachteinnahmen wesentlich verringern, weil eine Genossenschaftsjagd regelmäßig einen geringeren Pachtzins abwirft als eine Eigenjagd. Maßstab für den Umfang der dadurch eingetretenen Wertminderung des Jagd- und Jagdausübungsrechts kann die Pachtzinsdifferenz zwischen einer (fiktiven) Eigenjagd im Restbezirk und der tatsächlich gezahlten anteiligen Pacht in der Genossenschaftsjagd sein[50]. Das waren in dem damals entschiedenen Fall immerhin statt 30 DM/ha jährlich für die Eigenjagd nur 2 DM/ha für die gemeinschaftliche Jagd. War

---

[45] BGHZ 84, 261 = NJW 1982, 2183
[46] BGHZ 117, 309 = NJW 1992, 2078 = WM 1992, 1590; BGHZ 132, 63 = NJW 1996, 1897; BGHZ 143, 321 = NJW 2000, 1720; BGHZ 145, 83 = NJW 2000, 3638
[47] BGHZ 117, 309, 310 im Anschluss an BGHZ 84, 261, 264 (für die Jagdgenossenschaft)
[48] BGHZ 117, 309
[49] Vgl. Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 471
[50] BGHZ 117, 309, 312 f.

allerdings die Eigenjagd im Zeitpunkt des Enteignungseingriffs verpachtet und bestand das Pachtverhältnis ungeachtet des kraft Gesetzes eintretenden Verlustes der Eigenjagd ohne Minderung des Pachtzinses fort, so wird die Ertragsminderung als Pachtzinseinbuße fühlbar erst mit dem Auslaufen dieses Pachtvertrags[51].

Weiteres Beispiel für die Wertminderung einer Eigenjagd wäre eine Durchschneidung durch den Bau einer Straße oder Bahnlinie[52]. Da diese Fallgestaltung in der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber nur beim gemeinschaftlichen Jagdbezirk eine Rolle gespielt hat, möchte ich auf diese Fragen erst anschließend in diesem Zusammenhang eingehen.

3. Gemeinschaftlicher Jagdbezirk

Sind die enteigneten Grundflächen Teil eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks, so hat zunächst der Eigentümer wie oben Anspruch auf Entschädigung für den verlorenen Grund und Boden. Er kann aber jetzt für den Eingriff in das Jagdausübungsrecht Entschädigung weder hinsichtlich der Trassenflächen noch in Bezug auf den restlichen gemeinschaftlichen Jagdbezirk verlangen. Dieses Recht steht vielmehr insgesamt der Jagdgenossenschaft zu. Der Bundesgerichtshof sieht das Jagdausübungsrecht der Genossenschaft als ein „Stück abgespaltenen Eigentums“ der Grundstückseigentümer und Jagdgenossen an, das in dieser Sachverhaltsvariante erst in der Hand der Genossenschaft zu einem durch Art. 14 GG geschützten vermögenswerten Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB erstarkt[53]. Der Entschädigungsanspruch für das Jagdausübungsrecht wird damit im Ganzen auf die Jagdgenossenschaft verlagert.

Insbesondere bei einer Durchschneidung des Jagdbezirks, wie sie beim Bau einer Straße oder Bahnlinie typisch ist, kann das Jagdausübungsrecht auf zweierlei Weise beeinträchtigt sein:

Zum einen wird der Genossenschaft- mindestens soweit auf den jetzigen Verkehrswegen ein gesetzliches Betretungsverbot besteht wie auf Bundesautobahnen, Kraftfahrstraßen und Bahnstrecken (§§ 18 Abs. 9 StVO, 62 Abs. 1 EBO)[54] - die Jagdnutzung auf den Trassenflächen genommen. Zwar werden insoweit die Grundeigentümer für die Inanspruchnahme dieser Flächen entschädigt. Ihre Entschädigung gilt aber - jedenfalls bei korrekter Handhabung - nach neuerer Rechtsprechung den Eingriff in das Jagdausübungsrecht nicht vollständig ab[55]. Dabei differenziert der Bundesgerichtshof nicht zwischen dem Wegfall von Flächen, die für die Jagdausübung besonders wertvoll erscheinen, und dem übrigen Revier. Er lehnt auch den Einwand ab, der Grundeigentümer könne sein Grundstück trotz Zugehörigkeit zum Bezirk einer Jagdgenossenschaft ja auch sonst nach Belieben nutzen oder derart veräußern, dass der Jagdgenossenschaft die Jagdnutzung entzogen wird, z.B. durch den Bau eines Hauses oder durch Veräußerung an einen Eigenjagdbesitzer[56]. Der Bundesgerichtshof sieht demgegenüber einen entscheidenden Unterschied zwischen Vorgängen, durch die Grundflächen im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Be-

---

[51] BGHZ 117, 309, 315
[52] Vgl. den Fall BGH WM 1982, 279
[53] BGHZ 84, 261, 265 f.; 132, 63, 65; 143, 321, 324
[54] Dazu Aust, NVwZ 1998, 143; Pasternak, BayVBl 2001, 742, 743 mit Fn. 27
[55] A.A. etwa Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 476, 479 m.w.N.
[56] Vgl. Bewer, WF 1996, 140; Pasternak, BayVBl 1997, 520, 521 f.; ders., BayVBl. 2001, 742, 743 f.; Thies, AgrarR 1996, 388 f.

jagung entzogen werden, und einer hoheitlichen Inanspruchnahme zu eigentümer- und genossenschaftsfremden Zwecken[57]. Der Jagdgenossenschaft ist auf dieser Grundlage ein Ausgleich auch für die nachteiligen Folgen zuzubilligen, die durch die Verkleinerung des Jagdbezirks um die Trassenflächen eingetreten sind[58]. Insoweit verfolgt sie nach Auffassung des Bundesgerichtshofs zwar nicht im Rechtssinne, aber wirtschaftlich einen Anspruch des Grundeigentümers wegen des Verlusts seines Jagdrechts auf diesen Flächen und der darauf beruhenden Pachteinnahmen[59]. Dabei ist lediglich sicherzustellen, dass derselbe Nachteil nicht bereits bei der dem Eigentümer zustehenden Substanzentschädigung berücksichtigt wird und somit keine Doppelentschädigung erfolgt, vorausgesetzt, dass sich bei der Bewertung des Grund und Bodens überhaupt der Jagdwert gesondert ermitteln lässt.

Zum anderen liegt in dem Verlust der Trassenflächen auch ein Eingriff in das Jagdausübungsrecht innerhalb des verbliebenen Restbezirks. Eine Durchschneidung kann dieses Recht in mehrfacher Art und Weise beeinträchtigen: durch Beschränkung der Schussrichtung, Einschränkung von Treib- und Drückjagden, von Ansitz, Pirsch und Suchjagd; durch Änderungen des Wildbestandes, vor allem durch Abwanderung von Schalenwild; Einschränkung des Wildwechsels; Beeinträchtigungen des Jagdschutzes; Unterhaltung umfangreicher Wildzäune u.a.m.[60]. Dabei handelt es sich um nachteilige Einwirkungen, die nach der Einschätzung des Bundesgerichtshofs das Jagdausübungsrecht regelmäßig dauerhaft belasten. Das wird von der Fachliteratur allerdings teilweise anders beurteilt (z.B. hinsichtlich der Einstandsflächen des Wildes oder des Wildbestandes)[61]. Solche Beeinträchtigungen können auch dann zu einem Entschädigungsanspruch führen, wenn sich der Eingriff zunächst nicht in einer Minderung des Pachtzinses niederschlägt. Vielfach dauert es mehrere Jahre, bis sich die Folgen einer Durchschneidungsmaßnahme in vollem Umfang erkennen lassen[62]. Zur Berechnung dieses Schadens hat sich der Bundesgerichtshof in einem neueren Urteil vom 4. August 2000[63] ausführlich geäußert. Es würde zu weit gehen, dies hier im Einzelnen nachzuzeichnen[64]. Dasselbe gilt für das Sonderproblem, inwieweit sich die zwar vorübergehenden, aber besonders intensiven Beeinträchtigungen während der Bauzeit entschädigungsrechtlich auswirken. Der Entschädigungsanspruch der Jagdgenossenschaft kann schließlich unabhängig davon geltend gemacht werden, ob er im Planfeststellungsbeschluss berücksichtigt worden ist[65].

---

[57] BGHZ 84, 261, 266 f.; 145, 83, 87 f.
[58] BGHZ 132, 63, 65 f.; 145, 83, 88 f.
[59] Vgl. BGHZ 145, 83, 88 f.; abw. etwa Pasternak, BayVBl 2001, 742, 743 ff.; Thies, AgrarR 1996, 388 f.
[60] Vgl. BGHZ 84, 261, 265; 132, 63, 66; 143, 321, 324; 145, 83, 85 f.
[61] Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 480; Pasternak, BayVBl 2001, 742 f.; der Rechsprechung zustimmend hingegen Thies, AgrarR 1993, 293, 294
[62] BGHZ 132, 63, 70 f.; 145, 83, 89 f.
[63] BGHZ 145, 83, 90 ff.
[64] S. hierzu etwa Aust/Schaefer, WF 2001, 152 ff.; Bewer, WF 2001, 149 ff.; Pasternak, BayVBl 2001, 742, 745 f.
[65] BGHZ 132, 63, 66 ff.

4. Jagdpacht

Abschließend sei noch ein Blick auf den Jagdpächter geworfen. Die Ausübung des Jagdrechts kann insgesamt an Dritte verpachtet werden (§ 11 Abs. 1 BJagdG). Dem Jagdpächter wird zwar durch die Enteignung von Flächen sein Pachtrecht teilweise genommen. Er ist aber nicht im Besitz des Grundstücks[66], so dass er jedenfalls nach dem Wortlaut des § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB und entsprechender Bestimmungen anderer Enteignungsgesetze nicht zu den Entschädigungsberechtigten gehört[67]. Zumindest aber hätte er nach bürgerlichem Recht ein Minderungsrecht, soweit es nicht vertraglich ausgeschlossen ist. Im Ergebnis dürfte der Jagdpächter daher eine Einbuße grundsätzlich nur dann erleiden, wenn der Jagdpachtzins besonders günstig war; ich verweise auf meine Ausführungen im Abschnitt I. In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof auch im Zusammenhang mit einem Manöverschaden entschieden[68]. Zur Enteignungsentschädigung steht eine Klärung aber noch aus.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs wird sich allerdings in Kürze mit einer ähnlichen Fallgestaltung nach privatem Recht befassen müssen. In einer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision[69] geht es um die Verlegung von Gasleitungen durch ein Waldstück. Wegen der dadurch eingetretenen Beeinträchtigung der Jagd verlangt der Jagdpächter aus eigenem Recht oder kraft abgetretenen Rechts der Jagdgenossenschaft Schadensersatz. Das Landgericht als Berufungsgericht hat der Klage aus § 823 Abs. 1 BGB wegen Verletzung eines eigenen Rechts des Jagdpächters stattgegeben. Es wäre denkbar, dass das zu erwartende Revisionsurteil Aussagen über die Rechtsstellung des Jagdpächters enthält, die sich auf die Enteignungsentschädigung übertragen ließen.

5. Landpacht

Soweit das von der Enteignung betroffene Gelände außerdem zur Nutzung für land- und forstwirtschaftliche Zwecke verpachtet sein sollte, bestehen keine grundsätzlichen Unterschiede gegenüber sonstigen Pächtern. Auf meine Ausführungen oben unter I. darf ich verweisen[70].

---

[66] BGHZ 112, 392, 395 f. = NJW 1991, 1421, 1422; Metzger in Lorz/Metzger/Stöckel, Jagdrecht, Fischereirecht, 3. Aufl. 1998, § 11 BjagdG Rn. 2

[67] Ein eigenes Entschädigungsrecht des Jagdpächters deswegen ablehnend Aust in Aust/Jacobs/Pasternak, aaO, Rn. 475; Streck, WF 2001, 85, 86f.; s. auch Bewer, WF 1994, 13

[68] BGHZ 112, 392, 396 ff.

[69] III ZR 380/02

[70] Einzelheiten zur Landpacht etwa bei de Witt/Schirp, AgrarR 1994, 109 ff.

IV. Leitungsrechte

Die Frage, ob und inwieweit Dritte bei einem Neubau oder der Veränderung von Straßen wegen der damit verbundenen Eingriffe in ihre Leitungsrechte (Strom-, Gas- und Wasserleitungen, Fernmeldekabel) zu entschädigen sind, ist nur zum Teil enteignungsrechtlicher Natur. Uneingeschränkt gilt dies nur für die erstmalige Herstellung der Straße, und auch dort nur für den Fall, dass die Leitungen nicht schon in einer anderen Straße verlegt waren. Soweit es dagegen um eine Änderung bestehender Straßen - Erweiterung, Verlegung usw. - geht, wird dieses Problem gewöhnlich unter dem Stichwort „Folgekostenlast“ oder „Folgekostenpflicht“ behandelt. Es hat in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs aber trotzdem auch enteignungsrechtliche Bezüge und soll deswegen hier mitbehandelt werden.

1. Straßenneubau

a) Für den Neubau einer Bundesstraße hat der Bundesgerichtshof in einem älteren Urteil aus dem Jahre 1979 einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung für die notwendige Verlegung einer Ferngasleitung bejaht[71]. In dem entschiedenen Fall beruhte das Leitungsrecht auf einem mit dem Grundstückseigentümer geschlossenen privatrechtlichen Nutzungsvertrag, der dem Versorgungsunternehmen innerhalb eines Waldgrundstücks ein leiheähnliches schuldrechtliches Nutzungsrecht auf unbestimmte Zeit eingeräumt hatte. Der Bundesgerichtshof hat in den Gründen seiner Entscheidung wie bei Miet- und Pachtrechten ein Recht zur Änderung oder zu einer vorzeitigen Auflösung dieses Vertrags geprüft, jedoch ein mit dem Straßenneubau begründetes Kündigungsrecht des Verleihers nach § 605 BGB oder ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund verneint. Er hat deshalb seinerzeit einen entschädigungspflichtigen Eingriff in die Rechtsposition des Versorgungsträgers angenommen.

Diese Entscheidung würde heute vielleicht anders ausfallen. Die Ausgangsfrage, inwieweit der Berechtigte über eine gesicherte Rechtsposition verfügt, die den Schutz des Art. 14 GG genießt, stellt der Bundesgerichtshof zwar nach wie vor. Er geht aber bei einem Umbau der Straße inzwischen von einem Kündigungsrecht des Straßeneigentümers nach § 605 Nr. 1 BGB aus und ist in diesem Zusammenhang auch von dem oben genannten Urteil abgerückt[72]. Ob dasselbe Ergebnis jetzt auch für einen Straßenneubau zu gelten hätte, bleibt letztlich aber offen.

b) Im Ansatz damit übereinstimmend hat der Bundesgerichtshof in einem anderen Fall wegen der durch einen Autobahnbau notwendigen Verlagerung von Erdöl- und Salzwasserleitungen einen nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu beurteilenden Entschädigungsanspruch grundsätzlich anerkannt[73]. Er hat dabei die der ursprünglichen Verlegung zugrunde liegenden Gestattungsverträge als mietrechtlich qualifiziert und ihnen den Schutz des Art. 14 GG insoweit zuerkannt, als sie

[71] BGH WM 1980, 118
[72] BGHZ 125, 293, 302 = NJW 1994, 3156, 3158
[73] BGHZ 123, 166, 168 f. = NJW 1993, 3131 f. = WM 1993, 2096 ff.

nicht kündbar waren. Als ein Recht zur Beendigung der Nutzung hat der Bundesgerichtshof hier allerdings auch ein Kündigungsrecht nach § 567 BGB a.F. (heute § 544 BGB) genügen lassen, das bei mehr als 30jähriger Mietvertragsdauer zwingend besteht. Waren die 30 Jahre noch nicht verstrichen, so kommt danach lediglich eine Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses in Betracht[74].

2. bauliche Änderungen an einer Straße

Bei dem Um- oder Ausbau einer bestehenden Straße und einer dadurch erforderlich werdenden Änderung von längs der Straße oder sie kreuzend verlegten Leitungen wird in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten (wie auch sonst) zwischen dinglichen und obligatorischen Leitungsrechten unterschieden. Das geschieht auch grundsätzlich unabhängig davon, ob die Maßnahmen vom Straßenbaulastträger der „Gestattungsstraße“ veranlasst sind oder ob es sich um drittveranlasste Folgekosten (insbesondere bedingt durch die Veränderung eines anderen Verkehrswegs) handelt[75].

a) dingliche Rechte

Von einem dinglichen Recht ist der damals für Folgekosten bei straßenbaubedingter Verlegung von Versorgungsleitungen zuständige V. Zivilsenat bei der sog. Ruhrschnellweg-Entscheidung aus dem Jahre 1962 ausgegangen[76]. Es handelte sich um Gas- und Wasserleitungen, die die Stadtwerke einer Gemeinde 1927 in den Straßenkörper des Ruhrschnellwegs zu einem Zeitpunkt verlegt hatten, als dieser innerhalb der Stadtgrenzen noch Gemeindestraße war. 1934 wurde der Ruhrschnellweg Reichsstraße. Als er dann im Jahr 1956 ausgebaut wurde, konnten sich die Bundesrepublik Deutschland und die Gemeinde nicht über die Kosten für eine Verlegung der Versorgungsleitungen einigen. Der Bundesgerichtshof hat in diesem Fall mit einer recht kühnen Konstruktion, die auch den Numerus clausus der Sachenrechte nach dem BGB sprengt, ein unmittelbar aus Art. 90 Abs. 1 GG folgendes dingliches Benutzungsrecht der Gemeinde - ähnlich einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit - bejaht und deswegen in (zumindest entsprechender) Anwendung der §§ 1023, 1090 Abs. 2 BGB die Verlegungskosten der Bundesrepublik angelastet. Nach § 1023 BGB kann bei einer Grunddienstbarkeit zwar der Grundstückseigentümer u. U. die Verlegung des Ausübungsorts auf einen anderen Grundstücksteil verlangen, muss aber dafür die Kosten tragen. In späteren Entscheidungen hat der Bundesgerichtshof indes mehrfach betont, dass es sich bei diesem Urteil um einen nicht verallgemeinerungsfähigen Sonderfall gehandelt habe[77].

[74] BGHZ 123, 166, 171 f.
[75] Vgl. hierzu etwa BGHZ 125, 293, 296; BGH ZfW 2002, 248 f.
[76] BGHZ 37, 353 ff.
[77] Z.B. BGHZ 138, 266, 271 f. = VIZ 1998, 397, 398 m.w.N.

b) obligatorische Rechte

In neuerer Zeit hatte es der Bundesgerichtshof ausschließlich mit obligatorischen Rechten eines Unternehmers oder Versorgungsträgers zur Verlegung von Leitungen innerhalb eines Straßenkörpers oder auch - in Fällen aus dem Beitrittsgebiet - mit nur öffentlich-rechtlichen Sondernutzungen nach altem DDR-Recht zu tun. Er hat diese schuldrechtlichen Verträge als Miete oder Leihe oder der Leihe ähnlich eingestuft und infolgedessen eine Anwendung des lediglich für dingliche Rechte geltenden § 1023 BGB abgelehnt. Auch das sog. Veranlasserprinzip hat er als allgemeine Regel verworfen[78]. Auf dieser Grundlage fragt der Bundesgerichtshof unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten, wie bereits im Zusammenhang mit dem Straßenneubau erwähnt, ob dem Straßeneigentümer ein vertragliches Änderungsrecht zustand oder ob er zur Kündigung berechtigt war[79]. Der Bundesgerichtshof verneint heute aber[80] eine eigentumsrechtlich geschützte Position selbst dann, wenn ein Recht zur Kündigung nach § 567 BGB a.F. (= § 544 BGB n. F.) nur darauf beruhte, dass es sich um einen Mietvertrag von mehr als 30 Jahren Dauer handelte[81]. Falls allerdings bei einem solchen Mietvertrag die 30 Jahre bis zur Kündigungsmöglichkeit noch nicht verstrichen waren, kommt eine Entschädigung wegen vorzeitiger Beendigung (Zwischenzins) in Betracht[82]. Darüber hinaus bejaht der Bundesgerichtshof inzwischen bei einem leiheähnlichen Gestattungsvertrag -und hier komme ich auf die im Zusammenhang mit einem Straßenneubau aufgeworfene Frage zurück - ein Recht zur Kündigung wegen des Straßenumbaus nach § 605 Nr. 1 BGB, ungeachtet dessen, dass der Zweck der Nutzung (z. B. Sicherstellung der Wasserversorgung) noch nicht weggefallen war[83]. Im Ergebnis hat daher nach heutiger Rechtsprechung praktisch immer der Versorgungsträger die Folgekosten einer Verlegung seiner Leitungen zu tragen, falls keine andere vertragliche Regelung besteht.

Dasselbe folgt, wie der Bundesgerichtshof nunmehr annimmt, zugleich[84] oder allein[85] aus der in § 8 Abs. 2a und Abs. 8 FStrG auch für den Anwendungsbereich des § 8 Abs. 10 FStrG (erlaubnisfreie Benutzung des Straßeneigentums nach bürgerlichem Recht, wenn der Gemeingebrauch hierdurch nicht beeinträchtigt wird) getroffenen allgemeinen gesetzlichen Regelung. Im Beitrittsgebiet ist die Rechtslage selbst unter Berücksichtigung des alten DDR-Straßenrechts nicht anders[86]. Vorläufiger Endpunkt dieser Reihe neuer Entscheidungen, in denen sich die Begründung zu den straßenbaubedingten Folgekosten vom Enteignungsrecht auf die einzelrechtlichen Regelungen verlagert, ist ein kürzlich ergangener Beschluss vom 27. März 2003 über Fernmeldeleitungen[87]. Wegen des Stützpfeilers einer neu gebauten Autobahnbrücke

---

[78] BGHZ 123, 166, 168; 125, 293, 296 f.;138, 266, 270 ; 148, 129, 132 f. = NJW 2001, 3057

[79] BGHZ 117, 236, 237 = NJW-RR 1992, 780, 781 = WM 1992, 997, 998; s. auch BGHZ 123, 166, 171

[80] S. oben I 1 und IV 1

[81] BGHZ 117, 236, 237 ff.; 123, 166, 171 f.

[82] Vgl. BGHZ 123, 166, 171 f.

[83] BGHZ 125, 293, 300 f.; 148, 129, 137

[84] BGHZ 138, 266, 274 f.

[85] Vgl. BGHZ 144, 29, 30 f., 45, 50 ff.; 148, 129, 131 ff. (s. aber S. 138); BGH VIZ 1999, 240 f. = WM 1999, 740, 741

[86] BGHZ 138, 266 ff.; 144, 29 ff. = NJW 2000, 1490 ff.; BGHZ 148, 129 ff.; BGH VIZ 1999, 239, 240

[87] III ZR 229/02, zur Veröffentlichung bestimmt

mussten die unmittelbar neben der Fahrbahn einer Landesstraße liegenden Leitungen verlegt werden. Der Bundesgerichtshof hat dabei in Anwendung des § 53 TKG der Deutschen Telekom die erforderlichen Kosten aufgebürdet. In Abs. 1 dieser Vorschrift heißt es: „Ergibt sich nach Errichtung einer Telekommunikationslinie, dass sie ... der Ausführung einer von dem Unterhaltungspflichtigen beabsichtigten Änderung des Verkehrswegs entgegensteht, so ist die Telekommunikationslinie, soweit erforderlich, abzuändern oder zu beseitigen.“ Diese Voraussetzung hat der Bundesgerichtshof im Anschluss an eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts[88] auch bei einer Drittveranlassten Änderung der Straße bejaht. Unter diesen Umständen ergab sich die Kostenlast der Telekom ohne weiteres aus der ausdrücklichen Bestimmung in § 53 Abs. 3 TKG.

[88] BVerwGE 109, 192; vgl. auch BGHZ 148, 129, 136 f.

7. Entschädigung eines Kleingartenpächters nach § 11 Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

(Dr. Manfred Aust, Köln)

Anlass, sich mit der Entschädigung des Kleingartenpächters zu befassen, ist das Urteil des BGH vom 6. Juni 2002 -III ZR 181/01-. Das Urteil ist unter anderem veröffentlicht in NJW-RR 2002, 1203 und RdL 2002, 260.

Der BGH hatte nur über die Frage der Verjährung des Entschädigungsanspruchs nach § 11 BKleingG zu entscheiden. Darüber hinaus werden hier Voraussetzungen und Umfang der Entschädigung eines Kleingartenpächters und die Ersatzlandfrage behandelt.

1. Voraussetzungen des Anspruchs nach § 11 BKleingG

Zunächst ist erforderlich, dass es sich bei der benötigten Gartenfläche um einen Kleingarten handelt. Wann das der Fall ist, sagt § 1 BKleingG. Danach muss die Fläche der kleingärtnerischen Nutzung dienen und in einer Kleingartenanlage liegen.

Kleingärtnerische Nutzung heißt Anbau von Gartenerzeugnissen (Obst und Gemüse) für den Eigenbedarf und Benutzung des Gartens zur Erholung. Ein Garten, der ausschließlich mit einer Rasenfläche und Ziergehölzen bestanden ist, wird nicht kleingärtnerisch genutzt und ist kein Kleingarten im Sinne des § 11.

Das Merkmal "Kleingartenanlage" setzt mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (Wegen, Wasserstellen usw.) voraus. Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 m^2 sein; zulässig ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m^2 Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz. Ein Kleingarten ist ein Dauerkleingarten, wenn er auf einer Fläche liegt, die im Bebauungsplan für Kleingarten festgesetzt ist.
Weiter ist nötig, dass der Kleingartenpachtvertrag nach § 9 BKleingG gekündigt worden ist. Bei Bedarf für den Straßenbau kommt eine Kündigung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 5 und 6 in Betracht. Ein Bebauungsplan oder eine abgeschlossene Planfeststellung müssen eine entsprechende Verwendung des Kleingartens vorsehen.

Der Baulastträger ist nicht kündigungsberechtigt; kündigen muss vielmehr der Eigentümer. Häufig hat der Eigentümer einen sog. Zwischenpachtvertrag abgeschlossen; das heißt: er hat die Grundstücke an eine als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisation verpachtet zum Zwecke der Weiterverpachtung an einzelne Kleingärtner. In diesem Fall reicht die Kündigung (Teilkündigung) des Zwischenpachtvertrages; sie erfasst auch die Verträge über die benötigten Kleingärten; denn nach § 10 Abs. 2 BKleingG beschränkt eine Teilkündigung den Zwischenpachtvertrag auf die übrigen nicht betroffenen Teile der Kleingartenanlage.

2. Umfang der Entschädigung

Der von einer hoheitlichen Maßnahme betroffene Kleingärtner hat gegen den Baulastträger Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten

. . .

oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Dabei sind die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

Das Merkmal der Üblichkeit sollte nicht zu eng ausgelegt werden. Es wäre verfehlt, damit der Eintönigkeit im Garten das Wort zu reden. Aufgabe dieses Merkmals kann nur sein, "Auswüchse" von der Entschädigung auszuschließen.
Durch die vorgeschriebene Beachtung der für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze soll sichergestellt werden, dass der Pächter wie bei einer Enteignung entschädigt wird. Der Pächter muss darum eine volle Entschädigung erhalten. Volle Entschädigung bedeutet nicht Schadensersatz. Die Enteignungsentschädigung ist Wertausgleich. Das Genommene wird aufgewogen. Man muss darum fragen, was wird dem Betroffenen genommen und was ist das Genommene wert.

Art. 14 GG schützt das Eigentum als Recht. Enteignungsrechtlich bedeutsam ist deshalb nur die Wegnahme einer geschützten Rechtsstellung, eines Rechts oder einer Rechtsposition. Nehmen kann man dem Betroffenen allerdings nur etwas, was er hat, nicht was er haben würde, wenn er nicht enteignet wird.

Die Frage nach dem Wert des Genommenen beantwortet der Markt. Was der Markt für das genommene Recht (Eigentum, Miet- oder Pachtrecht usw.) zahlen würde, dieser Betrag ist die Höhe der Entschädigung.

Rothe (BKleingG § 11 Rdn. 16) und Gronemeyer (AgrarR 1983, 207) folgern aus der Pflicht zur vollen Entschädigung, dass neben der Entschädigung für Anpflanzungen und Anlagen eine besondere Entschädigung für das Pachtrecht zu zahlen sei, und verweisen auf das Urteil des BGH vom 7.1.1982-III ZR 141/80-(NJW 1982, 2183 = RdL 1982, 119)
.

In dem Urteil hatte sich der BGH mit gewerblichen Pächtern zu befassen und spricht ihnen wegen anderer Nachteile der Enteignung (§ 96 BauGB) eine Entschädigung im Rahmen ihrer geschützten Rechtsstellung zu. Um das Pachtrecht selbst geht es also gar nicht. Vielmehr handelt es sich um eine Entschädigung für den durch die vorzeitige Verlegung des Gewerbebetriebes entstehenden Erwerbsverlust. Mit einem solchen Sachverhalt ist aber der des verdrängten Kleingärtners nicht zu vergleichen; der Kleingarten darf gerade nicht erwerbsmäßig genutzt werden. Eine andere Frage ist, ob für das Recht, einen Kleingarten zu nutzen, bei einem Pächterwechsel ein Abstand gezahlt wird und darum das Pachtrecht entsprechend entschädigt werden muss. Eine solche Übung ist jedoch nicht bekannt, und sie ist sicherlich auch unzulässig; sie wäre mit der gesellschaftlichen Aufgabe des Kleingartens für Freizeit und Erholung nicht zu vereinbaren.
Zur vollen Entschädigung des Kleingärtners gehören hingegen die Kosten für den Abschluss eines neuen Pachtvertrages. Ebenso sind die Kosten der Räumung zu entschädigen (Wegschaffen beweglicher Gegenstände wie Gartenmöbel und Geräte).

Anspruch auf Entschädigung hat selbstverständlich auch der Zwischenpächter. Für die ihm gehörenden Anlagen wie Einfriedungen, Wasserleitungen usw. kann er den

Sachzeitwert (Verkehrswert) verlangen. Ebenfalls steht ihm Ersatz seiner Kosten für den Abschluss eines neuen Vertrages und der Räumungskosten zu.

Für die Wertermittlung von Aufwuchs, Baulichkeiten und sonstigen Einrichtungen in Kleingärten gibt es Richtlinien. Die Richtlinie des Landesverbandes Hessen der Kleingärtner e.V. ist abrufbar:
http://www.kleingarten-kriftel.de/wertermittlungsrichtlinien.htm

3. Verjährung des Anspruchs aus § 11 Abs. 1 BK1eingG

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass es sich bei der Kündigungsentschädigung des § 11 um eine Enteignungsentschädigung handelt. Eine Entschädigung, die nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung bemessen wird, ist eine Enteignungsentschädigung. Völlig zu Recht hat deshalb der BGH das Urteil des Berliner Kammergerichts aufgehoben. Das Kammergericht hatte die Klage des Kleingärtners als unzulässig (verspätet) zurückgewiesen, weil bei Einreichung der Klage die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB abgelaufen war. Nach der zutreffenden Ansicht des BGH weist der Anspruch nach § 11 eine derartige Nähe zum öffentlich-rechtlichen Enteignungsentschädigungsanspruch auf, dass die Anwendung der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB geboten ist.

4. Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland, § 14 BK1eingG

Die Gemeinde ist verpflichtet, für Dauerkleingärten, die für den Straßenbau benötigt werden, geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen. Gelingt ihr das, dann muss der Baulastträger ihr einen Ausgleichsbetrag zahlen. Der Ausgleichsbetrag bemisst sich nach dem Wertunterschied zwischen der Kleingartenfläche und dem Ersatzland. Es kommt also auf die Verkehrswerte an.

Die Ausgleichsverpflichtung des Baulastträgers ist jedoch kein Freibrief für die Gemeinde. So ist es ihr sicherlich verwehrt, Bauflächen als Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen; denn ihre Pflicht zur Bereitstellung oder Beschaffung beschränkt sich auf geeignetes Ersatzland, und die Eignung beurteilt sich nicht allein nach der Lage und der Bodenbeschaffenheit des Ersatzlandes, sondern hängt auch von dessen Wertigkeit ab.

. . .

8. Inanspruchnahme von Bahnflächen für den Straßenbau

(Wolfgang Maß, München)

Werden Bahnflächen für den Straßenbau in Anspruch genommen, hängt die Notwendigkeit einer privatrechtlichen Regelung und eines Entgelts - neben erforderlichen öffentlich-rechtlichen Regelungen, insbes. einer Kreuzungsvereinbarung nach § 5 EKrG - von dem öffentlich-rechtlichen Status dieser Flächen ab, aber auch von der physischen Art der Inanspruchnahme ab - etwa Kreuzung oder Parallelführung.

Die wichtigsten Fallgruppen sollten hier dargestellt werden.

A. Kreuzungen mit Eisenbahnen im Sinne des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG)

Das EKrG gilt nach § 1 Absätze 1 und 3 für dem öffentlichen Verkehr dienende Eisenbahnen sowie nicht öffentliche Anschlussbahnen und diesen gleichgestellte Eisenbahnen. Eisenbahninfrastrukturunternehmen dienen dem öffentlichen Verkehr, wenn sie gewerbsmäßig betrieben werden und ihre Schienenwege von jedem Eisenbahnverkehrsunternehmen benutzt werden können (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Hierunter fallen insbesondere die DB Netz AG als Eisenbahninfrastrukturunternehmen - auf ihre Tochterunternehmen ist hier nicht einzugehen - sowie zahlreiche nicht bundeseigene Eisenbahnen. Straßen im Sinne des EKrG sind nach § 1 Abs. 4 nur öffentliche Straßen, Wege und Plätze.

§ 4 EKrG statuiert sowohl für neue Eisenbahnkreuzungen (Abs. 1) als auch für die Änderung bestehender Kreuzungen (Abs. 2) eine gesetzliche Duldungspflicht. Die amtliche Begründung des Gesetzes zog als Grundlage noch die Sozialbindung des Eigentums heran. Zutreffend handelt es sich jedoch um eine öffentlich-rechtliche Pflicht eigener Art, die aus dem kreuzungsrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis entspringt, ohne Rücksicht darauf, ob ein Kreuzungsbeteiligter grundrechtsfähig ist (vgl. Kodal/Krämer, Straßenrecht, 6. Aufl. Kap. 5 Rdn 50.1, Kap. 18 Rdn 79). Eine entsprechende Duldungspflicht besteht auch im Straßenkreuzungsrecht, obwohl die Straßengesetze sie durchwegs nicht normiert haben (Marschall/Schroeter/ Kastner, FStrG, 5. Aufl. § 12 Rdn 1; a.A. Kodal/Krämer Kap 18 Rdn 29).

Die Duldungspflicht hat zum Inhalt, dass die Kreuzungsbeteiligten - der Schienenbaulastträger und der Straßenbaulastträger (vgl. § 1 Abs. 6 EKrG) - die Kreuzungsanlage ohne Entschädigungen hinzunehmen haben, wobei die verkehrlichen und betrieblichen Belange jedes Beteiligten angemessen zu berücksichtigen sind. Finanzielle Ausgleichsansprüche zwischen den Kreuzungsbeteiligten, z. B. der Anspruch auf Erstattung von Unterhaltungsmehrkosten bestehen nur, soweit das EKrG dies ausdrücklich vorsieht. Damit ist ein Grunderwerb zwischen den Kreuzungsbeteiligten entbehrlich; das Eigentum bzw. der Besitz des Duldungspflichtigen reicht aus. Mit der Duldungspflicht ist eine Änderung der zivilen Eigentumsverhältnisse nicht verbunden. Davon zu unterscheiden ist die Übung mancher Verwaltungen, die von ihrem Verkehrsweg beanspruchten Flächen durchgängig zu erwerben, um im Grundbuch über zusammenhängende Grundstücke zu verfügen.

Die Duldungspflicht besteht für den Bau, den Betrieb, die Unterhaltung und Erneuerung der Kreuzungsanlage. Dazu gehören alle Bestandteile beider Verkehrswege.

. . .

Für Leitungen (Entwässerungs-, Signal- und Betriebsfernmeldeleitungen) kann es hier zu Abgrenzungsproblemen kommen. Zur Kreuzung gehören jedenfalls die Leitungen, welche den beteiligten Verkehrswegen unmittelbar dienen und einen räumlichen Zusammenhang mit diesen haben. Dazu gehören die Steuer- und Betriebsfernmeldeleitungen der DB Netz AG nach deren Rückerwerb von ARCOR. Für selbständige Betriebsleitungen wie Bahnstromfernleitungen, die seit 1997 in die DB En GmbH ausgegliedert wurden, gilt die Duldungspflicht nicht, da sie nicht der unmittelbaren Versorgung eines Verkehrsweges dienen. Ebenso wenig gilt die Duldungspflicht für sonstige Leitungen im Kreuzungsbereich, etwa von Telekommunikationsunternehmen.

Soweit - etwa beim Ausbau eines der sich kreuzenden Verkehrswege - Grundflächen des anderen Beteiligten in Anspruch genommen werden, die bisher (z.B. als Vorratsland) nicht als Verkehrsflächen gewidmet waren, besteht keine entschädigungslose Duldungspflicht nach § 4 EKrG. Hier bedarf es eines Grunderwerbs zum Verkehrswert.

Als Ausstrahlung des Gemeinschaftsverhältnisses ist hier aber ein Rechtsanspruch auf Bauerlaubnis und entgeltliche Grundabtretung anzunehmen.

Der Duldungsanspruch nach § 4 EKrG kann durch Anordnung im Kreuzungsrechtsverfahren nach §§ 6 ff EKrG, aber auch durch Leistungsklage zum Verwaltungsgericht durchgesetzt werden.

B. Kreuzungen mit stillgelegten Eisenbahnen (§ 14a EKrG)

Bei dem öffentlichen Verkehr dienenden Eisenbahnen ist - anders als bei der Straße - zwischen der dauernden Betriebseinstellung und der Entwidmung zu unterscheiden.

Exkurs: Widmung/Entwidmung von Bahnanlagen und dauernde Betriebseinstellung

Die Widmung und Entwidmung von Bahnanlagen ist bis heute gesetzlich nicht geregelt. Sie ist durch Richterrecht entwickelt worden, um insbesondere die Anwendungsbereiche des Eisenbahnrechts und des allgemeinen Planungs- und Baurechts voneinander abzugrenzen (vgl. BVerwGE 81, 111).

Nach der Rechtsprechung gelten sämtliche Betriebsanlagen der DB AG als gewidmet, soweit sie faktisch für den öffentlichen Eisenbahnverkehr in Dienst gestellt worden sind. Die Widmung hat keinen rechtlichen Zusammenhang mit der Planfeststellung, die außerhalb des Preußischen Eisenbahnrechts nicht geregelt war und nur für einen kleinen Anteil des bestehenden Eisenbahnnetzes erfolgt ist.

Für die Entwidmung von Bahnanlagen fordert die Rechtsprechung (vgl. BVerwGE 107, 350; 102, 269) in materieller Hinsicht den dauerhaften Wegfall der Verkehrsfunktion, in formeller Hinsicht einen eindeutigen Hoheitsakt, welcher der Bekanntmachung (Allgemeinverfügung § 35 S. 2 VwVfG) bedarf. Zuständig ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) in einer Annexkompetenz zur Zuständigkeit für die Planfeststellung von Bahnanlagen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 2 EVerkVerwG). Die Planfeststellung ist jedoch keine Voraussetzung der Entwidmung und von dieser zu trennen. Antragsberechtigt ist die DB Netz AG und sonstige Eisenbahninfrastruk-

turunternehmen sowie das Bundeseisenbahnvermögen; ob weitere Dritte, etwa Gemeinden antragsberechtigt sind, ist strittig, aber wohl zu verneinen. Für die Entwidmung ist nach der Verwaltungspraxis des EBA notwendig, dass die zu entwidmende Fläche grundbuchrechtlich ein eigenes Flurstück bildet und dass sich darauf keine betriebsnotwendigen Anlagen z.B. Signal-, Fernmelde- und Entwässerungsleitungen befinden. Dagegen ist der Rückbau der funktionslosen Betriebsanlagen keine Voraussetzung; er ersetzt aber auch nicht die förmliche Entwidmung. Ausnahmsweise kann nach der Rechtsprechung (BVerwGE 81, 111; 99, 166; 107, 350) eine Bahnanlage auch durch tatsächliche Entwicklung funktionslos und damit rechtlich obsolet werden. Dies setzt voraus, dass aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse, z.B. durch Überbauung, der Widmungszweck auf absehbare Zeit nicht mehr verwirklicht werden kann und dies für die Allgemeinheit offenkundig ist. Die Rechtsprechung setzt hier sehr strenge Voraussetzungen. Selbst jahrzehntelange faktische Unterbrechung von Schienenwegen samt Rückbau infolge der deutschen Teilung wurde als nicht ausreichend erachtet (vgl. BVerwGE 111,108; BVerwG vom 23.10.2002 9A22.01). Jedenfalls begründen einseitige Erklärungen der DB Netz AG - ggf. verbunden mit einem Rückbau von Betriebsanlagen - keine Entwidmung.

Rechtsfolge der Entwidmung ist das Ende der Eigenschaft als Betriebsanlage, damit der öffentlichen Sachherrschaft, und der Rückfall der Fläche in die allgemeine Rechtsordnung, insbes. das Bauplanungsrecht.

Solange die - auch fingierte - Widmung einer Bahnanlage fortbesteht, gilt der Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB, auch wenn eine Planfeststellung nicht stattgefunden hat. Die Fläche unterliegt in planungs-, bau- und sicherheitsrechtlicher Hinsicht allein dem Eisenbahnrecht (vgl. §§ 4, 18 AEG).

Dem Widmungszweck widersprechende kommunale Bauleitplanung ist ausgeschlossen. Eine Gemeinde ist jedoch nach der Rechtsprechung (BVerwGE 81, 144) nicht gehindert, für eine Fläche, auf der sich noch gewidmete Bahnanlagen befinden, ein Bebauungsplanverfahren, das abweichende bauliche Nutzungen vorsieht, einzuleiten und auch weitgehend der Planreife zuzuführen. Sie darf den Bebauungsplan allerdings nicht in Kraft setzen, also keinen Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) fassen. Dieser setzt die Entlassung der Fläche aus der bahnrechtlichen Zweckbindung voraus. Damit kann eine Gemeinde, wenn die Entwidmung einer Bahnfläche absehbar ist, die nachfolgende bauplanungsrechtliche Nutzung in die von ihr verfolgte Richtung lenken und bauplanungsrechtlich sichern, z.B. durch eine Veränderungssperre (Zusammenfassend Kraft DVBl 2000, 1326).

Von der Entwidmung einer Bahnanlage, welche die öffentlich-rechtliche Sachherrschaft aufhebt, ist deren dauernde Stilllegung strikt zu trennen. Nach § 6 AEG haben Eisenbahninfrastrukturunternehmen mit ihrer Genehmigung eine Betriebspflicht für ihre Einrichtungen. Beabsichtigt ein Eisenbahninfrastrukturunternehmen die dauernde Einstellung des Betriebs einer Strecke, so bedarf dies nach § 11 AEG der Genehmigung der Eisenbahn-Aufsichtsbehörde (EBA). Die Genehmigung nach § 11 AEG hat die Entbindung von der Betriebspflicht zur Folge, nicht aber die Entwidmung der entsprechenden Flächen vom Status als Bahnanlagen.

Wird der Betrieb einer Eisenbahnstrecke nach § 11 AEG dauernd eingestellt – vorübergehende Betriebseinstellungen genügen nicht –, sind nach § 14a Abs. 1 EKrG Kreuzungsanlagen in dem Umfang zu erhalten, den die Verkehrssicherheit erfordert.

. . .

Die Duldungspflicht für die Kreuzung wandelt sich nach § 14a Abs. 4 EKrG in die Verpflichtung des bleibenden Beteiligten um, auf Antrag das Eigentum an den bisher und künftig nach etwaigem Ausbau benutzten Grundstücken zu erwerben. Für die Übertragung ist eine angemessene Entschädigung in Geld zu gewähren, wobei der Verkehrswert der Grundstücke zugrunde zu legen ist (vgl. § 14a Abs. 4 S. 2 EKrG). Dies gilt entsprechend, wenn die verbleibende Straße ausgebaut wird und dafür Grundflächen der stillgelegten Bahnstrecke in Anspruch genommen werden.

Hier kommt in entschädigungsrechtlicher Hinsicht zum Tragen, dass die dauernde Betriebseinstellung zwar nach § 14 EKrG die unentgeltliche Duldungspflicht beendet, nicht aber den Status als Bahnanlage. Damit stellt sich die Frage, wie Flächen von Bahnanlagen, deren Entwidmung bevorsteht, entschädigungsrechtlich zu bewerten sind.

Flächen, die sich im Gemeingebrauch befinden, ohne dass ein gesetzlicher Eigentumswechsel geregelt ist, wie in den Straßengesetzen, sind nach Nr. 5.1.1.3 der Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) nicht ohne Verkehrswert, aber allenfalls mit einem geringen Anerkennungsbetrag zu bewerten. Für die Veräußerung öffentlicher Straßenflächen (sog. „vergrabenes Straßenland“) wurde früher ein Betrag von 0,50 – 1,00 DM/m² für angemessen erachtet. Es handelt sich hier um einen Teilmarkt, in dem nur andere Baulastträger als Erwerber in Betracht kommen. Die Rechtsprechung und Verwaltungspraxis weicht davon z. T. erheblich ab. In den neuen Ländern ist das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz auf Bahngrundstücke zwar nicht anwendbar; die darin enthaltenen Entschädigungsregelungen könnten einen Anhalt auch für stillgelegte Bahnanlagen geben. Als Anerkennungsbetrag für gewidmete Eisenbahnflächen erscheint ein Betrag von 10 % - 20 % des Verkehrswerts angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen für angemessen.

Ob die Erwartung einer späteren Nutzungsänderung nach der endgültigen Entwidmung bereits die jetzige Grundstücksqualität beeinflussen kann, dürfte zu verneinen sein.

C. Sonstige Inanspruchnahme von Bahnanlagen (Parallelführung)

Werden beim Bau einer Straße parallel zu einer Bahnlinie gewidmete Bahnflächen in Anspruch genommen, gelten die Regelungen des EKrG nicht. Die DB hat eine Duldungspflicht in Analogie zu § 4 EKrG stets abgelehnt. Hier bedarf es eines Grunderwerbs durch Rechtsgeschäft oder Enteignung.

Der Ermittlung des Verkehrswerts ist zugrunde zu legen, dass es sich um bleibende Gemeinbedarfsflächen handelt, für die allenfalls andere Eisenbahninfrastrukturunternehmen in Betracht kommen, d.h. ein Teilmarkt besteht. Auch wenn die DB Netz AG und andere öffentliche Eisenbahnen nach ihrer Rechtsform gewerbliche Unternehmen sind, bestimmen die Bindungen durch die Widmung den Verkehrswert dieser Flächen. Nach der erwähnten Nr. 5.1.1.3 WertR 2002 ist hier nur ein Anerkennungsbetrag in Ansatz zu bringen. Dagegen kann nicht, worauf Nr. 5.1.1.1 WertR 2002 hindeutet, der Entwicklungszustand des Grundstücks nach Wegfall der öffentlichen Sachherrschaft zugrunde gelegt werden; denn hier wird ein Gemeinbedarf durch einen anderen ersetzt. Entschädigungsrechtlich irrelevant ist auch der etwaige Buchwert des Grundstücks in der Bilanz des Eisenbahnunternehmens. Andernfalls

. . .

könnte ein bilanzpflichtiges Wirtschaftsunternehmen die nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen objektiv zu bemessende Entschädigung beeinflussen. Derartige subjektive Einflüsse in der Person des Enteignungsbetroffenen sind bei der Verkehrswertermittlung deshalb strikt auszuklammern.

Für die eigentumsmäßige Regelung von gemeindlichen Wirtschaftswegen, die häufig entlang von Bahnlinien auf bisherigem Bahngrund verlaufen, hatte das Bayer. Staatsministerium des Innern früher mit der Deutschen Bundesbahn einen Einheitspreis von 0,50 DM/m² (später 0,75 DM/m²) vereinbart; diese nützliche Regelung ist dann von der DB leider nicht mehr erneuert worden.

Bei Verdrängung von Bahnanlagen durch parallele Straßen ist ggf. eine Ersatzbeschaffung geboten. Dann sind regelmäßig nicht der (Zeit-)Wert der entzogenen Anlagen zugrunde zu legen, sondern die Kosten gleichwertiger Ersatzanlagen, die u. U. fiktiv zu bestimmen sind, vgl. Nr. 5.1.1.2 WertR 2002; hier ist darauf zu achten, dass Vor- und Nachteile im Wege der Vereinbarung anzugleichen sind.

D. Entwidmete Bahnflächen

Mit der förmlichen Entwidmung durch das EBA fallen Bahnflächen wieder in die allgemeine Rechtsordnung, insbesondere das Bauplanungsrecht.

Benötigen Straßenbaulastträger solche Flächen, haben sie diese durch Rechtsgeschäft oder Enteignung zu erwerben. Der Entwicklungszustand dieser Flächen ist nach ihrer künftig zulässigen Nutzung, insbesondere nach dem Charakter der umliegenden Grundstücke zu bestimmen, nicht nach ihrer Qualität im Zeitpunkt der Widmung zur öffentlichen Eisenbahn. Dies hängt von den Verhältnissen des jeweiligen Einzelfalles ab.

Solange ein Bebauungsplan für eine solche Fläche nicht in Kraft ist, ist sie nach § 35 oder § 34 BauGB zu beurteilen. Ist die entwidmete Bahnfläche dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen, kommt eine künftige bauliche Nutzung regelmäßig nicht in Betracht; vorhandene Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz. Solche Flächen haben regelmäßig die Qualität von landwirtschaftlichen Nutzflächen, allenfalls eine geringere Bauerwartung; die Kosten eines noch notwendigen Rückbaues funktionsloser Anlagen und einer etwaigen Altlastensanierung sind zu berücksichtigen. Liegen die Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB, bestimmt die Bebauung in der näheren Umgebung Art und Maß der baulichen Nutzung. Bei großen ehemaligen Bahnflächen kann jedoch ein sog. „Außenbereich im Innenbereich“ vorliegen.

Hat die Gemeinde für den Zeitpunkt der absehbaren Entwidmung, wie dargestellt, vorweg ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, so kann die festgesetzte Grundstücksqualität lückenlos an die der bisherigen Gemeinbedarfsfläche treten. Die Gemeinde hat bei der Abwägung des Bebauungsplanes insbesondere auch die Belange der DB Netz AG zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan allein zu dem Zweck, den Verkehrswert der Flächen zu senken oder Bebauung auszuschließen (sog. „Negativplanung“) wäre nach der Rechtsprechung wohl nicht zulässig.

Bereits vor Abschluss der förmlichen Entwidmung kann die Aussicht auf diese eine

. . .

Bauerwartung nach den erwähnten Entwicklungszuständen begründen. Andererseits kann die Möglichkeit, dass die Zurückstellung eines Bauantrags von der Gemeinde beantragt wird, auch einen Abzug vom Verkehrswert rechtfertigen. Dies ist aber nur im konkreten Einzelfall zu beurteilen.

Zur Vermeidung von langwierigen Streitigkeiten bei der Ermittlung der Verkehrswerte für entwidmete Bahnflächen hat die Verkehrsministerkonferenz am 3./4.4.2000 in Potsdam beschlossen, dass die vom jeweiligen Gutachterausschuss bzw. in der Bodenrichtwertekarte festgelegten Preise als Preisgrundlage, abzüglich der Kosten für Altlastensanierung und Rückbau von Leitungen herangezogen werden sollen. Ob die DB AG und ihre Tochterunternehmen dem folgen werden, bleibt abzuwarten.

Keine Besonderheiten bietet die Inanspruchnahme von Grundstücken des Bundeseisenbahnvermögens, die nach ihrer jeweiligen Qualität zu beurteilen sind.

Zusammenfassung:

Bei Eisenbahnkreuzungen im Sinne des EKrG besteht eine gesetzliche Duldungspflicht der Beteiligten, ein Grunderwerb unterbleibt deshalb. Nach dauernder Betriebseinstellung tritt bei Kreuzungen an die Stelle der Duldungspflicht ein Übernahmeanspruch zum Verkehrswert, der nur einen Anerkennungsbetrag darstellt. Bei sonstiger Inanspruchnahme von Bahnflächen ist der Verkehrswertermittlung gleichfalls die Qualität einer Gemeinbedarfsfläche zum Anerkennungsbetrag zugrunde zu legen. Nach förmlicher Entwidmung von Bahnanlagen richtet sich deren Verkehrswert nach der näheren Umgebung, ggf. nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

9. Aktuelle Stunde

Frage 1:

Im Rahmen der gütlichen Einigung (zur Vermeidung förmlicher Verfahren) mit vom Straßenbau betroffenen Landwirten ist die Straßenbauverwaltung M. - V. bemüht, den Forderungen nach Ersatzlandbereitstellung nachzukommen, soweit es zu angemessenen Bedingungen möglich ist. Dabei wird sie immer häufiger auf Ausschreibungen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) hingewiesen. Von dort werden große, zusammenhängende Flächen ausgeschrieben und nach Höchstgebot (i. d. R. über dem Verkehrswert) vergeben. Seitens der betroffenen Landwirte wird darauf verwiesen, dass es zur Befriedigung ihrer Forderung nach Ersatzland nur eines Gespräches zwischen BMVBW und BMF bedarf, um die Angelegenheit mit der BVVG einvernehmlich zu regeln (Flächengröße, Preis).

Antwort:
Die BVVG hat in den neuen Bundesländern schätzungsweise noch 800.000 ha landwirtschaftlicher Fläche zu privatisieren. Davon liegen in M.-V. ca. 200.000 ha. Die DEGES wird das entsprechende Aufsichtsreferat für die BVVG anschreiben und dieses Problem darlegen. Es wäre hilfreich, wenn dabei eine wirtschaftliche Einschätzung (Vorteile aus der Gesamtsicht des Bundes) dargestellt wird.

Frage 2:

1. Wie weit ist der Stand der Überarbeitung der LandR 78 ?

Antwort:
Das Bundesministerium der Finanzen wird voraussichtlich im nächsten Jahr mit dem Projekt zum Abschluss kommen.

2. Ist es rechtlich zu vertreten, dass bei Flächengrößen unter 1.000 qm und/oder Flächenentzug unter 3 % keine An- und Durchschneidung betrachtet und entschädigt wird, weil nach Meinung der OFD ein Entzug von Flächen in diesem Umfang keinen Schaden darstellt?

Antwort:
Aus gutachterlicher Sicht ist es bei den in den neuen Bundesländern vorherrschenden zusammengepachteten großen Schlägen so, dass der Schaden weniger die Flächeneigentümer der vielen kleinen Flurstücke trifft, sondern der eigentlich Betroffene der Pächter ist. Von daher wird die Auffassung der OFD geteilt.

Frage 3:
Unterliegen Pachtvertragsabschlüsse auch einer Veränderungssperre? Wenn ja, ab welchem Zeitpunkt dürfen keine Pachtveränderungen mehr erfolgen (Verlängerungen, Abschluss von Anschlussverträgen oder aber auch Erhöhung des Pachtzinses).

Antwort:
Nach § 9 a Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) gilt die Veränderungssperre vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen. Ab dem Zeitpunkt dürfen auf dem vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Übernahme durch den Träger der Straßenbaulast wesentlich wertsteigernde oder den ge-

. . .

planten Straßenbau erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden. Die Veränderungssperre bedeutet aber keine Verfügungssperre für den Eigentümer. Er kann also auch nach Auslegung der Pläne im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens weiterhin über das Grundstück Kaufverträge abschließen, neue Pachtverträge abschließen oder Veränderungen vornehmen. Allerdings ist in den jeweiligen Landesenteignungsgesetzen geregelt, dass Vereinbarungen, die zu dem Zweck geschlossen werden, eine höhere Entschädigung zu erzielen, nicht zulässig sind. Vor diesem Hintergrund muss man prüfen, zu welchem Zeitpunkt z. B. eine Verlängerung oder ein Neuabschluss erfolgte. Die Nachweispflicht liegt bei der Straßenbauverwaltung.

Frage 4:
Hat der Pächter einer landwirtschaftlichen Fläche einen rechtlich durchsetzbaren Anspruch auf die anteilige Auszahlung von An- und Durchschneidung?

1. Antwort:
Das Thema ist Gegenstand der Überarbeitung der LandR.
Die An- und Durchschneidung ist rechtlich der Wertminderung des Restgrundstücks nach § 96 BBauG zuzuordnen. Demnach gebührt die Entschädigung nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH als Substanzentschädigung dem Eigentümer. Bislang haben wir uns dagegen ausgesprochen, einen eigenständigen Anspruch des Pächters anzuerkennen. Problematisch ist es in den neuen Ländern z. B. bei den aus vielen kleineren Flächen zusammengepachteten Bewirtschaftungsflächen (Schlägen). Da in diesem Fall eine wesentlich größere Fläche in die Berechnung für An- und Durchschneidung einbezogen werden muss, läuft es dem Grundsatz zuwider, dass ausschließlich dem Eigentümer die Wertminderung des Restgrundstücks gebührt. Das würde im Einzelfall zu erheblich höheren Entschädigungen führen. Möglich ist eine Aufteilung der Entschädigung im Einvernehmen Eigentümer/Pächter. Der Anspruch des Pächters wäre dann nach der Restpachtdauer zu bemessen.

2. Antwort:
Unter der Randnummer 530 wird in Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung (5. Aufl. 2008) diese Frage eingehend behandelt. Ergänzend merke ich noch Folgendes an: Der Nachteil einer An- oder Durchschneidung entsteht am Grundstück. Also betroffen ist der Eigentümer, nicht das Pachtrecht. Der Pächter hat dann nur eine verschlechterte Sache. Das Grundstück ist nicht mehr in der Form vorhanden wie vorher und es ist dann im Innenverhältnis aus Sicht des Pächters geboten, an den Verpächter heranzutreten und ihm mitzuteilen, dass die Pachtsache nicht mehr dem Zustand entspricht, der bei Abschluss des Pachtvertrages vorhanden war. Der Pachtvertrag müsste geändert werden. Eine ergänzende Erläuterung zu der Situation des Pächters: Wenn der Pächter einen Teil dieser Entschädigung, abgestellt auf die Restlaufzeit erhält, dann muss er auch die volle Pacht für diese Zeit weiter zahlen; wenn er dagegen anerkennt, dass von den An- oder Durchschneidung nicht sein Pachtrecht in erster Line betroffen ist, sondern das Eigentum, dann kann er in Höhe der Jahresbeträge (die Durchschneidung wird ja zuerst in einem Jahresbetrag ermittelt und dann für die Restlaufzeit kapitalisiert) die Pacht sofort kündigen.

Frage 5:

. . .

Wann hat der Pächter terminlich den Anspruch auf die Auszahlung seiner Entschädigungsansprüche:
a. für Aufwuchsentschädigung?
b. für Nutzungsentschädigung und Pachtaufhebung?

Antwort:
zu a. *Aufwuchs/Nutzungsentschädigung*
Der Anspruch entsteht dem Grunde nach zum Zeitpunkt des Eingriffes in das betroffene Recht (Nutzungsmöglichkeit bzw. Frucht sind entzogen).

Die Entschädigungssätze nach den Richtlinien der Landwirtschaftskammern beinhalten den Ernteertrag bzw. den Deckungsbeitragsverlust. Der entsprechende Ertrag würde dem Betroffenen in dieser Höhe erst zum Zeitpunkt der Ernte zufließen. Bei Auszahlung zum Zeitpunkt der Anspruchsbegründung ist die Entschädigung ggf. bezogen auf den fiktiven Erntezeitpunkt abzuzinsen.

Ersparte Aufwendungen sind unabhängig vom Auszahlungszeitpunkt abzusetzen.

zu b. *Pachtaufhebungsentschädigung*
Der Anspruch entsteht bei Verlust der Nutzungsmöglichkeit.

Die Berechnung erfolgt zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme unter Berücksichtigung eines Abzinsungsfaktors für die Restlaufzeit des Pachtrechtes.

Frage 6:
Nachfrage nach der Bemessung der Entschädigung für von neuen Verkehrswegen herrührenden Erschütterungen und sekundärem Körperschall, wenn diese die Anhaltswerte der DIN 4150 und/oder die eventuell vorhandene Vorbelastung erheblich (> 25 %) überschreiten und aktive oder passive Schutzmaßnahmen nicht möglich sind, bzw. nur teilweise Abhilfe schaffen oder solche Maßnahmen dem Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden können (Übermaß, unverhältnismäßig zum Wert des zu schützenden Gebäudes).

Antwort:
Es handelt sich hier um Maßnahmen und Schutzmaßnahmen an Anlagen Dritter zur Nachteilsbeseitigung, die dem Vorhabenträger gegenüber untunlich sind und deshalb in eine Entschädigungspflicht des Baulastträgers umschlagen. Die Bemessung dieser Entschädigung erfolgt nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen. Insofern müssen Kriterien gefunden werden, um die Wertminderung des Gebäudes festzustellen. Das Problem ist ähnlich denen, die es früher bei den passiven Schallschutzmaßnahmen und der daraus resultierenden Wertminderung gab. Im Wege einer langen Entwicklung hat sich dafür eine Regelungsmöglichkeit im Teil E der Verkehrslärmschutzerstattungsrichtlinien ergeben. Für den hier angesprochenen Bereich gibt es eine solche Kopplung der Entschädigungsleistung an bestimmte Überschreitungswerte der DIN 4150 nicht, so dass in diesen Fällen die Wertminderung gutachtlich geschätzt werden muss. Selbstverständlich ist in diesem Rahmen zu prüfen, ob eventuell die Entschädigungssumme den Verkehrswert des Objektes überschreitet, so dass es aus wirtschaftlichen Gründen übernommen werden müsste.

. . .

Als Ergänzung: Das Thema ist in verschiedenen Arbeitstagungen kontrovers diskutiert worden. Ergebnis war eigentlich immer, gegenüber Entschädigungsforderungen für Erschütterungen möglichst Zurückhaltung zu üben. Zum Ersten ist meist die Sachverhaltsermittlung unklar. In diesen Fällen kann man unter Anwendung der Beweislastregel von dem Eigentümer, der besondere Einwirkungen durch die Straße behauptet, verlangen, dass er sie auch nachweist. Zum Zweiten stehen meist nicht die Erschütterungen im Vordergrund, sondern ein Schaden am Gebäude, der ursächlich durch die Straße entstanden sein soll. Es besteht hier immer die Tendenz, wenn auch Schäden am Nachbargebäude nachweisbar sind, Billigkeitsleistungen eher zu bejahen.
Abschließend zum Hintergrund: Es geht nicht um Erschütterungen ausgelöst durch Bauarbeiten, sondern um die Beeinträchtigung von Wohnräumen durch den dauerhaften Betrieb einer Verkehrsanlage. Möglicherweise ist sogar im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine Prognoseberechnung (Ergebnis: keine Grenzwertüberschreitung, aber Überschreiten der Anhaltswerte der DIN 4150) durchgeführt worden, die zwar nicht planfestgestellt wurde, aber zu den Planfeststellungsunterlagen gehört.
Im Straßenbau ist die Beeinträchtigung durch Erschütterungen aber eher die Ausnahme, während sie aus dem Bahnbetrieb häufiger hervorgeht und insofern dort im Planfeststellungsverfahren schon als Auflagenentscheidung berücksichtigt wird. Man sollte trotzdem im Bereich des Straßenbaus für solche Fälle eine praktikable Modelllösung anstreben.

Leistungsbeschreibung

GE/Office - Liegenschaften

...

Herausgeber:

Leiter der
Betreuungsgruppe GE-OFFICE
BG 24

Dipl.-Ing.(FH)
Andreas Donhauser
Straßenbauamt Bamberg
Franz-Ludwig-Straße 21
96047 Bamberg
Tel: 0951839257
FAX: 0951839200
Email: andreas.donhauser@sbaba.bayern.de

GE/Office Liegenschaften:

GE/Office Liegenschaften unterstützt die Straßenbaubehörden, die in ihrer Zuständigkeit stehenden Grundstücke zu verwalten. Das Programm ermöglicht strukturierte Auswertungen des Grundstückbestands, Bearbeitung von wiederkehrenden Meldungen für vorgesetzte Dienststellen, Verwaltung von Gebührenbescheiden und die Pachtverwaltung von Grundstücken.

GE/Office Liegenschaften ist wie GE/Office eine ACCESS – Datenbank. Sie ist mit GE/Office verbunden, es können Grundstücke aus GE/Office direkt in die LV übergeben werden. Weiter können ALB-Daten und externe Datenbankbestände eingelesen werden.

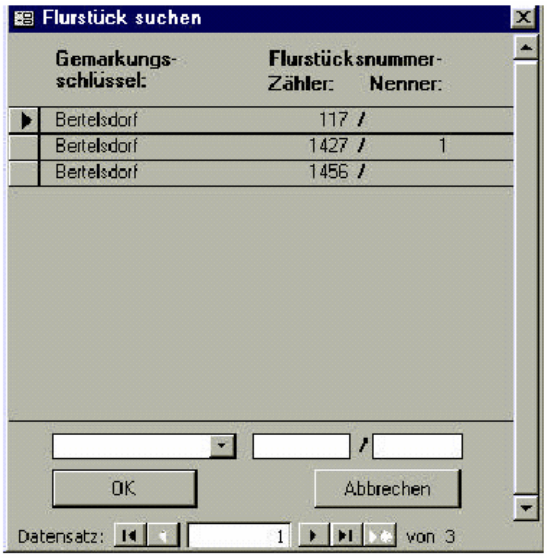
Die Liegenschaftsverwaltung gliedert sich in folgende Bereiche:

Flurstücke, Pacht, Gebührenbescheide, Dokumenten/Druckmanager Berichte, Import/Export

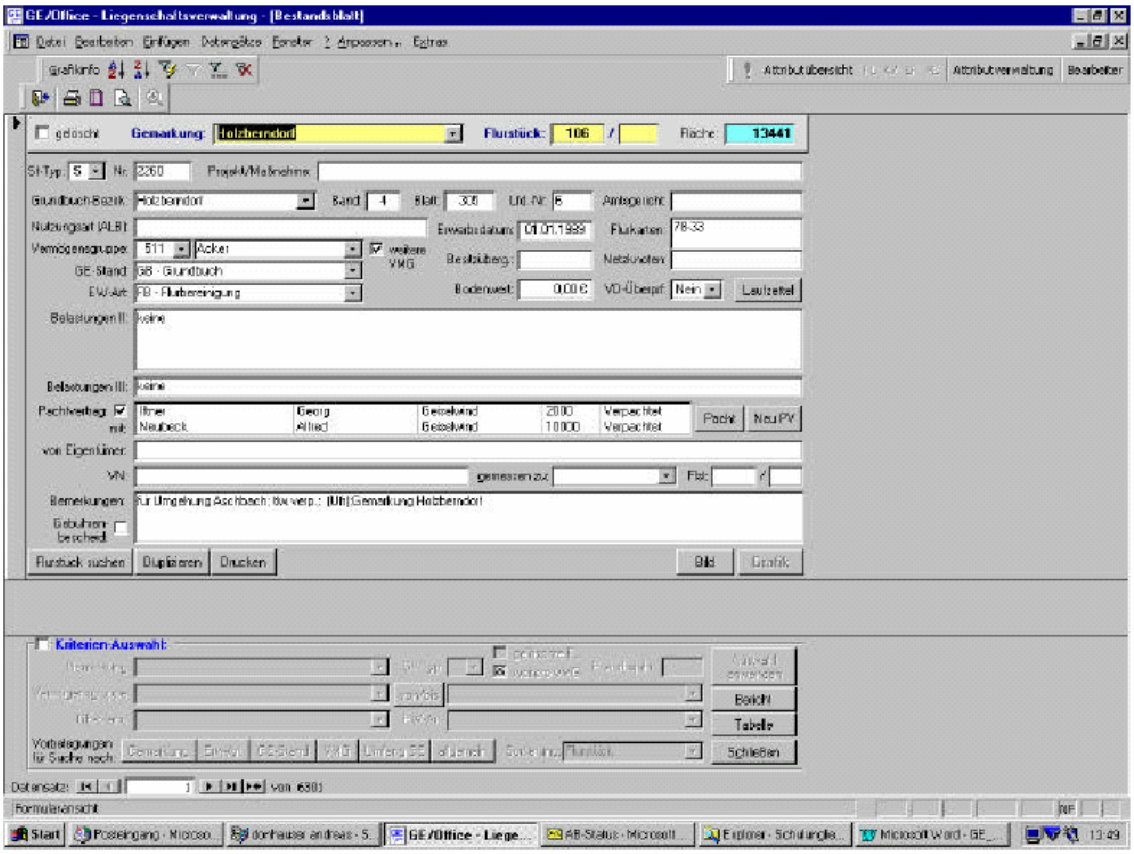
Flurstücke:

Über die Schaltfläche Suchen können bestimmte Grundstücke aus dem Datenbestand selektiert und angezeigt werden.

...



Nach der Auswahl des Grundstück wird dieses im Bestandsblatt angezeigt.



Im Bestandsblatt erscheinen die erfassten Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung, sortiert nach Gemarkung und Flurnummer. Der obere Teil der Maske enthält die Daten zum Grundstück, der untere Teil dient als Auswahlkriterium zur speziellen Grundstückssuche und Auswertung.

. . .

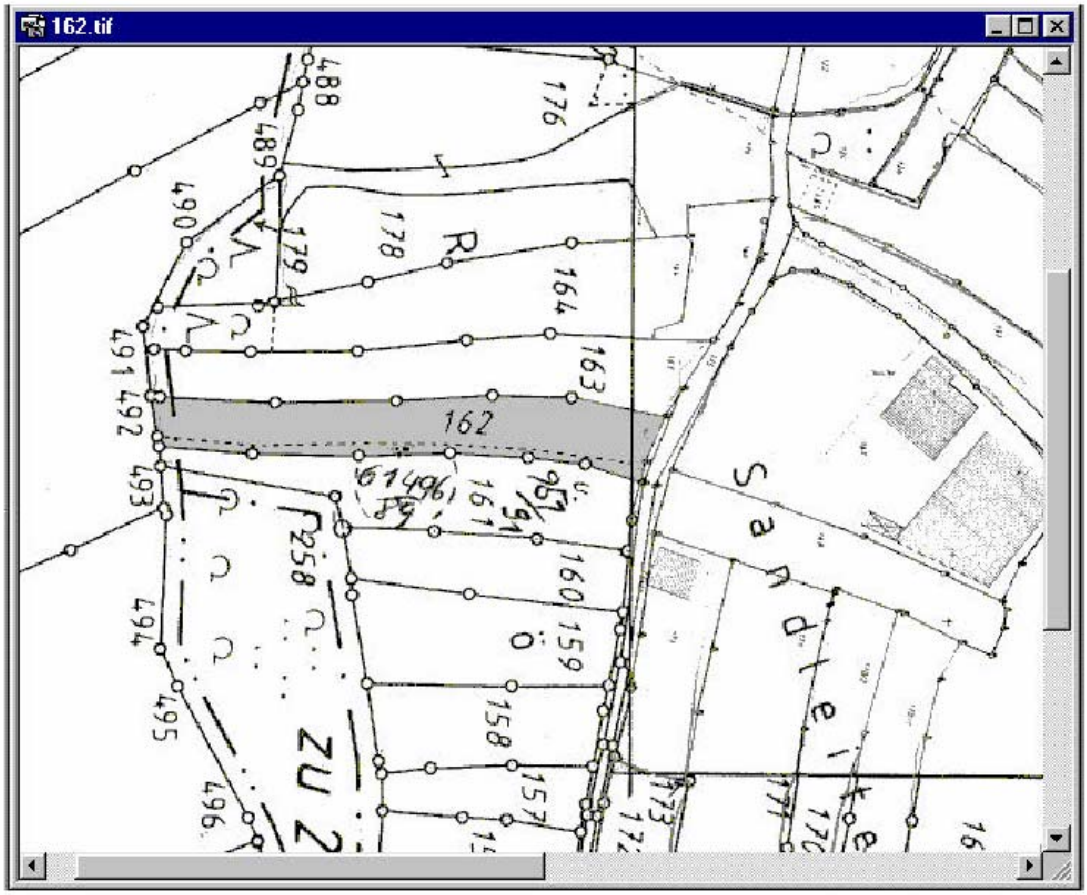
Wurde das jeweilige Grundstück aus dem Grunderwerbsteil übernommen, sind die bekannten Angaben bereits eingetragen. Dies gilt neben den Pachtdaten und den Belastungen auch für die Daten zum VN, sofern im GE-Teil die Ausarbeitung des Veränderungsnachweises erfolgte.

Die Schaltfläche *Duplizieren* dient als Kopierfunktion der im Bildschirm sichtbaren Grunddaten (z.B. Gemarkung, Stammflurnummer, Baumaßnahme etc.) und bewirkt eine Arbeitserleichterung durch verminderte Eingabearbeit bei der VN-Ausarbeitung.

Durch *Drucken* wird ohne Sicherheitsabfrage das Bestandsblatt über den angeschlossenen Drucker ausgegeben.

Bilder:

Im Bestandsblatt wurde ein Schaltfläche *Bilder* eingefügt, hier besteht die Möglichkeit Dateien (Word, EXCEL, TIF; JPG; BMP) zu hinterlegen. So können z.B. Lagepläne, Grunddienstbarkeitsverträge, Kaufverträge usw. je Grundstück eingefügt werden. Dies wird derzeit dazu verwendet, die Grundstücke auch graphisch darzustellen.



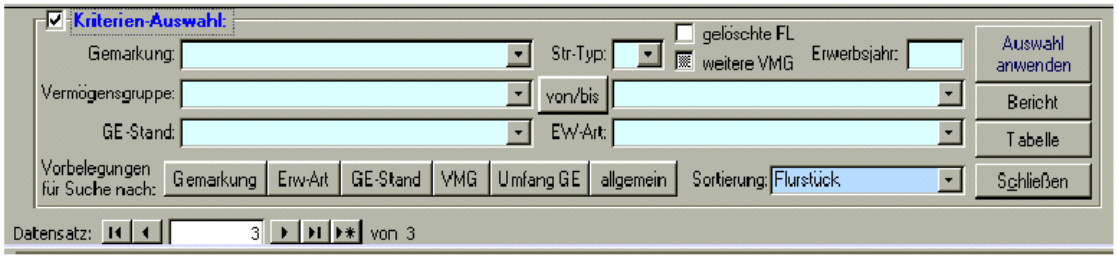
. . .

Kriterien-Auswahl:

In der Kriterien-Auswahl sind die am häufigsten vorkommenden Abfragen zum Datenbestand bereits vorbelegt so zum Beispiel:

alle Grundstücke einer Gemarkung
alle Grundstücke des Bundes/Landes
alle Grundstücke die Biotop, Acker, Straße Gehweg sind
welche Grundstücke die 2002 mit Kauf, Enteignung usw. erworben wurden
welche Straßengrundstücke sind noch im Eigentum von Privatleuten
u.v.m.

Über das Listenfeld *Sortierung* kann die gewünschte Sortierreihenfolge festgelegt werden.

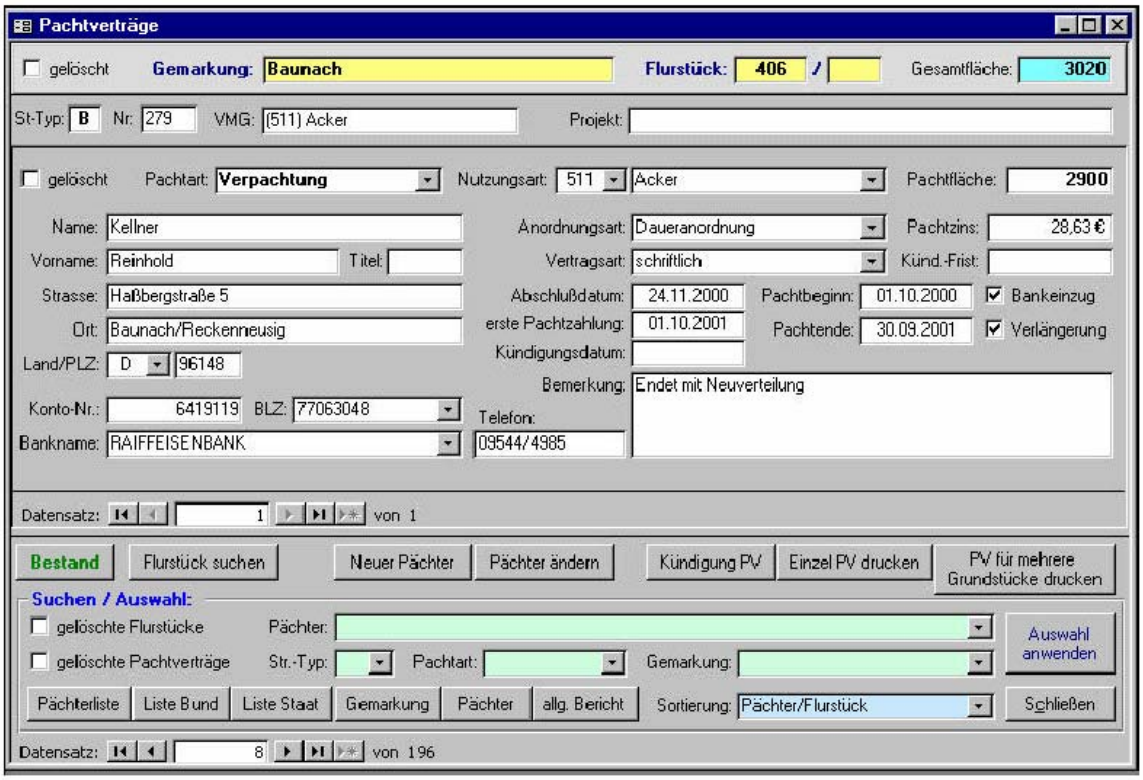


Grundstücke, die aus der Verwaltung ausscheiden (Verkauf, Verschmelzung, Abgabe) werden nur als gelöscht markiert gekennzeichnet, so bleiben sie als Historie erhalten, sind aber für die laufenden Abfragen ausgeblendet. Falsch eingegebene Datensätze können physisch gelöscht werden.

. . .

Pachtverträge

In GE/Office können Pachtverträge erstellt, verwaltet und ausgedruckt werden.



Über die Schaltfläche Bestand kann zum Bestandsblatt des betreffenden Flurstücks gewechselt werden.

Über *Flurstück suchen* kann ein Grundstück aus dem Bestand ausgewählt werden, für das ein Pachtvertrag erstellt werden soll.

Über die Schaltfläche *PV drucken* kann zu diesem Flurstück der Pachtvertrag als Worddokument ausgedruckt werden. Über *Kündigung PV* wird ein Worddokument zur Kündigung des Pachtvertrages erstellt.

Über die Schaltfläche *PV für mehrere Grundstücke drucken* kann ein Pachtvertrag zu dem angezeigten Pächter erstellt werden, wobei alle Pachtflächen mit dem gleichen Abschlußdatum zu einem Pachtvertrag zusammengefaßt werden.

Der Pachtvertrag kann wie in Word üblich nachbearbeitet werden.
Wie aus dem GE-Teil bereits bekannt, wird der erstellte Pachtvertrag im Dokumenten/Druckmanager abgelegt.

. . .

Pacht suchen/Auswahl

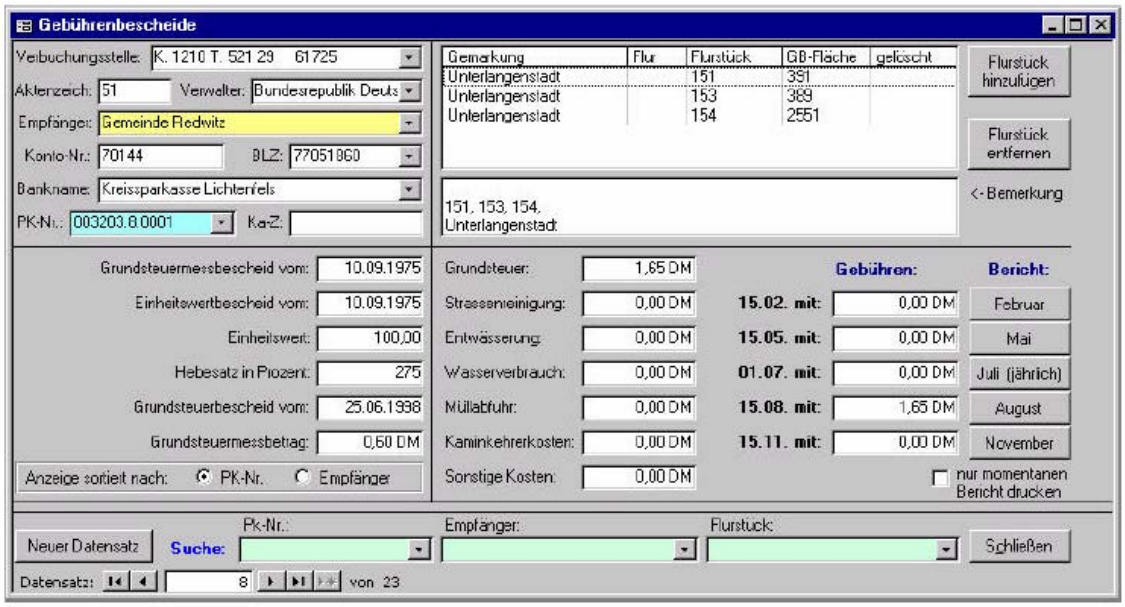
Unter *Pachtverträge suchen/Auswahl* können eine Reihe von vorbelegten Abfragen und Auswertungen durchgeführt werden.

Vorbelegte Auswertungen:
Pächterliste: Ausgabe aller erfaßten Pachtverträge nach Pächter sortiert
Liste Bund: Ausgabe aller Pachtverträge für Bundesgrundstücke
Liste Staat: Ausgabe aller Pachtverträge für Landesgrundstücke
Gemarkung: Ausgabe aller Pachtverträge nach Gemarkungen
Pächter: Alle Pachtverträge nach Pächter sortiert

Im Feld *Sortierung* kann der Bericht nach folgenden Kriterien sortiert werden:
Pächter/Flurstück
Flurstück/Pächter

Gebührenbescheide

Die Liegenschaftsverwaltung in GE/Office bietet die Möglichkeit Grundsteuerbescheide sowie andere Gebührenbescheide wie Kaminkehrer, Wasser, Strom, usw. zu verwalten und Zahlungen zu veranlassen.

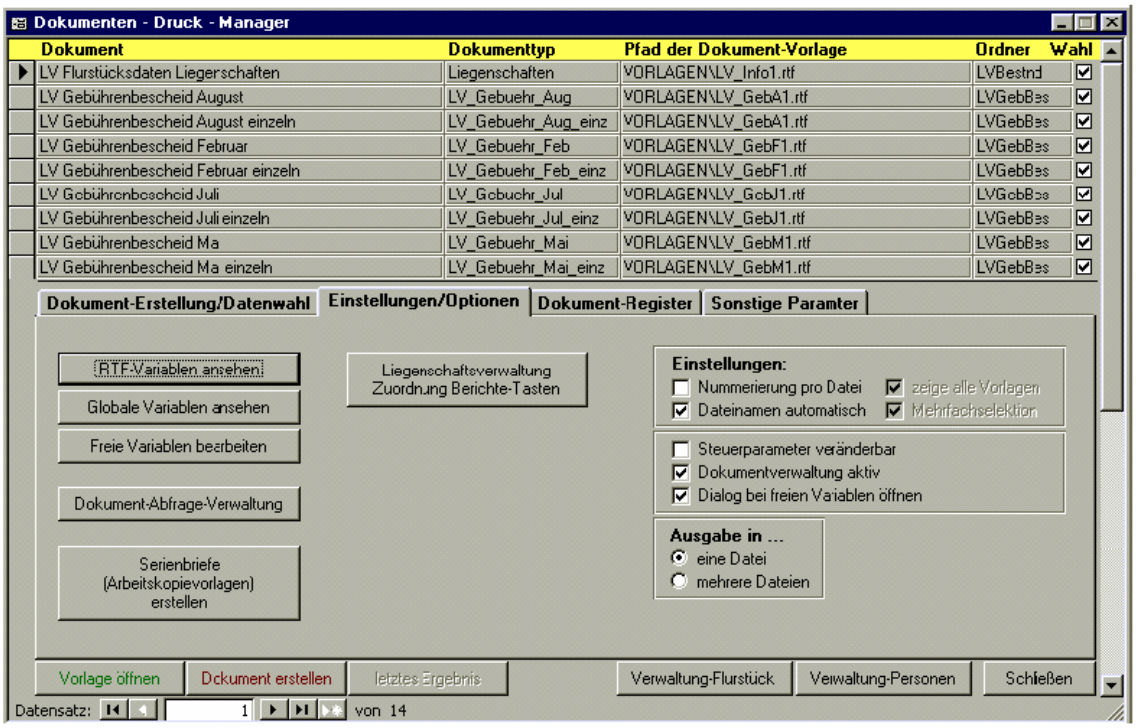


Die Anweisungen an die Kasse können zu den Fälligkeitszeitpunkten Februar, Mai, Juli, August, November erstellt werden. Mit dem Hakenfeld nur momentanen Bericht drucken, kann die Ausgabe auf den gerade angezeigten Datensatz beschränkt werden. Ist dieses Hakenfeld nicht aktiviert, so werden zum Abfragezeitpunkt der jeweiligen Datensätze aus dem Gesamtbestand ausgedruckt.

Über die Klappfelder Pk-Nr.:, Empfänger: und Flurstück: kann nach den entsprechenden Datensätzen gesucht werden.

Dokumenten-Manager

Im Grundmenü befinden sich unter der Rubrik *Berichte* 11 Schaltflächen. Diese können im Dokumenten-Manager mit frei definierbaren Vorlagen und Abfragen belegt werden.
Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, dass jedes Amt spezifische Abfragen aus dem Datenbestand erstellen kann, ohne die Softwarefirma beauftragen zu müssen. Die am häufigsten vorkommenden Abfragen und Berichte sind bereits hinterlegt.



...

Import/Export

In diesem Programmteil können landesspezifische Daten wie Nutzungsarten und Gemarkungen eingelesen werden. Weiter können ALB-Daten mittels ALB-Konverter in die Liegenschaftsverwaltung eingelesen werden. Dies ist besonders bei einer Ersterfassung von Grundstücksdaten von Vorteil. Weiter können bereits vorhandene Datenbanken mittels vordefinierter ACCESS - Datenbankstruktur importiert werden.

Vorgesehene Weiterentwicklung:

Derzeit finden zwischen der thüringischen und der bayerischen Straßenbauverwaltung Überlegungen statt, ob die Liegenschaftsverwaltung an die TT-SIB angebunden werden soll. In der TT-SIB sollen die Lagepläne (DFK) hinterlegt werden, so wäre über diesen Weg die noch graue = inaktive Schaltfläche Grafik zu aktivieren.
Die graphische Anbindung ist also angedacht, eine Realisierung ist jedoch erst bei Vorliegen der vollständiger DFK-Erfassung sinnvoll.

Bamberg, den 02.12.2002

Andreas Donhauser
Dipl.-Ing.(FH)
Leiter der BG 24