

Niederschrift
über die
43. Arbeitstagung
für Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen
beim Bau von Bundesfernstraßen
vom 22. bis 24.05. 2006 in Halle(Saale)

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	Urteil des OLG Jena vom 22.06.2005 zu bergfreien Bodenschätzen (Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)	3
2.	Entschädigung für vorübergehende Beeinträchtigungen - Bemessung des Nutzungsentgangs durch konkrete Berechnung oder durch Verzinsung (Friedrich Grote, Gelsenkirchen)	9
3.	Konsequenzen der EU-Agrarreform für die Ermittlung der Ent- schädigung beim Flächenentzug (Dieter Wilbat, Bonn)	14
4.	Zeitpunkt der Bewertung (Dr. Manfred Aust, Köln)	21
5.	Das angemessene Angebot (Manfred Menzel, Rendsburg)	24
6.	Zeitpunkt des Entstehens und Erlöschens von Ansprüchen aus Ent- schädigungsleistungen beim Straßenbau (Friedrich Grote, Gelsenkirchen)	31
7.	Entschädigungsfähigkeit von Vorfälligkeitszinsen (Heidrun Panning, Potsdam)	36
8.	Verkehrssicherungspflicht für Bäume an Straßen und erhöhter Verkehrssicherungsaufwand bei An- und Durchschneidungen von Waldgrundstücken (Peter Eckert, Nürnberg)	42
9.	Zur Leistungsbemessung bei der grunderwerbsteuerlichen Behand- lung eines Grundstückskaufvertrages für öffentliche Verkehrsflä- chen (Axel Hofmann, Bautzen)	52
10.	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) - Die Novellierung des 4. Kapitels der WertR über die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen (Ulrike Mennig, Berlin)	55
11.	Aktuelle Stunde	70

1. Urteil des OLG Jena vom 22.06.2005 zu bergfreien Bodenschätzen

(Wolf-Dieter Friedrich, Berlin)

Durch Urteil des OLG Jena vom 22.06.2005 (LKV 2006, 187-192) hat ein Grunderwerbsverfahren seinen (rechtskräftigen) Abschluss gefunden, das die Grundlage für Referate verschiedener Arbeitstagungen zur Entschädigung von bergfreien Bodenschätzen bildete (s. Nr. 9 der 32. AT, Nr. 2 der 39. AT und Nr. 2 der 40. AT). Wesentlicher Streitpunkt der rechtlichen Auseinandersetzung war die Forderung des Bergbaubetriebes nach Entschädigung des Abbauverlustes. Damit kann ca. 10 Jahre nach Aufnahme der Verhandlungen ein (erstes) Resümee zur Entschädigungsfähigkeit von Kiesen und Sanden als bergfreien Bodenschätzen (gem. Einigungsvertrag), die dem Regime des Bergrechts unterfallen, gezogen werden.

Da die berg/- und enteignungsrechtlichen Entschädigungsansätze bereits in mehreren Arbeitstagungen behandelt wurden, beschränken sich die folgenden Ausführungen im Wesentlichen auf einen kurzen Abriss.

1. Kein Anspruch (des Grundstückseigentümers) auf eine höhere Bodenwertentschädigung

Das OLG Jena stellt fest, dass Grundstücke, in denen sich bergfreie Bodenschätze befinden, allein nach der Nutzungsmöglichkeit der Oberfläche zu bewerten sind. Diese Bodenschätze, die dem Bergrecht unterliegen, dürfen bei der Bewertung des Grund und Bodens nicht werterhöhend berücksichtigt werden. Für die tatsächlich gezahlten Preise, die den Wert der Oberflächennutzung um ein Mehrfaches übersteigen, fehlt es an einem Teilmarkt. Auch die Einordnung des Grundstücks als begünstigtes Agrarland scheidet aus.

Diese Streitfrage zur Bewertung des Grund und Bodens über bergfreie Kiesvorkommens ist inzwischen auch höchstrichterlich (durch Beschluss des BGH vom 19.12.2002, in Agrar- und Umweltrecht 2002, 188f) entschieden. So dürfen nach der Entscheidung des BGH bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Vergleichswertverfahren nur nach der Oberflächennutzung vergleichbare Grundstücke herangezogen werden. Da bergfreie Bodenschätze nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen, würde eine Mitberücksichtigung erhöhter Kaufpreise (für Flächen, unter denen sich bergfreie Bodenschätze befinden) und damit des Kiesabbaurechts aber ein Element in die Wertermittlung einbeziehen, das außerhalb der als Eigentum geschützten Rechtsposition (des Grundstückseigentümers) liegt (siehe bereits Nr. 2 der 40. AT).

2. Kein Anspruch (des Bergwerkseigentümers) auf Entschädigung von Abbauverlusten

Gemäß Thüringer Oberlandesgericht kann der Bergwerkseigentümer keine Entschädigung für Abbauverluste (an bergfreien Bodenschätzen) verlangen. Geht die Errichtung der öffentlichen Verkehrsanlage (wie hier) dem Bergbau (gem. § 124 Abs. 3 BBergG) vor, muss der Berg-

werkseigentümer die (faktische) Beeinträchtigung seines Gewinnungsrechts entschädigungslos hinnehmen. Entschädigungsansprüche sieht das Bergrecht nicht vor.

Damit hat sich die Rechtsprechung zur Frage der Entschädigung des Abbauverlustes von bergfreien Bodenschätzen weiter verfestigt. Auch das Bundesverwaltungsgericht hatte bereits entschieden, dass aufgrund der Vorrangregelung nach § 124 Abs. 3 BBergG kein Anspruch auf Entschädigung des Abbauverlustes besteht (s. Urteil des BVerwG vom 26.3.98-4A2.97 und Gerichtsbescheid des BVerwG vom 30.7.98-4A1.98; Fundstellen: Nr. 2 der 39. AT).

2.1 Bergrechtliche Entschädigungsansprüche

§ 124 Abs. 3 BBergG begründet grundsätzlich den Vorrang der öffentlichen Verkehrsanlage vor dem Gewinnungsbetrieb. Die Verwirklichung dieses Vorrangs löst als solche jedoch keine Entschädigungspflicht aus. Das folgt aus den in § 124 Abs. 2 und Abs. 4 i. V. m. §§ 110, 111 BBergG getroffenen Bestimmungen, die Ersatzansprüche zwischen öffentlicher Verkehrsanlage und Bergbautreibenden insoweit abschließend regeln. Demnach sieht das Bergrecht für die Beeinträchtigung des Bergwerkseigentums keine Entschädigung vor.

2.2 Enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche

Auch enteignungsrechtliche Entschädigungsansprüche bestehen aufgrund der Vorrangregelung nicht. So beruht die Bergbauberechtigung auf staatlicher Verleihung und gewährt die mit ihr verbundenen Rechte von vornherein nur nach den Vorschriften des Bundesberggesetzes. Wird der öffentlichen Verkehrsanlage (durch Planfeststellungsbeschluss) der Vorrang vor der Abbauberechtigung eingeräumt, dann sind die durch die öffentliche Verkehrsanlage betroffenen Teile des Abbaufeldes aus der Abbauberechtigung herausgenommen (siehe auch BGH, Urteil vom 16.10.72 in NJW 73, 49f.).

Es handelt sich bei der Vorrangregelung (gem. Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts und des BGH) um eine zulässige Bestimmung von Inhalt und Grenzen des Bergwerkseigentums. (Das BVerfG hatte die Zuordnung der hochwertigen Kiese und Kiessande im Beitrittsgebiet zu bergfreien Bodenschätzen und deren unterschiedliche Behandlung in den alten Bundesländern als verfassungsgemäß eingestuft; BVerfG, Beschluss vom 24.09.1997 - BvR 647/91, in VIZ 1998, 101 ff.).

Zur vorgenannten Problematik fehlt allerdings eine neuere BGH-Entscheidung.

2.3 Entschädigungsloser Vorrang der Verkehrsanlage auch bei umfangreichem Eingriff in das Bergwerkseigentum?

Das OLG Thüringen macht jedoch eine Einschränkung, die sich auch im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 1998 wieder findet (BVerwG a.a.O.). Danach sei zu erwägen, ob die Inhaltsbestimmung im Sinne des Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG dann verfassungswidrig sei, wenn das Bergwerkseigentum völlig oder weitgehend entwertet wird, d. h. wenn das gesamte Abbaufeld oder wesentliche Teile davon durch das Bauvorhaben betroffen wer-

den. In den Ausführungen zur 39. AT (Nr. 2) hatten wir diesen Ansatz unter Hinweis auf den Inhalt des § 124 BBergG (der das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme enthält) und die (eingeschränkten) Ersatzansprüche, die das Bundesberggesetz vorsieht (§ 124 Abs. 2 und Abs. 4 i. V. m. §§ 110, 111 BBergG) abgelehnt. Auch im Gerichtsbescheid des Bundesverwaltungsgerichts, der im Anschluss an vorgenannte Entscheidung ergangen ist, fehlen entsprechende Vorbehalte. Es ist aber nicht auszuschließen, dass Bauvorhaben, die zu einer weitgehenden Entwertung des Bergwerkfeldes führen, gerichtlich anders beurteilt werden (da sie das Bergwerkseigentum unverhältnismäßig beschränken).

Eine solche starke Belastung des Bergwerkseigentums wäre wohl erst bei Abbauverlusten durch die Verkehrsanlage von deutlich über 50 % anzunehmen (die BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1972 hielt einen Abbauverlust von 50 % für unproblematisch).

3. Kein Anspruch auf Entschädigung von Planungskosten, sonstigen Mehrkosten, Erwerbsverlust

3.1 Bergrechtliche Ansprüche

Die nach dem Bergrecht vorgesehenen Ersatzansprüche gemäß § 124 Abs. 2 und Abs. 4 i. V. m. §§ 110, 111 BBergG sind insoweit abschließend. Eine Entschädigung von Vermögensnachteilen (wie Erwerbsverlust) als Folge der Vorrangregelung ist nach dem Berggesetz nicht vorgesehen.

Das gilt auch für den Ersatz von Planungs- und sonstigen Mehrkosten für die Anpassung des Betriebes. So können gemäß § 124 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 110 BBergG vom Gewinnungsbetrieb nur die Aufwendungen für Anpassungsmaßnahmen geltend gemacht werden, die dazu dienen, Bergschäden an Verkehrsanlagen (in Folge des zugelassenen Abbaus) zu vermeiden oder zu vermindern.

3.2 Enteignungsrechtliche Ansprüche auf Entschädigung von anderen Vermögensnachteilen (§ 96 Abs. 1 BauGB)

Aufgrund des Vorrangs der öffentlichen Verkehrsanlage ist der durch das Verkehrsvorhaben verursachte Abbauverlust aus der Abbauberechtigung herausgenommen. Der Abbauberechtigte erleidet keinen Rechtsverlust. Eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile als Folge des Flächenentzugs scheidet damit aus.

4. Kein Anspruch auf Entschädigung wegen eines Eingriffs in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

Auch wenn das Abbaufeld mit seinen Gesteinsvorräten in den Gewerbebetrieb eingegliedert wurde, scheidet ein Anspruch auf Entschädigung des Abbauverlustes und auch sonstiger Betriebsbestandteile, die als Folge des Vorrangs gemäß § 124 Abs. 3 BBergG unbrauchbar werden, aus. Denn das Abbaurecht konnte nur mit den sich aus dem Bundesberggesetz ergebenden Beschränkungen eingegliedert werden. Muss der Bergbaubetrieb aufgrund der Vorrang-

regelung weichen, dann ist der Gewerbebetrieb nicht in seinen als „Eigentum“ geschützten Grenzen beeinträchtigt worden.

Auch die Frage, ob die Vorrangregelung des § 124 Abs. 3 BBergG auch dann eingreift, wenn der Abbau bereits durch einen Hauptbetriebsplan zugelassen war, also in einen in Vollzug gesetzten Gewinnungsbetrieb eingegriffen wird, kann man wohl als geklärt betrachten. Das kann zum einen dem Wortlaut des Gesetzes entnommen werden, der in § 124 Abs. 3 BBergG von einem gleichzeitigen Betrieb einer öffentlichen Verkehrsanlage und eines Gewinnungsbetriebes und in § 124 Abs. 2 Satz 2 BBergG von einem betriebsplanmäßig zugelassenen Abbau spricht. Auch in dem Gerichtsbescheid vom 30.07.1998 (s.o.) hatte sich das Bundesverwaltungsgericht mit einem Eingriff in einen zum Zeitpunkt der Planfeststellung bereits zugelassenen Gewinnungsbetrieb befasst. Der bereits zugelassene Gewinnungsbetrieb muss den Vorrang der öffentlichen Verkehrsanlage entschädigungslos hinnehmen. Damit kann auch Sacheigentum, welches in den Betrieb eingegliedert war und als Folge der Vorrangregelung faktisch wertlos wird, nicht entschädigt werden.

Etwas anderes gilt aber dann, wenn in Sacheigentum (z. B. das Verwaltungsgebäude) unmittelbar eingegriffen wird und dieses infolge des Straßenbaus beseitigt werden muss. In diesem Fall steht dem Grundstückseigentümer für das Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB) eine Entschädigung (für den Rechtsverlust) zu.

5. Fazit

Die Probleme im Zusammenhang mit dem Eingriff in bergfreie Bodenschätze können nach der Rechtsprechung des BVerwG (Entschädigung des Abbauverlustes) und des BGH (Teilmarkt) zu einem großen Teil als gelöst betrachtet werden. Zur Entschädigung des Abbauverlustes fehlt allerdings eine aktuelle BGH-Entscheidung. Nicht zweifelsfrei geklärt ist die Frage, ob sich die Größe des Eingriffs in Bergwerksfelder auf die Vorrangregelung des § 124 Abs. 3 BBergG auswirkt.

6. Anspruch auf Entschädigung von Verfüllverlusten

Von rechtlichen Auseinandersetzungen bisher unberührt bleibt die etwaige Entschädigung von Verfüllverlusten.

Hierbei ist zwischen einer Verfüllung, die der bergbaulichen Tätigkeit zuzurechnen ist, und einer vom Bergbau völlig unabhängigen Verfüllung zu unterscheiden.

6.1 Verfüllung zur Wiedernutzbarmachung der Erdoberfläche

Zum einen kann die Verfüllung der Wiedernutzbarmachung der Erdoberfläche dienen. Nach § 4 Abs. 4 BBergG ist unter Wiedernutzbarmachung die ordnungsgemäße Gestaltung der vom Bergbau in Anspruch genommenen Oberfläche unter Berücksichtigung öffentlicher Interessen zu verstehen. Hierzu zählen alle Vorkehrungen und Maßnahmen, die erforderlich sind, um die für die Zeit nach dem Abbau geplante Nutzung etwa zu land-/forstwirtschaftlichen oder Erho-

lungszwecken zu gewährleisten. Diese Wiedernutzbarmachung der für das Aufsuchen, die Gewinnung oder Aufbereitung (bergfreier oder grundeigener) Bodenschätze in Anspruch genommener Teile der Erdoberfläche gehört zu den bergbaulichen Tätigkeiten und unterliegt den bergrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 2 BBergG). Die der Wiedernutzbarmachung dienende Verfüllung ist daher allein im Betriebsplanverfahren, z. B. auf der Grundlage eines Abschlussbetriebsplans oder (bei größeren Tagebaubetrieben) durch einen Sonderbetriebsplan (für den laufenden Betrieb) zu regeln.

Voraussetzung für eine Entschädigung ist, dass dem Bergbaubetrieb bzw. dem Grundstückseigentümer ein Recht auf Verfüllung, z. B. von Abraummateriale, Erdaushub oder Abfall zusteht. Der Betrieb bzw. der Eigentümer müsste einen durchsetzbaren Anspruch auf Verfüllung haben. Gemäß § 903 BGB ist der Grundstückseigentümer berechtigt, über sein Grundstück nach Belieben zu verfahren, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Handelt es sich um eine der Wiedernutzbarmachung dienende (bergrechtliche) Verfüllung, so hat diese (gem. § 4 Abs. 4 BBergG) unter Beachtung des öffentlichen Interesses zu geschehen. Hierzu gehören u. a. die Ziele und Erfordernisse der Landesplanung, des Naturschutzes oder der Landschaftspflege. Zudem setzt die Verfüllung auf der Grundlage eines Sonderbetriebsplanes einen wirksamen Hauptbetriebsplan (und damit eine Abbauberechtigung) voraus.

Der Bergbaubetrieb könnte damit - unter Beachtung öffentlich-rechtlicher Vorschriften - über eine als Eigentum im Sinne des Artikels 14 GG geschützte Rechtsposition verfügen.

Gegen einen Eingriff in eine gesicherte Rechtsposition und damit eine Entschädigung von Verfüllungsverlusten kann wiederum die Vorrangregelung des § 124 Abs. 3 BBergG sprechen. Das BBergG begründet einen Vorrang aber nur gegenüber der Gewinnung von Bodenschätzen. Nach der Legaldefinition des § 4 Abs. 2 BBergG gehören zur Gewinnung lediglich das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen und die damit zusammenhängenden Tätigkeiten (wie z. B. das Beseitigen des Bodens), nicht jedoch die Aufbereitung oder die Verfüllung.

Hierbei muss m. E. aber berücksichtigt werden, dass die Verfüllung, die der Bergbaubetrieb zur Wiedernutzbarmachung der Erdoberfläche vornimmt, eine unmittelbare Folge des Bodenschatzabbaus darstellt. Werden Abbaufächen für ein öffentliches Verkehrsvorhaben in Anspruch genommen, sind die betroffenen Teile aufgrund des Vorrangs des § 124 Abs. 3 BBergG aus der Abbauberechtigung herausgenommen. Können deshalb Bodenschätze wegen des Verkehrsvorhabens nicht abgebaut werden, würde es Sinn und Zweck des § 124 BBergG widersprechen, wenn der Abbauverlust mangels Abbaurecht entschädigungslos hingenommen, die unmittelbare Folge des (unterbliebenen) Abbaus aber entschädigt werden müsste. Denn die Verfüllung unterbleibt deshalb, weil es gem. § 124 Abs. 3 BBergG für die vom Verkehrsvorhaben beanspruchte Fläche an einem Abbaurecht fehlt. Dieser Verlust des Abbaurechts ist aber nicht geschützt. Das ist Ausfluss der Beschränkung des Bergwerkeigentums (Inhaltsbestimmung gem. Art. 14 Abs 1, S.2 GG, s. o.) Ein Rechtsanspruch auf Verfüllung besteht daher nicht. Dies gilt zumindest dann, wenn mit dem Abbau noch nicht begonnen wurde.

Diese Rechtsauffassung ist strittig. Es wird empfohlen, Forderungen von Bergbaubetrieben nach Entschädigung des Verfüllungsverlustes im vorg. Fall bis zum Vorliegen einer gefertigten Rechtsprechung zurückzuweisen.

Wurden die für das öffentliche Verkehrsvorhaben in Anspruch genommenen Grundstücke hingegen abgebaut, kann sich der Vorrang des § 124 Abs. 3 BBergG, der sich auf die Gewinnung beschränkt, nicht mehr verwirklichen, da die Gewinnung bereits abgeschlossen ist. Damit verfügt der Bergbaubetrieb über eine gesicherte Rechtsposition zur Verfüllung, die im Falle des Entzugs nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen ist.

6.2 Verfüllung als vom Bergbau getrennte künftige Nutzung

Davon zu unterscheiden ist die Verfüllung, die nicht der Wiedernutzbarmachung dient, sondern bereits die künftige Nutzung darstellt. Als spätere Nutzung kommt wiederum die Verfüllung (z. B. für Zwecke der Abfallbeseitigung) in Betracht. Diese Nutzung ist von der bergbaulichen Tätigkeit zu trennen und unterfällt auch keinen Einschränkungen durch das Bergrecht. Das durch die zuständige Behörde zugelassene und vom Bergbau getrennte Recht auf Verfüllung kann deshalb insoweit eine gesicherte Rechtsposition darstellen, deren Entzug nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu entschädigen ist.

2. Entschädigung für vorübergehende Beeinträchtigungen - Bemessung des Nutzungsentgangs durch konkrete Berechnung oder durch Verzinsung

(Friedrich Grote, Gelsenkirchen)

Vorzeitige Besitzeinweisung

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist ein Rechtsgebilde, das die Möglichkeit bietet, schon vor dem oder ohne einen Eigentumsübergang auf dem Grundstück Maßnahmen zu treffen, die zur Erreichung des Enteignungszweckes notwendig sind.

Die Besitzeinweisung nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und den inhaltsgleichen Regelungen der Straßengesetze der Länder ist nicht Bestandteil des Enteignungsverfahrens und stellt insoweit eine verfahrensmäßige Besonderheit dar, als dass sie dem Träger der Straßenbaulast den Besitz zuweist, ohne dass eine Enteignung der Rechtsposition vollzogen ist. Sie ist in § 18f FStrG außerhalb der Vorschriften über die Zulässigkeit des Enteignungsverfahrens gesondert geregelt. Die Verweisungsnorm des § 19 Abs. 5 FStrG („Im Übrigen gelten die für die öffentlichen Straßen geltenden Enteignungsgesetze der Länder“) findet daher keine Anwendung. Die Voraussetzungen für die Besitzeinweisung, das Verwaltungsverfahren sowie die Entschädigung für die Besitzüberlassung sind in § 18f FStrG abschließend geregelt.

§ 18 f Abs. 5 FStrG lautet:

„Der Träger der Straßenbaulast hat für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden Vermögensnachteile Entschädigung zu leisten, soweit die Nachteile nicht durch die Verzinsung der Geldentschädigung für die Einziehung oder Beschränkung des Eigentums oder eines anderen Rechtes ausgeglichen werden. Art und Höhe der Entschädigung sind von der Enteignungsbehörde festzusetzen.“

Danach ist die Entschädigung **vorrangig** aus der **Verzinsung der Geldentschädigung** für das beschränkte oder entzogene Eigentum oder sonstige Recht zu ermitteln. Die Gegenleistung für die Besitzüberlassung ist also nicht nach Schadensersatz Gesichtspunkten zu bemessen, sondern in Form der für das Enteignungsrecht typischen Ersatzleistung des Zinsanspruches zu erbringen. Dabei ist von Folgendem auszugehen: Die Geldleistung tritt an die Stelle des entzogenen Rechtes, sie stellt das Wirtschaftsgut dar, das der Betroffene wie die entzogenen Vermögensgegenstände nutzt. Geldbeträge werden in der Regel durch zinsbringende Anlagen genutzt. Deshalb hat sich der Gesetzgeber entschlossen, fiktiv als Nutzungsausgleich vorrangig die Verzinsung des Geldbetrages der Entschädigung für den Fall des Auseinanderfallens des Zeitpunktes der Inanspruchnahme und des Zeitpunktes der Geldleistung vorzusehen.

Bei der vorzeitigen Besitzeinweisung ist das Eigentum oder die sonst das Besitzrecht des Betroffenen vermittelnde Rechtsposition noch nicht entzogen, die Enteignung und Festsetzung der als Enteignungsentschädigung zu leistenden Geldsumme erfolgt erst im Enteignungsverfahren. Für den Zeitraum dazwischen steht dem Betroffenen weder das Geld noch die Nutzungsmöglichkeit seines Besitzes zur Verfügung.

Wie der 3. Senat des *BGH* (Urt. v. 02.09.1999, III ZR 315/98) festgestellt hat, bietet der **Zinssatz** einen **abstrakten Ausgleich** für entgangene Nutzungsmöglichkeiten. Die Besonderheit dieses Zinsanspruches liegt gerade darin, dass es der Darlegung konkreter Nutzungseinbußen nicht bedarf, die konkret entgangenen Nutzungsmöglichkeiten also keine Rolle spielen.

Bei der Höhe der Festsetzung ist von dem **Geldzinssatz** auszugehen, der dem für die Verzinsung der Hauptforderung nach dem jeweiligen Landesrecht anzusetzenden Enteignungszinssatz entspricht. Dieser beträgt je nach Landesrecht im Geltungsbereich des Preußischen Enteignungsgesetzes 4 % oder 5 %, während für das BauGB und die ähnlich strukturierten Landesenteignungsgesetze einmalige Entschädigungsbeträge mit einem Zinssatz von 2 vom Hundert über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich zu verzinsen sind.

Nicht in Frage kommen bei der abstrakten Zinsentschädigung Zinssätze, die kalkulatorische Erträge aus dem genommenen Wirtschaftsgut wiedergeben, wie zum Beispiel die Immobilienzinssätze nach der Wertermittlungsverordnung oder der allgemeine Zinssatz für landwirtschaftliche Betriebe, die je nach Einbeziehung der Wirtschaftsgüter 2 oder 3 % jährlich betragen.

Die abstrakte Zinsregelung kann dazu führen, dass die Betroffenen eine Entschädigung für den Zeitraum der Besitzüberlassung erhalten, die durch ihre Bemessung über den **Zinsanspruch höher** ist als sie bei einer **tatsächlichen Nutzung** durch Vermietung oder Verpachtung gewesen wäre. So kann bei hohen Preisen für landwirtschaftliche Grundstücke der Jahresbetrag für die Verzinsung des Verkehrswertes weit über dem landwirtschaftlichen Deckungsbeitrag liegen oder den ortsüblichen Pachtpreis bei weitem übersteigen. Dieses Ergebnis ist als vom Gesetzgeber gewollt anzuerkennen.

Zieht der Betroffene während der Besitzüberlassung an den Träger der Straßenbaulast **weiterhin Nutzungen** aus der überlassenen Sache (z.B. Pachtverträge für Teilflächen) im Rahmen einer Zwischenverpachtung, so sind diese auf die Entschädigungsleistung in Zinsen **anzurechnen**, schließen die abstrakte Berechnung jedoch nicht aus.

Erleidet der Betroffene einen **weiteren Schaden**, so ist ihm auch dieser **zu ersetzen**. Während in Höhe der gesetzlich vorgesehenen Verzinsung ein Schaden des Betroffenen vermutet wird, muss er einen weitergehenden **darlegen und beweisen** (*Pagendarm* 1965, S. 16; *Jung* NJW 1967, 231). Das Gleiche gilt für andere Nachteile. Dafür kommen insbesondere Kosten der Räumung und eines Umzuges in Betracht, aber auch der Ausfall, der dadurch entsteht, dass eine anstehende Ernte nicht mehr eingebracht werden kann. Eine solche Ernteausfallentschädigung ist auf die Verzinsung der Bodenentschädigung für das laufende Wirtschaftsjahr anzurechnen; denn sie gleicht die entzogene Nutzung des augenblicklich laufenden Wirtschaftsjahres aus. Überhaupt gelten für die Besitzeinweisungsentschädigung die gleichen Regeln wie für die Bemessung der Enteignungsentschädigung. Nur greifbare Werte, die sich zudem als gesicherte Rechtspositionen darstellen, können entschädigt werden. Für bloße Aussichten kann nichts verlangt werden. Für einen Streit über die Höhe sind die ordentlichen Gerichte zuständig.

Hat der Enteignungsbetroffene einen Anspruch auf **Entschädigung in Ersatzland** oder erfüllt er die Voraussetzungen des § 100 BauGB und hat er einen Antrag gestellt, anstelle der Geldentschädigung in Ersatzland abgefunden zu werden, so könnte man der Meinung sein, dass der Wert dieser Flächen als Grundlage für die Zinsermittlung dienen müsste, denn eine Geldleistung als Entschädigung wird nicht gewährt. Dies ist jedoch zu verneinen, da nach § 100 Abs. 5 Satz 1 BauGB die Ermittlung des Wertes des Ersatzlandes in entsprechender Anwendung des § 95 BauGB (Entschädigung für den Rechtsverlust) erfolgt. Leitlinie des Entschädigungsbetrages ist der Verkehrswert der genommenen Rechtsposition, eine Größe die in Geld zu fassen ist. Für den **Zinsanspruch** aus der vorzeitigen Besitzeinweisung ist daher auch für den Fall des wertgleichen Tausches ein **Geldwert zu ermitteln und der Verzinsung zugrunde zu legen**.

Als Grundsatz kann festgestellt werden, dass in den Fällen der Besitzüberlassung, die einem Übergang des Eigentums- oder der Rechtsposition auf den Enteignungsbünstigten vorangehen, die Entschädigung als vorgezogene Verzinsung der Substanzentschädigung zu bemessen ist, eine konkrete Berechnung nur dann ansteht, wenn der tatsächliche Nutzungsausfall vom Enteignungsbetroffenen mit einem höheren Wert beziffert werden kann.

Eine **Besitzeinweisung** nach § 18 f FStrG wird allgemein auch für solche Flächen als zulässig angesehen, die in den Planfeststellungsunterlagen **für eine vorübergehende Inanspruchnahme** ausgewiesen sind. Die geläufigsten Beispielfälle sind Arbeitsstreifen und Ablagerungsflächen für Mutterboden.

In diesen Fällen kommt eine **Verzinsung** über den Geldzinssatz **nicht in Betracht**; denn wegen der lediglich vorübergehenden Benutzung erhält der Eigentümer keine eigentliche verzinsbare Entschädigung wie beim Entzug des Eigentums. Der Ausgleich sollte deshalb in Form der **ortsüblichen Miete oder Pacht** oder durch Erstattung des **tatsächlichen Nutzungsausfalls** gewährt werden. Bei der Festsetzung der Miete oder Pacht sind alle wirtschaftlich vernünftigen und rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen (vgl. *BGH DÖV* 1976, 636). So kann auch die Entschädigung für den Nutzungsausfall eines Erbbaurechtes am ortsüblichen Erbbauzins gemessen werden, da diese den Nutzungswert widerspiegelt und üblicherweise als Nutzungsentgelt vereinbart wird.

Bei einem vermieteten oder verpachteten Grundstück in dessen Besitz eingewiesen worden ist, steht selbstverständlich auch dem **Mieter** bzw. **Pächter** eine **Besitzeinweisungsentschädigung** zu. Er wird in der Regel durch die Besitzeinweisung stärker betroffen als der Eigentümer, denn er verliert seinen unmittelbaren Besitz. Die Folgen dieses Besitzverlustes sind auszugleichen. Folgen des Besitzverlustes können sein: Verlust von Eigentum an Sachen, die sich berechtigterweise auf dem Grundstück befinden (z.B. Aufwuchs); eine Räumung, ein Umzug oder gar die Verlegung eines auf dem Grundstück geführten Gewerbebetriebes. Bei der Bemessung der Entschädigung ist insbesondere darauf zu achten, wie weit die geschützte Rechtsstellung des Mieters oder Pächters (sein Recht zum Besitz) reicht. Auch in diesem Fall muss der Entgang **konkret ermittelt** werden, eine abstrakte Berechnung über die Verzinsung der Substanzentschädigung über den Grundstückswert scheidet aus.

Der **für die Besitzeinweisungsentschädigung maßgebliche Leistungszeitraum** endet entweder mit der Zahlung der Enteignungsentschädigung an den Betroffenen oder mit dem Eigentums- oder Rechtsübergang an den Begünstigten.

Ist der Betroffene in der Lage, sich ein ähnliches Grundstück wiederzubeschaffen oder hat er das Verfügungsrecht endgültig verloren, so ist ein Nutzungsverlust an der Rechtsposition nicht mehr zu entschädigen. Steht die Geldleistung noch nicht zur Verfügung, so ist der Entschädigungsbetrag gegebenenfalls weiterhin nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften (z. B. § 99 Abs. 3 BauGB und entsprechenden Landesenteignungsgesetzen) zu verzinsen.

Beendet ist jedenfalls zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, den weiteren Schaden über eine am Nutzungsausfall orientierte konkrete Entschädigungsberechnung zu bemessen.

Für **Entschädigungszinsen** gilt das **Verbot der Zinseszinsen** nach § 248 Abs. 1 BGB und § 289 BGB. Da es auch bei der vorzeitigen Besitzeinweisung darum geht, den Betroffenen dafür zu entschädigen, dass ihm nicht zugleich mit dem Entzug der Sachnutzung das Entschädigungskapital zur Verfügung gestellt wird, so dass es sich bei den „Zinsen“ um eine Entschädigung für die nicht rechtzeitig gewährte Möglichkeit der Kapitalnutzung handelt, entspricht mithin ihre Funktion der „echten“ Zinsen. Das hat zur Folge, dass auch das Zinseszinsverbot für diese „Zinsen“ gelten muss.

Für die **konkret berechnete Besitzeinweisungsentschädigung** gilt nach *BGH* (Urt.v. 28.1.1974, III ZR 196/71) Folgendes: Wird der Entschädigungsbetrag durch ein Ermittlungsverfahren unter Einbeziehung der Verzinsung festgestellt (Beispiel: Ausfall des Ertrages eines Gewerbebetriebes oder eines Mietwohnhauses), kann der konkret ermittelte Entschädigungsbetrag (auch wenn er wie Zinsen aussieht), soweit er über dem gesetzlichen Zinssatz liegt, **nicht dem Zinseszinsverbot** unterfallen.

Vorübergehende Nutzungsbeeinträchtigung auf Grund eines enteignenden oder enteignungsgleichen Eingriffes

Führt eine rechtmäßige oder rechtswidrige Handlung des Straßenbaulastträgers zu einem vorübergehenden Ausfall der Nutzungsmöglichkeit - klassisch sind hier die Überschwemmungsschäden im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder Staubschäden – , ist es ebenfalls nicht möglich, den Substanzwert des beeinträchtigten Vermögensgutes als Grundlage der Entschädigungsbemessung zu betrachten. Hier ist der **Nutzungsausfall konkret zu ermitteln**.

Flurbereinigung

Kann im Rahmen der **Flurbereinigung** für einen **vorübergehenden Zeitraum** dem Betroffenen nach dem Besitzentzug zum Zwecke der Durchführung der Baumaßnahme **kein Ersatzland** zugewiesen werden, so ist auch für diesen Fall die Entschädigung über die

Ermittlung des **konkreten Nutzungsausfalles** zu bemessen. Ziel eines Flurbereinigungsverfahrens, auch der sog. Unternehmensflurbereinigung ist, die örtliche Lage des Eigentums neu zu ordnen, Ziel ist nicht der Eigentumsentzug der konkret betroffenen Fläche. Es findet daher keine Ersetzung des Eigentums am Grundstück durch die Umwandlung in Geld statt.

3. Konsequenzen der EU-Agrarreform für die Ermittlung der Entschädigung beim Flächenentzug

(Dieter Wilbat, Bonn)

1. Vorbemerkungen

Zum 1. Januar 2005 erfolgte die Umsetzung der EU-Agrarreform in nationales Recht. Damit sind wesentliche Änderungen der bisherigen Förderpolitik verbunden. Ein Ziel ist die Vereinfachung des Beihilfesystems bis 2013 durch dann weitestgehend produktunabhängige und regional einheitliche Zahlungen. Die landwirtschaftlichen Betriebe sollen ihre Produktionsentscheidungen künftig nach Marktgesichtspunkten treffen und nicht mehr von Beihilfeaspekten abhängig machen.

Die angestrebte Vereinfachung der neuen Beihilferegelung ist derzeit noch nicht gegeben. Die Beihilfesituation ist kurz nach der Einführung derzeit unübersichtlicher als zuvor. Viele Details bedürfen noch der Klärung. Dies gilt umso mehr für die rechtlich und fachlich angemessene Berücksichtigung der Zahlungsansprüche (ZA) bei der Ermittlung der Entschädigung für den Flächenentzug beim Verkehrswegebau.

In meinen weiteren Ausführungen möchte ich die wesentlichen Änderungen der Beihilferegelung nennen, die Hauptargumente und das Ergebnis der Diskussion im Ausschuss zur Frage des Rechtsanspruchs darstellen und auf dieser Grundlage prüfen, inwieweit das bisherige Vorgehen bei der Ermittlung der Entschädigung angepasst werden muss. Abschließend möchte ich einige prinzipielle Hinweise zur praktischen Berechnung der Entschädigung geben, ohne dazu die im Detail aufwändigen Berechnungsverfahren darzulegen. Dabei möchte ich mich auf die Fälle des Eingriffs nach dem 17.05.2005 (ZA sind zugewiesen) beschränken und vorrangig die Entschädigungsposition Erwerbsverlust von Eigentümer und Pächter betrachten.

2. Veränderungen der Beihilferegelungen aufgrund der EU-Agrarreform

Als wichtigste Veränderungen sind zu nennen:

- Umwandlung der verschiedenen Beihilfen in einen, ab 2013 pro Bundesland einheitlichen, Zahlungsanspruch (2013: rd. 260 (SL) – 360 €/ha (SH-HH))
 - Ausgabe 2005: Flächenbezogene ZA Ackerland (rd. 250 – 320 €/ha) und Grünland (rd. 50 – 110 €/ha) plus betriebsindividuelle Bestandteile (BIB) aufgrund historischer Produktion in 2000 – 2002, spezielle ZA Stilllegung (= ZA Acker ohne BIB) und OGS-Genehmigungen (OGS = Obst, Gemüse, Speisekartoffeln)
 - Prozentuale Abzüge zugunsten nationaler Reserve und Modulation (2005: 3%, 2006: 4%, ab 2007: 5%), weitere geringfügige Abzüge zu Gunsten der Reserve sind möglich
 - 2010 bis 2013 schrittweise Senkung oder Anhebung auf regional einheitlichen Zielwert
- Jährliche Aktivierung der ZA durch Nachweis und Bewirtschaftung/Pflege von Flächen entsprechenden Umfangs
- ZA stehen den Flächenbewirtschaftern am 17.05.2005 zu und verbleiben grundsätzlich auch nach Ende des Pachtvertrages in ihrem Besitz,
 - Pachtvertragsregelungen, nach denen ZA bei Vertragsende ganz oder teilweise auf andere Bewirtschafter zu übertragen sind, sind ggf. zu beachten,

- Auffassung, dass ZA gemäß § 596 BGB Teil des Grundstücks ist und daher auf den Verpächter oder Nachbewirtschafter übergeht, ist Gegenstand der gerichtlichen Auseinandersetzung
 - Urteile von Amtsgerichten (1 pro Verpächter, 2 pro Pächter) und 2 OLG-Urteile (pro Pächter) liegen vor
 - Die Bundesregierung (Stellungnahme des BMELV zur rechtlichen Einordnung der Zahlungsansprüche; Agrar- und Umweltrecht 3/2006) geht davon aus, dass die ZA gemäß Ausgestaltung der Ratsverfassung personenbezogene Rechte des jeweiligen Betriebsinhabers sind und nicht an die Fläche gebunden sind.
 - Der BGH (Urteil vom 24.11.2006, LwZR 3/06) hat inzwischen die Rechtsauffassung der Bundesregierung bestätigt. Die ZA verbleiben bei Pachtende grundsätzlich beim Pächter.
- ZA ist ein zwischen Betriebsinhabern handelbares Recht und kann gemeinsam mit der Fläche auch verpachtet werden.
 - Marktinformationen zum Wert der ZA müssen Hauptquelle für ZA-Wertermittlungen sein, sind derzeit aber noch nicht transparent
 - Handel hat noch geringen Umfang, DBV rät Erwerbern zum Abwarten, erste Auswertungen von Prämienbörsen und Aussagen von Sachverständigen deuten auf einen Marktwert beim 1,5 bis 3-fachen des Nennwertes hin
 - Werte werden ansonsten auch kalkulatorisch hergeleitet, dabei wird vielfach vom Prinzip der Nutzenteilung zwischen Verkäufer und Erwerber ausgegangen (Hälfte der Summe diskontierter Zahlungen bis 2013), dabei werden Risikoabschläge vorgenommen
 - Die Fachwelt geht davon aus, dass ZA aufgrund des Überhangs durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen alsbald wertlos werden.
 - Es wird angenommen, dass zunächst die geringwertigen ZA durch höherwertige ausgetauscht und wertlos werden.
- Befristung der Betriebsprämie
 - Dauer des Regelungsrahmens der GAP-Reform bis 2013 aufgrund des EU-Haushaltszeitraum
 - Soweit Rechtsgrundlagen nicht verändert werden, bedeutet dies aber nicht das Ende der Beihilferegulung in 2013.
- Risiken zur künftigen Beihilföhe
 - Midterm-Review 2008/2009
 - Nachfolgeregelung ab 2013
 - geringfügige weitere Abzüge für nationale Reserve möglich

3. Rechtliche Anmerkungen zum Zahlungsanspruch

Erhalt und Förderung der Landwirtschaft ist seit Jahrzehnten Schwerpunkt der Agrarpolitik Deutschlands und der EU. Neben dem Außenschutz (Importzölle und Kontingente) war die Preisstützung (Mindestpreise, Aufkauf, Lagerung, Exportsubventionen) eines der Hauptförderungsinstrumente. Das Instrument der Preisstützung war kostenintensiv und wenig effizient. Die Höhe der dem Einzelbetrieb letztendlich zufließenden Subvention war nicht ermittelbar. Außerdem wurde die Preisstützung aufgrund ihrer handelsverzerrenden Wirkung bei den WTO-Verhandlungen regelmäßig kritisiert. Daher erfolgte bereits im Rahmen der EU-Agrarreform 1992 eine weitgehende Umstellung auf direkte Betriebsbeihilfen, die für den Anbau bestimmter Ackerfrüchte nach Flächenumfang und in der Tierproduktion nach der Zahl der Tiere gezahlt wurden. Die Einnahmen aus Beihilfen, ursprünglich nicht quantifizierbare Bestandteile der Produkterlöse aber ab 1992 weitgehend transparent, wurden bisher bei der Er-

mittlung der Entschädigung wie auch bei der Begutachtung der Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt.

Die aktuelle Agrarreform fasst die unterschiedlichen bisher bezahlten Beihilfen zu einem ab 2013 regional einheitlichen ZA zusammen und schafft so weitere Transparenz hinsichtlich der Höhe. Der ZA ist zudem erstmalig ein zwischen Betriebsinhabern handelbares - derzeit geldwertes - Recht. Dies war für den Grunderwerbsausschuss Anlass, die Frage des rechtlichen Anspruchs der Entschädigung der ZA - wie bereits nach der 1992-Reform - zu prüfen. Herr Dr. Aust und Herr Maß hatten bei der letztjährigen Tagung in Kiel in Kurzvorträgen ihre konträren Positionen dargestellt.

In den weiteren vertieften Diskussionen des Ausschusses wurden insbesondere von Herrn Dr. Aust folgende Argumente gegen die Anerkennung eines Anspruchs angeführt:

Die Betriebsprämie ist nicht Eigentum im Sinne des Art. 14 GG. Sie ist eine einseitige Gewährung des Staates, zu der gemäß Rechtsprechung des BVerfG und des BGH eine den Eigentumsschutz rechtfertigende eigene Leistung des Berechtigten hinzutreten muss. Die Leistung des Landwirts, das Vorhalten eines Betriebes und die Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, wächst aber nicht mit dem Prämienanspruch zu einer Einheit (neuen Rechtsposition) zusammen; sie tritt nicht hinzu; beide stehen nebeneinander. Gegen die Einschätzung als Eigentum im Sinne des Art. 14 GG spricht außerdem, dass die Prämie hinsichtlich ihrer Höhe nicht gesichert ist und von der Haushaltssituation der EU abhängt. Die Betriebsprämie kann zudem als Strafmittel eingesetzt werden und bei Verstößen gegen die übernommenen Verpflichtungen (cross compliance) gekürzt werden.

Die von Herrn Maß und der Mehrheit des Ausschusses in der Diskussion vertretenen Argumente für die Anerkennung eines Anspruchs sind:

Die Betriebsprämie beruht auf unmittelbar geltendem EU-Recht. Den Mitgliedstaaten stehen bei der Umsetzung nur vorgegebene Gestaltungsspielräume offen. Es besteht ein klagbarer Anspruch nach EU- und nationalem Recht.

Die Finanzierung der Betriebsprämie ist von den Mitgliedstaaten und der EU für den aktuellen EU-Finanzrahmen bis 2013 sichergestellt. Ob und in welcher Höhe danach Beihilfen gezahlt werden, ist zwar offen; ohne Neuregelung gilt die derzeitige Regelung auch nach 2013 fort.

Der Zahlungsanspruch leistet einen von der Art der Produktion unabhängigen Beitrag zum Betriebseinkommen. Gegenleistung ist die Erhaltung des Betriebes in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand, sowie die Einhaltung von Standards in den Bereichen Umweltschutz, Lebensmittel- und Futtermittelsicherheit, tierische Gesundheit und Tierschutz (cross compliance). Insoweit besteht ein unmittelbarer rechtlicher Zusammenhang zwischen der Ausübung des Betriebes und der Prämie.

Die Betriebsprämie kann veräußert oder verpachtet werden. Sie ist damit ein selbständiges Wirtschaftsgut des Betriebsinhabers, das einen Marktwert haben kann.

Bei der Ermittlung des Substanzverlustes für den Eigentumsentzug hat die Betriebsprämie keine Bedeutung. Ebenso stellt der Verlust der Aktivierungsmöglichkeit der Betriebsprämie keinen Substanzentzug des landwirtschaftlichen Betriebes dar. Dagegen ist dies bei den betrieblichen Nebenentschädigungen bedeutsam. Zu ermitteln bleibt der vorübergehende Erwerbsverlust des Betriebes. Er wird ausgehend vom Deckungsbeitrag berechnet, in den die

Einnahmen aus der Aktivierung der Betriebsprämie als Teil des Roheinkommens eingehen. Denn auch in der Vergangenheit wurde nicht zwischen schützenswerten Anteilen, die der unternehmerischen Sphäre des Betriebs zuzuordnen sind, und weniger schützenswerten Anteilen aus Beihilfen im weitesten Sinne unterschieden.

Im Ergebnis vertritt der Ausschuss die Auffassung, dass wie bisher ein rechtlicher Anspruch auf Berücksichtigung der Betriebsprämien bei der Ermittlung der Entschädigung besteht. Die durch Aktivierung der Betriebsprämien erzielten Einnahmen sind daher weiterhin in die Berechnung des Erwerbsverlustes einzubeziehen.

4. Konsequenzen für die Ermittlung des Erwerbsverlustes

4.1 Sind Änderungen der bisherigen Vorgehensweise notwendig?

a) Enteignungsschädigungsrechtliche Grundlagen

- Grundsätzliche Beschränkung auf den Verlegungsaufwand
- Schadensminderungspflicht auf betrieblicher Ebene
 - ▶ keine Änderungen

b) Reform des Beihilferechts

- Konsequenzen für den rechtlichen Anspruch auf Entschädigung der Beihilfeanteile und die Art der Berücksichtigung
 - ▶ keine Änderungen; Die ZA werden wie bisher bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes als Bestandteil des Deckungsbeitrages berücksichtigt.
- Bekannte und rechtlich verbindliche Veränderungen der ZA-Höhe im Zeitablauf
 - ▶ Die notwendige Berücksichtigung führt zu erhöhtem Berechnungsaufwand.
- Die Betriebe können bis 2013 wegen BIBs, ZA-Acker und ZA-Grünland sowie durch Ankauf über ZA unterschiedlichen Niveaus verfügen.
 - ▶ Erhöhter Erhebungsaufwand der betrieblichen Situation
 - ▶ Prüfung von Möglichkeiten der Schadensminderung durch Berücksichtigung des Ausfalls des geringwertigsten ZA des Betriebes
- Handelbarkeit der ZA
 - ▶ Prüfung von Möglichkeiten der Schadensminderung durch Veräußerung überschüssiger ZA
 - ▶ Problem der Ermittlung von aktuellen und insbesondere zukünftigen Marktwerten
- Risiken der künftigen ZA-Absenkung aufgrund möglicher Veränderungen des Beihilferechts (2008/2009 bzw. 2013, Nationale Reserve)
 - ▶ Risiken betreffen nicht die festgelegten und bekannten Veränderungen der Beihilfesätze für die künftigen Jahre
 - ▶ Berücksichtigung bei der Ermittlung von zukünftigen ZA-Marktwerten
 - ▶ Argument zur Stützung der auch ohne diesen Aspekt sachgerechten Berechnung des Erwerbsverlustes von Pächter und Eigentümer mittels der Kapitalisierungsfaktoren unter Nr. 5.3.2 der LandR 78

4.2 Hinweise zur praktischen Umsetzung

In diesem Abschnitt möchte ich Hinweise zur praktischen Umsetzung geben und dabei auch die Vorschläge aus der Literatur erörtern. Mir liegen dazu zwei Veröffentlichungen vor:

- Prof. Köhne: Auswirkungen der neuen EU-Agrarförderung auf die Sachverständigenpraxis; HLBS-Verlag, 1. Auflage 4/2005

- Uherek, Spinda, Karg: Die Auswirkungen der GAP-Reform auf die Wertermittlung in Entschädigungsfragen zum Erwerbsverlust beim Landentzug für öffentliche Zwecke; Briefe zum Agrarrecht 4/2005

a) Berechnung des Erwerbsverlustes – Berücksichtigung der ZA

- **Köhne** geht bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes des Eigentümers vom entkoppelten Deckungsbeitrag (DB ohne ZA) aus, den er um die veränderlichen Gemeinkosten, incl. des alternativen Arbeitseinsatzes, vermindert. Die Höhe des unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen berechneten, nicht mehr aktivierbaren Zahlungsanspruchs pro Jahr wird hinzuaddiert. Vom Gesamtbetrag wird der Jahreszins der Substanzentschädigung, Verkehrswert der Entzugsfläche, abgezogen. Durch Multiplikation mit dem Faktor 14 (gleich bleibende Rente, 21 Jahre) ergibt sich das Endergebnis. Beim Pächter erfolgt ein analoges Vorgehen mit Kapitalisierung über die Restpachtzeit.
 - **Anmerkungen:**
 - Der Ansatz der ZA ist nicht vollends nachvollziehbar.
 - Die betriebsindividuelle Ermittlung der einsparbaren Kosten ist im Einzelfall zu aufwändig und berücksichtigt nicht die grundsätzlich Begrenzung des Erwerbsverlustes auf den Verlegungsaufwand. Die pauschalierende Vorgehensweise mit sinkenden Faktoren ist in der Regel praktikabler und sachgerechter.
- **Uherek u.a.** trennen die Erwerbsverlustentschädigung in zwei Positionen:
 - Entschädigung für den DB-Verlust der Naturalproduktion:
Die Berechnung für den Eigentümer erfolgt analog der Vorgehensweise Köhnes (nicht bezüglich der ZA), kapitalisiert wird aber auf Dauer (Faktor 25). Beim Pächter wird die Entschädigung mittels der Kapitalisierungsfaktoren der LandR berechnet.
 - Entschädigung für den Einnahmeverlust aufgrund der ZA:
Diese wird für Eigentümer und Pächter als Barwert der künftig erwarteten Zahlungen auch über das Jahr 2013 hinaus ohne Risikoabschläge berechnet.
 - **Anmerkungen**
 - Die vorgenommene Getrenntbetrachtung von DB und ZA ist nicht sachgerecht. Die Einnahmen aus den ZA dienen wie der naturale DB zur Abdeckung der Festkosten und müssen daher in die Betrachtung der Schadensminderung einbezogen werden. Bei der Entschädigung der ZA über das Jahr 2013 hinaus müssen Risikoabschläge berücksichtigt werden.
 - Die Kapitalisierung des Erwerbsverlustes auf Dauer ist in keinem Fall gerechtfertigt.
- **Hinweise zur sachgerechten Vorgehensweise:**
 - Eine getrennte Betrachtung der ZA ist nicht sachgerecht. Die Entschädigung sollte ausgehend vom DB incl. ZA ausgehen.
 - Die Kapitalisierungsfaktoren der LandR sollten sowohl beim Pächter als auch beim Eigentümer – mit dem zusätzlichen Hinweis auf die gestiegenen ZA-Risiken – angewandt werden.

b) Bekannte und rechtlich verbindliche Veränderungen der ZA im Zeitablauf

- Diese werden auch in der genannten Literatur berücksichtigt.
- Die Kapitalisierungsfaktoren der LandR sind nur bei Vorliegen eines Ausgangs-DB anwendbar. Dessen Ableitung aus den in den nächsten Jahren aufgrund der ZA-Veränderungen wechselnden DB-Niveaus ist wie folgt möglich:

- Die jeweiligen Jahres-DB (incl. ZA) in der betrachteten Schadensdauer sind auf den Stichtag zu diskontieren und zu addieren.
- Über den Wiedergewinnungsfaktor (Kapitalisierungsfaktor gleich bleibende Zahlung, nachschüssig, 4%) wird aus der Summe der Ausgangsdeckungsbeitrag ermittelt.

c) Schadensminderungsmöglichkeiten durch unterschiedliche betriebliche ZA bis 2013

- **Köhne** geht davon aus, dass die geringsten ZA des Betriebes aufgrund der Schadensminderungspflicht zuerst überschüssig werden.
- **Uhrek u.a.** halten es nicht für sachgerecht, bei Ackerlandentzug eine Aktivierung der Acker-ZA auf Grünland anzunehmen und bei der Entschädigungsermittlung demnach nur die Folgen der Nichtaktivierung eines Grünland-ZA zu berechnen. Als Gründe werden der erhebliche Erhebungsaufwand (z.B. Pachtgroßbetrieb mit zahlreichen Pachtverträgen unterschiedlicher Laufzeiten und vielen unterschiedlichen ZA) und rechtliche Bedenken (Reihenfolge der Aktivierung von Acker-ZA auf Grünland nach Zeitabfolge des Freiwerdens oder Art der Freisetzung) genannt.
- **Hinweise zur sachgerechten Vorgehensweise:**
Die Schadensminderungspflicht durch Neuoptimierung der ZA-Aktivierung aufgrund eines Flächenentzuges ist grundsätzlich zu berücksichtigen. Das ist typische und ureigene Aufgabe eines Unternehmers. Hauptproblem ist das Verhältnis von Aufwand der Informationserhebung und –auswertung zum Ergebnis. Bei kleinen Eingriffen in Großbetriebe können daher pauschale Lösungen sinnvoll sein.

d) Schadensminderungsmöglichkeiten aufgrund der ZA-Handelbarkeit

Durch Flächenentzug frei werdende ZA können veräußert werden. Beim Pächter sind ggfls. Vertragsklauseln auf Rückgabe zu beachten und es ist zu berücksichtigen, dass er zu Pachtende ohnehin veräußern könnte.

- **Köhne** hält es für angemessen, den erzielbaren Veräußerungserlös für die ZA entschädigungsmindernd beim Erwerbsverlust zu berücksichtigen. Beim Pächter ist der diskontierte Wert des ZA zu Pachtende dabei aber dem Erwerbsverlust hinzuzufügen.
- **Uhrek u.a.** sprechen sich – unter Hinweis auf ihre besondere, getrennte Betrachtung der ZA bei der Ermittlung des eigentlichen Erwerbsverlustes – ebenfalls für die Gegenrechnung der Verkaufserlöse aus.
- **Hinweise zur sachgerechten Vorgehensweise:**
Die systematische Einordnung der ZA als Betriebsbestandteil ist insbesondere wegen des alsbald erwarteten Marktwertverlustes schwierig. Bei sachgerechter Entschädigung des eigentlichen Erwerbsverlustes wäre ein Verzicht auf die Anrechnung der Veräußerungserlöse im Vergleich zu einem unbeeinträchtigten Betrieb ohne Flächenentzug aber unvertretbar. Der betroffene Betrieb hätte im Vergleich zusätzlich die Erlöse aus der Verwertung der ZA, die beim nicht betroffenen Betrieb im Zeitablauf wertlos werden. Wegen der erwarteten ZA-Entwertung und da, aufgrund der Verdrängung durch Ackerland-ZA im Rahmen der Schadensminderung, vorrangig Verkaufserlöse geringwertiger Grünland-ZA Gegenstand der Betrachtung sein werden, wird diese Vorgehensweise voraussichtlich nicht lange Bedeutung haben.

5. Schlussbemerkungen

ZA sind wie die bisherigen Beihilfen bei der Entschädigung zu berücksichtigen. Die Besonderheiten der Neuregelung erfordern in der Übergangszeit – bis 2013 – erhöhten Erhebungs- und Berechnungsaufwand. Die bisherigen rechtlichen und fachlichen Prinzipien der Entschädigungsermittlung haben weiterhin Bestand. Wir sollten daher darauf achten, dass sich mit der

Novellierung des Beihilferechts keine rechtlich und fachlich unangemessenen Lösungen einbürgern, die zu dauerhaft nicht sachgerechten und überhöhten Entschädigungen führen.

4. Zeitpunkt der Bewertung

(Dr. Manfred Aust, Köln)

Vorbemerkung

Auf der Kieler Tagung habe ich den „Zeitpunkt der Zustandsbestimmung“ vorgestellt. Dieser Zeitpunkt (Stichtag) ist maßgebend für die Antwort auf die Frage, was dem Betroffenen durch den hoheitlichen Eingriff in seine geschützte Rechtsstellung genommen wird. Ist das Genommene ermittelt, steht der Rechtsverlust, den der Betroffene erleidet, fest, so schließt sich zwanglos die Frage nach dessen Wert an. Damit sind wir bei unserem heutigen Tagesordnungspunkt „Zeitpunkt der Bewertung (Bewertungsstichtag)“, der in Zeiten schwankender Preise kein starrer ist, sondern sich in vielfacher Weise verschieben kann.

1. Der gesetzliche Bewertungsstichtag als grundsätzliche Stichtag (z. B. § 95 Abs. 1 BauGB)

Die einschlägigen Enteignungsgesetze bestimmen als Bewertungsstichtag den Tag der Entscheidung über den Enteignungsantrag. Das folgt aus der Aufgabe der Entschädigung; sie soll den Betroffenen in die Lage versetzen, sich einen Gegenstand gleicher Art und Güte zu beschaffen. Dazu ist der Betroffene aber nur in der Lage, wenn der Bewertung die Preisverhältnisse eines Zeitpunktes zugrunde liegen, der der Auszahlung der Entschädigung möglichst nahe liegt.

Beim gütlichen Grunderwerb entspricht der Entscheidung über den Enteignungsantrag der Abschluss des Kaufvertrages.

2. Frühere Bewertungszeitpunkte

a. Angemessenes Angebot

Der Bewertungszeitpunkt liegt früher als der Tag der Entscheidung über den Enteignungsantrag, wenn der Enteignungsbegünstigte ein angemessenes Angebot unterbreitet hat und das nicht angenommen worden ist. Es kommt dann auf die Preisverhältnisse an dem Tag an, an dem das Angebot angenommen werden konnte. Mögliche Preiserhöhungen bis zum Tag der Entscheidung über den Enteignungsantrag oder dem Tag des Kaufabschlusses bleiben unberücksichtigt.

b. Zahlung eines Abschlages auf die Entschädigung

Der Bewertungsstichtag wird ebenfalls vorverlegt, wenn der Enteignungsbegünstigte einen oder mehrere Abschläge gezahlt hat. Die Entschädigung ist nach den Preisverhältnissen der Zahltag zu bemessen und lediglich der noch nicht gezahlte Teil der Entschädigung nimmt an etwaigen Preisänderungen teil.

Beispiel: Gezahlt werden 80.000 €, die angemessene Entschädigung beträgt jedoch 100.000 €. Am Tag der Entscheidung über den Enteignungsantrag sind 110.000 € angemessen (Preiserhöhung 10 %). Der Betroffene erhält nun nicht 30.000 €, den Unterschied zwischen den gezahlten 80.000 € und dem heute angemessenen Betrag, sondern 22.000 € Lediglich der

damals nicht gezahlte Teil der Entschädigung (20.000 €) nimmt an der eingetretenen zehnprozentigen Preiserhöhung teil.

Gerechtfertigt ist dieses oft auf Unverständnis stoßende Rechenverfahren, weil jeder gezahlte Teilbetrag zu seinem Prozentsatz eine volle Entschädigung darstellt und „Gewinn bringend und werterhaltend“ angelegt werden konnte (BGHZ 95, 1 = NJW 1986, 993; ständige Rechtsprechung).

3. Spätere Bewertungszeitpunkte

Spätere Zeitpunkte kommen in Betracht, wenn über die Entschädigung durch die Gerichte entschieden wird. Beim gütlichen Grunderwerb spielen sie naturgemäß keine Rolle. Zwei Fallgruppen sind zu unterscheiden.

a. Der Enteignungsbegünstigte ficht die Entschädigung der Enteignungsbehörde an

Der Enteignungsbegünstigte hält die festgesetzte Entschädigung für zu hoch, ficht die Entschädigung an und zahlt nur den für angemessen gehaltenen Teil aus. Erweist sich die Festsetzung als zutreffend, dann ist der nicht gezahlte Teil nach den Preisverhältnissen am Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung zu bemessen. Anderenfalls würde der mit der Entschädigung angestrebte Zweck, dem Betroffenen einen wirklich angemessenen Ausgleich zu verschaffen, nicht erreicht (BGHZ 40, 87 = NJW 1963, 2165). Entsprechendes gilt, wenn der Enteignungsbegünstigte gar nichts gezahlt hat oder die Entschädigung zu gering festgesetzt war.

Damit der Betroffene die nunmehr angemessene höhere Entschädigung auch tatsächlich erhält, muss er allerdings im Wege der Widerklage einen entsprechenden Leistungsantrag stellen; es genügt nicht, nur die Abweisung der Klage zu beantragen.

b. Der Betroffene ficht die Entscheidung der Enteignungsbehörde an

Der Betroffene ist der Meinung, die Festsetzung sei zu gering, und stellt einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung. Jetzt kommt es auf das Verhalten des Enteignungsbegünstigten an. Zahlt er die festgesetzte Entschädigung oder bietet er sie zumindest ernsthaft an, so ist nur ein möglicher Mehrbetrag nach den Preisverhältnissen der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung zu bemessen.

Das Angebot der festgesetzten Entschädigung kann der Betroffene nicht als Teilleistung nach § 266 BGB ablehnen. Die Rechtsprechung (BGH in NJW 1997, 2119) sieht im Angebot der festgesetzten Entschädigung eine volle Leistung mit der Folge, dass der Betroffene so behandelt wird, wie wenn im Zeitpunkt des Angebotes gezahlt worden wäre.

Zahlt der Enteignungsbegünstigte dagegen nicht, bietet er die Zahlung der festgesetzten Entschädigung auch nicht an, muss er sich gefallen lassen, dass die Entschädigung insgesamt nach ggf. gestiegenen Preisen zum Zeitpunkt der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung neu berechnet wird (BGHZ 29, 217 = NJW 1959, 771). Das gilt selbst in dem Fall, in dem der Betroffene die Festsetzung erfolglos angegriffen hat. Denn die Sorge dafür, dass der verfassungsmäßige Zweck der Enteignungsentuschädigung erreicht wird, obliegt dem Enteignungsbegünstigten. Enteignung und Entschädigung sind nicht Leistungen, die Zug um Zug zu erbringen wären (BGHZ 44, 52 = NJW 1965, 1761).

c) Voraussetzung für die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes im gerichtlichen Verfahren

Die Verschiebung des Bewertungszeitpunktes im gerichtlichen Verfahren auf den Tag der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung setzt voraus, dass die Entschädigung nicht unwesentlich zu niedrig festgesetzt war. Das folgt aus der im Enteignungsrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise. Solange die Abweichung der festgesetzten Entschädigung vom richtigen Wert wirtschaftlich betrachtet nicht ins Gewicht fällt, ist die Voraussetzung nicht erfüllt. Der Prozentsatz spielt eine untergeordnete Rolle. Auf den dahinter stehenden Betrag kommt es an; er muss eine Höhe haben, die dem Betroffenen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise Anlass gibt, den Beschluss anzufechten.

Beispiele: Der Grundstückswert belief sich auf 5 070 DM; die Enteignungsbehörde hatte auf 4 647,50 DM erkannt; Unterschied: 422,50 DM 9 %; unwesentlich zu niedrig (BGH in NJW 1963, 1916). Der Grundstückswert belief sich auf 96 600 DM; die Enteignungsbehörde hatte auf 90 000 DM erkannt. Unterschied: 6 600 DM = 7,3 %; nicht unwesentlich zu niedrig (BGH in NJW 1958, 59).

4. Sinkende Preise

Die angesprochenen Regeln gelten grundsätzlich auch bei sinkenden Preisen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Betroffene eine rechtzeitige Zahlung durch sein Verhalten verhindert. Er greift z.B. die Zulässigkeit der Enteignung an oder er verweigert die Annahme der vollen Entschädigung; als volle Entschädigung gilt dabei der durch die Enteignungsbehörde festgesetzte Betrag.

5. Das angemessene Angebot

(Manfred Menzel, Rendsburg)

Alle Grunderwerbsverhandler verwenden den Terminus „angemessenes Angebot“, obwohl das Gesetz diese Formulierung nicht verwendet.

In § 87 BauGB heißt es:

„(2) Die Enteignung setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen, unter den Voraussetzungen des § 100 Abs. 1 und 3 unter Angebot geeigneten anderen Landes, vergeblich bemüht hat. Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.“

Der Grunderwerbsverhandler spricht kurz und präzise vom „**angemessenen Angebot**“.

Formale Voraussetzung für die Enteignung

Dem BauGB und den übrigen Enteignungsgesetzen entnehmen wir damit eine formale Enteignungsvoraussetzung; die Enteignung ist erst zulässig, wenn dem betroffenen Grundstückseigentümer ein angemessenes Angebot gemacht wurde.

Für das Enteignungsverfahren hat der Antragsteller, also der Straßenbaulastträger, das Vorliegen des angemessenen Angebotes vorzutragen und zu beweisen.

Abweichend von diesen „modernen Enteignungsgesetzen“ – der Vollständigkeit halber an dieser Stelle erwähnt – verlangt das preußische Enteignungsgesetz von 1874 nicht diese Voraussetzung, es gilt lediglich die Voraussetzung für die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 18 f FStrG, dass der Anlieger sich geweigert haben muss, dem Straßenbaulastträger den Besitz an der überplanten Eigentumsfläche unter dem Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche zu überlassen. Im Übrigen gilt § 19 FStrG, dass die Enteignung zulässig ist, soweit sie zur Ausführung eines nach § 17 festgestellten oder genehmigten Bauvorhabens notwendig ist. Einer weiteren Feststellung der Zulässigkeit der Enteignung bedarf es nicht, § 19 Abs. 1 Satz 3 FStrG.

In den übrigen Landesenteignungsgesetzen sowie im BauGB ist das angemessene Angebot formale Enteignungsvoraussetzung.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann auf ein angemessenes Angebot als formelle Voraussetzung für ein Enteignungsverfahren verzichtet werden.

Dies gilt z.B. dann, wenn kein Zweifel besteht, dass ein betroffener Eigentümer das Angebot der Straßenbauverwaltung ablehnen wird. In einem vom BGH entschiedenen Fall hatten die Eigentümer in den Verhandlungen deutlich gemacht, dass sie zu einem freihändigen Verkauf nur gegen Bereitstellung von Ersatzland bereit seien, obwohl ein Anspruch auf Ersatzland nicht bestand. Die Ablehnung des Angebotes durch die Eigentümer musste wegen der Weigerung, eine Geldentschädigung anzunehmen, als sicher angesehen werden (BGHZ 77, 338, 346 mwN). In einem solchen Fall braucht der Enteignung ein angemessenes Kaufangebot nicht vorauszugehen.

Wenn der Straßenbaulastträger vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens das Entschädigungsangebot wieder zurückgenommen hat, ist die formale Voraussetzung des angemessenen Angebotes nicht erfüllt, weil er sich nicht ernsthaft um den freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen bemüht hat (BGHZ 90, 243, 245; BRS 45 Nr. 106).

Die Zulässigkeitsvoraussetzung erfordert demnach, dass das angemessene Angebot nicht nur als formale Voraussetzung vor Einleitung des Besitzeinweisungsverfahrens gemacht, sondern auch während des Verfahrens aufrecht erhalten wird.

Bedenkzeit des Eigentümers

Nach welcher Zeit ist ein Angebot an einen Grundeigentümer ein angemessenes Angebot?

Für die Prüfung Ihres Angebotes auf Vollständigkeit, auf Schlüssigkeit und die Entscheidung, dieses Angebot anzunehmen, muss dem Eigentümer eine Bedenkzeit eingeräumt werden, bevor ein Enteignungsverfahren beantragt werden kann.

Hierfür wird eine Frist von 1 Monat als ausreichend angesehen; das soll selbst dann gelten, wenn mit dem Entschädigungsangebot eine umfangreiche Betriebsverlagerung verbunden ist (Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 95 Rn 84).

Diese Frist ist deshalb vertretbar, weil der betroffene Eigentümer durch das schriftliche Angebot nicht zum ersten Mal von seiner Betroffenheit erfahren hat. Auch ist in der Regel mehrere Male mit dem Betroffenen verhandelt worden, um die Bedingung „sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht zu haben“ zu erfüllen.

Wenn dem dann übermittelten Angebot des Straßenbulasträgers ein Planfeststellungsverfahren mit der entsprechenden Überplanung des Grundstücks vorausgegangen, dann ist eine Bedenkzeit von 1 Monat angemessen.

Eine **materielle Wirkung** hat **das angemessene Angebot** vor allem bei der Bestimmung des Bewertungsstichtages.

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

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

„(2) Bei der Festsetzung der Entschädigung bleiben unberücksichtigt

3. Werterhöhungen, die nach dem Zeitpunkt eingetreten sind, in dem der Eigentümer zur Vermeidung der Enteignung ein Kauf- oder Tauschangebot des Antragstellers mit angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 und § 88) hätte annehmen können, es sei denn, dass der Eigentümer Kapital oder Arbeit für sie aufgewendet hat.“

Hierbei handelt es sich um einen allgemeinen Grundsatz des Entschädigungsrechts.

Er gilt unabhängig davon, ob das entsprechende Enteignungsgesetz eine entsprechende Vorschrift enthält (BGH NJW 1975, 157, BRS 34 Nr. 94).

Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist wohl in erster Linie der Ausschluss von Verzögerungsgewinnen: wer sich am längsten gegen eine drohende Enteignung wendet, würde mit höheren Preisen belohnt.

Daneben gibt es keinen triftigen Grund, warum grunderwerbsbetroffene Eigentümer ungleich behandelt werden sollten. Oder positiv ausgedrückt: Grundeigentümern, denen gleichwertige Flächen entzogen werden, sollen auch eine gleichwertige Entschädigung erhalten.

Diese Vorschrift ist auch von Art 14 Abs. 3 Satz 3 GG gedeckt, wonach die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist (vgl. BGHZ 98, 341= NJW 1987, 1256).

Die Ablehnung eines angemessenen Angebotes durch den Eigentümer hat zur Folge, dass der für die Bemessung der Enteignungsentschädigung maßgebliche Zeitpunkt nicht mehr der Zeitpunkt ist, in dem die Enteignungsbehörde über die Enteignungsentschädigung entscheidet (BGH NJW 1980, 770).

Maßgebend für die Wertverhältnisse ist dann der Zeitpunkt, in dem der betroffene Eigentümer das Angebot vorliegen hatte. Der Zeitpunkt für die Bemessung der Entschädigungshöhe wird vorverlagert.

Wann ist ein Angebot angemessen?

In dem Entschädigungsangebot müssen alle einzelnen Entschädigungspositionen enthalten sein; es muss umfassend sein. Im Angebot muss postenmäßig alles enthalten sein, was der betroffene Grundeigentümer im Falle der Enteignung fordern könnte.

Wenn ein Übernahmeanspruch besteht, muss die Übernahme der betroffenen Eigentumsfläche, u. U. die Übernahme eines Betriebes oder Betriebsteiles angeboten werden.

Sofern ein Ersatzlandanspruch besteht, z. B. weil ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Verlust seiner überplanten Betriebsfläche in der Existenz gefährdet ist, muss auch Ersatzland angeboten werden.

Der angebotene Geldbetrag braucht der Höhe nach nicht genau der Entschädigung zu entsprechen. Für die Angemessenheit des Angebotes reicht es aus, wenn es in der Höhe in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht. Solange eine Abweichung wirtschaftlich nicht ins Gewicht fällt, kann sie vernachlässigt werden. Dahinter steht die praktische Erkenntnis, dass bei einer Wertermittlung durch zwei Sachverständige zwei oder mehr verschiedene Entschädigungen ermittelt werden. Gerade bei landwirtschaftlichen Flächen werden oftmals Zu- und Abschläge für Feldform oder -größe, Zuwegung und Bewirtschaftungsgüter in den Einzelpositionen unterschiedlich bewertet. Die Gesamtergebnisse der Bewertung weichen erfahrungsgemäß aber nur geringfügig voneinander ab.

Wenn diese Bewertungen bei im Übrigen gleichen rechtlichen und tatsächlichen Wertansätzen zu geringfügig von einander abweichenden Ergebnissen kommen, wird man bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise zu dem Ergebnis kommen, dass das Angebot angemessen ist.

Der Prozentsatz der Abweichung spielt nur eine untergeordnete Rolle. Nur wenn die Abweichung der Bewertung dem Eigentümer bei wirtschaftlicher Betrachtung Anlass gibt, das Angebot abzulehnen, ist der Prozentsatz erheblich und das Angebot demnach nicht angemessen (BGH NJW 1963, 1916).

Form des angemessenen Angebotes

§ 95 Abs. 2 Nr. 3 BauGB enthält keine Formvorschrift, das bedeutet, dass das Angebot auch in mündlicher Form gemacht werden könnte.

Wenn, wie oben ausgeführt, das Angebot alle einzelnen Entschädigungspositionen enthalten muss, wird der Eigentümer verlangen können, dass im Entschädigungsangebot diese einzelnen Posten erläutert werden. Die Benennung nur des Gesamtentschädigungsbetrages ist jedenfalls nicht ausreichend, da er nicht in der Lage wäre, die Vollständigkeit des Angebotes zu prüfen.

Bei Abwägung dieser rechtlichen Anforderungen wird das Angebot nur in schriftlicher Form erbracht werden können. Das gilt jedenfalls dann, wenn es sich um ein Entschädigungsangebot über Grund und Boden mit verschiedenen Nebenentschädigungen sowie um weitere rechtlich und tatsächlich umfangreiche und/oder schwierige Bewertungsfragen handelt.

An dieser Stelle sollte erwähnt werden, dass auch ein Angebot per E-Mail ausreichend ist. Das Erfordernis, das Angebot in Schriftform zu erbringen, knüpft nicht an die Urkundsform an, weil ein Nachweis für die Echtheit des Angebotes erbracht oder Beweis über den Urheber des Angebotes geführt werden müsste. Entscheidend für die Schriftform ist die Möglichkeit des Eigentümers, das übersandte Angebot auf Vollständigkeit zu prüfen und zu diesem Zweck die Einzelpositionen bildhaft vor sich zu haben und mit eigenen Unterlagen zu vergleichen bzw. die Berechnung rechnerisch zu prüfen. Hierfür besteht die Möglichkeit sowohl bei Ansicht des Angebotes am Bildschirm als auch bei Ausdruck der E-Mail. Im Übrigen weisen nahezu alle Rechtsanwaltskanzleien eine E-Mail-Adresse im Briefkopf aus, so dass sie sich eine E-Mail über diesen Eingang auch zurechnen lassen müssen. Bei der Übersendung einer E-Mail an eine Privatperson ist diese Zurechnung aber wohl nur zulässig, wenn der Private Ihnen diese Mail-Adresse in seinem Schriftverkehr mitgeteilt hat. Ansonsten können Sie schwerlich davon ausgehen, dass eine Privatperson den E-Mail-Eingang regelmäßig bzw. täglich überwacht.

Aus diesen inhaltlichen Anforderungen an ein angemessenes Angebot kann aber keine Beurkundungspflicht hergeleitet werden. Lediglich der Grundstückskaufvertrag über Grund und Boden, der nach Annahme des Angebotes zu schließen wäre, ist beurkundungsbedürftig.

Eine **Ausnahme** gilt nur für die Erwerbsrechte nach § 3 Abs. 1 Satz 1 des **Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes**. Danach wird das Erwerbsrecht durch Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages nach diesem Gesetz ausgeübt, § 3 I S.2 VerkFlBerG.

Mein erster Satz zur Formvorschrift gilt aber dennoch, insbesondere wenn nur eine kleine Fläche beansprucht wird und Nebenentschädigungen nicht zu zahlen sind. Dann kann das angemessene Angebot auch das Ergebnis einer mündlichen Verhandlung mit dem betroffenen Anlieger sein. Allerdings wird bei uns, gerade im Missverständnis auszuschließen, das Ergebnis der mündlichen Verhandlung mit dem unterbreiteten Angebot noch einmal schriftlich bestätigt.

Bei Übersendung eines schriftlichen Angebotes ist nicht erforderlich, dass die zugrunde liegenden Bewertungsunterlagen beigelegt werden. § 95 fordert lediglich die Angemessenheit des Angebotes; die dem Entschädigungsangebot zugrunde liegenden Wertansätze müssen nicht offen gelegt werden.

Ein angemessenes Angebot setzt demgemäß auch nicht voraus, dass ihm ein Sachverständigen-gutachten beigelegt wird. Auch wenn diese Forderung von Rechtsanwälten und von Privatpersonen immer wieder erhoben wird, so wird diese Forderung von uns immer wieder abgelehnt. Ich halte dies auch für sachgerecht, weil die Kosten des betroffenen Anliegers für einen Rechtsanwalt und bei größeren Inanspruchnahmen aus einem Gewerbebetrieb zusätzlich die Kosten eines Steuerberaters übernommen werden. Dann mag der Anlieger von diesen nachrechnen lassen, ob das angemessene Angebot vollständig und richtig ist.

Angebot unter Genehmigungsvorbehalt - Verbindlichkeit

Aufgrund der Vorschriften über die Vertretung der öffentlichen Verwaltung sind die vor Ort verhandelnden Personen oft nicht befugt, bei Überschreitung bestimmter Wertgrenzen ohne Genehmigung eines Vorgesetzten oder einer vorgesetzten Dienststelle ein verbindliches Angebot zu machen bzw. das Angebot beinhaltet einen Genehmigungsvorbehalt. Das bedeutet,

dass das Angebot, selbst wenn der betroffene Grundeigentümer dieses annimmt, nicht zum Zuge kommt, weil – zumindest theoretisch – die Genehmigung der vorgesetzten Dienststelle nicht erteilt wird.

Diese Ungewissheit ist dem Eigentümer nicht zumutbar, er muss bei Annahme des Angebotes auch die wirtschaftliche Sicherheit haben, dass der Vertrag tatsächlich geschlossen und die angebotene Entschädigung auch bezahlt wird.

Erforderlich ist deshalb, dass die Personen, die die Grunderwerbsverhandlungen führen, in diesen Fällen vorab eine Genehmigung zum Abschluss dieses Vertrages einholen (BGHZ 89, 338, 348 f. = WM 1984, 571, 574).

Vermeidung eines Enteignungsverfahrens

Neben der Angemessenheit und Verbindlichkeit des Angebotes muss ein weiteres formelles Kriterium erfüllt sein. Das Angebot muss zur Abwendung eines Enteignungsverfahrens abgegeben worden sein. Das bedeutet, dass bei Abgabe des Angebotes die Enteignungsmöglichkeit bestanden haben muss. Der Planfeststellungsbeschluss bzw. der Bebauungsplan müssen vollziehbar gewesen sein.

Nur wenn feststeht, dass eine Straßenbaumaßnahme gegen den Willen des Eigentümers – notfalls durch Enteignung – durchgesetzt werden kann, ist dem Eigentümer ein freiwilliger Verkauf zuzumuten, vorher hat er keine Veranlassung, sich ernsthaft mit einem freihändigen Verkauf seines Grundstücks zu beschäftigen (BGH NJW 1980, 184).

Der Wortlaut des § 95 BauGB könnte den Eindruck erwecken, dass ein angemessenes Angebot nur vor Einleitung des Enteignungsverfahrens – nämlich zur Vermeidung der Enteignung – abgegeben werden kann. Es ist aber nicht erkennbar, warum nicht auch während eines anhängigen Verfahrens ein Gebot mit Sperrwirkung möglich sein soll, weil bei Annahme des Angebotes die weitere Durchführung des Enteignungsverfahrens vermieden würde (Schmidt-Aßmann, aaO § 95 Rn 83, Aust Rn 22).

Eignung des angemessenen Angebotes bei Teilzahlung

Bei der Planung von Straßenbaumaßnahmen, sowohl für Ausbau- als auch für Neubaulmaßnahmen, werden oftmals nur Teilflächen aus vermessenen Flurstücken überplant. Damit bei einer Flächenunterschreitung nach Schlussvermessung möglichst keine Kaufpreiserückforderungen gegen die Eigentümer durchgesetzt werden müssen, werden in den Kaufverträgen oftmals Teilzahlungsklauseln eingefügt.

Das führt dazu, dass in diesen Fällen nach dem Vertragstext nur 80 oder 90 % des Kaufpreises ausgezahlt werden sollen. Der BGH sieht in der angebotenen Abschlagzahlung von 80 oder 90 % der angebotenen Gesamtentschädigung lediglich eine Teilleistung, auf die sich der Eigentümer nicht einzulassen braucht, es sei denn, dass der Restbetrag ohne wesentliche Verzögerung gezahlt wird. Das könnte dann der Fall sein, wenn die zu erwerbende Teilfläche des Flurstückes bei Abgabe des Angebotes nicht vermessen war, aber die Vermessung kurzfristig in Auftrag gegeben wird und dann der endgültige Kaufpreis beziffert werden kann.

Adressat des Angebotes grundsätzlich Eigentümer

Das Angebot ist grundsätzlich an den im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu richten. Zweifel am Verhandlungspartner können bestehen, wenn der Eigentümer das überplante Grundstück im Zeitpunkt der Angebotsabgabe verkauft hat, der Erwerber aber noch nicht im Grundbuch eingetragen ist.

Dass in dieser Zeit eines gewissen rechtlichen Schwebeszustandes Grunderwerbsverhandlungen bzw. die Abgabe eines angemessenen Angebotes als Enteignungsvoraussetzung nicht möglich sind, würde dem Sinn und Zweck des Enteignungsrechts widersprechen. Wenn das möglich wäre, könnten durch eine Kette von Grundstücksveräußerungen Enteignungsverfahren mit dem Ziel eines kurzfristigen Baubeginns unterlaufen werden.

Allerdings hat der Verkäufer eines Grundstückes durch die Veräußerung an einen Käufer schuldrechtlich über sein Grundstück verfügt. Das bedeutet, dass er das Eigentum an dem Grundstück ohne Verletzung des Kaufvertrages im Innenverhältnis mit dem Erwerber nicht übertragen könnte. Da die Eigentumseintragung im Grundbuch aber konstitutiv und nicht nur deklaratorisch ist, kann bis zur Eintragung des neuen Eigentümers nur er dinglich verfügen. Aufgrund des schuldrechtlichen Vertrages mit dem Voreigentümer kann der Käufer, aber Noch-nicht-Eigentümer zumindest schuldrechtlich die ihm übertragenen schuldrechtlichen Ansprüche auf Verschaffung des Eigentums an den Straßenbaulastträger abtreten.

Da, abhängig auch von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung, Käufer und Verkäufer jederzeit einen Aufhebungsvertrag schließen können, das Erwerbsinteresse des Straßenbaulastträgers aber jedenfalls auf den Eigentumserwerb gerichtet ist, wäre nach meiner Rechtsauffassung ein Angebot an Eigentümer und Käufer zu richten.

Im Zweifel sollte das Angebot an beide gerichtet werden, wenn Inhalt des Grundstückskaufvertrages zwischen Eigentümer und Erwerber nicht bekannt ist und ein Termin für Grundbucheintragung nicht absehbar bzw. die Eintragung noch nicht verfügt ist. Diese Verfahrensweise halte ich auch deshalb für erforderlich, weil mit dem beurkundeten Grundstückskaufvertrag der Erwerber, jedenfalls nach Eintragung einer Auflassungsvormerkung, ein Anwartschaftsrecht besitzt.

Angemessenheit des Angebotes bei späterer Rücknahme

Die Sperrwirkung des angemessenen Angebotes entfällt, wenn der Straßenbaulastträger das Angebot zurücknimmt oder z.B. im Enteignungsverfahren die Festsetzung einer niedrigeren Entschädigung beantragt (BGHZ 61, 240 = BRS 26 Nr. 79; BGHZ 90, 243 = BRS 45, Nr. 106).

Die Vorschrift des § 95 BauGB setzt begrifflich voraus, dass der Eigentümer ein bestehendes Angebot jederzeit annehmen kann. Werterhöhungen sind ausgeschlossen, weil der Eigentümer ein Angebot hätte annehmen können, § 95 Abs. 2 Ziff. 3. Der Gesetzestext geht nicht davon aus, dass das Angebot anschließend wieder zurückgenommen wird, sondern dass der Eigentümer, z. B. gerade in Zeiten steigender Preise, das Angebot später, u. U. während des Enteignungsverfahrens annehmen könnte.

Welche Wirkungen treten ein, wenn ein Angebot nicht angemessen ist?

Formell: Voraussetzung für Enteignung fehlt. Wenn während des Enteignungsverfahrens oder bei einer Entscheidung der Enteignungsbehörde nachträglich festgestellt wird, dass das ursprüngliche Entschädigungsangebot nicht angemessen war, wird das Enteignungsverfahren nicht automatisch nachträglich unzulässig.

Man wird differenzieren müssen:

Ein **offensichtlich unangemessenes Angebot** kommt einem fehlenden Angebot gleich, so dass die Verfahrensvoraussetzung eines ernsthaften Bemühens des Antragstellers um einen freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen als fehlend angesehen werden muss. Die Folgen eines fehlenden Angebotes sind streitig.

Teilweise wird vertreten, dass unter diesen Umständen die Enteignung wegen einer fehlenden Verfahrensvoraussetzung einzustellen ist; zum Teil wird für zulässig gehalten, die Enteignung dennoch zu angemessenen Bedingungen auszusprechen. Einen vermittelnden Standpunkt vertritt Runkel (in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 87 Rn 96), indem er das Nachschieben eines angemessenen Angebotes während des Enteignungsverfahrens für zulässig hält.

Wenn sich aber die **Unangemessenheit des Angebotes im Laufe des Verfahrens** herausstellt, kann dies nicht mehr zu einer Ablehnung der Enteignung wegen Fehlens der Zulässigkeitsvoraussetzung führen.

Dies hat zumindest dann zu gelten, wenn der Antragsteller sich z.B. das Gutachten des Gutachterausschusses zu eigen macht und sein Angebot entsprechend erhöht (offen gelassen BGHZ 90, 243 = BRS 45 Nr. 106). Alles andere würde gegen den Beschleunigungsgrundsatz, § 107 BGB, verstoßen.

Materiell: Sofern kein angemessenes Angebot vorliegt, ist der Zeitpunkt für die Entschädigungshöhe maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.

Soweit zu einem früheren Zeitpunkt Teilleistungen für eine geringere Entschädigungshöhe geleistet wurden, gilt die Steigerungsrechtsprechung des BGH.

6. Zeitpunkt des Entstehens und Erlöschens von Ansprüchen aus Entschädigungsleistungen beim Straßenbau

(Friedrich Grote, Gelsenkirchen)

Entschädigungsansprüche können beim Straßenbau zum Ausgleich von Beeinträchtigungen aus sehr unterschiedlichen Sachverhalten heraus geltend gemacht werden. Sie haben jedoch alle ihre Grundlage in den Entschädigungspflichten, die nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 GG den Schutz des Eigentums Privater ausfüllen oder aufgrund Richterrechts als Aufopferungsanspruch nach den §§ 74/75 Einleitung des Preußischen Allgemeinen Landrechtes auf dem Eigentumsschutz aus Art. 14 GG gründen.

Entschädigungsleistungen werden ausgelöst durch die Inanspruchnahme von Rechten zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben zum Wohle der Allgemeinheit, der mit Enteignungsrecht nach Art. 14 Abs. 3 GG begünstigten Staatsaufgaben. Entschädigungsleistungen werden auch gewährt als Ausgleich für Rechtsbeschränkungen im Wege der Gesetze, wenn diese die Schranke dessen überschreiten, was ohne Ausgleich für den Rechtsinhaber hinnehmbar ist, so genannte ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmungen im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

Daneben treten die aus rechtmäßigen oder rechtswidrigen Beeinträchtigungen folgenden Entschädigungspflichten für den enteignenden Eingriff - rechtmäßiges hoheitliches Handeln, das einzelne unbeabsichtigt unmittelbar trifft, ohne dass die Einwirkungen rechtlich abgewehrt werden können - und den enteignungsgleichen Eingriff - eine dem öffentlichen Wohl dienende rechtswidrige Maßnahme gegen ein vermögenswertes Recht des Privaten, die nicht durch Rechtsmittel abgewehrt werden kann.

Der begünstigte Hoheitsträger ist zur Entschädigung des Bürgers verpflichtet. Werden Ansprüche aus den Eingriffen an den Hoheitsträger gerichtet, so stellt sich zu erst die Frage ihrer Begründetheit. Liegen längere Zeiträume zwischen Eingriff und Anspruchsstellung, so stellt sich ebenfalls die Frage, ob der begründete Anspruch noch erfüllt werden muss oder ob er mittlerweile durch Zeitablauf untergegangen oder einredebehaftet ist.

Zeitpunkte des Erlöschens und des Ausschlusses

Es stellt sich die Frage nach der Verjährung der Entschädigungsansprüche. Bei den Ansprüchen auf Entschädigung handelt es sich um Erstattungsansprüche des öffentlichen Rechtes, die auf eine Geldleistung gerichtet sind. Der Ausgleich dieser Ansprüche wird, falls vertraglich zwischen den Parteien nicht anders vereinbart, auf dem Wege der Verwaltungsfestsetzung erfolgen, soweit er nicht nach § 40 Abs. 2 Satz 1 VWGO dem Zivilrechtsweg zugewiesen ist. Soweit in den Fachgesetzen keine Regelung als lex specialis zu den Verjährungsfragen vorliegt, hat der Gesetzgeber in den Regelungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes und der Verwaltungsgerichtsordnung auf besondere Vorschriften zu Verjährungsbeginn und Dauer verzichtet.

Vorschriften zur Verjährung von Entschädigungsrechten finden sich in den für den Fernstraßenbau geltenden Gesetzen nur in den Regelungen für Planungsschäden des BauGB und in den Ausschlussfristen für nachträglich aufgetretene unvorhersehbare Ereignisse. Diese können für überörtliche Träger der Straßenbaulast von Bedeutung

sein, wenn das fachplanerische Planfeststellungsverfahren durch einen B-Plan ersetzt wird.

§ 44 c des BauGB regelt für die Entschädigungspflichten des Vertrauensschadens aus dem Bebauungsplan, die Entschädigung auf Grund der Festsetzungen, die Entschädigung bei Planungsänderungen aus den §§ 39 bis 42 BauGB, dass ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn der Anspruchsberechtigte nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit der Entschädigung durch schriftliche Beantragung der Leistung bei dem Entschädigungspflichtigen herbeiführt.

Für solche Entschädigungsansprüche haftet der Träger der Straßenbaulast als Begünstigter nach § 44 Abs. 1 BauGB, wenn er im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sich mit den Ausweisungen zu seinen Gunsten einverstanden erklärt hat.

Eine Frist von 3 Jahren bleibt dem Entschädigungsberechtigten nach § 31 des Preußischen Enteignungsgesetzes, wenn er nach dem Verhandlungstermin zur Entschädigungsfeststellung im Verwaltungsverfahren noch nachteilige Folgen der Enteignung geltend machen will, die vorher nicht erkennbar waren. Diese Frist wird eindeutig als Verjährungsfrist ausgelegt (siehe hierzu Meyer/Thiel/Frohberg, § 31 Nr. 5), mit der Folge, dass auch die Vorschriften des BGB über die Hemmung der Verjährung anzuwenden sind.

Dagegen ist die Möglichkeit des § 75 Abs. 2 Satz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz, nachträglich eine Schutzauflage wegen unvorhersehbarer nachteiliger Wirkungen des unanfechtbaren Verwaltungsaktes zu beantragen, wohl als Ausschlussfrist zu verstehen. Eine angemessene Entschädigung für eine untunliche oder mit dem Vorhaben unvereinbare Schutzauflage (§ 75 Abs. 2 Satz 3 VwVfG) kann daher nur innerhalb von drei Jahren nach Kenntnis der nachteiligen Wirkungen mit Aussicht auf Erfolg beantragt werden.

Ob und inwieweit weitere Landesenteignungsgesetze, die für die Bemessung der Entschädigung gem. § 19 FStrG anwendbar sind, Ausschlussklauseln oder Verjährungsfristen enthalten, wurde nicht untersucht.

Für alle anderen Entschädigungsansprüche zieht die Rechtsprechung die Vorschriften des BGB analog heran. Die Regelverjährung des § 195 BGB a.F. (Dreißig Jahre) wurde für die Ansprüche aus Enteignung, enteignungsgleichem Eingriff und Aufopferung von der Rechtsprechung anerkannt. Sie dürften auch auf den fachplanerischen Ausgleichsanspruch im Vorfeld der Enteignung anzuwenden sein, da es sich hierbei von der Ausgestaltung her ebenfalls um einen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch handelt.

Hintergrund dieser Rechtsprechung ist das Ziel, den Rechtsfrieden wieder herzustellen. Wie im bürgerlichen Recht soll auch im öffentlichen Recht der Gläubiger dazu angehalten werden, seine Forderungen im Interesse klarer Rechtsverhältnisse innerhalb angemessener Zeit geltend zu machen. Die lange Verjährungsfrist wurde als ausreichend angesehen, um auch auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes die Ansprüche zwischen den Parteien endgültig zu regeln.

Mit der Einführung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes zum 1.1.2002 ist die regelmäßige Verjährungsfrist für Ansprüche auf 3 Jahre reduziert worden. Auch wenn eine Regelung im Entwurf des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes (§ 194 II), die die Vorschriften des BGB für allgemein gültig erklären wollte, gescheitert ist, hindert dies nicht

daran, hier nach wie vor nach den Grundsätzen der analogen Anwendung von Rechtsvorschriften zwei unterschiedliche, aber ähnlich strukturierte Tatbestände zur Füllung einer Gesetzeslücke in den Rechtsfolgen gleichzusetzen. Deshalb ist für die auf Geldleistung gerichteten Ansprüche des öffentlichen Rechts ebenso wie für die des Privatrechts eine Verjährungsfrist von drei Jahren anzusetzen.

Zeitpunkte des Entstehens

Die regelmäßige Verjährungsfrist des § 199 BGB beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste.

- Enteignungsentschädigungsansprüche aus vertraglichen Regelungen

Soweit sich Betroffener und Bedarfsträger über die Inanspruchnahme der Rechtsposition vertraglich vereinbart haben, beginnt die Verjährung mit der vereinbarten Fälligkeit. Die Fälligkeit des Anspruches ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich Voraussetzung für das Entstehen des Anspruches. Kenntnis über die Fälligkeit dürfte beim Gläubiger ebenfalls vorliegen, der Ablauf der Verjährungsfrist lässt sich im Regelfall leicht feststellen. Die vertragliche Regelung sollte allumfassend sein, so dass alle Ansprüche des Betroffenen aus Enteignung angesprochen sind. Soweit Ansprüche vorbehalten sind, tritt eine Fälligkeit des Anspruches zum Zeitpunkt der konkreten Beeinträchtigung ein, vorbehaltene Ansprüche dürften die Verjährung des Anspruches aber gem. § 203 BGB hemmen, bis der eine Teil oder der andere die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert.

- Entschädigungsansprüche aus Enteignung

Die Enteignung erfolgt in einem förmlichen Verfahren. Eine rechtmäßige unmittelbare und gezielte Inanspruchnahme der für die Baumaßnahme zu entziehenden Rechtsposition kann nur auf Antrag des Enteignungsbegünstigten erfolgen. Die Enteignungsbehörde hat die Entschädigungsleistung der Höhe nach festzusetzen und zu bestimmen, von wem und an wen sie zu zahlen ist. Da die Verpflichtung zur Zahlung, auch einer evtl. angeordneten Vorausleistung nach § 112 BauGB oder entsprechenden landesgesetzlichen Regelungen, von der Bestandskraft des jeweiligen Verwaltungsaktes abhängig ist, kann in der Regel der Anspruch auf Entschädigungsleistung erst mit der Unanfechtbarkeit des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses entstehen. Ab diesem Zeitpunkt und der Kenntnis davon beim Gläubiger läuft die Verjährungsfrist.

Jedoch scheidet hier die Regelverjährung nach §§ 195, 199 BGB aus. Da die Enteignungs- und Entschädigungsfeststellungsbeschlüsse entweder in ihrer Wirkung den Urteilen gleichgestellt sind oder kraft Enteignungsgesetz einen vollstreckbaren Titel darstellen, verjähren die Ansprüche weiterhin in 30 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt nach § 201 BGB mit der Rechtskraft der Entscheidung oder der Erwirkung des vollstreckbaren Titels.

Gleiches gilt auch für Einigungen im Enteignungsverfahren, denen die Wirkungen eines Beschlusses kraft Gesetzes zuerkannt sind.

- **Fachplanerische Ausgleichsansprüche nach § 74 Abs. 2 Satz 2 Verwaltungsverfahrensgesetz**

Wie schon festgestellt, liegen spezielle Verjährungsvorschriften nicht vor. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem der Anspruch entstanden ist.

Erste Voraussetzung dürfte die Bestandskraft des Planfeststellungsbeschlusses sein, denn erst dann kann der Bürger davon ausgehen, dass dem Bauvorhaben die öffentlich-rechtliche Genehmigung erteilt worden ist und der Begünstigte davon Gebrauch machen kann. Jedoch ist der Anspruch von seiner Struktur her eine Auflage zur erteilten Genehmigung. Deshalb ist der Anspruch, der in bestimmten Fällen (z.B. Verkehrslärmschutz) mit einer Benachrichtigungspflicht für den Baulastträger verbunden ist, bis zur Entscheidung des Begünstigten, die Maßnahme auch durchzuführen, nicht fällig. Klagbar wird er erst, wenn feststeht, dass vor Ort mit den Bauarbeiten begonnen wird. Für den Fall des sog. passiven Lärmschutzes sieht deshalb die Verkehrslärmschutzrichtlinie des Bundes vor, dass ein Erstattungsantrag erst bei Beginn der Straßenbauarbeiten gestellt werden kann (Nr.17). Zu diesem Zeitpunkt dürfte der Berechtigte auch die nach der gleichen Randnummer nach Möglichkeit vorzunehmende Benachrichtigung über die im Planfeststellungsbeschluss oder der Plangenehmigung enthaltene Regelung einer Erstattung und den Inhalt eines Erstattungsantrages erhalten haben.

Für den Bereich des Lärmschutzes kann bei Vorliegen der beiden Bedingungen davon ausgegangen werden, dass die Verjährungsfrist für den Anspruch damit beginnt.

Werden wegen der Untunlichkeit oder der Unvereinbarkeit mit dem Vorhaben anstelle von notwendigen Schutzauflagen Entschädigungen festgesetzt (z. B. Umwegeentschädigung statt Brücke), so dürfte der Anspruch dem Betroffenen mit der Bestandskraft des Beschlusses zustehen und mit der Durchführung der Baumaßnahmen fällig werden. Nach positiver Kenntnis von der Entscheidung im Beschluss läuft die Verjährungsfrist.

- **Enteignender oder enteignungsgleicher Eingriff**

Der **enteignende Eingriff** setzt als Tatbestandsmerkmal einen Eingriff voraus, der Anspruch entsteht mit dem Entfallen der enteignenden Wirkung. Mit der schweren und unerträglichen Belästigung wird die Enteignungsschelle überschritten, der Anspruch ist entstanden. Entfaltet der Eingriff Dauerwirkungen und hält noch an, wird man davon ausgehen können, dass der Anspruch auf Entschädigung unverjährbar ist.

Der Anspruch auf Entschädigung entsteht beim **enteignungsgleichen Eingriff** mit dem Eingriffszeitpunkt. Dieser ist bei Eingriffen auf Grund von Realakten (Sprengungen, Erschütterungen, Bohrungen), die zu rechtswidrigen Schäden führen, leicht zu bestimmen. Anders verhält es sich bei den Folgen eines evtl. rechtswidrigen Verwaltungsaktes. Hier liegen die Ursachen für die tatsächlichen Folgen im Rechtsakt begründet, der Anspruch auf Entschädigung ist schon entstanden. Er scheidet jedoch hier aus Gründen des Primärrechtsschutzes aus, solange der Betroffene gegen den Verwaltungsakt selbst vorgehen kann. Insoweit kann der Anspruch erst entstehen und eine Verjährungsfrist beginnen, wenn der Verwaltungsakt nach eingelegtem Rechtsmittel bestandskräftig geworden ist. Das Ziel der Verlängerung der Verjährungsfrist für den Fall, dass der Betroffene Rechts-

schutz sucht, ließe sich auch dadurch erreichen, dass in analoger Anwendung des § 204 BGB auch in diesem Fall eine Hemmung der Verjährung wegen der Rechtsverfolgung angenommen wird. Etwas Ähnliches hat der BGH für den Fall der Amtspflichtverletzung schon nach altem Recht entschieden.

7. Entschädigungsfähigkeit von Vorfälligkeitszinsen

(Heidrun Panning, Potsdam)

Einleitung

Das Thema wurde bereits in der 41. Arbeitstagung in Ulm in der aktuellen Stunde erörtert und wird noch einmal aufgegriffen, weil die Bank, welche Vorfälligkeitszinsen wegen der Darlehensvertragsauflösung geltend gemacht hat, und inzwischen auch das LG Braunschweig (Urteil vom 4. Januar 2006, Az. 9 O 2624/05 (356)) den Tatbestand rechtlich anders bewertet haben als die Straßenbauverwaltung.

I. Sachverhalt

Die Straßenbauverwaltung muss im Zuge des Baues einer Ortsumgehung (OU) u.a. ein Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus erwerben.

Das Grundstück ist im Grundbuch in Abteilung III stark belastet. Der Eigentümer hatte bisher nur Zinsen gezahlt, keine Tilgung geleistet.

Durch das für den Eigentümer unvorhergesehene Kaufbegehren der Straßenbauverwaltung für das Grundstück und die damit verbundene Störung des Darlehensvertrages fallen zu seinen Lasten und zu Gunsten der Bank aus dem Darlehensvertrag Vorfälligkeitszinsen an. In diesem Fall etwa 9.000 Euro.

Hierzu ist bei der 41. AT. die Frage gestellt worden, ob der Eigentümer und damit zugleich die Straßenbauverwaltung verpflichtet seien, die Vorfälligkeitszinsen zu übernehmen. In Ulm ist dazu vorgetragen worden, diese Frage sei zu verneinen.

Der Eigentümer habe die Möglichkeit, die Forderung der Bank durch Kündigung des Darlehensvertrages erfolgreich abzuwehren.

Der Darlehensvertrag zwischen dem Eigentümer und der Bank ist ein Dauerschuldverhältnis.

„Das Dauerschuldverhältnis unterscheidet sich von den auf eine einmalige Leistung gerichteten Schuldverhältnissen dadurch, dass aus ihm während seiner Laufzeit ständig neue Leistungs-, Neben- und Schutzpflichten entstehen.“, so *Palandt-Grüneberg*, BGB, 65. Auflage 2006, § 314 Rdnr. 2.

Gemäß § 314 Abs. 1, Satz 1 **BGB** können Dauerschuldverhältnisse von jedem Vertragspartner

- aus wichtigem Grund
- ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

gekündigt werden,

§ 314 Abs. 1 BGB definiert weiter, dass

ein **wichtiger Grund** vorliegt,

wenn dem kündigenden Partner

- unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und
- unter Abwägung der beiderseitigen Interessen
- die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur vereinbarten Beendigung oder bis zum Ablauf einer Kündigungsfrist
- nicht zugemutet werden kann.

Der Eigentümer, dessen als Sicherheit für seine Darlehensschuld dienendes Grundstück für öffentliche Zwecke Verwendung finden soll und ggfs. enteignet wird, hat einen solchen wichtigen Grund zur Kündigung.

Der Bedarf der öffentlichen Hand an seinem Grund und Boden kommt für ihn unerwartet. Für ihn entfällt plötzlich die Basis für den Darlehensvertrag und zugleich die Sicherheit, die er der Bank für die Darlehenssumme geben konnte.

Die Fortsetzung des Vertrages mit einer anderen gleichwertigen Sicherheit, die er womöglich gar nicht besitzt, ist ihm ebenso wenig zumutbar, wie der Bank eine Fortsetzung ohne Sicherheit zugemutet werden kann.

Nach *Grüneberg*, aaO, Rdnr. 9, kann „auch eine **wesentliche Veränderung der Verhältnisse**“ ein außerordentliches Kündigungsrecht begründen.

Auch diese Darstellung trifft auf den Eigentümer, der sein als Sicherheit dienendes Eigentum ohne eigenes Zutun verliert, zu.

Die Kündigung muss in einer **angemessenen Frist** ausgesprochen bzw. erklärt werden, § 314 Abs.3 BGB. Hierauf ist besonders zu achten.

Zwar ist, in Kündigungsfällen aus wichtigem Grund grundsätzlich keine Kündigungsfrist vorgesehen, allerdings soll mit der Kündigung aus Billigkeitsgründen auch nicht allzu lange gewartet werden.

Zur Angemessenheit der Frist in Darlehensverträgen wird keine konkrete Vorgabe gemacht. Vielmehr soll sie dem Einzelfall gerecht werden.

Eine Kündigung **binnen 2 Monaten** nach Kenntniserlangen des Grundes wird vom *OLG Karlsruhe* (NJW-RR 2001, 1492) als **zu langes Abwarten** bewertet, **Schadenersatzansprüche** werden durch die Kündigung nicht ausgeschlossen, § 314 Abs. 4 BGB.

Allerdings setzt Schadenersatz nach deutschem Recht regelmäßig ein **Verschulden** voraus. Der Eigentümer braucht somit nicht zu befürchten, Schadenersatz leisten zu müssen, denn den von einer Enteignung bedrohten Eigentümer trifft kein Verschulden.

Die Eigentümer haben das Darlehen - auf entsprechende Hinweise der Straßenbauverwaltung hin - aus wichtigem Grund gekündigt.

Hier spielt auch die Schadensminderungspflicht der Eigentümer von Haus und Grundstück eine Rolle.

Die Bank hat allerdings nicht auf Vorfälligkeitszinsen verzichtet.

Vielmehr hat sie auf § 490 Abs. 2 BGB verwiesen, wonach Darlehensnehmer ein außerordentliches Kündigungsrecht haben, wenn ihre „berechtigten Interessen dies gebieten“.

Das entsprechende berechnete Interesse ist als gegeben bewertet worden.

Schwerpunkt der Argumentation war **§ 490 Abs. 2 Satz 3 BGB**, wonach der Darlehensnehmer dem Darlehensgeber, also der Bank, den Schaden zu ersetzen hat, der diesem aus der vorzeitigen Kündigung entsteht - eben die Vorfälligkeitszinsen. Dieser Schaden hat als „**Vorfälligkeitsentschädigung**“ im Gesetz ausdrückliche Erwähnung gefunden.

Die **§§ 488 ff BGB** enthalten seit der **Schuldrechtsreform** alle vormaligen Rechte aus den **§§ 607 BGB**, die spezielle Regelungen für Darlehensverträge enthalten haben.

Auf das Verhältnis von § 490 BGB zu § 314 BGB geht die Bank nicht näher ein.

Weil die Eigenheimeigentümer die Vorfälligkeitszinsen ohne Anerkennung einer Rechtspflicht bereits gezahlt hatten, standen sie nun vor der Frage, ob sie ihre Leistung auf dem Klageweg zurückfordern sollten. Dies haben die Kläger getan.

Ihre Klage ist vor dem Landgericht Braunschweig verhandelt und von diesem abgewiesen worden. Das Landgericht hat zu Gunsten der Bank entschieden, die Vorfälligkeitszinsen (in Höhe von rund 9.000 Euro) seien gemäß § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB zu zahlen. § 314 BGB finde keine Anwendung. Vielmehr sei § 490 BGB vorrangig.

Allerdings weist das Gericht am Ende des Urteils darauf hin, dass **aus Billigkeitsgründen die Straßenbauverwaltung - in deren Interesse die Maßnahme gelegen habe** – den Schaden tragen solle.

II. Bewertung

1. Der Argumentation der Bank und des Gerichtes kann nicht gefolgt werden.
2. Ausblick
Wie soll sich die Straßenbauverwaltung künftig verhalten?
3. Sind Vorfälligkeitszinsen ein Folgeschaden?

Zu 1.

Der Argumentation der Bank und des Gerichtes kann nicht gefolgt werden.

Um hier zum richtigen Ergebnis zu kommen, ist zunächst das **Verhältnis** der §§ 313 ff und 488 ff BGB zu klären.

Sowohl die Bank als auch das Gericht haben sich auf den Standpunkt gestellt, § 490 BGB gehe als speziellere Vorschrift den §§ 313 und 314 BGB vor. Aus diesem Grund sei gemäß § 490 Abs. 2 BGB der Vorfälligkeitssschaden zu zahlen.

Dass in § 490 Absatz 3 BGB geregelt ist,:

„Die Vorschriften der §§ 313 und 314 bleiben unberührt.“

hat die Bank ganz lapidar dahingehend bewertet, dass im vorliegenden Fall kein wichtiger Grund gemäß § 314 gegeben sei.

Das Gericht hat dazu ausgeführt:

„Es handelt sich dabei um eine Regelung, die klarstellen soll, dass § 490 BGB die Möglichkeiten der außerordentlichen Kündigung nicht abschließend regeln soll. Soweit aber ein Anwendungsfall des § 490 BGB gegeben ist, verdrängt dieser die allgemeine Vorschrift des § 314 BGB.“

Zur Bekräftigung dieser Aussage wird auf die Kommentierungen zu § 490 im Palandt in der 65. Auflage und im Münchener Kommentar in der 4. Auflage verwiesen.

Völlig unstrittig ist, dass die Vorschriften 313, 314 BGB gegenüber den Tatbeständen der §§ 488 ff BGB nachrangig sind. D. h., wenn in diesem Fall der Tatbestand des § 490 Absatz 2 BGB erfüllt ist, tritt das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund gemäß § 314 BGB dahinter zurück.

Dies bestätigen auch die benannten Kommentierungen zu § 490 BGB.

Im **Palandt** findet sich an der zitierten Stelle die Aussage:

„Die Kündigung aus wichtigem Grund als „Möglichkeit(en) zur Änderung oder Kündigung des Darlehensvertrages bleibt(en) von § 490 unberührt bestehen. ...

Ein Darlehensnehmer, der danach wirksam kündigt, schuldet keine Vorfälligkeitsentschädigung.“

Hier wird Bezug genommen auf die o. g. Entscheidung des OLG Karlsruhe.

Im **Münchener Kommentar** heißt es in der vom Gericht zitierten Rdnr. 52:

„Nur insoweit die Voraussetzungen der Absätze 1 oder 2 im Einzelfall erfüllt sind, gehen diese Bestimmungen als *leges speciales* den allgemeinen Bestimmungen der §§ 313, 314 vor.“

Weiter heißt es dort in Rdnr. 53:

„Auf § 314 kann immer dann zurückgegriffen werden, wenn die außerordentliche Kündigung aus Gründen erfolgen soll, die von den speziellen gesetzlichen Tatbeständen nicht erfasst werden.“

Somit ist an dieser Stelle festzustellen, **ob** der vorrangige Tatbestand des **§ 490 Absatz 2 BGB erfüllt** ist.

Laut Gesetz kann der Darlehensnehmer einen Darlehensvertrag unter Einhaltung der Fristen vorzeitig kündigen, „wenn **seine berechtigten Interessen** dies gebieten. Ein solches Interesse liegt insbesondere vor, wenn der Darlehensnehmer **ein Bedürfnis nach einer anderweitigen Verwertung der zur Sicherung des Darlehens beliehenen Sache** hat.“

§ 490 stellt somit mehr **auf Störungen aus der allgemeinen, alltäglichen Lebensführung** eines Vertragspartners ab.

An dieser Stelle muss konstatiert werden, dass es sich beim Kauf zum Zwecke des Abrisses **nicht** um ein **eigenes berechtigtes Interesse** des Darlehensnehmers handelt. Ebenso wenig liegt ein Bedürfnis des Darlehensnehmers nach einer anderweitigen Verwertung der beliehenen Sache vor.

Putzo kommentiert im Palandt aaO, zu § 490 in Rdnr. 12:

Auf den Beweggrund und die Ursache eines berechtigten Interesses kommt es nicht an. Der **Regelfall** ist das Bedürfnis zur anderweitigen Verwertung des Grundstückes, insbesondere durch Verkauf aus geschäftlichem oder privatem Grund (**Umzug, Geldbedarf, Scheidung**) sowie die Gelegenheit zu einem **besonders günstigen Kaufpreis**.

Das Landgericht Braunschweig hat hier übersehen, dass die Motivation für die Kündigung keineswegs aus dem eigenen, privaten Wirkungskreis des Darlehensnehmers gekommen ist und es sich somit auch nicht um ein eigenes Bedürfnis des Darlehensnehmers gehandelt hat.

Vielmehr stellt ihn die öffentliche Hand vor die Frage, freiwillig sein Eigentum aufzugeben oder sich enteignen zu lassen. Weder die Familien- noch die Vermögensverhältnisse des Darlehensnehmers erfordern eine Kündigung. Keine einzige Handlung und kein einziger Wunsch des Darlehensnehmers haben dazu beigetragen, dass die Kündigung des Darlehensvertrages erforderlich wird. Schließlich hat der Darlehensnehmer auch kein Risiko begründet, welches die Einhaltung des Darlehensvertrages gefährdet.

Wenn der Darlehensnehmer wie hier kündigt, dann weil es gegenüber dem Darlehensgeber nur recht und billig, ja u. U. ein Gebot der Schadensminderungspflicht ist, so schnell wie möglich über neue Umstände aufzuklären und so zeitig wie möglich zu kündigen. § 314 sieht eine Kündigung innerhalb der angemessenen Frist vor.

Dies hat auch das **Gericht im Gefühl**, denn es urteilt,

„das Bedürfnis zur anderweitigen Verwertung ergibt sich aus der drohenden Enteignung.“, fordert aber wie oben schon erwähnt, gleich danach:

„Im Ergebnis würde es der Billigkeit entsprechen, dass die Straßenbauverwaltung, die die Straßenbaumaßnahme veranlasst hat, und **in deren Interesse diese Maßnahme** liegt, auch im Rahmen der zu zahlenden Entschädigung alle damit verbunden Schäden begleicht.“

Das Landgericht hat die spezielle Lage des Darlehensnehmers nicht hinreichend durchleuchtet.

Der Kläger ist mit dem Urteil nicht einverstanden.

Auch auf Anraten der Straßenbauverwaltung hat er es angefochten.

Zu 2.

Wie soll sich die Straßenbauverwaltung künftig verhalten?

Im hier beschriebenen Fall war es so, dass die Straßenbauverwaltung dem Kläger sowohl zur Kündigung gemäß § 314 BGB als auch zur Klage auf Rückzahlung der bereits geleisteten Vorfälligkeitsentschädigung geraten hat.

Falsche Ratschläge ziehen - abgesehen davon, dass sie immer unangenehm sind, wenn der Ratsuchende damit den gewünschten Erfolg nicht erreichen konnte - unter Umständen Schadensersatzforderungen nach sich.

In diesem Fall allerdings **vertritt die Straßenbauverwaltung die Meinung**, dass die Kündigung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer immer so rechtzeitig wie möglich erfolgen sollte, um aus Billigkeitsgründen klare Verhältnisse zu schaffen und natürlich damit allen Anforderungen aus der Schadensminderungspflicht gerecht zu werden

§ 314 BGB ist die Vorschrift mit dem zutreffenden Kündigungsgrund.

Eine Änderung dieser Haltung ist nicht notwendig.

Zu 3.

Sind Vorfälligkeitszinsen ein Folgeschaden?

Die Frage könnte auch lauten, wer trägt die Vorfälligkeitszinsen, wenn sie denn zu zahlen sind.

Grundsätzlich werden auch Folgeschäden von der Ersatzpflicht erfasst, sofern sie **mit dem schädigenden Ereignis in einem adäquaten Ursachenzusammenhang stehen**.

Zugleich müssen sie **vom Schutzzweck der Ersatz gewährenden Norm umfasst sein**.

Im hier angesprochenen Fall ist völlig klar, dass die **Immobilie** des Eigentümers **insgesamt übernommen** werden soll, um den Straßenbau zu ermöglichen. Die Übergabe des Eigentums ist ebenso erwünscht bzw. aus der Sicht des Eigentümers unmittelbar erzwungen wie der Eingriff in den Darlehensvertrag.

Der enge kausale Zusammenhang zwischen Eigenheim und Darlehensvertrag auf der einen Seite und Straßenbau und Verpflichtung zur Entschädigung gemäß Artikel 14 Grundgesetz auf der anderen Seite ist gegeben.

Wenn es dazu kommen sollte, dass der Darlehensnehmer die Vorfälligkeitszinsen unwiderruflich zu zahlen hat, stellen diese einen Folgeschaden des Grunderwerbs dar und sind von der Straßenbauverwaltung zu tragen.

8. Verkehrssicherungspflicht für Bäume an Straßen und erhöhter Verkehrssicherungsaufwand bei An- und Durchschneidungen von Waldgrundstücken

(Peter Eckert, Nürnberg)

A) Verkehrssicherungspflicht für Bäume an öffentlichen Straßen

1. Inhalt der Verkehrssicherungspflicht

Der Haftungstatbestand der Verkehrssicherungspflichtverletzung ist ein aus der allgemeinen Deliktshaftung (§ 823 Abs. 1 BGB) entwickeltes Rechtsinstitut. Die allgemeine Rechtspflicht, im Verkehr Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen beruht auf dem Gedanken, dass derjenige der in seinem Einfluss- und Herrschaftsbereich – insbesondere auf seinem Grundstück - eine Gefahrenlage schafft oder andauern lässt, Vorkehrungen zum Schutz anderer vor diesen Gefahren zu treffen hat. Dabei muss aber nicht für alle denkbaren, entfernten Möglichkeiten eines Schadenseintritts Vorsorge getroffen werden. Vielmehr genügen diejenigen Vorkehrungen, die nach den konkreten Umständen zur Beseitigung der Gefahr erforderlich und zumutbar sind. Erforderlich sind die Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um die Gefahr von einem Dritten abzuwenden (BGH NJW-RR 03, 1459, zitiert nach Palandt, 65. Auflage, § 823, Rdnr. 51). Die Maßnahmen zur Vermeidung oder der Abwendung der Gefahr müssen dabei dem Pflichtigen auch wirtschaftlich zumutbar sein. Je größer die Wahrscheinlichkeit der Schädigung und je schwerer der drohende Schaden ist, desto höher ist das Maß des Zumutbaren (BGH NJW-RR 05, 251, zitiert nach Palandt, 65. Auflage, § 823, Rdnr. 51).

Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht für Bäume werden je nach Standort der Bäume unterschiedliche Anforderungen an die Intensität und Häufigkeit von Baumkontrollen gestellt:

Bei den so genannten Straßenbäumen, also den Bäumen, die einer Straße unmittelbar zugerechnet werden, ist eine auf die äußere Gesundheit und Standsicherheit der Bäume bezogene sorgfältige Sichtprüfung vom Boden aus erforderlich.

Diese sollte nach der obergerichtlichen Rechtsprechung (z.B. OLG Brandenburg vom 25.11.2003, Az: 2 U 22/03 [zitiert nach juris] und vom 17.07.2001, Az: 2 U 99/00, MDR 2002, 93; OLG Hamm vom 10.12.1996, Az: 9 U 128/96, VersR 1997, 1148 f) grundsätzlich zweimal jährlich – bei Laubbäumen möglichst im belaubten und unbelaubten Zustand der Bäume – durchgeführt werden.

Der BGH hat die Frage, in welchen Zeitabständen Bäume zu überwachen sind, stets offen gelassen und nur eine Kontrolle „in angemessenen Zeitabständen“ gefordert (BGH vom 04.03.2004, NJW 2004, 1381 f).

Bei besonderen Gefahrenlagen (z. B. nach Orkan, Eisregen oder lang andauernden Niederschlägen) sowie an extremen Standorten (z. B. Steilhängen) sollen zusätzliche Kontrollen - insbesondere auf Bruchschäden - geboten sein.

Werden bei den Sichtkontrollen Anhaltspunkte festgestellt, die erfahrungsgemäß auf eine erhöhte Gefährdung hindeuten, wie z. B. äußere Verletzungen, dürre oder morsche Äste, trockenes Laub, Entrindung, Pilzbefall, Wachstumsauffälligkeiten oder kranke Bäume in unmittelbarer Umgebung, müssen Spezialuntersuchungen erfolgen, z.B. mit einem Resistographen.

Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht liegt vor, wenn Auffälligkeiten oder Verdachtsmomente (Defekthinweise) übersehen, verkannt oder falsch beurteilt werden, die so „ins Auge springen“, dass einem „verständigen und gewissenhaften Menschen“ ein Tä-

tigwerden (genauere Untersuchung usw.) erforderlich erscheint oder wenn die erkannten Mängel nicht unverzüglich beseitigt werden.

Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht für Waldbäume ergeben sich unterschiedliche Anforderungen je nach Art und Umfang des Verkehrs, z.B. auf Wald- und Flurwegen, und der Aktivitäten im Wald. Nach § 14 BWaldG und den Waldgesetzen der Länder (z.B. Art. 13 BayWaldG) besteht ein Betretungsrecht des Waldes zum Zwecke der Erholung. Die Ausübung dieses Rechtes erfolgt grundsätzlich auf eigene Gefahr (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BWaldG); das Betretungsrecht gewährt keinen Anspruch auf eine gesteigerte Intensität der Verkehrssicherungspflicht (Art. 13 Abs. 2 BayWaldG).

Ende des Jahres 2004 ist von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) eine als Baumkontrollrichtlinie bezeichnete Broschüre erschienen. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich festzustellen, dass es sich hierbei um keine staatlich autorisierte Richtlinie im Rechtssinne handelt.

Diese Schrift gilt für Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht kontrolliert werden müssen, z.B. gerade auch für Bäume an Straßen, Wegen und Plätzen.

In dieser Schrift geht die FLL bei den Kontrollintervallen weg von den starren Halbjahreskontrollen und hin zu weniger häufigen und differenzierteren Kontrollintervallen. Grundsätzlich ist die Regelkontrolle einmal jährlich durchzuführen; Halbjahreskontrollen werden als nur ganz ausnahmsweise notwendig erachtet, um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden. Dementsprechend sollten auch für Waldbäume im Fallbereich öffentlicher Straßen die in der so genannten Baumkontrollrichtlinie enthaltenen Regelintervalle eingehalten werden (so auch Gebhard in AUR 2006, S. 10 ff).

2. Verkehrssicherungspflichtige

Grundsätzlich entscheidend für die Frage, wer verkehrssicherungspflichtig ist, ist die Verfügungsgewalt über eine Sache.

a) Straßenbaulastträger bei Straßenbäumen

Der Straßenbaulastträger hat die Verkehrssicherungspflicht für die so genannten Straßenbäume (BGH vom 21.01.1965, NJW 1965, 815 f; BGH vom 04.03.2004, NJW 2004, 1381 f).

Die Straßenverkehrssicherungspflicht soll den Gefahren begegnen, die aus der Zulassung des öffentlichen Verkehrs auf den Straßen für den Verkehrsteilnehmer entstehen können (BGH vom 19.01.1989, VersR 1989, 477 ff). Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich nicht nur auf den Zustand der Fahrbahn, sondern auch darauf, dass sich der Verkehr auf der Straße gefahrlos abwickeln kann. Der Verkehrssicherungspflichtige muss die Benutzer vor von der Straße ausgehenden Risiken schützen, soweit dies mit zumutbaren Mitteln geschehen kann.

Dabei entscheidet die Verkehrsauffassung darüber, ob eine Gefährdung noch von der Straße oder aber von der Umgebung oder von den Straßenbenutzern herrührt.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst die gesamte Straße bis zu der Stelle, die dem Verkehrsteilnehmer als Grenze äußerlich erkennbar ist (BGH vom 19.01.1989, VersR 1989, 477 ff). Sie erstreckt sich demnach auch auf den Schutz vor Gefahren durch Straßenbäume.

Dagegen kann ein am Rand eines an die Straße grenzenden Waldstücks stehender Baum dieser nicht zugerechnet werden, solange er keine Eigentümlichkeiten aufweist, die ihn vom Waldsaum abheben und äußerlich dem Verkehrsweg zuordnen. Die Stra-

ßenverkehrssicherungspflicht erstreckt sich solange nicht auf ihn, als er unauffällig im Wald steht.

Etwas anderes gilt allerdings von dem Zeitpunkt an, in dem der Baum auf die Straße gestürzt ist. Von da an bildet er ein Hindernis, für dessen Sicherung und Beseitigung der Straßenbaulastträger verantwortlich ist (BGH vom 19.01.1989, VersR 1989, 477 ff; OLG Brandenburg vom 12.01.1999, NuR 1999, 657 ff).

b) Grundstückseigentümer/ Waldbesitzer bei Waldbäumen

Die Verkehrssicherungspflicht des Straßenbaulastträgers erstreckt sich damit grundsätzlich nicht auf Bäume auf benachbarten Grundstücken. Hinsichtlich solcher Gefahren, die von einem Waldgrundstück ausgehen, auch wenn es an öffentliche Verkehrswege angrenzt, verbleibt es grundsätzlich bei der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers bzw. -besitzers. Dies gilt auch dann, wenn die Straße erst später zu einem bestehenden Wald dazukommt. Das heißt, der Träger der Verkehrssicherungspflicht ändert sich nicht durch An- oder Durchschneidung eines Waldgrundstückes.

Nach § 4 BWaldG, Art. 3 Abs. 2 BayWaldG sind Waldbesitzer der Waldeigentümer und der Nutzungsberechtigte, der unmittelbarer Besitzer des Waldes ist. Die Bewirtschaftung des Waldes obliegt gemäß § 11 BWaldG dem Waldbesitzer. Gemäß Art. 14 Abs. 1 BayWaldG ist der Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung sachgemäß zu bewirtschaften und vor Schäden zu bewahren. Mit dieser Zuständigkeit des Waldbesitzers für die Bewirtschaftung korrespondiert auch die Zuständigkeit für die Gefahrenabwehr.

Die Verkehrssicherungspflicht für das Waldgrundstück trifft grundsätzlich den Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes.

Auch in der bereits erwähnten als Baumkontrollrichtlinie bezeichneten Schrift der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau, die ein Interessenverband ist, wird diskussionslos die Verkehrssicherungspflicht für Bäume neben der Straße bei den Eigentümern gesehen.

Anerkanntermaßen hat derjenige, der die Verfügungsgewalt über ein Grundstück ausübt, im Rahmen des Möglichen dafür zu sorgen, dass von dort stehenden Bäumen keine Gefahr für andere ausgeht, der Baumbestand vielmehr so angelegt ist, dass er im Rahmen des nach forstwissenschaftlichen Erkenntnissen Möglichen gegen Windbruch und Windwurf, insbesondere aber auch gegen Umstürzen aufgrund fehlender Standfestigkeit gesichert ist (BGH vom 22.09.1959, VersR 1960, 32, vom 30.10.1973, VersR 1974, 88 f und vom 21.03.2003, NJW 2003, 1732 ff).

Die Verkehrssicherungspflicht gebietet, den Wald zur öffentlichen Straße hin so anzulegen und zu unterhalten, dass nach der Einsicht eines besonnenen, auf dem Gebiet der Forstwirtschaft beratenden und gewissenhaften Menschen keine Gefahr für die Verkehrsteilnehmer besteht (BGH vom 21.01.1965, VersR 1965, 475). Bereits bei der Anlage des Waldes ist die Gefahr des Windwurfs und des Windbruchs zu beachten. Außerdem ist im Rahmen des zeitlich, personell und technisch Zumutbaren der Baumbestand darauf zu untersuchen, ob Bäume oder Äste morsch und deshalb für den Straßenverkehr gefährlich sind. (BGH vom 30.10.73, VersR 1974, 88; BGH vom 31.05.1988, VersR 1988, 957 f).

Auch wenn es vorrangig Sache des Grundstückseigentümers bzw. Besitzers ist, gegen Gefährdungen, die von seinem Baumbestand ausgehen, Vorsorge zu treffen, wird der Straßenbaulastträger aber trotzdem auch insoweit Beobachtungs- und Handlungspflichten haben, die aus der Verkehrssicherungspflicht für die Straße resultieren (vgl. Edhofer/Willmitzer, Kommentar zum BayStrWG, Art. 30 Erl. 2). So ist z.B. denkbar, dass im Rahmen einer routinemäßigen Kontrolle der Straße Auffälligkeiten an einem

Waldbaum festgestellt werden. Hier wäre der Straßenbaulastträger gehalten, dem Eigentümer einen entsprechenden Hinweis zu geben.

Dies ändert aber, wie bereits dargestellt, nichts an der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Der Waldeigentümer bleibt auch dann für den Baumbestand verkehrssicherungspflichtig, wenn die Straßenbauverwaltung Straße und Randbereiche regelmäßig kontrolliert. Die sich überschneidenden Pflichtenkreise können lediglich Einfluss auf den Umfang von Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen des Eigentümers nehmen (OLG Hamm vom 17.10.1991, Az: 6 U 96/91).

c) Sonderfälle:

- Naturbelassenes Grundstück und Grenzwirtschaftswald:

Von dem soeben dargestellten Grundsatz der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers für sein Grundstück hat der BGH in seinem Urteil vom 12.02.1985 (NJW 1985, 1773 f) für den Fall eine Ausnahme gemacht, dass es sich um ein naturbelassenes Grundstück handelt, das der Eigentümer nicht wirtschaftlich genutzt hat. Falls von einem derartigen Grundstück Gefahren ausgehen, die sich als Auswirkung von Naturereignissen darstellen, ist der Eigentümer nicht zu besonderen Vorkehrungen verpflichtet.

Dahinter steht der Gedanke, dass gewisse Gefahren, die nicht durch menschliches Handeln oder Unterlassen entstehen, sondern auf Gegebenheiten oder Gewalten der Natur beruhen, als unvermeidbar und daher als eigenes allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen sind (BGH vom 30.10.1973, VersR 1974, 88; BGH vom 27.10.1988, NVwZ 1990, 297 f; BGH vom 23.04.1993, NJW 1993, 1855 f).

In der oben genannten Entscheidung vom 12.02.1985 ging es um von einem Felshang herabgefallene Steine.

Diese Grundsätze hat der BGH allerdings in einer weiteren Entscheidung (Beschluss vom 27.10.1988, NVwZ 1990, 297 f) auch auf nicht bewirtschafteten Wald angewandt. Es handelte sich hierbei um einen sog. Grenzwirtschaftswald (im Sinne der Nr. 38 der hessischen Anweisung für Forsteinrichtungsarbeiten vom 10.05.1985), der nicht bewirtschaftet wird und dessen Zustand daher als Naturzustand anzusehen ist. Grenzwirtschaftswald wird von der Forstverwaltung förmlich ausgewiesen.

Das BayWaldG kennt keinen Grenzwirtschaftswald. Es können jedoch gemäß Art. 12 a BayWaldG natürliche oder weitgehend naturnahe Waldflächen als sog. Naturwaldreservate eingerichtet werden, in denen keine Nutzung mehr stattfindet. Ob die vorgenannte Rechtsprechung des BGH auf die Naturwaldreservate anwendbar wäre, ist zweifelhaft, da Art. 12 a Satz 3 BayWaldG ausdrücklich die Durchführung der notwendigen Maßnahmen der Verkehrssicherung vorsieht.

Abschließend ist festzustellen, dass ein förmlich ausgewiesenes naturbelassenes Waldgrundstück keinesfalls mit einem Waldgrundstück, das entgegen der Bewirtschaftungspflicht des § 11 BWaldG, Art. 14 Abs. 1 BayWaldG tatsächlich nicht bewirtschaftet und somit vernachlässigt wird, gleichgesetzt werden kann.

- Bäume unter Naturschutz:

Eine weitere Abweichung von dem Grundsatz, dass der Eigentümer eines Grundstückes bezüglich der darauf stehenden Bäume verkehrssicherungspflichtig ist, könnte bei Bäumen existieren, die unter Naturschutz stehen. Da hier der sonst verfügungsbefugte Eigentümer in seinen Handlungsmöglichkeiten durch naturschutzrechtliche Auflagen oder Verbote eingeschränkt sein kann (vgl. §§ 28 Abs. 2, 29 Abs. 2 BNatSchG), wäre es nur gerecht, dass in diesem Umfang die Verkehrssicherungspflicht auf die Naturschutzbehörde übergeht (vgl. Wertung in BGH vom 20.11.1992, NJW 1993, 925 ff: „Solange Erfolg versprechende Maßnahmen zur

Verhinderung von Einwirkungen naturschutzrechtlich verboten sind, ist die Einwirkung auch nicht rechtswidrig“).

Dies ist allerdings umstritten. In der Kommentarliteratur wird überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Verkehrssicherungspflicht beim Eigentümer bleibt, also nicht auf die Naturschutzbehörde übergeht (Otto, VersR 2006, 344 ff, „Die Haftung für geschützte Bäume“). In der Rechtsprechung gibt es einige Urteile, die sich für den Übergang der Verkehrssicherungspflicht auf die Baumschutzbehörde aussprechen, während andere sich dagegen aussprechen.

Letztlich sind für die Beurteilung, bei wem die Verkehrssicherungspflicht besteht, die maßgeblichen rechtlichen Regelungen, die die Unterschutzstellung begründen, zu betrachten. Im Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holsteins ist beispielsweise in § 19 Abs. 5 Satz 2 geregelt, dass die Unterschutzstellung den Eigentümer nicht von der Verkehrssicherungspflicht und den üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen entbindet. Eine entsprechende Regelung findet sich auch in § 25 Abs. 4 Satz 2 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern.

In anderen Landesnaturschutzgesetzen sind Meldepflichten der Grundstückseigentümer verankert, die aber nicht von der Verkehrssicherungspflicht entbinden.

Da der Grundstückseigentümer auch nach Unterschutzstellung weiterhin die Verfügungsbefugnis über das Grundstück behält, trägt er auch die Verantwortung für den Baum und damit die Verkehrssicherungspflicht.

d. Gemeinsame Verkehrssicherungspflicht bei Grenzbäumen

Bei Grenzbäumen nach § 923 BGB gehört jedem Grundstückseigentümer der Teil des Grenzbaums, der sich auf seinem Grundstück befindet – es besteht also vertikal geteiltes Eigentum. Jeder Grundstückseigentümer ist für den ihm gehörenden Teil des Grenzbaumes in demselben Umfang verkehrssicherungspflichtig wie für einen vollständig auf seinem Grundstück stehenden Baum (BGH vom 02.07.2004, NJW 2004, 3328 ff).

Verletzt jeder Eigentümer die ihm hinsichtlich des ihm gehörenden Teils des Grenzbaumes obliegende Verkehrssicherungspflicht, so ist für den entstandenen Schaden eine Haftungsverteilung nach § 254 BGB vorzunehmen, da der Baum nicht im gemeinschaftlichen Eigentum, sondern im Teileigentum steht.

B) Erhöhter Verkehrssicherungsaufwand bei Heranrücken der Straße an einen Wald, bei An- und Durchschneidung von Waldgrundstücken

Im Folgenden soll nun dargestellt werden, wie sich die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers ändert, wenn durch Neu- oder Ausbau eine Straße näher an ein Waldgrundstück heranrückt oder dieses an- oder durchschneidet und ob sich daraus ein Entschädigungsanspruch des Waldeigentümers ergibt.

1. Fälle der Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers kann sich in verschiedenen Fällen im Zusammenhang mit dem Neu- oder Ausbau einer Straße erhöhen.

- Denkbar ist z.B. der Fall, dass zwar keine Anschneidung des Waldgrundstückes erfolgt, dass sich aber durch das Heranrücken einer Straße an den Wald der Abstand zwischen Straße und Waldrand so verringert, dass der Abstand kleiner als die Baumfallgrenze ist. Die Baumfallgrenze, die je nach baumart- und altersbedingter Baumhöhe variiert, kann z.B. bei Fichten über 35 Meter und bei Buchen über 40 Meter betragen.

Zwar wird durch das Heranrücken der Straße keine Änderung am vorhandenen Waldsaum vorgenommen, so dass keine zusätzliche Anfälligkeit für Windwurf oder Ähnliches entsteht, dennoch entsteht in diesem Fall erstmals die Gefahr, dass ein Baum aus dem Waldbestand auf die Straße stürzen könnte. Damit trifft den Waldeigentümer eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht, da er, wie oben bereits dargestellt, mit Rücksicht auf den Straßenverkehr verpflichtet ist, schädliche Einwirkungen durch umstürzende Bäume zu vermeiden, soweit er die Gefahr erkennen kann (BGH vom 30.10.1973, VersR 1974, 88). Im Prinzip gelten für den Eigentümer der im Fallbereich einer öffentlichen Straße stehenden Bäume die gleichen Verkehrssicherungspflichten wie für den Straßenbaulastträger bezüglich der Überwachung und Sicherung von Straßenbäumen.

- Die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers erhöht sich dementsprechend und zusätzlich auch faktisch bei der Anschneidung eines Waldgrundstückes.
- Im Falle der Durchschneidung eines Waldgrundstückes liegt, wie bei der Anschneidung, eine gegenüber dem früheren Zustand erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers vor.
Die erhöhte Verkehrssicherungspflicht kann sich z.B. durch das Erfordernis verstärkter Sichtkontrollen oder die Notwendigkeit von Sicherungsmaßnahmen auswirken.

2. Entschädigungspflicht aufgrund der erhöhten Verkehrssicherungspflicht?

Fraglich ist, ob sich aus dieser erhöhten Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers ein Entschädigungsanspruch und damit eine Entschädigungspflicht für die Bundesrepublik Deutschland bzw. den Freistaat Bayern ergeben.

Zu dieser Thematik wurden bereits zweimal im Entschädigungsausschuss Aussagen getroffen.

In der 29. Arbeitstagung vertrat Grote die Ansicht, dass eine Entschädigung nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt, nämlich dann, wenn „eine spürbare und außergewöhnlich schwere Belastung des Eigentümers durch eine neu entstehende Verkehrssicherungspflicht als Folge der Durchschneidung“ entsteht. In der 39. Arbeitstagung kam Maisack im Ergebnis zur gleichen Auffassung wie Grote, tendierte aber in den Ausführungen seines Referates zu einer weitergehenden Entschädigung.

Wenn man sich die oben aufgeführten Fallgruppen einer Erhöhung der Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers betrachtet, kommt man im Hinblick auf das Vorliegen eines Entschädigungsanspruches zu divergierenden Ergebnissen:

- a) Im Fall des **Heranrückens** einer Straße an ein Waldgrundstück ohne Anschneidung desselben, durch das aber der Abstand zwischen Straße und Waldbestand geringer wird als die Baumfallgrenze, entsteht wie oben dargestellt eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht.
In diesem Fall liegt aber kein Eingriff in die Eigentumsposition oder eine vergleichbare rechtlich geschützte Position des Grundstückseigentümers vor.
Voraussetzung für eine von der Straßenbauverwaltung zu leistende Entschädigung nach enteignungsentschädigungsrechtlichen Grundsätzen ist, dass eine geschützte Rechtsposition weggenommen oder beschränkt worden ist; nachteilige Auswirkungen in tatsächlichen Bereichen, wie sie bei einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht durch das Heranrücken einer Straße vorliegen, sind enteignungsentschädigungsrechtlich unerheblich (vgl. Aust, Jacobs, Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 5. Auflage, Rn. 195).

Unabhängig davon, dass schon kein Eingriff in eine geschützte Rechtsposition vorliegt, kommt ein Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff auch nur dann in Betracht, wenn rechtmäßige hoheitliche Maßnahmen bei einem Betroffenen zu Nachteilen führen, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen hinnehmen muss, die aber die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren übersteigen (BGH vom 20.02.1992, NJW 1992, 3229 ff).

Zudem ist zu dieser Fallkonstellation anzumerken, dass hier durch den Straßenbau keine Änderungen am vorhandenen Waldsaum vorgenommen werden, so dass auch keine zusätzliche Anfälligkeit für Windwurf oder Ähnliches entsteht.

Im Fall des bloßen Heranrückens einer Straße an ein Waldgrundstück, durch das die Baumfallgrenze unterschritten wird, scheidet somit eine Entschädigung nach enteignungsentschädigungsrechtlichen Gesichtspunkten aus.

Dem Waldeigentümer könnte aber wegen der Erhöhung seiner Verkehrssicherungspflicht ein Ausgleichsanspruch durch analoge Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen.

Nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB kann der Eigentümer, der eine Einwirkung auf sein Grundstück zu dulden hat, von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Der Eigentümer hat nach § 906 Abs. 2 Satz 1 BGB die Einwirkung zu dulden, wenn die wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar ist.

Die Einwirkung, die der Waldeigentümer auf sein Grundstück zu dulden hat, ist im Falle des Heranrückens einer Straße an einen Waldbestand keine der in § 906 BGB genannten Einwirkungen, so dass § 906 BGB nur entsprechend heranzuziehen ist. Die Einwirkung besteht hier in einer indirekten Einwirkung, indem den Waldeigentümer durch das Heranrücken der Straße eine gesteigerte Verkehrssicherungspflicht trifft. Der Waldeigentümer muss diese Einwirkung einer gesteigerten Verkehrssicherungspflicht dulden, da sie durch die ortsübliche Benutzung der Straße - nämlich durch das Befahren der Straße durch Verkehrsteilnehmer - entsteht und von ihm aufgrund der planfeststellungsrechtlichen Zulassung und der straßenrechtlichen Widmung nicht verhindert werden kann.

Die Straßenbauverwaltung kann diese Einwirkung durch die erhöhte Verkehrssicherungspflicht auch nicht durch zumutbare Schutzmaßnahmen verhindern, die die potentielle Gefahrenlage nehmen. Eine Befahrung der Waldränder durch die Straßenbauverwaltung wäre nur ein untaugliches Mittel, da eine solche Befahrung, selbst bei geringer Geschwindigkeit, viel zu schnell ist, um wirkliche Gefahren oder Schäden erkennen zu können. Eine Begehung der Waldränder durch die Straßenbauverwaltung ist sowohl in personeller als auch in zeitlicher Hinsicht und damit letztlich auch in finanzieller Hinsicht wohl unzumutbar, da der damit verbundene Aufwand extrem hoch wäre. Gerade an Bundesautobahnen gibt es oftmals kilometerlange Strecken, die durch ein Waldgebiet führen und die maximale Begehungslänge pro Stunde wird von Fachleuten mit gerade einmal 1,5 km angegeben. Dies würde letztlich bedeuten, dass allein für die Wahrnehmung der Aufgabe der Begehung von Waldrändern Personal in größerer Zahl von der Straßenbauverwaltung abgestellt werden müsste. Konsequenz daraus wäre, dass aufgrund der relativ dünnen Personaldecke entweder originäre Aufgaben des Straßenbetriebsdienstes nicht oder nicht mehr ordnungsgemäß erfüllt werden könnten, oder dass neues Personal eingestellt werden müsste. Neueinstellungen sind derzeit aber aus haushaltsmäßigen Erwägungen nicht möglich. Gegen eine Begehung

der Waldränder durch Bedienstete der Straßenbauverwaltung spricht auch, dass die Arbeiter bei den Straßenmeistereien im Gegensatz zu den Waldeigentümern oder zu Mitarbeitern des Staatsforstes keine Fachleute sind, so dass das Ergebnis einer solchen Begehung sowieso in Frage zu stellen wäre.

Auch technische Absicherungsmaßnahmen, die die Gefahr des Baumfalles auf die Straße ausschließen, kommen nicht als zumutbare Maßnahmen, die die Einwirkung verhindern, in Betracht. Ein Spannen von Netzen, wie dies bei Felssicherungsmaßnahmen eingesetzt wird, scheidet ebenso aus wie das Errichten von (gegebenenfalls kilometerlangen) Schutzmauern.

Weitere Voraussetzung für den verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch in Analogie zu § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB wäre aber, dass die ortsübliche Benutzung des Waldgrundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt wäre. Dies ist beim bloßen Heranrücken an einen Waldbestand aber nicht der Fall. Hier wird in den über Jahrzehnte hin natürlich gewachsenen, stabilen und gesunden Waldsaum nicht eingegriffen. Gleichwohl verbleibt ein gewisser gesteigerter Überwachungsaufwand durch das Hinzutreten der Straße. Dieser hat allerdings gegenüber der Kontrollpflicht bei einem aufgerissenen Bestand untergeordnete Bedeutung. Dieser Aufwand könnte sich nach meiner Auffassung höchstens im Bereich von 20 % – 30 % des Aufwandes bei einer beseitigten gesunden Waldtraufe bewegen. Damit wird nach meiner Auffassung die Zumutbarkeitsschwelle des § 906 Abs. 2 BGB nicht überschritten. Vielmehr bewegt sich ein solcher Eingriff noch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums.

Folglich entfällt auch eine verschuldensunabhängige Ausgleichszahlung aus nachbarrechtlichen Gesichtspunkten.

Diese allgemeinen nachbarrechtlichen Zumutbarkeitsgrenzen gelten entsprechend auch für die Zumutbarkeitsgrenzen des Fachplanungsrechts nach § 74 Abs. 2 Sätze 2 und 3 (L)VwVfG. Die Verpflichtung zur Übernahme eines so genannten Gefahrenstreifens im Planfeststellungsbeschluss ist demnach ebenso wenig begründbar, wie die Verpflichtung des Straßenbaulastträgers zur Übernahme der erhöhten Kontrollpflicht oder zur Erstattung des dadurch dem Nachbarn entstehenden Aufwandes.

- b) Anders sind dagegen die Fälle einer **An- oder Durchschneidung** eines Waldgrundstückes zu bewerten.

Auch hier entsteht eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers. Der Unterschied zum gerade dargestellten Fall besteht aber darin, dass hier Eigentum des Waldeigentümers in Anspruch genommen wird und damit in dessen Eigentumsposition eingegriffen wird.

Zudem wird der vorhandene intakte Waldsaum aufgerissen, was zu einer faktisch erheblich erhöhten Gefährdung für Windwurf oder Windbruch führt.

Bei An- oder Durchschneidungen von Waldgrundstücken ist damit grundsätzlich von einem Entschädigungsanspruch des Grundstückseigentümers für die erhöhte Verkehrssicherungspflicht, die nicht unerhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben kann, auszugehen.

Allerdings ist hier die so genannte Parallelverschiebungstheorie anzuwenden.

Die Rechtsprechung wendet die Parallelverschiebungstheorie bei Verkehrseinwirkungen, wie z.B. Lärm, Staub, Abgasen oder Erschütterungen, die durch den Verkehr auf der Straße auf ein anliegendes Grundstück einwirken, an. Auch im Falle der Entschädigung der erhöhten Verkehrssicherungspflicht eines Grundstückseigentümers ist die Parallelverschiebungstheorie mithin entsprechend anzuwenden. Nach der Parallelverschiebungstheorie ist zu untersuchen, welchen Störungen das Grundstück ausgesetzt

wäre, wenn dieselbe Straße nicht über das entzogene Teilgrundstück, sondern an seiner Grenze entlang verlief. Es müssen damit bei der Entschädigungsermittlung solche Nachteile außer Betracht bleiben, die den Eigentümer auch getroffen hätten, wenn ihm kein Gelände genommen, sondern die Straße parallel zur tatsächlich angelegten Trasse an der Grenze des Grundstücks entlang geführt worden wäre (BGH vom 07.05.1981, NJW 1981, 2116 f).

Ein Vergleich der Nachteile, die durch die tatsächliche Trasse entstehen, mit denen, die auch bei der parallelverschobenen Trasse entstehen würden, ergibt den Unterschied, für den entschädigt werden kann.

Konkret auf den Fall der erhöhten Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers bei An- oder Durchschneidung seines Grundstückes bezogen bedeutet das: es müssen zwei Begehungslängen verglichen werden. Nämlich einerseits der von der erhöhten Verkehrssicherungspflicht betroffene Waldrand bei An- bzw. Durchschneidung und andererseits der von der erhöhten Verkehrssicherungspflicht betroffene Waldrand bei Trassenverlauf entlang der Grundstücksgrenze. Zu beachten ist dabei aber, dass bei einer fiktiven Parallelverschiebung an die Grundstücksgrenze wegen des in diesem Fall noch bestehenden intakten Waldsaumes der Aufwand für die Kontrollpflichten nur in Höhe der vorgenannten 20 % - 30 % berücksichtigt werden kann.

Aus der Differenz dieser gegenüberzustellenden Berechnungskomponenten ergibt sich die Höhe der zu leistenden Entschädigung wegen der erhöhten Verkehrssicherungspflicht.

Als Vorfrage ist im Rahmen des Grunderwerbs gegebenenfalls zu prüfen, ob der Straßenbaulastträger aus eigenen, insbesondere betrieblichen Interessen den Übernahmebereich erweitern und damit das Haftungsrisiko mindern kann. Als reale Maßnahmen kommen beim Grunderwerb auch in Betracht, den unmittelbaren Gefahrenstreifen auf dem Nachbargrundstück gegen Entschädigung einzuschlagen und fachgerecht wieder aufzuforsten oder durch Unterpflanzung zu sichern.

3. Bezifferung einer eventuellen Entschädigung

Um einen Entschädigungsbetrag für die erhöhte Verkehrssicherungspflicht bei An- und Durchschneidung von Waldgrundstücken zu erhalten, muss eine monetäre Bewertung erfolgen. Diesbezüglich sollen im Folgenden einige Ansätze genannt werden.

Die Bezifferung einer Entschädigung wegen erhöhter Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers ist nicht unproblematisch.

Eine Ansatzmöglichkeit für eine Entschädigung könnte der erhöhte zeitliche und finanzielle Aufwand sein, der durch den Bau der Straße auf den Grundstückseigentümer zukommt. Hierzu zählt z.B. der Aufwand für Begehungen des Waldrandes, um regelmäßige Sichtkontrollen durchzuführen. Hier könnten einerseits die investierte Zeit und andererseits Kosten für die Anfahrt zum zu begutachtenden Wald, wie z.B. Benzinkosten oder Ähnliches in Ansatz gebracht werden.

Zudem könnte der Aufwand für eventuell erforderliche Sicherungsmaßnahmen am Waldrand entschädigt werden.

Dies ist aber viel zu kompliziert und zu aufwändig (z.B. Überprüfung der Angaben des Waldbesitzers). Als einziger Weg ist eine Begehung der Waldränder praxisnah.

Unabhängig von der Frage, was überhaupt für die Berechnung einer Entschädigung herangezogen werden kann, ist zudem die Frage der zeitlichen Begrenzung von Entschädigungszahlungen zu klären.

Da sich im Laufe der Zeit wieder ein neuer widerstandsfähiger Waldsaum bilden wird, könnte eine zeitliche Begrenzung der Entschädigungszahlung sachgerecht sein.

Dabei ist zu beachten, ob eine Unterpflanzung des aufgerissenen Waldes erfolgt oder ob der Wald der natürlichen Entwicklung überlassen wird.

Je nach dem wird sich früher oder später ein natürlicher und widerstandsfähiger Waldrand bilden. Dieser sinkende Schaden muss bei der Kapitalisierung der Entschädigung berücksichtigt werden.

Bei einer Unterpflanzung ist aus fachlicher Sicht von einem wieder erstarkten Waldsaum nach spätestens 25 Jahren und damit bei 4%iger Verzinsung von einem Kapitalisierungsfaktor von 9,7530 auszugehen.

Bei einem der Natur überlassenen Waldrand kann man wohl spätestens nach einem Zeitraum von 40 Jahren davon ausgehen, dass wieder eine stabile Waldtraufe entstanden ist. In diesem Fall beträgt der Kapitalisierungsfaktor 13,1347.

Für die konkrete Berechnung der Entschädigung müssten die Aufwendungen für die regelmäßige Begehung zur Durchführung der erforderlichen visuellen Kontrollen herangezogen werden, denn nur diese ist nachvollziehbar und gleichzeitig fachgerecht.

Nach Angabe von Fachleuten können in einer Stunde ca. 1,5 km Waldrand einseitig begangen werden. Setzt man nun den Stundensatz für einen Forsttechniker von ca. 42 € an, kommt man – bei einmaliger jährlicher Begehung – zu einem jährlichen Aufwand je laufendem Meter einseitigen Waldrandes von 0,028 € (= 2,8 Cent/lfdM. = 28 €/ km). Eine einmalige jährliche Begehung dürfte im Regelfall, nach allen fachlichen Quellen, ausreichend sein.

Dies bedeutet bei einer Unterpflanzung: $0,028 \text{ €/lfdM} \times 9,7530 = 0,27 \text{ €/lfdM}$
(= 270,- €/km).

Bei natürlicher Entwicklung: $0,028 \text{ €/lfdM} \times 13,1347 = 0,37 \text{ €/lfdM}$
(= 370,- €/km).

Schließlich ist darauf zu achten, dass es nicht zu einer Doppelentschädigung mit anderen forstlichen Nebenentschädigungen kommt (z. B. Entschädigung der Versicherungsprämien für den erhöhten Aufwand der Verkehrssicherungspflicht).

Resümee/ Schluss:

Die Bezifferung einer Entschädigungszahlung für erhöhte Verkehrssicherungspflichten des Waldeigentümers bei An- und Durchschneidung seines Grundstückes stellt sicherlich keine leichte Aufgabe dar.

Nichtsdestotrotz erscheint eine Entschädigung der wirtschaftlichen und zeitlichen Belastungen, die durch die erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers entstehen, als angemessen und ist der Mühe wert und rechens sie zu ermitteln.

9. Zur Leistungsbemessung bei der Grunderwerbsteuerlichen Behandlung eines Grundstückskaufvertrages für öffentliche Verkehrsflächen

(Axel Hofmann, Bautzen)

Bereits mehrfach hat sich der Ausschuss in der Vergangenheit mit steuerlichen Problemen befasst, so auch mit der Grunderwerbsteuer.

Dies geschah z.B. in der 7. Arbeitstagung, in der 10. Arbeitstagung sowie letztmalig in der 20. Arbeitstagung, nachdem das zum 01.01.1983 in Kraft getretene neue Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) keinen Befreiungstatbestand für den Erwerb von Grundstücken für öffentliche Straßen mehr enthielt.

Inzwischen sind über 20 Jahre vergangen, sowohl die Straßenbauverwaltung als auch die Finanzverwaltung haben sich in dieser Zeit durch neue Mitarbeiter verstärkt.

Dies hat uns veranlasst, auch unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des BFH nach längerer Zeit wieder Grunderwerbsteuerliche Fragen auf die Themenliste der Arbeitstagung zu setzen.

Beschafft der Straßenbaulastträger Land für Bauzwecke, dann hat er nach § 93 BauGB Entschädigung zu leisten. Diese Entschädigung wird gewährt für den Rechtsverlust („Substanzentschädigung“) sowie auch für andere, durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile („Folgentenschädigung“).

Werden dabei unbebaute Grundstücke erworben, gibt es wenig Anlass für unterschiedliche Auffassungen zwischen der Finanzverwaltung und der Straßenbauverwaltung darüber, welche Leistungen der Grunderwerbsteuerfestsetzung zugrunde zu legen sind; im Regelfall ist dies der Verkehrswert.

Zur Einbeziehung von Kosten für Vermessungen sowie für Notargebühren hat der BFH bereits in seinem Urteil vom 05.02.1975 (Az.: II R 80/73) entschieden, diese Kosten aus der Bemessungsgrundlage für die Gegenleistung herauszunehmen.

Anders stellt sich jedoch die Lage dar, wenn ein Gewerbebetrieb oder eine landwirtschaftliche Hofstelle spürbar von der Straßenbaumaßnahme und dem damit verbundenen Landabzug betroffen sind. Hier hat der Straßenbaulastträger mitunter umfangreich für entstandene Folgeschäden gemäß § 96 BauGB aufzukommen.

Nach der Kommentierung des BauGB sind Folgeschäden i.S.d. § 96

„Schäden, die in der Person des Enteigneten ohne dinglichen Wertbezug durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden. Es handelt sich dabei im Regelfall um individuelle Nachteile, die nicht jeden Enteigneten treffen, sondern im Einzelfall als erzwungene Folge der Enteignung auftreten“

(vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, Komm. zum BauGB, § 96 Rdn. 25).

Die Breite des Spektrums möglicher und auch vom Straßenbaulastträger auszugleichender Folgeschäden wird hier bereits deutlich. § 96 BauGB selbst enthält einen nicht abschließenden Katalog anerkannter Folgeschäden, so

- die Beeinträchtigung der Erwerbstätigkeit;
- die Wertminderung des Restgrundstücks bei Teilenteignungen;

- die notwendigen Aufwendungen für einen durch die Enteignung erforderlichen Umzug.

Jeder praktizierende Grunderwerber wird diesen Katalog nach Maßgabe seiner persönlichen Erfahrungen umfangreich ergänzen können.

Haben sich schließlich nach mehr oder weniger schwierigen Verhandlungen der Enteignungsbetroffene und der Straßenbaulastträger über Umfang und Höhe der zum Ausgleich aller Einbußen an eigentumsmäßig geschützten Rechtspositionen zu zahlenden Entschädigung geeinigt, dann bilden die Entschädigung für den Substanzverlust und die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile die einheitliche Entschädigung. Das Steuerrecht geht auf dieser Grundlage davon aus, dass es sich um einen einheitlichen Vorgang handelt, der unter das Grunderwerbsteuergesetz fällt.

Nach dem zum Urteil gewordenen Vorbescheid des BFH vom 05.02.1975 (Az.: II R 80/75) sind unter Entschädigung

„die Leistungen zu verstehen, die im Enteignungsverfahren als Entschädigung festgesetzt und dem Entschädigungsberechtigten zugesprochen werden. Dazu gehören außer der Barentschädigung, einer Landentschädigung, auch sonstige Leistungen, die der Enteignungsberechtigte dem in Anspruch Genommenen bzw. dem Verkäufer gegenüber für den Erwerb des Grundstücks erbringt“.

Erwirbt die Straßenbauverwaltung mit notariell beurkundetem Kaufvertrag zur Abwendung einer sonst drohenden Enteignung ein Grundstück und enthält der Kaufvertrag neben der Substanzentschädigung auch die gezahlte Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile, so wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Ziff. 7 GrEStG das Finanzamt die Grunderwerbsteuer unter Zugrundelegung der gesamten zu zahlenden Entschädigung festsetzen.

So geschehen auch in einem Fall, der vom BFH mit Urteil vom 02.06.2005 (Az.: II R 6/04) entschieden wurde und in dem die von der Bauverwaltung zu zahlende Grunderwerbsteuer zumindest teilweise herabgesetzt wurde.

Im konkreten Fall musste ein Gewerbebetrieb zu einem Teil verlagert werden. Dabei war der Besitz an den von der Bauverwaltung benötigten Teilflächen aufgrund vorausgegangener Vereinbarung bereits zu einem früheren Zeitpunkt auf die Bauverwaltung übergegangen.

Die Inanspruchnahme der Teilfläche hatte zu Betriebseinschränkungen geführt, die infolge der vorzeitigen Besitzüberlassung zunächst eine provisorische Teilverlagerung und später die endgültige Teilverlagerung des Betriebes auf ein räumlich entferntes Ersatzgrundstück erforderlich machten.

Ich räume dabei ein, dass dies vom Umfang und von der Entschädigungshöhe (ca. 7.8 Mio. DM) kein alltäglicher Fall ist, er bietet jedoch ein breites Feld, um über Folgentenschädigung und ihre grunderwerbsteuerlichen Konsequenzen nachzudenken.

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG unterliegt der Erwerb eines Anspruchs auf Übereignung eines inländischen Grundstücks der Grunderwerbsteuer.

Gemäß § 8 Abs. 1 GrEStG ist dabei der Wert der Gegenleistung die Bemessungsgrundlage. Bei einem Grundstückskauf gilt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG als Gegenleistung der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen.

Damit gehören alle Leistungen zur grunderwerbsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage, die der Käufer als Entgelt für den Erwerb des Grundstücks gewährt oder die der Veräußerer als

Entgelt für die Veräußerung des Grundstücks empfängt (vgl. BFH, Urteil vom 11.02.2004, Az.: II R 31/02).

Dabei müssen der Erwerb des Grundstücks und die Gegenleistung kausal miteinander verknüpft sein (BFH, Urteil vom 27.10.2004, Az.: II R 22/03).

Entschädigungszahlungen scheiden allerdings dann aus der Gegenleistung aus, wenn sie für eine andere Leistung aufgewendet werden, als für die Verpflichtung, Eigentum an dem Grundstück i.S.d. § 2 GrEStG zu verschaffen.

Nach der Rechtsprechung des BFH rechnen hierzu Entschädigungszahlungen für eine vorzeitige Besitzüberlassung bis zum Zeitpunkt der Hauptentschädigung (BFH, Urteil vom 08.08.2001, Az.: II R 49/01 und Urteil vom 23.10.2002, Az.: II R 81/00). In einem solchen Zusammenhang gezahlte Entgelte haben nach Meinung der BFH nichts direkt mit dem Erwerb des Grundstücks zu tun. Die gleiche Auffassung vertritt der BFH hinsichtlich einer vom Erwerber gezahlten Entschädigung zur Abgeltung bereits vor der Veräußerung eingetretener Schäden (BFH, Urteil vom 25.01.1975, Az.: II R 79/71).

Nicht zur Gegenleistung gehören Entschädigungen, die einem Pächter für eine vorzeitige Beendigung des Pachtverhältnisses gezahlt werden oder die der Pächter für die Beseitigung des auf den Pachtflächen vorhandenen Aufwuchses erhält.

Nicht zur Gegenleistung gehören auch Leistungen des Grundstückserwerbers an Dritte; dies sind z.B. Kosten für die Verlegung von Versorgungsleitungen, die sich auf dem Kaufgegenstand befinden und deren Verlegung straßenbaubedingt erforderlich ist.

Gleiches gilt für die Kosten eines Verfahrens und die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Kosten (z.B. Rechtsanwaltskosten, Gutachterkosten), wenn diese von dem Enteignungsbegünstigten oder im Falle einer freiwilligen Veräußerung des Grundstücks zur Vermeidung einer Enteignung ohne Rücksicht auf den Ausgang des Enteignungsverfahrens zu übernehmen sind (BFH-Urteil vom 17.10.1990, Az. II R 58/88, Urteil des BFH vom 18.12.1991 Az. II R 54/89). Auch diese Kosten gehören nicht zur Gegenleistung.

Bereits Kraft Gesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG) gehört die besondere Entschädigung für eine Wertminderung von nicht in Anspruch genommenen Grundstücken oder Grundstücksteilen, die mit den in Anspruch genommenen Flächen eine wirtschaftliche Einheit bilden, nicht zur Gegenleistung, da diese Flächen nicht in den Erwerbsvorgang einbezogen sind.

Ebenso werden nach § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GrEStG Maschinen und Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören, nicht zu dem Grundstück gerechnet und gehören daher nicht zur Gegenleistung.

Auch wenn § 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG im Enteignungsfall die Entschädigung als Gegenleistung bestimmt und dies auch dann zu gelten hat, wenn ein Grundstück zur Vermeidung der Enteignung freiwillig veräußert wird, hat der Grunderwerber kritisch zu prüfen, welche Positionen einer gewährten Gesamtentschädigung bei der Leistungsbemessung zur Festsetzung der Grunderwerbsteuer nicht herangezogen werden können.

Eine entsprechende Abgrenzung sollte bereits bei der Gestaltung des Vertragstextes der notariellen Kaufurkunde vorgenommen werden.

10. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) **- Die Novellierung des 4. Kapitels der WertR über die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen**

(Ulrike Mennig, Berlin)

In Ergänzung zur Wertermittlungsverordnung enthalten die Wertermittlungsrichtlinien weiterführende Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken. Die Wertermittlungsrichtlinien wurden in der Vergangenheit überarbeitet.

Die Neufassung der Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WERTR 2006¹ vom 1. März 2006 (BAnz Nr.) enthält insbesondere eine Überarbeitung des Kapitels 4 welches Aussagen zur Wertermittlung grundstücksbezogener Rechte und Belastungen enthält und praktisch seit den WERTR 1976 unverändert geblieben ist. Auch die dazugehörigen Anlagen wurden vollständig überarbeitet.

Darüber hinaus sind auch im 1. Teil der Richtlinien, zum Teil in den Anlagen, sowie in geringerem Umfang auch in den restlichen Kapiteln des 2. Teils redaktionelle Anpassungen vorgenommen worden. So wurde u.a. auf die Angabe von Liegenschaftszinssätzen im Kapitel 3.5.4 verzichtet. Entfallen ist auch der noch in den WERTR 2002 unter Nr. 3.6.1.1.2 erfolgte Hinweis auf die Korrekturfaktoren wegen regionaler Einflüsse bzw. der Ortsgröße, die seinerzeit im Einführungserslass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 01.08.1997 veröffentlicht wurden.

ZIELSETZUNGEN

Generell soll eine stärkere Verständlichkeit und Transparenz der Regelung erreicht werden. So ist das Kapitel 4 nunmehr systematisch gegliedert und unterscheidet durchweg in Hinweise zur Wertermittlung der grundstücksbezogenen Rechte bzw. des begünstigten Grundstücks und zur Wertermittlung des belasteten Grundstücks. Ergänzt werden diese Hinweise durch insgesamt 24 Beispielrechnungen, die nachvollziehbar die Rechenschritte darstellen und aus diesem Grund auch weitestgehend schematisiert sind.

Bei den nunmehr in den WERTR enthaltenen Hinweisen und Beispielrechnungen handelt es sich um Bewertungsmodelle, die den Markt simulieren und somit Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewährleisten sollen.

Die Wertermittlungsrichtlinien erheben keinen Anspruch auf Absolutheit und Ausschließlichkeit.

Den unterschiedlichen Auffassungen in der Fachwelt zu bestimmten Punkten wurde durch Öffnungsklauseln Rechnung getragen, die auch eine andere Vorgehensweise ermöglichen.

¹ Eine nichtamtliche Fassung der WERTR 2006 wird auf der Homepage des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt (www.bmvbs.de ...Stadtentwicklung, Wohnen ...Stadtentwicklung ...Arbeitshilfen und Richtlinien).

INHALT

Verständlicherweise ist es im Rahmen einer Richtlinie nicht möglich jede erdenkliche Fallgestaltung und alle denkbaren Rechte zu berücksichtigen. Das Kapitel 4 der Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WERTR 2006) beschränkt sich auf die Behandlung folgender Rechte:

- Erbbaurecht
- Wohnungsrecht und den Nießbrauch,
- Wegerecht,
- Leitungsrecht,
- und Überbau.

WERTERMITTLUNGSGRUNDSÄTZE

Einleitend wurden u.a. unter Kapitel 4.2 folgende wesentliche Grundsätze der Wertermittlung bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorangestellt:

- Grundsätzlich ist das Vergleichswertverfahren vorrangig anzuwenden.
- Nur künftig zu erbringende Gegenleistungen sind zu berücksichtigen.
- Änderungen der Grundstücksqualität müssen beachtet werden.
- Zeitrentenbarwertfaktoren sind nur anzuwenden, wenn mit festen Zeiträumen gerechnet werden kann.
- Bei an das Leben gebundenen Rechten oder Belastungen sind Leibrentenbarwertfaktoren anzuwenden.
- Den Berechnungen ist in der Regel der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Allerdings enthält die WertR 2006 eine Formulierung zur Öffnung auch für Anwendung anderer Zinssätze (z.B. ortsüblicher Erbbauzinssatz, Kapitalmarktzinssatz).

ERBBAURECHT

- Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für das Erbbaurecht ist die Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO). Nach der Erbbaurechtsverordnung ist das Erbbaurecht das veräußerliche und vererbliche Recht, das Grundstück eines Anderen baulich zu nutzen („auf oder unter dem Grundstück ein Bauwerk zu haben“ § 1 Erbbaurechtsverordnung). Das Erbbaurecht ist damit praktisch wie rechtlich ein abgespaltener Teil des Grundstückseigentums.

Das Erbbaurecht kommt durch Vertrag zustande, der den Inhalt des Erbbaurechts und die Rechtsbeziehung zwischen den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) und dem Erbbauberechtigten (Erbbaurechtsnehmer) näher ausgestaltet. Mit der Eintragung der Belastung des Erbbaugrundstücks wird zugleich das Erbbaugrundbuch angelegt wird

Im Erbbaurechtsvertrag kann zum Beispiel geregelt werden

- die Laufzeit,
- die Entschädigung für das Bauwerk nach Beendigung des Vertrags
- Vereinbarungen über den Erbbauzins, bzw. die Gegenleistung des Erbbauberechtigten an den Grundstückseigentümer.

Dabei ist der Erbbauzins das Entgelt für die Einräumung des Rechts in Form wiederkehrender Leistungen. Für den Erbbauzins haftet das Erbbaurecht wie für eine Reallast (§ 9 ErbbauVO).

Eine Anpassung des Erbbauzinses ist möglich, bei Wohnnutzung jedoch nur, soweit seit Vertragsabschluss eine entsprechende Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse vorliegt. Änderungen der Grundstückswertverhältnisse bleiben dabei in der Regel außer Betracht (§ 9a ErbbauVO).

Nach der Rechtsprechung des BGH wird unter dem Begriff „allgemeine wirtschaftliche Verhältnisse“ ein Mittel aus der Änderung der Lebenshaltungskosten eines 4-Personen-Haushalts mit mittlerem Einkommen und der Änderung des Bruttoeinkommens der Industriearbeiter und der Angestellten in Industrie und Handel verstanden. Es ist jedoch zu beachten, dass der Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Haushalts vom Statistischen Bundesamt nicht mehr ermittelt wird. An seine Stelle ist der Verbraucherpreisindex für Deutschland getreten.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die keine Regelung über die Anpassung enthalten, kann bei langen Laufzeiten ein Anpassungsanspruch wegen Wegfalls der objektiven Geschäftsgrundlage² bestehen.

Eine Anpassung kann allerdings nicht erfolgen, wenn sie vertraglich ausgeschlossen ist.

- Wertermittlung des Erbbaurechts nach der WertR 2006

Vergleichswertverfahren

Vergleichspreise werden nur in Ausnahmefällen in ausreichender Anzahl vorhanden sein, daher erfolgt in der WERTR 2006 auch ein Hinweis auf die eingeschränkte Anwendbarkeit des Vergleichswertverfahrens, der der praktischen Bedeutung Rechnung trägt. Von Bedeutung ist daher vor Allem die mit der WERTR 2006 vorgeschlagene finanzmathematische Methode.

finanzmathematische Methode

Die Vermögensposition des Erbbauberechtigten und damit der Wert des Erbbaurechts besteht aus dem **Gebäudewertanteil**, der in der Regel den Hauptanteil am Verkehrswert des Erbbaurechts ausmacht und einem **Bodenwertanteil**.

² BGH; Urteil vom 3. Mai 1985 V ZR 23/84: Bei der Beurteilung, ob der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins noch als eine wenigstens annähernd ausreichende Gegenleistung für das Erbbaurecht angesehen werden kann, ist die Grenze grundsätzlich bei einem Kaufkraftschwund dieses Entgelts um mehr als 60% zu ziehen (Leitsatz Nr. 2). Dies entspricht einer Erhöhung des Verbraucherpreisindex zwischen den Stichtagen um 150%.

Die Bezeichnung **Gebäudewertanteil** wurde hier aus der „alten“ WERTR übernommen und steht für einen Teil am Gesamtwert des Erbbaurechts. Er entspricht in der Regel dem Gebäudewert insgesamt. Im Zusammenhang mit den Entschädigungsregelungen des Erbbaurechts kann sich bei kurzen Restlaufzeiten des Erbbaurechts allerdings eine Minderung des Gebäudewerts ergeben, worauf später noch näher eingegangen wird.

Der Begriff „Gebäude“ wird in diesem Zusammenhang entsprechend dem Begriff „Bauwerk“ im Sinne der ErbbaurechtsVO verwendet und erfasst inhaltlich die baulichen Anlagen entsprechend Nr. 3.6 des Ersten Teils.

Der Erbbauberechtigte, der ein Erbbaurecht an einem bereits vor der Bestellung bebauten Grundstücks erwirbt, ist dem Erbbauberechtigten gleichgestellt, der das Grundstück erst nach Bestellung bebaut.

Bei dem **Bodenwertanteil** handelt es sich um einen theoretischen Bodenwertanteil und nicht um einen realen, tatsächlichen Anteil am Boden. Dieser Bodenwertanteil entspricht in der Regel dem Wertvorteil des Erbbauberechtigten, der sich dadurch ergibt, dass der ursprünglich vereinbarte Erbbauzins im Laufe der Jahre durch die Einschränkung der Anpassungsmöglichkeiten nicht mehr der aktuellen angemessenen nutzungstypischen Bodenwertverzinsung entspricht.

Der **Bodenwertanteil des Erbbaurechts** ergibt sich aus der Differenz zwischen dem **erzielbaren Erbbauzins** und dem am Wertermittlungstichtag **angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts** des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältigers) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Der Ermittlung des **angemessenen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts** ist in der Regel der jeweils angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Hat sich in der Region ein nutzungstypischer Erbbauzinssatz herausgebildet, der üblicherweise den Neuabschlüssen von Erbbaurechtsverträgen zu Grunde gelegt wird, kann ggf. dieser anstelle des Liegenschaftszinssatzes in der Berechnung zum Ansatz gebracht werden.

Oft hängt jedoch die Höhe der den Verträgen zu Grunde liegenden Erbbauzinssätze von den individuellen Gegebenheiten der einzelnen Erbbauberechtigten (z.B. Kinderzahl, Einkommensverhältnisse, ...) aber auch von den jeweiligen Erbbaurechtsgebern ab, so dass diese individuellen Zinssätze zur Ermittlung des am Wertermittlungstichtag aktuellen Verzinsungsbetrags des Bodenwerts nicht angesetzt werden können.

Der **erzielbare Erbbauzins** ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Das heißt letztendlich, es ist zu prüfen, ob der tatsächlich gezahlte Erbbauzins auch dem gesetzlich und vertraglich zu zahlenden Erbbauzins entspricht. Bei einer unterlassenen Anpassung ist die Wertermittlung auf der Grundlage des angepassten Erbbauzinses vorzunehmen.

Zur Ermittlung des **Gebäudewertanteils** des Erbbaurechts kann von dem nach dem Ersten Teil dieser Richtlinie ermittelten Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes ausgegangen werden.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungstichtags ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist (Beispielrechnung Nr. 6, 7).

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Bodenwertanteil und Gebäudewertanteil ergeben den finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts.

Dieser Wert ist mit einem **Marktanpassungsfaktor** zu korrigieren, der den Gegebenheiten des Marktes Rechnung trägt.

In der Regel sollte der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte aus dem Verhältnis Kaufpreis zu finanzmathematischem Wert des Erbbaurechts (z.B. bei einem Einfamilienhaus also Bodenwertanteil + Sachwert der baulichen Anlagen) ermittelt werden.

Eine kurze Restlaufzeit des Erbbauvertrags hat Auswirkungen wegen der insbesondere dann erforderlichen Einbeziehung der Entschädigungsregelungen des Gebäudes. Deshalb sind bei der Ableitung eines Marktanpassungsfaktors für Erbbaurechte mit kurzer Restlaufzeit vor allem auch die Einflüsse der Entschädigungsregelungen zu untersuchen.

Die Berücksichtigung besonderer, vom Üblichen abweichender vertraglicher Gestaltungen (z.B. aufgrund einer fehlenden Wertsicherungsklausel bzw. des vertraglichen Ausschlusses der Anpassung) von den sonst üblichen Gepflogenheiten ist erst nach dem Marktanpassungsfaktor anzusetzen (**Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Gestaltungen**).

So kann sich eine Wertminderung auch ergeben, wenn der vereinbarte Erbbauzins mit der angemessenen Verzinsung noch übereinstimmt, jedoch ausdrücklich auf eine Wertsicherungsklausel verzichtet wurde. In diesem Fall ist ein Abschlag wegen vertraglicher Besonderheiten der richtige Ansatz, denn bei einer langen Laufzeit verringert sich in der Regel die Werthaltigkeit des ursprünglich vereinbarte Erbbauzinses durch die Inflationsrate und eine mögliche allgemeine Wertsteigerung, deren zukünftige Entwicklung jedoch nicht abschätzbar ist.

- Wertermittlung des Erbbaugrundstücks nach der WertR 2006

Mit „Erbbaugrundstück“ wird in der WERTR 2006 das mit dem einem Erbbaurecht belastete Grundstück bezeichnet.

Vergleichswertverfahren

In der Beispielrechnung wird davon ausgegangen, dass Vergleichsfaktoren vorliegen, die sich an der errechneten Rendite, nämlich dem Verhältnis erzielbarer Erbbauzins zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks orientieren.

finanzmathematische Methode

Das Bewertungsmodell geht wiederum von einem Boden- und ggf. einem Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks aus.

Die Vermögenspositionen des Grundstückseigentümers ergeben sich aus

- dem abgezinsten Bodenwert, da der Grund und Boden dem Grundstückseigentümer erst nach Ablauf des Erbbaurechts wieder zur Verfügung steht und den
- über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert Erbbauzinsen die der Grundstückseigentümer erhält.
- Ggf ist dem Grundstückseigentümer noch einen Gebäudewertanteil zuzuordnen.

Der Abzinsung ist der zutreffende nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen.

Hinsichtlich der Kapitalisierung der Erbbauzinsen ist zu prüfen, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die anstelle des Liegenschaftszinssatzes der Berechnung zu Grunde gelegt werden können.

Wiederum ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch einen Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen, der aus dem für die jeweilige Grundstücksnutzung üblichen Teilmarkt abzuleiten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks i.d.R. beim finanzmathematischen Wert liegt. Die Obergrenze liegt i.d.R. beim unbelasteten Bodenwert. Der Marktanpassungsfaktor kann demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

- Gebäudewert des Erbbaurechts bzw. Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks unter Berücksichtigung der Entschädigungsregelungen

§ 27 ErbbauVO bestimmt:

„(1) Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Als Inhalt des Erbbaurechts können Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung und die Art ihrer Zahlung sowie über ihre Ausschließung getroffen werden.

(2) Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens 2/3 des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat. Auf eine abweichenden Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer nicht berufen.“

Die wirtschaftliche Bedeutung des § 27 Erbbaurechtsverordnung liegt darin, dass durch die Entschädigungspflicht des Grundstückseigentümers der Erbbauberechtigte ein Interesse daran hat, das Bauwerk im guten Zustand zu erhalten. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nämlich nach dem Wert des Bauwerks zum Zeitpunkt des Erlöschens des Erbbaurechts. Andererseits ist dadurch auch die Gewähr gegeben, dass der Grundstückseigentümer ein Bauwerk übernehmen kann, das ihm wirtschaftlich noch von Nutzen ist.

Sind über die Entschädigung Abmachungen getroffen, so sind diese maßgebend.

Ist das nicht geschehen, so ist eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Die Erbbauverordnung enthält hinsichtlich der Höhe keine Vorschriften mit Ausnahme des § 27 Abs. 2 ErbbaUVO für die dort genannten Fälle.

Für die Wertermittlung sind die Entschädigungsregelungen insbesondere bei kurzen Restlaufzeiten des ErbbaUvertrags von Bedeutung.

Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks

Ein Gebäudewertanteil (Wertanteil der baulichen Anlagen) des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts des Gebäudes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Dieser Wertvorteil berechnet sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungsstichtags und ist auf diesen Zeitpunkt abzu-zinsen.

In der WERTR 2006 wird die Ermittlung des Gebäudewertanteils im Sach- bzw. im Ertragswertverfahren dargestellt.

Der **Sachwert** des Gebäudes wird zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts ermittelt, indem eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer der Alterswertminderung zu Grunde gelegt wird.

Im Rahmen des **Ertragswertverfahrens** werden die Reinerträge mit einem Vervielfältiger kapitalisiert, der auf der Grundlage der um die Restlaufzeit des Erbbaurechts verminderten Restnutzungsdauer ermittelt wird.

Der so ermittelte Gebäudewert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts wird auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen der Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks, der dem vom Grundstückseigentümer nicht zu entschädigenden Anteil am Gebäudewert entspricht und somit dem Erbbaugrundstück zuzuordnen ist.

Gebäudewertanteil des Erbbaurechts

Nach § 27 ErbbaUVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

- Eine Minderung des so errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen des Wertermittlungstichtags ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Beim **Sachwertverfahren** wird der unbelastete Wert des Gebäudes ermittelt und hiervon der Anteil am Gebäudewert abgezogen, der vom Grundstückseigentümer bei Ablauf des Rechts nicht zu entschädigen ist

Beim **Ertragswertverfahren** werden die jährlichen Reinerträge zunächst über die Zeit bis zum Ablauf des Rechts ermittelt. Zusätzlich ist dem Erbbauberechtigten der Anteil des Gebäudewerts zuzurechnen, den der Grundstückseigentümer bei Vertragsablauf entschädigen muss.

WOHNUNGSRECHT, NIEßBRAUCH

o Rechtsgrundlagen

Das Wohnungsrecht ist nach § 1093 BGB eine besondere Form der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Es enthält die rechtsgeschäftlich eingeräumte Befugnis einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil **unter Ausschluss des Eigentümers** als Wohnung zu benutzen. Durch den Ausschluss des Eigentümers unterscheidet es sich von den sonstigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB.

Ist das Wohnungsrecht auf einen Gebäudeteil beschränkt, besteht nach § 1093 Abs. 3 BGB zugleich ein Mitbenutzungsrecht an den vorhandenen Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen, wie z.B. Waschküche, Trockenboden etc.

Das Wohnungsrecht ist wie der Nießbrauch grundsätzlich nicht übertragbar, d.h. es kann weder veräußert noch vererbt werden (§ 1092, § 1059 BGB). Ausnahme: Wohnungsrecht und Nießbrauch sind für eine jur. Person bestellt. Dann ist eine Übertragung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge oder des Übergangs von Unternehmen nach § 1059a BGB möglich.

Es ergeben sich also sehr viele Gemeinsamkeiten zwischen Wohnungsrecht und dem Nießbrauch, wesentliche **Unterschiede** sind

- der Nießbrauch ist nicht auf die Nutzung als Wohnung beschränkt, sondern erstreckt sich grundsätzlich auf alle Nutzungen (§ 1030 BGB)
- der Nießbrauch kann zur Ausübung überlassen werden (§ 1059 S.2 BGB); die Ausübung des Wohnungsrechts kann dagegen einem anderen nur überlassen werden, wenn dies ausdrücklich gestattet ist (§ 1092 BGB)
- und vor Allem: die laufenden öffentlichen Lasten und die bei Bestellung des Rechts vorhandenen privatrechtlichen Lasten hat nur der Nießbraucher zu tragen, nicht der Wohnungsrechtsinhaber (§ 1047 BGB).

Im Einzelnen richten sich die gegenseitigen Rechte und Verpflichtungen nach den jeweils getroffenen vertraglichen Vereinbarungen.

Der **Nießbrauch** kann außer an Grundstücken auch an sonstigen Sachen, Rechten und an einem Vermögen bestehen. In der WERTR 2006 wird natürlich nur der Nießbrauch an Grundstücken behandelt.

Das Nießbrauchsrecht an einem Grundstück hat zum wesentlichen Inhalt, dass dem Berechtigten die Nutzungen, d.h. Früchte und Vorteile des Grundstücks (§ 100 BGB) zustehen. Dem Berechtigten gebühren also vor allem, wenn er nicht selbst nutzt, auch die Erträge.

Eine gesetzliche Vorgabe zur Tragung der Betriebs- und Nebenkosten besteht weder beim Wohnungsrecht noch beim Nießbrauch. Maßgeblich ist die jeweilige vertragliche Regelung.

○ Wertermittlung von Wohnungsrecht und Nießbrauch nach der WertR 2006

Es ist zu unterscheiden zwischen dem Wert des Rechts und dem Wert des belasteten Grundstücks.

In den Beispielrechnungen der WERTR 2006 wird beim Wohnungsrecht ein 65jähriger Mann und beim Nießbrauch eine 65 jährige Frau den Berechnungen zu Grunde gelegt. Dabei kommt es nicht auf den Gesundheitszustand des Berechtigten an.

Die persönlichen Lebensumstände von begünstigten Personen wie auch ein zwischen Wertermittlungsstichtag und dem Zeitpunkt der Gutachtenerstellung erfolgtes Ableben bleiben ebenso nach dem vorgenannten statistischen Material – bis auf Alter, Geschlecht - unberücksichtigt.

Statt der bisherigen Zeitrentenbarfaktoren, die auf der Grundlage der Lebenserwartung berechnet wurden, werden jetzt **Leibrentenbarwertfaktoren** zur Berechnung des Werts des Rechts als auch des Werts des belasteten Grundstücks angesetzt.

Der Wertermittlung liegt eine unbestimmte Laufzeit zu Grunde, denn die statistisch ermittelte Lebenserwartung ist nur ein Durchschnittswert. Bei der Berechnung der Leibrentenbarwertfaktoren wird für jedes einzelne künftige Jahr, in dem eine Zahlung an den Empfänger erfolgt, berücksichtigt, mit welcher Wahrscheinlichkeit der Empfänger noch lebt. Die fälligen Zahlungen werden nicht nur wie bei der Zeitrente mit dem Zinsfaktor sondern auch noch mit dem Faktor Erlebenswahrscheinlichkeit auf den Bewertungsstichtag abgewertet.

Mit der Herausgabe der Sterbetafel 2000/2002 hat das Statistische Bundesamt erstmals seit der Allgemeinen Sterbetafel 86/88 wieder Leibrentenbarwertfaktoren ermittelt, die den Berechnungen zu Grunde zu legen sind. Sie wurden unter dem Titel „Kommutationszahlen und Versicherungsbarwerte für Leibrenten 2000/2002“ veröffentlicht und sollen mit jeder weiteren Sterbetafel aktualisiert werden. Die derzeit noch aktuelle Sterbetafel 2001/2003 wurde mit den dazugehörigen Leibrentenbarwertfaktoren im Jahr 2004 veröffentlicht.

Wert des Rechts

Der Wert des Rechts besteht in dem **wirtschaftlichen Vorteil**, den der Inhaber des Rechts genießt.

Vorrangig besteht dieser wirtschaftliche Vorteil in dem Mietwert der Wohnung bzw. des Gebäudes und ist in der Regel mit der Nettokaltmiete identisch.

Darüber hinaus sind üblicherweise umlegbare Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten nach Betriebskostenverordnung BetrKV), die vom Grundstückseigentümer übernommen werden, werterhöhend anzusetzen.

Ein zu berücksichtigender **Nachteil** kann sich ergeben, wenn der Berechtigte Kosten und Lasten trägt, die in der Regel vom Grundstückseigentümer übernommen werden (z.B. Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV).

Es ist auch darauf zu achten, ob, wie im Beispiel zum Wohnungsrecht der Berechtigte nur die umlegbaren Bewirtschaftungskosten, oder ob er, wie im Beispiel zum Nießbrauch sämtliche Bewirtschaftungskosten trägt. Je nachdem, wer die sonst vom Grundstückseigentümer zu tragenden Bewirtschaftungskosten zahlt, ergibt sich jeweils ein Vorteil bzw. Nachteil für den Berechtigten bzw. den Grundstückseigentümer

Da die Übernahme von Kosten und Lasten über das gesetzlich geregelte Maß hinaus auch auf vertraglichen Regelungen beruhen können, ist auf jeden Fall der Vertrag einzusehen.

Darüber hinaus wird der Inhaber des Rechts dem mit der Einräumung des Rechts verbundenen höheren Schutz im Vergleich zum Mietvertrag und hier insbesondere dem **Schutz vor Kündigungen und Mieterhöhungen** einen Wert beimessen. Diesem ist in angemessener Weise Rechnung zu tragen. Zur Höhe der diesbezüglichen Zuschläge bestehen in der Fachliteratur Vorschläge. Über das Übliche hinausgehende, weitergehende Nutzungsbefugnisse bedingen einen höheren Zuschlag.

In den Berechnungen wird von unterschiedlichen **Liegenschaftszinssätzen** ausgegangen, die der tatsächlichen Nutzung des Objekts durch den Berechtigten entsprechen.

Wohnwertunterschiede zwischen Einfamilienhaus und Wohnung im Mehrfamilienhaus werden bereits beim Ansatz der Miete berücksichtigt. Ansonsten ist die Stellung eines Wohnungsinhabers in einem Mehrfamilienhaus vergleichbar mit der eines Wohnungsinhabers im Einfamilienhaus.

Da der Nießbraucher eines Mehrfamilienhauses in der Regel im Gegensatz zum Wohnungsinhaber in einem Mehrfamilienhaus das Objekt als Ertragswertobjekt nutzt, ist in den WERTR 2006 von einem im Vergleich zum Wohnungsrecht höheren Liegenschaftszinssatzes beim Nießbrauch ausgegangen worden.

Wert des belasteten Grundstücks

Bei **Ertragswertobjekten** (z.B. Mehrfamilienhäusern) besteht der Nachteil des Grundstückseigentümers in der Regel darin, dass ihm die Nettokaltmiete zumindest teilweise entgeht. Darüber hinaus hat er möglicherweise weitere Nachteile aus der Tragung weiterer Kosten und Lasten. Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks wird die sich ergebende Wertminderung kapitalisiert und vom Wert des unbelasteten bebauten Grundstücks abgezogen. Dabei ist von der Nettokaltmiete auszugehen. In der Nettokaltmiete sind bereits die Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV, also die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten, enthalten. Nur zusätzlich übernommene, üblicherweise umlegbare Bewirtschaftungskosten sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Bei **Sachwertobjekten** – insbesondere bei Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus – entsprechen die z.B. für Einfamilienhausgrundstücke erzielbaren Mieten meist nicht einmal der “Kostenmiete” sondern liegen im Allgemeinen deutlich darunter. Zur Ermittlung des Werts

des belasteten Grundstücks wird zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks hier allerdings abweichend von der normalen Vorgehensweise zum Zeitpunkt bei Ablauf des Rechts ermittelt.

Da dieser Wert jedoch dem Eigentümer des belasteten Grundstücks erst bei Ableben des Berechtigten zur Verfügung steht, und es sich hier um eine unbestimmte Laufzeit handelt, wird mit einem **an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktor** auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst.

Mit dieser geänderten Berechnungsweise wird auch die Wertminderung des Gebäude nach Ablauf des Rechts berücksichtigt, indem die Restnutzungsdauer angesetzt wird, die sich am Ende der Laufzeit des Rechts (Laufzeit des Rechts = durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten) ergibt.

Zusätzlich sind weitere Nachteile aus der Tragung weiterer Kosten (z.B. Bewirtschaftungskosten) anzusetzen. Im Gegensatz zur Berechnung beim Mehrfamilienhaus sind hier neben den üblicherweise umlegbaren auch die Bewirtschaftungskosten nach § 18 WertV bei Übernahme durch den Grundstückseigentümer zusätzlich zu berücksichtigen, da sie im Unterschied zum Mehrfamilienhaus (hier Bestandteile der Nettokaltmiete) nicht im Berechnungsansatz enthalten sind.

Bei Einfamilienhäusern ist von einem Liegenschaftszinssatz auszugehen, der dem für vermietete Einfamilienhäuser entspricht. Dieser Zinssatz liegt regelmäßig höher als bei einem unvermieteten Einfamilienhaus, da ein solchermaßen belastetes Grundstück für die Dauer des Rechts ein "Ertragswertobjekt" darstellt. Im Unterschied zum Wert des Rechts wird hier ein anderer Zinssatz angesetzt. Für die Dauer des Rechts ist der Grundstückseigentümer von der Nutzung des Einfamilienhauses ausgeschlossen. Diese Situation ist vergleichbar mit der eines Eigentümers eines vermieteten Einfamilienhauses.

WEGERECHT UND LEITUNGSRECHT

o Rechtsgrundlagen

Wege- und Leitungsrechte können als Grunddienstbarkeiten zugunsten eines anderen Grundstücks aber auch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit ausgestaltet werden, d. h. zugunsten einer bestimmten Person bestellt werden. In beiden Fällen sind die Rechte und Pflichten der Beteiligten ähnlich, denn das BGB verweist bezüglich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im weiten Umfang auf die Vorschriften zu den Grunddienstbarkeiten (§ 1090 Abs. 2 BGB).

Welche Gegenleistung von dem Berechtigten an den Eigentümer zu entrichten ist, ist gesetzlich nicht geregelt, sondern richtet sich nach der jeweils zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarung.

o Wertermittlung von Wege- und Leitungsrechten nach der WertR 2006

Wegerecht

Wert des begünstigten Grundstücks

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich in der Regel durch eine Erhöhung der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit und ist im Allgemeinen nicht identisch mit dem Wertnachteil des belasteten Grundstücks.

Dementsprechend wird der Wert des begünstigten Grundstücks aus dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts ermittelt. Die zu zahlende Wegerechtsrente sowie ggf. weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Wertvorteil für das begünstigte Grundstück ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des begünstigten Grundstücks unter Berücksichtigung des Wegerechts und dem Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wegerechts.

Wert des belasteten Grundstücks

Zur Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks ist vom unbelasteten Grundstückswert auszugehen und die ermittelte Wertminderung durch das Recht abzuziehen.

Die Wertminderung des belasteten Grundstücks ergibt sich aus der Einschätzung der Einschränkungen, die das belastete Grundstück durch das Recht erfährt. Es ist zu prüfen, ob sich die Einwirkung des Rechts nur auf die vom Wegerecht beanspruchte Fläche auswirkt oder ob darüber hinaus weitere Wertminderungen zu berücksichtigen sind. Diese Einschränkungen können in

- einer verringerten baulichen und sonstigen Ausnutzbarkeit,
- einer Geruchs- und Lärmimmission,
- sonstigen Beeinträchtigungen liegen.

Die Einwirkung des Rechts auf das belastete Grundstück ist im Allgemeinen je nach Intensität der Beanspruchung z. B. anhand von in der Fachliteratur angegebenen Erfahrungswerten anzusetzen, die sich je nach Umfang der Beeinträchtigung auf die Minderung des Bodenwerts der Wegerechtsfläche oder des Gesamtgrundstücks beziehen. Darüber hinaus gehende Minderungen des Gebäudewerts sind ggf. gesondert zu berücksichtigen. Eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

Die zu erzielende Wegerechtsrente ist werterhöhend zu berücksichtigen.

Leitungsrecht

Für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über ein fremdes Grundstück kann ein Leitungsrecht in Form einer Grunddienstbarkeit aber auch einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bestellt werden.

Leitungsrechte sind im Allgemeinen mit Bau- und Nutzungseinschränkungen verbunden. Zudem kann das Grundstück jederzeit zum Zwecke der Unterhaltung oder ggf. Erweiterung betreten werden.

Für die Eintragung eines Leitungsrechts wird zum Zeitpunkt der Einräumung des Leitungsrechts eine Entschädigung gewährt, die sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung bemisst.

Wesentliche Parameter für die Bewertung des mit einem Leitungsrecht belasteten Grundstücks sind:

- Leitungsart,

- Nutzung des belasteten Grundstücks
- Größe der belasteten Fläche
- Grad der Beeinträchtigung des belasteten Grundstücks.

Es können sich insbesondere folgende Beeinträchtigungen ergeben:

- eine über die bereits im durchschnittlichen Lagewert (Bodenrichtwert) berücksichtigte weitere Minderung des Lagewerts z.B. durch eine direkte Überspannung des Grundstücks,
- eine Einschränkung der baulichen und sonstigen Nutzbarkeit.

Im Allgemeinen wird die Höhe der Wertminderung des belasteten Grundstücks an der Art der Leitung und am Umfang des jeweiligen Schutzstreifens bemessen, wobei z.B. auf die in der Fachliteratur veröffentlichten Erfahrungswerten zurückgegriffen werden kann.

Wenn Leitungsrechte das gesamte Grundstück beeinträchtigen, ist die Wertminderung auf das gesamte Grundstück zu beziehen.

ÜBERBAU

- Rechtsgrundlagen

Der Grunddienstbarkeit ähnlich – obwohl es sich um ein gesetzliches Schuldverhältnis handelt, dass nicht im Grundbuch eintragungsfähig ist – ist der Überbau gem. § 912 BGB. Unter dem Begriff Überbau wird die Errichtung eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze verstanden. Dabei ist zwischen dem rechtmäßigen Überbau, dem rechtswidrigen, aber entschuldigten Überbau und dem unentschuldigten Überbau zu unterscheiden. Denn die Rechtsfolgen der Vorschriften zum Überbau (§§ 912 bis 916 BGB) gelten im Grundsatz nur für den **rechtswidrigen aber entschuldigten** Überbau.

Rechtmäßiger Überbau liegt vor, wenn der Überbau mit Zustimmung des Betroffenen erfolgt.

Rechtswidrig und unentschuldigt ist der Überbau in 2 Fällen

- bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder
- bei sofortigem Widerspruch des Betroffenen.

Rechtswidriger aber entschuldigter Überbau liegt vor, wenn der Überbau nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig erfolgt.

Liegt danach ein Überbau vor und hat der betroffene Nachbar auch nicht sofort widersprochen, treten zwei **Rechtsfolgen** ein

- der Nachbar hat den Überbau zu dulden **und**
- der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Die wirtschaftliche Situation der Beteiligten ist vor Allem durch diese beiden Faktoren bestimmt. D.h.

- Wegen der **Duldungspflicht** des Überbaus muss sich der Nachbar darauf einstellen, dass er über die ganze Standzeit des Gebäudes den betreffenden Grundstücksteil nicht mehr nutzen kann. Er bleibt zwar Eigentümer des Grund und Bodens, erlangt aber kein Eigentum an dem überbauten Gebäudeteil.
- Die gesetzlich dem Nachbarn zustehende **Geldrente ist nicht Wert gesichert**. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgeblich (§ 912 Abs. 2 BGB).

Will der Eigentümer den mit der fehlenden Wertsicherung entstehenden Nachteilen entgehen, kann er nur sein gesetzliches Abkaufsrecht geltend machen und gegen Übereignung der überbauten Fläche ihren vollen Wert **zur Zeit der Überbauung** verlangen (§ 915 BGB).

- Wertermittlung im Fall eines Überbaus nach der WERTR 2006

Der Eigentümer eines Grundstücks, welches (zwar rechtswidrig, aber nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich) überbaut worden ist, hat den Überbau zu dulden, sofern er dem nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB). Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Da in der Regel nicht davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird, ist von einer Zeitrente auszugehen, deren Dauer unter Berücksichtigung der Möglichkeit Nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen ist. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz. Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen.

Überbaurente

Die Überbaurente ist jährlich im Voraus zu entrichten. Für ihre Bemessung ist der Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche maßgeblich, der sich aus den Wertverhältnissen zum Zeitpunkt des Überbaus ergibt. Eine Anpassung der Überbaurente ist gesetzlich nicht vorgesehen.

Die Überbaurente soll den durch den Überbau des belasteten Grundstücksteils entstehenden Verlust an nutzbarer Fläche ausgleichen.

Im Zeitverlauf ergibt sich mit der Veränderung der Bodenwerte eine Diskrepanz zwischen der Überbaurente und der tatsächlichen Bodenwertminderung des Grundstücks.

Für die Ermittlung der Überbaurente sind

- die Größe der überbauten Grundstücksfläche und
- der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus festzustellen.

Die Überbaurente ist aus der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus zu ermitteln.

begünstigtes Grundstück

Der Verkehrswert des begünstigten Grundstücks (Grundstück, von dem überbaut wurde) ergibt sich aus

- dem Bodenwert des Grundstücks abzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (einschließlich Überbau).

Wäre das begünstigte Grundstück ohne Überbau nur eingeschränkt baulich nutzbar, so ist der sich ergebende diesbezügliche Vorteil durch den Überbau bereits im Ansatz eines höheren Bodenwerts berücksichtigt. In diesem Fall wäre nämlich ohne Überbau auf Grund der dann eingeschränkten Bebaubarkeit von vornherein ein niedrigerer Bodenwert anzusetzen gewesen.

Die Mehrmiete, die sich auf Grund des Überbaus ergibt, ist bereits beim Ansatz der entsprechenden Roherträge berücksichtigt.

Der Vorteil der sich daraus ergibt, dass das Grundstück einen Teil der Bodenfläche des Nachbargrundstücks nutzt, soll durch die Überbaurente ausgeglichen werden, die in der Berechnung auch wertmindernd angesetzt wird.

Durch die fehlende Anpassungsmöglichkeit der gesetzlichen Überbaurente ist dieser Ausgleich im Zeitablauf nicht mehr gegeben. Dem sich hieraus ergebende Vorteil wird dadurch Rechnung getragen, dass bei der Berechnung des Gebäudewerts des begünstigten Grundstücks nur der Bodenwertverzinsungsbetrag der tatsächlichen Bodenfläche des begünstigten Grundstücks berücksichtigt wird.

belastetes (überbautes) Grundstück

Der Verkehrswert des belasteten (überbauten) Grundstücks ergibt sich aus

- dem Bodenwert des nicht überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem abgezinsten Bodenwert des überbauten Grundstücksteils zzgl.
- dem Barwert der Überbaurente zzgl.
- dem Gebäudewert (ohne Überbau).

Der Bodenwert des belasteten Grundstücks ist in der Regel geringer als der Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks, da der Barwert der Überbaurente im Zeitablauf die Wertminderung nicht mehr ausgleicht.

Ggf. sind sonstige Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit des Grundstücks zu berücksichtigen (z.B. durch einen faktisch verschlechterten Zuschnitt des Grundstücks).

Die entgangene Bodenwertverzinsung ist bei der Wertermittlung des belasteten Grundstücks bereits durch die Abzinsung des überbauten Grundstücksteils berücksichtigt. Eine entgangene Mindermiete ist nicht zusätzlich zu berücksichtigen, da dies bereits durch den Ansatz eines ggf. verminderten Rohertrags erfolgt.

11. Aktuelle Stunde

1. Vertreterbestellung für unbekannte Mieter gem. § 8 VerkPBG?

- Beschluss des OLG Dresden vom 24.02.2006 (Az.: W 0001/06 Bau)

Mit o. g. Beschluss des OLG Dresden befasst sich die Rechtsprechung – soweit ersichtlich – erstmals mit der Frage der analogen Anwendbarkeit von § 8 Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz (VerkPBG) auf unbekannte Mieter im Besitzeinweisungsverfahren. § 8 S. 1 VerkPBG hat folgenden Wortlaut:

„Sind die Eigentumsverhältnisse an einem Grundstück ungeklärt, so hat die kommunale Aufsichtsbehörde der Gemeinde, in der das betroffene Grundstück liegt, (...) in den Fällen, in denen eine vorzeitige Besitzeinweisung angeordnet werden soll, auf Antrag der Enteignungsbehörde innerhalb von zwei Wochen nach Antragstellung einen Vertreter des Eigentümers zu bestellen.“

Das OLG Dresden führt in seinem Beschluss aus, dass Überwiegendes dafür spreche, § 8 VerkPBG „im Wege eines Erst-Recht-Schlusses auch auf unbekannte Mieter anzuwenden, deren rechtliche Interessen keinen weitergehenden Schutz beanspruchen können als diejenigen der unbekanntem Eigentümer.“ Hinsichtlich des vom VerkPBG verfolgten Beschleunigungszwecks „erschiene es auch geradezu widersinnig, die Zuständigkeit für eine Vertreterbestellung bei unbekanntem Eigentümern einerseits auf die Kommunalaufsichtsbehörde und unbekanntem Mietern andererseits auf das Vormundschaftsgericht aufzuteilen, wobei für Letzteres keine gesetzliche Entscheidungsfrist von zwei Wochen vorgesehen wäre.“

Somit hat die kommunale Aufsichtsbehörde der Gemeinde auf Antrag der Enteignungsbehörde auch für unbekannte Mieter innerhalb von 2 Wochen nach Antragstellung einen Vertreter gem. § 8 VerkPBG zu bestellen.

2. Sind Klagen der BRD vor dem VG bei gesetzlicher Prozessstandschaft unzulässig nach Art. 90 Abs. 2 GG ?

Ein Kostenbescheid zum Vorkaufsrecht wurde angefochten; das VG Köln hat die Klage als unzulässig verworfen, da nicht die Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung -sondern das Land Nordrhein-Westfalen verfahrensbeteiligt sei. Laut Art. 90 GG handelt das Land im eigenen Namen für die Bundesrepublik Deutschland (Auftragsverwaltung).

Antwort:

Die Länder verwalten nach Art. 90 Abs. 1 GG die Bundesfernstraßen im Auftrag der Bundesrepublik Deutschland“. Nach ständiger Verwaltungspraxis handeln die Länder beim Grunderwerb allerdings unter der Bezeichnung „Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Land ...“, vgl. § 7 Abs. 1 der 1. AVV FStr. Diese Vorschrift wird mitunter durch die Gerichte in Frage gestellt. Sollte auch bei Grunderwerbsverträgen

ein Handeln des Landes im eigenen Namen für richtig erachtet werden, hält der Ausschuss eine Klarstellung in der 1. AVV FStr für erforderlich.

3. Aufteilung der Anschneidungsschädigung auf den Eigentümer/Pächter und deren Berechnung ?

Die Frage, ob dem Pächter (zeitanteilige) Entschädigung für Wirtschafterschwernisse zusteht (Formverschlechterung, Umwege) oder der Eigentümer die volle Entschädigung für die Wertminderung verlangen kann, wenn ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück durch den Bau einer Straße oder Eisenbahn durchschnitten wird, stellt sich nicht, wenn zwischen Verpächter und Pächter ein gutes, einvernehmliches Verhältnis besteht. Erhält der Verpächter die volle Wertminderung, dann wird er die Pacht entsprechend ermäßigen, und zwar um den jährlichen Schadensfall. Zahlt der Enteignungsbegünstigte an den Pächter die zeitanteilige Entschädigung und lediglich den Rest an den Verpächter, dann muss der Pächter die Pacht insoweit ungekürzt weiterzahlen. Für den Enteignungsbegünstigten spielt es unterm Strich gesehen keine Rolle, wie die geschuldete Entschädigung gezahlt wird.

Anders ist es dagegen für den Enteignungsbegünstigten, wenn der Verpächter die volle Wertminderung beansprucht und der Pächter einen Zeitanteil. Dann muss der Enteignungsbegünstigte, rechtlich gesehen, richtig zahlen, damit er nicht Gefahr läuft, einen Teil der Entschädigung ein zweites Mal zahlen zu müssen.

Bei der Beurteilung der Frage, wie im Einzelfall die richtige Zahlungsweise aussieht, muss man sich darüber im Klaren sein, dass die Enteignungsgesetze dem Pächter einen selbständigen Entschädigungsanspruch zuerkennen, z. B. § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Für diesen Entschädigungsanspruch gelten, wenn man im Geltungsbereich des BauGB bleibt, wie für den Anspruch des Verpächters (Eigentümers) die §§ 93 – 96, und nach § 94 ist Entschädigungsberechtigter, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet. Wird nun durch eine Straße oder Eisenbahn ein verpachtetes landwirtschaftlich genutztes Grundstück durchschnitten, ist sowohl das Recht des Verpächters (Eigentum) als auch das Recht des Pächters (Pachtrecht) beeinträchtigt, und beide erleiden Vermögensnachteile. Das liegt auf der Hand und bedarf keiner weiteren Erörterung. Nicht von vornherein klar ist hingegen, ob der Vermögensnachteil „Wertminderung“ aufzuteilen ist. Hierfür kommt es auf das Innenverhältnis zwischen Verpächter und Pächter an.

Grundlage für das Innenverhältnis ist der bestehende Pachtvertrag, und soweit er einen bestimmten Punkt nicht regelt, kommt es auf die gesetzliche Regelung dazu an. Die gesetzliche Regelung sind die Vorschriften im BGB über die Landpacht, die §§ 585 ff. In den meisten Pachtverträgen wird zu dem hier anstehenden Sachverhalt nichts gesagt sein. Es ist also zu fragen, ob der Gesetzgeber den Fall bedacht hat, dass nach Abschluss des Vertrages die Pachtsache durch eine hoheitliche Maßnahme nicht nur verkleinert, sondern in zwei oder mehrere Trennstücke zerlegt wird und ein Teil der Restflächen nur noch über einen Umweg erreicht werden kann. Als gesetzliche Regelung dafür kommt der § 593 in Betracht. Er gewährt beiden Vertragsteilen einen Anspruch auf Vertragsänderung, wenn nach Abschluss des Vertrages sich die für die Festsetzung der Vertragsleistungen maßgebenden Verhältnisse nachhaltig geändert haben und ein grobes Missverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen entstanden ist.

Bei der Durchschneidung des gepachteten Grundstücks, die obendrein einen entschädigungspflichtigen Umweg nach sich zieht, sind die Voraussetzungen für eine Vertragsänderung, d. h. die Anpassung des Pachtzinses, sicherlich erfüllt. Die Durchschneidung ändert die Verhältnisse nachhaltig (Dauerschaden) und es entsteht ein großes Missverhältnis der gegenseitigen Verpflichtungen, denn die Pachtsache in der jetzigen Größe und Gestalt ist etwas ganz anderes als beim Abschluss des Vertrages und rechtfertigt die vereinbarte Pacht bei weitem nicht mehr. Verpächter und Pächter können darum eine Vertragsänderung verlangen und ggf. beim Landwirtschaftsgericht durchsetzen, § 593 Abs. 4.

Wird der Vertrag auf Betreiben des Verpächters geändert, d. h. die Höhe der Pacht den neuen Gegebenheiten angepasst, so ist der Pächter schadlos gestellt, und der Enteignungsbegünstigte kann befreiend nur an den Verpächter zahlen. Der Verpächter (Eigentümer) hat Anspruch auf die volle Wertminderung. Wenn der Verpächter zwar die volle Wertminderung verlangt, aber nichts unternimmt und auch der Pächter untätig bleibt, ist die Hinterlegung des entsprechenden Entschädigungsbetrages angezeigt.

Sind die Voraussetzungen des § 593 BGB nicht erfüllt, z. B. bei einer geringen Anschneidung, dann ist die Entschädigung dafür, sofern es sich überhaupt lohnt, nach der restlichen Vertragsdauer aufzuteilen.

Die Berechnung der An- und Durchschneidungsentschädigung erfolgt gemäß Anlage 2 der LandR 78 getrennt für Acker- und Grünland auf der Grundlage von Richtwerten. Diese können gemäß Nr. 1.2 der Anlage 2 nicht angewandt werden, wenn das Ausgangsgrundstück von einer rechteckigen Form wesentlich abweicht. In diesen Fällen ist eine individuelle Ermittlung nach der Differenzwertmethode (Ermittlung der Differenz des Aufwands und der Ertragsverluste vor und nach der Anschneidung) durchzuführen. Bei der Berechnung der Entschädigung nach den Richtwerten sind die in den Tabellen 4 bis 8 genannten Korrekturfaktoren sowie der zuletzt mit 1,5 veröffentlichte Korrekturfaktor zur Fortschreibung der Maschinenkosten zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 5.3.1 der LandR kann die An- und Durchschneidungsentschädigung bei längerfristiger Restpachtzeit zwischen Eigentümer und Pächter aufgeteilt werden. Dem Pächter wird dann der Anteil zugerechnet, der auf die Restpachtzeit entfällt. Es ist sicherzustellen, dass die Entschädigung insgesamt nur einmal geleistet wird.

Die in Anlage 2 der LandR enthaltenen Richtwerte wurden durch dauerhafte Kapitalisierung von Jahresbeträgen, durch Multiplikation mit dem Faktor 25 (Rentenbarwertfaktor (RBF) einer ewigen Rente bei einem Zinssatz von 4%), ermittelt. Der zur Aufteilung auf Eigentümer und Pächter benötigte Jahresbetrag ergibt sich dementsprechend durch Division des ermittelten Entschädigungsbetrages durch 25.

Der Anteil des Pächters wird durch Multiplikation des Jahresbetrages mit dem RBF für die Restpachtzeit (z.B. Restpachtzeit 10 Jahre, 4%, RBF = 8,1109) berechnet. Der Eigentümer erhält den verbleibenden Anteil der Entschädigung, der auch durch Multiplikation der Differenz aus 25 und ermitteltem RBF (z.B. $25 - 8,1109 = 16,8891$) mit dem Jahresbetrag ermittelt werden kann.

4. Welche Qualität von nicht mehr genutzten, aber noch gewidmeten Eisenbahnflächen ist bei der Entschädigung zugrunde zu legen?

Es muß zwischen dauernd stillgelegten Bahnflächen und entwidmeten Bahnflächen unterschieden werden, da sich anhand dieser Begriffe die Qualität und der Verkehrswert herleiten lassen (vgl. Vortrag von Herrn Maß in der 40. Arbeitstagung in Gotha, TOP 8).

Bei einer stillgelegten Bahnfläche ist grundsätzlich keine Bauerwartung gegeben, so dass die Bewertung wie bei öffentlichen Bedarfs- oder Verkehrsflächen vorgenommen werden muss. Die Entschädigung ist allenfalls eine symbolische Entschädigung und liegt bei ca. 1,00 €/m². Im Einzelfall kann mit dem Einvernehmen der DB AG eine Überplanung stattfinden, so dass gegebenenfalls eine Bauerwartung entsteht. Dann ist aber ein Entwidmungsverfahren durch die DB AG zeitnah zu beantragen. Solange aber eine Fläche dem Eisenbahnrecht unterliegt, kann keine Wertentwicklung und damit auch keine Werterhöhung angenommen werden.

Bei einer entwidmeten Bahnfläche sind die Bindungen des Eisenbahnrechtes entfallen. Bei einer entwidmeten Bahnfläche kann also eine Bauerwartung bestehen, wenn die Gemeinde einen Bauleitplan erlässt. Voraussetzung hierfür ist immer die Entwicklung, die durch die Gemeinde angestrebt werden muss. Eine allgemeingültige Aussage zu der Qualität bzw. dem Wert einer entwidmeten Bahnfläche ist nicht möglich.