

Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff

Bearbeitet von

Von Dr. Hartmut Fischer, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Begründet von Prof. Dr. Konrad Gelzer, Fortgeführt von Felix Busse, Rechtsanwalt

4. Auflage 2017. Buch. XV, 186 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 67844 8

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

Recht > Öffentliches Recht > Staatsrecht, Verfassungsrecht > Staatshaftungsrecht, Wiedergutmachungsrecht, offene Vermögensfragen

Zu Leseprobe und Sachverzeichnis

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

NJW Praxis

Im Einvernehmen mit den Herausgebern der NJW
herausgegeben von
Rechtsanwalt Felix Busse

Band 2


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff

begründet von

Prof. Dr. Konrad Gelzer †

Vors. Richter am OVG Münster

fortgeführt von

Felix Busse

Rechtsanwalt in Bonn

bearbeitet von

Dr. Hartmut Fischer

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Mannheim

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

4., vollständig überarbeitete Auflage
2017



C.H. BECK

Zitierweise: *Fischer* Entschädigungsanspruch Rn.


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 67844 8

© 2017 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG / Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort der 4. Auflage

Das Erscheinen der 3. Auflage liegt mittlerweile acht Jahre zurück. In dieser Zeit hat der Gesetzgeber verschiedene Vorschriften geändert. Ferner ist anstelle der Wertermittlungsverordnung die Immobilienwertermittlungsverordnung in Kraft getreten.

Die Grundsätze zum Umfang der Enteignungsentschädigung sind im Wesentlichen unverändert geblieben. Daher konnten die Gliederung und zahlreiche der in den Vorauflagen dargestellten Entscheidungen übernommen werden. Der Umfang neuerer Judikatur ist geringer geworden, weil die Zeiten umfangreicher Landbeschaffungen für den Staat vorbei sind. Durch neuere Infrastrukturprojekte wird wieder Handlungsbedarf entstehen. Derzeit werden zahlreiche Planungsentscheidungen getroffen und teilweise gerichtlich überprüft. Ob die Betroffenen nach den langen Verfahrensdauern noch dazu neigen, auch wegen der Entschädigung durch die Instanzen zu ziehen, bleibt abzuwarten.

Für den Rechtsanwender ist es umso wichtiger, Hilfsmittel für den jeweiligen Fall zu bekommen. Die Schrift soll es dem Leser ermöglichen, die nicht einfache Materie zu verstehen und sachgerechte Vorschläge zur Ermittlung und Überprüfung des Umfangs der Entschädigung zu machen. Die Auseinandersetzung mit allen streitigen Rechtsfragen steht weiterhin nicht im Vordergrund dieser Schrift.

Herrn Rechtsreferendar Timotheus Müller sage ich Dank für seine Unterstützung und meiner Mitarbeiterin, Frau Christin Nickler, für die sorgfältige Betreuung des Manuskripts.

Mannheim, im September 2017

Hartmut Fischer

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort der 4. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XV
1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke	1
A. Bewertung der Grundstücksqualität unbebauter Grundstücke	1
B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke	24
C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke	28
D. Entschädigung in Land bei unbebauten Grundstücken	61
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung unbebauter Grundstücke	62
F. Wertsteigernde Aufwendungen bei Enteignung unbebauter Grundstücke	63
G. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen unbebauter Grundstücke	63
2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke	77
A. Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken	77
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für bebaute Grundstücke	86
C. Entschädigung in Land bei Enteignung bebauter Grundstücke	87
D. Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte bei Enteignung bebauter Grundstücke	90
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung bebauter Grundstücke	91
F. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen bebauter Grundstücke	101
3. Teil. Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke	109
A. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes gewerblich genutzter Grundstücke	109
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für gewerblich genutzte Grundstücke	113
C. Entschädigung in Land bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	113
D. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	114
E. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen gewerblich genutzter Grundstücke	125
F. Besonderheiten bei Enteignung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	126
G. Besonderheiten bei Enteignung von Denkmälern	131
4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken	133
A. Beschränkungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes	133
B. Einbeziehung in ein Wasserschutzgebiet	139
C. Beschränkungen durch vorübergehende baubehördliche Maßnahmen	139
D. Vorübergehende Beschränkungen der Zugänglichkeit eines Grundstücks	145
E. Beschränkungen durch auferlegte Dienstbarkeiten	148
F. Weitere durch Teilenteignung oder Einflüsse von außen bewirkte Beschränkungen	149
5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten	153
A. Entschädigung der Mieter und Pächter	153
B. Entschädigung der Erbbauberechtigten	157
C. Entschädigung von Altenteil- und Wohnrechten	158
D. Entschädigung von Dienstbarkeiten	159
E. Entschädigung von Lieferrechten	160
F. Entschädigung von Erwerbsrechten	160
G. Entschädigung der Gläubiger von Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden	161
H. Entschädigung von Wasserrechten	161
I. Entschädigung von Jagdausübungsrechten	162
J. Entschädigung von Waldeigentum	163
K. Entschädigung von Anteilen an Unternehmen und sonstigen Rechten	164

6. Teil. Sonstiges	167
A. Entschädigung in Härtefällen	167
B. Verjährung, Erlöschen der Ansprüche	167
C. Rückenteignung	167
Anhang	169
1. BauGB (Auszug)	169
2. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV	175
Sachverzeichnis	183

Inhaltsverzeichnis

1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke	1
A. Bewertung der Grundstücksqualität unbebauter Grundstücke	1
I. Allgemeines	1
II. Ödland	4
III. Ackerland/Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	4
IV. Bauland	5
V. Zwischenstufen zwischen Ackerland und Bauland	7
1. Höherwertiges Ackerland	8
2. Bauerwartungsland	9
3. Rohbauland	9
4. Land mit Bodenschätzen	14
VI. Qualitätsunterschiede auf einem Grundstück	15
VII. Maßgeblicher Stichtag für Bewertung der Grundstücksqualität	16
B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke	24
C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke	28
I. Maßgeblicher Stichtag bei unterschiedlichen Zeitpunkten des Eingriffs und der Zahlung	28
1. Anwendung der unterschiedlichen Stichtage	28
2. Maßgeblicher Stichtag bei Anfechtung der Entschädigungsfestsetzung	33
3. Fixierung des Stichtages durch Zahlung oder Hinterlegung	36
4. Fixierung des Stichtages durch Angebot der Zahlung	39
II. Ansprüche auf Erhöhung des errechneten Entschädigungsbetrages	43
1. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegangenen vorzeitigen Besitzeinweisung	43
2. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegangenen Veränderungssperre	44
3. Entschädigung für die Zeit einer unrechtmäßigen Verweigerung der Bauerlaubnis	48
4. Entschädigung für die Zeit eines der Enteignung vorausgehenden planungsrechtlichen Bauverbotes	49
5. Entschädigung für Aufwuchs und Einfriedung	53
6. Verzinsung des Entschädigungsbetrages	55
III. Verminderung des Entschädigungsbetrages	58
1. Anwendung des Vorteilsausgleichs	58
2. Berücksichtigung eines Mitverschuldens des Betroffenen; Schadensminderungspflicht	59
D. Entschädigung in Land bei unbebauten Grundstücken	61
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung unbebauter Grundstücke	62
F. Wertsteigernde Aufwendungen bei Enteignung unbebauter Grundstücke	63
G. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen unbebauter Grundstücke	63
I. Entschädigung für enteignete (noch) unbebaubare Grundstücksteile	64
II. Entschädigung für enteignete bebaubare Grundstücksteile	67
III. Entschädigung für enteignete unbebaubare Teile bebauter Grundstücke	69
IV. Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs bei Teilflächenenteignung	71
2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke	77
A. Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken	77
I. Ermittlung des Verkehrswertes des Bodenanteils	77

II. Ermittlung des Verkehrswertes des Bauteiles	79
1. Das Ertragswertverfahren	80
2. Das Sachwertverfahren	84
III. Besonderheiten bei Bauwerksruinen und abbruchreifen Gebäuden	85
IV. Ermittlung des Verkehrswertes der Außenanlagen	86
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für bebaute Grundstücke	86
I. Maßgeblicher Stichtag bei unterschiedlichen Zeitpunkten des Eingriffs und der Zahlung	86
II. Ansprüche auf Erhöhung des errechneten Entschädigungsbetrages	87
III. Verminderung des Entschädigungsbetrages im Wege des Vorteilsausgleichs	87
C. Entschädigung in Land bei Enteignung bebauter Grundstücke	87
D. Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte bei Enteignung bebauter Grundstücke	90
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung bebauter Grundstücke	91
I. Wohnungsbeschaffungskosten	92
II. Umzugskosten	93
III. Einrichtungskosten	93
IV. Fahrtkosten nach dem Umzug	94
V. Kosten für Beschaffung eines Ersatzgrundstücks	94
VI. Mehrkosten beim Neubau des Gebäudes	96
VII. Gutachterkosten	96
VIII. Kosten bei Leerstand	97
IX. Vertretungskosten	98
F. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen bebauter Grundstücke	101
I. Entschädigung für enteignete unbebaute Teilflächen	101
II. Entschädigung für enteignete bebaute Teilflächen	105
III. Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs	106
3. Teil. Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke	109
A. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes gewerblich genutzter Grundstücke	109
I. Ermittlung des Verkehrswertes des Bodenanteils	109
II. Ermittlung des Verkehrswertes des gewerblich genutzten Bauwerkes	111
III. Ermittlung des Verkehrswertes der Außenanlagen	112
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für gewerblich genutzte Grundstücke	113
C. Entschädigung in Land bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	113
D. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	114
I. Kosten für Beschaffung und Herrichtung des Ersatzgrundstückes	115
II. Kosten für Verlegung des Betriebes	117
III. Einbußen nach Verlegung des Betriebes	118
IV. Existenzverlust als Folge der Grundstücksenteignung	121
V. Rechtsverfolgungskosten und Gutachterkosten	121
VI. Steuerliche Folgen des Eingriffs in den Gewerbebetrieb	121
1. Besteuerung des Veräußerungsgewinns	122
2. Enteignungsentschädigung und Umsatzsteuer	124
VII. Vorteilsausgleich	124
E. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen gewerblich genutzter Grundstücke	125
F. Besonderheiten bei Enteignung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	126
I. Entschädigung für Grund und Boden	127
II. Entschädigung für Wohn- und Betriebsgebäude	127
III. Entschädigung für Eingriffe in landwirtschaftlichen Betrieb	128
IV. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen	128
G. Besonderheiten bei Enteignung von Denkmälern	131

4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken	133
A. Beschränkungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes	133
I. Beschränkungen durch Festsetzungen für öffentliche Zwecke	133
II. Beschränkungen durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (Umzonung)	134
III. Beschränkungen aus Planverwirklichungsgeboten	138
B. Einbeziehung in ein Wasserschutzgebiet	139
C. Beschränkungen durch vorübergehende baubehördliche Maßnahmen	139
I. Beschränkungen durch vorübergehende Veränderungssperre	139
II. Beschränkungen durch rechtswidrige Ablehnung oder Nichtbescheidung von Baugesuchen	144
D. Vorübergehende Beschränkungen der Zugänglichkeit eines Grundstücks	145
E. Beschränkungen durch auferlegte Dienstbarkeiten	148
F. Weitere durch Teilenteignung oder Einflüsse von außen bewirkte Beschränkungen	149
I. Verkehrsbeschränkungen	149
II. Lärmbeeinträchtigung	150
5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten	153
A. Entschädigung der Mieter und Pächter	153
B. Entschädigung der Erbbauberechtigten	157
C. Entschädigung von Altenteil- und Wohnrechten	158
D. Entschädigung von Dienstbarkeiten	159
E. Entschädigung von Lieferrechten	160
F. Entschädigung von Erwerbsrechten	160
G. Entschädigung der Gläubiger von Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden	161
H. Entschädigung von Wasserrechten	161
I. Entschädigung von Jagdausübungsrechten	162
J. Entschädigung von Waldeigentum	163
K. Entschädigung von Anteilen an Unternehmen und sonstigen Rechten	164
6. Teil. Sonstiges	167
A. Entschädigung in Härtefällen	167
B. Verjährung, Erlöschen der Ansprüche	167
C. Rückenteignung	167
Anhang	169
1. BauGB (Auszug)	169
2. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV	175
Sachverzeichnis	183

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG