

# 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

4., vollständig überarbeitete Auflage  
2017



## Inhaltsübersicht

Vorwort der 4. Auflage .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literaturverzeichnis .....	XV
<b>1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>1</b>
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
<b>2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke .....</b>	<b>77</b>
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
<b>3. Teil. Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke .....</b>	<b>109</b>
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
<b>4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken .....</b>	<b>133</b>
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
<b>5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten .....</b>	<b>153</b>
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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke</b> .....	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
<b>2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke</b> .....	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
<b>3. Teil. Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke .....</b>	<b>109</b>
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

<b>4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken</b> .....	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 I. Verkehrsbeschränkungen .....	149
II. Lärmbeeinträchtigung .....	150
<b>5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten</b> .....	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
<b>6. Teil. Sonstiges</b> .....	167
A. Entschädigung in Härtefällen .....	167
B. Verjährung, Erlöschen der Ansprüche .....	167
C. Rückenteignung .....	167
<b>Anhang</b> .....	169
1. BauGB (Auszug) .....	169
<b>2. Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV</b> .....	175
<b>Sachverzeichnis</b> .....	183