

## Enteignungs- und Entschädigungsrecht

### 1. Allgemeines

Enteignung ist der staatliche Eingriff in privates Grundeigentum an Grund und Boden (oder auch in andere verfassungsrechtlich geschützte Rechtspositionen, wie z.B. Miet- oder Pachtbesitz, in den eingerichteten und ausgeübten Betrieb) zur Verwirklichung dem Wohl der Allgemeinheit dienender Bauvorhaben. Es soll verhindert werden, dass Einzelne aufgrund ihrer Eigentümerstellung wichtige, allgemeinwohldienliche Bauvorhaben dauerhaft blockieren können. Das Eigentum unterliegt insoweit der Sozialbindung (vgl. Art. 14 Abs. 2 GG; Art. 103 Abs. 2 Bayerische Verfassung).

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig (Art. 14 Abs. 3 S. 1 GG). Sie darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt (vgl. Art. 14 Abs. 3 S. 2 GG).

Das Enteignungs- und Entschädigungsrecht wird in vielen Teilbereichen des deutschen und des Landes-Fachplanungs-Rechts angewendet. Die Enteignung kann z.B. zur Umsetzung gemeindlicher Bebauungspläne (§§ 85 ff. BauGB), oder für Fern-, Staats- und/oder Ortstraßenbaumaßnahmen in Frage kommen (vgl. § 19 FStrG); Enteignungen (oder auch Besitzeinweisungen, bzw. Besitzentziehungen) gibt es aber zu Energieversorgungszwecken, für den Ausbau von Bundeswasserstraßen, für den Verkehrsflughafenausbau, zum Hochwasserschutz und/oder für Naturschutzmaßnahmen. Diese Aufzählung ist beispielhaft und nicht abschließend.

### 2. Gesetzmäßigkeit der Enteignung

Die gesetzmäßige Enteignung setzt in Regel die „planungsrechtliche Legitimation“ voraus, die „über die Zulässigkeit der Enteignung“, also über die „Allgemeinwohldienlichkeit“ entscheidet. Eine solche „planungsrechtliche Legitimation“ ist in der Regel ein fachplanungsgesetzlicher Planfeststellungsbeschluss (vgl. § 17 FStrG i.V.m. § 19 Abs. 1 S. 2 FStrG). Deshalb haben solche „Planfeststellungsbeschlüsse“ eine sog. „enteignungsrechtliche Vorwirkung“. Der Planfeststellungsbeschluss hat somit zwei Funktionen: Er ist eine Art Baugenehmigung für Bauvorhaben (auf fremden Grund und Boden) und Enteignungszulässigkeitsvoraussetzung. Ist ein solcher Planfeststellungsbeschluss für „sofort vollziehbar“ erklärt worden oder sogar gerichtlich „unanfechtbar“, dann ist die Enteignungsbehörde an diesen gebunden. Diese „Bindewirkung“ führt dann dazu, dass zur Abwehr der Enteignung „keine Einwendungen mehr erhoben werden können, über welche im Planfeststellungsverfahren schon entschieden worden ist“ (vgl. Art. 28 BayEG). In der Regel soll es ein Enteignungsrecht nur für nationale „allgemeinwohldienliche Bauvorhaben“ geben. Mittlerweile gibt es schon Beispiele dafür, dass für fremdstaatliche Bauvorhaben, z.B. die Mitteleuropäische Rohölleitung in die Tschechische Republik (MERO) oder für die (privatwirtschaftliche) Ethylen-Leitung der Fa. EPS von Münchsmünster bei Ingolstadt über Baden-Württemberg nach Rheinland-Pfalz der Bayerische

Landtag Enteignungsgesetze für das jeweilige (privatnützige) „Bauvorhaben“ beschlossen hat.

### 3. Primärrechtsschutz, Planfeststellung.

Der betroffene Grundstückseigentümer, Pächter oder (landwirtschaftliche) Betriebsinhaber muss deshalb den verwaltungsrechtlichen „Primärrechtsschutz“ im Fach-Planungsverfahren schon wahrnehmen, um seine rechtlichen Abwehrmöglichkeiten nicht auf die „Art und das Ausmaß der Entschädigung“ zu beschränken. Zudem drohen in der Regel bei Nichtbeteiligung an solchen Fachplanungsverfahren sog. Präklusionen, d.h. der jeweilige Einwendungsführer und Rechtsinhaber wird mit „verspäteten Einwendungen“ nicht mehr gehört (vgl. z.B. § 17 Abs. 4 S. 1 FStrG; § 73 Abs. 3 a) S. 2 VwVfG)

Eine Planfeststellung mit „enteignungsrechtlicher Vorwirkung“ kann nicht nur zum Verlust einer Eigentums- oder Besitz- und/oder Betriebsfläche führen; eine „enteignende Planfeststellung oder ein Bebauungsplan“ können auch andere wichtige Rechte eines Betroffenen verletzen, wenn der Rechtsverlust z.B. ein Pachtrecht, das Jagdrecht einer Eigenjagd oder das Jagdausübungsrecht einer Jagdgenossenschaft, ein Fischereirecht, ein Fährrecht oder andere im Grundbuch abgesicherte dingliche Rechte, z.B. eine Geh- und Fahrrecht, eine Reallast, ein Brunnenrecht, etc. nachteilig erfasst.

Kann die Planung mit enteignender Vorwirkung nicht verhindert werden, so gibt es im Planfeststellungsverfahren für die betroffenen Einwendungsführer und Rechtsinhaber die Möglichkeit, für ihre Rechtsposition „verträgliche und notwendige Modifikationen“ durchzusetzen, z.B. die Verlegung einer geplanten Hochspannungsleitung mit „rechtsstörenden Masten“ weiter weg von einem Wohnhaus oder es werden aktive (z.B. Lärmschutzwand) oder passive (z.B. Lärmschutzfenster) Schutzmaßnahmen auf Antrag der Einwendungsführer und Rechtsinhaber angeordnet. Ein wichtiger Einwand im Planfeststellungsverfahren ist dabei z.B. für einen Landwirt die Vermeidung der betrieblichen Existenzgefährdung, die von der Planfeststellungsbehörde (in der Regel bei entsprechendem Gefährdungspotential der Planfeststellung durch Sachverständigengutachten) geprüft und gesichert werden muss, z.B. durch die beantragte Schutzauflage an den Träger des Vorhabens, geeignetes Ersatzland zur Verfügung zu stellen.

Gegen einen Planfeststellungsbeschluss kann innerhalb eines Monats Anfechtungsklage erhoben werden (vgl. § 74 VwGO), bei Anordnung des „Sofortvollzugs“ ist in der Regel ein Antrag gem. § 80 Abs. 5 VwGO (vorl. Rechtsschutz, Eilverfahren) zur „Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Hauptsacheklage“ erforderlich, damit nicht durch die „sofort vollziehbaren“ Baumaßnahmen „vollendete Tatsachen“ auf dem Grundstück eines planungsbetroffenen Rechtsinhabers geschaffen werden können. Gegen einen Bebauungsplan gibt es die Möglichkeit eines sog. Normenkontrollantrages zum Oberverwaltungsgericht, in Bayern ist das der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (BayVGH) innerhalb der neuerdings von früher zwei Jahren auf ein Jahr verkürzten Antragsfrist gem. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO.

#### 4. Vermeidung der Enteignung

Ist das vorrangige Ziel des nachteilig betroffenen Rechtsinhabers, Grundstückseigentümers, Besitzers und Pächters und /oder des Betriebsinhabers nicht durchsetzbar, die Vermeidung der Planfeststellung mit „enteignender Vorwirkung“, geht es in der Regel nur noch um „Art und Ausmaß der Entschädigung“ im Enteignungs- oder Besitzentziehungsverfahren.

##### 4.1.

Nicht zu vernachlässigen sind allerdings die rechtlichen Abwehrmöglichkeiten des jeweiligen Rechtsinhabers, gegen die Zulässigkeit der Enteignung vorzugehen. Die Enteignung ist in der Regel (auch nach unanfechtbarer Planfeststellung) nur zulässig, wenn der „Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise aus dem Grundbesitz des Antragstellers nicht erreicht werden kann (vgl. Art. 3 Abs. 1 2. Halbsatz BayEG und wenn sich der Antragsteller nachweislich ernsthaft bemüht hat, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen freihändig zu erhalten und wenn er glaubhaft macht, das Grundstück innerhalb angemessener Frist für sein Vorhaben, den Enteignungszweck, zu verwenden (Art. 3 Abs. 2, Nr. 1 und 2 BayEG).

Der Träger des Vorhabens muss deshalb ernsthafte, freihändige Verhandlungen mit dem Rechtsinhaber geführt haben und zwar zwischen Bekanntmachung des mit „enteignender Vorwirkung“ ausgestatteten Planfeststellungsbeschlusses und vor Einleitung einer bis dahin „unzulässigen Enteignung“. Die Praxis zeigt jedoch, dass Baulasträger dieses gesetzlich vorgeschriebene Procedere oft nicht einhalten bzw. Eigentümer sich schon vor der Planungsentscheidungen in dokumentierte „Verhandlungsgespräche“ einbinden lassen, so dass anschließend „unter dem Druck eines bereits eingeleiteten Enteignungsverfahrens“ der Grundstückseigentümer in der „Defensive“ ist. Das juristische Zulässigkeits-Vorfeld wird meist nicht gestaltend für den Grundstückseigentümer genutzt. Meist liegt kein vollständiges und angemessenes „Angebot“, über welches „ernsthaft freihändig verhandelt“ werden kann, vor. Die Fragestellung der „Enteignungs-Zulässigkeitsprüfung“ wird – oft aus Unkenntnis über die eigenen Rechtsschutzmöglichkeiten - unterlassen.

##### 4.2.

Die professionelle Rechtsvertretung sollten Grundstückseigentümer und/oder Rechtsinhaber spätestens ab Planfeststellung und vor Einleitung eines Besitzeinweisungs- oder Enteignungsverfahrens nutzen, einmal um die Möglichkeiten der Zulässigkeitsprüfung der Enteignung ausloten zu lassen, zum anderen aber, weil das Gesetz z.B. in Art. 43 Abs. 2 BayEG oder in § 121 Abs. 2 BauGB „aus Gründen der Waffengleichheit“ die Kostenerstattung für die fachliche Unterstützung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer, Pächter oder Betriebsinhaber durch Sachverständige und Rechtsanwälte (Fachanwälte für Verwaltungsrecht)

ausdrücklich regelt. Der Enteignungsbetroffene soll nach dem Willen des Gesetzgebers nicht aus „Angst vor den Kosten“ auf die Rechtsverteidigung verzichten müssen. Diese Kostenerstattung sind ein teil der zu erwartenden „enteignungsrechtlichen Gesamtentschädigung“.

#### 4.3.

Kann eine zulässige Enteignung nicht verhindert werden, so ist der Betroffene für seinen Rechtsverlust zu entschädigen und „Art und Ausmaß der Entschädigung“ hat die Enteignungsbehörde –mit richtergleicher Funktion ausgestattet- zu entscheiden.

##### 4.3.1.

Der landwirtschaftliche Betriebsinhaber kann hier prüfen lassen, ob er nicht wegen Unwirtschaftlichkeit des verbleibenden Restgrundstücks nach Wegmessung der für den Enteignungszweck benötigten Grundstücksteilfläche eine Ausdehnung der Enteignung auf das Gesamtgrundstück im Sinne einer „offensiven Defensive“ verlangt und auf „Entschädigung in land“ optiert (vgl. Art. 6 Abs. 3 BayEG und Art. 14 BayEG; vgl. BayVG Urteil vom 18.10.2006, Az. 22 B 05.233).

##### 4.3.2.

Die Grundsätze der Entschädigung sind z.B. in Art. 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BayEG geregelt. Es sind der durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sowie für die durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile angemessen zu entschädigen. Dabei ist entschädigungsberechtigt, wer in seinem Recht durch die Enteignung beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet (Art. 9 BayEG). Die Entschädigung für einen eingetretenen Rechtsverlust regelt Art. 10 BayEG. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile regelt das Gesetz in Art. 11 BayEG. Auch Nebenberechtigte müssen berücksichtigt werden (Art. 12 BayEG).

Grundsatz dabei ist, dass der maßgebliche Zeitpunkt für die Qualitätsbeurteilung, der erste wichtige Stichtag, eines Grundstücks (in der Regel der Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren, vgl. § 9 a Abs. 1 FStrG) festgestellt wird, dabei geht es um die nicht unwichtige Frage, ob z.B. ein Grundstück nur rein landwirtschaftliche Qualität hat, die Qualität sog. „Zwischenstufenlandes“ (nicht mehr rein landwirtschaftliche, aber auch noch nicht Baulandqualität vorliegt) oder ob schon eindeutig eine Baulandqualität erreicht worden ist, z.B. weil für das betroffenen Grundstück schon eine Baugenehmigung vor Planauslegung erteilt worden war.

Dann geht es um den zweiten, wichtigen Stichtag, den Stichtag für die Verkehrs- und/oder Betriebswertermittlung (Art. 10 Abs. 2 BayEG). Für die Bemessung der Entschädigung der Zu-

stand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend ist, indem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Hier sind in der Regel Gutachten einzuholen. Zumeist werden derartige Gutachten auch für Ersatzland erforderlich sein.

#### 4.3.3.

Allein die Beurteilung der Enteignungs-Zulässigkeitsvoraussetzungen deren Auswirkung auf den Stichtag für die Verkehrswertermittlung kann in Zeiten „steigender Grundstückspreise (oder auch Holzpreise)“ für den Enteignungsbetroffenen von „großem Wert“ sein.

Legitimes Ziel eines Land- oder Forstwirtes und jeden anderweitig betroffenen Grundstückseigentümers und Betriebsinhabers, ist es, nach der enteignenden Baumaßnahme nicht schlechter da zu stehen, als zuvor. Die ständige Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH Urteil vom 21.06.1965, Az. III ZR 8/64; BGH Urteil vom 11.07.2002; Az. III ZR 160/01) spricht hier traditionell von der „Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung“, die „bildhaft das Genommene“ wieder beschaffbar machen muss. Es ist einleuchtend, dass bei einem Enteignungsverfahren, dass einige Jahre zwischen Baubeginn und Entscheidung dauern kann, der Grundeigentümer den „aktuellen Verkehrswert“ entschädigt bekommen muss, will er auf dem aktuellen Grundstücksmarkt mit der festgesetzten oder vereinbarten Entschädigung ein „wertgleiches Ersatzgrundstück“ sich beschaffen können. Ein ursprüngliches Angebot des Baulastträgers kann oft weit darunter liegen.

#### 4.3.4.

Diese „Ausgleichsfunktion“ ist aber dann verfehlt, wenn z.B. der betroffene Landwirt für sein Betriebsgrundstück ein deutlich schlechteres Ersatzland bekäme, oder die Entschädigungszahlung weit unter dem Wert aktueller Marktpreise für Ersatzgrundstücke läge.

Hierbei sind insbesondere die betrieblichen Details zu beachten. Bei der Landwirtschaft z.B. sind die Lage zum Hof und der Flächenzuschnitt des betroffenen Betriebsgrundstücks entscheidend. Von Bedeutung kann sein, wenn eine Fläche z.B. an- oder zerschnitten wird durch eine bauliche Maßnahme. Vorher war es ein maschinell günstig zu bewirtschaftendes großes viereckiges Grundstück, bei diagonalen Querung z.B. mit einer Straße entstehen zwei getrennte Fläche, die nicht mehr einheitlich bewirtschaftet werden können, Umwertschäden zu Anfahrt auf die andere Restfläche mit ungünstigem Flächenzuschnitt können anfallen. Die sog. Strukturschäden sind mit einer komplizierten Methodik zu ermitteln, damit der betroffenen Betrieb bei künftig erhöhter Zeit- und Kostenbelastung und geringerem Ertrag die „Ausgleichsfunktion“ der gesetzesgemäßen Enteignungsentschädigung für Grundeigentum und Betrieb bekommt. Die Feststellung der richtigen Kapitalisierungsfaktoren und die Differenzierung zwischen sog. Dauerschäden und sinkenden Schäden sind wichtig. In der Regel wird es das Bemühen der Vertre-

ter des jeweiligen Baulastträgers sein, die Entschädigungszahlungen möglichst gering zu halten.

#### 4.3.5.

Von Bedeutung sind auch enteignungsrechtliche Nebenentschädigungen, die aber wichtig werden können, z.B. der Anspruch auf Verzinsung der Enteignungsentschädigung gem. Art. 13 Abs. 2 BayEG für die Enteignungsentschädigung als „abstrakt berechneter Schaden“ für die Zeit zwischen Besitzeinweisung oder Bauerlaubniserteilung, also Abgabe eines Grundstücks an den Baulastträger und der späteren Entschädigungszahlung. Dazwischen können oft Jahre liegen, denn hat der Baulastträger einmal sein „Bauvorhaben verwirklichen können“, also bauen können, erlahmt dessen Bereitschaft, auch die aus der Nutzung des Fremdgrundstücks resultierende Enteignungsentschädigung auch zügig festgesetzt zu bekommen und zu bezahlen. Einzuholende Sachverständigengutachten dauern auch oft eine nicht unerhebliche Zeit und sonstige Verzögerungsfaktoren, z.B. Sachbearbeiter- oder Zuständigkeitswechsel bei Behörden, führen oftmals zu langjähriger Verfahrensdauer. Auf den Kostenerstattungsanspruch für eigene Sachverständige und/oder für die Einschaltung des eigenen Fachanwalts seines Vertrauens gem. Art. 43 Abs. 2 BayEG oder § 121 Abs. 2 BauGB wurde schon hingewiesen. In Einzelfällen können auch Spezialfragen eine wichtige Rolle spielen, wie z.B. die Umzugskosten, wenn der Umzug (z.B. eines Mieters) durch die Enteignung (eines Mietshauses) verursacht wurde (vgl. Art. 11 Abs. 1 Nr. 3 BayEG).

#### 4.3.6.

Speziell Verfahrensfragen, wie z.B. der Antrag des Grundstückseigentümers auf „Übernahme einer seit vielen Jahren für eine Straße in Anspruch genommene Teilfläche“ gem. Art. 13 Abs. 2 BayStrWG (Ausübung des Eigentums am Straßengrund und Erwerbspflicht) oder Fragen der Rechtsbehelfe nach dem Abschluss eines Enteignungsverfahrens und oder eines Besitzeinweisungsverfahrens (vgl. Art. 39 BayEG; Stichwort: Zweigleisigkeit des Rechtswegs gem. Art. 44, 45 BayEG, bei Klagen gegen das Enteignungsverfahren selbst, ist der Verwaltungsweg gem. Art. 44 Abs. 2 BayEG eröffnet, bei Klage wegen der Höhe der Entschädigung ist der Weg zur „ordentlichen Gerichtsbarkeit“ gem. Art. 44 Abs. 1, 45 BayEG) erfordern in der Regel fachkundige Beratung. Schließlich sind die einkommenssteuerlichen Auswirkungen einer Enteignung nicht unwichtig (vgl. ESt-Richtlinien, Abschnitt 35).

#### 5.

Die oben geschilderten planungsrechtlichen und enteignungsrechtlichen Sachverhalte, Rechts- und Bewertungsfragen wurden von den

**80336 München**  
**Tel.: 089 / 54 80 73 - 20**  
**Fax: 089 / 54 80 73 - 99**  
**E-Mail: [kontakt@schneider-collegen.de](mailto:kontakt@schneider-collegen.de)**  
**[www.schneider-collegen.de](http://www.schneider-collegen.de)**

bereits mehrfach bearbeitet. Sie sind Schwerpunktthemen der anwaltlichen Arbeit der Kanzlei.

12.09.2009 21/22/s

RAe Schneider & Coll.