

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XIII
1. Einleitung	1
2. Allgemeines zu Enteignung und Enteignungsentschädigung.....	5
2.1. Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz	5
2.2. Rechtsgrundlagen.....	7
2.3. Notwendigkeit der Enteignung	7
2.4. Entschädigungspflicht	8
2.5. Entschädigungsverpflichtete und -berechtigte Rechtssubjekte	19
3. Nebenberechtigte	21
3.1. Begriff.....	21
3.2. Kreis der Nebenberechtigten	22
3.2.1. Dienstbarkeitsberechtigte.....	22
3.2.1.1. Realservitutsberechtigte	23
3.2.1.2. Personalservitutsberechtigte	24
3.2.2. Hypothekargläubiger.....	26
3.2.3. Reallastberechtigte	27
3.2.4. Superädifikatseigentümer und Bauberechtigte.....	28
3.2.5. Bestandnehmer	30
3.2.5.1. Mieter.....	32
3.2.5.2. Pächter	34
3.2.6. Sonstige obligatorisch Nutzungsberechtigte	35
3.2.6.1. Leasingnehmer	35
3.2.6.2. Entlehner	36
3.2.6.3. Käufer	38
3.2.6.4. Prekarist.....	38
4. Der Entschädigungsanspruch.....	41
4.1. Rechtsnatur	41

4.2. Entschädigung als Geld- oder Naturalleistung?	44
4.3. Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile	45
4.3.1. Rechtsverlust und Vermögensfolgeschäden.....	47
4.3.2. Objektiv-konkrete Berechnung.....	48
4.3.3. Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt	51
4.3.3.1. Der Bewertungszeitpunkt in der Judikatur.....	52
4.3.3.2. Die einzelnen Auffassungen in der Lehre	54
4.3.3.3. (Eigenes) Zwischenfazit	59
4.3.3.4. Die Qualitäts- und Wertermittlung bei Verlust eines Nebenrechts.....	65
4.4. Methoden der (Verkehrs-) Wertermittlung.....	66
4.4.1. Vergleichswertverfahren.....	67
4.4.2. Ertragswertverfahren.....	68
4.4.3. Sachwertverfahren.....	70
4.4.4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	71
4.4.5. Methodenwahl.....	71
4.5. Verbot der Doppelentschädigung.....	72
5. Die Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten nach dem EisbEG.....	75
5.1. Gegenstand der Enteignung und Entschädigung als Rechtsfolge	76
5.1.1. Erstreckung des Rechtsverlusts durch Enteignung auch auf Nebenrechte	77
5.1.2. Entschädigungsansprüche der Nebenberechtigten.....	81
5.1.2.1. Dinglich Berechtigte.....	81
5.1.2.2. Obligatorisch Berechtigte	84
5.1.3. Parteistellung im Enteignungsverfahren	85
5.2. Gerichtliches Entschädigungsfestsetzungsverfahren.....	90
5.2.1. Allgemeines zum Parteibegriff im Außerstreitverfahren	92
5.2.2. Rechtsstellung der dinglich Berechtigten.....	94
5.2.3. Rechtsstellung der obligatorisch Berechtigten	96
5.2.4. Conclusio zur Rechtsstellung der Nebenberechtigten im gerichtlichen Verfahren.....	100
5.2.4.1. Parteistellung.....	100
5.2.4.2. Nebenintervention?.....	101
5.2.5. Anspruchsdurchsetzung der enteignungsbetroffenen Nebenberechtigten.....	102
5.3. Umfang der Enteignungsentschädigung	105
5.3.1. Entschädigung für Enteignung einer Dienstbarkeit	106
5.3.1.1. Selbstständig enteignete Dienstbarkeit	106
5.3.1.2. Die Dienstbarkeit am Enteignungsgegenstand	106

5.3.1.3. Der Verkehrswert einer Dienstbarkeit.....	106
5.3.1.4. Die Berücksichtigung weiterer Nachteile.....	109
5.3.2. Ersatzfähige vermögensrechtliche Nachteile von Bestand-	
nehmern	109
5.3.2.1. Zur Reichweite der Rechtsposition.....	113
5.3.2.1.1. Die Beendigung eines Bestandvertrags	
nach ABGB.....	113
5.3.2.1.2. Sondergesetzlicher Mieterschutz und	
Beendigung des Mietverhältnisses	115
5.3.2.1.3. Sondergesetzlicher Pächterschutz und	
Beendigung des Pachtverhältnisses.....	117
5.3.2.2. Vertragsauflösung durch fristgerechte Kündigung.	120
5.3.2.3. Der „Wert“ des Bestandrechts.....	121
5.3.2.3.1. Kündigungsgeschützte Bestandrechte.....	123
5.3.2.3.2. Bestandrechte auf bestimmte Zeit.....	124
5.3.2.3.3. Bestandrechte auf unbestimmte Zeit	125
5.3.2.3.4. Auswirkungen des Bestandrechts auf den	
Wert des Bestandobjekts.....	125
5.3.2.4. Folgeschäden bzw -kosten.....	128
5.3.2.4.1. Kosten der Ersatzbeschaffung	130
5.3.2.4.2. Wohnungsumzugs- bzw Übersiedlungs-	
kosten	132
5.3.2.4.3. Betriebsverlegungskosten.....	133
5.3.2.4.4. Adaptierungskosten	137
5.3.2.4.5. Erwerbsverluste.....	138
5.3.2.4.5.1. Betriebs- und Nutzflächen-	
verkleinerung	138
5.3.2.4.5.2. Betriebsaufgabe.....	146
5.3.2.4.6. Wirtschafterschwernisse.....	148
5.3.2.4.7. Restwertminderung?.....	149
5.3.2.4.8. Verfahrens-, Vertretungs- und Gutachter-	
kosten	151
5.3.2.5. Beweislastverteilung	154
6. Weitere bundes- und landesrechtliche Regelungen zur	
Enteignung und Enteignungsentschädigung.....	157
6.1. Unmittelbare Entschädigungsansprüche für Nebenberechtigte...	157
6.2. Abweichungen, Besonderheiten und Unzulänglichkeiten	
einzelner Enteignungsgesetze	162
6.3. (Ausschließliche) Gerichtszuständigkeit zur Festsetzung der	
Entschädigung	166

6.4. Die Festsetzung der Entschädigung im Verfahren vor der Verwaltungsbehörde mit Beschwerdemöglichkeit vor den Verwaltungsgerichten	166
7. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	173
Entscheidungsverzeichnis.....	179
Literaturverzeichnis	187
Stichwortverzeichnis.....	195