

Inhaltsübersicht

	Rdn.	Seite
Vorwort		V
Inhaltsverzeichnis		IX
Abkürzungsverzeichnis		XIII
Literaturverzeichnis		XV
Einleitung		1
1. Teil. Enteignungsschädigung für unbebaute Grundstücke	1	5
A. Bewertung der Grundstücksqualität unbewohnter Grundstücke	1	5
B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbewohnter Grundstücke	94	27
C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke	112	31
D. Entschädigung in Land bei unbewohnten Grundstücken	251	63
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung unbewohnter Grundstücke	262	65
F. Wertsteigernde Aufwendungen bei Enteignung unbewohnter Grundstücke ...	264	65
G. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken unbewohnter Grundstücke ..	266	66
2. Teil. Enteignungsschädigung für bebauten Grundstücke	331	81
A. Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken	331	81
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für bebauten Grundstücke	382	91
C. Entschädigung in Land bei Enteignung bebauter Grundstücke	390	91
D. Entschädigung durch die Gewährung anderer Rechte bei der Enteignung bebauter Grundstücke	408	95
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung bebauter Grundstücke	416	96
F. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken bebauter Grundstücke	463	106
3. Teil. Enteignungsschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke	495	113
A. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes gewerblich genutzter Grundstücke	495	113
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für gewerblich genutzte Grund- stücke	511	116
C. Entschädigung in Land bei Enteignung gewerblich genutzter Grund- stücke	512	117
D. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	515	117
E. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken gewerblich genutzter Grundstücke	564	129
F. Besonderheiten bei Enteignung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	574	130
G. Besonderheiten bei Enteignung von Denkmälern	590	135
4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken ...	591	137
A. Beschränkungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes	591	137
B. Einbeziehung in ein Wasserschutzgebiet	616	142
C. Beschränkungen durch vorübergehende baubehördliche Maßnahmen	617	143
D. Vorübergehende Beschränkungen der Zugänglichkeit eines Grundstücks ...	641	149
E. Beschränkungen durch auferlegte Dienstbarkeiten	647	151
F. Weitere durch Teilenteignung oder Einflüsse von außen bewirkte Be- schränkungen	650	153
5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten	660	157
A. Entschädigung der Mieter und Pächter	660	157
B. Entschädigung der Erbbauberechtigten	673	161

	Rdn.	Seite
C. Entschädigung von Altanteil- und Wohnrechten	678	162
D. Entschädigung von Dienstbarkeiten	679	163
E. Entschädigung von Lieferrechten	685	164
F. Entschädigung von Erwerbsrechten	686	164
G. Die Entschädigung der Gläubiger von Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden	689	165
H. Entschädigung von Wasserrechten	691	165
I. Entschädigung von Jagdausübungsrechten	696	166
J. Entschädigung von Waldeigentum	698	167
K. Entschädigung von Anteilen an Unternehmen und sonstigen Rechten	700	168
6. Teil. Sonstiges	702	171
A. Entschädigung in Härtefällen	702	171
B. Verjährung, Erlöschen der Ansprüche	703	171
C. Rückenteignung	706	171
Stichwortverzeichnis		173

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Einleitung	1	1
1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke	1	5
A. Bewertung der Grundstücksqualität unbebauter Grundstücke	1	5
I. Ödland.....	11	7
II. Ackerland/Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	12	8
III. Bauland	14	8
IV. Zwischenstufen zwischen Ackerland und Bauland	26	11
1. Höherwertiges Ackerland	28	12
2. Bauerwartungsland	29	12
3. Rohbauland	30	12
4. Land mit Bodenschätzten	48	17
V. Qualitätsunterschiede auf einem Grundstück	51	18
VI. Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Grundstücksqualität	58	19
B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke	94	27
C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke	112	31
I. Maßgeblicher Stichtag bei unterschiedlichen Zeitpunkten des Eingriffs und der Zahlung	112	31
1. Anwendung der unterschiedlichen Stichtage	112	31
2. Maßgeblicher Stichtag bei Anfechtung der Entschädigungsfestsetzung	129	35
3. Fixierung des Stichtages durch Zahlung oder Hinterlegung	151	39
4. Fixierung des Stichtages durch Angebot der Zahlung	164	42
II. Ansprüche auf Erhöhung des errechneten Entschädigungsbetrages	175	46
1. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegangenen vorzeitigen Besitzeinweisung	175	46
2. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegangenen Veränderungssperre	180	47
3. Entschädigung für die Zeit einer unrechtmäßigen Verweigerung der Bauerlaubnis	194	51
4. Entschädigung für die Zeit eines der Enteignung vorausgehenden planungsrechtlichen Bauverbotes	199	51
5. Entschädigung für Aufwuchs und Einfriedung	219	56
6. Verzinsung des Entschädigungsbetrages	226	58
III. Verminderung des Entschädigungsbetrages	238	61
1. Anwendung des Vorteilsausgleichs	238	61
2. Berücksichtigung eines Mitverschuldens des Betroffenen; Schadensminderungspflicht	239	61
D. Entschädigung in Land bei unbebauten Grundstücken	251	63
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung unbebauter Grundstücke	262	65
F. Wertsteigernde Aufwendungen bei Enteignung unbebauter Grundstücke ...	264	65
G. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken unbebauter Grundstücke ..	266	66
I. Entschädigung für enteignete (noch) unbebaubare Grundstücksteile ..	269	67
II. Entschädigung für enteignete bebaubare Grundstücksteile	287	70
III. Entschädigung für enteignete unbebaubare Teile bebauter Grundstücke	298	72
IV. Berücksichtigung des Vorteilsausgleiches bei Teilstückeneinteilung ...	305	73

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Einleitung	1	1
1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke	1	5
A. Bewertung der Grundstücksqualität unbebauter Grundstücke	1	5
I. Ödland.....	11	7
II. Ackerland/Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	12	8
III. Bauland	14	8
IV. Zwischenstufen zwischen Ackerland und Bauland	26	11
1. Höherwertiges Ackerland	28	12
2. Bauerwartungsland	29	12
3. Rohbauland	30	12
4. Land mit Bodenschätzten	48	17
V. Qualitätsunterschiede auf einem Grundstück	51	18
VI. Maßgeblicher Stichtag für die Bewertung der Grundstücksqualität	58	19
B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke	94	27
C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke	112	31
I. Maßgeblicher Stichtag bei unterschiedlichen Zeitpunkten des Ein-griffs und der Zahlung	112	31
1. Anwendung der unterschiedlichen Stichtage	112	31
2. Maßgeblicher Stichtag bei Anfechtung der Entschädigungsfestset-zung	129	35
3. Fixierung des Stichtages durch Zahlung oder Hinterlegung	151	39
4. Fixierung des Stichtages durch Angebot der Zahlung	164	42
II. Ansprüche auf Erhöhung des errechneten Entschädigungsbetrages	175	46
1. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegange-nen vorzeitigen Besitzteinweisung	175	46
2. Entschädigung für die Zeit einer der Enteignung vorausgegange-nen Veränderungssperre	180	47
3. Entschädigung für die Zeit einer unrechtmäßigen Verweigerung der Bauerlaubnis	194	51
4. Entschädigung für die Zeit eines der Enteignung vorausgehenden planungsrechtlichen Bauverbotes	199	51
5. Entschädigung für Aufwuchs und Einfriedung	219	56
6. Verzinsung des Entschädigungsbetrages	226	58
III. Verminderung des Entschädigungsbetrages	238	61
1. Anwendung des Vorteilsausgleichs	238	61
2. Berücksichtigung eines Mitverschuldens des Betroffenen; Scha-densminderungspflicht	239	61
D. Entschädigung in Land bei unbebauten Grundstücken	251	63
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung unbebauter Grundstücke	262	65
F. Wertsteigernde Aufwendungen bei Enteignung unbebauter Grundstücke ...	264	65
G. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken unbebauter Grundstücke ..	266	66
I. Entschädigung für enteignete (noch) unbebaubare Grundstücksteile ..	269	67
II. Entschädigung für enteignete bebaubare Grundstücksteile	287	70
III. Entschädigung für enteignete unbebaubare Teile bebauter Grund-stücke	298	72
IV. Berücksichtigung des Vorteilsausgleiches bei Teilstückenenteignung ...	305	73

	Rdn.	Seite
2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke	331	81
A. Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken	331	81
I. Ermittlung des Verkehrswertes des Bodenanteils	332	81
II. Ermittlung des Verkehrswertes des Bauteiles	343	83
1. Das Ertragswertverfahren	349	84
2. Das Sachwertverfahren	367	88
III. Besonderheiten bei Bauwerksruinen und abbruchreifen Gebäuden	375	89
IV. Ermittlung des Verkehrswertes der Außenanlagen	379	90
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für bebauter Grundstücke	382	90
I. Maßgeblicher Stichtag bei unterschiedlichen Zeitpunkten des Eingriffs und der Zahlung	382	90
II. Ansprüche auf Erhöhung des errechneten Entschädigungsbetrages	385	91
III. Verminderung des Entschädigungsbetrages im Wege des Vorteilsausgleichs	388	91
C. Entschädigung in Land bei Enteignung bebauter Grundstücke	390	91
D. Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte bei Enteignung bebauter Grundstücke	408	95
E. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung bebauter Grundstücke	416	96
I. Wohnungsbeschaffungskosten	422	96
II. Umzugskosten	424	97
III. Einrichtungskosten	427	97
IV. Fahrtkosten nach dem Umzug	429	98
V. Kosten für Beschaffung eines Ersatzgrundstücks	430	98
VI. Mehrkosten beim Neubau des Gebäudes	435	100
VII. Gutachterkosten	439	101
VIII. Kosten bei Leerstand	442	101
IX. Vertretungskosten	443	102
F. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken bebauter Grundstücke	463	106
I. Entschädigung für enteignete unbebaute Teilstücken	463	106
II. Entschädigung für enteignete bebauten Teilstücken	483	109
III. Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs	485	110
3. Teil. Enteignungsentschädigung für gewerblich genutzte Grundstücke	495	113
A. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes gewerblich genutzter Grundstücke	495	113
I. Ermittlung des Verkehrswertes des Bodenanteils	496	113
II. Ermittlung des Verkehrswertes des gewerblich genutzten Bauwerkes	504	115
III. Ermittlung des Verkehrswertes der Außenanlagen	510	116
B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für gewerblich genutzte Grundstücke	511	116
C. Entschädigung in Land bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	512	117
D. Entschädigung von Folgekosten bei Enteignung gewerblich genutzter Grundstücke	515	117
I. Kosten für Beschaffung und Herrichtung des Ersatzgrundstückes	520	119
II. Kosten für Verlegung des Betriebes	527	121
III. Einbußen nach Verlegung des Betriebes	531	122
IV. Existenzverlust als Folge der Grundstücksenteignung	542	124
V. Rechtsverfolgungskosten und Gutachterkosten	544	125
VI. Steuerliche Folgen des Eingriffs in den Gewerbebetrieb	545	125
1. Besteuerung des Veräußerungsgewinns	546	125
2. Enteignungsentschädigung und Umsatzsteuer	558	128
VII. Vorteilsausgleich	560	128

	Rdn.	Seite
E. Besonderheiten bei Enteignung von Teilflächen gewerblich genutzter Grundstücke	564	129
F. Besonderheiten bei Enteignung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe	574	130
I. Entschädigung für den Grund und Boden	575	131
II. Entschädigung für Wohn- und Betriebsgebäude	578	131
III. Entschädigung für Eingriffe in landwirtschaftlichen Betrieb	579	131
IV. Besonderheiten bei Enteignung von Teilstücken	580	132
G. Besonderheiten bei Enteignung von Denkmälern	590	135
4. Teil. Entschädigung für Beschränkungen in der Nutzung von Grundstücken	591	137
A. Beschränkungen durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes	591	137
I. Beschränkungen durch Festsetzungen für öffentliche Zwecke	592	137
II. Beschränkungen durch Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (Umzonung)	595	138
III. Beschränkungen aus Planverwirklichungsgeboten	615	142
B. Einziehung in ein Wasserschutzgebiet	616	142
C. Beschränkungen durch vorübergehende baubehördliche Maßnahmen	617	143
I. Beschränkungen durch vorübergehende Veränderungssperre	617	143
II. Beschränkungen durch rechtswidrige Ablehnung oder Nichtbescheidung von Baugesuchen	635	147
D. Vorübergehende Beschränkungen der Zugänglichkeit eines Grundstücks ...	641	149
E. Beschränkungen durch auferlegte Dienstbarkeiten	647	151
F. Weitere durch Teilenteignung oder Einflüsse von außen bewirkte Beschränkungen	650	153
I. Verkehrsbeschränkungen	651	153
II. Lärmbeeinträchtigung	654	153
5. Teil. Entschädigung der von einer Enteignung betroffenen Nebenberechtigten	660	157
A. Entschädigung der Mieter und Pächter	660	157
B. Entschädigung der Erbbauberechtigten	673	161
C. Entschädigung von Altteil- und Wohnrechten	678	162
D. Entschädigung von Dienstbarkeiten	679	163
E. Entschädigung von Lieferrechten	685	164
F. Entschädigung von Erwerbsrechten	686	164
G. Entschädigung der Gläubiger von Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden	689	165
H. Entschädigung von Wasserrechten	691	165
I. Entschädigung von Jagdausübungsrechten	696	166
J. Entschädigung von Waldeigentum	698	167
K. Entschädigung von Anteilen an Unternehmen und sonstigen Rechten	700	168
6. Teil. Sonstiges	702	171
A. Entschädigung in Härtefällen	703	171
B. Verjährung, Erlöschen der Ansprüche	703	171
C. Rückenteignung	706	171
Stichwortverzeichnis		173