

Inhaltsübersicht

| | Rdn. | Seite |
|--|------|-------|
| Vorwort | | V |
| Inhaltsverzeichnis | | IX |
| Abkürzungsverzeichnis | | XIII |
| Literaturverzeichnis | | XV |
| Einleitung | | 1 |
| 1. Teil. Enteignungsentschädigung für unbebaute Grundstücke | 1 | 5 |
| A. Bewertung der Grundstücksqualität unbebauter Grundstücke | 1 | 5 |
| B. Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke | 94 | 27 |
| C. Berechnung des Entschädigungsbetrages für unbebaute Grundstücke | 112 | 31 |
| 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 Teilflächen unbebauter Grundstücke .. | 266 | 66 |
| 2. Teil. Enteignungsentschädigung für bebaute Grundstücke | 331 | 81 |
| A. Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken | 331 | 81 |
| B. Berechnung des Entschädigungsbetrages für bebaute 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 Teilflächen bebauter Grundstücke | 463 | 106 |
| 3. Teil. Enteignungsentschädigung 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 Teilflächen 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 Altenteil- 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 Renten- schulden | 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. 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 Bodenschätzen | 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 Teilflächen 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 Teilflächenenteignung ... | 305 | 73 |

Inhaltsverzeichnis

| | Rdn. | Seite |
|---|----------|----------|
| Einleitung | | 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 Bodenschätzen | 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 Besitzzeiweisung | 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 Teilflächen 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 Vorteilsausgleichs bei Teilflächenenteignung ... | 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 bebaute 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 Teilflächen bebauter Grundstücke | 463 | 106 |
| I. Entschädigung für enteignete unbebaute Teilflächen | 463 | 106 |
| II. Entschädigung für enteignete bebaute Teilflächen | 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 Teilflächen | 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. Einbeziehung 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 Altenteil- 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 |