

Schriftenreihe
des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V.

HLBS

SONDERREIHE
Beispiele der agraren Taxation

HEFT B 37

DIPL.-ING. KURT EGREDER

**AUFWUCHSENTSCHÄDIGUNG
NEBEN
BAUERWARTUNGSLANDENTSCHÄDIGUNG**



Verlag
"PFLUG und FEDER"
53 BONN — OXFORDSTRASSE 2

V O R W O R T

In der Reihe "Beispiele der agraren Taxation" werden Gutachten von landwirtschaftlichen Sachverständigen veröffentlicht. Es sind Gutachten, die neue Methoden aufzeigen, bewährte Methoden vertiefen oder aus anderem fachlichen Grund Interesse verdienen.

Sie stellen Möglichkeiten dar, Taxationsaufgaben zu lösen. In diesem Sinne sind sie Beispiele. Andere Möglichkeiten sind in wohl jedem Fall denkbar und auch begründbar. Durch Veröffentlichung eines Beispiels wird keiner Lösungsmöglichkeit der Vorzug gegeben. Vielmehr ist es die Aufgabe der Veröffentlichungsreihe, zur Gegenüberstellung unterschiedlicher Ansichten anzuregen und so zur Klärung der meist schwierigen Taxationsprobleme beizutragen.

Wenn ein Gutachten mehrere Fragestellungen behandelt, so wird nur der für die Veröffentlichung entscheidende Teil abgedruckt. Aufzählungen von Unterlagen, die zur Gutachtenerarbeitung verwendet wurden, und andere Gutachtenformalien bleiben hier unberücksichtigt. Personen- und Ortsnamen werden nicht wiedergegeben. Kürzungen sind durch Punkte kenntlich gemacht.

Bonn, im Januar 1979

Der Herausgeber

Ü B E R B L I C K

Dem Verfasser dieses Heftes wurde im Rahmen einer Prüfungsarbeit die Aufgabe gestellt, unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung und Literatur gutachterlich Stellung zu nehmen zu der Frage, ob einem Eigentümer, dem in einem Gebiet mit Bauerwartung eine Teilfläche aus einer Obstanlage entzogen wird, auch eine Aufwuchsent-schädigung für die Obstanlage zusteht, oder ob es sich hier um eine unzulässige Doppelentschädigung handeln würde.

Nach einleitenden grundsätzlichen Ausführungen zur Ent-eignungsentschädigung stellt der Verfasser das Problem "Aufwuchsent-schädigung" anhand der Rechtsprechung und der Literatur dar. Da die Bauerwartungsland-Qualität des Grundstückes eine weitere Nutzung der Obstanlage nicht ausschließt, kommt er dabei zu dem Ergebnis, daß der Aufwuchs neben dem Verkehrswert zu entschädigen ist. Von den in der Wertermittlungsverordnung genannten Bewertungs-verfahren

Vergleichswertverfahren
Ertragswertverfahren und
Sachwertverfahren

sieht er das letztere für die Bewertung von Aufwuchs als am geeignetesten an.

ZUSÄTZLICHE AUFWUCHSENTSCHÄDIGUNG NEBEN DER
ENTSCHÄDIGUNG VON BAUERWARTUNGSLAND
ODER BAUROHLAND

H Ä U S L I C H E P R Ü F U N G S A R B E I T

zur großen Staatsprüfung

des Vermessungs-Referendars

D I P L. - I N G. K U R T E G R E D E R

Prüfungsfach: Landesplanung und Städtebau

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
I. Thema	I
II. Sachverhalt	I
III. Aufgabenstellung	V
 <u>Aufgabe 1</u>	
(Darstellung des Problems "Aufwuchsentschädigung" anhand der Rechtsprechung und der Literatur)	
Entschädigungsgrundsätze bei Enteignung	1
Betrachtungen zur Wert V	5
Die Eignung der einzelnen Verfahren der Wert V zur Ermittlung von Aufwuchsentschädigungen	7
Das Vergleichswertverfahren	7
Das Ertragswertverfahren	9
Das Sachwertverfahren	11
Zur grundsätzlichen Anerkennung einer Aufwuchsentschädigung	15
Gerichtsurteile im Zusammenhang mit Aufwuchsentschädigungen	18
Darstellung des Problems einer zusätzlichen Aufwuchsentschädigung in der Literatur	23
Zur Entschädigung von Aufwuchs bei Umlegungen	28
Zusammenfassung der bisherigen Ausführungen	36
 <u>Aufgabe 2</u>	
Rechtliche Aspekte zu dem unter II. gegebenen Sachverhalt	38
Stellungnahme des Gutachterausschusses zum ergangenen Entschädigungsfeststellungsbeschuß	42
Abkürzungsverzeichnis	44
<u>Quellenangabe</u>	
Literatur	45
Rechts- und Verwaltungsvorschriften	48
Rechtsprechung	49

I. Thema:

Zusätzliche Aufwuchsentschädigung neben der Entschädigung von Bauerwartungsland oder Baurohland.

II. Sachverhalt:

Die Gemeinde A (Antragstellerin) hat bei der Enteignungsbehörde den Antrag gestellt, im Rahmen eines Entschädigungsfeststellungsverfahrens nach dem Städtebauförderungsgesetz in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz zu entscheiden, ob bei der für den Bau eines Lärmschutzwalles erforderlich gewordenen Inanspruchnahme einer 336 qm großen Teilfläche aus dem im Eigentum des Antragsgegners stehenden Grundstück zusätzlich zum Kaufpreis eine Aufwuchsentschädigung für die Obstanlage zu zahlen ist. Das vorgenannte Grundstück liegt in einem förmlich festgestellten Entwicklungsgebiet und mußte entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.... für den Bau eines Lärmschutzwalles in Anspruch genommen werden. Der Entwicklungsträger hat durch Vertrag vom ... die obengenannte Teilfläche von dem Antragsgegner erworben. Der Kaufpreis in Höhe von 50,-- DM pro qm ist unter den Beteiligten unstrittig. Der Antragsgegner ist jedoch der Auffassung, daß der Aufwuchs (Obstanlage) zusätzlich entschädigt werden muß. In dem Kaufvertrag ist deshalb vereinbart worden, daß in einem Enteignungsverfahren geklärt werden soll, ob in diesem Fall eine Aufwuchsentschädigung für die Obstanlage zusätzlich zum Kaufpreis gerechtfertigt ist. Der daraufhin ergangene Entschädigungsfeststellungsbeschuß führt folgendes aus:

"Bei der Ermittlung des Grundstückswertes ist die Qualität Bauerwartungsland zugrunde gelegt worden. Die Antragstellerin vertritt die Auffassung, daß neben der Entschädigung für Bauerwartungsland keine zusätzliche Aufwuchsentschädigung gezahlt werden könne, da dies einer doppelten Entschädigung gleichkomme. Dieser Auffassung konnte nicht gefolgt werden".

Nach den allgemeinen Grundsätzen des Enteignungsrechts ist es Aufgabe der Enteignungsentschädigung, das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße auszugleichen. Die Entschädigung soll dem Betroffenen einen wirklichen Wertausgleich verschaffen. Der Enteignete soll durch die Entschädigung - "bildhaft gesprochen" - in die Lage versetzt werden, sich ein Objekt gleicher Art und Güte zu verschaffen. Der Antragsgegner hatte ein Grundstück mit der Qualität Bauerwartungsland, auf dem sich eine Obstanlage befand. Bei der Anwendung des vorgenannten Grundsatzes muß daher die Enteignungsentschädigung so bemessen sein, daß der Antragsgegner in den Stand versetzt wird, sich auch ein Bauerwartungslandgrundstück mit einer Obstanlage wiederzubeschaffen. Hierzu reicht jedoch die von der Antragstellerin gebotene Entschädigung für den Grund und Boden allein nicht aus. Bei der zusätzlichen Entschädigung der Obstanlage liegt auch keine Doppelentschädigung vor. Die Enteignungsentschädigung für das entzogene Grundstück ist nach dem Wert zu bemessen, den es in seiner konkreten Gestalt für den Eigentümer hatte (BGH Urt.vom 16.12.1974 - III ZR 39/72). Ohne die Enteignung wäre der Antragsgegner in der Lage gewesen, sein Grundstück bis zu dem Zeitpunkt, zu dem es Bauland geworden wäre, als Obstanlage zu nutzen. Der Bundesgerichtshof führt in seinem Urteil vom 28.4.1969 - III ZR 189/66 - (BRS 26 Nr.103) zur Frage der Bewertung des Aufwuchses bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen und bei Bauerwartungsland u.a. folgendes aus:

"Vom Standpunkt des enteigneten Grundeigentümers her gesehen, schließt eine Bebauungserwartung nicht aus, daß der Grundeigentümer aus forstlichem Gelände den Nutzen zieht, auf den es nach seiner bisherigen und gegenwärtigen Bewirtschaftungsform angelegt ist. Die Erwartung einer künftigen Bebauung und die Erwartung der Hiebreife können nebeneinander bestehen".

Die Enteignungsbehörde ist der Auffassung, daß der vom BGH bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken aufgestellte Grundsatz auch bei einem als Obstanlage genutzten Grundstück anzuwenden ist. Auch aus dem Urteil des BGH vom 8.4.1965 - III ZR 60/64 - (BRS 19 Nr. 135) ist zu entnehmen, daß neben der Entschädigung für den Grundstückswert eine Entschädigung für den Aufwuchs zulässig ist. In diesem Urteil, in dem über die Höhe der Entschädigung für ein Villengrundstück entschieden worden ist, wird folgendes bemerkt: "Neben der Entschädigung für den Grundstückswert selbst und den Aufwuchs im Garten ist für eine weitere Entschädigung für den Wegfall der Gartennutzung kein Raum".

Es mag zutreffen, daß - wie die Antragstellerin vorträgt - der freie Grundstücksverkehr in aller Regel bei Bauerwartungsland dem Aufwuchs keinen besonderen Wert beimißt. Hier auf allein kommt es jedoch nicht an. Nach §§ 93 und 96 BBauG wird die Entschädigung nicht nur gewährt für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Alles was der Markt an Bewertungskriterien in den normalen Verkehrswert einbezieht, ist mit dem Rechtsverlust abgedeckt, während diejenigen Kriterien, die nicht zur Marktrelevanz verallgemeinerungsfähig sind, als sonstige Vermögensnachteile in Betracht kommen. Der BGH bezeichnet in einem ähnlichen Sinne die sonstigen Vermögensnachteile als "in der Person des Enteigneten ohne dringliche Wertbeziehung" begründete Schäden (siehe Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 93 Rdnr.37 und die dort zitierte Rechtsprechung). Der Antragsgegner hat daher unabhängig von der Entschädigung für den Verkehrswert des Grundstücks einen Anspruch auf Berücksichtigung weiterer Vermögensnachteile, die ihm durch die Wegnahme des Grundstücks entstanden sind. Hierzu gehört die Abfindung für den aufstehenden Daueraufwuchs, da die Fortnahme für den Antragsgegner einen besonderen, bei der Bewertung des Grundstücks nicht berücksichtigten Vermögensnachteil darstellt.

Auch die vom Bundesfinanzministerium als interne Verwaltungsrichtlinien für den Bereich des Landbeschaffungsgesetzes herausgegebenen Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft sehen vor, daß neben einer Entschädigung für Bauerwartungsland eine Nebenentschädigung gezahlt werden kann.

Nach allem war daher neben der bereits vereinbarten Entschädigung für den Grund und Boden eine zusätzliche Entschädigung für die Obstanlage festzusetzen.

Die Enteignungsbehörde hat ein Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herrn ... , über den Wert der Obstanlage eingeholt.

Herr ... hat den Wert der Anlage (Aufwuchs und Drahtspalier) in seinem Gutachten mit 3.620,-- DM ermittelt. Dieses Gutachten ist sowohl von der Antragstellerin als auch von dem Antragsgegner hinsichtlich der Anzahl der Bäume und Sträucher und der in Rechnung gestellten Werte anerkannt worden. Auch die Enteignungsbehörde schließt sich dem Gutachten des Sachverständigen in vollem Umfang an und hält eine Entschädigung für die Obstanlage in Höhe von 3.620,-- DM für angemessen und gerechtfertigt".

Ein Wertgutachten des Gutachterausschusses ist für das Entschädigungsfeststellungsverfahren nicht erstattet worden. Der Gutachterausschuß hat generell für das Gebiet, in dem das streitbefangene Grundstück liegt, einen Grundwert für den Anfangswert im Sinne des § 23 StBauFG und des § 3 der AusgleichsbetragsV von 50,-- DM/qm für die Qualität Bauerwartungsland festgestellt. Zu der Höhe anderer, möglicherweise durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist der Gutachterausschuß nicht gehört worden. Im Termin zur mündlichen Verhandlung des Enteignungsverfahrens hat der Vertreter des Gutachterausschusses dargelegt, daß in dem betreffenden Gebiet und in vergleichbaren

Gebieten für Bauerwartungsland in ca. 40 Kauffällen 50,-- DM/qm gezahlt worden sind. Dabei hat es sich um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke gehandelt, auf denen kein oder kein nennenswerter Aufwuchs oder sonstige Nutzungseinrichtungen vorhanden waren.

III. Aufgaben:

1. Das Problem der Entschädigung für Aufwuchs und sonstige landwirtschaftliche Nutzungseinrichtungen auf Bauerwartungslandgrundstücken und Rohbaulandgrundstücken ist anhand der Rechtsprechung und der Literatur deutlich zu machen. Dabei sind insbesondere die Zusammenhänge aufzuzeigen, die für die Lösung der unter 2. gestellten Aufgabe von Bedeutung sind.
2. Der im vorliegenden Fall ergangene Entschädigungsfeststellungsbeschuß ist dahingehend zu überprüfen, ob die Entschädigungssumme gezahlt oder der Beschuß durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden sollte. Das Ergebnis der Überprüfung ist als Stellungnahme der Bewertungsabteilung des Kataster- und Vermessungsamtes an das Rechtsamt der Gemeinde A abzufassen.

A U F G A B E 1

Darstellung des Problems "Aufwuchssentschädigung"
anhand der Rechtsprechung und der Literatur

Entschädigungsgrundsätze bei Enteignung

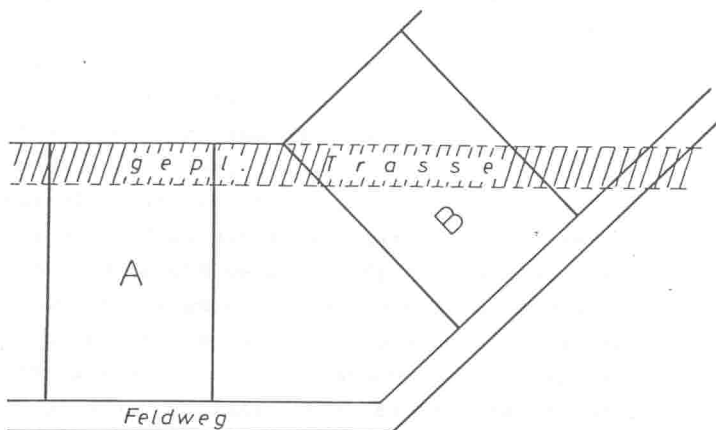
Vor dem Problem, ob bei einer Enteignung eines Grundstücks mit der Qualität Bauerwartungsland oder Rohbauland eine zusätzliche Entschädigung für z.B. Aufwuchs gerechtfertigt ist, sollen zunächst allgemeine Entschädigungsgrundsätze aufgezeigt werden, um hier- von auf die Rechtfertigung einer zusätzlichen Entschädigung zu schließen. Die Entschädigung wird im BBauG in § 93 ff angesprochen. Sie gliedert sich zunächst in zwei Teile. Der eine Teil ist der durch die Enteignung eintretende Rechtsverlust (Substanzverlust) an der verlorenen Sache oder an dem verlorenen Recht, der zweite Teil sind andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Die Entschädigung für den Rechtsverlust wird in § 95 BBauG angesprochen, für andere Vermögensnachteile in § 96 BBauG. Die §§ 93, 95 und 96 BBauG entsprechen inhaltlich den §§ 17 - 19 LBG und den §§ 38, 40 und 41 HEG.

Die Aufgabe der Enteignungsentschädigung ist u.a. in [3.3] und [3.8] erwähnt. Danach hat die Enteignungsentschädigung die Aufgabe, das dem Enteigneten auferlegte Sonderopfer und die in diesem liegende Vermögenseinbuße auszugleichen. Es wird weiter festgestellt, daß dem Betroffenen ein wirklicher Wertausgleich verschafft werden soll, mit dessen Hilfe ein Objekt gleicher Art und Güte erlangt werden kann. Es soll dem Enteigneten das volle Äquivalent für das Genommene gegeben werden. (So auch KOCH in [1.7], S. 21 und TÖNNIES in [1.25], S. 185). Zunächst ist eine öffentlich-rechtliche Enteignungsentschädigung mit dem Grundsatz der Wertkompensation von dem bürgerlich-rechtlichen Schadenersatz mit dem Grundsatz der Restitution zu unterscheiden. (KOCH in [1.5], S. 267). Während beim Schadenersatz der Schadensfall "ungeschehen" gemacht werden soll, was in Extremfällen bis zur Natural-

restitution führen kann, wird bei der Enteignungsentschädigung der Rechtsverlust (Substanzverlust) ersetzt. (dazu [3.1] und [3.2]) In [3.7] wird angeführt, was unter dem Substanzwert zu verstehen ist. Um den Rechtsverlust (Substanzwert) auszugleichen, wird der Entschädigungsbetrag auf den Verkehrswert bezogen, wie er in § 142 (2) BBauG bzw. §§ 2 und 3 (1) Wert V definiert ist. (dazu auch DITTUS in [1.2]) Daß der Enteignungsgeschädigte sich mit der Entschädigung für den Rechtsverlust (Substanzverlust) ein Objekt gleicher Art und Güte beschaffen können soll, entspricht zwar der geltenden Rechtsmeinung, ist aber nur bildhaft gemeint. Im Einzelfall kommt es nicht darauf an, ob ein enteigneter Grundstückseigentümer etwa mangels genügender Angebote entsprechender Ersatzgrundstücke höhere Kosten für den Erwerb eines Ersatzgrundstücks aufwenden muß, sondern mit der Erstattung des Verkehrswertes ist die genommene Substanz kompensiert. Nur in bestimmten Fällen kann nach § 100 BBauG eine Entschädigung in Land erfolgen. Es gibt nun Fälle, in denen mit der Erstattung des Verkehrswertes der Substanzverlust für das entzogene Objekt zwar abgedeckt ist, dem Eigentümer darüber hinaus durch die Enteignung aber weitere Nachteile in seinem Vermögen entstehen. In § 96 BBauG sind die hauptsächlichen Umstände angeführt, die zu einer weiteren Entschädigung über den Substanzwert hinaus führen können. Als typischer Fall eines weiteren Vermögensschadens vielleicht folgendes Beispiel:

In einer Gemarkung soll eine Umgehungsstraße gebaut werden. An einem Feldweg liegen die Grundstücke der Eigentümer A und B. Die beiden Grundstücke sollen sich in Qualität und Größe entsprechen, sie sollen also den gleichen Verkehrswert haben. Die geplante Trasse schneidet nun von Grundstück A nur den oberen Rand ab, während sie Grundstück B zerschneidet. Die in Anspruch genommene Bodenfläche multipliziert mit

dem Quadratmeterpreis ergibt den Substanzverlust bei beiden Grundstücken. Während nun A sein Grundstück in der gleichen Art nutzen kann wie vorher, wird die Bewirtschaftung für B durch die beiden Teilflächen sehr viel schwieriger.



B hat also im Gegensatz zu A einen weiteren Vermögensnachteil, der durch die Erstattung des reinen Bodenwertes der enteigneten Fläche nicht berücksichtigt ist. Er wird einen weiteren Entschädigungsbetrag zum Ansatz bringen können, wenn nicht etwa durch ein Flurbereinigungsverfahren nach § 86 die Zerschneidungsnachteile durch Neuformung der Grundstücke beseitigt werden.

V. SCHALBURG führt in [1.21] aus, daß § 18 LBG (der, wie erwähnt, § 95 BBauG entspricht) die Entschädigung für die abgegebene Vermögenssubstanz gewährt, während § 19 LBG bzw. § 96 BBauG die Rechtsgrundlage der Entschädigung für diejenigen Nachteile bildet, die der Betroffene in seinem verbleibenden Besitzstand und in seinen persönlichen Beziehungen erleidet.

Auch der BGH befaßt sich in [3.10] (Gärtnereiurteil) mit der Entschädigung weiterer Vermögensnachteile. Es führt u.a. aus, daß das BBauG mit der Bestimmung seines § 96 dem Umstand Rechnung trägt, daß der Enteignungsbetroffene mit der Substanzentschädigung in vielen Fällen noch keinen angemessenen Ausgleich für das ihm Genommene erhält, falls sonstige Nachteile als erzwungene und unmittelbare Folge der Enteignung eintreten. Das Gebot, auch diese Nachteile im Rahmen der angemessenen Enteignungsentschädigung zu berücksichtigen, stellt nach diesem BGH-Urteil einen allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechts dar. Wie die Urteilsbegründung weiter ausführt, bilden die zu leistenden Entschädigungen nach den §§ 95 und 96 BBauG zusammen die beiden Komponenten der Gesamtentschädigung. Da sich diese beiden Komponenten überschneiden können, ist eine eindeutige Zuordnung eines Schadenselementes manchmal schwierig. Sie ist aber praktisch ohne Bedeutung, wenn dieses Schadenselement nicht mehr als einmal in Rechnung gesetzt wird. In § 96 BBauG heißt es " ..., wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind". Nach welchem der beiden Komponenten ein bestimmter Nachteil entschädigt wird, ist also sekundär. Eine Doppelentschädigung kann also nur dann vorliegen, wenn ein bestimmtes Schadenselement in jeder der beiden Komponenten berücksichtigt wird. Auf diesen Punkt wird bei der Betrachtung des Sachverhaltes aus der Aufgabenstellung noch zurückgekommen.

Betrachtungen zur Wert V

Der bei Enteignungsentschädigungen zunächst auszugleichende Rechtsverlust (Substanzverlust) wird auf den Verkehrswert im Sinne des § 142 (2) BBauG und der §§ 2 und 3 (1) Wert V bezogen. Grundlage für die Ermittlung dieses Verkehrswertes ist die Wert V. In einem Rundschreiben des BMBau [1.26] wird die Geltung dieser Verordnung erläutert. Wichtig erscheint die Ausführung, daß eine Abgrenzung der unbebauten Grundstücke von den bebauten Grundstücken in der Verordnung nicht vorgenommen ist, da auch die Verfahrensvorschriften nicht ausdrücklich zwischen unbebauten oder bebauten Grundstücken unterscheiden. Weiter heißt es:

"Die Verordnung setzt vielmehr voraus, daß die Gutachterausschüsse die Unterscheidung dort, wo sie für die Wertermittlung von Bedeutung ist, selbst vornehmen und daraus die notwendigen Folgerungen ziehen. Dies gilt auch für die weitere Einteilung der unbebauten Grundstücke, soweit sie Bauland sind, in die üblichen Abstufungen "Bauerwartungsland" - "Rohbauland" - "baureifes Land". Auch hier werden die Gutachterausschüsse die notwendigen Unterscheidungen eigenverantwortlich zu treffen haben, wenn sie für die Wertbeurteilung bedeutungsvoll sind, wie z.B. im Rahmen des Vergleichsverfahrens bei der Heranziehung von vergleichbaren Grundstücken."

Dieser Hinweis, daß die Wert V in der Anwendung ihrer Verfahren keine Abgrenzung vornimmt zwischen den einzelnen Stufen des werdenden Baulandes bis zum bebauten Grundstück, ist für die Beurteilung des vorliegenden Problems deshalb wichtig, weil u.a. eine Aufwuchsent-schädigung bei bebauten Grundstücken bereits vom BGH

zuerkannt worden ist [3.7] . Dies muß dann analog auch für die anderen Stufen des Baulandes gelten.

Die Wert V kennt nun drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes:

das Vergleichswertverfahren (§ 4 - 7 Wert V),
das Ertragswertverfahren (§ 8 - 14 Wert V) und
das Sachwertverfahren (§ 15 - 20 Wert V).

Die Frage ist nun, welches dieser Verfahren für die Begutachtung eines bestimmten Grundstücks am besten für die Verkehrswertermittlung geeignet ist.

Im Rahmen dieser Arbeit soll dargestellt werden, ob bei Grundstücken mit der Qualität Bauerwartungsland bzw. Rohbauland eine zusätzliche Entschädigung für Aufwuchs gerechtfertigt ist. Gegenstand der Betrachtung über den Verkehrswert bzw. die Art seiner Ermittlung wird also ein unbebautes Grundstück sein, das sowohl in seinem Bodenwert einen Planungsvorteil enthält als auch einen Aufwuchs trägt. Nach § 3 (2) Wert V ist das Verfahren nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Diese Auswahl des Verfahrens nach der Lage des Einzelfalles ist für die Beurteilung einer Aufwuchsentschädigung besonders wichtig, weil die Anwendung eines ungeeigneten Verfahrens zu Ergebnissen führt, die nicht den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung entsprechen (wie noch gezeigt wird).

Nachfolgend sollen die einzelnen Verfahren der Wert V auf ihre Eignung zur Ermittlung von Aufwuchsentschädigungen untersucht werden.

Die Eignung der einzelnen Verfahren der Wert V
zur Ermittlung von Aufwuchsentzündigungen

Das Vergleichswertverfahren

Betrachtet man das Vergleichswertverfahren, so sind nach § 4 (1) Wert V Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. In Absatz (2) werden nähere Kriterien der Vergleichsgrundstücke angeführt. So sollen diese Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen, z.B. nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung u.s.f.

Diese Voraussetzungen sind in dem zu beurteilenden Fall nicht gegeben. Es liegen zwar die Kaufpreise von ca. 40 Vergleichsgrundstücken aus dem betreffenden Gebiet bzw. aus vergleichbaren Gebieten vor, die ebenfalls die Qualität Bauerwartungsland besitzen, jedoch lassen diese Grundstücke keinen Vergleich mit dem zu bewertenden Grundstück zu. Es handelt sich bei den Vergleichsgrundstücken um landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, auf denen kein oder kein nennenswerter Aufwuchs oder sonstige Nutzungseinrichtungen vorhanden waren. Damit ergibt der Vergleich mit den ca. 40 Kauffällen allein den reinen Bodenwert, der für die Anwendung der anderen Verfahren ohnehin ermittelt werden muß und bei der großen Anzahl der Vergleichsfälle ein starkes Gewicht besitzt.

Der BGH führt in [3.6] aus:

" Allerdings ist die Entschädigung wegen der Entziehung eines Grundstücks nach § 8 PrEnteigG unter Berücksichtigung des Wertes der Zubehörungen und Früchte zu bestimmen. Ein gleiches gilt nach den §§ 95, 141 BBauG (Anm.: nach der Novel-

lierung jetzt 142 BBauG, d. Verf.) und ergibt sich bereits aus dem Verfassungsgrundsatz der angemessenen Entschädigung in Art. 14 GG. Denn wenn der Betroffene die richtige Entschädigung nach dem Wert des ihm Genommenen erhalten muß, so folgt daraus die Notwendigkeit, bei der Bemessung der Entschädigung alle Umstände und Tatsachen zu würdigen, auf denen dieser Wert beruht. Nicht was der Begünstigte gewinnt, sondern was der Betroffene verliert, ist das Entscheidende."

Nimmt man also im Vergleichswertverfahren nicht nahezu übereinstimmende Grundstücke zum Vergleich, so sind nicht alle Umstände und Tatsachen gewürdigt, auf denen der Wert des Genommenen beruht.

KOCH bemerkt zu diesem Problem in [1.8], S. 25 und 37, daß der Verkehrswert von Gehölzen oder Gartenanlagen über den Preisvergleich geeigneter Kauffälle ganzer Grundstücke ermittelt werden kann, es aber so gut wie keine brauchbaren Kaufvorgänge gibt, aus denen zuverlässig auf den allgemeinen Wert bzw. den Verkehrswertanteil der Gehölze am Ganzen geschlossen werden kann.

Der BGH spricht in [3.12] die Eignung der einzelnen Verfahren direkt an. In der Begründung zum sogenannten "Kastanienbaumurteil" heißt es:

"KOCH geht von der für Entschädigungsfälle auf Grund des § 141 IV BBauG erlassenen Wertermittlungsverordnung aus, die in § 16 V auch Richtlinien für die Schätzung des Wertes von Anpflanzungen (Außenanlagen i.S. der Anlage 2) enthält. Zutreffend nimmt er an, daß im allgemeinen die Wertermittlung nach dem sog. Vergleichswertverfahren mangels vergleichbarer Objekte bei Zierpflanzen ebenso

ausscheiden dürfte wie die nach dem sog. Ertragswertverfahren. Übrig bleibt ein (modifiziertes) Sachwertverfahren, das auf dem Herstellungswert basiert, der nach den §§ 16 bis 18 Wert V zu ermitteln ist."

Es wird zwar in dieser Begründung nur von Zierpflanzen gesprochen, jedoch liegt ein Vergleich mit Obstbäumen nahe, die nicht zu einer betrieblichen Erwerbsobstanlage gehören. Nach alledem scheidet das Vergleichswertverfahren für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Aufwuchs in der Regel wohl aus.

Das Ertragswertverfahren

Als weiteres Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist in der Wert V das Ertragswertverfahren vorgesehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sinnvoll bei Objekten, bei denen ein nachhaltig erzielbarer Ertrag im Vordergrund steht, etwa bei Renditeobjekten wie Miethäusern, Ladengeschäften u.s.f. Auch bei Anpflanzungen im Sinne von Erwerbsobstbau, deren Ertrag das Einkommen des Eigentümers bzw. Pächters bestimmt, ist das Ertragswertverfahren angebracht. Wie KOCH in [1.11] bemerkt, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Obst- und anderen Ertragsgehölzen richtig, wenn für die Wertbeurteilung durch den Markt üblicherweise der nachhaltig zu erzielende Ertrag im Vordergrund steht.

Bei einer im Garten oder auf einem sonstigen unbebauten Grundstück angelegten Obstanlage (im zu beurteilenden Fall der Aufgabenstellung steht die private Obstanlage auf einer Fläche von 336 qm) wird es dem Eigentümer oder Pächter wohl kaum auf einen nachhaltig erzielbaren Ertrag ankommen, sondern mehr auf eine Gartengestaltung nebst Obsteigenversorgung. Beim Er-

tragswertverfahren wird der um die Zinsen des Bodenanteils verminderte Reinertrag kapitalisiert. Damit würde sich für jeden Aufwuchs, den sich ein Hobbygärtner angelegt hat, ein Nullwert dieses Aufwuchses ergeben, besonders wenn es sich um Ziergehölze handelt, die in der Regel keinen Ertrag erbringen. KOCH weist in [1.5], S. 322 darauf hin, das dies unrealistisch ist, weil es im gewöhnlichen Grundstücksverkehr in der Regel ausreichend potentielle Kaufinteressenten für Gärten gibt, die ein Grundstück mit bereits vorhandenem Aufwuchs einem sonst gleichen, aber unbestandenen Grundstück vorziehen. Diese Käufer werden wohl kaum Ertragsberechnungen anstellen, sondern werden den Aufwuchs danach honorieren, welche Mühe und welchen Aufwand es verursacht, ihn selbst herzustellen. Wie KOCH weiter ausführt, wird es vielfach als Vorteil angesehen, daß man die gewünschte Gartennutzung sofort antreten kann und nicht erst lange Zeit bis dahin vergeht. (Dieser Aspekt einer schon mehr oder weniger vorhandenen Gartengestaltung soll später bei der Frage der Aufwuchsbewertung bei Umlegungen noch angesprochen werden). Um die Anwendung des Ertragswertverfahrens bei Aufwuchs mit der Anwendung bei Gebäuden (Renditeobjekten) zu vergleichen, sollte man folgende Überlegung in Betracht ziehen: Bei immer höher steigenden Bodenpreisen steigt auch bei Renditeobjekten die Miete, sodaß sich der Ertrag erhöht und die Bodenzinsen den Ertrag nicht mit der Zeit aufzehren. Das ist bei Aufwuchs nicht der Fall, da der Ertrag unabhängig von Bodenpreisssteigerungen gleich bleibt. Bodenpreisssteigerungen finden nun fast überall statt, auch wenn keine konkrete Bebauungsmöglichkeit bevorsteht. Damit wäre es nur eine Frage der Zeit, bis nach dem Ertragswertverfahren ein Aufwuchs den Wert Null hat und damit bei einer Enteignung nicht mehr entschädigt zu werden brauchte. Dieses Ergebnis widerspricht aber dem Entschädigungsgrundsatz, daß dem Enteignungsgeschädigten das volle Äquivalent für das Genommene ge-

geben werden muß. (s.S. 1).

In § 12 Wert V geht es um die Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen. Darin wird bestimmt, daß als Ertragswert eines Grundstücks nur der reine Bodenwert anzusetzen ist, wenn nach Verminderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Ermittlung des Gebäudeertragswertes verbleibt. Erforderlichenfalls sind aber Umstände, die es nicht gestatten, einen dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes entsprechenden Ertrag zu erzielen, angemessen zu berücksichtigen. Solche Umstände dürften bei der Bewertung einer Obstanlage vorliegen. Ergibt sich also nach dem Ertragswertverfahren für Aufwuchs nur ein geringer oder gar kein Wert, so folgt daraus nicht, daß als Verkehrswert nur der reine Bodenwert anzusetzen ist, sondern daß das Ertragswertverfahren in solchen Fällen ungeeignet ist. In den meisten Fällen wird der Eigentümer eines Grundstücks mit Aufwuchs den Boden nicht als Mittel zum Zweck ansehen, eine Obstanlage oder dgl. zu haben, sondern er würde diesen Boden (vielleicht weil der Boden irgend eine Qualitätsstufe werdenden Baulandes besitzt) sowieso nicht verkaufen. Damit soll noch einmal die Nichteignung des Ertragswertverfahrens für solche Fälle aufgezeigt werden.

Das Sachwertverfahren

Als drittes Verfahren kennt die Wert V nach dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren noch das Sachwertverfahren. Trotzdem nach den bisherigen Ausführungen das Vergleichswertverfahren wie auch das Ertragswertverfahren nicht geeignet erscheinen, den Verkehrswert von Grundstücken mit Aufwuchs zu ermitteln, soll das Sachwertverfahren nicht nur deshalb zur Anwendung kommen, weil es als letztes übrig bleibt, sondern es sollen Kriterien gefunden werden, die die Anwendung dieses Verfahrens rechtfertigen. Das OLG Hamburg führt in der Urteilsbegründung zu [3.14] aus:

"Für die Bemessung des Verkehrswertes sind die wertbildenden Faktoren entscheidend. Bei Bauland ist der landwirtschaftlich oder gärtnerisch mögliche Ertrag kein solcher Faktor, weil er für die Bebauung unwesentlich ist. Es bleibt daher nur, den Gegenstandswert des Bewuchses in den Verkehrswert - nach Bauplatzpreisen - einzubeziehen oder daneben zu berücksichtigen, vgl. auch das Sachwertverfahren nach § 14 (in der Wert V vom 15.8.72 § 16, d.Verf.) und Anlage 2 der Wertermittlungsverordnung."

Während in der Wert V der Begriff "Außenanlagen" in den Paragraphen über den Ertragswert nicht erwähnt ist, wird in § 16 (5) Wert V (Sachwertverfahren) auf die Ermittlung des Herstellungswertes der Außenanlagen eingegangen. In Anlage 2 der Wert V ist ersichtlich, daß zu den Außenanlagen u.a. auch Gartenanlagen und Pflanzungen gehören. Zum Sachwertverfahren schreibt KOCH in [1.8], S. 33 :

"Eine besondere Rechtfertigung für die Anwendung des Sachwertverfahrens bei der Wertermittlung von Gartenanlagen liegt darin, daß diese gerade bei ausgesprochenen Sachwertgegenständen häufig anzutreffen und auch verkehrswertbildend sind."

Nach [1.8], S. 46 deutet heute auch die Betriebslehre den Sach- oder Substanzwert weitgehend als das Maß an Ausgaben, das dem Erwerber einer Sache erspart bleibt, wenn er diese erwirbt, anstatt eine gleichartige erst selbst herzustellen. Es wird weiter ausgeführt, daß man beim vergleichenden Sachwertverfahren jedenfalls in der Regel davon ausgehen können wird, daß der - in dieser Weise dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr angepaßte - Sachwert dem Verkehrswertanteil der Gehölze

oder Gartenanlage entspricht.

Als Zusammenfassung der Ausführungen über das Sachwertverfahren eignet sich ein weiteres Zitat aus KOCH [1.5], S. 164:

"Zur Ermittlung besonderer Aufwuchswerte, die sich in den üblichen Grundstückspreisen nicht niederschlagen, dürfte sich das Sach- oder Substanzwertverfahren zweifellos am besten eignen. Bei seiner Anwendung muß man sich aber auch darüber im klaren sein, daß es nur eine Hilfsmethode sein kann. Bei der rechnerischen Ermittlung muß man sich immer als Maßstab vor Augen halten, ob der gewöhnliche Geschäftsverkehr das Vorhandensein des Aufwuchses durch eine Erhöhung des Kaufpreisangebotes entsprechend dem ermittelten Aufwuchswert honoriert."

Hier ist ausgedrückt, was auch die Wert V meint, daß alle Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes nur Hilfsmittel sind und daß das Ergebnis den Marktepflogenheiten angepaßt werden soll. Aber gerade bei den Ausführungen über das Vergleichswertverfahren wurde dargestellt, daß es für die speziellen Bewertungen von Aufwuchs so gut wie keine vergleichbaren Kauffälle gibt, aus denen man das Marktverhalten ersehen könnte. Gerade in dem Beispiel der Aufgabenstellung ist anhand der Vergleichsverkäufe nicht nachprüfbar, ob der allgemeine Geschäftsverkehr das Vorhandensein von Aufwuchs honoriert. Auch wenn in der Praxis bei manchen Grundstücksverkäufen für Bauerwartungsland, Rohbauland oder Bauland der Aufwuchs nicht berücksichtigt wurde, muß man sich fragen, ob dabei ein differenziertes Käuferinteresse vorgelegen hat. Die repräsentative Käuferschicht, an der das Honorieren des Vorhandenseins von Aufwuchs gemessen werden sollte, können jedenfalls nicht Spekulanten sein, die sich noch schnell in Bauerwartungsland oder

Rohbauland einkaufen, um an der Umlegung beteiligt zu werden, sondern es müssen Käufer sein, die sowohl ein Bauerwartungslandgrundstück besitzen wollen als auch Interesse daran haben, dieses Grundstück bis zu einer anderen Verwendung zu nutzen. Diese Käufer haben dann das gleiche Interesse wie der Alteigentümer und werden auch bereit sein, für beide Vorteile zu bezahlen. Wenn man dies unterstellt, dürfte ein nach dem Sachwertverfahren ermittelter Wert dem Verkehrswert für Grundstücke mit Aufwuchs am nächsten kommen. Auch KOCH bemerkt in [1.9] , S. 33, daß es bei den Fachleuten der Grundstückswertermittlung außer Frage steht, daß Gartengrundstücke zu den Sachwertobjekten zählen.

Zur grundsätzlichen Anerkennung einer Aufwuchs- entschädigung

Grundsätzliche Betrachtungen sollten zwar im allgemeinen am Anfang eines Problems stehen, trotzdem erschien es sinnvoller, bei dem speziellen Problem einer zusätzlichen Aufwuchsentschädigung zunächst zu untersuchen, ob sowohl die Entschädigungsgrundsätze als auch die Verfahren der Wert V eine Basis für eine solche Aufwuchsentschädigung ergeben. Gerade der Vergleich zwischen Ertragswert- und Sachwertverfahren hat gezeigt, daß man schnell zu einem falschen Schluß kommen kann, wenn das falsche Verfahren angewandt wird.

Neben den allgemeinen Ausführungen über Entschädigungen für den Rechtsverlust (Substanzverlust) nach § 95 BBauG und der Entschädigung für andere Vermögensnachteile, § 96 BBauG soll nun die Aufwuchsentschädigung klar zugeordnet werden. Dazu heißt es in [3.15], einem rechtskräftigen Urteil des LG Hamburg unter Bezug auf das BGH-Urteil [3.7], nach dem für einen gesondert in Ansatz gebrachten Aufwuchs im Garten für eine weitere Entschädigung für den Wegfall der Gartennutzung kein Raum sei. (Da für dieses Urteil keine Fundstelle vorliegt und es mir privat überlassen wurde, folgt ein längeres Zitat aus der Begründung):

" Diese getrennte Bewertung des Aufwuchses in jenem Fall braucht indessen nicht zu besagen, daß auch der Bundesgerichtshof insoweit in § 96 BBauG die Anspruchsgrundlage gesehen hat; denn auch bei Ermittlung des Verkehrswerts, nach dem sich die für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust zu zahlende Entschädigung gemäß § 95 BBauG bemißt, kann eine gesonderte Bewertung des Aufwuchses gemäß §§ 141 (4) BBauG, 14 (4) VerkWVO vom 7. August 1961 i. Verb.

m.d. Anlage 2 dieser Verordnung in Frage kommen. Danach gehören nämlich Gartenanlagen und Pflanzungen zu den Außenanlagen, die im Rahmen der nach dem Sachwertverfahren vorzunehmenden Ermittlung des Bauwerts als Teil des Verkehrswerts einen eigenständigen Bewertungsfaktor darstellen. Nach Auffassung der Kammer ergibt sich aus der gesetzlichen Regelung in §§ 95 Abs.1, 141 BBauG i. Verb. m. § 14 (4) VerkWVO, daß der durch Enteignung bewirkte Verlust von Aufwuchs als Rechtsverlust im Sinne der §§ 93, 95 BBauG - und nicht als sonstiger Vermögensnachteil im Sinne der §§ 93, 96 BBauG - zu beurteilen ist, weil der Aufwuchs nämlich nach diesen Bestimmungen eine Komponente des Verkehrswerts bildet und dieser wiederum für die Entschädigung eines Rechtsverlustes von Bedeutung ist. Dabei ist unerheblich, ob dieser Aufwuchs, wenn es sich wie hier um ein unbebautes Grundstück handelt, bereits im Rahmen des Verkehrswerts des Grund und Bodens als solchen oder aber gesondert hiervon bewertet wird, sofern nur eine unzulässige Doppelentschädigung verhindert wird. Wie zwischen den Beteiligten unstreitig geworden ist, hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte den Aufwuchs entsprechend dem ihm von der Beteiligten zu 3) erteilten Auftrag - wie übrigens auch in anderen der Kammer bekannten Fällen - bei Bewertung des Verkehrswerts des Flurstücks nicht mit berücksichtigt. Es ist daher kein durchgreifender Grund ersichtlich, den Aufwuchs in diesem Falle nicht gesondert in Ansatz zu bringen. Die Gefahr eine Doppel-

entschädigung kann sich hier insoweit
nicht ergeben."

Damit ist nicht nur klar ausgedrückt, daß ein Aufwuchs als Substanz und eine Entschädigung dafür also als Rechtsverlust nach § 95 BBauG zu werten ist, sondern es ist aus dieser Begründung auch zu ersehen, daß der Verlust von Aufwuchs zusätzlich zum Grundstückswert angesetzt werden kann, wenn er in diesem Grundstückswert noch nicht enthalten ist. Im zu beurteilenden Fall der Aufgabenstellung trifft dies genau zu. Durch die Beseitigung von Aufwuchs können neben dem Substanzschaden trotzdem noch weitere Vermögensnachteile entstehen, die durch die Substanzentschädigung für Boden und Aufwuchs nicht mit abgedeckt sind.

KOCH nennt folgendes Beispiel, daß ein Grundstück gegen eine Autobahn mit einer privaten Lärm- und Sichtschutzpflanzung versehen ist. Wird dieser Streifen mit dem genannten Gehölz enteignet, so erhält der Eigentümer zunächst den Bodenwert und den Sachwert der Pflanzung als Entschädigung. Da er sich mit der Entschädigung für den Aufwuchs wahrscheinlich keine Ersatzpflanzung leisten kann, die der Größe der alten entspricht, bleibt das Grundstück, bis eine neue Lärm- und Sichtschutzpflanzung herangewachsen ist, gegen die Autobahn aufgeschnitten. Dies mindert zweifellos den Verkehrswert des Restgrundstücks und wird dem Eigentümer einen Anspruch darauf geben, für weitere Vermögensnachteile nach § 96 BBauG entschädigt zu werden. Die Enteignung von Aufwuchs ist also ein Rechtsverlust (Substanzverlust), die aber weitere Vermögensnachteile nach sich ziehen kann.

Zur ganz speziellen Frage der Entschädigungsanerkennung einer Obstbaumanlage auf Bauerwartungsland oder Rohbauland ist mir kein BGH-Urteil bekannt. Man kann nur versuchen, über Analogschlüsse aus Urteilen ähnlich gelagerter Fälle zu einem Ergebnis zu kommen. Im folgenden

soll nun versucht werden, aus einer Reihe von Urteilen Erkenntnisse über eine grundsätzliche Anerkennung von Aufwuchsschädigungen zu gewinnen.

Gerichtsurteile im Zusammenhang mit Aufwuchsschädigungen

In [3.3], in dem auch schon Ausführungen über Grundsätze der Enteignungsschädigung gemacht wurden, heißt es:

"Der erkennende Senat hat bereits in BGHZ 28, 160 (163) ausgeführt, für die Ermittlung der "Qualität" eines Grundstückes sei nicht allein auf die konkrete Nutzungsart zur Zeit der Enteignung abzustellen, sondern es seien vielmehr alle im maßgeblichen Zeitpunkt vorhanden gewesenen Nutzungsmöglichkeiten zu berücksichtigen, wobei jedoch Nutzungsmöglichkeiten, deren Verwirklichung nicht in greifbarer Nähe läge, und die mithin den damaligen Verkehrswert nicht hätten beeinflussen können, ausscheiden müßten."

Wenn man den Begriff "alle vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten" richtig deutet, so trifft dieser Begriff gerade auf Grundstücke zu, deren endgültige Verwendung noch nicht erreicht ist. Bekommt also ein landwirtschaftliches Grundstück mit einer Obstanlage durch einen Planungsvorteil die Qualität "Bauerwartungsland", so kommt eine weitere Nutzungsmöglichkeit hinzu, die im Enteignungsfall zusätzlich entschädigt werden muß, sofern sich auf dem Grundstücksmarkt ein erhöhter Bodenverkehrswert gebildet hat. Durch nichts ist die Annahme gerechtfertigt, daß im Falle einer Enteignung bei solchen Grundstücken nur noch der Boden zu entschädigen sei, weil sonst eine Doppelentschädigung vorläge. Wie bereits ausgeführt, bedingt eine Doppelentschädigung

ein zweimaliges Ansetzen desselben Schadenelementes. Bei lediglich höherem Bodenwert ist aber ein Aufwuchs noch nicht zum Ansatz gekommen, es kann also keine Doppelentschädigung vorliegen. Da Bauerwartungsland noch jahrelang in der ursprünglichen Form nutzbar ist, dürften u.a. solche Grundstücke mit "alle vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten" gemeint sein. Im BGH-Urteil [3.5] heißt es in der Begründung:

"Das Berufungsgericht hat den gesamten Wert des Grund und Bodens, den gemeinen Wert der Außenanlagen und für die Gebäude - unter Außerachtlassung des Ertragswertes - den Sachwert ermittelt; für weitere, sonstige Einbußen hat es eine Entschädigung nicht errechnet, ..."

Der BGH rügt in diesem Urteil, daß das Berufungsgericht nur eine Entschädigung für den Rechtsverlust anerkannt hat und weitere Vermögensnachteile außer Betracht ließ. Es anerkennt aber die detaillierte Aufgliederung der Entschädigung für den Rechtsverlust, in der ausdrücklich auf den gemeinen Wert der Außenanlagen eingegangen wird, zu denen nach Anlage 2 Wert V auch Gartenanlagen und Pflanzungen gehören.

In einem ähnlichen Urteil bemerkt der BGH [3.7]:

"Neben der Entschädigung für den Grundstückswert selbst und den Aufwuchs im Garten ist für eine weitere Entschädigung für den Wegfall der Gartennutzung kein Raum."

Während im ersten Urteil die Außenanlagen nur allgemein angesprochen sind, wird im zweiten Urteil der Aufwuchs direkt erwähnt. Aus beiden Urteilen ist aber zu entnehmen, daß eine Entschädigung für Aufwuchs neben dem Grundstückswert grundsätzlich in Frage kommt und weiter noch, daß der gemeine Wert des Aufwuchses in keinem Zusammenhang mit dem Wert des Grund und Bodens steht.

Zur Frage der Entschädigung für Bauerwartungsland in Verbindung mit einer zusätzlichen Entschädigung sagt der BGH in [3.9]:

"Vom Standpunkt des enteigneten Grundeigentümers her gesehen, schließt eine Bebauungserwartung nicht aus, daß der Grundeigentümer aus forstlichem Gelände den Nutzen zieht, auf den es nach seiner bisherigen und gegenwärtigen Bewirtschaftungsform angelegt ist. Die Erwartung einer künftigen Bebauung und die Erwartung der Hiebreife können nebeneinander bestehen."

In der Urteilsbegründung wird die Enteignung eines Grundstücks mit Nutzholz-Aufwuchs verglichen mit der Enteignung eines bestellten Ackers, bei dem unzweifelhaft der Ernteausfall entschädigt werden muß. Während also hier der Aufwuchs als die Ernte selbst angesehen wird, die dem Eigentümer im Enteignungsfall ausfällt, handelt es sich bei einem Aufwuchs in Form einer Obstanlage nicht um eine ausfallende Ernte (vom Fruchtertrag abgesehen), sondern um eine wegfallende Nutzungseinrichtung. Noch krasser wird der Vergleich bei Ziergehölzen, die weder eine Ernte noch eine Nutzungseinrichtung darstellen. Trotzdem ist dieser Fall der Enteignung von Nutzholz vergleichbar mit der Enteignung anderer Aufwuchsformen, weil es nicht darauf ankommt, welcher Art der Wert des Aufwuchses ist, sondern daß neben der Entschädigung von Bauerwartungsland eben eine zusätzliche Entschädigung für den Aufwuchs in Frage kommt, ohne daß eine Doppelentschädigung vorliegt. Die Unterscheidung der einzelnen Aufwuchsarten ist nur für die Höhe der Entschädigung maßgebend, z.B. daß Nutzholz mit dem Hiebreifewert angesetzt wird i.S. einer ausfallenden Ernte, während bei Ertrags- bzw. Ziergehölzen nur der

Sachwert am Enteignungsstichtag in Frage kommt. Diese Unterscheidung ist für die grundsätzliche Frage einer zusätzlichen Entschädigung nicht von Bedeutung. In einem bereits in anderem Zusammenhang zitierten Urteil des LG Hamburg heißt es:

"Es kann keinem Zweifel unterliegen, daß der Betroffene für den infolge der Enteignung eintretenden Wegfall einer so schönen und wertvollen Anpflanzung, wie sie hier vorlag, die auch einer Bebauung des Grundstücks nicht hätte zum Opfer zu fallen brauchen, gemäß §§ 93 ff. BBauG zu entschädigen ist."

Unmaßgeblich sind hier natürlich subjektive Beurteilungen wie "schön" oder "wertvoll". Welchen Wert eine Anpflanzung darstellt, wird durch den Sachwert in Form eines Gehölzgutachtens ermittelt. Von Bedeutung ist aber wieder die grundsätzliche Anerkennung einer Entschädigung für Aufwuchs.

In einem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz [3.17] wird auf die Entschädigung von Obstbäumen auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken eingegangen:

"Obstbäume stellen wesentliche Bestandteile eines Grundstücks i. S. des § 28 (2) FlurBG dar, da sie dessen Wert dauernd beeinflussen. Sie sind also nach dieser Vorschrift besonders - d.h. gesondert neben den ... landwirtschaftlich genutzten Grundstücken - zu schätzen."

Am Ende der Begründung heißt es:

"Nach alledem ist eine dem tatsächlichen Verlust an Obstbäumen entsprechende angemessene Geldabfindung festzusetzen."

Wenn also sowohl bei baureifen Grundstücken als auch bei landwirtschaftlichen Grundstücken mit einem Boden-

wert als Ackergelände ein Aufwuchs entschädigt wird, muß dies auch für die Zwischenstufen Bauerwartungsland bzw. Rohbauland gelten.

Allen bisher angeführten Urteilen ist zu entnehmen, daß bei Enteignungen neben dem Bodenwert grundsätzlich der Verlust von Aufwuchs zu entschädigen ist. Eine Ausnahme davon macht das Urteil [3.16] des OLG Stuttgart. In Ziffer 4 der Begründung führt das Gericht aus:

"Das Landgericht hat unter Abänderung des Enteignungsbeschlusses für den Baumbestand 3456 DM Entschädigung zugesprochen Das Landgericht meint, dieser Wert müsse ersetzt werden, weil der Eigentümer, falls die Enteignung nicht erfolgt wäre, die Bäume bis zur eventuellen Bebauung des Grundstücks genutzt hätte und weil bei einer Bebauung von Baumgrundstücken nicht selten einzelne Bäume stehen blieben und andere versetzt werden könnten. Dem kann nicht gefolgt werden. Wird ein Baumgrundstück als Bauerwartungsland verkauft, so beeinflußt der Baumbestand die Preisbildung regelmäßig nicht. Das gilt auch dann, wenn der eine oder andere Baum stehen bleiben oder versetzt werden kann."

Es handelt sich hierbei um das Urteil eines Oberlandesgerichts, es hat also nicht das Gewicht eines BGH-Urteils. Es wird zwar darin zum Problem dieser Arbeit klar Stellung genommen, trotzdem sind die zitierten Ausführungen in der Begründung für weitere Erkenntnisse unbrauchbar. Das in der Begründung zitierte Landgericht hatte eine zusätzliche Entschädigung für den Aufwuchs neben der Entschädigung für Bauerwartungsland zugesprochen. Es werden sogar sehr einleuchtende Gründe zitiert, weshalb das Landgericht zu diesem Ergebnis kam. Umso unverständlicher ist es, daß das Oberlandesgericht zu diesen Gründen keine Stellung nimmt, sondern einfach sagt,

daß dem nicht gefolgt werden kann. Es führt also weder Gründe an, warum den Ausführungen des Landgerichtes nicht gefolgt werden kann, noch bringt es andere Argumente, wieso ein Baumbestand die Preisbildung regelmäßig nicht beeinflussen sollte. Zur Beurteilung des Problems einer zusätzlichen Aufwuchsentuschädigung ist dieses Urteil ungeeignet, weil es in dieser Beziehung nur eine unbegründete These enthält, die außerdem sowohl der Wert V als auch den in verschiedenen BGH-Urteilen festgestellten Entschädigungsgrundsätzen widerspricht. Sollten mit diesem Urteil auch Einwurfsgrundstücke einer Baulandumlegung gemeint sein, so widerspricht es außerdem den klaren Festsetzungen des § 60 BBauG.

Darstellung des Problems einer zusätzlichen Aufwuchsentuschädigung in der Literatur.

Die Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft [2.7] sehen in Ziffer 5 eine zusätzliche Entschädigung für Aufwuchs und Dauerkulturen vor, allerdings ist in diesem Punkt nur die Rede von landwirtschaftlichen Einzelgrundstücken, deren Verkehrswert gemäß § 18 LBG (entspricht § 95 BBauG) für eine Entschädigung ermittelt werden soll. Auf die Entschädigung bei Bauland oder Bauerwartungsland wird in Ziffer 15 eingegangen. In diesem Absatz heißt es:

"Werden für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die als Bauland oder Rohbauland anzusehen sind, entsprechende Preise eingesetzt, so entfällt in der Regel eine Nebenentschädigung (Vermögensnachteile gemäß II). Ergibt jedoch eine Bewertung als landwirtschaftliches Grundstück zuzüglich Nebenentschädigung eine höhere Summe als der Bauland - bzw. Rohbaulandpreis, so ist danach zu verfahren. Wird

ein Preis für Bauerwartungsland gezahlt, so kann für die Restzeit der landwirtschaftlichen Nutzung - also etwa für eine Zeit von 5 bis 6 Jahren - eine Nebenentschädigung für diesen Zeitraum festgesetzt werden. Auch in diesem Falle ist aber die Entschädigung nach dem Verkehrswert als landwirtschaftliches Grundstück zu bemessen, wenn dieser zuzüglich voller Nebenentschädigung einen höheren Betrag ergibt, als der Preis für Bauerwartungsland einschließlich der zeitlich begrenzten Nebenentschädigung."

In diesem Artikel ist nur von Nebenentschädigungen im Sinne von Vermögensnachteilen die Rede, wie sie die §§ 19 LBG bzw. 96 BBauG vorsehen. Da nach Ziffer 5 ein Aufwuchs zum Substanzwert eines Grundstücks zählt, darf man wohl annehmen, daß eine Entschädigung für Aufwuchs auch im Falle einer Bauerwartungslandqualität der Grundstücke nach diesen Richtlinien in Frage kommt.

V. SCHALBURG beschäftigt sich in [1.21] u.a. mit der zitierten Ziffer 15 der Richtlinien. Er hält die Weisung dieser Richtlinien, den jeweils höheren Wert für entweder landwirtschaftlichen Bodenwert plus voller Nebenentschädigung oder Bauerwartungslandpreis plus Teilnebenentschädigung anzusetzen, für nicht durch das Gesetz gedeckt. Wie er weiter ausführt, ist durch nichts die Auslegung gerechtfertigt, daß dann, wenn im gemeinen Wert (Rechtsverlust) die Aussicht auf künftige bauliche Nutzung berücksichtigt wird, der Anspruch auf Entschädigung für die anderen durch Enttötung eintretenden Vermögensnachteile entfallen sollte. Diese Weisung verkenne, daß die Entschädigungen nach § 18 und nach § 19 LBG völlig getrennte Vermögenssphären betreffen.

Auch ohne den Hinweis auf getrennte Vermögenssphären

ist es tatsächlich nicht einzusehen, warum ein durch einen Planungsvorteil erhöhter Bodenwert andere Entschädigungsteile wie Aufwuchs oder, wie aus vorgenannten Richtlinien zu ersehen, sonstige Vermögensnachteile beeinflussen sollte. Nur beim Ertragswertverfahren nimmt der Bodenwert Einfluß auf den Substanzwert der Anlagen, aber auf die Nichteignung dieses Verfahrens für die hier genannten Zwecke wurde schon eingegangen. Ansonsten enthalten weder die Paragraphen der Wert V noch die Entschädigungsparagraphen des BBauG oder des LBG an irgend einer Stelle eine Abhängigkeit von Höhe oder Qualität des Bodenwertes. Auch in [1.7], S. 110, ist KOCH der Meinung, daß nach diesen Richtlinien eine zusätzliche Entschädigung für Aufwuchs auch bei Bauland- oder Rohbaulandpreisen möglich ist, daß aber die Regelung über die Nebenentschädigungen Benachteiligungen ergeben.

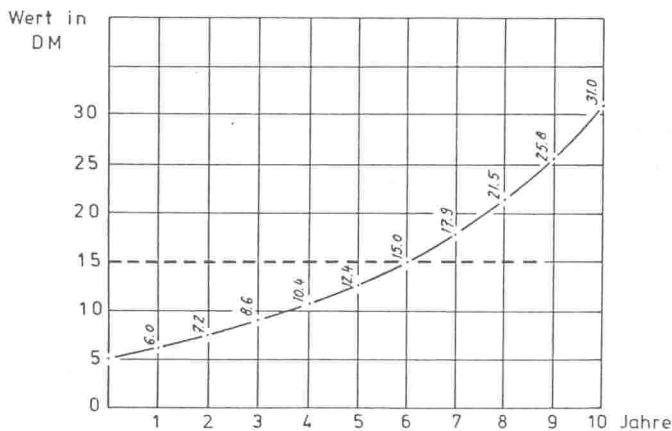
ROESLER bringt in [1.20] ein Beispiel für die Bewertung unbebauter Grundstücke.

Gegeben sei ein Baugrundstück, Größe 1 000 qm, Verkehrswert 31 DM/qm, das aus einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück mit einem Verkehrswert von 5 DM/qm hervorgegangen ist. Die 31 DM/qm beziehen sich auf pflichtiges Bauland, d.h. der volle Erschließungsbeitrag muß noch gezahlt werden. Die Entwicklung von Acker oder Grünland bis zum Bauland hat sich über einen Zeitraum von 10 Jahren erstreckt. Zunächst wird in diesem Beispiel danach gefragt, welchen Wert das Grundstück im 2., 6. und 8. Jahr seiner Entwicklungsperiode gehabt hat, wenn sich der Wertzuwachs nach den Gesetzen der Zinseszinsrechnung vollzogen hat. Er berechnet sodann eine Diskontierungskurve, die die Bodenpreissteigerung zeigt. (An einer späteren Stelle geht er darauf ein, daß die Entwicklung der Bodenpreise eher einer Treppendarstellung gleicht, doch für die beabsichtigte Darstellung

genügt die kontinuierliche Diskontierungskurve.)
 Als weitere Prämissen sollen nun auf dem genannten Grundstück 30 Obstbäume zu je 100 DM sowie eine massive Laube mit einem Wert von 7 000 DM stehen. Er berechnet nun den Ausgangswert des Grundstücks wie folgt:

1 000 qm zu	5 DM	=	5 000 DM
30 Bäume zu	100 DM	=	3 000 DM
1 Laube zu		=	7 000 DM
Summe		=	15 000 DM

Das gibt umgerechnet gleich 15 DM pro Quadratmeter. Die neuerliche Frage nach dem Wert des Grundstücks im 2., 6. und 8. Jahr seiner Entwicklung vom Grün- zum pflichtigen Bauland wird aus der Kurvendarstellung beantwortet.



Diskontierungskurve nach ROESLER

Der Ausgangswert des Grundstücks entspricht der gestrichelten Linie. Danach hätte das Grundstück bis

zum Schnitt mit der Kurve im 6. Jahr einen Wert von 15 DM/qm. Nach ROESLER ist nun bis zum Schnittpunkt die gestrichelte Linie maßgebend und von da ab die Kurve. Er beantwortet die gestellte Frage nach der Wertermittlung folgendermaßen:

2. Jahr = 15 DM/qm,

6. Jahr = 15 DM/qm,

8. Jahr = 21,50 DM/qm.

Vom 6. Jahr ab sei eine Entschädigung für Aufwuchs und Aufbauten nicht mehr gerechtfertigt, eine Tatsache, die bei Wertgutachten häufig nicht genügend beachtet würde. Beim Betrachten dieser Lösung wird eine Parallelität zu den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft sichtbar. Denn auch nach der Darstellung von ROESLER könnte man eine allgemeine Entschädigungsformel aufstellen, nach der von den beiden Alternativen Ackerbodenwert plus Aufwuchs und Aufbau oder Bodenwert der jeweiligen Qualitätsstufe die höhere Summe zu entschädigen ist. Während bei den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft sich nur die Nebenentschädigungen in Form der weiteren Vermögensnachteile einer solchen Entwicklung unterziehen sollen, möchte ROESLER diese Art der Wertermittlung auch für die Substanzwerte anwenden.

Wollte man eine Enteignungsentschädigung nach der Lösung von ROESLER berechnen, so würde vom 1. bis zum 6. Jahr die gleiche Entschädigung gezahlt, d.h. es würde eine schrittweise Aufrechnung der Bodenwertsteigerung gegen den Aufwuchs- bzw. Aufbauwert vorgenommen, bis am Schnittpunkt im 6. Jahr der Wert für Aufwuchs und Aufbau vollständig gegen die Bodenwertsteigerung aufgerechnet würde. Für die Entschädigung bis zu diesem Zeitpunkt wäre es also gleich, ob überhaupt eine Bodenwertsteigerung stattgefunden hat. Wie man daraus ersieht, beinhaltet dieses Verfahren eine

unzulässige Abschöpfung des Planungsvorteils. Vom 6. bis zum 10. Jahr würde zwar der erhöhte, aber nur reine Bodenwert entschädigt, weil ab dem 6. Jahr Aufwuchs und Aufbauten keinen Verkehrswert mehr hätten. Damit wäre in aller Regel der § 60 BBauG, auf den nachfolgend eingegangen werden soll, gegenstandslos.

Zur Entschädigung von Aufwuchs bei Umlegungen

Auf das Problem der Entschädigung von Aufwuchs bei Umlegungen soll im Rahmen dieser Arbeit deshalb eingegangen werden, weil die Einwurfsgrundstücke in der Regel die Qualität Rohbauland besitzen und weil damit der § 60 BBauG u.a. eine Aufwuchsentschädigung für Rohbaulandgrundstücke regelt. Wie aus dem Gesetzestext des § 60 BBauG zu ersehen ist, besteht die Entschädigung für z.B. Aufwuchs nur in Geld, d.h. es findet eine Enteignung der baulichen Anlagen, Anpflanzungen und der sonstigen Einrichtungen statt. Deshalb ist im Gesetzestext ein Hinweis auf die entsprechende Geltung der Entschädigungsvorschriften im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils des BBauG gegeben. ([1.27], Komm. z. § 60, KOCH in [1.10]). DIETERICH schreibt in [1.1] zur Anwendung des § 60 BBauG, daß danach zwar eine Entschädigung für z.B. Aufwuchs zu zahlen ist, daß aber nach dem Hinweis auf die sinnge-
mäßige Geltung von § 93 ff BBauG dies zunächst einmal voraussetzt, daß überhaupt ein Verkehrswert vorhanden ist. Er bezweifelt das Vorhandensein eines Teilverkehrswertes für z.B. Aufwuchs mit der Begründung, der Verkehrswert für Grund und Boden sei heute fast überall so hoch, daß Grundstücke, die in ein Umlegungsverfahren einbezogen sind, weit über ihrem Ertragswert gehandelt würden. Ihr Reinertrag erreiche so gut wie nie die Verzinsung des Bodenwertes. Deshalb bliebe für Bäume und Sträucher dann von vornherein

kein Verkehrswert neben dem des Grund und Boden übrig. Das gelte selbst dann, schreibt DIETERICH, wenn auf Umlegungsgrundstücken besonders gut gepflegte und intensive Kulturen vorhanden seien. Die heutigen Verkehrswerte für den Grund und Boden seien - nicht nur in den Ballungsgebieten - so hoch, daß die Bodenwertverzinsung von Umlegungsgrundstücken mit keiner Art landwirtschaftlicher Nutzung auch nur entfernt verdient werden könne. Er führt weiter aus, daß überall dort, wo der Ertrag unter der Bodenverzinsung liegt, es keine Aufwuchsentschädigung mehr geben kann. Der richtig verstandene Verkehrswert des Grund und Bodens verbiete eine besondere Entschädigung nach § 60 BBauG in solchen Fällen. Zur Unterstützung zitiert er das Urteil des OLG Stuttgart (hier in [3.16]), auf das in dieser Arbeit schon eingegangen wurde. Der Artikel von DIETERICH scheint mehrere Irrtümer zu beinhalten. Wie in [1.27], Komm. z. § 60 BBauG, angeführt, ist die Umlegung ein Grundstücks-tauschverfahren. Das Wesen der Umlegung ist es, daß sie eben keine Enteignung ist, sondern daß nur die "nicht tauschfähigen" Gegenstände wie bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen entzogen werden und damit entschädigt werden müssen. § 95 BBauG, der nach § 60 BBauG entsprechend gelten soll, regelt die Entschädigung für den Rechtsverlust bei Enteignung, wobei dieser Rechtsverlust sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung bemißt. Wenn in einer Umlegung also keine Grundstücke, sondern nur sonstige Gegenstände i.S. von Aufbauten, Anpflanzungen u.s.f. enteignet werden, kann sich der in § 95 BBauG angesprochene Verkehrswert auch nur auf diese "Gegenstände" beziehen und nicht auf den Gesamtverkehrswert. Der Teilverkehrswert für die baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen muß ohnehin

ermittelt werden, weil für den Zuteilungsanspruch der reine Boden-Verkehrswert der Einwurfsgrundstücke bekannt sein muß. Ein weiterer Grund für das Ergebnis von DIETERICH, keine besondere Entschädigung nach § 60 BBauG zu zahlen, liegt in der Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Bestimmung der Teilverkehrswerte. Wie schon in den Ausführungen über das Ertragswertverfahren dargelegt wurde, ist dieses Verfahren bis auf wenige Ausnahmen für derartige Verkehrswertberechnungen ungeeignet. Gerade bei Rohbaulandgrundstücken als Einwurfsgrundstücke bei Umlegungen hat der Boden eine andere Funktion als bei Renditeobjekten. Während bei Renditeobjekten der Boden ausschließlich die Funktion hat, ein Objekt überhaupt errichten zu können (und damit nur ein kalkulatorisches Element der Investition ist), hat ein Rohbaulandgrundstück eine selbständige Funktion als Einwurfsgrundstück in eine Umlegung und wird nur a u ß e r d e m genutzt. Wollte man das Ertragswertverfahren bei jeder Verkehrswertberechnung anwenden, dann bliebe sogar ein Einfamilienhaus entschädigungslos, wenn man die durchaus realistischen Werte eines 750 qm großen Grundstücks am Stadtrand mit 200 DM/qm Bodenwert unterstellt. Bei 6 % Verzinsung wäre der Zinsanteil des Bodens 9 000 DM, was in etwa dem Reinertrag entsprechen dürfte. Bei einer Enteignung bekäme der Eigentümer nur den Bodenwert entschädigt. Interessant an dem Artikel von DIETERICH ist seine Bemerkung, daß tatsächlich häufig besondere Aufwuchsentschädigungen gewährt werden. Er führt das zwar darauf zurück, daß dies schon immer so gehandhabt worden wäre und außerdem dürfe nicht übersehen werden, daß ein Jonglieren mit Aufwuchsentschädigungen zur Beschleunigung eines Umlegungsverfahrens beitragen könne. Rechtlich sei die Bezahlung besonderer Baumentschädigungen aber nur noch in ganz seltenen Ausnahmefällen geboten. Tatsächlich aber dürfte die von

ihm angeführte häufige Gewährung von Aufwuchsent-
schädigungen auf eine sinnngemäße Anwendung des § 60
BBauG seitens der Umlegungsstellen zurückzuführen
sein.

KOCH schreibt in [1.11] zur Anwendung des § 60 BBauG:

"Eine Orientierungshilfe für die Entschädi-
gungsbemessung bietet das Vorgehen im Um-
legungsverfahren. Die Entschädigungsgrund-
sätze des Enteignungsrechts der §§ 93 ff
BBauG gelten laut § 60 ja auch sinngemäß,
wenn bei Umlegungen die Geldabfindungen
für die wesentlichen Grundstücksbestand-
teile wie Anpflanzungen und bauliche An-
lagen ermittelt werden. Da in der Umle-
gung nur der Grund und Boden getauscht
wird, sollen - um alle Beteiligten ge-
recht zu behandeln - die Substanzwerte
des Aufwuchs und der baulichen Anlagen
unter dem Gesichtspunkt der bisherigen
Nutzung berücksichtigt werden. Nach
Brügelmann/Stahnke, BBauG, § 60 Bem.II 1 b,
sind dabei die baulichen Anlagen insoweit
abzugelten, als sie ohne den Planungs- und
Umlegungsseingriff technisch, wirtschaft-
lich und baurechtlich weiter verwendbar
sein würden. Die beiden erstgenannten Kri-
terien gelten sinngemäß auch für Anpflanzungen."

Wenn also danach bauliche Anlagen und dergl. so abzu-
gelten sind, wie sie ohne den Planungs- und Umlegungs-
eingriff weiter verwendbar sein würden, muß der Boden-
wert für diese Entschädigung außer Ansatz bleiben,
ganz gleich, wie hoch er auch sein mag. Nach KOCH
[1.14] und [1.16]) wird gelegentlich die Meinung ver-
treten, daß die Gehölzwerte in einer Relation zum
Quadratmeterwert des Grund und Bodens stehen müßten
und diese immer nur einen untergeordneten Wert haben
könnten. Er stellt fest, daß der Sach- oder Substanz-

wert aber grundsätzlich keine Beziehung zum Bodenwert hat.

Außer der Geldabfindung für bauliche Anlagen und dergl. wird in § 60 BBauG auch die Zuteilung dieser Anlagen geregelt. Nach [1.27] , Komm. z. § 60 BBauG, können bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen einem Umlegungsbeteiligten im Umlegungsplan zugeteilt werden, wenn sie nach Ansicht der Umlegungsstelle für den an dieser Stelle abzufindenden Beteiligten verwertbar sind. Der Empfänger hat dann den Verkehrswert zu ersetzen. Satz 2 des § 60 BBauG beinhaltet mit dem Satzbeginn " Werden sie zugeteilt, ... " auch die Möglichkeit, daß solche Anlagen nicht zugeteilt werden. Das wird dann der Fall sein, wenn sie z.B. in öffentliche Verkehrsflächen fallen oder aus sonstigen Gründen beseitigt werden müssen. Eine weitere Möglichkeit der Nichtzuteilung wäre aber z.B. dann gegeben, wenn ein Beteiligter in seinem künftigen Garten weder Bäume noch sonstige Anlagen haben will. Es ist zwar anzunehmen, daß sich Umlegungsstelle und Beteiligter in der Erörterung des Umlegungsplanes nach § 66 (1) BBauG darüber einigen, aber ob für eine Zuteilungsablehnung eine Rechtsgrundlage besteht, darüber sagen weder der § 60 BBauG noch die Kommentare Zinkahn-Bielenberg [1.28] oder Brügelmann (Kohlhammer, [1,27]) etwas aus.

Zur Frage, inwieweit ein zugeteilter Aufwuchs für einen Beteiligten verwertbar ist, schreibt KOCH in [1.11] , daß der Teil des Aufwuchses, der durch den Baukörper verdrängt wird, wertlos bzw. zum Minuswert wird (Dem Eigentümer entstehen Rodekosten). Eine erhebliche Wert-erhöhung erfährt derjenige Teil, der auf dem nicht überbaubaren Land steht. Das ist verständlich, schreibt KOCH, denn dieser Teil kann - soweit er dafür geeignet ist - nun für die Gartenarchitektur und die Eingrünung des Baukörpers große Bedeutung erhalten, die gärt-

nerische Gestaltung eines Grundstückes genießt heute eine hohe, allgemeine Wertschätzung. Wie er weiter ausführt, ergibt sich daraus, daß der allgemeine Geschäftsverkehr nicht nur Interesse an dem nackten Grund und Boden hat, sondern auch den Aufwuchs beachtet. Inwieweit ein Durchschnittsinteressent einen vorhandenen Aufwuchs beachtet, stellt KOCH in [1.18] und in [1.9] , S. 33, dar. Dort heißt es:

"Bei seinem Kaufgebot wird der Durchschnittsinteressent eine fertige, gelungene Gartenanlage grundsätzlich wohl insoweit anzuerkennen bereit sein, als ihm damit die erfahrungsgemäßen Kosten - einschließlich Zeit, Mühe, Risiko usw. - erspart bleiben und er das Grundstück sofort in der gewünschten Weise nutzen kann. In den Kaufpreisüberlegungen spielen also die Herstellungskosten für die Gartenanlage eine wichtige Rolle."

Diese Überlegungen dürfte auch ein Umlegungsbeiträger anstellen angesichts einer Aufwuchszuteilung. In diesem Zusammenhang hört man oft das Argument, daß nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans, wenn also die Umlegung bevorsteht, die Pflege des vorhandenen Aufwuchses eingestellt würde bzw. ein Aufwuchs zum Zeitpunkt der Umlegung oft schon überaltert sei, sodaß niemand auf eine Zuteilung eines solchen Aufwuchses Wert lege. Solche Überlegungen haben keine Bedeutung, weil sich der Zustand eines Aufwuchses in dessen Verkehrswert ausdrückt. Im Extremfall haben z.B. überalterte Obstbäume einen Minuswert, indem sie den reinen Bodenwert um die Rodekosten vermindern. In einem solchen Fall müssen dem Beteiligten diese Kosten von der Umlegungsstelle erstattet werden, sodaß also durch die Zuteilung von

Aufwuchs kein Schaden entsteht.

In der weiteren Literatur wird in verschiedenen Beiträgen noch auf das Problem einer zusätzlichen Aufwuchsentschädigung eingegangen. Diese Beiträge, die das genannte Problem nur kurz berühren, sollen nun noch dargestellt werden. MÜLLER schreibt in [1.19] :

"Sind auf einem unbebauten Grundstück Anlagen irgendwelcher Art vorhanden, die ohne Behinderung des Bauvorgangs bestehen bleiben können und weiterhin verwertbar sind, so ist ihr Wert dem Bodenwert zuzurechnen. Hierzu zählen etwa vorhandene Gartenanlagen, Umzäunungen, Wasser-, Strom- oder Kanalanschlußleitungen, Gartenhäuser oder dergl."

Der Inhalt dieses Zitates ist den Ausführungen über die Zuteilung von Anlagen in Umlegungen zuzuordnen. Aus der Ausführung " ... ist ihr Wert dem Bodenwert zuzurechnen" ersieht man, daß der Wert solcher Anlagen keinen Zusammenhang mit dem Bodenwert hat.

GELZER schreibt in [1.3], S. 33:

"Unabhängig von der Entschädigung für den Verkehrswert des Grundstücks hat der Enteignete einen Anspruch auf Berücksichtigung weiterer Vermögensnachteile, die ihm durch die Wegnahme des Grundstücks entstanden sind (vgl. § 96 BBauG). Hierzu kann die Abfindung für den aufstehenden Aufwuchs, besonders für Dauerkulturen, gehören, sofern die Fortnahme für den Enteigneten einen besonderen, bei der Bewertung des Grundstücks nicht berücksichtigten

Vermögensnachteil darstellt."

Ausführungen darüber, ob eine Aufwuchsentschädigung nun nach § 95 oder § 96 BBauG festzusetzen ist, wurden bereits an früherer Stelle gemacht. Maßgebend hier ist die Aussage, daß eine zusätzliche Aufwuchsentschädigung in Frage kommt, falls sie im Verkehrswert des Grundstücks noch nicht enthalten ist.

In [1.24] , S. 80, geht STEMMLER auf landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Betriebe ein:

"Während der Aufschließungsdauer wirft das landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Gelände zusammen mit seinen Betriebseinrichtungen noch einen Ertrag ab, sein Wert erhöht sich gegenüber dem Wert des gleichen, jedoch ungenutzten Bauerwartungslandes demnach - vergleichsweise geringfügig - um den Barwert des über die Aufschließungsdauer kapitalisierten Reinertrags."

Da STEMMLER als Beispiel landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Betriebe nimmt, berechnet er eine zusätzliche Entschädigung über das Ertragswertverfahren. Aus diesem Beitrag darf man wohl ableiten, daß er aber grundsätzlich einer zusätzlichen Aufwuchsentschädigung zustimmt, auch wenn für Aufwuchs, bei dem es nicht auf den nachhaltig erzielbaren Ertrag ankommt, die Zusatzentschädigung über den Sachwert berechnet wird.

SCHLEMMERMEIER kommt in [1.23] über einen anderen Weg zum im wesentlichen gleichen Ergebnis. An seine Ausführungen über die Entschädigung von enteignetem Ackerland schließt sich an:

"Daneben wären ihm (dem Eigentümer), da ihm bei der Enteignung der volle Wert als Entschädigung zu gewähren wäre, zu vergüten:

- 1.) eventl. spätere bessere Ausnutzungsmöglichkeit als Bauland,
- 2.) Ernteausfall, wenn das Grundstück vorzeitig in Anspruch genommen werden mußte oder beschädigt wurde,
- 3.) "

Hier liegt die Begründung für die zusätzliche Vergütung der aufgezählten Punkte darin, daß bei der Ent-eignung der volle Wert als Entschädigung zu gewähren ist, was genau den Entschädigungsgrundsätzen entspricht. In der weiteren Aufzählung zu vergütender Umstände folgen noch Begriffe wie Gefährnisausgleich, Formverschlechterung und Betriebsgrößenverschlechterung, also unter "sonstige Vermögensnachteile" einzustufende Punkte. Obwohl der Begriff "Aufwuchs" nicht ausdrücklich erwähnt ist, darf man in Bezug auf den genannten vollen Wert als Entschädigung wohl annehmen, daß Anpflanzungen wie Obstbäume bei dieser umfangreichen Aufzählung von Zusatzvergütungen nicht ausgespart werden sollten, sondern alle Arten von Aufwuchs in dem Begriff "Ernteausfall" enthalten sind.

Wenn die zitierten Literaturstellen richtig interpretiert wurden, dann sprechen sich alle Verfasser für eine zusätzliche Aufwuchsentschädigung aus.

Zusammenfassung der bisherigen Ausführungen

Bevor auf den speziellen Fall der Aufgabe 2 eingegangen wird, sollen die Ergebnisse der Aufgabe 1 noch einmal zusammengefaßt werden.

Grundsätzlich ist die Frage, ob ein Aufwuchs neben der Entschädigung für den Grund und Boden zusätzlich entschädigt werden soll, zu bejahen. Die Entschädigungsgrundsätze, nach denen dem Betroffenen der volle Wert für das ihm Genommene gegeben werden soll, lassen

keine andere Beantwortung dieser Frage zu. Trotzdem kommen einige Verfasser zu einem anderen Ergebnis. Das liegt aber daran, daß dabei Verfahren der Verkehrswertermittlung angewendet werden, die von ihrer Eignung her für andere Fälle bestimmt sind und nur in Ausnahmefällen für die Ermittlung von Aufwuchswerten herangezogen werden sollten. Es wird auch argumentiert, daß Käufer von Bauerwartungslandgrundstücken kein Interesse mehr an Aufwuchs hätten, weil diese Grundstücke der Bebauung zugeführt würden. Dieses unterstellte Käuferverhalten ist wohl nicht repräsentativ. Gerade weil Dauerkulturen wie Obstbäume auf Bauerwartungsland bis zur Umlegung noch jahrelang nutzbar sind und dann beim Untergang des Grundstücks in die Umlegung dem Eigentümer nach § 60 BBauG ersetzt werden, darf man wohl annehmen, daß der allgemeine Geschäftsverkehr bereit ist, einen Aufwuchsmehrwert anzuerkennen. Für Rohbaulandgrundstücke (diese Qualität weisen die Einwurfsgrundstücke in eine Umlegung in der Regel auf) bildet der § 60 BBauG sogar eine unmittelbare Gesetzesgrundlage für eine zusätzliche Aufwuchsentuschädigung. Auch aus den angeführten Urteilen, die Aufwuchsentuschädigungen für alle Qualitätsstufen der Grundstücke von landwirtschaftlichem Gelände bis zum erschließungsbeitragsfreien Bauland zubilligen, ergibt sich eine eindeutige Tendenz zur zusätzlichen Aufwuchsentuschädigung.

A U F G A B E 2

Rechtliche Aspekte zu dem unter II. gegebenen Sachverhalt
und Stellungnahme des Gutachterausschusses

Rechtliche Aspekte zu dem unter II. gegebenen
Sachverhalt

Das streitbefangene Grundstück liegt in einem förmlich festgestellten Entwicklungsgebiet, damit kommen zunächst die §§ 53 ff StBauFG zur Anwendung. Nach § 54 (3) StBauFG soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben.

Diesen Versuch hat die Gemeinde unternommen. Er ist aber am Kaufpreis gescheitert, weil die Gemeinde als Kaufpreis nur den reinen Bodenwert bezahlen wollte, obwohl auf dem Grundstück noch eine Obstanlage im Wert von 3 620 DM steht, die der Eigentümer natürlich ersetzt haben will. Da die Gemeinde das Grundstück für den Bau eines Lärmschutzwalles braucht, wird aus dem versuchten Erwerb eine Enteignung, die nach § 57 (3) und (4) StBauFG in Verbindung mit § 23 (1) StBauFG und § 93 ff BBauG durchzuführen ist.

Nach § 57 (3) StBauFG ist eine Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Obwohl nach § 57 (3) StBauFG die Vorschriften der §§ 85 und 87 - 89 BBauG im Entwicklungsbereich keine Anwendung finden, sind im vorliegenden Fall alle Voraussetzungen einer Enteignung sowohl nach StBauFG als auch nach BBauG gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit ist durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles berührt, außerdem hat sich die Gemeinde als Antragstellerin des Enteignungsverfahrens ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks bemüht.

Mit der Frage der Entschädigungshöhe für land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke befaßt sich § 57 (4) StBauFG unter Hinweis auf § 23 StBauFG. (Dieser § 23 verweist für Entschädigungen auf die §§ 95 und 96 BBauG). Der angesprochene § 57 (4) berück-

sichtigt, daß sich in manchen Gebieten kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat und bestimmt, wie in solchen Fällen zu verfahren ist. Daß eine solche Regelung in das StBauFG aufgenommen worden ist, zeigt, daß beim freihändigen wie beim zwangsweisen Erwerb der Grundstücke im Entwicklungsgebiet nicht an eine Abfindung gedacht ist, die nur der Höhe des innerlandwirtschaftlichen Verkehrswertes entspricht. Es ist dabei an einen Wert gedacht, der "... in vergleichbaren Fällen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind."

Was unter diesem Wert zu verstehen ist, darüber gibt der § 22 Wert V Auskunft.

In [1.22] zeigt SEELE die Problematik auf, die bei der Anwendung des § 57 (4) StBauFG entsteht. Er zitiert verschiedene Literaturauszüge, deren Verfasser unterschiedlicher Meinung über die Qualität der für die Anwendung des § 57 (4) notwendigen Vergleichsgrundstücke sind. Dieses Problem stellt sich bei dem in dieser Arbeit zu beurteilenden Sachverhalt aber nicht. Zum einen hat sich im fraglichen Gebiet bereits ein vom innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet, sodaß hier § 57 (4) nicht zur Anwendung kommt, zum anderen hat das enteignete Grundstück keine landwirtschaftliche Nutzung, wenn darunter u.a. Erwerbsgartenbau oder Erwerbsobstbau verstanden wird, was SEELE für legal definiert hält. Einer Obstanlage auf einer 336 qm großen Grundfläche kann man wohl kaum eine Erwerbsfunktion zuordnen.

Nach diesen Ausführungen und den Erkenntnissen aus Aufgabe 1 kann der festgesetzten Entschädigung der Enteignungsbehörde in Form von Bodenwert plus Wert der Obstanlage zugestimmt werden. Die Fortnahme eines Aufwuchses zählt zwar nicht zu Vermögensnachteilen

i.S. von § 96 BBauG, wie dies die Enteignungsbehörde darstellt, sondern zum Verkehrswert für die verlorene Substanz (s. Ausführungen S. 16), aber dieser Unterschied ist für die getroffene Entscheidung ohne Bedeutung, da keine Doppelentschädigung vorliegt.

Zum Enteignungsverfahren in diesem Fall ist noch folgendes zu sagen:

Das Verfahren selbst wird eingeleitet durch Anberaumung eines Termins zur mündlichen Verhandlung. (Einzelheiten dazu regelt § 109 BBauG). In der mündlichen Verhandlung wird von der Enteignungsbehörde (in Hessen der Regierungspräsident) möglichst eine Volleininigung der Beteiligten (§110 BBauG), ansonsten eine Teileinigung (§111 BBauG) angestrebt. Wird eine Einigung erzielt (Voll- oder Teileinigung), so steht diese Einigung einem nicht mehr anfechtbaren Enteignungsbeschuß gleich (§ 110 (3) BBauG).

Im vorliegenden Fall liegt eine Teileinigung nach §111 BBauG vor, sie besteht aus der Einigung über den Eigentumsübergang und der Zahlung des Bodenpreises. Strittig ist nur noch, ob eine Entschädigung für den Aufwuchs hinzukommen soll. Der Abschluß eines Kaufvertrages ist in Enteignungsverfahren nach dem BBauG unnötig, weil das BBauG keine Teileinigung außerhalb des Enteignungsverfahrens vorsieht im Gegensatz zum Hessischen Enteignungsgesetz, bei dem nach § 28 (2) eine Einigung außerhalb des Verfahrens möglich ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Enteignungsbeschuß notwendig, weil nur eine Teileinigung erzielt wurde (§ 112 BBauG). Der Enteignungsbeschuß (§113 BBauG) enthält in Abs. 2 Ziffer 8 u.a. Art und Höhe der Entschädigung. Der in der Aufgabenstellung von der Enteignungsbehörde getroffene Entschädigungsfeststellungsbeschuß kommt im BBauG nicht vor, sondern ist ebenfalls in § 28 (2) HEG erwähnt.

Der Enteignungsbeschuß kann durch Antrag auf gericht-

liche Entscheidung (§ 157 BBauG) angefochten werden, und zwar ohne Vorverfahren. Ist der Enteignungsbeschluß unanfechtbar geworden, wird die Ausführungsanordnung erlassen. Mit Übersendung einer beglaubigten Abschrift des Enteignungsbeschlusses und der Ausführungsanordnung wird das Grundbuchamt von der Enteignungsbehörde ersucht, die Rechtsänderung in das Grundbuch einzutragen. Ein Enteignungsverfahren ermöglicht also wie ein Flurbereinigungsverfahren, eine Baulandumlegung oder eine Grenzregelung einen Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs. Im vorliegenden Fall kann der Enteignungsbeschluß nicht mehr insgesamt, sondern nur noch die Höhe der Entschädigung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden, weil die in der mündlichen Verhandlung beurkundete Teileinigung über den Eigentumsübergang und den Bodenpreis einem unanfechtbaren Enteignungsbeschluß gleichkommt. Die Gemeinde als Antragstellerin kann in diesem Fall nach § 117 (2) BBauG den Erlaß der Ausführungsanordnung beantragen, wenn sie den unstreitigen Entschädigungsbetrag bezahlt oder unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt hat. Im gegebenen Beispiel kann diese Regelung für die Gemeinde sehr wichtig sein, damit die Baumaßnahmen für den Lärmschutzwall begonnen oder fortgesetzt werden können, was ansonsten nur durch vorzeitige Besitzeinweisung nach § 116 BBauG möglich wäre.

DER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES O.

An das Rechtamt
der Gemeinde A.

Der Gutachterausschuß nimmt auf Ihre Anfrage betreffs
Rechtsbehelf zum Enteignungsbeschluß Stellung wie folgt

Es wird geraten, die im Enteignungsbeschluß festge-
setzte Entschädigung für den aus dem Grundstück des
Herrn ..., Gemarkung ..., Flur ..., Flurst.Nr ...
entzogenen Aufwuchs (Obstanlage) neben dem Bodenpreis
zu zahlen und von einem Antrag auf gerichtliche Ent-
scheidung abzusehen.

Zur Begründung dessen kann im wesentlichen auf die
Ausführungen im Enteignungsbeschluß verwiesen werden.
Sowohl die Ausführungen über die allgemeinen Grund-
sätze des Enteignungsrechts als auch die angeführten
Urteile geben Aufschluß darüber, daß eine zusätzliche
Aufwuchsentuschädigung gerechtfertigt ist. Im Enteig-
nungsbeschluß wird die Aufwuchsentuschädigung zwar den
sonstigen Vermögensnachteilen (§ 96 BBauG) zugeordnet,
obwohl diese als Teil der Grundstücksssubstanz nach
§ 95 BBauG anzusetzen wären, aber darauf kommt es
nicht an, weil sich an der Entschädigungshöhe nichts
ändert. Darüber hinaus soll noch folgendes verdeutlicht
werden: Nach den Enteignungsgrundsätzen der Erstattung
des vollen Wertes für das Genommene in Verbindung mit
der Anwendung des Sachwertverfahrens sind beide Teil-
verkehrswerte zu addieren, ohne daß eine Doppelent-
schädigung vorliegt. Von der Anwendung eines anderen

Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist abzusehen, weil weder geeignete Vergleichsgrundstücke zur Verfügung stehen noch kommt es bei dem genannten Grundstück auf einen nachhaltig erzielbaren Ertrag an.

Auch § 60 BBauG sieht eine Entschädigung für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen für Einwurfsgrundstücke in Baulandumlegungen vor. Da bei solchen Grundstücken, die in der Regel die Qualität Rohbauland besitzen, der Aufwuchs trotz des im Bodenwert liegenden Planungsmehrwertes gesondert bewertet wird, ist ein Vergleich mit Bauerwartungslandgrundstücken angebracht. Durch eine Erhöhung der Bodenwerte aufgrund gemeindlicher Bauleitplanung oder sonstiger Bauerwartung liegt im Enteignungsfall bei der Entschädigung für sonstige Substanzwerte wie Aufwuchs also noch keine Doppelentschädigung vor. Aufgrund der vorgenannten Gesichtspunkte kommt der Gutachterausschuß zu dem Ergebnis, daß eine zusätzliche Aufwuchsentschädigung neben dem reinen Bodenwert gerechtfertigt ist. Es wird daher geraten, die im Enteignungsbeschluß festgesetzte Entschädigungssumme zu zahlen und von einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung abzusehen.

A B K Ü R Z U N G S V E R Z E I C H N I S

AVN	=	Allgemeine Vermessungs-Nachrichten, H. Wichmann Verlag GmbH Karlsruhe
BBauG	=	Bundesbaugesetz
B G H	=	Bundesgerichtshof
BM Bau	=	Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
B M L	=	Bundesminister für Ernährung, Land- wirtschaft und Forsten
FlurbG	=	Flurbereinigungsgesetz
GG	=	Grundgesetz
H E G	=	Hessisches Enteignungsgesetz
L B G	=	Landbeschaffungsgesetz
L G	=	Landgericht
O L G	=	Oberlandesgericht
O V G	=	Oberverwaltungsgericht
PrEnteigG	=	Preußisches Enteignungsgesetz
StBauFG	=	Städtebauförderungsgesetz
Wert V oder VerkWVO	=	Verkehrswertverordnung

Q U E L L E N A N G A B E

1. Literatur

- [1.1] D i e t e r i c h, Dr.:
Zur Entschädigung von Aufwuchs im Umlegungs-
verfahren,
Bauamt und Gemeindebau 1971, S. 380

- [1.2] D i t t u s, Wilhelm Prof. Dr.:
Die Enteignungsentschädigung nach heutigem Recht,
NJW 1965, S. 2179

- [1.3] G e l z e r, Konrad Dr.:
Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus
Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff,
C.H.Beck'sche Verlagsbuchhandlung München 1969

- [1.4] J u s t - B r ü c k n e r :
Verkehrswert von Grundstücken gemäß BBauG,
Werner-Verlag Düsseldorf 1961

- [1.5] K o c h, Werner:
Gehölzgutachtensammlung Band I,
Eigenverlag W. Koch, Fasanenhofstr. 94 A,
7000 Stuttgart 80, 1975

- [1.6] K o c h, Werner:
Gehölzgutachtensammlung Band II,
Eigenverlag 1977

- [1.7] K o c h, Werner:
Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau,
Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1967

- [1.8] K o c h, Werner:
Verkehrs- und Schadenersatzwerte von Bäumen,
Sträuchern, Hecken, Reben und Obstgehölzen
nach dem Sachwertverfahren,
Verlag Pflug und Feder GmbH Bonn, 1974

- [1.9] K o c h, Werner:
Richtlinien für die Ermittlung von Entschädi-
gungen in Kleingärten,
Landesverband Rheinland der Kleingärtner e.V.
Külshammerweg 20, 43 Essen, 1977

- [1.10] K o c h, Werner:
Die Wertermittlung von Obst- und Ziergehölzen
im Geltungsbereich des BBauG,
Bauamt und Gemeindebau 1969, S. 11
- [1.11] K o c h, Werner:
Die Entschädigung von Aufwuchs und baulichen
Anlagen auf Bauland,
Bauamt und Gemeindebau 1971, S. 21
- [1.12] K o c h, Werner:
Die Entschädigungsregelung bei Inanspruchnahme
von Betrieben,
Der Sachverständige 1975, S. 302
- [1.13] K o c h, Werner:
Wertermittlung von Gehölzen, die nicht der
Holzerzeugung dienen,
Der Sachverständige 1976, S. 310
- [1.14] K o c h, Werner:
Zur Höhe des Schadenersatzes bei Zerstörung
eines etwa 40 Jahre alten Straßenbaums,
Versicherungsrecht 1976, S. 735
- [1.15] K o c h, Werner:
Ist der Zinsertrag der Enteignungsentschädigung
ein Vorteil?,
Sonderdruck aus "Agrarrecht" Nr. 7/1972
- [1.16] K o c h, Werner:
Der Berliner Kastanienbaumfall ist nun end-
gültig abgeschlossen,
Sonderdruck aus "Das Gartenamt" Nr. 10/1976
- [1.17] K o c h, Werner:
Zur Ermittlung und Bemessung des Schadens
bei Zerstörung eines Baumes,
Versicherungsrecht 1975, S. 1102
- [1.18] K o c h, Werner:
Hinweise zur Baumwertermittlung nach dem
Sachwertverfahren,
Sonderdruck aus "Das Gartenamt" Nr. 11/1972

- [1.19] M ü l l e r, Herbert K. R.:
Bewertung von Baugrundstücken,
Theodor Oppermann Verlag, Hannover-Kirchrode 1968
- [1.20] R o e s l e r, Alfred Dr.:
Einführung in die Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke,
Wichmann Verlag Karlsruhe, 1971
- [1.21] v. S c h a l b u r g, Robert:
Einige Fragen zur Entschädigung nach dem
Landbeschaffungsgesetz,
NJW 1965, S. 91
- [1.22] S e e l e, Walter Prof. Dr.:
Bewertung land- und forstwirtschaftlicher
Grundstücke im Entwicklungsbereich,
Vermessungswesen und Raumordnung 1974, S. 161
- [1.23] S c h l e m m e r m e i e r:
Die Bewertung von landwirtschaftlich oder
gärtnerisch genutzten Einzelgrundstücken,
Nachrichten der nieders. Vermessungs- und
Katasterverwaltung 1963, S. 65
- [1.24] S t e m m l e r, Heinz:
Grundstückszuteilung und Geldabfindung für
Grundstücke mit baulichen Anlagen, Anpflan-
zungen und sonstigen Einrichtungen in der
Umlegung nach dem BBauG,
Städtebauliche Beiträge 1/1969 (Bodenordnung
und Grundstücksbewertung), Inst. f. Städtebau
u. Wohnungswesen der deutschen Akademie f.
Städtebau u. Landesplanung, München 1969
- [1.25] T ö n n i e s, Herbert Dr.:
Enteignung und Enteignungsentschädigung,
Nachrichten der nieders. Vermessungs- und
Katasterverwaltung 1969, S. 180
- [1.26] Rundschreiben des Bundesministers für Wohnungs-
bau betr. Verordnung über Grundsätze für die
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
vom 7.8.1961,
Bundesbaublatt 1961, S. 694
- [1.27] B r ü g e l m a n n u.a.:
Kommentar zu BBauG, Kohlhammer Verlag Stuttgart
- [1.28] Z i n k a h n, B i e l e n b e r g u.a.:
Kommentar zum BBauG.

2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- [2.1] Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland v. 23.5.1949 (BGBl. S. 1)
- [2.2] Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.F. v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221)
- [2.3] Hessisches Enteignungsgesetz (HEG) v. 4.4.1973 (GVBl. I S. 107)
- [2.4] Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung (Landbeschaffungsgesetz) i.d.F. v. 29.11.1966 (BGBl. I S. 653)
- [2.5] Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz) i.d.F. v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2318)
- [2.6] Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) i.d.F. v. 15.8.1972 (BGBl. I S. 1416)
- [2.7] Richtlinien für die Bemessung der Entschädigung bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe für Zwecke des § 1 Abs. I des Landbeschaffungsgesetzes (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft), Min.Bl. des BML 1963, S. 284

3. Rechtsprechung

Urteile des Bundesgerichtshofes:

- [3.1] 4.6.1962 - III ZR 163/61 (BRS 19 Nr. 93)
- [3.2] 4.6.1962 - III ZR 207/60 (BRS 19 Nr. 124)
- [3.3] 8.11.1962 - III ZR 86/61 (BRS 19 Nr. 107)
- [3.4] 12.3.1964 - III ZR 209/62 (BRS 19 Nr. 142)
- [3.5] 27.4.1964 - III ZR 136/63 (BRS 19 Nr. 131)
- [3.6] 25.6.1964 - III ZR 111/61 (BRS 19 Nr. 128)
- [3.7] 8.4.1965 - III ZR 60/64 (BRS 19 Nr. 135)
- [3.8] 29.11.1965 - III ZR 34/64 (BRS 19 Nr. 72)
- [3.9] 28.4.1969 - III ZR 189/66 (BRS 26 Nr. 102)
- [3.10] 8.2.1971 - III ZR 65/70 (NJW 1971 S. 1176)
- [3.11] 16.12.1974 - III ZR 39/72 (BauR 2/75 S. 122)
- [3.12] 15.5.1975 - VI ZR 85/74 (NJW 1975 S. 2061)

Urteil des Bundesverwaltungsgerichts:

- [3.13] 9.6.1959 I CB 27.58

Weitere Urteile:

- [3.14] 10.10.1969 - I U 61/68 Baul. (OLG Hamburg)
- [3.15] 30.8.1971 - Baul. O 26/70 (LG Hamburg)
- [3.16] 7.3.1962 1 U 1/1962 (Baul.) (OLG Stuttgart)
aus: Württemb. Gemeindezeitung 1965, S. 215
- [3.17] 25.4.1963 - 3 C 97/61.46/62 (OVG Rheinl.-Pfalz)
aus: AVN 1969 S. 155

Anm.: Die beiden Hamburger Urteile wurden mir privat zur Verfügung gestellt, deshalb keine Fundstelle.