

INSTITUT FÜR GEODÄSIE UND GEOINFORMATION
der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn

**Zur Teilmarktbildung
beim Landerwerb der öffentlichen Hand**

I n a u g u r a l - D i s s e r t a t i o n

zur
Erlangung des Grades

Doktor-Ingenieur (Dr.-Ing.)

der
Hohen Landwirtschaftlichen Fakultät
der
Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität
zu Bonn

vorgelegt
am 28. Juni 2007

von Dipl.-Ing. Jens Jähne
aus Berlin

Referent: Prof. Dr.-Ing. Dr. h.c. mult. Erich Weiß

Korreferent: Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter

Korreferent: Prof. Dr.-Ing. Werner Ziegenbein

Tag der mündlichen Prüfung: 16. November 2007

Publikation: Diese Dissertation ist auf dem Hochschulserver der ULB Bonn
(http://hss.ulb.uni-bonn.de/diss_online) elektronisch publiziert.
Erscheinungsjahr 2007

Zur Teilmarkt看bildung beim Landerwerb der öffentlichen Hand - Zusammenfassung -

Die vorliegende Arbeit hat das Ziel, eine Bestandsaufnahme, eine Analyse sowie eine Bewertung der Teilmarkttheorie beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen durchzuführen. Da der Begriff des Teilmarktes nicht normiert ist, wird die Teilmarkttheorie im Kontext der gesetzlichen Grundlagen (des Fachplanungsrechts, des Enteignungs- und Entschädigungsrechts, des Wertermittlungsrechts, des Haushaltsrechts, des Steuerrechts und des Bodenordnungsrechts), der ergangenen Rechtsprechung, der Meinungen in der Fachliteratur sowie der Anwender mit Praxisbeispielen näher betrachtet.

In den vergangenen Jahren ist in einer Vielzahl von Standardkommentaren und Einzelveröffentlichungen zur Wertermittlung darauf hingewiesen worden, dass beim Erwerb von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zwischen den theoretischen Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätzen sowie dem tatsächlichen Marktgeschehen teilweise beachtliche Abweichungen bestehen. In der Praxis wird aus diesen Abweichungen vermehrt gefolgert, dass sich beim freihändigen Erwerb für solche zukünftigen Gemeinbedarfsflächen eigene (Teil-)Märkte herausgebildet haben, die bei der Auswahl von Vergleichspreisen für die Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen seien.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich ist meist nur ein Bodenwert (Verkehrswerten) zu ermitteln, wobei vorzugsweise das Vergleichswertverfahren verwendet wird. Zur Verkehrswertermittlung werden dabei Vergleichspreise verwendet, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend genau mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen. Diese Kriterien sind in § 4 WertV 88 (Zustand und Entwicklung von Grund und Boden) sowie § 5 WertV 88 (weitere Zustandsmerkmale) festgelegt. Da für die Realisierung solcher Maßnahmen grundsätzlich eine Enteignung zulässig ist, müssen für die Ermittlung des Wertes die Grundsätze der Enteignungs- und Entschädigungsrechtsprechung herangezogen werden. Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemisst sich unter Beachtung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung nach dem Verkehrswert gemäß § 194 BauGB.

In der vorliegenden Untersuchung wird gezeigt, dass die Annahme eines Teilmarktes beim Landerwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen jeweils auf einer unrichtigen Marktanalyse der Vergleichspreise beruhte. Zur Wertermittlung und zur Ableitung der erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise heranzuziehen, bei denen anzunehmen ist, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Die Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können (§ 6 WertV 88). Abweichungen zwischen den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften und dem Marktverhalten wurden bei der Wertermittlung zwar erkannt, diese wurden aber nicht derart sicher erfasst, dass die Kauffälle bei der Wertermittlung hätten berücksichtigt werden dürfen.

In der Unternehmensflurbereinigung nach § 87 ff. FlurbG sowie in der Unternehmensflurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme (§ 190 BauGB) bestehen gegenüber dem freihändigen Erwerb mit ggf. notwendigem Enteignungs- und Entschädigungsverfahren erweiterte Erwerbs- und Bodenordnungsmöglichkeiten. In diesen Verfahren entfallen im ländlichen Bereich diejenigen Gründe, die einen eigenen Teilmarkt rechtfertigen sollen.

About the sub-segment formation during land purchase by public authorities
- Summary -

In this examination the main aspects are to review and analyse the situation and to evaluate the discussion about the sub-segment of public purpose land. The term of sub-segment for valuation is not defined anywhere. Therefore it is necessary to discuss the sub-segment theory in context with sectoral planning, the expropriation and compensation, the valuation, the public budget instruction, the taxes rules and the land reallocation. The court decisions about the sub-segment theory will be introduced. Furthermore, the experts' different opinions and results of older examinations will be presented. The experiences of public authorities buying public purpose land for highways, railways, waterstreets and airport-areas will be described.

During the last years several essays were published in accompanying commentaries of valuation and professional journals about the sub-segment formation of public purpose land. The experts pointed out that there are differences between the theory of land expropriation/compensation and the real market trading. Sometimes higher prices are observed while purchasing agriculture land outside the continuously built area. Therefore the experts see the necessity of a new sub-segment for public purpose land in Germany. In their opinion the purchase price should be used for the valuation of public purpose land.

In many cases of valuation the market value of public purpose land outside the continuously built-up area will be only defined by the land value of agricultural used land. The market value is often the result of comparison. The experts compare similar areas with each other, which are influenced by the same attributes of valuation. The main characteristic attributes of land development and furthermore important aspects of valuation are described in §§ 4 -5 valuation law 1988 (WertV 88). Because there is no market the judicature has developed principles of valuation based on the theory of expropriation and compensation. These principles have to be used during the determination of the market value. The legislation requires the market value as the basic compensation. The market value is defined by § 194 Federal Building Code.

This examination shows that the sub segment formation during land purchase by public authorities is based on a wrong market analysis. For valuation it is only allowed to use purchase prices which are not influenced by abnormal or personal aspects. It is although allowed to use influenced purchase prices when the abnormal or personal aspects can be detected and calculated safely (§ 6 WertV 88). A correction is necessary. The experts observed higher prices while purchasing agricultural land outside the continuously built-up area but they used these prices without considering the correction.

If the authorities use the instrument of land consolidation for special operations in rural areas or the instrument of land consolidation based on urban planning (§ 190 BauGB) they have more possibilities of buying and exchanging property than with private instruments. By using these instruments the main reasons for the sub segment formation during land purchase by public authorities do not exist.

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	13
1.1 Motivation.....	13
1.2 Ziel und Methodik der Arbeit	13
2. Begrifflichkeiten	16
2.1 Zum Begriff der Gemeinbedarfsfläche	16
2.1.1 Die Widmung	17
2.1.2 Gemeingebrauch (Allgemeingebrauch).....	17
2.2 Zum Markt im Allgemeinen.....	18
2.2.1 Zum Begriff „Markt“	18
2.2.2 Angebot und Nachfrage.....	19
2.2.3 Preisbildung.....	19
2.2.4 Marktversagen	20
2.3 Zum Grundstücksmarkt im Speziellen.....	21
2.3.1 Zum Begriff des Grundstücks.....	21
2.3.2 Zum Begriff des Grundstücksmarktes	21
2.4 Zum Begriff des Teilmarktes	22
3. Der rechtliche Kontext zur Teilmarkttheorie.....	24
3.1 Planungsrecht	24
3.1.1 Planfeststellungsverfahren.....	27
3.1.2 Planfeststellungsbeschluss/Plangenehmigung	27
3.2 Bodenordnungsrecht	29
3.3 Enteignungs- und Entschädigungsrecht	32
3.3.1 Art und Maß der Entschädigung.....	34
3.3.2 Grundsätze der Judikative zur Entschädigungshöhe	34
3.4 Wertermittlungsrecht	38
3.4.1 Rechtsgrundlagen	38
3.4.2 Die Beurteilung der maßgeblichen Qualität - eine Hauptaufgabe der Wertermittlung	41
3.4.3 Verkehrswertermittlung.....	43
3.4.4 Besondere Probleme bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens	44
3.4.5 Zur Wertermittlung von Grundstücksflächen in der Flurbereinigung	46
3.5 Haushaltsrecht.....	48
3.6 Mögliche weitere rechtliche Aspekte.....	49
4. Meinungen der Rechtsprechung zur Wertermittlungsproblematik zukünftiger Gemeinbedarfsflächen in chronologischer Folge von 1955 - 2005.....	50
4.1 Zum Sinn und Zweck dieser Entscheidungssammlung.....	50
4.2 Gerichtliche Entscheidungen in der Zeit von 1955 - 1979.....	50
4.3 Gerichtliche Entscheidungen in der Zeit von 1980 - 2005.....	58

5. Eine Analyse der Fach- und Kommentarliteratur zur Teilmarkttheorie	71
5.1 Zur Diskrepanz zwischen Marktverhalten und Grundstückswertermittlung	71
5.1.1 Wertermittlungsgrundsätze für den freihändigen Erwerb	71
5.1.2 Marktverhalten beim freihändigen Erwerb.....	71
5.1.3 Mögliche Gründe für das Marktverhalten beim freihändigen Erwerb.....	76
5.2 Zum „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ und zu den „ungewöhnlichen und/oder persönlichen Verhältnissen“ beim Erwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen.....	77
5.2.1 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr.....	77
5.2.2 Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse (§ 6 Abs. 2 WertV 88).....	80
5.3 Unterschiedliche Wirkungen des freihändigen Erwerbes auf dem Grundstücksmarkt sowie in der Unternehmensflurbereinigung.....	83
5.4 Beispiel zum freihändigen Erwerb ohne Teilmarktbildungen	89
5.4.1 Grunderwerb für das Wasserkreuz Magdeburg	89
5.4.2 Grunderwerb im Rheinischen Braunkohletagebauegebiet	91
5.4.3 Grunderwerb für verschiedene zukünftige Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover.....	92
5.4.4 Grunderwerb für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt in Nordrhein-Westfalen.....	99
5.5 Beispiele zum freihändigen Erwerb mit Teilmarktbildung	104
5.5.1 Grunderwerb für Straßenbaumaßnahmen in Sachsen-Anhalt	104
5.5.2 Grunderwerb von kieshaltigen Abbauflächen in Brandenburg	107
5.5.3 Grunderwerb für Deponieflächen in Nordrhein-Westfalen	110
5.5.4 Grunderwerb für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt.....	112
5.5.5 Grunderwerb für das Feuchtwiesenschutzprogramm in Nordrhein-Westfalen	124
6. Empirische Untersuchungen zu Teilmarktbildungen in der Region Berlin-Brandenburg....	133
6.1 Zu Teilmarktbildungen bei Verkehrsinfrastrukturprojekten in Brandenburg	134
6.1.1 Äußerer Entwicklungsraum: Straßenwegebau	140
6.1.2 Äußerer Entwicklungsraum: Schienenwegebau	146
6.2.1 Engerer Verflechtungsraum: Straßenwegebau	149
6.2.2 Engerer Verflechtungsraum: Wasserstraßenwegebau	151
6.2.3 Engerer Verflechtungsraum: Schienenwegebau.....	153
6.2.4 Engerer Verflechtungsraum: Flughafenerweiterungsflächen	155
6.2 Zur besonderen Marktlage beim „rückständigen Landerwerb“ in Berlin	161
7. Ergebnis der Untersuchungen zur Teilmarkttheorie.....	165
8. Literaturverzeichnis.....	169

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 01: Wirkungskette mit Rückkopplungseffekten.....	18
Abbildung 02: Zusammenhang zwischen Preis und nachgefragter Menge.....	20
Abbildung 03: Systematik der Bodennutzungsplanung in Deutschland.....	25
Abbildung 04: Verlauf der A 23.....	87
Abbildung 05: Bodenrichtwerte in der Umgebung des Wasserkreuzes Magdeburg.....	89
Abbildung 06: Das Rheinische Braunkohlenabbaugebiet.....	91
Abbildung 07: Der frühere Regierungsbezirk Hannover.....	92
Abbildung 08: Topographische Darstellung der Region Hannover.....	94
Abbildung 09: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Siegburg.....	100
Abbildung 10: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Sankt Augustin.....	100
Abbildung 11: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Königswinter Nord.....	101
Abbildung 12: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Königswinter Süd.....	101
Abbildung 13: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Bad Honnef.....	102
Abbildung 14: Das Verkehrswegenetz des Landes Sachsen-Anhalt.....	104
Abbildung 15: Abhängigkeit der Zielgröße vom Bodenrichtwert und der Lage.....	105
Abbildung 16: Flächenerwerb für Kiesabbauflächen in Brandenburg 1998/1999.....	107
Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Deponieflächen in NRW.....	110
Abbildung 18: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 0-35.....	113
Abbildung 19: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 35-70.....	113
Abbildung 20: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 70-100.....	114
Abbildung 21: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 100-135.....	114
Abbildung 22: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 135-170.....	115
Abbildung 23: Parallellage der ICE-Trasse zur A 3.....	115
Abbildung 24: System der Feuchtwiesenschutzgebiete.....	124
Abbildung 25: Das Naturschutzgebiet Heubachwiesen im Landkreis Borken.....	125
Abbildung 26: Bodenrichtwerte und Kaufpreisverteilung innerhalb des Naturschutzgebietes.....	127
Abbildung 27: Bodenrichtwerte und Kaufpreisverteilung außerhalb des Naturschutzgebietes.....	127
Abbildung 28: Vergleich der Kaufpreise mit dem angemessenen Preisbereich aufgrund natürlicher Ertragsbedingungen.....	130
Abbildung 29: Verkehrsnetz der Region Berlin-Brandenburg.....	133
Abbildung 30: Teilräume der Region.....	134
Abbildung 31: Bodenrichtwerte im Land Brandenburg 2005.....	135
Abbildung 32: Verteilung mit verschiedener Schiefe und verschiedenem Exzess.....	137
Abbildung 33: Lage der Flächenankäufe im äußeren Verflechtungsraum.....	140
Abbildung 34: Lage der Neubauprojekte im Landkreis Prignitz.....	141
Abbildung 35: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im Landkreis Prignitz.....	142
Abbildung 36: Lage der Neubauprojekte im Landkreis Uckermark.....	142
Abbildung 37: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im Landkreis Uckermark.....	143
Abbildung 38: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im äußeren Verflechtungsraum von Jan. 1994 - Dez. 2004.....	144

Abbildung 39: Lage der Flächenankäufe für Neubau-/Ausbaumaßnahmen an den Schienenwegen im äußeren Verflechtungsraum.....	146
Abbildung 40: Gemeinsame Auswertung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und zukünftiger Verkehrsflächen im äußeren Entwicklungsraum.....	147
Abbildung 41: Lage der Flächenankäufe im engeren Verflechtungsraum.....	149
Abbildung 42: Gemeinsame Auswertung der Kauffälle für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für den Ausbau zukünftiger Verkehrsflächen benötigte Flächen von Jan. 1994 - Dez. 2004	150
Abbildung 43: Lage des Projektes im Landkreis Havelland	151
Abbildung 44: Gemeinsame Auswertung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und zukünftigen Verkehrsflächen im Landkreis Havelland	152
Abbildung 45: Lage der Neubau-/Ausbaumaßnahme an den Schienenwegen.....	153
Abbildung 46: Gemeinsame Auswertung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und zukünftiger Verkehrsflächen im engeren Verflechtungsraum	154
Abbildung 47: Lage des Flughafens Schönefeld.....	155
Abbildung 48: Luftbild des zukünftigen Flughafens Berlin-Brandenburg International	155

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 01:	Planungsrechtliche Grundlagen der untersuchten fachlichen Sektoren	26
Tabelle 02:	Bodenordnerische Vollzugsinstrumente.....	30
Tabelle 03:	Enteignungs- und entschädigungsrechtliche Vorschriften in Fachplanungsgesetzen des Bundes	33
Tabelle 04:	Enteignungs- und entschädigungsrechtliche Vorschriften in Fachplanungsgesetzen der Länder in der Untersuchungsregion	33
Tabelle 05:	Entwicklungsstufen des Grund und Bodens.....	41
Tabelle 06:	Abstrahierende Klassifizierung der Rechtsprechung hinsichtlich der Wertermittlungsproblematik.....	67
Tabelle 07:	Gegenüberstellung des Grunderwerbs für die A 23	88
Tabelle 08:	Zusammenstellung der Kaufpreise zukünftiger Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover	93
Tabelle 09:	Kauffälle von Friedhofserweiterungsflächen	95
Tabelle 10:	Kauffälle von Sportplatzflächen.....	95
Tabelle 11:	Prozentuale Häufigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/BRW LF.....	97
Tabelle 12:	Abhängigkeiten der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zur Entfernung	97
Tabelle 13:	Vergleichspreise des Rheinischen Autobahnamtes Köln	102
Tabelle 14:	Vergleich der jährlichen Durchschnittspreise für Abbauflächen und Ackerland.....	108
Tabelle 15:	Kauffälle von zukünftigen Deponieflächen	111
Tabelle 16:	Herangezogene Vergleichspreise im Landkreis Limburg - Weilburg.....	117
Tabelle 17:	Herangezogene Vergleichspreise in der Stadt Limburg.....	117
Tabelle 18:	Vergleichsdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Rheinland-Pfalz	119
Tabelle 19:	Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen	120
Tabelle 20:	Kauffälle in der Gemarkung Epgert	120
Tabelle 21:	Kauffälle in der Gemarkung Krunkel.....	121
Tabelle 22:	Kauffälle in der Gemarkung Willroth	122
Tabelle 23:	Auswertung der Kaufpreisauszüge zum Heubachwiesenprojekt	126
Tabelle 24:	Bodenmerkmale der Kauflage innerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes	129
Tabelle 25:	Bodenmerkmale der Kauflage außerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes	129
Tabelle 26:	Langfristige Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Ackerland) in Brandenburg	136
Tabelle 27:	Anzahl der Kauffälle der verschiedenen Vorhabenträger im Land Brandenburg	139
Tabelle 28:	Kauffälle zum Ausbau der Wasserstraßen im Landkreis Havelland.....	151
Tabelle 29:	Kaufpreise für zukünftige Flughafenerweiterungsflächen in Deutschland	157
Tabelle 30:	Durchschnittliche Preise für Flughafenerweiterungsflächen in Deutschland.....	158
Tabelle 31:	Kauffälle zukünftiger Flughafenerweiterungsflächen.....	159
Tabelle 32:	Auszug aus der Kaufpreissammlung Berlins	162

Abkürzungsverzeichnis:

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AgrarR	Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Münster
ALR	Allgemeines Landrecht für preußische Staaten
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AVN	Allgemeine Vermessungs-Nachrichten, Hüthig Verlag, Heidelberg
Az.	Aktenzeichen
BAnz.	Bundesanzeiger
BBauG	Bundesbaugesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayrisches Oberstes Landesgericht
Bek.	Bekanntmachung
Bschl.	Beschluss
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt (Teil , Seite)
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen (Band, Seite), Carl Heymanns Verlag KG Köln u.a.
BMVBW	Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Wohnen
BR-Drs.	Bundesratesdrucksache
BRB	Brandenburg
BRS	Baurechtssammlung, Rechtsprechung Enteignung, Werner Verlag Düsseldorf,
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (Band, Seite), Hrsg. Mitglieder des BVerfG, Verlag Mohr, Tübingen
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BVerwGE	Sammlung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgesetzes

bzgl.	bezüglich
bzw.	Beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DöV	Die Öffentliche Verwaltung; Zeitschrift für Verwaltungsrecht und Verwaltungspolitik, Kohlhammer Verlag, Stuttgart u.a.
Drs.	Drucksache
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt, Heymanns Verlag, Köln u.a.
DVW e.V.	Deutscher Verein für Vermessungswesen e.V.- Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement-
EzGuG	Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung, Luchterhand Verlag, Neuwied
ff.	fortfolgende
FORUM	Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI), Berlin
FuB	Zeitschrift Flächenmanagement und Bodenordnung, Luchterhand Verlag, Neuwied (bis 2006), Chmielorz Verlag, Wiesbaden (ab 2006)
GBI.	Gesetzblatt (Jahr, Seite)
ggf.	gegebenenfalls
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Luchterhand Verlag, Neuwied
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Hrsg.	Herausgeber
http	hypertext transfer protocol
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.V.m.	in Verbindung mit
KG	Kammergericht
lfd.	laufend
Lfg.	Lieferung
LG	Landgericht
LSA Verm	Zeitschrift für das Öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt, Ministerium des Innern Sachsen Anhalt, Magdeburg
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht, Dr. Otto Schmidt KG Verlag, Köln u.a.
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
Nachr. der Nds. VuKV	Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Hannover
Nachr. Rh.-Pf. VuKV	Nachrichtenblatt der Rheinland-Pfälzischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Ministerium des Inneren und für Sport, Mainz

NJW	Neue Juristische Wochenzeitschrift, Beck-Verlag, München
Nr.	Nummer
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Beck Verlag, München :
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
preuß.	preußisch
PrGS	Preußische Gesetzsammlung
RdL	Recht der Landwirtschaft, Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm
Rdnr.	Randnummer
RGBl.	Reichsgesetzblatt (Jahr, Seite)
RG	Reichsgericht
RzF	Rechtsprechung zur Flurbereinigung, hrsg. von der Arbeitsgruppe Rechtsprechung zur Flurbereinigung.- Losebl. Ausg.- Regensburg: Flurbereinigungsdi- rektion
S.	Seite
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
Urt.	Urteil
v.	vom
vgl.	vergleiche
VKV	Vermessungs- und Katasterverwaltung
VR	Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Bonn (bis 1999), Luchterhand Verlag, Neuwied (ab 2000)
VV	Verwaltungsvorschrift
WF	WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig
WFA	WertermittlungsForum Aktuell, WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH, Sinzig
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht, Herausbergemeinschaft, WERTPAPIER-MITTEILUNGEN Keppler, Lehmann GmbH & Co. KG, Frankfurt, M. u.a.
www	world wide web
z.B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht, Bauverlag, Wiesbaden
ZfV	Zeitschrift für Vermessungswesen, Konrad Wittwer Verlag, Stuttgart (bis 2002), Wißner Verlag, Augsburg (ab 2002)
z.Z.	zur Zeit

1. Einleitung

1.1 Motivation

Flächen, für die erstmals eine öffentliche Zweckbestimmung durch Planfeststellung oder entsprechende Verfahren vorgesehen ist, die sich aber noch nicht im Eigentum der öffentlichen Hand befinden, werden als künftige Gemeinbedarfsflächen bezeichnet. In den vergangenen Jahren ist in einer Vielzahl von Standardkommentaren und Einzelveröffentlichungen zur Wertermittlung darauf hingewiesen worden, dass beim Erwerb von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) zwischen den theoretischen Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätzen sowie dem tatsächlichen Marktgeschehen teilweise beachtliche Abweichungen bestehen. In der Praxis wird aus diesen Abweichungen vermehrt gefolgert, dass sich beim freihändigen Erwerb für solche zukünftigen Gemeinbedarfsflächen eigene (Teil-)Märkte herausgebildet haben, die bei der Auswahl von Vergleichspreisen für die Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen seien.

Die Regierung der Bundesrepublik Deutschland hat am 02. Juli 2003 den Bundesverkehrswegeplan 2003 (BVWP 2003)¹ beschlossen, der die Grundlage für das Erste Gesetz zur Änderung des Bundes-schienenwegeausbaugesetzes² und das Fünfte Gesetz zur Änderung des Fernstraßenbaugesetzes³ mit den jeweils als Anlage enthaltenen Bedarfsplänen für die Schienenwege des Bundes bzw. für die Bundesfernstraßen bildet. Die Investitionssumme für Verkehrsvorhaben an Straßen, Wasserstraßen, See- und Binnenhäfen sowie Schienen beträgt für den Zeitraum von 2001 bis 2015 ca. 150 Mrd. Euro, von denen ca. 82,8 Mrd. Euro in die Bestandserhaltung und ca. 64,0 Mrd. Euro in den Aus- und Neubau (ca. 10 Mrd. Euro pro Jahr) fließen sollen.

Aufgrund der geplanten Aufwendungen wird ersichtlich, dass die Problematik einer möglichen Teilmärktebildung beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen finanziell höchst bedeutsam ist, da für die zukünftigen Verkehrsflächen umfangreicher Landerwerb getätigt werden muss. Die Bildung von diesbezüglichen Teilmärkten beim Landerwerb für Gemeinbedarfsflächen erscheint vor dem Hintergrund des Sparsamkeits- und Wirtschaftlichkeitsprinzips nach § 7 Bundeshaushaltsordnung sowie entsprechender Landesvorschriften untersuchungswürdig, da die Finanzierung von Verkehrsinfrastrukturvorhaben überwiegend aus Steuermitteln erfolgt.

1.2 Ziel und Methodik der Arbeit

Zur Bildung von Teilmärkten beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen gibt es bisher keine geschlossene Darstellung, auch den Versuch einer geschlossenen Darstellung nicht. Um diese Lücke möglichst zu schließen, zumindest jedoch möglichst zu verkleinern, ist es das Ziel der vorliegenden Arbeit, eine Bestandsbeschreibung, eine Analyse sowie eine Bewertung der so genannten Teilmärkte beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen zu erstellen.

Auf die Darstellung der vielfältigen und vielgestaltigen Einzeldarstellungen wird an dieser Stelle verzichtet, zahlreiche Einzelfalldarstellungen aus der Rechtsprechung und der Fachliteratur werden in den jeweiligen Kapiteln ausführlich dargestellt.

¹ Siehe Unterrichtung des Bundestages durch die Bundesregierung, BT-Drs. 15/2050 vom 17. Nov. 2003.

² Befragung der Bundesregierung zum Bundesverkehrswegeplan 2003, Plenarprotokoll 15/55 vom 02. Juli 2003, S. 4537. Bundesschienenwegeausbaugesetzes, BGBl. I. 2004 S. 2322, in Kraft getreten am 22. Sept. 2004.

³ Fünfte Gesetz zur Änderung des Fernstraßenbaugesetzes, BGBl. I. 2004 S. 2574, in Kraft getreten am 16. Okt. 2004.

Die Bildung von Teilmärkten wird aus Sicht

- der gesetzlichen Grundlagen,
- der ergangenen Rechtsprechung,
- der Meinungen in der Fachliteratur,
- sowie der Anwender mit Praxisbeispielen

systematisch dargestellt und analysiert.

Anhand des Landerwerbes für den Bundes- und Landesstraßenbau, den Wasserstraßenbau, den Schienenverkehrsbau der Deutschen Bahn AG sowie für den Flughafenausbau wird die Teilmarktbildung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen schwerpunktmäßig in der Region Berlin-Brandenburg näher untersucht.

Im **ersten Kapitel** werden die Motivation und die Methodik der Arbeit vorgestellt.

Das **zweite Kapitel** erläutert kurz die für die Untersuchung notwendigen Begriffe der „Gemeinbedarfsflächen“, des „Marktes“ mit „Preisbildung“ und „Marktversagen“, des „Grundstücksmarktes“ und seiner „Teilmärkte“.

Da der Begriff des Teilmarktes nicht normiert ist, ist es im **dritten Kapitel** erforderlich, die Teilmarkttheorie im rechtlichen Kontext aus dem Fachplanungsrecht, dem Bodenordnungsrecht, dem Enteignungs- und Entschädigungsrecht, dem Wertermittlungsrecht, dem Haushaltsrecht und dem Steuerrecht darzustellen.

Eine Zusammenstellung der relevanten Entscheidungen soll die untersuchte Problematik der Teilmarkttheorie aus Sicht der Rechtsprechung im **vierten Kapitel** dokumentieren. Dazu werden die Kernaussagen der Entscheidungen der verschiedenen gerichtlichen Instanzen in zeitlicher Reihenfolge zusammengestellt. Diese Aufstellung offenbart sehr unterschiedliche Anforderungen der Gerichte an den „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, an die „ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse“, an die Verwendbarkeit von Kauffällen der öffentlichen Hand sowie an die Existenz von Teilmärkten beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen.

Die Ansichten der Fach- und Kommentarliteratur zur Teilmarkttheorie und zur Verwendbarkeit der Kauffälle der öffentlichen Hand werden im **fünften Kapitel** zusammengestellt. Dabei kommt den Begriffen des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“, dem „Jedermanns-Verhalten“ und den „ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen“ eine besondere Bedeutung zu. Die in der Fachliteratur bekannten Beispiele zum Landerwerb der öffentlichen Hand werden dargestellt und insbesondere diejenigen Fälle eingehender untersucht, bei denen eine Teilmarktbildung angenommen wird. Zudem werden Gemeinsamkeiten und/oder Unterschiede des Landerwerbes zwischen den rein bürgerlich-rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten (freihändiger Erwerb, Tausch), einer ggf. notwendigen Enteignung mit Entschädigung und einer Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff. FlurbG sowie für vergleichbare kommunale Infrastrukturmaßnahmen mittels städtebaulicher Unternehmensflurbereinigung nach § 190 Baugesetzbuch herausgearbeitet.

Im **sechsten Kapitel** erfolgt eine empirische Untersuchung zur Teilmarktbildung schwerpunktmäßig an Beispielen aus der Region Berlin-Brandenburg anhand der fachlichen Sektoren des Bundes- und Landesstraßenbaues, des Wasserstraßenbaues, des Schienenverkehrsbaues der Deutschen Bahn AG sowie der Flughafenerweiterung Berlin-Schönefeld. Dazu werden Kaufpreisauskünfte des Gutachter-

ausschusses Berlin und des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg in Hinblick auf Teilmarktbildungen ausgewertet und die Ergebnisse für die verschiedenen Vorhabenträger dargestellt.

Im **siebenten Kapitel** wird versucht, die Teilmarkttheorie aus der Sicht der gesetzlichen Grundlagen, der Rechtsprechung, der empirischen Untersuchung von Praxisbeispielen, der Meinungen/Ansichten in der Fach- und Kommentarliteratur neu zu bewerten.

2. Begrifflichkeiten

2.1 Zum Begriff der Gemeinbedarfsfläche

Der Begriff der Gemeinbedarfsflächen ist unter Nr. 5.1 der WertR 2006⁴ definiert. Gemeinbedarfsflächen sind danach Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung, insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen (vor allem entsprechend den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen) und jeglichem privaten Gewinnstreben entzogen sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt worden sind, die privatwirtschaftliche Nutzungen ausschließen. Diese Definition kann uneingeschränkt auf das Fachplanungsrecht übertragen werden.

Gemeinbedarfsflächen sind also Flächen, die einer öffentlichen Zweckbestimmung vorbehalten sind.

Gemeinbedarfsflächen können insbesondere sein:

- Verkehrsflächen für Bundes-, Landes-, Kreis- oder Gemeindestraßen, Wasserstraßen, Schienenwege und Flughafenflächen,
- Flächen für soziale und sportliche Zwecke (Kinderspielplätze, Kindergärten, kommunale Sportplätze, Schwimmbäder, usw.),
- Ver- und Entsorgungsflächen (Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas oder Wasser, Deponieflächen, usw.),
- Grünflächen (Parkanlagen, Friedhöfe, usw.).

Dazu gehören jedoch auch private Einrichtungen, die nachhaltig dem Allgemeinwohl dienen, wenn ihre Leistungen unter konkret festgelegten und kontrollierten Bedingungen von jedermann in Anspruch genommen werden können.⁵ Beispielhaft seien die Privatisierung der Deutschen Bahn AG⁶ (Eisenbahnneuordnungsgesetz)⁷ oder die Möglichkeiten des Fernstraßenprivatfinanzierungsgesetzes⁸ genannt. Privatwirtschaftliches Gewinnstreben kann jedoch nach der aktuellen Rechtsprechung bei Gemeinbedarfsflächen nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen werden.⁹ Es wird aber gefordert, dass bei Gemeinbedarfsflächen, unabhängig wer ihr Träger ist, eine dem bloßen Gewinnstreben entzogene öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird und das bloße Gewinnstreben hinter die Belange der öffentlichen Aufgabenwahrnehmung zurücktritt.¹⁰

⁴ Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 01. Mrz. 2006, BAnz. Nr. 108a.

⁵ STROTKAMP (2003a): Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken - Bewertungsfälle und Lösungsansätze, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Heft 6/2003, S. 263 ff.

BGH, Urteil vom 07. Juli 1988 - III ZR 134/87 -, in: NJW 1989, S. 216 ff.

BVerwG, Urteil vom 09. Mrz. 1990 - 7 C 21.89 -, in: Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl), Heymanns Verlag, 1990, S. 589 ff.

⁶ SCHMIDT-ASSMANN/RÖHL (1994): Grundpositionen des neuen Eisenbahnverfassungsrechts (Art. 87 e GG), in: Die Öffentliche Verwaltung (DÖV), Kohlhammer Verlag, 1994, S. 581.

FROMM (1994): Die Reorganisation der Deutschen Bahn, in: Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl), Heymanns Verlag, 1994, S. 187 ff.

⁷ Eisenbahnneuordnungsgesetz vom 27. Dez. 1993, BGBl. I. S. 2378 ff.

⁸ Fernstraßenprivatfinanzierungsgesetzes vom 30. Aug. 1994, BGBl. I. S. 2243, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 01. Sept. 2005, BGBl. I. S. 2676.

⁹ BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2004 - 4 CN 7.03 -, in: NVwZ 2004, S. 1352.

¹⁰ BVerwG, Beschluss vom 18. Mai 1994 - 4 NB 15/94 -, in: NVwZ 1994, S. 1004 ff.

Die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan oder in der Planfeststellung hat weitreichende rechtliche Konsequenzen zur Folge. Der Gemeinde/dem Fachplanungsträger steht aufgrund der Festsetzung das Vorkaufsrecht zu (z.B. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9a FStrG). Ferner ist allen Gemeinbedarfsflächen gemeinsam, dass zu ihrer Herrichtung und Nutzung eine Enteignung zulässig ist. Diese wesentliche Eigenschaft unterscheidet diese Grundstücke von anderen Grundstücken.¹¹

2.1.1 Die Widmung

Die Widmung ist ein Hoheitsakt, durch den eine bestimmte Sache in ihrer Rechtsqualität (Eigenschaft) als öffentliche Sache begründet und ihre öffentliche Zweckbestimmung festgelegt wird.¹² Die Widmung ist an keine besondere Form gebunden und erfolgt zum Gemeingebrauch im Regelfall durch Gesetz, Rechtsverordnung, Satzung oder Rechtsnorm und muss zum Teil öffentlich bekannt gemacht werden (i.S.v. § 35 S. 2 VwVerfG gemäß § 2 Abs. 1 FStrG), kann aber auch stillschweigend hingenommen werden.¹³

Durch die Widmung nach Fachplanungsgesetzen erhält eine Sache, im Rahmen ihrer öffentlichen Zweckbestimmung, die Rechtsqualität einer öffentlichen Sache. Dadurch wird die öffentliche Nutzung für die Allgemeinheit sichergestellt. Eine öffentliche Sache befindet sich im Vergleich zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche im Gemeingebrauch.

Soll die Zweckbestimmung der öffentlichen Sache erweitert oder beschränkt werden, so ist dies durch die Änderung der Widmung möglich. Die Entwidmung umfasst die vollständige Aufhebung der Eigenschaft einer Sache als öffentliche Sache und ist ein Verwaltungsakt.¹⁴ Die Fläche ist danach wieder als Gegenstand des Privatrechts nutzbar.

2.1.2 Gemeingebrauch (Allgemeingebrauch)

Der Gemeingebrauch ist ein dem römischen Recht entstammender Rechtsbegriff (*usus publicus*). Gemeingebrauch ist das jedermann zustehende subjektiv-öffentliche Recht, eine der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende, gewidmete Sache im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung ohne besondere Zulassung zu gebrauchen.¹⁵ Der Gemeingebrauch muss gemeinverträglich ausgeübt werden, darf also den Widmungszweck und die Interessen der übrigen Berechtigten nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen. Übersteigt die Benutzung einer öffentlichen Sache diese Grenzen, so bedarf sie als Sondernutzung der behördlichen Erlaubnis. Der Gemeingebrauch ist von einer besonderen Zulassung nicht abhängig; für ihn ist i.d.R. die Erhebung einer Gebühr nicht vorgesehen.¹⁶

¹¹ JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 5.

¹² CREIFELDS (2000): Rechtswörterbuch, 16. Auflage, Beck Verlag, S. 1572.

¹³ MARSCHALL/SCHROETER/KASTNER (1998): Kommentar Bundesfernstraßengesetz, 5. Auflage, Heymanns Verlag, § 2 FStrG, Rdnr. 29, 32.

¹⁴ CREIFELDS (2000): Rechtswörterbuch, 16. Auflage, Beck Verlag, S. 1572.

¹⁵ KÖBLER (1995): Juristisches Wörterbuch, 7. Auflage, Vahlen Verlag, S. 151.

¹⁶ CREIFELDS (1999): Rechtswörterbuch, 15. Auflage, Beck Verlag, S. 523 - 524.

2.2 Zum Markt im Allgemeinen

2.2.1 Zum Begriff „Markt“

Allgemein dient Wirtschaften der Befriedigung von Bedürfnissen nach Gütern oder Dienstleistungen. Ziel allen wirtschaftlichen Handels ist die Befriedigung der Bedürfnisse der Wirtschaftssubjekte durch Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage. Ein Markt ist der ökonomische Ort des Tausches, auf dem sich in marktwirtschaftlichen Systemen die Preisbildung durch Angebot und Nachfrage vollzieht.¹⁷ Dabei erfüllt ein Markt folgende Funktionen:

- die Verteilungsfunktion,
- die Versorgungsfunktion,
- die Koordinationsfunktion und
- die Preisbildungsfunktion.

Der Gesamtmarkt lässt sich dabei in Marktsegmente unterteilen. Die Volkswirtschaftslehre unterscheidet zwei Märkte, die Gütermärkte und die Faktormärkte. Der Gütermarkt untergliedert sich in die Konsumgütermärkte und die Investitionsgütermärkte. Unter Faktormärkten werden der Arbeitsmarkt, der Kapital- und Geldmarkt sowie der Immobilienmarkt verstanden.¹⁸

Zwischen der Marktstruktur, dem Marktverhalten und dem Marktergebnis besteht folgender Zusammenhang:¹⁹

- Die Struktur der jeweiligen Märkte wird allgemein geprägt durch die Anzahl und die Größenverteilung von Anbietern und Nachfragern, die Möglichkeit zur Produktdifferenzierung, Marktschranken, Kostenstruktur, vertikale Integration und Diversifikation.
- Das Marktverhalten umfasst die Strategie, die ein Anbieter wählt, um seine Zielsetzung zu erreichen. Mögliche Strategieparameter sind dabei z.B. Preise und Mengen.
- Das Marktergebnis zeigt sich in der allokativen und der produktiven Effizienz, in der Produktvielfalt sowie im Ausmaß des technischen Fortschritts.



Abbildung 01: Wirkungskette mit Rückkopplungseffekten

¹⁷ FRITSCH/WEIN/EWERS (2005): Marktversagen und Wirtschaftspolitik: mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns, 6. Auflage, Vahlen Verlag, S. 6 ff.

DIEDERICHS (1999): Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute, Springer Verlag, S. 2.

¹⁸ DÖRING/EICHBORN/HAGEL (2004): Wirtschafts- und Geschäftsprozesse, 3. Auflage, Bildungsverlag Eins-Stam, Märkte, S. 63.

¹⁹ WIED-NEBBELING (2004): Preistheorie und Industrieökonomie, 4. Auflage, Springer Verlag, S. 1.

VARIAN (2004): Grundzüge der Mikroökonomik, 6. Auflage, Oldenbourg Verlag, Kap. 21 - 25.

2.2.2 Angebot und Nachfrage

Das Angebot ist die Menge eines Gutes, die von einem einzelnen Anbieter (individuelles Angebot) oder von allen Anbietern eines Marktes (Marktangebot) zum Verkauf oder Tausch angeboten wird. Das Verhalten der Anbieter auf einem Markt ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Als entscheidende Determinante für das Angebot ist die Erzielung des Gewinn- oder Nutzungsmaximums des Anbieters anzusehen.

Die Nachfrage ist der Bedarf, der am Markt auftritt und dem Angebot gegenübersteht.²⁰ Die Volkswirtschaftstheorie erfasst das Nachfrageverhalten in Nachfragefunktionen.²¹ Bestimmungsfaktoren der Nachfrage sind:

1. die Präferenzstruktur des Haushalts,
2. das Einkommen bzw. die Konsumsumme,
3. der Preis des nachgefragten Gutes und
4. die Preise der anderen Güter, die der Haushalt in der Planungsperiode ebenfalls präferiert.

2.2.3 Preisbildung

Der Preis ist der in Geldeinheiten ausgedrückte Tauschwert eines Gutes oder einer Dienstleistung. Die Preisbildung vollzieht sich in der Regel in einem Abstimmungsprozess zwischen Anbieter und Nachfrager. Preise entstehen, wenn Käufer und Verkäufer einen Vertrag über den Eigentumswechsel eines Gutes zu bestimmten monetären und anderen Konditionen schließen. Die Preishöhe kann dabei als ein Indikator für die relative Knappheit der Güter interpretiert werden. Mit abnehmender Zahl der Anbieter und Abnehmer eines Gutes wird die Preisbildung schwieriger und unstetiger.²²

In der Marktwirtschaft bilden sich die Preise im Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Die Preisbildung ist abhängig von der Marktform, der ein Produkt und sein Anbieter zuzurechnen sind. Die Preisvorstellungen mehrerer Anbieter und Nachfrager weisen eine Bandbreite auf.²³ Ist das Angebot geringer als die Nachfrage (Knappheit eines Gutes), wirkt sich dies tendenziell preissteigernd aus, während ein Überangebot eher preissenkend wirkt. Diese Tendenzen sind umso stärker, je größer das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage ist.

Marktgleichgewicht nennt man in der Ökonomie die Situation auf einem Markt, in der der Preis eines Gutes zu einer gleich hohen Angebots- wie Nachfragemenge führt. Der Preis wird dann Gleichgewichtspreis, die Menge Gleichgewichtsmenge genannt.

²⁰ MEYERS (1990): Meyers Großes Taschenlexikon in 24 Bänden, 3. Auflage, Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, 1990.

²¹ OLSEN/PIEKENBROCK (1993): Kompaktlexikon: Umwelt- und Wirtschaftspolitik, Stichwort: Nachfrage, Gabler Verlag, Lizenzausgabe für die Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn.

²² BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2000): Wirtschaft heute, 4. Auflage, Bonn, S. 24, 26, 64, 66.

²³ DIEDERICHS (1999): Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute, Springer Verlag, S. 9 - 10.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Zusammenhang zwischen Preis und nachgefragter Menge.²⁴

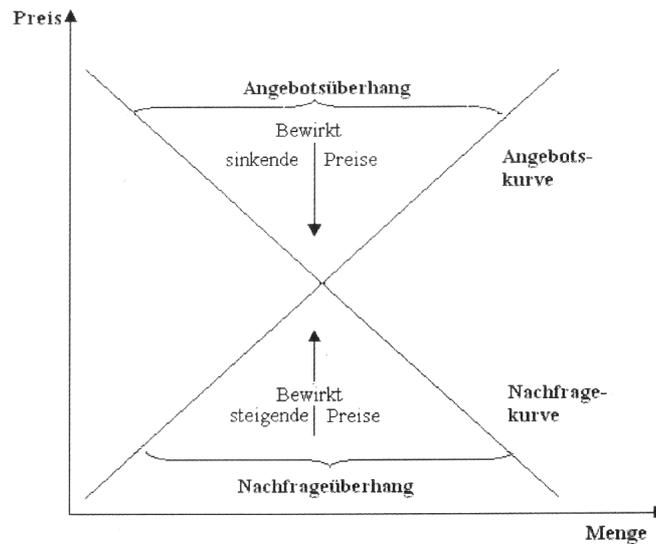


Abbildung 02: Zusammenhang zwischen Preis und nachgefragter Menge

2.2.4 Marktversagen

Durch den Preismechanismus kommt es in einem modellhaft vollkommenen Markt normalerweise zu einem Marktgleichgewicht, das eine effiziente Nutzung der Ressourcen herbeiführt. Unter dem Begriff Marktversagen versteht man in der Volkswirtschaft diejenigen Fälle, in denen der Preismechanismus versagt. Ursachen für Marktversagen sind:

- **Marktmacht**
Ein Monopol führt dazu, dass der Monopolist bei seiner Preisgestaltung nur auf die Nachfrage bzw. das Angebot Rücksicht nehmen muss, nicht auf den Wettbewerb. Monopolisten sind in der Lage, Marktpreise oder Marktmengen zu bestimmen.
- **Öffentliche Güter**
Unter öffentlichen Gütern werden in der Volkswirtschaftslehre Güter verstanden, die i.d.R. vom Staat bereitgestellt werden müssen, weil diese andernfalls gar nicht oder nur unzureichend bereitgestellt würden. Märkte versagen meist bei der Bereitstellung öffentlicher Güter. Die Wirtschaftssubjekte bezahlen dann über Steuern oder Abgaben die Aufwendungen für die öffentlichen Güter. Öffentliche Güter sind durch eine weitgehende Nichtrivalität im Konsum und der Nichtausschließbarkeit vom Konsum gekennzeichnet. In der Theorie unterscheidet man zwischen den reinen öffentlichen Gütern und Mischformen öffentlicher und privater Güter (unreine öffentliche Güter).
- **Externe Effekte**
Externe Effekte liegen vor, wenn die Handlungen eines Individuums den Nutzen eines anderen Individuums (bei Unternehmen: Gewinn) beeinflussen, ohne dass hierfür eine Gegenleistung erbracht oder empfangen wird.
- **Asymmetrische Informationen**
Wenn die potenziellen Vertragspartner in einem Markt nicht über gleiche Informationen verfügen, kommt es nicht zu einer effizienten Ressourcenallokation.²⁵

²⁴ BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2000): Wirtschaft heute, 4. Auflage, Bonn, S. 66 - 67. <http://www.markt-preisbildung.de>, letzter Zugriff 27. Apr. 2006.

²⁵ DICHTL/ISSING (1987): Vahlens Großes Wirtschaftslexikon, Band 3, Begriff: Marktversagen, Beck Verlag, S. 1253. FRITSCH/WEIN/EWERS (2005): Marktversagen und Wirtschaftspolitik: mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns, 6. Auflage, Vahlen Verlag, S. 26 - 28. BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2000): Wirtschaft heute, 4. Auflage, Bonn, S. 56 - 57.

2.3 Zum Grundstücksmarkt im Speziellen

2.3.1 Zum Begriff des Grundstücks

Das Wort „Grundstück“ taucht erstmals in der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts auf, zunächst für ein Stück Land ohne Baulichkeit²⁶. Der heutige Sprachgebrauch verbindet mit dem Wort Grundstück die Vorstellung einer örtlich zusammenhängenden, wirtschaftlich und rechtlich einheitlichen Bodenfläche ohne Rücksicht darauf, ob die Fläche einheitlich genutzt ist. Nach den Motiven zum Entwurf des BGB²⁷ stellt sich das Grundstück i.S. des BGB und des Grundbuches als „räumlich abgegrenzter, d.h. von einem in sich zurücklaufenden Grenzl原因en umschlossener Flächenabschnitt“ dar (Motiv 3, 54).²⁸

Ein Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung (GBO)²⁹ ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer bestimmten Nummer geführt wird oder im Falle von buchungsfreien Grundstücken geführt werden könnte (§ 3 GBO). Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters ist das Flurstück. Ein Grundstück kann aus einem oder mehreren Flurstücken, jedoch nicht Flurstücksteilen - ausgenommen Teile von Anliegerwegen, -gräben und -wasserläufen - bestehen. Ein Flurstück kann grundsätzlich nicht Flächen aus verschiedenen Grundstücken im Rechtssinne enthalten.³⁰ Nach § 94 BGB zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, die mit dem Boden zusammenhängen.

2.3.2 Zum Begriff des Grundstücksmarktes

Auf dem Grundstücksmarkt werden Grundstücke zum Kauf oder Verkauf angeboten. Unter den Bedingungen eines freien Bodenmarktes wird der Bodenpreis durch die Faktoren Angebot und Nachfrage gebildet. Der Grundstücksmarkt weicht von einer (idealen) marktwirtschaftlichen Zielvorstellung in mehrfacher Hinsicht ab. Der Grundstücksmarkt ist gekennzeichnet durch:

- einen begrenzten Vorrat an Grund und Boden als im Grundsatz nicht vermehrbares Wirtschaftsgut. Landgewinnungsmaßnahmen an Küsten und Seen in der Bundesrepublik sind auf die Gesamtfläche bezogen so gering, dass sie als vernachlässigbar eingestuft werden können, wohingegen sie in China und den Niederlanden eine größere Bedeutung haben. In der Entscheidung des Bundesverfassungsgericht³¹, Beschluss vom 12. Jan. 1967 - 1 BvR 169/63 - heißt es: „Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern [...]“.
- eine Ortsgebundenheit der Grundstücke und deren Heterogenität,

²⁶ GRIMM (2003): Deutsches Wörterbuch, CD-ROM Ausgabe 2.0, Mai 2003. <http://germazope.uni-trier.de/Projects/DWB>, letzter Zugriff: 20. Nov. 2006.

²⁷ Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. Aug 1896, RGBI. 1896, S. 195, neugefasst durch Bekanntmachung vom 02. Jan. 2002 BGBl. I. S. 42, 2909; 2003, 738; zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21. Apr. 2005, BGBl. I. S. 1073.

²⁸ BENGEL/SIMMERDING (2000): Grundbuch, Grundstück, Grenze, Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen, 5. Auflage, Luchterhand Verlag, § 2, Rdnr. 12 ff., S. 214 - 215.

²⁹ Grundbuchordnung (GBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994, BGBl. I. S. 1114, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dez. 2004, BGBl. I. S. 3220.

³⁰ BENGEL/SIMMERDING (2000): Grundbuch, Grundstück, Grenze, Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen, 5. Auflage, Luchterhand Verlag, § 2, Rdnr. 32 - 33, S. 224 - 225.

³¹ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 12. Jan. 1967 - 1 BvR 169/63 -, in: NJW 1967, S. 619.

- die Langlebigkeit der Immobilie und die hohe Bedeutung des umgebenden Bestandsimmobilienmarktes,³²
- die Qualität des Angebotes, die nicht vom Anbieter (Eigentümer), sondern von der Gemeinde durch ihre Planungshoheit bestimmt wird,³³
- einen hohen Zeitbedarf zur Anpassung des Angebotes an die Nachfrage (Planungsrecht, Mobilisierung) sowie
- steuerliche, förderrechtliche und sonstige rechtliche Gegebenheiten (Besteuerung des Grund und Bodens, Wohnungsbauförderung, Mietrecht).

Auf dem Grundstücksmarkt tritt eine Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Zielsetzungen auf. Beispielhaft seien private Haushalte, Wohnungsbaugesellschaften, Unternehmen sowie Investoren, privatisierte Staatsunternehmen sowie der Bund, die Länder oder die Gemeinden genannt.

Die Träger zukünftiger Gemeinbedarfsflächen verfügen gegenüber dem „normalen“ Marktteilnehmer neben den Instrumenten des Privatrechts zusätzlich über die Instrumente des öffentlichen Rechts. Damit besitzen sie eine völlig andere Position gegenüber den übrigen Marktteilnehmern auf dem Grundstücksmarkt.³⁴

2.4 Zum Begriff des Teilmarktes

Im Wirtschaftsleben existieren aufgespaltene (segmentierte) Teilmärkte in personeller, zeitlicher, mengenmäßiger und räumlicher Hinsicht. Auf den verschiedenen Teilmärkten (Marktsegmenten) bestehen unterschiedliche Preisniveaus. Die Preisdifferenzen sind umso stärker ausgeprägt, je abgegrenzter die Teilmärkte vorliegen.³⁵

Der Begriff des Teilmarktes ist für den Grundstücksmarkt nicht normiert. Aufgrund der Heterogenität des Grundstücksmarktes gibt es „den“ Grundstücksmarkt nicht. Der Grundstücksmarkt zerfällt in Abhängigkeit von den festgelegten Nutzungsmöglichkeiten in eine Vielzahl räumlicher und sachlicher Teilmärkte jeweils annähernd gleichartiger Qualität.³⁶ Die Teilmarktstruktur des Immobilienmarktes führt dazu, dass jeder Teilmarkt seine eigene Preisstruktur aufweist.

Aufgrund der großen Verschiedenartigkeit lassen sich Teilmärkte nach unterschiedlichen Merkmalen klassifizieren. Nach KERTSCHER/MÖCKEL³⁷ (2005) kann der gesamte Grundstücksmarkt in unbebaute und bebaute Grundstücke untergliedert werden, die dann wiederum in eigengenutzte und fremdgenutzte Grundstücke unterteilt werden können. Grundstücksteilmärkte unterscheiden sich hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung (lokale, regionale und überregionale Märkte), ihrer verschiedenen Entwicklungszustände sowie unterschiedlicher Vertrags- und Nutzungsarten (Miete, Kauf, Leasing).³⁸

³² BACH/OTTMANN/SAILER/UNTERREINER (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement, Vahlen Verlag, S. 278.

³³ ZIEGENBEIN (1981): Der Verkehrswert - zur Definition und Ermittlung -; in Festschrift 100 Jahre Geodätische Lehre und Forschung in Hannover, Sonderdruck aus der Schriftenreihe des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes-Landesvermessung, Hannover, S. 221.

³⁴ GASSNER (1983): Der freihändige Erwerb der öffentlichen Hand, Beck Verlag.

BOCHSBICHLER/KERSCHNER (2006): Teilmarkttheorie und „außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ bei der Liegenschaftsbewertung, in: Der Sachverständige, Heft 2/2006, S. 99.

³⁵ BOCHSBICHLER/KERSCHNER (2006): Teilmarkttheorie und „außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ bei der Liegenschaftsbewertung, in: Der Sachverständige, Heft 2/2006, S. 101.

³⁶ ZIEGENBEIN (1981): Der Verkehrswert – zur Definition und Ermittlung; in Festschrift 100 Jahre Geodätische Lehre und Forschung in Hannover, Sonderdruck aus der Schriftenreihe des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes-Landesvermessung, Hannover, S. 221.

GONDRIG (2004): Immobilienwirtschaft Handbuch für Studium und Praxis, Vahlen Verlag, S. 33 ff.

³⁷ KERTSCHER/MÖCKEL in GERARDY/MÖCKEL (2005): Praxis der Grundstücksbewertung, 69. Lfg., Olzog Verlag München, Kap. 1.3.7/3.

³⁸ BACH/OTTMANN/SAILER/UNTERREINER (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement, Vahlen Verlag, S. 259 ff.

Diese Einteilung ist nicht starr, sondern veränderlich und einer ständigen Entwicklung unterworfen. Je nach Bedarf lassen sich entsprechend detaillierte Untergruppen bilden.

Bei der Verkehrswertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen spielt seit einigen Jahren die so genannte „Teilmarkttheorie“ eine zunehmende Rolle. Es wird aufgrund des eingegengten Interessenkreises davon ausgegangen, dass es für zukünftige Gemeinbedarfsflächen einen eigenen Grundstücksmarkt mit besonderer Qualitäts- und Konjunktorentwicklung gibt.³⁹ Der mögliche Teilmarkt „zukünftige Gemeinbedarfsflächen“ wäre gekennzeichnet durch:

- einen örtlich-räumlich konkret abgegrenzten Teilbereich des Grundstücksmarktes, dessen Grenzen durch den Flächenbedarf des Projekts vorgegeben werden,
- ein spezielles Preisniveau, d.h. die Flächen werden ausschließlich zu einem bestimmten Preis gekauft,
- Ankäufe über einen längeren Zeitraum,
- einen überwiegend freihändigen Erwerb der benötigten Flächen. Für alle anderen noch benötigten Flächen wird dieser bestimmte Preis als der angemessene Marktpreis angesehen. Dieser Preis bildet die Basis für die Entschädigung der anderen Flächen.⁴⁰

FALK/HABER/SPITZKOPF/WINDEN/de WITT (1996): Fachlexikon Immobilienwirtschaft, Immobilien Informationsverlag; Verlagsgesellschaft Müller, 1. Auflage, S. 588 - 589.

³⁹ KLEIBER in KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 40.

⁴⁰ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen vom 13. - 15. Mai 1996 zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, S. 6.

3. Der rechtliche Kontext zur Teilmarkttheorie

Im Folgenden wird die Teilmarkttheorie im rechtlichen Kontext des Fachplanungsrechts, des Bodenordnungsrechts, des Wertermittlungsrechts, des Haushaltsrechts und des Steuerrechts dargestellt.

3.1 Planungsrecht

Das Planungsrecht wird unterschieden in Gesamtplanung und Fachplanung. Die Aufgabe der Gesamtplanung ist die überörtliche Planung, die die Gestaltung der strukturellen Gesamtverhältnisse eines bestimmten Gebietes zum Gegenstand hat.⁴¹

Die Fachplanung ist die von den jeweils zuständigen Fachdienststellen (Fachministerien des Bundes und der Länder, Gebietskörperschaften und sonstige öffentlich-rechtliche Körperschaften) betriebene systematische Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen, die auf die Entwicklung bestimmter Sachbereiche ausgerichtet sind. Raumrelevant ist eine Fachplanung dann, wenn sie unmittelbar oder mittelbar gleichzeitig die Entwicklung der räumlichen Ordnung beeinflusst.⁴² Gegenwärtig sind bei der Raumordnungsplanung und Flächennutzungsplanung 27 Fachplanungen zu beteiligen und mit ihren Belangen zu berücksichtigen (vgl. §§ 1, 5, 7 BauGB, §§ 2, 5 und 7 ROG).⁴³

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Systematik der Raumplanung in Deutschland.⁴⁴ Da sich die Teilmarktuntersuchung auf zurückliegende Fälle bezieht, muss der damals gültige Rechtszustand der Untersuchung zugrunde gelegt werden. In Zukunft werden sich Änderungen ergeben, da am 30. Juni 2006 vom Bundestag und am 07. Juli 2006 vom Bundesrat der „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes“⁴⁵ (die sog. „Föderalismus-Reform“) beschlossen wurde. Dies ist die umfangreichste Grundgesetzänderung in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland. Sie regelt insbesondere die Beziehungen zwischen Bund und Ländern in Bezug auf die Gesetzgebung neu.

Der geänderte Rechtszustand kann in dieser Arbeit noch nicht näher betrachtet werden, da bisher nicht abgeschätzt werden kann, welche Auswirkungen/Folgen diese Änderungen haben werden.

⁴¹ KÖTTER (2007): Vorlesungsskript „Regional- und Dorfplanung“, Universität Bonn, Kapitel RO_1, S. 4, unveröffentlicht.

LINKE, H.-J. (1996): Zur Harmonisierung der Grundstücksneuordnungsinstrumentarien- Grundlagen und Konzept eines allgemeingültigen Bodenordnungsgesetzes, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn Heft 19, S. 12.

FABER (2006): Rechtsfragen der Planung von Flughäfen, Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster, Beiträge zur Raumplanung, Band 228, Lexxion Verlag Berlin, S. 61 - 79.

⁴² WEISS (2000) Skript „Liegenschaftswesen“, Kap. LI 08 - Das Fachplanungsrecht - Stand 2000; Universität Bonn, unveröffentlicht basierend auf LEY (1970): Fachplanung; in: Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung, Band 1, S. 683.

⁴³ KRAPPWEIS (2004a): Einführung „Fachplanung in Raumordnungs- und Bauleitplanung“, ISR TU-Berlin, http://www.isr.tu-berlin.de/fachgebiete/fg_orlp/lehre/material/sose04/sectorale_20040419_01einfuehrung.pdf, letzter Zugriff: 31. Mrz. 2006.

⁴⁴ LINKE, H.-J. (1996): Zur Harmonisierung der Grundstücksneuordnungsinstrumentarien - Grundlagen und Konzept eines allgemeingültigen Bodenordnungsgesetzes, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn, Heft 19, S. 11.

⁴⁵ Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c) vom 28. Aug. 2006, BGBl 2006 I S.2034. siehe auch BR-Drs. 178/06 vom 07. Mrz. 2006 und BT-Drs. 16/813 vom 07. Mrz. 2006.

Systematik der Raumplanung in Deutschland:⁴⁶

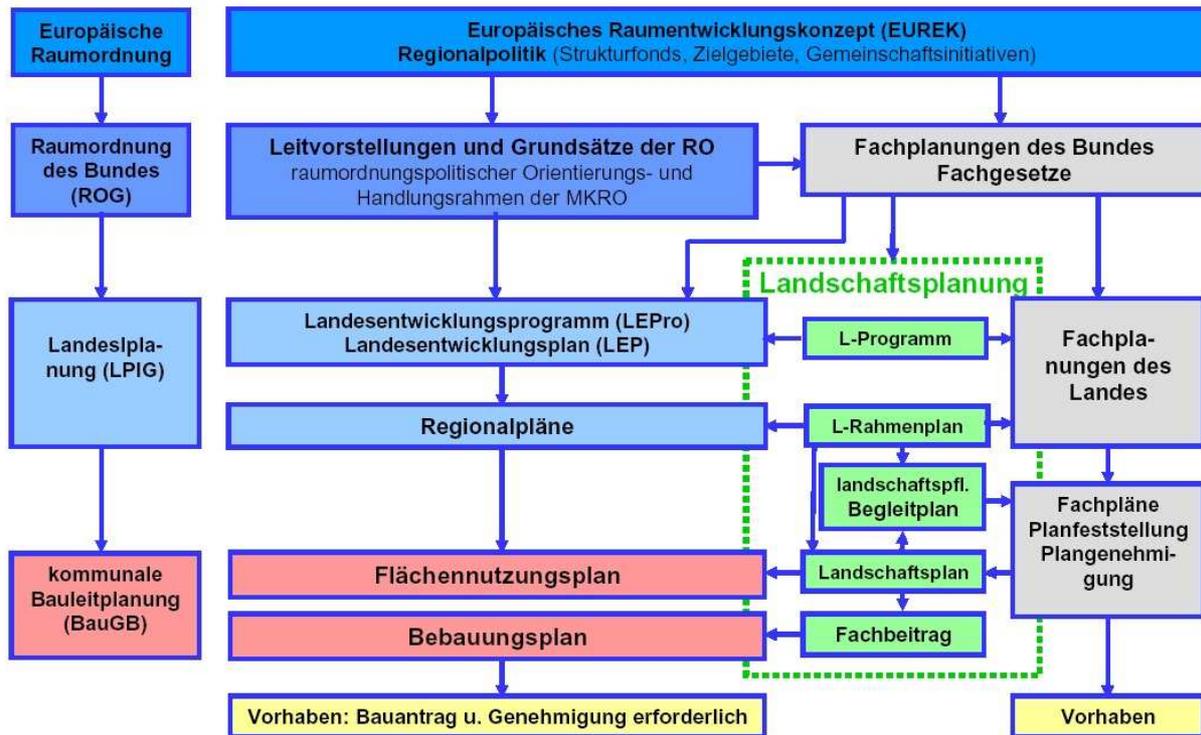


Abbildung 03: Systematik der Bodennutzungsplanung in Deutschland

Aus der Vielzahl der Fachplanungen werden für die Teilmarktuntersuchung die fachlichen Sektoren des Bundes- und Landesstraßenbaues, des Wasserstraßenbaues, des Schienenverkehrsbaues der Deutschen Bahn AG sowie der Flughafenerweiterungsflächen ausgewählt.

Nachfolgend werden die planungsrechtlichen Grundlagen dieser Untersuchungsbeispiele zusammengestellt.⁴⁷

⁴⁶ KÖTTER (2007): Vorlesungsskript „Regional- und Dorfplanung“, Universität Bonn, Kapitel RO_1, S. 4, unveröffentlicht.

⁴⁷ KRAPPWEIS (2004a): Vorlesungsunterlagen „Sektorale Planung 1“, Institut für Stadt- und Regionalplanung TU-Berlin, Kapitel: Verkehr I, SS 2004, <http://www.planung-tu-berlin.de/Veranstaltungen.htm>, letzter Zugriff: 25. Aug. 2006.

KRAPPWEIS (2004b): Vorlesungsunterlagen „Energieplanung, Verkehrsplanung, Siedlungswasserwirtschaft“, Institut für Stadt- und Regionalplanung TU-Berlin, SS 2004, <http://www.planung-tu-berlin.de/Verkehrsplanung/3-Energieplanung.ppt>, letzter Zugriff: 25. Aug. 2006.

KÜHLING/HERRMANN (2000): Fachplanungsrecht, 2. Auflage, Werner Verlag, 2. Kapitel: Vorhaben des Fachplanungsrechts, S. 31 - 46.

Planungsrechtliche Grundlagen der untersuchten fachlichen Sektoren:

Fachplanung	Aufgabenträger	Rechtsgrundlage	Vorbereitende Fachplanung	Verbindliche Fachplanung	Vorhabenbezogene Planfeststellung
Bundes- und Landesstraßenbau	Bund (bis auf Landes- und Kreisstraßen) Land	Bundesfernstraßengesetz ⁴⁸ Bundesfernstraßen- ausbaugesetz ⁴⁹ Landesstraßengesetze Berliner Straßenge- setz ⁵⁰ Brandenburgisches Straßengesetz ⁵¹	Bundesverkehrs- wegeplan, Landesverkehrs- plan	Bedarfsplan, Landesstraßen- bedarfsplan	Bau/Änderung Bundesstra- ßen, Landes- Kreisstraßen
Wasserstraßenbau	Bund	Bundeswasser- straßengesetz ⁵² Landeswassergesetze Berliner Wasserge- setz ⁵³ Brandenburger Was- sergesetz ⁵⁴	Bundesverkehrs- wegeplan	Bedarfsplan	Neu-/Ausbau Bundeswasser- straßen
Schienen- wegebau	Bund	Allgemeines Eisen- bahngesetz ⁵⁵ , Bundesschienen- wegeausbaugesetz ⁵⁶ Landeseisenbahnge- setze ⁵⁷	Bundesverkehrs- wegeplan	Bedarfsplan	Bau/Änderung Bahnanlagen
Luft- verkehr	Bund	Luftverkehrsgesetz ⁵⁸	Luftverkehrs- konzept	Bauschutz- bereich	Flugplatz, Bauschutz- bereich

Tabelle 01: Planungsrechtliche Grundlagen der untersuchten fachlichen Sektoren

- ⁴⁸ Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 06. Feb. 1953, BGBl. I. S. 903, neugefasst durch Bekanntmachung vom 20. Feb. 2003, BGBl. I. S. 286; geändert durch Art. 3 Gesetz vom 22. Apr. 2005, BGBl. I. S. 1128, für Ausbau oder Neubau von Bundesfernstraßen.
- ⁴⁹ Gesetz über den Ausbau der Bundesfernstraßen (FStrAbG) vom 30. Juni 1971, BGBl. I. S. 873, neugefasst durch Bekanntmachung vom 20. Jan. 2005, BGBl. I. S. 201.
- ⁵⁰ Berliner Straßengesetz (BerlStrG) vom 13. Juli 1999, GVBl. S. 380; 2001, S. 260; 24. Juni 2004, S. 253; 29. Sept. 2005, S. 495.
- ⁵¹ Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mrz. 2005, GVBl. I./05, S. 218.
- ⁵² Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02. Apr. 1968, BGBl. I. S. 173, in der Fassung vom 04. Nov. 1998, BGBl. I. S. 3294, zuletzt geändert durch § 2 V v. 25. Mai 2005, BGBl. I. S. 1537.
- ⁵³ Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23. Febr. 1960 (GVBl. S. 133) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, ber. GVBl. 2006 S. 248)
- ⁵⁴ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. Teil I, S. 302), in der Fassung der letzten Änderung durch Gesetz vom 22. Dez. 1997 (GVBl. Teil I S. 168).
- ⁵⁵ Allgemeines Eisenbahn Gesetz (AEG) vom 27. Dez. 1993, BGBl. I. S. 2378, 2396, (1994, 2439), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 03. Aug. 2005, BGBl. I. S. 2270.
- ⁵⁶ Gesetz über den Ausbau der Schienenwege des Bundes (BSWAG) vom 15. Nov. 1993, BGBl. I. S. 1874, zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 27. Apr. 2005, BGBl. I. S. 1138.
- ⁵⁷ z.B. Landeseisenbahngesetz vom 05. Febr 1957, zuletzt geändert durch Art.4 UVP-ÄndRL-UmsetzungsG vom 04. Mai 2004 (GV. NRW. S.259).
- ⁵⁸ Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 01. Aug. 1922, RGBl. I. S. 681, neugefasst durch Bekanntmachung vom 27. Mrz. 1999, BGBl. I. S. 550; zuletzt geändert durch Art. 48 Gesetz vom 21. Juni 2005, BGBl. I. S. 1818.
FABER (2006): Rechtsfragen der Planung von Flughäfen, Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster, Beiträge zur Raumplanung, Band 228, Lexxion Verlag Berlin, S. 89 und S. 257 - 262.

3.1.1 Planfeststellungsverfahren

Das Planfeststellungsverfahren ist ein förmliches Verwaltungsverfahren⁵⁹, das die verwaltungsrechtliche Prüfung eines raumbezogenen Vorhabens nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz bzw. dem entsprechenden landesrechtlichen Gesetz zum Ziel hat (§§ 72 ff. VwVfG⁶⁰, §§ 72 ff. Brandenburger VwVfG⁶¹, §§ 72 ff. Berliner VwVfG⁶²). Das Planfeststellungsverfahren wird auf Antrag des Vorhabenträgers durch Einreichen des Plans bei der Anhörungsbehörde eingeleitet. Der Plan besteht aus Zeichnungen und Erläuterungen, die das Vorhaben, seinen Anlass und die von dem Vorhaben betroffenen Grundstücke und Anlagen erkennen lassen (vgl. § 73 Abs. 1 Satz 2 VwVfG).⁶³ Entsprechende Grunderwerbspläne und Grunderwerbsverzeichnisse müssen mit eingereicht werden.⁶⁴

3.1.2 Planfeststellungsbeschluss/Plangenehmigung

Ein Planfeststellungsbeschluss ist ein Verwaltungsakt, in dem über die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen an anderen Anlagen, über Art und Umfang, Beschaffenheit, Lage und Ausführung des Vorhabens unter Abwägung und Ausgleichung der öffentlichen Interessen und der rechtlich geschützten Interessen betroffener Dritter entschieden wird.⁶⁵ Dieser besitzt Genehmigungs-, Konzentrations- und Gestaltungswirkung, weitere behördliche Entscheidungen, insbesondere öffentlich - rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen und Zustimmungen sind nicht erforderlich. Der Planfeststellungsbeschluss kann von den durch den Beschluss Betroffenen vor den Verwaltungsgerichten angefochten werden. Ist jedoch die Unanfechtbarkeit eingetreten, so sind Ansprüche auf Unterlassung des Vorhabens, auf Beseitigung oder Änderung der Anlage ausgeschlossen.

Ein Planfeststellungsbeschluss kann fremdes Eigentum für das Planvorhaben in Anspruch nehmen. Mit dem festgestellten Plan ist der Entzug oder die Belastung fremden Eigentums untrennbar verbunden. Damit entfaltet der Plan enteignungsrechtliche Vorwirkung, und es liegt die erste Vorstufe des Eigentumseingriffs im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG vor. Der festgestellte Plan ist dem nachfolgenden Enteignungs- und Entschädigungsverfahren zugrunde zu legen. Dieser ist für die Enteignungsbehörde bindend (vgl. § 19 FStrG).⁶⁶

Ein Planfeststellungsbeschluss über den Plan nach § 41 FlurbG (Plan der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen) besitzt keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Wege und Gewässerflächen, die allein wegen der Fremdnützigkeit aufgebracht werden, müssen im Flurbereinigungsplan nach § 88

⁵⁹ BADURA in ERICHSEN (1995): Allgemeines Verwaltungsrecht, 10. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 14, S. 503.
SALZWEDEL in SCHMIDT-ASSMANN (1995): Besonders Verwaltungsrecht, Abschnitt: Straßen und Verkehrsrecht, 10. Auflage, de Gruyter Verlag.

KÜHLING/HERRMANN (2000): Fachplanungsrecht, 2. Auflage, Werner Verlag, 1. Kapitel: Strukturelemente des Fachplanungsrechts, S. 1 - 30.

SCHLAWÉ (2004): Bebauungsplan und Planfeststellung im Vergleich-Unterschiede und Gemeinsamkeiten, MSWV-aktuell 3/2004 Arbeitshilfe für Planer und Kommunen, MIR Brandenburg, S. 11 ff.

⁶⁰ Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vom 25. Mai 1976, BGBl. I. S.1253 neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. Jan. 2003, BGBl. I. S. 102, geändert durch Art. 4 Abs. 8 Gesetz vom 05. Mai 2004, BGBl. I. S. 718.

⁶¹ Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfG Bbg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Mrz. 2004, GVBl. I./04, S. 78.

⁶² Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG-Berlin) vom 08. Dez. 1976, GVBl. S. 2735, 2898, zuletzt geändert durch Artikel I § 4 des Gesetzes vom 15. Okt. 2001, GVBl. S. 540.

⁶³ BADURA in ERICHSEN (1995): Allgemeines Verwaltungsrecht, 10. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 33, S. 511.

⁶⁴ LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN LIPPE (1984): Grunderwerbsrichtlinie Straßenbauverwaltung, Verlag Werner Erwig, S. 15.

⁶⁵ BADURA in ERICHSEN (1995): Allgemeines Verwaltungsrecht, 10. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 14, S. 503.

⁶⁶ PAPIER in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG (2002): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar zum Grundgesetz, Lfg. 40, Beck Verlag, Art. 14 GG, Rdnr. 535.

Nr. 4 FlurbG als Enteignung und Entschädigung dargestellt werden; da diese Flächen mangels Privatnützigkeit nicht nach § 47 FlurbG aufgebracht werden dürfen. Daraus folgt, dass die Planfeststellung solcher Anlagen im Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nach § 41 FlurbG für die Enteignung nicht hinreichend ist. Daher kann der Plan nach § 41 FlurbG auch keine enteignungsrechtliche Vorwirkung entfalten. Es muss somit immer eine Planfeststellung im entsprechenden Fachplan erfolgen, um enteignend eingreifen zu dürfen, da das Flurbereinigungs-gesetz keine Enteignungsbefugnis enthält. Eine Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG mit ihrem Fremd-nützigkeitsprinzip und dem enteignungsrechtlichem Charakter⁶⁷ dient im Gegensatz zu den anderen privatnützigen Verfahren des FlurbG dem Enteignungsvollzug und soll den Enteignungseingriff abmildern, über die Zulässigkeit und Notwendigkeit einer Enteignung ist zuvor von der Enteignungsbehörde außerhalb des Flurbereinigungsrechts entschieden worden.⁶⁸

An Stelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann eine Plangenehmigung erteilt werden, wenn Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden oder die Betroffenen sich mit der Inanspruchnahme ihres Eigentums oder eines anderen Rechts schriftlich einverstanden erklärt haben und mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt worden ist.

Nach STELKENS/BONK/SACHS (2001) hat die Plangenehmigung die Rechtswirkungen einer Planfeststellung, daher ist inhaltlich § 75 Abs. 1 VwVfG anwendbar. Die Plangenehmigung entfaltet auch Genehmigungs-, Konzentrations-, Gestaltungs- und Duldungswirkungen, eine anderweitige Planfeststellung kann sie jedoch nicht ersetzen. Die Plangenehmigung hat nach § 74 Abs. 6 Satz 2 VwVfG keine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Einzelne Fachplanungsgesetze ordnen eine enteignungsrechtliche Vorwirkung auch für die Plangenehmigung an (§ 19 FStrG; § 22 AEG).⁶⁹

In Hinblick auf die Konzentrationswirkung einer Plangenehmigung in Flurbereinigungsverfahren vertritt BRAMER⁷⁰ (1981) die Ansicht, dass eine Plangenehmigung keine Konzentrationswirkung besitze und begründet dies damit, dass als Vorbild für die Plangenehmigung nach dem Flurbereinigungsrecht die Plangenehmigung nach § 31 Abs. 1 Satz 3 WHG diene. Daher wäre es konsequent, der Planungsgenehmigung in beiden Rechtsgebieten gleiche Rechtswirkungen zuzuschreiben. Auch FÖRSTER⁷¹ (1981) stellt die Konzentrationswirkung der Plangenehmigung in Frage. In der Diskussion, ob der Plangenehmigung eine echte Konzentrationswirkung zukommt oder nicht, wird vielfach angeführt, dass die Plangenehmigung keine Konzentrationswirkung habe, sondern nur „eine dieser entsprechenden Wirkung“. Nur bei der Planfeststellung werden Entscheidungen zusammengefasst und ersetzt, bei der Plangenehmigung komme schon begrifflich dagegen eine Entscheidung nicht in

⁶⁷ vgl. BVerfG, Urteil vom 24. Mrz. 1987 - 1 BvR 1046/85 (Boxbergurteil) -, in: NJW 1987, S. 1251 - 1255.

⁶⁸ WEISS (1991): Möglichkeiten der Unternehmensflurbereinigung zur Förderung von Fachplanungen; in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Heft 10, S. 420 - 441.

SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungs-gesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, § 87 FlurbG, Vorbemerkung zu § 87 FlurbG und Rdnr. 4 - 5, S. 366.

⁶⁹ STELKENS/BONK/SACHS (2001): Kommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz, § 74 VwVfG, 6. Auflage, Beck Verlag, Rdnr. 156 - 157.

⁷⁰ BRAMER (1981): Konzentrationswirkung der Plangenehmigung nach § 41 Abs. 4 Satz 1 FlurbG?, in: Zeitschrift für das gesamte Recht zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt, „Natur und Recht“, Springer Verlag, Heidelberg, S. 201.

Siehe auch QUADFLIEG (1988): Recht der Flurbereinigung, Kommentar, Loseblattsammlung, Kohlhammer Verlag, Stand Febr. 1988, 11. Lfg., § 41 FlurbG, Rdnr. 175 ff.

⁷¹ Vgl. Ergebnisschrift vom 30. Okt. 1981 über die 8. Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Recht der ArgeFlurb am 10. und 11. Sept. 1981.

Vgl. Ergebnisschrift vom 29. Mrz. 1982 über die 9. Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Recht der ArgeFlurb am 21. und 22. Jan. 1982.

Frage, da sie nur ergehen könne, wenn Einwendungen nicht vorlägen oder im Wege der Verhandlung ausgeräumt würden.⁷²

Mit der Frage der Rechtswirkung einer Plangenehmigung befasste sich der Ausschuss für Verwaltung und Recht der Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung sowie der Fachausschuss „Flurbereinigungsrecht“ der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht.⁷³ Die Auffassung von BRAMER, die Plangenehmigung könne Entscheidungen anderer Behörden nicht ersetzen und ein Vorausbau sei aufgrund der Plangenehmigung nicht möglich, wurde von den Fachgremien abgelehnt.

Nach QUADFLIEG (1988) liegt ein Unterschied zwischen einer Plangenehmigung und einer Planfeststellung darin, dass die Plangenehmigung keine Entscheidung anderer Behörden „konzentrieren“ kann, wenn Einwendungen vorlägen.⁷⁴

3.2 Bodenordnungsrecht

Großbaumaßnahmen des Bundes, eines Landes, einer Gemeinde oder der Versorgungs- und Verkehrsunternehmen beanspruchen regelmäßig in erheblichem Umfang Grund und Boden.⁷⁵ Für die Realisierung eines Großprojektes muss der Vorhabenträger i.d.R. die betroffenen Flächen in sein Eigentum überführen. Für Versorgungsunternehmen ist es in vielen Fällen ausreichend, den Trassenverlauf durch die Eintragung einer Dienstbarkeit zu sichern.

Dem Fachplanungsträger stehen nach dem Grundsatz der Subsidiarität als Instrumente der Bodenordnung zunächst rein bürgerlich-rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. Kauf, Tausch oder Teilung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Verfügung. Führen solche Möglichkeiten nicht zum Ziel, greift der Staat in subsidiärer Art und Weise zunächst mit öffentlich-rechtlichen, aber privatnützigen Gestaltungsmöglichkeiten ein, im städtischen Bereichen durch vereinfachte Umlegung oder durch Umlegung nach dem Baugesetzbuch, in ländlichen Bereichen durch Flurbereinigung oder Zusammenlegung nach dem Flurbereinigungsrecht.

Erst wenn diese Möglichkeiten nicht erfolgreich gewesen sind, darf der Staat mit öffentlich-rechtlichen, aber fremdnützigen Gestaltungsmöglichkeiten in das Bodeneigentum eingreifen, um Konflikte in der Bodennutzung zu lösen. Als letzte Möglichkeit steht das Instrument der Enteignung zur Verfügung. Zur Abmilderung eines Enteignungseingriffs für größere Infrastrukturmaßnahmen der verschiedenen Fachplanungen (z.B. Schienenwegebau, Straßenbau, Wasserstraßenbau, Landeplätze für den Luftverkehr) stehen im ländlichen Raum die Unternehmensflurbereinigungen nach §§ 87 ff. Flurbereinigungsrecht sowie für vergleichbare kommunale Infrastrukturmaßnahmen die städtebauliche Unternehmensflurbereinigung nach § 190 Baugesetzbuch zur Verfügung.⁷⁶

⁷² MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORSTEN BADEN-WÜRTTEMBERG (1982): Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan; in: Fachtagung der Flurbereinigungsverwaltung Baden-Württemberg in Waldbronn am 13. und 14. Okt. 1982.

⁷³ MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORSTEN BADEN-WÜRTTEMBERG (1982): Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan; in: Fachtagung der Flurbereinigungsverwaltung Baden-Württemberg in Waldbronn am 13. und 14. Okt. 1982, S. 92.

⁷⁴ QUADFLIEG (1988): Recht der Flurbereinigung, Kommentar, Loseblattsammlung, Kohlhammer Verlag, Stand Febr. 1988, 11. Lfg., § 41 FlurbG, Rdnr. 184.

⁷⁵ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2000): Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung über die Durchführung der Flurbereinigung unter Anwendung der §§ 87 ff. des Flurbereinigungsrecht (Unternehmensflurbereinigung) vom 07. Febr. 2000, Potsdam.

⁷⁶ WEISS (1999a): Die städtebauliche Unternehmensflurbereinigung im Lichte der Fachliteratur, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, 1999, S. 372 ff.

WEISS (2002): Gedanken zur Trinität von Bodeneigentum, Bodenordnung und Bodenwirtschaft, in: Zeitschrift für Vermessungswesen, Wißner Verlag, Heft 2/2002, S. 87 - 89.

WEISS (1999b): Vorlesungsskript „Bodenordnung“ und „Grundzüge des Liegenschaftswesens“, Kapitel LI -01 - S. 3, Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft der Universität Bonn.

Unternehmensflurbereinigungsverfahren sind speziell auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang an einer bestimmten Stelle und/oder die Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen verursacht werden, ausgerichtet. Die Größe des Flurbereinigungsgebietes richtet sich u. a. danach, wie der Landbedarf gedeckt werden kann. Durch eine großräumige Abgrenzung sollen erweiterte Erwerbs- und Bodenordnungsmöglichkeiten für das Unternehmen sowie die Vermeidung bzw. Behebung landeskultureller Nachteile zu angemessenen Bedingungen im Verhältnis von Eingriff und Vermeidung/Behebung gewahrt bleiben. Die Unternehmensflurbereinigung nach § 87 FlurbG dient der fremdnützigen Durchsetzung öffentlicher Interessen. Die Zulässigkeit der Enteignung für das jeweilige Vorhaben richtet sich nach dem jeweils geltenden Fachplanungsgesetz, wobei in der Unternehmensflurbereinigung lediglich der Vollzug der Enteignung erfolgt.⁷⁷ Ob die Enteignung zulässig ist, hat die Enteignungsbehörde in eigener Zuständigkeit zu prüfen. Durch das Flurbereinigungsverfahren wird der Grundstücksverkehr weder eingeschränkt noch unterbrochen.⁷⁸

Freiwillige Maßnahmen (Bürgerlich-rechtliches Verhältnis)	Hoheitliche Maßnahmen (Öffentlich-rechtliches Verhältnis)
<p>BGB:</p> <p>a) Bürgerlich-rechtliches Verhältnis nach BGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsvereinbarungen (§§ 145 ff. BGB) - Kauf/Verkauf (§§ 433 ff. BGB) - Tausch (§ 515 BGB) - Schenkung (§ 516 BGB) - Pacht/ Freiwilliger Nutzungstausch (§§ 585 ff. BGB) - Erbschaft (§§ 1922 ff. BGB) <p>b) Öffentlich-rechtliches Verhältnis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiwillige Bodenordnung (§ 11 (1) Nr.1 BauGB (städtebaulicher Vertrag)) <p>LwAnpG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiwilliger Landtausch (nach § 103 a FlurbG und § 54 LwAnpG) 	<p>Landesenteignungsgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enteignung/Entschädigung <p>BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umlegung (nach § 45 BauGB) - Vereinfachte Umlegung (nach § 80 BauGB) - Enteignung (§ 85 ff. BauGB) <p>FlurbG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flurbereinigung (nach §§ 1, 37 FlurbG) - Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren (nach § 86 FlurbG) - Beschleunigte Zusammenlegung (nach § 91 FlurbG) - Unternehmensflurbereinigung (nach § 87 FlurbG (siehe auch § 190 BauGB)) <p>LwAnpG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neuordnung der Eigentumsverhältnisse (nach § 56 LwAnpG)

Tabelle 02: Bodenordnerische Vollzugsinstrumente

Ist ein Bauvorhaben dringlich und können die notariellen Verträge oder andere Vereinbarungen wegen noch zu klärender Details nicht rechtzeitig geschlossen werden, kann eine Bauerlaubnisvereinbarung (siehe § 854 BGB) unter Vorbehalt aller Entschädigungsansprüche abgeschlossen werden.⁷⁹

LINKE, H.-J. (1996): Zur Harmonisierung der Grundstücksneuordnungsinstrumentarien - Grundlagen und Konzept eines allgemeingültigen Bodenordnungsgesetzes, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik, Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung Heft 19, S. 16 - 17.

LINKE, H.-J. (2006): PPP bei Bauleitplanung und Bodenordnung, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Chmielorz Verlag, Heft 1/2006, S. 1 ff.

WEISS (2006b): Unternehmensflurbereinigung zur Landschaftsgestaltung, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, Heft 6/06, S. 141 ff.

⁷⁷ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungs-gesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, Kommentar zu § 87 FlurbG, Rdnr. 2a.

⁷⁸ BVerwG, Urteil vom 03. Nov. 1969 - IV CB 120.68 -, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, 1970, S. 298.

BVerwG, Urteil vom 18. Nov. 1969 - IV B 225.68 -, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, 1970, S. 305.

⁷⁹ BÜCHS (1996): Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Rdnr. 1787 ff., S. 741 - 743.

<http://www.wna-magdeburg.wsv.de/baubegl/Grund/Verfahrensablauf.html>, letzter Zugriff: 20. Nov. 2005.

Mit einer Bauerlaubnisvereinbarung einigen sich der Vorhabenträger und der betroffene Eigentümer auf bürgerlich-rechtlichem Wege darüber, dass der Besitz an der benötigten Fläche vorbehaltlich aller Entschädigungsansprüche zu einem bestimmten Termin übergeht. Der bisherige Eigentümer behält vorläufig sein Eigentum, er tritt zunächst nur die Nutzungsrechte ab. Aufgrund der Bauerlaubnisvereinbarung kann der Vorhabenträger mit der Realisierung des Bauvorhabens beginnen, auch wenn noch nicht alle Fragen zum Eigentumswechsel und zur Entschädigung abschließend geklärt sind. Für die Nutzung zahlt der Vorhabenträger ein Entgelt.

Die vorzeitige Besitzeinweisung ist ein spezielles enteignungsrechtliches Instrument und nach Fachplanungsrecht (z.B. § 18f FStG⁸⁰, § 20 WaStG⁸¹, § 21 AEG, § 27g LuftVG, § 22 Berliner StrG, § 41 Brb StrG) sowie § 116 BauGB nur zulässig, wenn die sofortige Ausführung der beabsichtigten Maßnahmen aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit dringend geboten ist⁸². Ein solches qualifiziertes öffentliches Interesse ist gegeben⁸³, wenn nur durch die vorzeitige Besitzeinweisung von der Allgemeinheit wesentliche Nachteile, z.B. Gefahrenlagen, abgewendet werden oder wenn ihr wesentliche Vorteile erhalten bleiben, die bei Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt verloren gingen, z.B. auch empfindlicher Zeitverlust und erhebliche Mehrkosten⁸⁴ oder technisch-konstruktive Gründe.

⁸⁰ MARSCHALL/SCHROETER/KASTNER (1998): Kommentar Bundesfernstraßengesetz, 5. Auflage, Heymanns Verlag, § 18 f FStG, Rdnr. 38 - 41, S. 694 - 695.

⁸¹ FRIESECKE (1994): Kommentar Bundeswasserstraße, 3. Auflage, Heymanns Verlag, § 20 WStG, Rdnr. 11, S. 364 - 365.

⁸² BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2005): Kommentar zum BauGB, 9. Auflage, Beck Verlag, Rdnr. 1a, S. 1056.
DYONG in ERNST/ZINKAHN/BIELLENBERG (1988): Kommentar zum Baugesetzbuch, 38. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 116 BauGB, Rdnr. 4, S. 4.

⁸³ BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2005): Kommentar zum BauGB, 9. Auflage, Beck Verlag, Rdnr. 4b, S. 1058.

⁸⁴ OVG Lüneburg, Urteil vom 28. Sept. 1964 - I OVG B 72/64 -, in: NJW 1965, S. 554 ff.

3.3 Enteignungs- und Entschädigungsrecht

Artikel 14 GG der Bundesrepublik Deutschland gewährleistet das Eigentum und das Erbrecht, ermöglicht aber auch die Enteignung. Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG ist der staatliche Zugriff auf das Eigentum des Einzelnen. Ihrem Zweck nach ist sie auf die vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver Rechtspositionen gerichtet, die durch Art. 14 GG gewährleistet sind⁸⁵.

Enteignet werden kann nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes (Legal- oder Administrativenteignung), das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt.⁸⁶ Das Enteignungsrecht ist der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes zugeordnet (Art. 74, Nr. 14 GG), soweit es sich auf die in Art. 73 GG und Art. 74 GG genannten Sachverhalte bezieht.

Werden öffentliche Aufgaben dauerhaft durch Private wahrgenommen, kann auch zugunsten des privaten Betreibers eine Enteignung stattfinden. Zu dieser Problematik hat das Bundesverfassungsgericht

- im Dürkheimer Gondelbahn-Urteil⁸⁷ (Enteignung zugunsten einer privaten Bergbahn ist zulässig, Anwendung der entsprechenden gesetzlichen Grundlage zur Enteignung notwendig) und
- im Boxberg-Urteil⁸⁸ (Teststreckenplanung für Daimler-Benz AG, Gesetz muss den Enteignungszweck enthalten; das Bundesbaugesetz lässt eine Enteignung mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen, nicht zu)

die zu berücksichtigenden Besonderheiten dargelegt.⁸⁹

Alle Bundesländer haben eigene Landesenteignungsgesetze erlassen. Für die konkreten Untersuchungsprojekte in der Region Berlin-Brandenburg sind die landesrechtlichen Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften des Berliner Enteignungsgesetzes⁹⁰ vom 14. Juli 1964 sowie das Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg)⁹¹ vom 19. Okt. 1992 beachtlich.

Des Weiteren enthalten fast alle Fachplanungsgesetze des Bundes und der Länder Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften.

⁸⁵ BVerfG, Beschluss vom 12. Nov. 1974 - 1 BvR 32/68 -, in: BVerfGE 38, 175 (180); 45, 297 (326).

⁸⁶ WIELAND in DREIER (1996): Grundgesetz Kommentar, Band I, Art. 14, Mohr Siebeck, S. 879 ff.

PAPIER in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG (2002): Kommentar zum Grundgesetz, Art. 14 GG, 40. Lfg., Beck Verlag.

JARRAS/PIEROTH (2004): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar zu Art. 14 GG, 7. Auflage, Beck Verlag.

⁸⁷ BVerfG vom 10. Mrz. 1981 - 1 BvR 92, 96/71 „Dürkheimer Gondelbahnurteil“ -, in: NJW 1981, S. 1257.

⁸⁸ BVerfG vom 24. Mrz. 1987 - 1 BvR 1046/85 „Boxberg-Urteil“ -, in: MDR 1987, S. 554.

⁸⁹ Enteignungsstelle Bezirksregierung Münster:

http://www.brms.nrw.de/aufgaben/Organisation/Dezernat/Dezernat_15/Enteignung_neu/index.html), letzter Zugriff: 26. Apr. 2006.

⁹⁰ Berliner Enteignungsgesetzes vom 14. Juli 1964, GVBl. 1964, S. 737, geändert durch Gesetz vom 30. Nov. 1984, GVBl. 1984, S. 1664.

⁹¹ Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg) vom 19. Okt. 1992, GVBl. I./92 S. 430, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Juli 1997, GVBl. I./97 S. 72, 73.

Für die nachstehend betrachteten fachlichen Sektoren gibt es enteignungs- und entschädigungsrechtliche Ermächtigungen in folgenden Bundesfachplanungsgesetzen:

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	§ 18 f FStrG § 19 FStrG § 19a FStrG	Vorzeitige Besitzeinweisung Enteignung, Verweis auf jeweiliges Landesenteignungsgesetz Entschädigungsverfahren
Wasserstraßengesetz (WaStrG)	§ 20 WaStrG § 36 WaStrG § 44 WaStrG	Vorzeitige Besitzeinweisung Entschädigung Enteignung für Zwecke der Bundeswasserstraße, Verweis auf jeweiliges Landesenteignungsgesetz
Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)	§ 21 AEG § 22 AEG	Vorzeitige Besitzeinweisung/Entschädigung Enteignung/Entschädigung, Verweis auf jeweiliges Landesenteignungsgesetz
Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	6. Unterabschnitt § 27g LuftVG § 28 LuftVG	Vorzeitige Besitzeinweisung und Enteignung Vorzeitige Besitzeinweisung/Entschädigung Enteignung, Verweis auf jeweiliges Landesenteignungsgesetz

Tabelle 03: Enteignungs- und entschädigungsrechtliche Vorschriften in Fachplanungsgesetzen des Bundes

Den Schwerpunkt der Untersuchung bildet die Region Berlin-Brandenburg; daher sind insbesondere folgende Landesfachplanungsgesetze von Bedeutung:

Berliner Straßengesetz (BerlStrG)	§ 22 BerlStrG § 23 BerlStrG	Vorzeitige Besitzeinweisung/Entschädigung Enteignung/Entschädigung, Verweis auf das Berliner Enteignungsgesetz
Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)	§ 41 BbgStrG § 42 BbgStrG	Vorzeitige Besitzeinweisung/Entschädigung Enteignung/Entschädigung, Verweis auf Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg bzw. die §§ 93 bis 122 BauGB
Berliner Wassergesetz (BerlStrG)	§54 BerlWG	Planfeststellung, Enteignung Verweis auf das Berliner Enteignungsgesetz
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)	§ 7 BbgWG § 42 BbgWG	Bisheriges Eigentum Enteignung Verweis auf Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg

Tabelle 04: Enteignungs- und entschädigungsrechtliche Vorschriften in Fachplanungsgesetzen der Länder in der Untersuchungsregion

Für den Verfahrensablauf sowie die Art und Höhe der Entschädigung verweisen die o.g. Fachplanungsgesetze meist auf das entsprechende Landesenteignungsgesetz oder zumindest auf eine sinnvolle Anwendung des Baugesetzbuches. So wird z.B. in § 5 des Berliner Enteignungsgesetzes auf die Anwendung der Vorschriften §§ 90 - 102 BauGB verwiesen. Im Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg ist geregelt, dass die Vorschriften der §§ 217 bis 232 BauGB entsprechend anzuwenden sind. Ferner treten an die Stelle der §§ 110, 111, 113 Abs. 2 und 5 und § 117 Abs. 5 BauGB die Vorschriften der §§ 27, 28, 30 Abs. 1 und 4 und des § 33 Abs. 5 des Enteignungsgesetzes des Landes Brandenburg.

3.3.1 Art und Maß der Entschädigung

Enteignet werden kann nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes, das zugleich Art und Maß der Entschädigung regelt. Das Grundgesetz regelt in Art. 14 Abs. 3 Satz 3 nur sehr abstrakt die Art und das Maß der Entschädigung. Art 14 Abs. 3 Satz 3 GG verpflichtet den Gesetzgeber, die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Grundlage für die Ermittlung der Enteignungsentschädigung bilden auf der Basis des Verkehrswertes⁹² einerseits die Interessen der Beteiligten, andererseits die Interessen der Allgemeinheit.⁹³

Das Bundesverfassungsgericht⁹⁴ geht in seiner Rechtsprechung davon aus, dass eine „starre, allein am Marktwert orientierte Entschädigung“ dem Grundgesetz fremd sei und der Gesetzgeber „je nach den Umständen vollen Ersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung bestimmen könnte“.

Der Verkehrswert einer Sache vermittelt als Knappheitsindikator zwischen Individual- und Gemeininteresse. Konstitutive Bedeutung gewinnt die legislative, administrative sowie judikative Ermittlung der Entschädigungshöhe durch gerechte Abwägung daher nur in den Fällen, in denen ein Markt nicht existiert oder nicht voll funktionsfähig ist.⁹⁵

3.3.2 Grundsätze der Judikative zur Entschädigungshöhe

Die Judikative hat für die Ermittlung des Verkehrswertes im Falle nicht existierender oder nicht voll funktionsfähiger Märkte eine Reihe von Grundsätzen entwickelt, die bei der Festlegung des Umfangs der Entschädigung zu berücksichtigen sind.⁹⁶

a) Verkehrswertentschädigung

Die Verkehrswertentschädigung umfasst den Wert der entzogenen Rechtsposition⁹⁷ (Substanzentschädigung). Die für die Entschädigungsbemessung maßgebliche Qualität des entzogenen Gegenstandes ist nach objektiven Kriterien zu bestimmen. Maßgeblich sind die objektiv vorhandenen wertbildenden Faktoren, so dass es z.B. bei einem Grundstück nicht darauf ankommt, wie es im Zeitpunkt des Enteignungszugriffs wirtschaftlich genutzt wird, sondern darauf, welche Nutzbarkeit es objektiv aufweist. Die Nutzbarkeit bestimmt sich nach vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise und unter Beachtung der Situationsgebundenheit. Die Enteignungsentschädigung ist darauf angelegt, ei-

⁹² In der amtlichen Begründung (Drs.-BT III 336 vom 16. Apr. 1958, Fünfter Teil: Enteignung) zur Einführung des Bundesbaugesetzes findet sich eine Begründung, warum der Verkehrswert als Maßstab ausgewählt wurde.

„Die Junktim-Klausel des Artikel 14 Abs. 3 GG verpflichtet den Gesetzgeber festzulegen, welche Eingriffe im Rahmen der Sozialbindung liegen und welche sich als Enteignung darstellen, da in diesem Fall Art und Maß der Entschädigung im Gesetz zu regeln sind.“ (S. 88).

„Durch die Entschädigung soll die durch die Enteignung gestörte Vermögenslage des Betroffenen soweit wie möglich ausgeglichen werden. Bei der Bestimmung über die Höhe der Entschädigung verlässt der Entwurf den vom Baulandbeschaffungsgesetz beschrittenen Weg. Dieses ging bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust von den Wertverhältnissen des Jahres 1936 aus. Sobald jedoch die Preisbindungen für den freihändigen Grundstücksverkehr entfallen, kann auch das Enteignungsrecht nicht mehr an den Wertverhältnissen des Jahres 1936 festhalten. Infolgedessen hat der Entwurf der Entschädigung für den Rechtsverlust den Verkehrswert zugrunde gelegt. Soweit darüber hinaus eine Berücksichtigung sonstiger Vermögensnachteile des Betroffenen geboten ist, gibt § 106 hierzu die Möglichkeit.“ (S. 91).

BGH, Urteil vom 20. Dez. 1971 - III ZR 79/69 -, in: BGHZ 57, S. 368.

Festlegung der Verkehrswertentschädigung z.B. in § 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 4 Berliner Enteignungsgesetzes, § 10 Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg (EntGBbg).

⁹³ BGH, Urteil vom 30. Sept. 1976 - III ZR 149/75 -, in: BGHZ 67, S. 192.

SEIFERT/HÖMIG (1988): Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden, 3. Auflage, Kommentar zu Art. 14 GG, Rdnr. 15, S. 154.

⁹⁴ BVerfG, Urteil vom 18. Dez. 1968 - 1 BvR 638/64 - (Hamburger Deichgesetz), in: BVerfGE 24, S. 367 ff.

⁹⁵ DEPENHEUER in MANGOLDT von/KLEIN/STARCK (1999): Bonner Grundgesetz Kommentar, Loseblattsammlung, Band 1, 4. Auflage, Vahlen Verlag, Art. 14 GG, Rdnr. 457 - 458, S. 1826 - 1827.

⁹⁶ DEPENHEUER in MANGOLDT von/KLEIN/STARCK (1999): Bonner Grundgesetz Kommentar, Loseblattsammlung, Band 1, 4. Auflage, Vahlen Verlag, Art. 14 GG, Rdnr. 452, S. 1826.

⁹⁷ BGH, Urteil vom 12. Mrz. 1964 - III ZR 209/62 -, in: BGHZ 41, S. 354 - 360.

nen angemessenen Ausgleich für das Genommene zu gewähren. Sie soll den Betroffenen in die Lage versetzen, sich einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz zu verschaffen (BGH, Urteil vom 29. Nov. 1965 - III ZR 34/64 -). Die Entschädigung ist kein Schadensersatz, bei dem ein voller Ausgleich des Schadens auch immaterieller Art sowie einer hypothetischen Vermögensentwicklung ohne das schädigende Ereignis gezahlt wird.

b) Folgeschäden

Neben der Entschädigung für den Substanz- bzw. Rechtsentzug können auch bestimmte weitere Vermögensnachteile zu berücksichtigen sein, die zwar nicht eigentumsrechtlich zugewiesen sind, aber in der Person des Enteigneten durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden, z.B. Umzugskosten, Berater-, Gutachterkosten.⁹⁸

Rechtsverlust und Folgeschäden sind nicht immer eindeutig voneinander zu trennen und können sich überschneiden. Das Verbot der Doppelentschädigung ist jedoch beachtlich.⁹⁹

c) Stichtage bei der Wertermittlung

Bei der Wertermittlung werden zwei Stichtage unterschieden:¹⁰⁰

1. der Wertermittlungsstichtag fixiert die Währungs- und Preisverhältnisse (§ 3 Abs. 1 Satz 1 WertV 88),
2. der Qualitätsstichtag legt die Qualität des Grundstücks fest (§ 3 Abs. 1 Satz 2 WertV 88).

Der Qualitätsstichtag ist grundsätzlich durch den Zeitpunkt bestimmt, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet. Mit dem Enteignungsbeschluss wird festgelegt, was dem Betroffenen genommen wird und wofür er zu entschädigen ist. Dieser Zeitpunkt kann sich verschieben, so z.B. in den Fällen der vorzeitigen Besitzeinweisung oder durch die enteignungsrechtliche Vorwirkung.

Für die Preisbemessung ist grundsätzlich der Zeitpunkt der Zahlung der Entschädigung maßgeblich. Nur wenn die Entschädigungsleistung im Augenblick der Zahlung dem Wert des „Genommenen“ entspricht, kann der betroffene Eigentümer sich mit dem Entschädigungsbetrag etwas Gleichwertiges beschaffen.¹⁰¹ Preissteigerungen in der Zeit zwischen Enteignung und Zahlung gehen zu Lasten des Entschädigungsverpflichteten.¹⁰²

d) Enteignungsrechtliche Vorwirkung

In der Rechtsprechung sind Vorwirkungen von Enteignungen anerkannt. Solche Vorwirkungen gehen von Maßnahmen aus, die von vornherein auf die Entziehung des Eigentums abzielen und einer späteren Enteignung dienen. Maßgeblich für die Beurteilung der entschädigungsrechtlich relevanten

⁹⁸ DEPENHEUER in MANGOLDT von/KLEIN/STARCK (1999): Bonner Grundgesetz Kommentar, Loseblattsammlung, Band 1, 4. Auflage, Vahlen Verlag, Art. 14 GG, Rdnr. 461, S. 1830.

BGH, Urteil vom 08. Febr. 1971 - III ZR 65/70 -, in: BGHZ 55, S. 294.

⁹⁹ siehe BGH, Urteil vom 30. Sept. 1976 - III ZR 149/75 -, in: BGHZ 67, 190 bestätigt durch BGH, Urteil vom 22. Sept. 1988 - III ZR 161/85 -, in: WertermittlungsForum (WF) 1989, S. 23 (24).

¹⁰⁰ STOLLBERG in GERARDY/MÖCKEL (1993): Praxis der Grundstücksbewertung, 9. Nachlieferung 8/1993, Verlag Moderne Industrie, Qualitätsstichtag Kap. 7.3.3/1; Bewertungsstichtag Kap. 7.3.3/2 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

SIMON/KLEIBER begründet von RÖSSLER/LANGNER (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Kap. 9.2.4.1, Qualitätsstichtag, Rdnr. 9.15 - 9.16, S. 531; Kap. 9.2.4.2, Bewertungsstichtag, Rdnr. 9.17 - 9.18, S. 532.

AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, 5. Auflage, de Gruyter Verlag, Bewertungsstichtag, Rdnr. 926, S. 396 und Qualitätsbestimmung, Rdnr. 935 ff., S. 400.

siehe dazu auch BGH, Urteil vom 08. Mai 1967 - III ZR 148/65 -, in: BRS Band 19, Nr. 73.

¹⁰¹ PAPIER in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG (2002): Kommentar zum Grundgesetz Art. 14 GG, 40. Lfg., Beck Verlag, Rdnr. 624.

¹⁰² siehe BGH, Urteil vom 04. Juni 1962 - III ZR 163/61 -, in: BGHZ 37, S. 269 (275).

Grundstücksqualität ist dann derjenige Zeitpunkt, in dem die Grundstücke endgültig von jeder qualitativen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurden. Solche Vorwirkungen entfalten vor allem verbindliche Planungen (z. B. die Offenlegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren (Anfang der Veränderungssperre nach § 9 a Abs. 1 FStrG), Bebauungspläne), unverbindliche, d.h. vorbereitende Flächennutzungspläne nur dann, wenn sie „*ursächlich für die spätere Enteignung waren*“, „*eine hinreichende Bestimmtheit*“ hatten und „*die spätere Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ*“.¹⁰³ Die qualitätsmäßige Festschreibung vorwirkender Maßnahmen gilt sowohl im Falle einer späteren qualitätsmäßigen Aufwärts- wie einer Abwärtsbewegung¹⁰⁴. Die enteignungsrechtliche Vorwirkung ist z.B. in § 95 BauGB gesetzlich geregelt.

PAPIER¹⁰⁵ (2002) merkt an, dass künftig zu erwartende Nutzungsmöglichkeiten schon die gegenwärtige Grundstücksqualität verbessern würden, wenn diese nicht fern lägen und nicht mehr oder weniger spekulativ seien, sondern greifbar bevorstünden und sich „*im Rahmen eines gesunden Grundstücksverkehrs*“¹⁰⁶ als werterhöhend auswirken würden.

Unter dem häufig verwendeten Ausdruck „Ausschluss der konjunkturellen Weiterentwicklung“ versteht der Bundesgerichtshof, dass das von der Enteignung betroffene Grundstück in keine höhere Qualitätsstufe mehr hineinwachsen könne. REISNECKER¹⁰⁷ (2004) führt aus, dass nur die Wertänderungen infolge der bevorstehenden Enteignung nicht berücksichtigt werden dürften, wohingegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht ausgeschlossen würden.¹⁰⁸

e) Schuldhaftes Mitverursachen

Greift der betroffene Eigentümer die Enteignung an, kann der Entschädigungspflichtige die Zahlung der Entschädigungssumme zurückstellen; Preissteigerungen bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Zulässigkeit der Enteignung gehen zu Lasten des Betroffenen. Ist hingegen nur die Höhe der Enteignungsentuschädigung im Streit, so geht das Ausbleiben der Entschädigungszahlung zu Lasten des Enteignungsbegünstigten.¹⁰⁹

Ergeht ein ernsthaftes Angebot des Enteignungsberechtigten zum freihändigen Erwerb zu angemessenen Konditionen, so werden die Preisverhältnisse auf den Zeitpunkt fixiert, in dem der Betroffene das Angebot hätte annehmen können. Der Betroffene, der ein solches Angebot ablehnt, kann sich auf spätere Preissteigerungen nicht berufen.¹¹⁰ Rückt allerdings der Enteignungsbegünstigte im späteren Verfahren von seinem Angebot wieder ab, so entfällt die Sperrwirkung der Angebote wieder.¹¹¹

¹⁰³ BGH, Urteil vom 25. Nov. 1974 - III ZR 42/73 -, in: BGHZ 63, S. 240 (242).

¹⁰⁴ vgl. PAPIER in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG (2002): Kommentar zum Grundgesetz Art. 14 GG, 40. Lfg. Juni 2002, Beck Verlag, Rdnr. 623.

auch BGH, Urteil vom 14. Juni 1984 - III ZR 41/83 -, in: Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes, Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht, 1984, S. 352.

¹⁰⁵ PAPIER (2002) in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG: Kommentar zum Grundgesetz Art 14 GG, 40. Lfg. Juni 2002, Beck Verlag, Rdnr. 617.

¹⁰⁶ siehe BGH, Urteil vom 08. Nov. 1962 - III ZR 86/61 -, in: BGHZ 39, S. 198 (203).

¹⁰⁷ REISNECKER in BRÜGELMANN (2004): Kommentar zum Baugesetzbuch, 54. Lfg. März 2004, Kohlhammer Verlag, Kommentar zu § 95 BauGB, Rdnr. 150, S. 116.

¹⁰⁸ STROTKAMP in SPRENGNETTER (2004): Grundstücksbewertung: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen, Teil 9: Bewertung von Gemeinbedarfsflächen, in: WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter, 24. Ergänzungslieferung, Kap. 32.

siehe z.B. BGH, Urteil vom 25. Sept. 1958 - III 82/57 -, in: NJW 1959, S. 148.

siehe z.B. BGH, Urteil vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 -, in: NJW 1967, S. 2306.

¹⁰⁹ PAPIER in MAUNZ/DÜRIG/HERZOG (2002): Kommentar zum Grundgesetz Art. 14 GG, 40. Lfg., Beck Verlag, Rdnr. 625.

¹¹⁰ siehe BGH, Urteil vom 21. Juni 1965 - III ZR 8/64 -, in: BGHZ 44, S. 52 (58).

¹¹¹ siehe BGH, Urteil vom 27. Jan. 1977 - III ZR 153/74 -, in: BGHZ 68, S. 100 (104).

f) Verzinsung

Für die Verzinsung hat die Rechtsprechung eigene Grundsätze entwickelt, die sich von der im BGB und HGB geregelten Verzinsung für Kapitalgewährung wesentlich unterscheiden. Danach ist die Entschädigung der Gegenwert für die durch Enteignung entzogene Rechtsposition und tritt an dessen Stelle. Die Forderung des Grundgesetzes nach einer angemessenen Entschädigung ist nur dann erfüllt, wenn sie sofort, d.h. im Zeitpunkt der Wegnahme, gezahlt wird. Der Betroffene verfügt somit über den entsprechenden Gegenwert. Wird die Entschädigung nicht sofort bezahlt, hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Entschädigung zu verzinsen. Die Zinsen sind ein Ausgleich dafür, dass der Betroffene eine Zeit lang weder die entzogene Rechtsposition noch die dafür zu zahlende Entschädigung nutzen kann.¹¹² Die Höhe der Zinsen ist in § 247 BGB (vgl. § 99 Abs. 3 BauGB) festgelegt. Der Zinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz zu den genannten Zeitpunkten im Bundesanzeiger bekannt.¹¹³

¹¹² AUST/JACOBS (1991): Die Enteignungsentschädigung, de Gruyter Verlag, S. 326.
BGH, Urteil vom 26. Juni 1969 - III ZR 102/68 -, in: NJW 1969, S. 1897.

¹¹³ http://www.bundesbank.de/presse/presse_zinssaetze.php, letzter Zugriff: 20. Mai. 2006.

3.4 Wertermittlungsrecht

3.4.1 Rechtsgrundlagen

Die Grundlagen der Verkehrswertermittlung basieren auf den §§ 192 - 199 BauGB. Die Legaldefinition des Verkehrswertbegriffes in § 194 BauGB ist von zentraler Bedeutung für das gesamte Wirtschafts- und Rechtsleben.¹¹⁴ Mit dem Verkehrswertbegriff kam es dem Gesetzgeber darauf an, einen allgemein anwendbaren Maßstab zu schaffen, der bei verschiedenen Interessenlagen einen gerechten Interessenausgleich ermöglicht.¹¹⁵

Die Legaldefinition des § 194 BauGB (Verkehrswertbegriff) lautet:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

SEELE¹¹⁶ (1982) nahm eine pragmatische Auslegung dieses Verkehrswertes vor. Danach ist der Verkehrswert der Preis, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Qualität des zu bewertenden Grundstücks am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Rechtliche Vorschrift für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist die Wertermittlungsverordnung (WertV 88). Da die Legaldefinition des Verkehrswertbegriffes im wesentlichen aus unbestimmten Rechtsbegriffen besteht, die die Gefahr subjektiv geprägter und damit unterschiedlicher Beurteilung in sich bergen, hat die Bundesregierung auf Grundlage der Ermächtigung des § 144 BBauG (heute § 199 BauGB) die Wertermittlungsverordnung erlassen, um eine einheitliche Anwendung der Grundsätze bei der Verkehrswertermittlung und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu gewährleisten.¹¹⁷

Nach § 1 WertV 88 ist die Verordnung bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden. Von der Rechtsprechung wird die WertV als beachtliche Grundlage für die Wertermittlung anerkannt.¹¹⁸

¹¹⁴ KLEIBER in KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 1, S. 403.

¹¹⁵ MÖCKEL in GERARDY/MÖCKEL (2000): Praxis der Grundstücksbewertung, 44. Lfg., Verlag Moderne Industrie, Kap. 1.2.3/4 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

¹¹⁶ SEELE (1982): Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, April 1982, S. 105 - 121.

SEELE (1992): Bodenordnerische Probleme in den neuen Bundesländern, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, April 1992, S. 87.

¹¹⁷ SCHILCHER/STICH (1995): Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, Heymanns Verlag, § 194 BauGB, Rdnr. 4. Entwicklung der WertV:

07. Aug. 1961 Wertermittlungsverordnung (WertV 61) (BGBl. 1961 I S. 1183),

15. Aug. 1972 Wertermittlungsverordnung (WertV 72) (BGBl. 1972 I S. 1416),

06. Dez. 1988 Wertermittlungsverordnung (WertV 88) (BGBl. 1988 I S. 2209).

¹¹⁸ MÖCKEL in GERARDY/MÖCKEL (2001): Praxis der Grundstücksbewertung, 49. Lfg., Verlag Moderne Industrie, Kap. 1.3.2/1 - 1.3.2/2 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

BGH, Urteil vom 27. Apr. 1964 - III ZR 136/63 -, in: WM 1964, S. 968 - 972.

BFH, Urteil vom 15. Jan. 1985 - IX R 81/83 -, in: NJW 1986, S. 1710 - 1711.

Die WertV 88 normiert zur Ermittlung des Verkehrswertes drei Verfahren:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 13 - 14 WertV 88), also die Ableitung des Verkehrswertes aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten oder Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke.
- Das Ertragswertverfahren (§§ 15 - 20 WertV 88), also die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage nachhaltig erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer der Gebäude, der marktüblichen Verzinsung und sonstiger Umstände.
- Das Sachwertverfahren (§§ 21 - 25 WertV 88), also die Ableitung des Verkehrswertes auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Wertermittlung infolge Alterung und sonstiger Umstände.

Der Verkehrswert ist nach § 7 Abs. 1 WertV 88 aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren, dem Vergleichs-, Ertrags- bzw. Sachwertverfahren, unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt abzuleiten.¹¹⁹ Die Verfahrenswahl richtet sich nach § 7 Abs. 2 WertV 88 nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

Ergänzend zur WertV 88 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen zusätzliche Richtlinien erlassen. Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006) enthält ergänzende Hinweise zur WertV 88 für die Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken. Ihre Anwendung soll eine objektive Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren sicherstellen.¹²⁰

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind ergänzende bzw. abweichende Maßgaben in der jeweils gültigen Fassung im Rahmen ihres Gültigkeitsbereiches zu beachten, z.B. die Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft (LandR 78)¹²¹ und die Waldermittlungsrichtlinie (WaldR 2000)¹²².

Diese Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird. Diese Richtlinien bilden ein Regelwerk, an das Gerichte nicht gebunden sind, auf das jedoch in der Rechtsprechung fast regelmäßig zurückgegriffen und das als geltender Wertermittlungsgrundsatz betrachtet wird.¹²³

Die WertR 2006 (Kapitel 5.1.3) regelt in Hinblick auf die Wertermittlung von künftigen Gemeinbedarfsflächen, dass der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, sich nach den entschädigungsrechtlichen Grundsätzen bestimmt. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem der endgültige Ausschluss von der qualitativen Weiterentwick-

¹¹⁹ JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 20.

¹²⁰ Entwicklung der WertR:
13. Mai 1976 Wertermittlungsrichtlinie (WertR 1976), BAnz. Nr. 146,
11. Juni 1991 Wertermittlungsrichtlinie (WertR 1991), BAnz. Nr. 182a,
19. Juli 2002 Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2002), BAnz. Nr. 238a,
01. Mrz. 2006 Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006), BAnz. Nr. 108a.

¹²¹ Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft LandR 78), veröffentlicht in der Beilage zum BAnz. Nr. 181 vom 26. Sept. 1978, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 1978 zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 04. Febr. 1997.

¹²² Die Waldermittlungsrichtlinie wurde am 12. Juli 2000 neugefasst und im BAnz. Nr. 168 a vom 06. Sept. 2000 veröffentlicht.

¹²³ BGH, Urteil vom 28. Sept. 1972 - III ZR 44/70 -, in: NJW 1973, S. 47.
OVG Lüneburg, Urteil vom 15. Dez. 1977 - 1 A 311/74 -, in: NJW 1979, S. 1316.
TROFF in GERADY/MÖCKEL (2003): Praxis der Grundstücksbewertung, 60. Lfg., Verlag Moderne Industrie, Kap. 1.8.1/1 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

lung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Die konjunkturelle Wertentwicklung hingegen bleibt fortlaufend beachtlich.

Nach Kapitel 6 WertR 2006 (Grundsätze der Enteignungsentschädigung) ist die Ermittlung des Verkehrswerts von Flächen, die für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, auch bei freivertraglicher Beschaffung nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung vorzunehmen.

Zur Wertermittlung von Teilflächen ist in der WertR 2006 (Nr. 5.2 Teilflächen) festgelegt, dass eine Teilfläche in der Regel eine unselbständige Fläche ist, die aus einer wirtschaftlichen Einheit abgetrennt und einer anderweitigen Zweckbestimmung, insbesondere dem Gemeinbedarf, zugeführt werden soll. Dazu gehören Vorgarten-, Vorderland-, Seiten- und Hinterlandflächen. Bei der Ermittlung des Wertes solcher Teilflächen ist grundsätzlich nach der Differenzmethode zu verfahren. Der angemessene Entschädigungsbetrag für den Rechtsverlust und die anderen Vermögensnachteile ergeben sich im Regelfall aus dem Ansatz „Gesamtgrundstückswert abzüglich Wert des verbleibenden Restgrundstücks“.

Die Ermittlung der Entschädigung beim Entzug von Teilflächen durch direkten Preisvergleich scheitert häufig am Mangel geeigneter Vergleichspreise. Durch Praxis und Rechtsprechung haben sich verschiedene methodische Ansätze bei Wertermittlungen im Zusammenhang mit Teilflächenerwerbsfällen herausgebildet. Der BGH¹²⁴ hat in seiner Rechtsprechung betont, dass bei der Bruchteilsbewertung eine „*irrtümliche Betrachtungsweise*“ nicht auszuschließen sei, obwohl der „*erkennende Senat in seinem Urteil vom 25. Febr. 1960 - III ZR 27/59 - für Vorgartengelände die Bewertung mit einem solchen Bruchteilsatz gebilligt hat, wenn diese Bewertung auf dem Grundstücksmarkt allgemein üblich ist, sich gewissermaßen als allgemeiner Ortsgebrauch darstellt und nicht besondere werterhöhende oder wertmindernde Umstände ersichtlich sind.*“

Es haben sich jedoch in bestimmten Regionen Durchschnitts- und Bruchteilsansätze herausgebildet¹²⁵, beispielsweise für Straßenverbreiterungsflächen aus Vorgärten:

- Schleswig-Holstein: 50 % bis 60 % des Wertes des angrenzenden baureifen Landes,
- Berlin: 25 % des Wertes des angrenzenden baureifen Landes,
- Hamburg: 50 % des Wertes des angrenzenden baureifen Landes,
- Hannover: 30 % des Wertes des angrenzenden baureifen Landes,
- München: 25,00 DM/m² als Pauschalwert vor der Euroumstellung.

Haben sich auf dem örtlichen Markt Bruchteilswerte gebildet, können diese zur Ermittlung des Wertes der in Anspruch genommenen Teilfläche herangezogen werden (siehe Kapitel 5.2, WertR 2006).

¹²⁴ BGH, Urteil vom 19. Dez. 1963 - III ZR 162/63 -, in: NJW 1964, S. 1567 - 1568.

¹²⁵ KLEIBER/SIMON/WEYERS (1998): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, § 29 WertV, Rdnr. 162 - 165, S. 1299.

3.4.2 Die Beurteilung der maßgeblichen Qualität - eine Hauptaufgabe der Wertermittlung

Der Ermittlung der maßgeblichen Qualität zur Verkehrswertermittlung kommt besondere Bedeutung zu.¹²⁶ § 4 WertV 88 unterscheidet verschiedene Qualitätsstufen, die sich auf planungsrechtliche Kriterien beziehen.

Als Entwicklungsstufen des Grund und Bodens sind nach § 4 WertV 88 zu unterscheiden:¹²⁷

Entwicklungsstand	Entwicklungsmoment
Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88)	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88)	Ausstrahlungseffekte, Eignung für außeragrari- sche, nichtbauliche Nutzung, Nachfrage im ge- wöhnlichen Geschäftsverkehr
Bauerwartungsland (§ 4 Abs. 2 WertV 88)	Darstellung als Baufläche im Flächennutzungs- plan, konkludentes städtebauliches Handeln
Rohbauland (§ 4 Abs. 3 WertV 88)	Aufstellung des Bebauungsplans, Bodenordnung
Baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV 88)	Erschließung

Tabelle 05: Entwicklungsstufen des Grund und Bodens

Das Bauland umfasst die Entwicklungsstufen Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land.

Bauerwartungsland sind die Flächen, die

- in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind oder
- deren Bebauung nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit erwartet wird,
- die jedoch nicht bereits Rohbauland oder baureifes Land sind.¹²⁸

*„Beim Bauerwartungsland steht weder fest, was, noch wann gebaut werden kann. Gewisse Anhaltspunkte dafür, daß in absehbarer Zeit gebaut werden kann, müssen zwar bestehen, denn sonst läge kein Bauerwartungsland vor; es besteht aber keine Gewissheit, ob das Grundstück jemals bebaut werden kann. Der Erwerber trägt also ein erhebliches Risiko, das sich in einem entsprechenden Preis niederschlägt.“*¹²⁹

Rohbauland sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die

- in einem Bebauungsplan oder als Baugrundstück festgesetzt sind oder
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen oder
- in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einem Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Bebauung nicht entgegenstehen werden.¹³⁰

¹²⁶ JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 27 und S. 31 - 34.

¹²⁷ SEELE (1975): Bauleitplanung und kommunale Bodenpolitik als Determinante der Baulandpreisentwicklung, in: Zeitschrift für Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, 1975, S. 138 ff. (S. 142).

¹²⁸ Siehe Verordnung über Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO) vom 23. Juli 1963, GVBl NRW 1963, S. 254.

¹²⁹ GERARDY (1975): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, S. 244.

¹³⁰ Siehe Verordnung über Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO) vom 23. Juli 1963, GVBl NRW 1963, S. 254.

„Beim Rohbauland sind in aller Regel die Baugrundstücke noch nicht eingeteilt, die Verkehrsflächen noch nicht freigelegt. Es steht zwar fest, daß u.U. was gebaut werden darf. Der Zeitpunkt, wann gebaut werden kann, steht dagegen noch nicht mit Sicherheit fest. Es vergeht bis zur Baureifmachung noch geraume Zeit, in der das aufgewendete Kapital verzinst werden muß. Die Unsicherheit, wann gebaut werden kann, bedingt noch einen Risikoabschlag.“¹³¹

Baureifes Land sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind.¹³²
„Beim baureifen Land sind die Baugrundstücke vermessen, die Verkehrsflächen sind freigelegt. Die Baugenehmigung muß erteilt werden; es kann dann sofort mit dem Bauen begonnen werden.“¹³³

Schwierigkeiten bereitet häufig die Einordnung der „besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft“¹³⁴ sowie die Qualitätsstufe Bauerwartungsland. Mit der Abgrenzungsproblematik der verschiedenen Qualitätsstufen haben sich vielfach Gerichte beschäftigt. Der BGH stellt dabei in seiner Rechtsprechung vor allem auf die Beurteilung im „gesunden Grundstücksverkehr“ ab.¹³⁵

Welche Grundstücksqualität bei der Wertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen zugrunde zu legen ist, richtet sich allein nach den Verhältnissen des jeweiligen Einzelfalls. Die für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen können prinzipiell jede Qualitätsstufe betreffen und sind dementsprechend zu bewerten.¹³⁶

¹³¹ GERARDY (1975): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, S. 244.

¹³² Siehe Verordnung über Richtwerte von Grundstücken (RichtwertVO) vom 23. Juli 1963, GVBl NRW 1963, S. 254.

¹³³ GERARDY (1975): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, S. 242.

¹³⁴ LG Hannover, Urteil vom 05. Aug. 1998 - 43 O 7/97 - in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 6/2000, S. 379, danach gibt es keinen Erfahrungssatz des Inhalts, dass sich der Grundstücksmarkt im Umland großer Ballungsgebiete stets und ausschließlich aus Flächen begünstigten Agrarlandes zusammensetzt, es könne sektoral auch reines Agrarland geben.

UHEREK/VONDRAN (1996): Kaufpreisanalyse stadtnaher landwirtschaftlicher Flächen, untersucht am Umfeld der Stadt Leipzig, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/1996, S. 83.

¹³⁵ BGH, Urteil vom 08. Febr. 1971 - III ZR 200/69- , in: BRS 26, Nr. 93.

OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 08. Mrz. 1976 - 1 U 4/74 -, in: EzGuG 18.67a.

BGH, Urteil vom 22. Apr. 1982 - III ZR 131/80 -, in: WM 1982, S. 878 (879).

¹³⁶ SIMON/KLEIBER (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Rdnr. 2.184, S. 116.

3.4.3 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist ein marktorientierter, normativer und fiktiver Wert, der unter den genannten Umständen zu erzielen wäre.¹³⁷ Die Wertermittlung in der Bundesrepublik Deutschland basiert auf dem Konzept der objektiven Werttheorie, bei der nur die Objekteigenschaften den Wert der Immobilie bestimmen. Der Immobilienwert soll von jedem realisiert werden können. Die Wertermittlung einer Immobilie erfolgt aus der Analyse des Marktverhaltens. Die Grundstückswertermittlung ist eine erfahrungswissenschaftliche, empirische Aufgabe.¹³⁸ Bei der Wertermittlung versucht man aufgrund realisierter Kaufpreise durch vergleichende Betrachtung den Markt nachzuzeichnen.¹³⁹ Kaufpreise sind das Ergebnis der Preisbildung bezogen auf zwei Marktteilnehmer. Sie werden neben den allgemeinen Faktoren des Marktes von den individuellen Zielsetzungen der Marktteilnehmer geprägt und weisen daher Unterschiede auf. Da es aber nur einen Verkehrswert für ein Wertermittlungsobjekt geben kann, ist dieser aus den Kaufpreisen abzuleiten.¹⁴⁰ Der Verkehrswert entspricht damit einem unter normalen Verhältnissen zustande gekommenen Durchschnittspreis ohne Berücksichtigung subjektiver Gesichtspunkte der Kaufpartner. Es dürfen nur Preise berücksichtigt werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden, ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind auszuschließen.

Methodisch muss nach SEELE¹⁴¹ (1992) für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich immer folgendes beachtet werden:

1. Die Qualität eines Grundstücks wird vollständig durch dessen Lage, Beschaffenheit und Nutzbarkeit (Qualitätskomponenten) bestimmt.
2. Die Lage des Grundstücks ergibt sich aus seinen örtlichen Nutzungsbedingungen zu anderen Grundstücken (äußere Grundstücksverhältnisse).
3. Unter Beschaffenheit fasst man die aus dem Grundstück selbst stammenden wertbildenden Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art zusammen (innere Grundstücksverhältnisse).
4. Die Nutzbarkeit des Grundstücks leitet sich aus den öffentlich - rechtlichen Bindungen und Beschränkungen zur baulichen und sonstigen Nutzung her.

¹³⁷ DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2005): Kommentar zum Baugesetzbuch, 76. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 29, S. 20.

¹³⁸ REUTER (1989a): Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, 1989, S. 7.

¹³⁹ LEPEL (2001): Immobilienerstellung und ihre Voraussetzungen, Gutachterausschuss Katasteramt Lüneburg (Niedersachsen), IHK Zertifikatslehrgang: Praktische Grundlagen des Immobiliengeschäfts, S. 4.

DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2006): Kommentar zum BauGB, Kommentar zu § 194 BauGB, 76. Lfg., Beck Verlag, Rdnr. 4a.

¹⁴⁰ ZIEGENBEIN (1981): Der Verkehrswert - zur Definition und Ermittlung; in Festschrift 100 Jahre Geodätische Lehre und Forschung in Hannover, Sonderdruck aus der Schriftenreihe des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes-Landesvermessung, Hannover, S. 225.

¹⁴¹ SEELE (1992): Bodenordnerische Probleme in den neuen Bundesländern, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, 1992, Heft 2/3, S. 87.

JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 18.

3.4.4 Besondere Probleme bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens

Da bei der Wertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen häufig unbebaute Grundstücke Gegenstand der Wertermittlung sind, also lediglich der Bodenwert zu ermitteln ist, kommt dem Vergleichswertverfahren als dem Regelverfahren für die Bodenwertermittlung besondere Bedeutung zu.¹⁴² Die besondere Bedeutung des Vergleichswertverfahrens hat schon das Preußische OVG¹⁴³ in seinem Urteil vom 14. Juni 1910 betont. Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Verkehrswertes (d.h. Verkehrswert nach der Definition im Urteil der PrOVG vom 22. April 1904, in: PrVBl. 26, S. 234) als desjenigen Wertes, den ein Grundstück im wirtschaftlichen Leben nach seiner objektiven Beschaffenheit für jeden Besitzer hat, d.h. den „Verkaufswert“ bieten die für das Grundstück in letzter Zeit wirklich gezahlten Verkaufspreise, und wo es daran fehlt, die für wesentlich gleichartige Grundstücke entrichteten Kaufpreise. Deshalb hat auch der Gerichtshof stets gefordert, dass die Ermittlungen in erster Linie sich in diesen Richtungen bewegten; nur wenn insoweit ein Ergebnis nicht zu erzielen ist, wo es also an Kaufpreisen für das Grundstück und wesentlich gleichartige Grundstücke fehlt, wird in Frage kommen, ob auf andere Weise der gemeine Wert gefunden werden kann.¹⁴⁴

Nach § 13 Abs. 1 WertV 88 sind beim Vergleichswertverfahren Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- die Preise müssen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sein und dürfen nicht durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sein,
- die wertbeeinflussenden Merkmale (§§ 4 und 5 WertV 88) müssen mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks, Zeitpunkt...) bzw. sich über Indexreihen umrechnen lassen,
- um sichere Aussagen treffen zu können, muss eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen aus dem Gebiet, in dem das Grundstück liegt, oder aus vergleichbaren Gebieten vorhanden sein.¹⁴⁵

¹⁴² siehe amtliche Begründung zu § 3 WertV 61, BR-Drs. 281/61.

¹⁴³ Preußischen OVG, Urteil vom 14. Juni 1910, in: PrVBl. Bd. 32, S. 71.

¹⁴⁴ zitiert von KERTSCHER/MÖCKEL in GERARDY/MÖCKEL (2004): Praxis der Grundstückswertermittlung, Olzog Verlag, München, 68. Nachlieferung 12/2004, Kap. 1.3.7/2.

¹⁴⁵ Siehe auch KG Berlin, Urteil vom 01. Nov. 1969 -U 1449/68- in: EzGuG 20.46.

Liegen für die Verkehrswertermittlung keine Kaufpreise für Grundstücke vor, die hinsichtlich Lage und Nutzung mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind, so kann auf Kaufpreise von Grundstücken in anderer Lage zurückgegriffen werden. Dabei sind Lage- und Nutzungsunterschieden durch Preiskorrekturen Rechnung zu tragen.

Das Gericht war der Meinung, dass prozentuale Abschläge und Zuschläge zum Ausgleich der Unterschiede zwischen zu vergleichenden Grundstücken ihrer Höhe nach niemals nach einer vom Sachverstand geschaffenen Methode genau zu berechnen sein werden, sondern immer nur im Rahmen des dem Gericht nach § 287 ZPO zustehenden Ermessens zu schätzen sein und damit stets Raum für unterschiedliche Auffassungen böten. Mit Hilfe der Zu- und Abschläge könnten jedoch nicht alle Grundstücke miteinander vergleichbar gemacht werden, sondern nur diejenigen, bei denen verhältnismäßig geringfügige Differenzen zu überbrücken seien und bei denen die Zu- oder Abschläge die Größenordnung von höchstens 30 % oder allenfalls 35 % nicht überstiegen. Korrekturen in Höhe von 40 % und mehr zeigten dagegen, dass die angeblich vergleichbaren Grundstücke in Wahrheit nicht miteinander verglichen werden können.

Bei der Wertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen gibt es folgende Besonderheiten:¹⁴⁶

- Als Gemeinbedarfs-, Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesene Grundstücke oder Grundstücksteile werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gehandelt. Damit existiert im eigentlichen Sinne kein Markt, denn ein marktseitiges Angebot fehlt und die Handelsmenge (Flächenumfang) wird allein von der Aufgabenwahrnehmung des Vorhabenträgers bestimmt.
- Eine weitere Besonderheit liegt darin, dass der Eigentumsübergang bei Flächen des zukünftigen Bedarfs in der Regel unter speziellen Marktbedingungen erfolgt (der Erwerber muss das Grundstück lagerichtig erwerben, der Veräußerer kann nur noch an den Bedarfsträger veräußern). Zudem ist die Beziehung beim Landerwerb der öffentlichen Hand dadurch gekennzeichnet, dass der Betroffene nicht die Möglichkeit besitzt, sein Grundstück zu behalten. Durch die Planfeststellung ist der Vorhabenträger auf bestimmte Flächen festgelegt, die somit für ihn eine besondere Lagegunst aufweisen.
- Da für die Realisierung dieser Ausweisungen grundsätzlich die Enteignung zulässig ist, müssen nach herrschender Auffassung für die Ermittlung des Wertes die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts herangezogen werden.¹⁴⁷ Die Entschädigung für den Rechtsverlust bemisst sich nach den enteignungsrechtlichen Vorschriften. Bei der Feststellung des maßgeblichen Zustandes kommt es nicht - wie bei sonstigen Wertermittlungen - auf die künftige Nutzung an, sondern - abgeleitet aus der enteignungsrechtlichen Entschädigungsregelung - auf die Nutzbarkeit, die das Grundstück in dem Zeitpunkt hatte, als es von der qualitativen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde, d.h. in dem Zeitpunkt, zu dem eine Enteignung mit Sicherheit und hinreichender Bestimmtheit zu erwarten war (Grundsatz des Ausschlusses der qualitativen Weiterentwicklung). Wertänderungen, die auf allgemeinen Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse (konjunkturelle Wertentwicklungen) beruhen, sind zu berücksichtigen.
- Zu den Besonderheiten zählt ferner, dass die Stichtage für die Ermittlung der Qualität und für die maßgeblichen allgemeinen Preis- und Währungsverhältnisse in der Regel auseinander fallen.

¹⁴⁶ JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 22 - 24.

STROTKAMP (2003a): Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken - Bewertungsfälle und Lösungsansätze (Teil 1), in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Heft 6/2003, S. 263 ff.

STROTKAMP (2004): Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken - Bewertungsfälle und Lösungsansätze (Teil 2), in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Heft 2/2004, S. 89 ff.

¹⁴⁷ JOERIS (2001): Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.), Technische Akademie Wuppertal e.V., S. 5.

GERARDY/MÖCKEL (1993): Praxis der Verkehrswertermittlung, Verlag Moderne Industrie, Kapitel 3.2.0/1 ff. (seit 2004 Olzog Verlag, München).

KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 7 WertV 88, S. 939 ff.

SIMON/KLEIBER (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Kapitel 2.2.1.1., S. 116 ff.

SPRENGNETTER (2004): Grundstücksbewertung, 24. Ergänzung, WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter, Kapitel 9.32/1/1.

ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (1997): Kommentar zum Baugesetzbuch, 56. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 95 BauGB, Rdnr. 40; Kommentar zu § 194 BauGB, 73. Lfg., Rdnr. 148.

POSTENDÖRFER (1999): Wertermittlung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen, in: Zeitschrift für das öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen Anhalt 2/99.

HELLMANN (1989): Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen, Vortrag im 263. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“.

3.4.5 Zur Wertermittlung von Grundstücksflächen in der Flurbereinigung

Nach § 27 FlurbG ist der Wert der Grundstücke eines Teilnehmers im Verhältnis zum Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes zu bestimmen (Wertverhältnis). Dabei wird nicht ein absoluter, in Geld ausgedrückter Wert, sondern ein relativer, auf die Verhältnisse im jeweiligen Flurbereinigungsgebiet bezogener Wert (Tauschwert) ermittelt.¹⁴⁸

Für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist das Wertverhältnis in der Regel nach dem Nutzen zu ermitteln, den sie bei gemeinüblicher ordnungsmäßiger Bewirtschaftung jedem Besitzer ohne Rücksicht auf ihre Entfernung vom Wirtschaftshofe oder von der Ortslage nachhaltig gewähren können (§ 28 Abs. 1 FlurbG). Hierbei sind die Ergebnisse der Bodenschätzung nach dem „Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz)“¹⁴⁹ zugrunde zu legen; Abweichungen sind zulässig und bilden in der Praxis die Regel. Maßgebend ist, dass „von der natürlichen Ertragsfähigkeit des Bodens ausgegangen wird, die in einem einheitlich geregelten Verfahren festgestellt werden“.¹⁵⁰ Vielgestaltige weiterreichende wertrelevante Eigenschaften, wie insbesondere die Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage, sind erst für die Abfindungsgestaltung nach § 44 FlurbG beachtlich.

Für Bauflächen (Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land) und für bauliche Anlagen ist der Verkehrswert nach § 29 Abs. 1 FlurbG zugrunde zu legen. Dieser Verkehrswert wird jedoch geringfügig abweichend von der Definition nach § 194 BauGB unter Ausschluss flurbereinigungsbedingter Werterhöhungen definiert. Dieser Verkehrswertbegriff nach § 29 FlurbG lautet:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre; Wertänderungen an baulichen Anlagen, die durch die Aussicht auf die Durchführung der Flurbereinigung entstanden sind, bleiben außer Betracht“.

Für wesentliche Bestandteile, außer baulichen Anlagen, und Rechte ist ein besonderer für den artenspezifischen örtlichen Grundstücksmarkt zu treffender Wert zu ermitteln (§ 28 Abs. 2 FlurbG). Im Übrigen sind auch hier artenspezifische Abfindungsgrundsätze zu beachten.¹⁵¹

¹⁴⁸ Schriftreihe des BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1982): Wertermittlung in der Flurbereinigung, Reihe B: Flurbereinigung, Sonderheft, Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung (ArgeFlurb), Hiltrup Verlag, Münster, 1982, S. 7.

¹⁴⁹ Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Okt. 1934, RGBL. I. S. 1050, zuletzt geändert durch die Finanzgerichtsordnung vom 06. Okt. 1965, BGBL. I. S. 1477.

¹⁵⁰ BVerwG, Beschluss vom 22. Jan. 1975 - V B 98.72 -, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen – Stollhamm, 1975, S. 127.

¹⁵¹ WEISS (1979): Wertermittlung von Fernleitungsdienstbarkeiten in der Flurbereinigung, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen – Stollhamm, 1979, S. 143 - 146.

WEISS (1982): Wertermittlung von gedrähten Flächen, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen – Stollhamm, 1982, S. 309 - 312.

WEISS (1983): Zur Problematik der Verkehrswerte in der Flurbereinigung, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV) Wittwer Verlag, 1983, S. 581 - 584.

WEISS (1984): Zum Verhältnis von Wertermittlung und Wertfestsetzungen der Flurbereinigungsbehörde nach dem Flurbereinigungsgesetz und der Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmel Verlag, 1984, Heft 1, S. 30 - 41.

WEISS (1991): Möglichkeiten der Unternehmensflurbereinigung zur Förderung von Fachplanungen, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, 1991, S. 420 ff.

DEUTSCHER VEREIN FÜR VERMESSUNGSWESEN E.V. (1997): Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen, Schriftenreihe 26/1997, Wittwer Verlag, Stuttgart.

Der Rahmen zur Wertermittlung in der Flurbereinigung wird auf der Grundlage der Reichsbodenschätzung mit dem Finanzamt und gegebenenfalls den landwirtschaftlichen Sachverständigen sowie dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft erarbeitet. Nachdem die im Bodenordnungsgebiet vorkommenden natürlichen Ertragsverhältnisse (Ackerzahl/Grünlandzahl) auf der Grundlage der Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz)¹⁵² ermittelt worden sind, werden jeweils nach den örtlichen Gegebenheiten allein zur Verfahrensvereinfachung mehrere dieser Wertzahlen zu einer Klasse zusammengefasst. Jeder Klasse wird eine neue, möglichst niedrige Wertverhältniszahl zugeordnet. Der Wertrahmen bestimmt damit die Tauschverhältnisse zwischen den Flächen unterschiedlicher Wertklassen. Im Wertrahmen sind ferner die Abschläge zum reinen Bodenwert durch z.B. Geländeform, Kleinklima, Waldschatten, gegebenenfalls Lage an/in Schutzgebieten festgelegt.¹⁵³

Der Kapitalisierungsfaktor ist eine Zahl, die der Ermittlung des Kapitalwertes eines nachhaltigen Ertrags oder einer regelmäßigen Geldleistung dient. Der Kapitalisierungsfaktor ist die unter Berücksichtigung der örtlichen Wertverhältnisse festgelegte Zahl, die durch Multiplikation mit der Wertverhältniszahl der jeweiligen Fläche zum Grundstückswert bzw. zu den Geldabfindungen/Geldausgleichen führt. Die so ermittelten Grundstückswerte sollen möglichst auch den ortsüblichen Verkehrswerten entsprechen.¹⁵⁴ Beispielfälle für die Anwendung des Kapitalisierungsfaktors bei der Ermittlung von Geldentschädigungen, Geldausgleichen und Geldabfindungen:

- Nach § 44 Abs. 3 FlurbG sind unvermeidbare Mehr- oder Minderausweisungen von Land in Geld auszugleichen.
- Nach § 52 FlurbG kann ein Teilnehmer mit seiner Zustimmung statt in Land ganz oder teilweise in Geld abgefunden werden.
- Nach § 88 Nr. 4 und 5 FlurbG sind in einer Unternehmensflurbereinigung im Rahmen des Enteignungsvollzuges von den Verfahrensteilnehmern nach dem Verhältnis des Wertes ihrer alten Grundstücke zu dem Wert aller Grundstücke des Flurbereinigungsgebietes die für ein Unternehmen benötigten Flächen aufzubringen. Für die von einem Teilnehmer aufgebrachten Flächen hat ihm der Träger des Unternehmens eine Geldentschädigung zu leisten.
- Nach § 89 FlurbG kann die Enteignungsbehörde auch entscheiden, dass ein Teilnehmer in der Unternehmensflurbereinigung nur in Geld zu entschädigen ist, soweit er im Falle dieses Verfahrens nach dem für das Unternehmen geltenden Gesetz keinen Anspruch auf Entschädigung in Land hat.¹⁵⁵

Für ihre Festsetzung im Flurbereinigungsplan treten die ermittelten relativen Grundstückstauschwerte naturgemäß in ihrer Bedeutung hinter dem Verkehrswert zurück. Geldabfindungen und Geldausgleiche müssen nach § 54 Abs. 1 FlurbG angemessen sein. Der Begriff „angemessen“ wird im Flurbereinigungs-gesetz nicht näher erläutert. In den Kommentaren zum Flurbereinigungs-gesetz von STEUER¹⁵⁶ und SEEHUSEN¹⁵⁷ wird der Verkehrswert als angemessen angesehen. Dieser Verkehrswert lässt sich aus Vergleichspreisen oder mittels Bodenrichtwerten ermitteln.¹⁵⁸

¹⁵² Bodenschätzung nach dem Gesetz über die Schätzung des Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz) vom 16. Okt. 1934, RGBI. I. S. 1050, zuletzt geändert durch die Finanzgerichtsordnung vom 06. Okt. 1965, BGBl. I. S. 1477.

¹⁵³ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungs-gesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, § 28 FlurbG, Rdnr. 30.

¹⁵⁴ WEISS (1984): Zum Verhältnis von Wertermittlung und Wertfestsetzungen der Flurbereinigungsbehörde nach dem Flurbereinigungs-gesetz und der Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Heft 1/1984, S. 30 - 41.

¹⁵⁵ WEISS (1983): Zur Problematik der Verkehrswerte in der Flurbereinigung, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, 1983, S. 583.

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLURBEREINIGUNG (1982): Wertermittlung in der Flurbereinigung, Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung (ArgeFlurb), Schriftreihe der Arge Flurb, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Heft 9.

¹⁵⁶ STEUER (1967): Flurbereinigungs-kommentar, 2. Auflage, Beck Verlag, S. 343 ff.

3.5 Haushaltsrecht

Die Verfassung der Bundesrepublik Deutschland enthält in den Artikeln 109 bis 115 GG Vorschriften zum Haushaltssystem und zum Haushaltsverfahren.¹⁵⁹ Das verpflichtet Bund und Länder, ihr Haushaltsrecht nach den Grundsätzen des Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)¹⁶⁰ zu regeln. Dem sind der Bund mit Erlass der Bundeshaushaltsordnung (BHO)¹⁶¹ und die Länder mit Erlass von Landeshaushaltsordnungen (LHO) nachgekommen (die Paragraphenfolge in allen Haushaltsordnungen ist weitgehend identisch).

Das Verwaltungshandeln soll nach § 6 HGrG und § 7 BHO (Grundsatz der Wirtschaftlichkeit) und den entsprechenden Vorschriften der Landeshaushaltsordnungen die bestmögliche Nutzung von Ressourcen bewirken, d.h. es ist die günstigste Relation zwischen dem verfolgten Zweck und den einzusetzenden Mitteln (Ressourcen) anzustreben. Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen der öffentlichen Verwaltung müssen alle wesentlichen Folgewirkungen von Maßnahmen einbeziehen.¹⁶² Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit umfasst das Sparsamkeits- und das Ergiebigkeitsprinzip. Bei der Ausführung des Haushaltsplanes steht der Grundsatz der Sparsamkeit im Vordergrund.¹⁶³ Damit ist unwirtschaftliches Handeln der öffentlichen Verwaltung unrechtmäßig.¹⁶⁴

Beim Erwerb von Grundstücken für öffentliche Zwecke ist nach § 64 BHO eine Wertermittlung durchzuführen. Aufgrund der Verwaltungsvorschriften zur BHO (§ 64 BHO, Nr. 7) ist bei der Verkehrswertermittlung die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) anzuwenden.

In der Verwaltungsvorschrift der Bundesfinanzverwaltung (VV 4240)¹⁶⁵ ist geregelt, dass der Bund nicht verpflichtet ist, die Bereitschaft eines Verhandlungspartners zu einer gütlichen Einigung durch unangemessene Zugeständnisse bei den Vertragsbedingungen oder durch höhere, dem Enteignungsentschädigungsrecht nicht entsprechende Entgelte zu erkaufen. Der Bund ist haushaltsrechtlich dazu nicht befugt. Öffentliche Mittel zur Verwirklichung eines öffentlichen Vorhabens dürfen nur unter Beachtung des Grundsatzes der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit verwendet werden. Die Verwaltung darf daher nur ein Angebot abgeben, das den Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Enteignung entspricht¹⁶⁶. Unangemessene Forderungen der Betroffenen, die nicht wirtschaftlich oder sachlich gerechtfertigt erscheinen, sind daher abzulehnen und ein Enteignungsverfahren ist anzustreben.¹⁶⁷

¹⁵⁷ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, Kommentar zu § 54 FlurbG, Rdnr. 2, S. 267.

¹⁵⁸ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, Kommentar zu § 29 FlurbG, Rdnr. 36.

¹⁵⁹ BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Das Haushaltssystem der Bundesrepublik Deutschland, Berlin, Stand: Okt. 2000, S. 5 - 8.

¹⁶⁰ Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (HGrG) vom 19. Aug. 1969, BGBl. I. S. 1273, zuletzt geändert durch Art. 63 Gesetz vom 23. Dez. 2003, BGBl. I. S. 2848.

¹⁶¹ Bundeshaushaltsordnung (BHO) vom 19. Aug. 1969, BGBl. I. S. 1284, Änderung durch Art. 3 Gesetz vom 22. Sept. 2005, BGBl. I. S. 2809.

¹⁶² REINERMANN (2000): Leitbild und theoretische Grundlagen der neuen Verwaltungskonzepte - Eine Expertise -, Deutsche Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer, Speyerer Arbeitshefte Nr. 130, S. 11.

¹⁶³ BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN (2001): Vorschriftensammlung H 0501 VV - § 7 BHO, S. 17 - 21.

¹⁶⁴ PITSCHAS (1996): Verwaltungsmodernisierung und Verwaltungsrecht im „schlanken“ Staat, Teil II, in: Verwaltung und Management, Heft 2/1996, S. 84.

¹⁶⁵ BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN (1991): Gemeinsame Regelung BMF und BMVG Juli 1991, Vermögensverwaltung Grundstücks- und Raumbeschaffung VV 4240, Beschaffungs- und Entschädigungsgrundsätze, Verhandlungsgrundsatz, angemessenes Angebot, S. 3.

¹⁶⁶ z.B. § 87 BauGB, § 3 Enteignungsgesetz des Landes Berlin, § 4 Enteignungsgesetz des Landes Brandenburg, § 4 Enteignungsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz, § 5 Enteignungsgesetz des Landes Hessen.

¹⁶⁷ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen, Bonn, 13. - 15. Mai 1996, S. 6.

3.6 Mögliche weitere rechtliche Aspekte

Für Eigentümer land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke, deren Flächen von neuen Infrastrukturprojekten betroffen werden, können neben der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt auch steuerliche Aspekte Auswirkungen auf die Verkaufsbereitschaft haben.

Steuerrecht

Privatvermögen

Nach § 23 Einkommensteuergesetz¹⁶⁸ (EStG) ist der Gewinn aus Flächenveräußerungen steuerpflichtig, wenn die erworbenen Flächen innerhalb von 10 Jahren weiterveräußert werden.

Betriebsvermögen

Im EStG ist ferner geregelt, dass der Veräußerungsgewinn von landwirtschaftlich nutzbarem Grund und Boden, Aufwuchs oder Gebäuden dann steuerfrei bleibt, wenn der steuerpflichtige Landwirt wieder in land- und forstwirtschaftliche Flächen reinvestiert (siehe § 6b EStG). Nimmt der Steuerpflichtige die Reinvestition nicht im gleichen Wirtschaftsjahr vor, kann er eine steuerlich gewinnmindernde Rücklage bilden. Damit der Veräußerungsgewinn steuerfrei bleibt, muss der steuerpflichtige Landwirt dann binnen der vier folgenden Wirtschaftsjahre eine Reinvestition in land- und forstwirtschaftliche Flächen vornehmen (§ 6 Abs. 3 EStG).

Wird erst nach Ablauf der Frist investiert, ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, und es entsteht eine zusätzliche Zinsbelastung in Höhe von 6,00 % pro Jahr.¹⁶⁹

Höfeordnung

In den Bundesländern Hamburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein könnte zusätzlich noch die Höfeordnung¹⁷⁰ beim Verkaufsverhalten von Bedeutung sein. Veräußert der Hoferbe innerhalb von zwanzig Jahren nach dem Erbfall den Hof oder zum Hof gehörende Grundstücke, deren Wert ein Zehntel des Hofwertes übersteigt, so hat er die Miterben an dem Erlös zu beteiligen, wobei die Höhe der Beteiligungen zeitlich gestaffelt ist. Der Hoferbe hat aber die Möglichkeit, durch Erwerb von Ersatzflächen innerhalb von zwei Jahren vor oder nach der Veräußerung den Anspruch der Miterben abzuwehren. Die Verfügbarkeit von Ersatzland ist daher für den Hoferberben ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der freiwilligen Veräußerung von Flächen seines Hofes innerhalb der zwanzigjährigen Bindungsfrist (siehe § 13 HöfeO) zum Beispiel für neue Gemeinbedarfsflächenanforderungen.

¹⁶⁸ Einkommensteuergesetz 2005 (EStG), RGBI. I. S. 1005; neugefasst durch Bekanntmachung vom 19. Okt. 2002, BGBl. I. S. 4210, zuletzt geändert durch Art. 3 GG vom 15. Dez. 2004, BGBl. II. S. 1653.

¹⁶⁹ SCHWARZ (1998): Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 6/1998, S. 342.

¹⁷⁰ Höfeordnung (HöfeO) i.d.F. vom 26. Juli 1976, BGBl. I. S. 1933.

Siehe auch LINKE. H.-J. (2003): Bereitstellung von Bauland für großflächige private Vorhaben - dargelegt am Beispiel des Standortauswahlverfahrens von BMW im Jahre 2001, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Heft 5/2003, S. 197.

4. Meinungen der Rechtsprechung zur Wertermittlungsproblematik zukünftiger Gemeinbedarfsflächen in chronologischer Folge von 1955 - 2005

4.1 Zum Sinn und Zweck dieser Entscheidungssammlung

Die verschiedenen gerichtlichen Instanzen haben in der Vergangenheit immer wieder Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Landerwerb der öffentlichen Hand für zukünftige Gemeinbedarfsflächen getroffen, aus denen nachfolgend Vorgaben für zukünftige Handlungsweisen abgeleitet werden mussten. Eine Gewichtung der Rechtsprechung nach der jeweiligen Instanz lässt sich nicht vornehmen, da gerichtliche Entscheidungen immer zugleich Abbilder des jeweiligen gesellschaftlichen Wandels und damit des zeitlichen Wandels in chronologischer Abfolge sind. Die Rechtsprechung ist regelmäßig als ein Ergebnis der gerichtlichen bzw. der richterlichen Wertung eines Rechtsproblems anzusehen. Bei den gerichtlichen bzw. richterlichen Entscheidungen ist zu bedenken, dass diese regelmäßig aufgrund der Anfechtung einer nicht akzeptierten Entschädigung erfolgen. Höhere Kaufpreisangebote als nach dem Enteignungs- und Entschädigungsrecht zulässig sind, gelangten dabei nur sehr selten zur gerichtlichen Entscheidung.

Im Folgenden werden kurz Kernaussagen solcher Urteile/Beschlüsse zusammengestellt.

4.2 Gerichtliche Entscheidungen in der Zeit von 1955 - 1979

1. KG Berlin¹⁷¹, Urteil vom 03. Apr. 1956 - 9 U 2425/55 -

Das KG Berlin hatte die Bedenken zu prüfen, die eine Grundstückseigentümerin gegen die Ermittlung des gemeinen Wertes ihres Grundstücks, gelegen im heutigen Hansaviertel, vortrug. Sie war der Meinung, dass sich die Preise, die das Land Berlin für Grundstückskäufe zur Vorbereitung der Internationalen Bauausstellung (damalige Trümmergrundstücke) im heutigen Hansaviertel bezahlt hatte, allein nicht eignen würden, um aus ihnen den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis zu ermitteln. Es müssten auch Kauffälle vergleichbarer Größe, Lage und Beschaffenheit aus anderen Ortsteilen im freien Grundstücksverkehr in den Preisvergleich mit einbezogen werden.

Das Gericht folgte der Meinung der Klägerin, da es unter dem unbestimmten Rechtsbegriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die subjektive Entscheidungsfreiheit der Marktteilnehmer beim Aushandeln von Kaufpreisen verstand.

2. BVerwG¹⁷², Urteil vom 09. Juni 1959 - I CB 27.58 -

Dem BVerwG war der Streitfall zur Entscheidung vorgelegt worden, bei dem die Klägerin Beteiligte eines Flurbereinigungsverfahrens war und ihre Abfindung beanstandet hat. Die Klägerin war der Meinung, dass ihre Einwurfflächen nicht nur als Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu bewerten waren, sondern bereits Baulandcharakter hätten und daher bereits qualitativ zu niedrig bewertet worden waren.

Das Gericht führte aus, ob ein Grundstück einen über den landwirtschaftlichen Nutzungswert hinausgehenden Verkehrswert habe, hänge von den jeweiligen örtlichen Verhältnissen ab. Jedoch hätten Kaufpreise, die aus persönlichen Gründen oder wegen ungewöhnlicher Umstände besonders hoch oder niedrig bewertet worden seien, dabei außer Betracht zu bleiben. Es komme auf den Wert an, den jeder andere Bewerber auch zu zahlen bereit sei. Spekulationsgesichtspunkte seien nicht zu berücksichtigen.

¹⁷¹ KG Berlin, Urteil vom 03. Apr. 1956 - 9 U 2425/55 -, in: BBauBl 1956, S. 350 (353/354).

¹⁷² BVerwG, Urteil vom 09. Juni 1959 - I CB 27.58 -, in: NJW 1959, S. 1649.

3. BGH¹⁷³, Urteil vom 30. Nov. 1959 - III ZR 122/59 -

Der BGH hatte in der Revisionsklage einer privaten Grundstückseigentümerin die Frage zu prüfen, ob für ihre im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundstücksteilfläche im Enteignungsverfahren eine höhere Entschädigung angemessen war.

Der BGH räumte dabei die theoretische Möglichkeit ein, dass sich noch ein Käufer gefunden hätte, der dieses Grundstück erwerben wollte, um ein Tauschobjekt für städtisches Grundeigentum zu gewinnen, ordnete diese Möglichkeit als messbaren, wertbildenden Faktor jedoch zu den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen, die bei der Wertermittlung außer Betracht zu lassen seien, da es nur auf den gemeinen Wert am allgemeinen Grundstücksmarkt ankäme.

4. LG Hamburg¹⁷⁴, Urteil vom 31. Okt. 1960 - 10 O 30/60 -

Im Streitfall zwischen Eigentümern privater Vorlandflächen (vor der Baufluchtlinie gelegene Grundstücksteile zur Straßenlandverbreiterung) und der Hamburger Baubehörde war die Problemstellung zu entscheiden, ob Vorlandflächen überhaupt einen Verkehrswert besäßen.

Dazu hat das Gericht festgestellt, dass es einen Verkehrswert für Vorlandflächen nicht gebe, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für diese Flächen existiere. Auch zahlreiche Ankäufe derartiger Flächen durch die öffentliche Hand könnten nicht als „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ angesehen werden, da sie nicht zum Zwecke normaler Grundstücksnutzung erfolgen, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr erstrebe. Als Käufer trete nur der Fiskus und kein breiter Käuferkreis auf. Zudem erfolgten diese Ankäufe regelmäßig nur unter dem Aspekt eines sonst drohenden Enteignungsverfahrens.

Enteignungsbehörde und Gericht müssten daher fiktive Verkehrswerte für Vorlandflächen ermitteln.

5. BGH¹⁷⁵, Urteil vom 08. Nov. 1962 - III ZR 86/61 -

In diesem Streitfall musste die Frage geklärt werden, ob und unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlich genutzte Flächen bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung ihrer Qualität nach höher als reines Agrarland zu bewerten sind. Die Kläger als Eigentümer eines Grundstücks, für das im Bebauungsplan als Nutzung „Unfallkrankenhaus“ festgesetzt worden war, hatten für eine qualitativ höherwertige Einstufung dieser Fläche und damit um eine höhere Entschädigung gestritten.

In seiner Entscheidung hat der BGH ebenso wie das Bundesverwaltungsgericht (Urt. vom 09. Juni 1959 - I CB 27.58 -) darauf abgestellt, ob für Grundstücke gleicher oder ähnlicher Art ein über den landwirtschaftlichen Nutzwert hinausgehender Kaufpreis allgemein gezahlt werde, den jeder andere Bewerber auch zu zahlen gewillt sei. Eine höhere Qualität in Form einer zu berücksichtigenden Bauernwartung müsse sich im gesunden Grundstücksverkehr als wertbegründende Eigenschaft bei der Ermittlung eines regelmäßig gezahlten Grundstückspreises darstellen.

Nur der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielende Preis sei wertbegründender Maßstab für Umfang und Höhe der Enteignungsentschädigung.

6. OLG Hamm¹⁷⁶, Urteil vom 27. Juni 1965 - 16 U 1/64 -

Das OLG Hamm hatte den Problemfall zu entscheiden, ob ein dem öffentlichen Verkehr gewidmetes Grundstück, das ursprünglich von einem Privateigentümer unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten worden war, aber nicht an die Gemeinde aufgelassen wurde, einen Verkehrswert haben kann.

¹⁷³ BGH, Urteil vom 30. Nov. 1959 - III ZR 122/59 -, in: NJW 1960, S. 530 (531).

¹⁷⁴ LG Hamburg, Urteil vom 31. Okt. 1960 - 10 O 30/60 -, in: BBaubl 1961, S. 376.

¹⁷⁵ BGH, Urteil vom 08. Nov. 1962 - III ZR 86/61 -, in: NJW 1963, S. 1492.

¹⁷⁶ OLG Hamm, Urteil vom 27. Juni 1965 - 16 U 1/64 -, in: EzGuG 18.29, AVN 1966, S. 511.

Das Gericht entwickelte dazu die Meinung, dass Grundstücke, deren Nutzung und Verwendung durch ihre Zweckbestimmung beschränkt seien, für den Eigentümer dennoch einen Wert hätten. Zur Verkehrswertermittlung dieser Flächen dürfe allerdings nicht auf den Preis abgestellt werden, den die allein am Erwerb des Straßenlandes interessierte Gemeinde zu zahlen bereit sei, um langwierige Enteignungsverfahren zu vermeiden. Es entstünde somit kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr im Sinne des § 141 (2) BBauG, so das OLG.

7. OLG Hamburg¹⁷⁷, Urteil vom 06. Okt. 1965 - 1 U 197/64 -

Das OLG Hamburg hatte sich, wie schon das LG Hamburg, Urteil vom 31. Okt. 1960 - 10 O 30/60 -, mit der Frage zu beschäftigen, ob Ankäufe von Vorlandstreifen durch die öffentliche Hand im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind und daher zur Wertermittlung herangezogen werden dürfen. Darüber bestanden zwischen den Eigentümern privater Vorlandflächen und der Hamburger Baubehörde unterschiedliche Meinungen.

Das Gericht hat dabei die Meinung entwickelt, dass Kaufpreise, die durch den öffentlichen Bedarfsträger gezahlt worden seien, nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprächen. Dem Eigentümer fehle die Einflussnahme auf den Preis, da er nicht die Alternative habe, das Grundstück zu behalten. Unter solchen Umständen zustande gekommene Käufe könnten daher nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr gleichgestellt werden.

8. BGH¹⁷⁸, Urteil vom 28. Apr. 1966 - III ZR 24/65 -

Die Wehrmacht hatte 1937 den Bau einer Kaserne für die Luftwaffe auf einem Gelände geplant, das die Grundstücke von 16 Eigentümern betraf. Während 15 der Betroffenen im Wege frei vereinbarter Kaufverträge ihre überplanten Grundstücke veräußerten, war mit dem 16. Eigentümer keine Einigung zu erzielen. Dieser wurde im vereinfachten Enteignungsverfahren zugunsten des Deutschen Reiches enteignet und erhielt eine Entschädigung nebst Zinsen. Gegen die Heranziehung der als „frei ausgehandelten Kaufpreise“ der 15 Beteiligten hat der Betroffene geklagt.

Das Gericht hat entschieden, es ließe sich kein Erfahrungssatz des Inhalts aufstellen, dass die zur Vermeidung einer Enteignung ausgehandelten Preise „unter dem Druck der Enteignung unangemessen seien“. Somit hätten die freihändigen Verkäufe der Nachbarn Berücksichtigung finden dürfen.

Mit dieser Entscheidung ist der BGH von der bis dahin vorherrschenden Meinung in der Rechtsprechung abgewichen. In der Urteilsbegründung lassen sich jedoch keine Hinweise darauf finden, wie der Senat zu dieser abweichenden Erfahrung gelangt ist.

9. BGH¹⁷⁹, Urteil vom 21. Okt. 1966 - V ZR 183/63 -

Bei dem Klagebegehren war über die Fragestellung zu entscheiden, ob die Grundsätze über die Höhe der Enteignungsentschädigung auch auf einen privatrechtlichen Kaufvertrag zur Abwendung einer Enteignung Anwendung finden müssen. Zwischen einem privaten Grundstückseigentümer und einer Siedlungsgesellschaft war eine mögliche Nachforderungszahlung sowie deren Höhe umstritten.

Ob auf einen zur Abwendung der Enteignung abgeschlossenen Kaufvertrag die Grundsätze über die Höhe der Enteignungsentschädigung angewendet werden könnten, hänge von dem Willen der Vertragsschließenden ab, so die Meinung des Gerichts.

¹⁷⁷ OLG Hamburg, Urteil vom 06. Okt. 1965 - 1 U 197/64 -, in: EzGuG 18.31, AVN 1966, S. 510.

¹⁷⁸ BGH, Urteil vom 28. Apr. 1966 - III ZR 24/65 -, in: WM 1966, S. 774.

¹⁷⁹ BGH, Urteil vom 21. Okt. 1966 - V ZR 183/63-, in: NJW 1967, S. 31 - 32.

10. BGH¹⁸⁰, Urteil vom 25. Okt. 1967 - VIII ZR 215/66 -

Der BGH hatte über die Unparteilichkeit eines Maklers bei einem Doppelauftrag zu entscheiden, wobei zu klären war, ob ein Grundstücksmakler dafür zu sorgen hat, dass ein Kaufpreis bei Vertragsabschluss zwischen privatem Käufer und Verkäufer „angemessen“, „marktgerecht“ und „volkswirtschaftlich vernünftig“ ist.

Das Gericht entwickelte die Meinung, dass der Grundstücksmakler nicht dafür zu sorgen habe, dass der Kaufpreis „angemessen“, „marktgerecht“ oder „volkswirtschaftlich vernünftig“ sei. Der Preis einer Sache müsse nicht ihrem Wert entsprechen, sondern richte sich bei Grundstücksverkäufen nach Angebot und Nachfrage und werde jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Maßgebend sei allein der Preis, auf den sich die Parteien einigten.

11. OLG Bremen¹⁸¹, Urteil vom 29. Nov. 1967 - UB c 5/67 -

Das OLG Bremen hatte über die Klage eines 60 jährigen Mannes gegen die Methode zur Ermittlung der Entschädigungssumme bei der Enteignung von Wohnungsrechten zu befinden. Strittig war die Frage, ob die Entschädigungssumme aus dem Nutzwert des Rechts und der Lebenserwartung des Berechtigten oder aus dem Mietwert der dem Wohnrecht unterliegenden Räume abzuleiten ist.

Das Gericht äußerte sich dahingehend, dass auch bei der Enteignung die Entschädigung von lebenslänglichen Wohnrechten (§ 1093 BGB) nach dem Verkehrswert des Rechts zu bemessen sei.

Im Falle nicht existierender Märkte sei zur Ermittlung des Verkehrswertes in der Weise zu verfahren, dass nach den wertbildenden Faktoren des Gegenstandes ein Preis für einen hypothetischen Erwerber zu ermittelt sei.

12. BFH¹⁸², Urteil vom 14. Febr. 1969 - III 88/65 -

In der Revisionsklage zwischen einer GmbH und einem Finanzamt war die Frage zu klären, ob ein Kaufpreis bei verwandtschaftlichen Beziehungen zwischen Käufer und Verkäufer dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzurechnen ist.

In diesem Streitfall hat sich der Bundesfinanzhof zum unbestimmten Rechtsbegriff des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahingehend geäußert, dass auch er unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr die subjektive Entscheidungsfreiheit der Marktteilnehmer beim Aushandeln von Kaufpreisen verstehe.

Jeder Verkauf sei daraufhin zu prüfen, ob bei der Bildung des Kaufpreises alle den freien Preis bestimmenden marktwirtschaftlichen Faktoren des Angebots und der Nachfrage unter Heranziehung objektiver Wertmaßstäbe berücksichtigt worden seien.

13. OLG München¹⁸³, Urteil vom 26. Juni 1969 - U 1/66 -

Das OLG hatte die Problemstellung zu klären, ob in der planerischen Festsetzung von Grundstücken für öffentliche Zwecke bereits eine Enteignung zu sehen ist und wie diese Flächen zu bewerten sind. Ein Grundstückseigentümer hatte gegen die Höhe der Entschädigungssumme eines als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteils geklagt. Strittig war u.a. die Frage, ob bei der Festsetzung einer Entschädigungssumme auch weitere Verkäufe von Gemeinbedarfsflächen berücksichtigt werden dürften.

Das Gericht entwickelte die Meinung, dass für Gemeinbedarfsflächen auf der Abnehmerseite zwar nur ein begrenzter Markt bestehe, es aber nicht verkannt werden dürfe, dass die Verkäuferseite in der Regel sehr aufgesplittert sei. Es wäre daher nicht als gerechtfertigt anzusehen, wenn bei der Festsetzung der Entschädigung die auf diesem zwar begrenzten Markt tatsächlich bezahlten Preise außer acht blie-

¹⁸⁰ BGH, Urteil vom 25. Okt. 1967 - VIII ZR 215/66 -, in: NJW 1968, S. 150.

¹⁸¹ OLG Bremen, Urteil vom 29. Nov. 1967 - UB c 5/67 -, in: NJW 1968, S. 657.

¹⁸² BFH, Urteil vom 14. Febr. 1969 - III 88/65 -, in: EzGuG 19.16, BStBl. II. 1969, S. 395.

¹⁸³ OLG München, Urteil vom 26. Juni 1969 - U 1/66 -, in: EzGuG 19.18, BRS Bd. 26 Nr. 65.

ben. Der Verkehrswert eines als Verkehrsfläche benötigten Grundstücks sei in diesem Fall an Hand der Kaufpreise der übrigen in der gleichen Erschließungsanlage gelegenen Straßengrundstücke zu ermitteln. Auf diese trafen die in § 4 Abs. 2 WertV 61 festgelegten Vergleichsmaßstäbe zu.

14. OLG Bremen¹⁸⁴, Urteil vom 14. Jan. 1970 - UB 13/1968B -

Das OLG Bremen hatte einen Streit zwischen einem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt Bremen über die Entschädigungshöhe von zukünftigen Straßenflächen zu entscheiden.

Das Gericht entwickelte dabei die Meinung, dass es für zukünftige Gemeinbedarfsflächen kein ins Gewicht fallendes Angebot an derartigen Flächen gebe. Es fehle ein „gestreuter“ Käuferkreis; als Erwerber komme nur die öffentliche Hand in Betracht. Entschließe sich die Stadt im Allgemeininteresse zur Übernahme solcher Flächen, handele es sich nicht um Kauffälle im Rahmen üblicher Grundstücksgeschäfte, sondern um dem freien Marktgeschehen an sich fremde „Zwangsvorgänge“. Habe der zu enteignende Gegenstand keinen Verkehrswert im Sinn des § 141 Abs. 2 BBauG, müsse die Entschädigung grundsätzlich in der Weise bestimmt werden, dass ein freier Markt angenommen und ermittelt werde, welchen Preis ein hypothetischer Erwerber für den Gegenstand nach dessen wertbildenden Faktoren voraussichtlich bezahlen würde.

15. OLG Hamburg¹⁸⁵, Urteil vom 24. Apr. 1970 - 1 U 17/69 -

Das Gericht hatte über die Methodik zur Verkehrswertermittlung von Vorlandflächen zu befinden. Die Kläger waren Miteigentümer eines in Hamburg gelegenen Grundstücks und hatten das Kaufangebot der Stadt sowie die Höhe der Entschädigung für die Vorlandflächen als zu niedrig abgelehnt.

Der für die Enteignungsentschädigung maßgebliche Wert vor der Baulinie gelegener Grundstücksteile (Vorlandflächen) sei mangels eines selbständigen Verkehrswertes solcher Flächen als Differenz der Verkehrswerte des Gesamtgrundstücks vor und des Restgrundstückes nach der Abtrennung des Vorlandes zu ermitteln (Differenzmethode).

Das Gericht entwickelte dabei die Meinung, dass gewidmete Verkehrsflächen nur zur Erweiterung, Abrundung oder besseren baulichen Ausnutzung von Grundstücken benötigt würden. Ihre Veräußerung sei daher zumeist auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zurückzuführen.

16. BGH¹⁸⁶, Urteil vom 12. Okt. 1970 - III ZR 117/67 -

Der BGH hatte einen Streitfall zu verhandeln, in dem über die Bemessung der Enteignungsentschädigung für kommunales Stadtwaldgebiet zu entscheiden war. Durch den Plan für einen Streckenabschnitt der Bundesautobahn war die klagende Stadt verpflichtet worden, Teilflächen ihres Stadtwaldes gegen Entschädigung an die Bundesstraßenverwaltung abzutreten. Es bestanden verschiedene Auffassungen darüber, ob die von der Stadt durch den Bau der Autobahn und dem Autobahnanschluss in Stadtnähe erlangten wirtschaftlichen Vorteile bei der Wertermittlung der Waldflächen zu berücksichtigen seien.

Der Senat hat die Sichtweise vertreten, dass der Gutachter kommunale Gesichtspunkte als werterhöhend bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung bei stadtnahen Waldflächen berücksichtigen dürfe, wenn sie bei einem freihändigen Verkauf im Grundstücksverkehr eine Rolle spielten.

¹⁸⁴ OLG Bremen, Urteil vom 14. Jan. 1970 - UB 13/1968B -, in: Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, 1970, S. 104.

¹⁸⁵ OLG Hamburg, Urteil vom 24. Apr. 1970 - 1 U 17/69 -, in: BRS Bd. 26 Nr. 111, EzGuG 18.50.

¹⁸⁶ BGH, Urteil vom 12. Okt. 1970 - III ZR 117/67 -, in: BRS Bd. 26 Nr. 83, EzGuG 2.10.

17. OLG Frankfurt¹⁸⁷, Urteil vom 03. Juni 1971 - 15 W 7/71 -

Das Gericht hatte sich mit der Frage auseinander zu setzen, ob Grunderwerbsverträge, die zur Vermeidung des Enteignungsverfahrens abgeschlossen wurden, Vergleiche im Sinne des § 779 Abs. 1 BGB seien, wonach eine Vergleichsgebühr nach § 23 Bundesgebührenordnung für Rechtsanwälte (BRAGebO) entstände. Das beklagte Land war der Auffassung, dass diese Fälle keine Vergleiche seien, weil es schon an einem zugrundeliegenden Rechtsverhältnis fehle. Der Eigentümer hingegen hat für seine Rechtsvertretung im Enteignungsverfahren die Übernahme dieser Gebühr gefordert.

Das OLG Frankfurt hat derart entschieden, dass auch in Enteignungsangelegenheiten durch gegenseitiges Nachgeben ein Vergleich zustande komme, der eine anwaltliche Vergleichsgebühr entstehen ließe. Zudem hat das Gericht ausgeführt, dass der Staat beim Flächenerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen das Interesse der Allgemeinheit zu wahren habe, aber beim Aushandeln durchaus auch wirtschaftliche Überlegungen und den Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit mit berücksichtigen dürfe. Der Staat könne das Risiko und die Dauer des Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens mit einkalkulieren und - durchaus in Wahrung der öffentlichen Interessen - zu einem höheren Angebot kommen dürfen, wenn er dadurch eine der Sache dienenden Zeitgewinn und eine risikolose Regelung erreiche.

18. OLG Hamburg¹⁸⁸, Urteil vom 13. Apr. 1973 - 1 U 13/71 -

Die beteiligte Stadt Hamburg hatte entlang der Bille (Flusslauf) Grundstücke/Grundstücksteile für die Anlegung des Bille-Wanderweges gekauft. Die Klägerin war Eigentümerin eines Grundstücks, welches für den Ausbau des Wanderweges in Anspruch genommen wurde; sie war bei der Bewertung der betroffenen Grundstücksteile mit der Anwendbarkeit der Wertermittlungsverfahren nicht einverstanden.

Das Gericht hat festgestellt, dass die Wertermittlung von Teilflächen eines Grundstücks nach der sog. Differenzwertmethode zu erfolgen habe, da es für Teilflächen eines Grundstücks i.d.R. an einem nach § 142 Abs. 2 BBauG zu ermittelnden Verkehrswert fehle, da ein „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ im Sinn dieser Vorschrift nicht stattfinde.

Somit hätten die Ankäufe der Stadt keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt und dürften bei der Ermittlung eines Vergleichswertes nicht verwendet werden.

19. VGH Baden-Württemberg¹⁸⁹, Urteil vom 30. Juli 1973 - V II 723/72 -

Das Gericht hatte einen Sachverhalt zu verhandeln, bei dem ein Betroffener gegen die Einbeziehung und Abfindung seines Grundstücks in einem Flurbereinigungsverfahren klagte. Das vom Kläger in das Flurbereinigungsverfahren eingebrachte Flurstück hat in einem Bereich gelegen, in welchem nach den Bauleitplänen ein Schwimmbadgelände mit Freizeitzentrum vorgesehen war. Im Flurbereinigungsplan ist dem Kläger ein nach dem Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesenes Flurstück zugeteilt worden.

Bei der Wertermittlung des Altbesitzes und bei der Bemessung der Abfindung seien danach Werterhöhungen, die der Altbesitz eines Teilnehmers im Außengebiet einer Gemeinde erst durch die Verwendung des Landes für ein Unternehmen erhalte, nicht zu berücksichtigen, wenn die betroffenen Flächen nicht schon vorher eine höher zu bewertende Bodenqualität gehabt hätten.

¹⁸⁷ OLG Frankfurt, Urteil vom 03. Juni 1971 - 15 W 7/71 -, in: NJW 1972, S. 167.

¹⁸⁸ OLG Hamburg, Urteil vom 13. Apr. 1973 - 1 U 13/71 -, in: BRS Bd. 34 Nr. 121.

¹⁸⁹ VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30. Juli 1973 - V II 723/72 -, in: Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes, Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht, 1974, S. 80.

20. OLG Köln¹⁹⁰, Urteil vom 16. Aug. 1973 - 7 U 18/73 -

Im vorliegenden Fall war die Höhe der Enteignungsentschädigung für ein Grundstück des Beklagten, das zum Straßenausbau in Anspruch genommen wurde und das in einer für die D.-AG ausgewiesene Wasserschutzzone lag, umstritten. Der Regierungspräsident hatte in seinem Feststellungsbeschluss verschiedene Käufe der D.-AG aus dem Bereich ihrer Wasserschutzzone als Vergleichspreise verwendet. Die Straßenbauverwaltung hingegen hatte die Geeignetheit dieser Vergleichsfälle verneint und die Auffassung vertreten, die gezahlten Preise seien zu hoch.

Das Gericht hat hierbei verdeutlicht, dass zum einen eine wasserschädigende Auswirkung verhindert, zum anderen das Risiko einer Entschädigung aufgrund einer den Eigentümer belastenden Beschränkung vermieden werden sollte. Dies seien außergewöhnliche Käuferinteressen, die dazu führten, dass die Preise aus dem Rahmen der sonstigen Ackerlandkäufe fielen. Damit dürfe bei der Wertermittlung eines Grundstücks nach der Vergleichswertmethode ein Preis nicht berücksichtigt werden, den der Erwerber eines Grundstückes aus einem besonderen Interesse heraus gezahlt habe.

21. OLG Hamburg¹⁹¹, Urteil vom 05. Juli 1974 - 1 U 1/73 -

Die Parteien stritten um die angemessene Höhe der Entschädigungssumme. Die Klägerin war Eigentümerin eines mit zwei Mietwohnhäusern bebauten Grundstückes, von dem die Stadt einen Teil für Straßenbauzwecke in Anspruch genommen hatte.

Das Gericht hat dazu ausgeführt, dass die Ankäufe, die die öffentliche Hand zu Straßenausbauzwecken tätige, bei der Wertermittlung außer Betracht zu lassen seien, weil ihnen ungewöhnliche Verhältnisse (§ 141 (2) BBauG) zugrunde lägen. Der Hoheitsträger sei auf den Erwerb für sein Straßenbauvorhaben erforderlicher Teilflächen angewiesen. Sein Preiszugeständnis diene dem Bestreben, das langwierige Enteignungsverfahren im Interesse zügiger Durchführung des Straßenausbaues zu vermeiden.

22. LG Stuttgart¹⁹², Urteil vom 10. Juni 1975 - 17 O 84/75 -

Die Baulandkammer hatte eine Meinungsverschiedenheit zwischen einem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt zu klären, ob u.a. Kauffälle der öffentlichen Hand als Vergleichspreise bei der Wertermittlung berücksichtigt werden dürften.

Das Gericht hat dazu in seinem Urteil ausgeführt, dass Grundstücksgeschäfte, die die öffentliche Hand zur Vermeidung des Enteignungsverfahrens abschließe, nur mit Vorbehalt vergleichbar seien. Häufig werde, um Zeit und damit Kosten zu sparen, mehr geboten als dem Verkehrswert entspreche.

Bei der Ermittlung des für die Enteignungsentschädigung maßgebenden Verkehrswertes hätten Kauffälle außer Betracht zu bleiben, wenn diese ausdrücklich oder versteckt einen „Beschleunigungszuschlag“ enthielten.

23. BGH¹⁹³, Urteil vom 24. Mrz. 1977 - III ZR 32/75 -

Der Beteiligten als Eigentümerin mehrerer Grundstücke, die durch den Planfeststellungsbeschluss des Ministeriums für Wirtschaft und Verkehr des Landes Rheinland-Pfalz für den Neubau der Landstraße 523 beansprucht wurden, ging es um das Problem, ob in Zeiten schwankender Preise für die Wertermittlung die Preisverhältnisse im Zeitpunkt der Zahlung oder der letzten gerichtlichen Tatsachenverhandlung maßgebend seien.

Das Gericht entwickelt dazu die Meinung, dass für die zum Straßenbau benötigte Teilfläche der Abschluss von der qualitativen Weiterentwicklung spätestens mit dem Erlass des Planfeststellungsbe-

¹⁹⁰ OLG Köln, Urteil vom 16. Aug. 1973 - 7 U 18/73-, in: BRS Bd. 34 Nr. 117, EzGuG 119.25a.

¹⁹¹ OLG Hamburg, Urteil vom 05. Juli 1974 - 1 U 1/73 -.

¹⁹² LG Stuttgart, Urteil vom 10. Juni 1975 - 17 O 84/75 -, in: Mitteilungen des deutschen Städtetages 1007/75.

¹⁹³ BGH, Urteil vom 24. Mrz. 1977 - III ZR 32/75 -, in: WM 1977, S. 627 - 630.

schlusses eingetreten sei; die Planfeststellung stelle sich als „Vorwirkung“ der zur Durchführung des Planes angeordneten Eigentumsentziehung dar. Ergänzend hat der Senat die Auffassung vertreten, dass die von der Stadt gezahlten Grundstückspreise nicht durch außergewöhnliche Umstände gedrückt worden seien und somit als Vergleichspreise dienen könnten.

24. LG Koblenz¹⁹⁴, Urteil vom 20. Febr. 1978 - 4 O 49/77 -

Hier war ein Fall zu entscheiden, in dem die Beteiligten aufgrund unterschiedlicher Annahmen der Grundstücksqualität über die angemessene Höhe der Entschädigung stritten. Der Enteignungsbetroffene war Eigentümer mehrerer Grundstücke, die teilweise durch den Bau und den Betrieb einer Hochspannungsleitung der Enteignungsbegünstigten betroffen waren. Die Enteignungsbehörde war aufgrund vorhandener Vergleichspreise davon ausgegangen, dass das betroffene Gelände als Ackerboden einzustufen sei, der Betroffene hat indes ausgeführt, dass die festgesetzte Entschädigung nicht dem tatsächlichen Verkehrswert gerecht werde.

Nach Meinung des Gerichts sei bei der Ermittlung des Verkehrswertes von tatsächlich und nachhaltig erzielbaren Preisen auszugehen, da nur sie allein einen ausreichend sicheren Hinweis darauf geben könnten, wie der normale Grundstücksverkehr das Gelände bewertet. Ein nur einmalig erzielter Preis stelle noch keinen sicheren Anhaltspunkt für eine durchgehende Höherbewertung dar.

25. BFH¹⁹⁵, Urteil vom 23. Febr. 1979 - III R 44/77 -

Der BFH hatte die Frage zu behandeln, wann gewöhnliche Verhältnisse auf einem Verkäufermarkt vorliegen. Der Kläger stritt mit dem Finanzamt um den gemeinen Wert seiner Geschäftsanteile an einer GmbH. Das Finanzamt hatte den gemeinen Wert der Anteile des Klägers an der GmbH aufgrund seiner vorangegangenen Verkäufe festgelegt. Der Kläger hingegen machte geltend, dass die Verkaufspreise für die Geschäftsanteile an der GmbH nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt worden seien, da die Gesellschafter der GmbH aus Familiengruppen bestanden hätten.

Für den Bundesfinanzhof zählt ein eingeschränkter Interessentenkreis nicht zu den „ungewöhnlichen und/oder persönlichen Verhältnissen“. Diese Kauffälle könnten nicht von vornherein bei der Wertermittlung ausgeschlossen werden.

26. LG Koblenz¹⁹⁶, Urteil vom 01. Nov. 1979 - 4 O 11/79 -

Im Streitverfahren zwischen einem Grundstückseigentümer und dem Land Rheinland-Pfalz waren Fragen der Grundstücksqualität unter Beachtung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung und das Problem der überhöhten Angebote zum Zwecke des zügigen Erwerbs zur Vermeidung einer Enteignung Gegenstand der Auseinandersetzung. Der Grundstückseigentümer hatte die Höhe der festgesetzten Geldentschädigung für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust bemängelt.

Das Gericht hat dazu ausgeführt, dass das Land beim Erwerb der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen daran interessiert sei, durch einen zügigen, freihändigen Ankauf des Grund und Bodens sein Projekt möglichst schnell verwirklichen zu können und alle Risiken und Zeitverluste, die sich durch die Einleitung von Enteignungsverfahren regelmäßig ergeben, möglichst zu vermeiden. Diese nur in Verfolgung von Sonderinteressen abgegebenen Angebote könnten daher nicht als echte Vergleichspreise im freien Geschäftsverkehr angesehen werden.

¹⁹⁴ LG Koblenz, Urteil vom 20. Febr. 1978 - 40.49/77 -, in: EzGuG 20.72.

¹⁹⁵ BFH, Urteil vom 23. Febr. 1979 - III R 44/77 -, in: EzGuG 19.35, BStBl. II. 1979, S. 618 - 620.

¹⁹⁶ LG Koblenz, Urteil vom 01. Nov. 1979 - 4 O 11/79 -, in: EzGuG 19.35b.

4.3 Gerichtliche Entscheidungen in der Zeit von 1980 - 2005

27. OLG Frankfurt am Main¹⁹⁷, Urteil vom 20. Mrz. 1980 - 1 U 198/77 -

(Dieses Urteil zitiert das BGH-Urteil vom 12. Okt. 1970 - III ZR 117/67 -)

Das OLG hatte eine Klage der Gemeinde N. gegen das Hessische Ministerium für Wirtschaft und Verkehr über die Bewertungsmethodik und die zu zahlende Höhe der Enteignungsentschädigung für die durch die Straßenbaumaßnahme in Anspruch genommenen Waldflächen zu entscheiden. Diese Waldflächen besaßen vorrangig eine Schutz- und Erholungsfunktion.

Vom Gericht wurden dazu erhebliche Bedenken geäußert, ob die ausgewiesenen Kaufpreise der öffentlichen Hand überhaupt das Ergebnis eines freien Grundstückmarktes seien. Grundstücksankäufe zum Ausbau von Straßenwegen würden sich nicht immer nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage richten, sondern häufig auch nach den jeweils zu erfüllenden öffentlichen Aufgaben und deren Akzeptanz. Die Berücksichtigung von Kauffällen der öffentlichen Hand an den zum Vergleich herangezogenen Grundstücksveräußerungsverträgen böte weder aus haushaltsrechtlichen noch sonstigen Gründen die Gewähr dafür, dass der Verkehrswert objektiv ermittelt und den Verträgen zugrunde gelegt worden sei.

28. OVG Münster¹⁹⁸, Urteil vom 26. Mrz. 1981 -2A 196/81 /3 K 1476/79 -

Das OVG Münster hatte den Sachverhalt zu entscheiden, bei dem der Kläger (ÖbVI) in der Gemarung H. eine Sonderung vorgenommen hatte und mit den dafür erhobenen Gebühren für die Übernahme durch das Katasteramt nicht einverstanden war. Der Kläger bemängelte, dass ausschließlich Grundstücksvorzugspreise der Gemeinde für die den Gebühren zugrunde liegende Bodenwertermittlung berücksichtigt worden seien.

Nach Auffassung des OVG Münster berücksichtige der gewöhnliche Geschäftsverkehr alle Erscheinungen des Marktes. Ausgeschlossen seien lediglich reine Spekulationen. Demgemäß müssten gerade die von der Gemeinde bereitgestellten, untereinander gleichartigen Grundstücke zum Vergleich herangezogen werden.

29. OLG Bamberg¹⁹⁹, Urteil vom 21. Sept. 1981 - 4 U 46/81 -

Im Prozess vor dem OLG Bamberg waren eine kiesabbauende Firma und eine Grundstückseigentümersin über die Festlegung des Bewertungsstichtages und der daraus resultierenden Entschädigungshöhe kieshaltiger Grundstücke unterschiedlicher Meinung.

Das Gericht ist in seiner Entscheidung davon ausgegangen, dass nach allgemeiner Erfahrung die Eigentümer über den Wert ihrer Grundstücke zumindest größenordnungsmäßig Bescheid wüssten und es daher nicht gerechtfertigt anzunehmen sei, dass die Preise zufallsbedingt ausgehandelt worden seien und sich daher nicht als Vergleichspreise eignen würden.

30. BGH²⁰⁰, Urteil vom 22. Apr. 1982 - III ZR 131/80 -

In diesem Verfahren ging es um das Problem des Ausschlusses eines Grundstücks von der qualitativen Weiterentwicklung. Eine Stadt hatte gegen die Höhe der an eine Privatperson zu zahlenden Entschädigung geklagt und beantragt, die Entschädigungssumme herabzusetzen, da die enteignungsrechtliche Vorwirkung bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt worden sei.

¹⁹⁷ OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 20. Mrz. 1980 - 1 U 198/77 -, in: BRS Bd. 45 Nr. 116, EzGuG 19.35c.

¹⁹⁸ OVG Münster, Urteil vom 26. Mrz. 1981 - 2 A 196/81 / 3 K 1476/79 -, in: NachrBl. Rh-Pf. 1983, S. 118.

¹⁹⁹ OLG Bamberg, Urteil vom 21. Sept. 1981 - 4 U 46/81 -.

²⁰⁰ BGH, Urteil vom 22. Apr. 1982 - III ZR 131/80 -, in: BRS Bd. 45 Nr. 192, EzGuG 17.44.

Nach Auffassung des Gerichts sei anerkannt, dass bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestimmt seien, auszuschneiden haben, da es auf den Wert für jedermann ankomme, es aber nicht zu beanstanden sei, wenn Verkaufsfälle mit der Begründung unberücksichtigt blieben, dass in nahezu sämtlichen Fällen die Stadt als alleiniger Käufer aufgetreten sei.

31. BGH²⁰¹, Urteil vom 01. Juli 1982 - III ZR 10/81 -

Hier war erneut ein Fall zu entscheiden, bei dem die Höhe der Enteignungsentschädigung von kieshaltigen Grundstücken strittig war. Zur Anlage eines Truppenübungsplatzes hatte die Klägerin (Bundesrepublik Deutschland) ca. 60 ha Grundbesitz beansprucht. Durch Enteignungsbeschluss hat die Enteignungsbehörde das Eigentum mehrerer Grundstücke der sechs Beklagten auf die Klägerin übertragen.

Das Gericht ging in seiner Entscheidung insbesondere davon aus, dass für das Vergleichsverfahren zwar überwiegend Verkaufsfälle benannt worden seien, an denen Behörden beteiligt waren, dies aber der Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht entgegen stehe. Da bei diesen Kauffällen keine „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse“ festzustellen wären, dürften sie als Vergleichspreise verwendet werden. Zudem bestehe kein Erfahrungssatz derart, dass Verkäufe mit Beteiligung der öffentlichen Hand, die unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustande kämen, zu unangemessen niedrigen Preisen abgeschlossen würden und daher nicht zu berücksichtigen seien.

32. OLG Zweibrücken²⁰², Urteil vom 14. Dez. 1983 - 2 U 77/83 -

Das OLG Zweibrücken hatte das Problem der Bewertung von Waldgelände zum Zwecke der Entschädigung, wenn geeignete Vergleichsfälle fehlen, zu klären. Im vorliegenden Fall war die Entschädigung eines für militärische Zwecke in Anspruch genommenen Waldgeländes der Klägerin strittig. Der Preis sei grundsätzlich aus Waldbodenpreisen abzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden seien. Sei dies nicht möglich, sei der Waldbodenverkehrswert hilfsweise bzw. unterstützend durch landwirtschaftliche Bodenpreise zu ermitteln.

Das Gericht entwickelte dazu die Meinung, dass es in diesem Fall an hinreichenden Vergleichsfällen für Waldflächen fehle, da allein die Ankaufsfälle des Verteidigungsministeriums im Rahmen der vorliegenden Baumaßnahme keinen gewöhnlichen Grundstücksverkehr darstellten, sondern als durch ungewöhnliche Verhältnisse beeinflusst anzusehen seien. Zudem seien die Verkaufsverhandlungen unter dem Druck der drohenden Enteignung geführt worden.

33. BGH²⁰³, Urteil vom 01. Mrz. 1984 - III ZR 197/82 -

Der BGH hatte den Streitfall zu entscheiden, in dem es um die Zulässigkeit der Enteignung aufgrund eines angemessenen Angebotes zum freihändigen Grundstückserwerb und um ein angemessenes Tauschangebot ging. Die Stadt Bonn und ein privater Grundstückseigentümer stritten u.a. um die Berücksichtigung des von der Bundesrepublik Deutschland gezahlten Kaufpreises zur Ermittlung des angemessenen Angebotes.

Der BGH hat dazu in seiner Entscheidung ausgeführt, dass der von der Bundesrepublik Deutschland gezahlte Preis in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden dürfe, denn die Vergleichbarkeit zwischen der von der Bundesrepublik Deutschland erworbenen Fläche und der Fläche des Klägers sei hier gegeben, da das veräußerte Gelände und das Grundstück des Eigentümers Bauerwartungsland im Außenbereich darstellten und beide Flächen in unmittelbarer Nähe lägen. Im Rahmen der Vergleichs-

²⁰¹ BGH, Urteil vom 01. Juli 1982 - III ZR 10/81 -, in: NVwZ 1982, S. 644.

²⁰² OLG Zweibrücken, Urteil vom 14. Dez. 1983 - 2 U 77/83 -, in: BRS Bd. 45 Nr. 117.

²⁰³ BGH, Urteil vom 01. Mrz. 1984 - III ZR 197/82 - (Bundesgartenschau), in: NJW 1984, S. 1879.

wertmethode könnten grundsätzlich auch Preise, die von der öffentlichen Hand gezahlt worden sind, berücksichtigt werden.

34. BGH²⁰⁴, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -

In diesem Verfahren waren der beteiligte Grundstückseigentümer und die Stadt unterschiedlicher Auffassung über die Höhe der zu zahlenden Entschädigung für Teilflächen zum Straßenausbau in Hamburg. Die Stadt hatte von den Straßenanliegern in 28 Einzelverträgen die meisten der Teilflächen freihändig zu einem einheitlichen Preis erworben und laut Vertragstext einen eventuell sich ergebenden Mehrbetrag an den jeweiligen Verkäufer nachzubezahlen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hatte den Verkehrswert der Gemeinbedarfsflächen zum Stichtag des Vertragsabschlusses mit dem Kläger zu 133,00 DM/m² ermittelt.

Aus diesem BGH-Urteil können folgende Kriterien für einen Teilmarkt abgeleitet werden:²⁰⁵

- Ein örtlich-räumlich konkret abgegrenzter Teilbereich des Grundstücksmarktes, dessen Grenzen durch den Flächenbedarf des Projekts vorgegeben werden,
- Ein spezielles Preisniveau, d.h. die Flächen werden ausschließlich zu einem bestimmten Preis gekauft,
- Ankäufe erfolgen über einen längeren Zeitraum,
- Einen überwiegend freihändigen Erwerb der benötigten Flächen. Für alle anderen noch benötigten Flächen wird dieser bestimmte Preis als der angemessene Marktpreis angesehen.

35. BGH²⁰⁶, Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 -

(Das Urteil zitiert das BGH-Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -)

Im vorliegenden Streitfall hatte der erkennende Senat zum Bewertungsstichtag für Entschädigungsfeststellung und zur Sicherheitszahlung als Teilerfüllung des Entschädigungsanspruchs Stellung genommen. Die Beteiligten waren Eigentümer eines Grundstücks, von dem der Freistaat zum Bau der Straße eine Teilfläche in Anspruch nahm. Im gerichtlichen Streitverfahren haben die Grundstückseigentümer u.a. eine als zu niedrig empfundene Entschädigungsfestsetzung bemängelt.

Nach Meinung des Gerichts zwingt hier das Vorliegen gleicher Preise nicht zur Annahme eines Teilmarktes. Die einheitlichen Preise könnten durch „außergewöhnliche Verhältnisse“ beeinflusst sein.

Das Angebot eines freihändigen Erwerbs müsse sich am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes orientieren.

36. BGH²⁰⁷, Urteil vom 18. Sept. 1986 - III ZR 83/85 -

(Dieses Urteil zitiert BGH, Urteil vom 24. Mrz. 1977 - III 32/75 -; BGH, Urteil vom 22. Apr. 1982 - III ZR 131/80 - und BGH, Urteil vom 01. Mrz 1984 - III ZR 197/82 -)

In diesem Fall hatte das Gericht zu entscheiden, ob ein von einer Enteignung einzelner Grundstücke betroffener Gesteinsabbaubetrieb auch eine Entschädigung dafür erhalte, dass durch die Enteignung für ein Straßenbauprojekt des Landes eine fortlaufende Ausdehnung des Betriebes auf andere auszubauende Flächen verhindert werde.

Der BGH wiederholte hierbei in seiner Entscheidung, dass anerkannt sei, dass bei der Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bestimmt seien und

²⁰⁴ BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -, in: NJW 1986, S. 933 (935).

²⁰⁵ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen, Bonn, 13. - 15. Mai 1996, S. 6.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (1999): Protokoll der 36. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen, Bonn, S. 5 - 6.

²⁰⁶ BGH, Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 - (vorzeitige Besitzeinweisung), in: BRS Bd. 45 Nr. 101.

²⁰⁷ BGH, Urteil vom 18. Sept. 1986 - III ZR 83/85 -, in: NJW 1987, S. 1256 - 1258.

nicht im objektiven, für jedermann geltenden Wert des Grundstücks ihre Grundlage hätten, nicht zu berücksichtigen seien. Die Ausnutzung einer Monopolstellung bei der Preisgestaltung sei nicht mehr Ausdruck eines gesunden Grundstücksverkehrs.

37. KG Berlin²⁰⁸, Urteil vom 21. Juli 1987 - 9 U 173/87 -

Das Land Berlin hatte sein Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch an einem als Straßenfläche genutzten Grundstücksteil des durch den Nachlassverwalter zum Verkauf stehenden Grundstückes ausgeübt. Dabei hatte das Land den Bodenwert im Kaufvertrag auf 10,00 DM/m² festgesetzt, da es seit langer Zeit rückständigen Erwerb zu diesem einheitlichen Preis tätigte. Diesen Bescheid hatte der neue Erwerber mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, da er den zu zahlenden Betrag für zu niedrig hielt.

Nach Meinung des erkennenden Gerichtes gebe es keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Straßenland oder als Straßenland planungsrechtlich ausgewiesene Grundstücksflächen, da für solche Flächen nur die öffentliche Hand als Käufer in Betracht komme. Das Fehlen eines freien Marktes für derartige Grundstücksflächen rechtfertige es nicht, dass diesen Flächen kein realer wirtschaftlicher Wert beizumessen sei. Der Verkehrswert sei in derartigen Fällen nach § 287 ZPO zu ermitteln.

Das Gericht führte weiter aus, dass die angeführten Ankäufe von Straßenland durch das Land Berlin keinen Teilmarkt darstellten, jedoch für die nach § 287 ZPO vorzunehmende Wertbemessung von Straßenland von Bedeutung sein könnten. Das sei hier allerdings nicht der Fall, da das Interesse des Landes Berlins durch den Umstand geprägt werde, dass auf der Vorkauf-Grundstücksfläche eine öffentliche Straße gebaut und diese der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden solle.

38. BGH²⁰⁹, Urteil vom 22. Sept. 1988 - III ZR 161/85 -

(Diese Entscheidung zitiert den BGH, Urteil vom 24. Mrz. 1977 - III ZR 32/75 -)

Im vorliegenden Fall hatte sich das Gericht mit der preisfixierenden Wirkung eines Übernahmeangebotes während des Enteignungsverfahrens, dem angemessenen Angebot sowie mit einem Resthofscha-den zu beschäftigen:

Der betroffene Eigentümer hatte in der Klage u.a. die Berücksichtigung eines Resthofscha-dens gefordert, der darin bestehe, dass die Restflächen des landwirtschaftlichen Betriebes nicht einsparbare - früher auf die entzogene Teilfläche entfallene - Betriebskosten, beispielsweise für Instandhaltung und Versicherung der Gebäude, Maschinen und Geräte, mitzutragen hätten. Gegen diese Nichtberücksichtigung hatte der Betroffene Klage erhoben.

Nach Meinung des erkennenden Senates müsse das „angemessene Angebot“ grundsätzlich nicht nur den Betrag für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen. Das Recht auf Entschädigung wegen „anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile“ schließe eine Entschädigung für den Ausfall an Verdienst, der aus einem für das enteignete Grundstück geplanten, aber noch nicht errichteten betrieblichen Erweiterungsbau erwartet werde, nicht ein. Das „angemessene Angebot“ habe sich am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes zu orientieren.

39. BGH²¹⁰, Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 -

In diesem Revisionsverfahren zum vorgenannten Urteil des KG Berlin (Urteil vom 21. Juli 1987 - 9 U 173/87 -) hatte ein Enteignungsbetroffener eine höhere Entschädigungszahlung begehrt. Dabei ging es um die Festsetzung des Bodenwertes auf 10,00 DM/m², den das Land Berlin beim rückständigen Er-

²⁰⁸ KG Berlin, Urteil vom 21. Juli 1987 - 9 U 173/87 -.

²⁰⁹ BGH, Urteil vom 22. Sept. 1988 - III ZR 161/85 -, in: MDR 1968, S. 219.

²¹⁰ BGH, Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 (Vorgarten) -, in: MDR 1989, S. 798, AVN 1990, S. 248.

werb seit langer Zeit praktiziere. Das Landgericht hatte den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Auf die Berufung des Eigentümers A. hin hatte das Berufungsgericht den zu zahlenden Betrag erhöht, wogegen sich die Revision des Landes Berlin richtete, mit der es die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebte.

Der BGH führte zum Sachverhalt aus, dass der Preis für „Straßenland“ im Allgemeinen unter dem für „Grünland“ liege und ein Preis von 10,00 DM/m² als mit Art. 14 GG vereinbar angesehen werden könne. Der Senat habe einen Teilmarkt beim rückständigen Landerwerb in Berlin zum Preis von 10,00 DM/m² an erkannt. Diese Erwerbspraxis sei durch einen Sachverständigen und die eigene Sachkunde des Kammergerichts bestätigt worden. Die Kaufpreise seien aufgrund der langjährigen Ankaufspraxis im gesunden Grundstücksmarkt entstanden, dessen Preise zu Vergleichszwecken herangezogen werden könnten.

40. LG Fürth²¹¹, Urteil vom 18. Apr. 1989 - 4 O 6698/87 -

Die Streitparteien waren uneins über die qualitative Einstufung und damit über den Wert der benötigten Teilfläche, welche die Klägerin an das beklagte Land zum Zwecke des Straßenbaues abgetreten hatte.

Im Gemeindegebiet war für abgetretene Straßenflächen üblicherweise ein Preis von einem Viertel des umliegenden Bodenwertes bezahlt worden. Die Beklagte hatte in dieser Maßnahme in der Überzeugung, dass sich zu diesem Preisniveau ein Teilmarkt gebildet hätte, einheitlich einen höheren Preis angeboten. Die Klägerin hatte eine weitergehende Entschädigung gefordert und angeführt, dass der angebotene höhere Preis nicht dem sonst üblichen Preis für ihre Grundstücksqualität entspreche.

Das Gericht lehnte in seiner Entscheidung pauschalisierte Bruchteils-Methoden zur Wertermittlung von Teilflächen ab, da der Verkehrswert als individueller Wert unter Beachtung und Würdigung der gesamten Umstände sowie der örtlichen Verhältnisse zu schätzen sei. Der Verkehrswert könne nicht im Wege eines reinen Zahlenwerkes berechnet werden.

41. BGH²¹², Urteil vom 20. Apr. 1989 - III ZR 237/87 -

Im vorliegenden Fall ist die Bemessung des nach § 28a Abs. 1 S. 1 BBauG zu zahlenden Betrages, wenn die Gemeinde ihr Vorkaufsrecht nach § 24 BBauG ausgeübt hat, strittig gewesen:

Es gab unterschiedliche Auffassungen über die Wertermittlung einer Vorgartenfläche, die für eine Straßenbaumaßnahme in Anspruch genommen worden ist.

Das Gericht entwickelte dazu die Meinung, dass für private Straßenflächengrundstücke, die dem öffentlichen Verkehr dienen, es an einem freien Markt fehle. Dies rechtfertige aber nicht die Schlussfolgerung, dass diesen Grundstücken kein realer wirtschaftlicher Wert beizumessen sei. Der Wert dieser Grundstücke sei unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO zu schätzen.

42. OLG Nürnberg²¹³, Urteil vom 11. Okt. 1989 - 4 U 1748/89 -

(Verfahrensgang: LG Fürth, Urteil vom 18. Apr. 1989 - 4 O 6698/87 -)

Im Berufungsurteil zum vorstehenden Urteil des LG Fürth (Urteil vom 18. Apr. 1989 - 4 O 6698/87 -) war das OLG Nürnberg in seiner Begründung davon ausgegangen, dass die abgetretene Fläche der Klägerin für die Straßenverbreiterung die Qualität Rohbauland habe und sich kein Teilmarkt zu dem höheren Preisniveau gebildet habe.

²¹¹ LG Fürth, Urteil vom 18. Apr. 1989 - 4 O 6698/87 -, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 1/1990, S. 45.

²¹² BGH, Urteil vom 20. Apr. 1989 - III ZR 237/87 -, in: EzGuG 18.110a.

²¹³ OLG Nürnberg, Urteil vom 11. Okt. 1989 - 4 U 1748/89 -, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 1/1990, S. 46 - 47.

Das Gericht hat dazu weiterführend erläutert, dass sich bei der Abtretung von Teilflächen zur Fahrbahnverbreiterung ein räumlich begrenzter Teilmarkt bilden könne (BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -). Die Annahme eines solchen Marktes setze aber einheitliche Verhältnisse voraus; die einzelnen Verkäufe müssten den gewöhnlichen Verhältnissen zuzuordnen sein und die Preise in etwa dem allgemeinen Grundstücksmarkt entsprechen. Dies sei hier jedoch nicht der Fall. Das Vorliegen gleicher Preise zwinge noch nicht zur Annahme eines Teilmarktes (BGH, Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 -).

43. KG Berlin²¹⁴, Beschluss vom 25. Okt. 1994 - 1 W 5012/94 -

In diesem Problemfall war der Einfluss der Belastung eines ehemals volkseigenen Grundstücks mit umfassendem Nutzungsrecht nach dem ZGB-DDR auf den Geschäftswert strittig. Die Klägerin hatte ihre gegen die Zurückweisung des Eigentumsumschreibungsantrages des Grundbuchamtes eingelegte Beschwerde zurückgenommen, woraufhin das Landgericht den Wert des Beschwerdeverfahrens zum Zeitpunkt der Zurückweisung auf der Grundlage des Bodenrichtwertatlas Berlins festlegte. Dagegen hatte sich die Klägerin gewandt und geltend gemacht, dass der Wert des Beschwerdeverfahrens entsprechend dem seinerzeit vereinbarten Kaufpreis festzusetzen sei.

Das Gericht hat in Hinblick auf die Bewertungsschwierigkeiten von Gemeinbedarfsflächen im Beschluss ausgeführt, dass öffentlichen Zwecken gewidmete Grundstücke regelmäßig nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußerlich seien und deshalb im Regelfall keinen Verkehrswert hätten. Ihr Wert sei nach dem objektiven Sachwert zu schätzen.

44. LG Neuruppin²¹⁵, Urteil vom 09. Apr. 1997 - 1 a O 658/96 -

(Diese Urteil zitiert den BFH, Urteil vom 23. Febr. 1979 - III R 44/77 -)

Ein Bergbauunternehmer und die Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH stritten über die Bildung eines Teilmarktes für Grundstücke mit Kiesvorkommen in den neuen Bundesländern. Für vergleichbare kieshaltige Grundstücke waren Preise über dem Niveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen gezahlt worden.

Nach der Meinung des Gerichts seien dies keine Marktpreise, da die untersuchten Flächen nicht für jedermann frei verfügbar und die Verkaufsverhandlungen nicht frei gestaltbar seien. Die Ankäufe erfolgten nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, im Rahmen eines Handels auf dem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not ständen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend seien. Insofern sei bereits der Ausgangspunkt der Teilmarkttheorie unzutreffend.

Für das LG Neuruppin basiere die Annahme eines Teilmarktes beim Erwerb der kieshaltigen Flächen auf einer unrichtigen Marktanalyse. Als Vergleichspreise für die Wertermittlung seien ungeeignete Kauffälle herangezogen worden.

45. LG Potsdam²¹⁶, Urteil vom 21. Aug. 1997 - 7 S 276/96 -

Vor dem LG Potsdam waren, wie im Fall des LG Neuruppin, Urteil vom 09. Apr. 1997 - 1 a O 658/96 -, ein Bergbauunternehmer und ein betroffener Grundstückseigentümer (Kläger) über die Bildung eines Teilmarktes für Grundstücke mit Kiesvorkommen im Land Brandenburg unterschiedlicher Auffassung. Sowohl der Kläger als auch der Sachverständige hatten in ihren Gutachten nach entsprechenden Recherchen festgestellt, dass für Abbauland über landwirtschaftlich nutzbaren Flächen deutlich

²¹⁴ KG Berlin, Beschluss vom 25. Okt. 1994 - 1 W 5012/94 -, in: Kammergerichtsreport 1995, S. 19 - 22.

²¹⁵ LG Neuruppin, Urteil vom 09. Apr. 1997 - 1 a O 658/96 -, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 4/1997, S. 254.

²¹⁶ LG Potsdam, Urteil vom 21. Aug. 1997 - 7 S 276/96 -, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert - aktuell (GuG - aktuell), Luchterhand Verlag, 1997, S. 38.

unterschiedliche Verkaufswerte erzielt worden seien. Über die Verwendbarkeit von Vergleichspreisen zur Ermittlung der Entschädigung sowie zur Frage der Teilmarktbildung hatte nun das Gericht entscheiden müssen.

Nach Meinung des Gerichtes habe entgegen der Auffassung zum vorgenannten Urteil des Landgerichts Neuruppin jeder Eigentümer einer Abbaufläche die Möglichkeit, entweder an den Bergwerkseigentümer oder einen konkurrierenden „Spekulanten“ zu verkaufen. Diese mögliche Nachfrage durch zumindest zwei Interessenten begründe bereits eine als „frei“ zu bezeichnende Marktsituation. Gegen das angebliche Fehlen eines relevanten Marktes sprachen die Vergleichspreise. Damit sei die Höherbewertung des Grundstücks nachvollziehbar und zulässig.

46. BGH²¹⁷, Urteil vom 09. Okt. 1997 - III ZR 148/96 -

Im vorliegenden Fall stritten eine Stadt und ein betroffener Grundeigentümer um die Berücksichtigung eines Planungsgewinns beim Vorteilsausgleich. Die Stadt hatte, nachdem diese Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt worden waren, durch einen Bebauungsplan einen bisher landwirtschaftlich genutzten, ca. 5 ha großen Bereich als Wohngebiet ausgewiesen. In dem an den Außenbereich angrenzenden westlichen Teil des Plangebietes sieht dieser Bebauungsplan eine als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bestimmte „private Grünfläche“ mit Festsetzungen über Neuanpflanzungen vor. Hiervon ist eine Teilfläche des o.g. Eigentümers betroffen. Dieser verlangt von der Stadt die Übernahme des betroffenen Flurstücks. Die Stadt hält eine Übernahmeverpflichtung nicht für gegeben.

In diesem Urteil betonte der BGH die enteignungsrechtliche Vorwirkung von Planungen für die Wertermittlung. Das Gericht war der Meinung, dass es für die Bemessung der Vermögensnachteile, die durch planerische Festsetzung gemäß § 40 I Nr. 1 bis 14 BauGB verursacht worden sind, nur auf den Vergleich der Grundstücksqualitäten vor und nach dem Eingriff ankomme. Dabei muss die enteignungsrechtliche Vorwirkung des in der Planung liegenden Eingriffs berücksichtigt werden.

47. OLG Brandenburg²¹⁸, Urteil vom 28. Dez. 2001 - 2 U 126/97 -

(Verfahrensgang: LG Potsdam, Urteil vom 21. Aug. 1997 - 7 S 276/96 -)

Im Berufungsverfahren vor dem OLG zur Entscheidung des LG Neuruppin, Urteil vom 09. Apr. 1997 - 1 a O 658/96 -, waren der Bergbauunternehmer und die Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH (BVVG) weiterhin über die Bildung eines Teilmarktes für Grundstücke mit Kiesvorkommen in den neuen Ländern uneinig.

Das Oberlandesgericht entwickelte dazu die Meinung, dass man von einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Ermittlung von Vergleichsgrundstücken bzw. Teilmärkten nicht mehr sprechen könne, wenn bei diesen Grundstücken in jedem Einzelfall regelmäßig nur ein Käufer in Betracht komme. Bei diesen Käufen handele es sich zwar um eine Einigung im freihändigen Erwerb, die der jeweilige Bergbauberechtigte nach dem Bundesberggesetz auch in erster Linie versuchen müsse, doch komme diese immer vor dem Hintergrund eines Enteignungsverfahrens zustande.

48. LG Leipzig²¹⁹, Urteil vom 07. Mai 2002 - 05 HK O 10008/00 -

Die Deutsche Bahn AG hatte im Zuge des Bauvorhabens „Ausbau- und Neubaustrecke Erfurt-Leipzig“ eine große Anzahl von Flächen freihändig erworben. Das LG Leipzig hatte sich mit der Teil-

²¹⁷ BGH, Urteil vom 09. Okt. 1997 - III ZR 148/96 -, in: NJW 1998, S. 2215 ff.

²¹⁸ OLG Brandenburg, Urteil vom 28. Dez. 2001 - 2 U 126/97 -, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/2002, S. 117 (120).

²¹⁹ LG Leipzig, Urteil vom 07. Mai 2002 - 05 HK O 10008/00 -, S. 12.

marktbildung und der Verwendbarkeit der von der Deutschen Bahn AG gezahlten Kaufpreise im Vergleichswertverfahren auseinanderzusetzen:

Mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hatte die Beteiligte A. die Aufhebung der Kostent-scheidung im Beschluss des Regierungspräsidiums Leipzig sowie eine Herabsetzung der dort zu Guns-ten der beteiligten Personen B. bis F. festgesetzten Entschädigung begehrt. Die beteiligten Personen B. bis F. forderten hingegen eine Erhöhung der gewährten Entschädigung.

Das Gericht stellte dazu fest, dass keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür ersichtlich seien, dass die von der Deutschen Bahn AG gezahlten Kaufpreise nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen oder durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden wären. Indi-zien dafür, dass ein vom Verkehrswert abweichender Preis, z.B. durch Zahlung eines „Druck- oder Beschleunigungszuschlages“ gezahlt worden sei, wären nicht erkennbar. Die Voraussetzungen, unter denen ein Teilmarkt angenommen werden könne, dessen Preise nicht in die Vergleichswertermittlung einbezogen werden könnten, lägen nicht vor.

49. BGH²²⁰, Beschluss vom 19. Dez. 2002 - III ZR 41/02 -

(Verfahrensgang: OLG Brandenburg, Urteil vom 28. Dez. 2001 - 2 U 126/97 - , LG Potsdam, Urteil vom 21. Aug. 1997 - 7 S 276/96 -)

In der Revisionsklage gegen das Urteil des OLG Brandenburg (Urteil vom 28. Dez. 2001 - 2 U 126/97 -) war die klagende Bodenverwertungs- und Verwaltungs-GmbH (BVVG) weiterhin von einem eige-nen Teilmarkt für Flächen über bergfreien Bodenschätzen in den neuen Bundesländern ausgegangen, bei dem erheblich höhere Preise als für gewöhnliche land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ge-zahlt worden seien. Das beklagte Bergbauunternehmen hatte die Existenz von einem eigenen Teilmarkt für diese Flächen verneint.

In dieser Revisionsentscheidung wurde ausdrücklich das Bestehen eines Teilmarktes trotz höherer Kaufpreise verneint, da es den Grundstücken an einer korrespondierenden Höherwertigkeit (bzw. Minderwertigkeit) fehle. Die Kaufpreise seien durch Beschleunigungszuschläge beeinflusst und dürf-ten daher nicht dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr zugerechnet werden. Die erhöhten Kaufpreise für Kiesgrundstücke mit bestehender Bergbauberechtigung seien nur wegen des Interesses der jeweils Berechtigten an einem schnellen und reibungslosen Eigentumserwerb gezahlt worden. Solche unge-wöhnlichen und persönlichen besonderen Umstände seien jedoch bei der Ermittlung des Verkehrs-werts nicht zu berücksichtigen. Somit basiere die Annahme dieses Teilmarktes auf einer unrichtigen Auswahl von Vergleichspreisen. Um diese Kaufpreise verwenden zu können, hätte man den Be-schleunigungszuschlag sicher erfassen und beim Preisvergleich berücksichtigen müssen.

Trotz der grundsätzlichen Zustimmung zu den o.g. Ausführungen des BGH hält STROTKAMP²²¹ (2001) die Lösung des speziellen Falls für - zumindest teilweise - unzutreffend. Der BGH hätte näm-lich nicht berücksichtigt, dass die Grundstücke eine Lagegunst besäßen. Denn nur unter den Grundstü-cken, für die die hohen Preise gezahlt wurden, lägen - allerdings im Fremdeigentum stehende - Berg-werkseigentume. Diese Eigenschaft wiesen andere Grundstücke nicht auf, die deshalb auch nur zum innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert gekauft wurden. Das hieße, die im o.g. BGH-Urteil angeführ-ten hohen Preise seien - wenn überhaupt - nur zum Teil durch Beschleunigungszuschläge im Sinne von § 6 WertV beeinflusst; zu einem erheblichen Teil werden sie durch die Lagegunst entstanden sein.

²²⁰ BGH, Beschluss vom 19. Dez. 2002 - III ZR 41/02 -, in: Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht (BauR), Werner Verlag, 2003, S. 1029 - 1031.

²²¹ STROTKAMP (2001): Probleme bei der Ausweisung und der Wertermittlung von Ausgleichsflächen sowie bei Ermittlung deren Wertauswirkung auf Bauland bei Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch, Vortrag auf dem 53. DVW-Fortbildungsseminar in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft der TU Dresden am 27. Apr. 2001 in Dresden sowie auf dem 54. DVW-Fortbildungsseminar in Zusammenarbeit mit der Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover am 27. Dez. 2001.

50. BVerwG²²², Beschluss vom 06. Mrz. 2006 - 10 B 80.05 -

Der Kläger hatte landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Flurbereinigungsverfahren eingebracht. Eine Teilfläche lag nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans in der Trasse einer geplanten Ortsumgehung. Die Wertermittlung war zu dem Ergebnis gelangt, dass die Trassenfläche nicht höher als die übrigen Grundstücksteile zu bewerten sei. Dagegen hatte sich der Kläger mit der Begründung gewandt, der Straßenbaulastträger habe ihm für die Trassenfläche nahezu den dreifachen Quadratmeterpreis wie für die übrigen Flächen geboten.

Das Flurbereinigungsgericht für Rheinland-Pfalz und das Saarland hatte die Klage gegen die Feststellung der Ergebnisse der Wertermittlung abgewiesen, da die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen durch einen Bauleitplan keinen besonderen Verkehrswert begründe. Für Grundstücksflächen, die in einem Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen seien, gäbe es keinen „freien Markt“, wie dies für einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.S.v. § 95 BauGB und § 194 BauGB Voraussetzung sei, da Grundstücke für Zwecke des öffentlichen Verkehrs nur von der öffentlichen Hand erworben werden. Daraus dürfe allerdings nicht geschlossen werden, dass solchen Grundstücken ein realer wirtschaftlicher Wert nicht beizumessen sei. Der Wert müsse in derartigen Fällen unter Berücksichtigung aller Umstände nach § 287 ZPO geschätzt werden. Die Qualität einer erst noch als Verkehrsfläche auszubauenden, aber planungsrechtlich bereits in dieser Weise festgesetzten Grundstücksfläche bestimme sich daher unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten.

Das BVerwG ist mit dieser Entscheidung der vorhandenen Rechtsprechung des BGH zur Wertermittlung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Enteignungsentschädigung gefolgt.

²²² BVerwG, Beschluss vom 06. Mrz. 2006 - 10 B 80.05 -, <http://www.bundesverwaltungsgericht.de>.

Für eine abstrahierende Klassifizierung der vorstehenden Rechtsprechung hinsichtlich der hier beachtlichen Wertermittlungsproblematik ergibt sich folgende Zusammenstellung:

<p>Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften werden als maßgebende Kriterien zur Wertermittlung herausgehoben:</p> <p>Nr. 4 LG Hamburg, Urteil vom 31. Okt. 1960 Nr. 11 OLG Bremen, Urt. v. 29. Nov. 1967 Nr. 14 OLG Bremen, Urt. v. 14. Jan. 1970 Nr. 19 VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 30. Juli 1973 Nr. 38 BGH, Urt. v. 22. Sept. 1988 Nr. 46 BGH, Urt. v. 09. Okt. 1997 Nr. 50 BVerwG, Bschl. v. 06. Mrz. 2006</p>	<p>Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften als maßgebende Kriterien zur Wertermittlung werden zurückgestellt:</p> <p>Nr. 9 BGH, Urt. v. 21. Okt. 1966 Nr. 10 BGH, Urt. v. 25. Okt. 1967</p>
<p>Marktwirtschaftliche Grundlagen zur Wertermittlung fehlen; fingieren marktwirtschaftlicher Grundlagen sowie freie Schätzung nach § 287 ZPO:</p> <p>Nr. 4 LG Hamburg, Urt. v. 31. Okt. 1960 Nr. 14 OLG Bremen, Urt. v. 14. Jan. 1970 Nr. 24 LG Koblenz, Urt. v. 20. Febr. 1978 Nr. 40 LG Fürth, Urt. v. 18. Apr. 1989 Nr. 41 BGH, Urt. v. 20. Apr. 1989</p>	<p>Erwerbsfälle von Gemeinbedarfsflächen schaffen marktwirtschaftliche Grundlagen; Vergleichswertverfahren sind anwendbar:</p> <p>Nr. 8 BGH, Urt. v. 28. Apr. 1966 Nr. 13 OLG München, Urt. v. 26. Juni 1969 Nr. 28 OVG Münster, Urt. v. 26. Mrz. 1981 Nr. 29 OLG Bamberg, Urt. v. 21. Sept. 1981 Nr. 31 BGH, Urteil vom 01. Juli 1982 Nr. 33 BGH, Urteil vom 01. Mrz. 1984</p>
<p>Zur Definition des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs:</p> <p>Nr. 1 KG Berlin, Urt. v. 03. Apr. 1956 Nr. 12 BFH, Urt. v. 14. Febr. 1969 (Bezug auf BFH, Urt. v. 25. Juni 1965 - III 384/60 -)</p>	
<p>Zum Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:</p> <p>Nr. 8 BGH, Urt. v. 28. Apr. 1966 Nr. 13 OLG München, Urt. v. 26. Juni 1969 Nr. 16 BGH, Urt. v. 12. Okt. 1970 Nr. 17 OLG Frankfurt, Urt. v. 03. Juni 1971 Nr. 28 OVG Münster, Urt. v. 26. Mrz. 1981 Nr. 29 OLG Bamberg, Urt. v. 21. Sept. 1981</p>	<p>Zum Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen außerhalb gewöhnlichen Geschäftsverkehrs:</p> <p>Nr. 1 KG Berlin, Urt. v. 03. Apr. 1956 Nr. 6 OLG Hamm, Urt. v. 27. Juni 1965 Nr. 7 OLG Hamburg, Urteil v. 06. Okt. 1965 Nr. 12 BFH, Urt. v. 14. Febr. 1969 Nr. 18 OLG Hamburg, Urt. v. 13. Apr. 1973 Nr. 26 LG Koblenz, Urt. v. 01. Nov. 1979 Nr. 27 OLG Frankfurt a. M., Urt. v. 20. Mrz. 1980 Nr. 32 OLG Zweibrücken, Urt. v. 14. Dez. 1983 Nr. 43 KG Berlin, Bschl. v. 25. Okt. 1994</p>
<p>Zum Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen ohne Einfluss ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse:</p> <p>Nr. 2 BVerwG, Urt. v. 09. Juni 1959 Nr. 3 BGH, Urt. v. 30. Nov. 1959 Nr. 5 BGH, Urt. v. 08. Nov. 1962 Nr. 23 BGH, Urt. v. 24. Mrz. 1977 Nr. 25 BFH, Urt. v. 23. Febr. 1979 Nr. 31 BGH, Urt. v. 01. Juli 1982 Nr. 33 BGH, Urt. v. 01. Mrz. 1984</p>	<p>Zum Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen mit Einflüssen ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse:</p> <p>Nr. 15 OLG Hamburg, Urt. v. 24. Apr. 1970 Nr. 20 OLG Köln, Urt. v. 16. Aug. 1973 Nr. 21 OLG Hamburg, Urt. v. 05. Juli 1974 Nr. 22 LG Stuttgart, Urteil v. 10. Juni 1975 Nr. 26 LG Koblenz, Urt. v. 01. Nov. 1979 Nr. 30 BGH, Urt. v. 22. Apr. 1982 Nr. 36 BGH, Urt. v. 18. Sept. 1986</p>
<p>Für eine Teilmarktbildung beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen:</p> <p>Nr. 34 BGH, Urt. v. 23. Mai 1985 Nr. 39 BGH, Urt. v. 17. Nov. 1988 Nr. 40 LG Fürth, Urt. v. 18. Apr. 1989 Nr. 45 LG Potsdam, Urt. v. 21. Aug. 1997 Nr. 48 LG Leipzig, Urt. v. 07. Mai 2002</p>	<p>Ohne eine Teilmarktbildung beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen:</p> <p>Nr. 35 BGH, Urt. v. 19. Juni 1986 Nr. 37 KG Berlin, Urt. v. 21. Juli 1987 Nr. 42 OLG Nürnberg, Urt. v. 11. Okt. 1989 Nr. 44 LG Neuruppin, Urt. v. 09. Apr. 1997 Nr. 47 OLG Brandenburg, Urt. v. 28. Dez. 2001 Nr. 49 BGH, Bschl. v. 19. Dez. 2002</p>

Tabelle 06: Abstrahierende Klassifizierung der Rechtsprechung hinsichtlich der Wertermittlungsproblematik

Zusammenfassendes Fazit zur vorstehend kurz dokumentierten Rechtsprechung:

Als Gemeinbedarfs-, Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesene Grundstücke oder Grundstücksteile sind der rein privatwirtschaftlichen Nutzung entzogen und werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gehandelt. Die Aufgabe der Wertermittlung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen besteht allgemein darin, den in § 194 BauGB definierten Verkehrswert zu ermitteln. Da für die Realisierung dieser Ausweisungen grundsätzlich die Enteignung möglich ist, müssen nach herrschender Auffassung für die Ermittlung des Wertes die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts herangezogen werden.

Die Aspekte der „Qualitäts- und Wertermittlung“ nach den Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften als maßgebende Kriterien zur Wertbemessung werden bei einer Reihe von Entscheidungen herausgehoben (siehe Urteile Nr. 4, 11, 14, 19, 38, 46, 50). In wenigen Entscheidungen werden die Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften als maßgebende Kriterien zur Wertermittlung mit der Begründung zurückgestellt, die Berücksichtigung der Grundsätze über die Höhe der Enteignungsent-schädigung zur Abwendung der Enteignung abgeschlossenen Kaufvertrag hänge ausschließlich von dem Willen der Vertragsschließenden ab (siehe BGH, Urteil Nr. 9). Es sei nur der Preis maßgeblich, auf den sich die Parteien einigen (siehe BGH, Urteil Nr. 10).

Fehlen marktwirtschaftliche Grundlagen zur Wertermittlung, weil kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr existiert, vertreten verschiedene Gerichte die Auffassung, dass fingierte marktwirtschaftliche Grundlagen anzusetzen seien (siehe amtliche Begründung zur § 3 WertV 61, Kap. 5.2.2). In Fällen des Nichtvorhandenseins von Vergleichspreisen kann auch eine freie Schätzung nach § 287 ZPO durch das Gericht erfolgen (vgl. Urteile Nr. 4, 14, 24, 40, 41). Andere Gerichte vertreten hingegen die Auffassung, dass die Erwerbsfälle von Gemeinbedarfsflächen selbst marktwirtschaftliche Grundlagen schaffen und diese Kaufpreise als Vergleichswerte bei der Wertermittlung anwendbar seien (vgl. Urteil Nr. 8, 13, 28, 29, 31, 33). Ihrer Meinung nach dürfe nicht verkannt werden, dass auf der Abnehmerseite zwar nur ein begrenzter Markt bestehe, die Verkäuferseite in der Regel aber sehr aufgesplittet sei. Die Berücksichtigung von Kauffällen, an denen Behörden beteiligt waren, stehe der Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht entgegen, wenn bei diesen Kauffällen keine „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse“ festzustellen seien. Es bestehe zudem kein Erfahrungssatz derart, dass Verkäufe mit Beteiligung der öffentlichen Hand, die unter dem Druck einer möglichen Enteignung zustande kämen, zu unangemessenen Preisen abgeschlossen würden und daher nicht zu berücksichtigen seien.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird in der Rechtsprechung überwiegend die subjektive Entscheidungsfreiheit der Marktteilnehmer beim Aushandeln von Kaufpreisen verstanden (siehe Urteile Nr. 1, 12). Die Rechtsprechung hat anerkannt, dass sich der gewöhnliche Geschäftsverkehr mitunter nur auf einen eingeschränkten Interessentenkreis beziehen kann (siehe BFH, Urteil Nr. 25).

Der Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen spielt sich nach Meinung verschiedener Gerichte durchaus im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab (siehe Urteile Nr. 8, 13, 16, 17, 28, 29). Dabei werden wirtschaftliche Überlegungen des Staates beim Flächenerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen als gewöhnlich betrachtet, wenn der Staat das Risiko und die Dauer des Enteignungs- und Entschädigungsverfahrens mit einkalkuliert und - durchaus in Wahrung der öffentlichen Interessen - zu einem höheren Angebot kommt, wenn er dadurch eine der Sache dienenden Zeitgewinn und eine risikolose Regelung erreiche (siehe OLG Frankfurt, Urteil Nr. 17).

Demgegenüber vertreten mehrere Gerichte die Meinung, dass sich der Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs vollziehe (siehe Urteile Nr. 1, 6, 7, 14, 18, 26, 27, 32, 43). Als Argumente werden folgende Aspekte dargelegt: Kein freier Markt, eine Monopolstellung des Eigentümers, eine Monopolstellung des Kaufinteressenten, keine Konkurrenz von gleichrangigen Nachfragern, das Zustandekommen der Kauffälle unter dem Druck einer Enteignung.

In anderen Urteilen zählen die vorgenannten Gründe zu den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und verneinen die Verwendbarkeit der Kauffälle zukünftiger Gemeinbedarfsflächen als Vergleichspreis (siehe Urteile Nr. 15, 20, 21, 22, 26, 30, 36). Trotz der vorstehend genannten Besonderheiten meinen andere Gerichte wiederum, dass der Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen dennoch ohne Einfluss ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse statfinde und daher als Vergleichspreis dienen könne (siehe Urteile Nr. 2, 3, 5, 23, 25, 31, 33).

Die grundsätzliche Möglichkeit, dass Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, zur Wertermittlung herangezogen werden dürfen - wenn nicht gar aus weiterführenden theoretischen und/oder praktischen Erwägungen müssen - wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise sicher erfasst werden können, wird in der Rechtsprechung eher selten explizit empfohlen.

In Hinblick auf die Existenz von Teilmärkten beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen herrschen ebenfalls sehr unterschiedliche Meinungen. Die Möglichkeit eines Teilmarktes für öffentliche Bedarfsflächen wird in der Rechtsprechung nicht grundsätzlich verneint. Die Teilmarkttheorie wird im wesentlichen mit dem BGH-Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 - (siehe Urteil Nr. 34) begründet, worin sich der BGH mit der Frage des „Teilmarktes“ beschäftigt und darlegt, welche Kriterien erfüllt sein müssen, damit von einem eigenen Teilmarkt gesprochen werden kann. Der BGH hat in diesem Einzelfall das Vorliegen eines Teilmarktes angenommen, weil für eine bestimmte Straßenbaumaßnahme über einen längeren Zeitraum hinaus immer ein bestimmter Preis angeboten und zu diesem Preis auch Grundstücke erworben wurden. Er ist davon ausgegangen, dass in diesem Fall sich für dieses einzelne Vorhaben ein Teilmarkt gebildet hat, dessen Preise auch in Fällen angemessen seien, bei denen Verhandlungen über den Erwerb von Grundstücken für dasselbe Projekt geführt wurden und danach ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden musste.²²³ Ähnliche Kriterien als Begründung für einen Teilmarkt sind im Urteil des OLG Nürnberg (siehe Urteil Nr. 42) zu finden. Allein das Vorliegen gleicher Preise zwingt jedoch nicht zur Annahme eines Teilmarktes (siehe BGH, Urteil Nr. 35). Solange kein Abschlusszwang bestehe, kann ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für einen Teilmarkt angenommen werden (vgl. LG Potsdam, siehe Urteil Nr. 45).

Die Gerichte verneinen die Existenz von Teilmärkten, wenn für sie erkennbar ist, dass die Teilmarkt-bildung aufgrund von fehlerhaften Marktanalysen oder ungeeigneter Wahl der Vergleichspreise begründet werden soll. Die Rechtsprechung erkennt einen Teilmarkt nicht an, wenn erhöhte Preise, z.B. zur Vermeidung zeitaufwendiger Erwerbsverhandlungen, gezahlt werden (vgl. LG Stuttgart, Urteil Nr. 22; LG Neuruppin, Urteil Nr. 44; BGH, Urteil Nr. 49). Die Beschleunigungszuschläge sind keine Grundstückseigenschaften, denn die Qualität eines Grundstücks wird vollständig durch dessen Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit (Qualitätskomponenten) bestimmt (SEELE²²⁴ (1982)).

²²³ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU-UND WOHNUNGSWESEN (1996): Auszug aus dem Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen vom 13.-15. Mai 1996 zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Bonn.

²²⁴ SEELE (1982): Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR) 1982, Heft 3, S. 105.

Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass die Verwaltung bei dem Geländeerwerb für öffentliche Zwecke einen höheren Preis zahlt als nach allgemeinen Wertermittlungsgrundsätzen zulässig ist, besteht nach Analyse der Rechtsprechung nicht. Wenn sich im Laufe des Grunderwerbes für eine Infrastrukturmaßnahme nach den allgemeinen rechtlichen Vorgaben ein Teilmarkt gebildet hat, kann beim weiteren Grunderwerb von dem entstandenen Preisniveau nicht abgewichen werden, da sonst im Falle einer Entschädigung unter Berücksichtigung der Enteignungsvorwirkung der Enteignete schlechter gestellt wäre als derjenige, der freihändig verkauft hat, wodurch gegen den Gleichheitsgrundsatz verstoßen werden würde. In diesem Fall muss man den Verkehrswert nach den Preisverhältnissen des Teilmarktes ermitteln. Damit bekommt der Enteignete eine im Verhältnis ebenso hohe Entschädigung wie derjenige, der freihändig sein Grundstück veräußert hat. Somit ist wieder eine Gleichbehandlung gegeben (BGH-Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84-).

Entsprechend zu verfahren ist in den Sonderfällen des rückständigen Grunderwerbes nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz in den neuen Ländern sowie offensichtlich in entsprechenden Fällen langjähriger Erwerbspraxis (vgl. auch Kapitel. 6.2).

Das BGH-Urteil vom 23. Mai 1985 enthält keine Aussagen darüber, ob aus der Annahme eines Teilmarktes für ein bestimmtes Vorhaben Rückschlüsse auf das Vorliegen eines allgemeinen Teilmarktes für Grundstücke, welche die öffentliche Hand benötigt, zu ziehen sind. Daher sind die zu verwendenden Vergleichspreise individuell für das jeweilige Gebiet, in dem das Bauvorhaben durchgeführt werden soll, zu ermitteln.²²⁵

Im Zusammenhang mit den vorstehend erörterten Entscheidungen der verschiedenen Gerichte sind noch folgende spezielle Entscheidungen der Flurbereinigungsgerichtsbarkeit²²⁶ beachtlich; sie bestätigen jedoch einhellig die Meinung, dass die Ausweisung einer vorab landwirtschaftlich nutzbaren Fläche für zukünftige Gemeinbedarfsflächen keine höheren Wertigkeiten schafft, so z.B. im:

- Urteil des VGH BW vom 30. Okt. 1962 (Az.: 5 S 309/59 , in: RzF 28 I S.13) für eine Trasse der Autobahn,
- Urteil des BayVGH vom 04. Dez. 1970 (Az.: 247 VII 68 , in: RzF 28 I 49) für das Spiel- und Sportgelände einer Gemeinde,
- Urteil des BayVGH vom 24. Juli 1973 (Az.: 8 XII 72 , in: RzF 28 I 53.1) für einen Friedhof,
- Urteil des HessVGH vom 05. Aug. 1976 (Az.: III F10/74 , in: RzF 27 I 39) für eine Kläranlage,
- Urteil des OVG Lüneburg vom 19. Mrz. 1987 (Az.: 15 OVG A 29/85 , in : RzF 28 I 109) für eine Kläranlage,
- Urteil des VGH BW vom 31. Jan. 1996 (Az.: 7 S 1450/95 , in: RdL 1996, S. 320 - 324) für eine Bauschuttdeponie, selbst wenn die Gemeinde deren Betrieb einem Privaten überlässt.

²²⁵ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Auszug aus dem Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen vom 13.-15. Mai 1996, S. 12.

²²⁶ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, § 29 FlurbG, Rdnr. 25 - 26.

5. Eine Analyse der Fach- und Kommentarliteratur zur Teilmarkttheorie

5.1 Zur Diskrepanz zwischen Marktverhalten und Grundstückswertermittlung

5.1.1 Wertermittlungsgrundsätze für den freihändigen Erwerb

Der Verkehrswert (§ 194 BauGB) von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Vorschriften. In der Regel ist einer Wertermittlung der Zeitpunkt zu Grunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von der qualitativen Weiterentwicklung der jeweiligen Grundstücksqualität (§ 4 WertV 88) erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, die für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, ist auch bei freivertraglichem Erwerb nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung vorzunehmen (vgl. Kapitel 6 WertR 2006). Diese Vorgehensweise wird auch in der einschlägigen Fachliteratur vertreten (z.B. KLEIBER/SIMON/WEYERS²²⁷ (1994), BÜCHS²²⁸ (1996), AUST/JACOBS/PASTERNAK²²⁹ (2002)).

In Bezug auf die Gleichbehandlung muss auch das Problem der Rückenteignung bei Wegfall des Enteignungszweckes beachtet werden. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluss²³⁰ vom 12. Nov. 1974 einen allgemeinen Anspruch auf Rückenteignung unmittelbar aus Art. 14 GG abgeleitet, wenn das Enteignungsunternehmen nicht oder nicht in angemessener Zeit durchgeführt worden ist oder sich nachträglich herausstellt, dass das Grundstück für das Unternehmen nicht benötigt wird.

Der BGH²³¹ hat sich in seinem Urteil mit der Höhe der Rückenteignungsentschädigung beschäftigt und entschieden, dass die von dem ursprünglich Betroffenen zu zahlende Entschädigung den bei der ersten Enteignung zugrunde gelegten Verkehrswert nicht übersteigen darf.

Schwierigkeiten bereiten solche Fälle, in denen nicht enteignet worden ist, sondern der Eigentümer außerhalb und vor Einleitung eines Enteignungsverfahrens zur Vermeidung der Enteignung einen privatrechtlichen Kaufvertrag abgeschlossen hat und in denen dann der Verwendungszweck weggefallen ist. Ein Anspruch auf Rückenteignung besteht in solchen Fällen nicht, weil keine Enteignung stattgefunden hat.²³² Daher ist es notwendig, bei freihändigen Käufen entsprechende Regelungen über eine Rückübertragung zu vereinbaren, um auch in diesen Fällen eine Gleichbehandlung zwischen demjenigen, der sein Grundstück freiwillig veräußert und demjenigen, der sich enteignen lässt, zu gewährleisten.²³³

5.1.2 Marktverhalten beim freihändigen Erwerb

In den Standardkommentaren sowie in Fachaufsätzen zur Wertermittlung wird auf das Problem hingewiesen, dass beim Ankauf von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen in vielen Fällen höhere Preise vereinbart werden als unter Anwendung der Entschädigungsgrundsätze zu zahlen wären. Dass dieses Problem schon seit vielen Jahren besteht, belegen Äußerungen verschiedener Autoren in Fachaufsätzen.

²²⁷ KLEIBER/SIMON/WEYERS (1994): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, § 4 WertV 88, Rdnr. 143.

²²⁸ BÜCHS (1996): Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Rdnr. 1150.

²²⁹ AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, 4. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 13, S. 10.

²³⁰ BVerfG, Beschluss vom 12. Nov. 1974 - I BvR 32/68 -, in: NJW 1975, S. 37.

²³¹ BGH, Urteil vom 21. Febr. 1980 - III ZR 65/78 -, in: BGHZ 76, S. 365.

²³² BGH, Beschluss vom 10. Dez. 1981 - III ZR 29/81 -, in: BRS 45, Nr. 136.

²³³ AUST/JACOBS (1991): Die Enteignungsentschädigung, 3. Auflage, de Gruyter Verlag, S. 275 - 283.

Bereits MÜLLER²³⁴ (1965) berichtet von erheblichen Abweichungen zwischen den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften und dem Marktgeschehen bei Erwerbsvorgängen im Außenbereich. Nach MÜLLER werden zur Abmilderung der Enteignung vielfach die Quadratmeterpreise für Ackerland durch besondere Wirtschafterschwerniszuschläge angehoben oder es wird ein Bauerwartungslandwert konstruiert, der nicht angebracht ist.

Auch KASTNER²³⁵ (1966) berichtet über Probleme beim Grunderwerb auf Seiten der Verwaltung und identifiziert als Hauptproblem bei den Grunderwerbsverhandlungen die verbreitete Auffassung der Betroffenen, dass die öffentliche Hand sie so zu entschädigen habe, dass ihnen keinerlei Lasten verbleiben. Weitere Gründe für die höheren Preise sind das Verhandeln unter Zeitdruck sowie die unterschiedliche Vorgehensweise verschiedener Vorhabenträger bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung, wobei es nicht selten zu einem „Auspielen“ der verschiedenen Vorhabenträger gegeneinander aufgrund unterschiedlicher Entschädigungsangebote kommt.

OELFKE²³⁶ (1969) wies ebenso auf eine Diskrepanz zwischen Theorie und Praxis beim Landerwerb für Gemeinbedarfsflächen hin. Die Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen basiert zwar auf den Grundsätzen des Enteignungsrechtes, allerdings werden in der Praxis zukünftige Gemeinbedarfsgrundstücke in aller Regel nicht enteignet, sondern freihändig erworben. Dabei haben sich Praktiken entwickelt, die von Behörde zu Behörde sehr schwanken und meist ein gewichtiges „Eigenleben“ führen.

Nach KULENKAMP²³⁷ (1973) reagiert der Grundstücksmarkt auf eine bevorstehende Enteignung, wenn die Nutzung eines Grundstückes in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke festgesetzt wird. Bereits das Bekanntwerden entsprechender Absichten und vorbereitender Pläne der Verwaltung kann zu einer Wertänderung führen, z.B. dass die Preise im Hinblick auf die zu erwartende Enteignungsentschädigung spekulativ in die Höhe getrieben werden. Da bestimmte Nutzungsmöglichkeiten nicht vermehrbar und situationsgebunden sind, ist das Angebot auf diesen Teilmärkten begrenzt. Dies führt bei steigender Nachfrage schnell zu einer Stärkung der Marktposition der Anbieter und damit zu entsprechenden Preiserhöhungen, so ZIEGENBEIN²³⁸ (1981).

Nach GERARDY/MÖCKEL²³⁹ (1987) werden bei Ankäufen von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen für Verkehrsinfrastrukturprojekte Preise gezahlt, die weit über dem normalen Preisniveau liegen. Wenn sich dies anhand von Kaufpreisen nachweisen lässt, besteht ihrer Meinung nach kein Hinderungsgrund, die freihändig ausgehandelten Preise dem Verkehrswert solcher Flächen zugrunde zu legen. Für die Verwendung dieser Vergleichspreise muss allerdings der Nachweis erbracht werden, dass „jedermann“, der solche Flächen kauft, in gleicher Weise verfährt. Wenn jeder, der Gemeinbedarfsflächen erwirbt, ein bestimmtes Kaufverhalten an den Tag legt, dann ist dies der gewöhnliche

²³⁴ MÜLLER (1965): Die Bewertung des Sonderbaulandes bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung nach dem BBauG, in: NJW 1965, S. 1519 ff.

²³⁵ KASTNER (1966): Probleme des Grunderwerbs auf der Verwaltungsseite, in: Recht der Landwirtschaft, 1966, S. 107 ff.

²³⁶ OELFKE (1969): Die Bewertung von Verkehrsflächen und anderen Flächen für den Gemeinbedarf, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 165.

²³⁷ KULENKAMP (1973): Vorwirkung der Enteignung, Dissertation, Selbstverlag München, S. 1.

²³⁸ ZIEGENBEIN (1981): Der Verkehrswert - zur Definition und Ermittlung; in: Festschrift 100 Jahre Geodätische Lehre und Forschung in Hannover, Sonderdruck aus der Schriftenreihe des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes- Landesvermessung, Hannover, S. 222.

²³⁹ GERARDY/MÖCKEL (1987): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, Grundaussstattung I A d 3-4 sowie 24. Lfg. 6/1996, Kap. 1.2.3/14 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

Geschäftsverkehr. Werden höhere Preise allgemein bezahlt, müssen diese als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dienen.

Für LORIZ²⁴⁰ (1990) stellt sich wegen der Divergenz zwischen den Marktbeobachtungen und der Rechtsprechung sogar generell die Frage, ob aufgrund der zunehmenden Wahrnehmung der Daseinsvorsorge außerhalb der öffentlichen Hand oder in Mischformen die Lehre von der Vorwirkung der Enteignung für die Wertbemessung künftiger Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich überhaupt noch anwendbar ist. LORIZ kann sich vorstellen, die enteignungsrechtliche Vorwirkung gänzlich abzuschaffen.

SCHULZ-KLEEßEN²⁴¹ (1993) geht von einem relativ problemlosen Hinnehmen der Verkehrswertermittlung aus, wenn für die benötigten Gemeinbedarfsflächen eine Baulandqualität von zumindest Bauerwartungsland zugrunde zu legen ist. Schwierigkeiten ergeben sich in der Praxis dann, wenn Flächen für den Gemeinbedarf, für Bauzwecke im Außenbereich erworben werden sollen. Beim freihändigen Erwerb von Gemeinbedarfsflächen, welcher die Regel ist, weil die Behörden die Enteignung scheuen, werde diesem Umstand vielfach dadurch Rechnung getragen, dass der Preis manipuliert wird. Durch die Gewährung von erhöhten Abgeltungen für Aufwuchs und wirtschaftliche Erschwernisse und dergleichen wird tatsächlich ein höherer Preis gezahlt als er der rechtlich zulässigen Nutzung entspricht. Diesem Dilemma kann man nur entgehen, wenn man den Wert von Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich an den Preisen orientiert, die vom freien Markt für ähnliche Flächen gezahlt werden.

Nach REUTER (1993) können Zweifel am vollständigen Ausschluss werdenden Baulandes von der qualitativen Weiterentwicklung bei Grundstücken angebracht sein, die im Bebauungsplan als Baugrundstücke für kirchliche, soziale, gesundheitliche und/oder sportliche Gemeinschaftszwecke festgesetzt werden sollen. Der Grundstücksverkehr kann durchaus weiterhin mit einer rentierlichen Nutzung rechnen, insbesondere dann, wenn entsprechende Einrichtungen mit nicht unerheblichen privaten Nutzungen verbunden werden (z.B. Hallenbäder) oder sogar gänzlich durch private Unternehmen betrieben werden können (z.B. Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Altenheime und Krankenhäuser).²⁴² Dieser Aspekt kann auch bei Verkehrswegen von Bedeutung sein, wenn man an die Möglichkeiten des Fernstraßenprivatfinanzierungsgesetzes, die Börsenpläne der Deutschen Bahn AG oder die Börsennotierung von Flughafengesellschaften (z.B. FRAPORT) denkt.

WESTHOFF²⁴³ (1994) führt aus, dass sich abweichend vom Entschädigungsrecht beim freihändigen Erwerb von künftigen Gemeinbedarfsflächen häufig Teilmärkte herausbilden, in denen von der öffentlichen Hand oder den Bedarfsträgern höhere Preise gezahlt werden als nach dem Enteignungsrecht zulässig wären, weil diese das meist langwierige Enteignungsverfahren und ggf. die schwierige Beschaffung von geeignetem Ersatzland sowie die Unwägbarkeiten der eventuellen Entschädigung sonstiger Vermögensnachteile scheuten. Obwohl er der Annahme von Teilmärkten für zukünftige Gemeinbedarfsflächen kritisch gegenübersteht, hält er die Annahme von Teilmärkten für gerechtfertigt,

²⁴⁰ LORIZ (1990): Die Bewertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen bei Vorliegen außerlandwirtschaftlicher wertbeeinflussender Faktoren, in: Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes, Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht, 4/90, S. 95 (97).

²⁴¹ SCHULZ-KLEEßEN in GERARDY/MÖCKEL (1993): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 9. Lfg. 8/1993, S. 3.2.2/7-3.2.2/8 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

²⁴² REUTER in DE LEEUW/PRIEMUS (1993): Bodenpolitik und Infrastruktur, Forschung der Europäischen Fakultät für Bodenordnung, Straßburg, Band 18; Peter Lang Verlag.

²⁴³ WESTHOFF (1994): Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 1/1994, S. 12 - 14.

wenn sich dies aufgrund vergleichender Untersuchungen - auch überregional - belegen lässt. Seiner Meinung nach bedürfe dann die Berufung auf die Grundsätze der enteignungsrechtlichen Vorwirkung einer Einschränkung.

SPRENGNETTER²⁴⁴ (1995) vertritt die Auffassung, dass die höheren Kaufpreise der öffentlichen Hand bei der Verwendung des Vergleichswertverfahrens aus Gleichheitsgesichtspunkten berücksichtigt werden müssen, da die Wiedergabe des Marktgeschehens die Hauptaufgabe jeder Wertermittlung ist.

BÜCHS²⁴⁵ (1996) meint, dass es nach allgemeiner Erfahrung vielmehr so ist, dass sich die Preise beim freihändigen Erwerb an der oberen und nicht an der unteren Grenze des Angemessenen bewegen. Es bestehen daher eher Bedenken, solche Kaufpreise unbereinigt zur Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen, weil sie durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. BÜCHS sieht einen gewissen Spielraum für die Kaufpreise. Wenn die obere Grenze des Angemessenen überschritten wird, sind die Kaufpreise nicht mehr zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen.

KLEIBER²⁴⁶ (1998) weist darauf hin, dass die maßgeblichen Grundsätze der Enteignungsentschädigung auch bei der Verkehrswertermittlung im freihändigen Erwerb gelten müssen. Dem trägt die Praxis dann nicht Rechnung, wenn die Vorwirkung einer möglichen Enteignung auf den Entwicklungsstand für eine landwirtschaftlich nutzbare Grundstücksfläche hinausläuft. So muss festgestellt werden, dass öffentliche Bauträger für künftige Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich Kaufpreise zahlen, die deutlich über den Kaufpreisen benachbarter der Land- oder Forstwirtschaft weiterhin vorbehaltenen Flächen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 liegen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einerseits die Eigentümer danach trachten, an der Umwidmung zu partizipieren und andererseits die Bedarfsträger zur Vermeidung einer Enteignung verbunden mit zusätzlichem Arbeits- und kaum kalkulierbarem Zeitaufwand Preiszugeständnisse machen. Die Wertermittlungsmethodik künftiger Gemeinbedarfsflächen nach den Entschädigungsgrundsätzen wird in der Praxis häufig durch pauschalisierende Methoden und vor allem durch freihändigen Grunderwerb mittels Vermeidungsstrategie möglicher Enteignungen ausgehöhlt.²⁴⁷ Diese Praxis hat zwischenzeitlich leider große Verbreitung gefunden.²⁴⁸

KERTSCHER/MÖCKEL²⁴⁹ (2001) ergänzen, dass bei der Wertermittlung nicht festgestellt werden soll, was gezahlt werden darf, sondern das, was gezahlt werden würde. Was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, ist am besten aus gezahlten Kaufpreisen abzuleiten.

²⁴⁴ SPRENGNETTER (1995): Wie marktkonform sind die deutschen Wertermittlungsverfahren, in: WertermittlungsForum Aktuell 4/95, S. 8 - 9.

²⁴⁵ BÜCHS (1996): Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Rdnr. 1749 - 1750.

²⁴⁶ KLEIBER in KLEIBER/SIMON/WEYERS (1998): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Rdnr. 408, S. 490.

Siehe auch VOLCKENS/FRIEDRICHS/LEEFKEN (2005): in „Entwicklungspotentiale ländlicher Räume - Landwirtschaft zwischen Rohstoffproduktion und Management natürlicher Ressourcen -“, Kap. Ökologische und ökonomische Bewertungsaspekte naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Schriftenreihe - Sammelbände zum Symposium der Edmund-Rehwinkel-Stiftung, S. 92 - 93.

²⁴⁷ KLEIBER in KLEIBER/SIMON (2004): WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02 Kommentar zur WertV 88, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Rdnr. 554, S. 325.

²⁴⁸ KLEIBER in KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 4 WertV 88, Rdnr. 548, S. 756.

ERNST (1999): Kaufpreinsniveau landwirtschaftlicher Flächen mit künftiger Nutzung als Verkehrsfläche- Erste Untersuchungsergebnisse im Land Sachsen-Anhalt, in: LSA Verm 2/99, S. 148.

²⁴⁹ KERTSCHER/MÖCKEL in GERARDY/MÖCKEL (2001): Praxis der Grundstücksbewertung, 48. Nachlieferung 2/2001, Verlag Moderne Industrie, Kap. 1.3.7/2 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

AUST/JACOBS/PASTERNAK²⁵⁰ (2002) äußern allgemein, dass es schon immer Fälle gegeben hat, bei denen im Rahmen des Grunderwerbes für eine öffentliche Maßnahme ein höherer Preis als der Verkehrswert verlangt und bezahlt wurde. Ihrer Meinung nach häufen sich jetzt die Fälle, in denen der höhere Preis für das benötigte Grundstück mit dem Hinweis auf einen angeblich bestehenden Teilmarkt für solche Grundstücke begründet wird.

Nach SCHWARZ²⁵¹ (2003) liegen für den Teilmarkt „zukünftige Gemeinbedarfsflächen“ im Allgemeinen die Grunderwerbspraxis und die Rechtsdogmatik weit auseinander. Nach der strengen Lehre ist der entwicklungsunbeeinflusste Wert (Vorwirkung der Enteignung) anzusetzen, in der Praxis ist aber eine Vielzahl von Abweichungen des Vorwirkungsgrundsatzes anzutreffen. Die allgemein akzeptierten Preise bewegen sich häufig zwischen höherwertigem Agrarland und Bauerwartungsland.

Nach KLEIBER/SIMON²⁵² (2004) hat jeder Teilmarkt seinen eigenen teilmarktspezifischen „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ (Teilmarkttheorie). In der Praxis kann sich ein besonderer Teilmarkt bilden, wenn von einem Bedarfsträger zur Vermeidung einer Enteignung höhere Preiszugeständnisse gemacht werden als es sich unter Anwendung der Grundsätze der enteignungsrechtlichen Vorwirkung ergeben würde. Es entspricht dann nicht mehr dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, wenn sich im Einzelfall der Verkäufer mit dem Entschädigungswert begnügt. Der Verkehrswert ist ein Marktwert und das Marktgeschehen bestimmt die Höhe des Verkehrswerts.

Laut DIETERICH²⁵³ (2004) wird der Grundsatz, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Flächen des zukünftigen Gemeinbedarfs auch bei freivertraglicher Beschaffung die Grundsätze der Enteignungsentschädigung anzuwenden sind, nicht überall streng befolgt. Allerdings besteht kein Grund für den öffentlichen Bedarfsträger, mehr zu zahlen als den Betrag, der bei der Enteignung zu zahlen wäre. Beahlt eine Gemeinde ständig höhere Preise für künftige Verkehrsflächen, so führt dies nach DIETERICH²⁵⁴ (2004) zu einem „Quasi“-Verkehrswert, von dem sich der Vorhabenträger unter Gleichheitsgesichtspunkten nicht einfach lösen kann. Somit führt ein ständiges Nichtbeachten der Vorwirkung der Enteignung zu einem Teilmarkt für bestimmte Grundstücke.

Im Zusammenhang mit der Teilmarkttheorie werden auch andere Umschreibungen/Auslegungen des Verkehrswertes verwendet, so z.B. von SOMMER/KRÖLL/KNAPP²⁵⁵ (2005). Für sie ist der Verkehrswert die Prognose eines Interessenausgleichs und der „Vergleichswert der vollzogene Interessenausgleich“, der sich in einem Beschleunigungs- oder Risikozuschlag dokumentiert, der je nach Interessenlage, meist in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung, variiert.

Nach HILDEBRANDT (2006) ist insbesondere problematisch, wie bei der Verkehrswertermittlung zu verfahren ist, wenn Gemeinden aufgrund eines beschlossenen Pauschalpreises Grunderwerb für Gemeinbedarfsflächen (in diesem Fall zukünftige Straßenflächen) getätigt haben, der unabhängig von

²⁵⁰ AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, de Gruyter Verlag, Rdnr. 705.

²⁵¹ SCHWARZ (2003): Teilmarktproblematik im Rahmen von Grundstückswertermittlungen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/2003, S. 102.

²⁵² KLEIBER in KLEIBER/SIMON (2004): WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kap. 1.2.2.2, Rdnr. 35, S. 79.

²⁵³ DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2004): Kommentar zum Baugesetzbuch, 73. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 150, S. 107.

²⁵⁴ DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2004): Kommentar zum Baugesetzbuch, 73. Lfg. Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 52, S. 35.

²⁵⁵ SOMMER/KRÖLL/KNAPP (2005): <http://www.wertis.de/> Stichwort Lehre: Verkehrswert, Rubrik: Basiswissen, Lektion 6: Basiswissen6.pdf, S. 3, letzter Zugriff: 20. Nov. 2005.

den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung in Bezug auf die enteignungsrechtliche Vorwirkung und unabhängig von der Qualität des Wertermittlungsobjektes ist. Die Wertermittlung steht dann vor dem Problem, entweder auf die ortsübliche Praxis der Gemeinde, nämlich den Grunderwerb zu dem vom Gemeinderat beschlossenen Pauschalpreis (Teilmarkt) oder auf die Grundsätze der BGH-Rechtsprechung abzustellen.²⁵⁶

5.1.3 Mögliche Gründe für das Marktverhalten beim freihändigen Erwerb

Viele Autoren²⁵⁷ weisen auf die teilweise bestehende Diskrepanz zwischen den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften und der Praxis beim Landerwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen hin. Eine abstrahierende Klassifizierung der Meinungen hinsichtlich der Begründungen für die Abweichungen zwischen den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften und der Praxis zeigt folgende Zusammenstellung:

- **Die Eigentumsgewährleistung nach Art. 14 GG.**

Der Eigentümer verfügt im Enteignungsverfahren aufgrund Art. 14 GG über eine starke Stellung und ist sich dieser Stellung bewusst.

- **Die Ungewissheit über den Zeitaufwand.**

Der Enteignungsbegünstigte möchte oder muss möglichst schnell in das Eigentum der Flächen gelangen, um das Vorhaben auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zügig verwirklichen zu können. In den Fällen, in denen der Enteignungsbegünstigte auch wirtschaftlichen Nutzen ziehen kann, besteht zudem ein besonderes betriebswirtschaftliches Interesse an der zügigen Realisierung.

- **Die Ungewissheit über die Höhe der Entschädigung.**

Der Enteignungsbegünstigte scheut die Unwägbarkeiten in Bezug auf die Höhe der Enteignungsentschädigung bei behördlicher oder gerichtlicher Entscheidung.

- **Der Beschleunigungszuschlag.**

Durch einen Beschleunigungszuschlag können höhere Anreize zum schnelleren Verkauf gegeben sein, um zeitraubende und personalintensive Enteignungsverfahren zu vermeiden.

- **Die Auswirkung von Nachfrageerhöhungen auf das Marktangebot.**

Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt ist als ein Markt mit sehr geringer Mobilität extrem anfällig für Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Zusätzlich üben steuergesetzliche Vorschriften einen starken Einfluss auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt aus.

²⁵⁶ HILDEBRANDT (2006): Regional begrenzte Teilmärkte - Basis für die Entschädigung bei Straßenflächen, in: DVW Bayern e.V. Mitteilungen, Hrsg. DVW Bayern e.V., Heft 4/2006, S. 565.

²⁵⁷ LÖWER (1969): Umwelt und Recht: Grundrechtlicher Eigentumsschutz und Legalenteignung, in: NJW 1969, S. 832 (833).

GERARDY/MÖCKEL (1991): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, Stand 6/1991, S. 1.2.3/12.

WESTHOFF (1994): Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 1/1994, S. 14 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

RÜFNER in ERICHSEN (1995): Allgemeines Verwaltungsrecht, de Gruyter Verlag, § 49, Rdnr. 31, S. 621.

BÜCHS (1996): Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Rdnr. 1745.

SCHULZ-KLEEßEN in GERARDY/MÖCKEL (1996): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, 24. Lfg., Stand 6/1996, S. 3.2.2/11 (seit 2004 Olzog Verlag, München)..

SCHWARZ (1998): Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 5/1998, S. 339 ff.

KÖHNE (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre, Parey Verlag, S. 106 - 107.

DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2004): Kommentar zum Baugesetzbuch, 73. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 42, S. 29.

KLEIBER/SIMON (2004): WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, S. 79.

BOCHSBICHLER/KERSCHNER (2006): Teilmarkttheorie und „außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ bei der Liegenschaftsbewertung, in: Der Sachverständige, Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2006, S. 99 ff.

5.2 Zum „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ und zu den „ungewöhnlichen und/oder persönlichen Verhältnissen“ beim Erwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen

5.2.1 Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind nur Preise des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs maßgebend.²⁵⁸ Der unbestimmte Rechtsbegriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ bildet das wichtigste Kriterium der Verkehrswertdefinition.²⁵⁹ Das Adjektiv „gewöhnlich“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der nicht in der WertV 88 oder WertR 2006 definiert oder näher erläutert wird. Der DUDEN²⁶⁰ (1972) umschreibt den Begriff „gewöhnlich“ mit den Worten „üblich, durchschnittlich, generell“. Neben dem Begriff des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ benutzt die Rechtsprechung auch die Ausdrücke „*allgemeiner Grundstücksverkehr*“²⁶¹ und „*gesunder Grundstücksverkehr*“²⁶².

Gewöhnliches Preisverhalten ist nach REUTER²⁶³ (1989a) als empirische Folge des tatsächlichen Preisverhaltens auf dem Grundstücksmarkt aufzufassen und kann nur auf Grund vergleichender Betrachtungen des Verhaltens und der Reaktionen, in denen sich das Verhalten im Grundstücksverkehr offenbart, über Preisvergleich herausgefunden werden. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist gekennzeichnet durch individuelle Vielfalt der Verhaltensweisen. Grundlage der Wertermittlung müssen daher die Beobachtung, die Analyse und die Auswertung der Erscheinungen auf dem Grundstücksmarkt sein. Über die tatsächlich gezahlten Kaufpreise hinaus können auch nicht zustande gekommene Kaufpreise Erkenntnisse bringen, die Aufschluss über das jeweilige Grundstücksmarktgeschehen geben.

SEELE²⁶⁴ (1992) fasst das gesamte Wertermittlungsprinzip prägnant zusammen und führt aus, dass der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“ mit Grundstücken der Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage ist. Maßgebend für jedermanns (vernünftiges) Verhalten beim Aushandeln von Grundstückspreisen (Preisverhalten) sind danach nur die preisbedeutsamen Eigenschaften des Grundstücks (Qualität) und die allgemeinen preisbeeinflussenden Umstände des lage- und artenspezifischen Grundstücksmarktes (allgemeine Preisverhältnisse oder Konjunktur). Der fiktive Handel zwischen „Jedermann“ muss in Wirklichkeit nicht auch stets möglich sein. „Jedermanns“-Preisverhalten ist symbolisch zu verstehen. Dies gilt auch für ein Grundstück, das seiner Qualität wegen nur für wenige oder gar einen Einzelnen von Interesse ist.

²⁵⁸ SIMON/KLEIBER/JOERIS/SIMON (2004) begründet von RÖSSLER/LANGNER: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, Rdnr. 1.51, S. 14.

HILDEBRANDT (1996): Berichte aus Forschung und Praxis Grundstückswertermittlung- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr und Variationsbreite, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, Heft 12/1996, S. 596 ff.

²⁵⁹ REISNECKER in BRÜGELMANN (2004): Kommentar zum BauGB, Loseblattsammlung, 54. Lfg., Kohlhammer Verlag, Kommentar zu § 95 BauGB, Rdnr. 23, S. 21.

KLEIBER/SIMON (2004): WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinie WertR 2002, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Rdnr. 28, S. 77.

DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2005): Kommentar zum Baugesetzbuch, 76. Lfg, Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 35, S. 25a.

²⁶⁰ DUDEN (1972): Die sinn- und sachverwandten Wörter, Stichwort „gewöhnlich“, Duden Verlag, Band 8, 1972.

²⁶¹ BGH, Urteil vom 13. Dez. 1962 - III ZR 164/61 -, in: BRS Bd. 19 Nr. 110.

²⁶² BGH, Urteil vom 08. Nov. 1962 - III ZR 86/61 -, in: BRS Bd. 19 Nr. 107.

²⁶³ REUTER (1989a): Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffs in Wertermittlungsmethoden, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, 1989, S. 377 - 386.

²⁶⁴ SEELE (1992): Bodenordnerische Probleme in den neuen Bundesländern, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Apr. 1992, Heft 2/3, S. 87.

Unter dem „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ wird in der einschlägigen Literatur überwiegend die subjektive Entscheidungsfreiheit der Marktteilnehmer beim Aushandeln von Kaufpreisen verstanden.²⁶⁵

Zur Erläuterung des gewöhnlichen Preisverhaltens wird häufig auch der Begriff des "Jedermann" verwendet. Die heutige Definition des Verkehrswertes hat ihren Ursprung im gemeinen Wert des Allgemeinen Preußischen Landrechts (ALR) von 1794²⁶⁶. In § 112 ALR heißt es: *„Der Nutzen, welchen die Sache einem jeden Benutzer gewähren kann, ist ihr gemeiner Wert.“* Im Reichsgerichtsurteil²⁶⁷ vom 19. Nov. 1879 wurde der Ausdruck des „Jedermanns-Verhaltens“ als theoretische Beschreibung des gewöhnlichen Preisverhaltens verwendet. Im Leitsatz der Entscheidung heißt es:

„Der gemeine Wert einer Sache entspricht regelmäßig dem Kaufpreis, welcher dafür im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach ihrer objektiven Beschaffenheit, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche, lediglich persönliche Verhältnisse, also von jedermann zu erzielen wäre.“

Diese Umschreibung des gemeinen Wertes wirkt in der heutigen Rechtsprechung des BGH immer noch nach.²⁶⁸ Obwohl in der Verkehrswertdefinition der „Wert für Jedermann“ nicht mehr enthalten ist, hat die frühere Umschreibung ihre Bedeutung beibehalten.²⁶⁹

Mehrere Autoren sind hingegen der Auffassung, dass sich der traditionelle „Jedermanns“-Begriff weiterentwickelt hat.

Nach SCHWARZ²⁷⁰ (2003) geht die Verkehrswertdefinition traditionell vom Wert für „Jedermann“ aus. Diese Annahme hat sich jedoch durch die Teilmarktbildung weiterentwickelt. Man spricht nun von „Jedermann“ innerhalb eines bestimmten Grundstücksteilmarktes.²⁷¹

Für SOMMER²⁷² (2003) gibt es eine Reihe von Fällen, in denen ein Markt nicht erkennbar ist, z.B. bei der Feststellung einer Entschädigung. Der Verkehrswert kann daher in der Praxis nicht immer als „Wert für Jedermann“ angesehen werden. Der Grundtenor der Verkehrswertdefinition muss immer die Prognose eines Interessenausgleichs bleiben. SOMMER führt aus, dass Preise im Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage entstehen und „Jedermann“, der an diesem Marktgeschehen teilnimmt,

²⁶⁵ BODENSTEIN (1984): Zum Merkmal „Gewöhnlicher Geschäftsverkehr“, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Hannover, 1984, S. 102.

REUTER (1989 b): Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden, Dissertation, Universität Bonn 1989, S. 61.

FRIEDRICH in BRÜGELMANN (1988): Kommentar zum Baugesetzbuch, 6. Lfg., Kohlhammer Verlag, Rdnr. 9.

RÖSSLER/LANGNER/SIMON/KLEIBER (1990): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Auflage, Luchterhand Verlag, S. 16.

HILDEBRAND (2001): Grundstückswertermittlung - Aus der Praxis für die Praxis -, Wittwer Verlag, Kap. 0.3.1, S. 3.

SANDNER in SANDNER/WEBER (2003): Lexikon der Immobilienwertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, S. 599.

DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2005): Kommentar zum Baugesetzbuch, 76. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 35, S. 26.

ROSS/HOLZER/RENNER (2005): Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann Verlag, S. 461 und S. 463 - 464.

²⁶⁶ HATTENHAUER (1996): Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten von 1794, Textausgabe 3. Auflage, Metzner Verlag, Berlin S. 66.

²⁶⁷ Reichsgerichtsurteil vom 19. Nov. 1879 - ohne Aktenzeichen-, in: EzGuG 19.2.

²⁶⁸ BGH, Urteil vom 30. Sept. 1976 - III ZR 149/75 -, in: NJW 1977, S. 189 (191).

²⁶⁹ DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2005): Kommentar zum Baugesetzbuch, 76. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 20, S. 13.

²⁷⁰ SCHWARZ (2003): Teilmarktproblematik im Rahmen von Grundstückswertermittlungen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/2003, S. 100.

²⁷¹ KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, S. 402 ff.

KÖHNE (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre, Parey Verlag, S. 12 ff.

²⁷² SOMMER in SOMMER/KRÖLL/PIEHLER (2003): Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis - Verfahren zur Bewertung, aktuelle Daten und Fälle, Instrumente zur fundierten Gutachtenerstellung-, Haufe Verlag, Stand 3/2003, Gruppe 3.6/S. 3.

preisbildend wirkt. Im Falle von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen sind Dritte ausgeschlossen. Damit verbleiben nur zwei preisbildende Interessenpartner. Diese beiden sind dann die „Jedermänner“ im konkreten Fall.

Nach Meinung von KLEIBER²⁷³ (2004) kann man als „Jedermanns-Verhalten“ nur das Verhalten der jeweils Betroffenen auf dem entsprechenden Teilmarkt ansehen. Der Verkehrswert wird fälschlicherweise als der Preis verstanden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von jedermann zu erzielen ist. Dies ist ein Trugschluss, denn nicht „Jedermann“ sei daran interessiert, jedes Grundstück allerorts zu erwerben, somit zerfällt der Grundstücksmarkt in eine Vielzahl sektoraler und regionaler Teilmärkte mit jeweils verhaltensspezifischen Käuferschichten.

Wertung

Unter dem „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ wird in der einschlägigen Literatur überwiegend die subjektive Entscheidungsfreiheit der Marktteilnehmer beim Aushandeln von Kaufpreisen verstanden. Ziel aller Wertermittlungen ist es, anhand von Kaufpreisen den Grundstücksmarkt nachzuvollziehen, um herauszufinden, was ein beliebiger Dritter (der sogenannte „Jedermann“) als Kaufpreis zahlen würde. Dabei wird von durchschnittlichen, normalen Verhältnissen am Grundstücksmarkt ausgegangen. Das „Jedermanns“-Preisverhalten ist bei der Wertermittlung symbolisch zu verstehen. Ein Umdeuten des „Jedermanns“-Begriffs bei einem eingeschränkten Interessenkreis steht im Gegensatz zu der gesetzlichen Intention bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

²⁷³ KLEIBER in KLEIBER/SIMON (2004): WertV, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Vorbemerkungen zu Kap. 1.2.2.2, Rdnr. 34, S. 79.

5.2.2 Ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse (§ 6 Abs. 2 WertV 88)

Dem § 6 WertV 88 kommt innerhalb der WertV eine Schlüsselrolle zu.²⁷⁴ Kaufpreise können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden, wenn

1. *sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen,*
2. *ein außergewöhnliches Interesse des Veräußerers oder des Erwerbers an dem Verkauf oder dem Erwerb des Grundstücks bestanden hat,*
3. *besondere Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien bestanden haben,*
4. *Erträge, Bewirtschaftungs- und Herstellungskosten erheblich von denen in vergleichbaren Fällen abweichen.*

Die Fälle der Nummern 2 und 3 nennen Ursachen für ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, während die Nummern 1 und 4 auf Auswirkungen hinweisen, die ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse auf den Geschäftsverkehr haben können. Die unter Nr. 2 und 3 genannten Ursachen müssen nicht zwangsläufig zu Kaufpreisen führen, die durch ungewöhnliche und persönliche Merkmale beeinflusst sind. Es handelt sich dabei um eine Regelvermutung, von der es auch Ausnahmen geben kann (preisliche Ausreißer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr). Der Regelvermutung liegt die Erfahrung zugrunde, dass Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines bestimmten Bereichs streuen.²⁷⁵ Die in Nr. 2 und 3 genannten Ursachen führen nicht automatisch zum Ausscheiden dieser Kaufpreise. Sie begründen aber einen konkreten Verdacht, dass die Kaufpreise durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein könnten. Für das „Obwalten gemeingewöhnlicher Verhältnisse“ spricht in diesen Fällen nicht mehr die Vermutung, es ist eher eine Kaufpreisbeeinflussung zu vermuten. Eine dahingehende Prüfung erfolgt nach den unter Nr. 1 und 4 genannten Kriterien.²⁷⁶ Hilfreich für das Erkennen von „ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen“ sind Anlass und Umstand der Veräußerung, Umfang bzw. Gegenstand der Veräußerung und der Zeitpunkt der Veräußerung.²⁷⁷

In den amtlichen Begründungen zu den Wertermittlungsverordnungen WertV 61, WertV 72 und WertV 88 finden sich fachliche Argumente zu den Motiven, die die Absichten des Gesetzgebers dokumentieren:

Der amtlichen Begründung²⁷⁸ zu § 3 WertV 61 ist zu entnehmen, dass die Ermittlung des Verkehrswertes darauf ausgerichtet sein müsse, den Betrag zu ermitteln, der im Geschäftsverkehr üblicherweise für das betreffende Grundstück gezahlt werden würde. Da es sich bei dem Verkehrswert um einen angenommenen Preis handelt, wird auch in den Fällen, in denen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für Grundstücke dieser Art nicht besteht - weil sie wegen ihrer besonderen Beschaffenheit oder Zweckbestimmung nicht gehandelt werden (z.B. Grundstücksflächen, die nur für Zwecke des Gemeinbedarfs in Betracht kommen) -, in der Regel unterstellt werden müssen, welcher Preis zu erzielen wäre, wenn ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr unter den maßgeblichen Bedingungen bestünde.

²⁷⁴ KLEIBER in KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 6 WertV 88, Rdnr. 5, S. 890.

²⁷⁵ GERARDY/MÖCKEL (1991): Praxis der Verkehrswertermittlung, Verlag Moderne Industrie, Kap. 1.3.5/2 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

²⁷⁶ KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 6 WertV 88, Rdnr. 14 - 20, S. 892 - 893.

²⁷⁷ CAMPINGE/STURM (1990): Wertermittlungsverordnung Kommentar, Verlag für Wissenschaft und Verwaltung, S. 64.

²⁷⁸ Amtliche Begründung zur WertV 1961, BR-Drs. 281/61, S. 1 - 3.

Für die Festlegung der Grundstücksqualität bei der Wertermittlung zukünftiger Gemeinbedarfsflächen ist das Institut der enteignungsrechtlichen Vorwirkung ein unentbehrliches Hilfsmittel, denn Vergleichspreise liegen für Flächen mit der Qualität, die vor der mit Bestimmtheit zu erwartenden Enteignung des zu bewertenden Grundstücks maßgeblich war, in der Regel in ausreichender Zahl vor. Die Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich setzt voraus, dass Kaufpreise geeigneter Vergleichsfälle in ausreichendem Umfang zur Verfügung stünden. Für einen Vergleich eignen sich Grundstücke, bei denen die maßgeblichen wertbestimmenden Faktoren möglichst weit mit denen des zu begutachtenden Grundstücks übereinstimmen. Inwieweit auch eine außergewöhnliche örtliche Marktsituation, die sich in der Preisbildung niedergeschlagen hat, die Verwendbarkeit eines Kaufpreises zu Vergleichszwecken beeinträchtigen kann, ist nach den gesamten Umständen des Einzelfalles zu entscheiden.²⁷⁹ Einem Preisvergleich liegen Marktpreise zugrunde, in denen sowohl sämtliche wertbestimmende Umstände der herangezogenen Vergleichspreise als auch die Marktverhältnisse zum Ausdruck kommen. Auch der Preisvergleich durch Richtwerte geht von Marktpreisen aus.²⁸⁰

In der amtliche Begründung²⁸¹ zu § 4 Abs. 3 WertV 72 (ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) heißt es, dass mit dem neuen Satz 2 einer Anregung aus der Praxis entsprochen wurde, die Begriffe „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ und „ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“ zu erläutern. Es hat sich herausgestellt, dass bei ihrer Anwendung häufig unterschiedliche Maßstäbe angelegt werden. Die Schwierigkeit liegt vor allem darin, dass bei Bekanntwerden von Preisen, die für besondere Zwecke (z.B. von Gewerbebetrieben, um den Betrieb zu vergrößern oder in bestimmten Lagen eine Filiale eröffnen zu können usw.) ausnahmsweise gezahlt werden, andere Grundstücksverkäufer bestrebt sind, Preise in gleicher Höhe zu erzielen. Da der Grundstücksmarkt ganz überwiegend ein Verkäufermarkt ist, besteht nicht selten die Möglichkeit, diese Forderung auch durchzusetzen. Aus diesem Grunde ist es verständlich, dass solche Preise von manchen Gutachtern und Gerichten bei Verkehrswertermittlungen berücksichtigt werden. Dies verstärkt indessen die bereits erwähnten Tendenzen, so dass der Markt durch solche Preise in nicht den Marktgesetzen entsprechender Weise beeinflusst wird. Einem Vorschlag, den Erwerb oder die Veräußerung eines Grundstücks zur Vermeidung der Enteignung in die Liste des § 4 WertV 72 aufzunehmen, wurde nicht entsprochen, da der unrichtige Eindruck entstehen könnte, in den Enteignungsverfahren oder zur Vermeidung der Enteignung würden regelmäßig Überpreise gezahlt. Einerseits werden die wichtigsten Gründe für eine von dem Verkehrswert abweichende Preisvereinbarung durch die Ziffern 3 und 4 erfasst, andererseits sind die tatsächlich gezahlten Preise in solchen Fällen häufig geeignete Vergleichspreise. Im Einzelfall muss allerdings geprüft werden, ob Bedenken gegen die Verwendung eines bei drohender Enteignung gezahlten Preises als Vergleichspreis bestehen.

In der amtliche Begründung²⁸² zu § 6 WertV 1988 (ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse) wird ausgeführt, dass die Vorschrift des Abs. 2 in Anlehnung an § 4 Abs. 3 des bisherigen Rechts eine Aufzählung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse enthält, die sich auf die Höhe der Kaufpreise auswirken können, aber nicht zwangsweise auswirken müssen. Die Aufzählung ist nicht abschließend; sie enthält lediglich Beispiele. Die Vorschrift des Abs. 2 Nr. 1 hebt besonders hervor, dass Kaufpreise, die „erheblich“ von den Preisen in vergleichbaren Fällen abweichen, ein Hinweis dafür sein können, dass eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erfolgt sein könnte. Zur Beantwortung der Frage, wann die Abweichung „erheblich“ im Sinne dieser Vorschrift ist, kann nur

²⁷⁹ Amtliche Begründung zur WertV 1961, BR-Drs. 281/61, S. 8.

²⁸⁰ Siehe auch BFH, Urteil vom 26. Sept. 1980 - III R 21/78 -, in: EzGuG 20.86, BStBl. II. 1981, S. 153 - 155.

²⁸¹ Amtliche Begründung zur WertV 1972, BR-Drs. 265/72.

²⁸² Amtliche Begründung zur WertV 1988, BR-Drs. 352/88.

von örtlichen Erfahrungen ausgegangen werden. Trotz erheblich vom bekannten Niveau abweichender Kaufpreisen kann nicht zwangsläufig auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse geschlossen werden, vielmehr kann es sich auch um eine sprunghafte Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt handeln, die zu berücksichtigen ist. Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV 88 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens und der Lage auf dem artenspezifischen örtlichen Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Wertung

Nach § 6 WertV 88 dürfen nur Kaufpreise verwendet werden, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entstanden sind und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse der Vertragspartner beim Grundstückskauf beeinflusst worden sind. Die Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, dürfen nur herangezogen werden, wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise und die anderen Daten sicher erfasst werden können. Für die Beurteilung der Frage, ob die Vergleichspreise, die ein Bedarfsträger selbst erzeugt hat, zur Verkehrswertfindung herangezogen werden können oder nicht, kommt es folglich darauf an, ob sie dem allgemeinen Grundstücksmarkt entsprechen.

Allgemein bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften des Enteignungs- und Entschädigungsrechts und der Verkehrswertermittlung nicht durch vielfache und dauerhaft erhöhte Zahlungen außer Kraft gesetzt werden. Die bestehenden Vorschriften gelten weiterhin. Vielfach angewandtes Unrecht schafft kein neues Recht.

5.3 Unterschiedliche Wirkungen des freihändigen Erwerbes auf dem Grundstücksmarkt sowie in der Unternehmensflurbereinigung

Nach dem Grundsatz der Subsidiarität versucht der Vorhabenträger i.d.R. zunächst einen freihändigen Erwerb der benötigten Flächen zu erreichen. Scheitern diese Bemühungen, kann die jeweilige Fachplanungsbehörde aufgrund des jeweiligen Fachplanungsgesetzes i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz die Verwirklichung der ihr obliegenden Aufgaben erfüllen. Liegen unanfechtbare Planfeststellungsbeschlüsse/Plangenehmigungen vor, kann der Vorhabenträger nach Unterbreitung eines angemessenen Angebotes mit dem Ziel eines freihändigen Erwerbes ein Enteignungs- und Entschädigungsverfahren anstreben, um sich das Eigentum an jedem benötigten Grundstück gegen angemessene Geldentschädigung auch gegen den Willen der Betroffenen zu verschaffen. Für die entstandenen Nebenschäden hat der Vorhabenträger ebenfalls eine Geldentschädigung zu leisten. Dem Betroffenen steht sowohl gegen die Enteignung als auch gegen die Höhe der Entschädigung grundsätzlich der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten nach Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG offen. Der freihändige Erwerb mit ggf. notwendigem Enteignungs- und Entschädigungsverfahren kann allerdings erhebliche Schwierigkeiten mit sich bringen: Bei dieser Vorgehensweise für den Grunderwerb können sich aufgrund von Gutachten/Klagen/Gerichtsverfahren zeitliche Verzögerungen ergeben, die i.d.R. höhere Kosten für den Vorhabenträger verursachen. Außerdem ist der Vorhabenträger bei der Anwendung dieses Grunderwerbsverfahrens gezwungen, gezielt die planfestgestellten Flächen lagerichtig zu erwerben. Der Vorhabenträger ist nicht verpflichtet, dem Betroffenen Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Es obliegt dem Betroffenen, sich mit der Geldentschädigung ein gleichartiges und gleichwertiges Ersatzobjekt zu verschaffen. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese Ersatzlandbeschaffung überhaupt möglich ist. Die durch das Bauprojekt verursachten Schäden bzw. landeskulturellen Nachteile werden nicht beseitigt, sondern „privatisiert“ und bleiben langfristig bestehen.

Weiterhin ist der Vorhabenträger aufgrund der enteignungsrechtlichen Vorschriften verpflichtet, die beim gezielten Grunderwerb entstehenden Restgrundstücke ebenfalls zu erwerben, soweit solche Flächen nicht mehr in zumutbarer Weise genutzt werden können. Die Verwertung derartiger Restflächen ist zumeist nur unter finanziellen Einbußen für den jeweiligen Vorhabenträger möglich. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Grundstücke hat der Vorhabenträger außer den Geldentschädigungen für die Flächen zusätzlich Entschädigungen für Anschneidungs- und Zerschneidungsschäden sowie für Deformationsschäden zu leisten. Diese Schäden sind auf ewig in Geld zu entschädigen. Unter den landwirtschaftlichen Nebenentschädigungen nehmen die Um- und Mehrwegentschädigungen eine besondere Stellung ein, da nicht jeder Um- und Mehrweg entschädigungspflichtig ist. Hierbei sind verschiedene Fallgestaltungen zu unterscheiden:²⁸³

- Kein Entschädigungsanspruch für Um- und Mehrwege entsteht, wenn ein öffentlicher Weg innerhalb oder außerhalb einer Flurbereinigung verlegt oder geändert wird, da niemand einen Anspruch darauf hat, über einen bestimmten Weg zu seinem Grundstück zu gelangen, es besteht nur ein Anspruch darauf, dass das Grundstück erreichbar ist. In Flurbereinigungsverfahren kann niemand verlangen, in bestimmten Lagen abgefunden zu werden.²⁸⁴
- Ein Entschädigungsanspruch für Um- und Mehrwege entsteht, wenn ein Wirtschaftsweg (ein beschränkt öffentlicher Weg im Sinne von § 39 FlurbG oder entsprechender älterer Vorschriften) verändert wird, weil dort Umwegs- und Mehrwegekriterien Bestandteil der wertgleichen Abfindungen waren. Nach § 39 FlurbG sind Wege, Straßen und Gewässer und andere zur ge-

²⁸³ Siehe AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, 5. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 520 - 521.

²⁸⁴ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, Kommentar zu § 19, 39, 44, 47 FlurbG.

meinschaftlichen Nutzung dienende Anlagen im Flurbereinigungsgebiet zu schaffen. Nach § 44 Abs. 1 FlurbG ist jeder Teilnehmer für seine alten Grundstücke unter Berücksichtigung der Landabzüge nach § 47 FlurbG mit Land von gleichem Wert abzufinden. Bei dieser Landabfindung sind nach § 44 Abs. 2 FlurbG die betriebswirtschaftlichen Verhältnisse aller Teilnehmer gegeneinander abzuwägen und alle Umstände zu berücksichtigen, die auf den Ertrag, die Benutzung und die Verwertung der Grundstücke wesentlichen Einfluss haben.²⁸⁵ § 44 Abs. 4 FlurbG regelt, dass die Landabfindung eines Teilnehmers in der Nutzungsart, der Beschaffenheit, der Bodengüte und der Entfernung vom Wirtschaftshof oder von der Ortslage seinen alten Grundstücken entsprechen soll, soweit dies mit einer großzügigen Zusammenlegung vereinbar ist. Da hier die Entfernung in die Wertbemessung eingeht, entsteht durch die Änderung ein Eingriff in sein Eigentum, der eine Entschädigungspflicht zur Folge hat.

- Infolge einer Landabtretung entsteht für den Um- oder Mehrweg ebenfalls ein Entschädigungsanspruch.

Da der Betroffene weiß, dass der Vorhabenträger die von ihm benötigten Grundstücke im freihändigen Erwerb lagerichtig in der Trasse erwerben muss, wird teilweise versucht, diese Zwangslage durch unangemessene, überhöhte Preisforderungen auszunutzen. Erfahrungsgemäß ist der Erwerb von Grund und Boden an bestimmter Stelle teurer als in beliebiger Lage.²⁸⁶

Zur Realisierung flächenintensiver Großvorhaben bietet die Unternehmensflurbereinigung den Vorteil, dass durch weiträumige Verteilung des Landbedarfs preissteigernde Auswirkungen auf den Bodenmarkt vermieden werden. WEISS²⁸⁷ (1985), VON GRAES²⁸⁸ (1987), OTTMANN²⁸⁹ (1987), ISRAEL²⁹⁰ (1993), DREES/BOECK²⁹¹ (2001) weisen auf die Unterschiede zwischen dem gezielten Flächenankauf beim freihändigen Erwerb gegenüber dem nicht gezielten Flächenerwerb in der Unternehmensflurbereinigung hin.

Die Wertermittlung in Flurbereinigungsverfahren ist regelmäßig durch eine sehr hohe Markttransparenz gekennzeichnet, da allen Betroffenen die Ergebnisse der Wertermittlung durch einen feststellenden Verwaltungsakt zur Kenntnis gelangen. In Flurbereinigungsverfahren akzeptieren der Verkäufer und der Käufer in der Regel eine Wertgestaltung nach weitgehend objektiven Maßstäben. Wesentlichen Einfluss hat hierbei die Gewähr für die Landwirte, das zu ihrer wirtschaftlichen Existenzgrundlage benötigte Ersatzland praktisch in aller Regel durch den jeweiligen Flurbereinigungsplan der Unternehmensflurbereinigung zu bekommen. Verkaufen mehrere Landwirte auf Grund öffentlicher Planungen ihre Grundstücke an die öffentliche Hand, konkurrieren sie später auf begrenztem Raum unter

²⁸⁵ WEISS (2006a): Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.11.2002 zur Aufhebung von Wirtschaftswegen, die in Verfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz begründet worden sind - 9 CN 1.02 -, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Chmielorz Verlag, Wiesbaden, Heft 3/2006, S. 143 - 144.

²⁸⁶ SCHUMANN (1980): Straßenbau und Flurbereinigung, Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Kirschbaum Verlag, Heft 96, S. 83 - 87.

²⁸⁷ WEISS (1985): Flächenbereitstellung für Naturschutzmaßnahmen durch Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungs-gesetz, in: Zeitschrift für Vermessungswesen, Wittwer Verlag, Heft 12/1985, S. 552 ff.

²⁸⁸ VON GRAES (1987): Feuchtwiesenschutzprogramm Modell Heubachwiesen, Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen bei der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LöLF), Recklinghausen.

²⁸⁹ OTTMANN (1987): Feuchtwiesenschutz mit Bodenordnung im Amtsvenn, Kreis Borken, in: Mitteilungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen Nr. 3/1999, S. 74 ff.

²⁹⁰ ISRAEL in GÖDDE, SCHWÖPPE, TERLUTTER (1993): Feuchtwiesenschutz im westlichen Münsterland - das Naturschutzgebiet Ellwicker Feld, Biologische Station Zwillbrock e.V. Vreden.

²⁹¹ DREES/BOECK (2001): Flächenmanagement für Ausgleichsflächen - Kombination von städtebaulicher und ländlicher Bodenordnung zur optimierten Lösung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Heft 6/2001, S. 249 ff.

anderem aus Gründen des steuerlichen Reinvestitionszwanges beim Erwerb von Ersatzland. Als unmittelbare Folge werden die Grundstückspreise zumindest zeitweise regional ansteigen. Die Kaufinteressenten werden deshalb zur Zahlung wesentlich höherer Preise bereit sein oder sich mit dem Rückkauf wesentlich kleinerer Flächen zufrieden geben müssen. Diese Problematik tritt in einer Unternehmensflurbereinigung, wenn überhaupt, regelmäßig nur abgeschwächt auf (siehe KARMANN²⁹² (1988)).

Durch diese Tauschmaßnahmen über größere Entfernungen hinweg und/oder die Verteilung des Landverlustes auf alle Teilnehmer der Unternehmensflurbereinigung wird der örtliche Bodenmarkt entlastet und die Bereitstellung der Flächen für das jeweilige Vorhaben unter günstigen Bodenpreisverhältnissen möglich. Für die Flächenbereitstellung zugunsten des jeweiligen Vorhabenträgers erhält die Teilnehmergeinschaft einen Geldausgleich, der zur Finanzierung aus den jeweiligen Vorhaben resultierender notwendiger Folgenbeseitigungsmaßnahmen dient. Ein wesentlicher Vorteil besteht zusätzlich darin, dass der Erwerb frei von dem sich aus der Aktualität ergebenden Zeit- und Erfolgsdruck erfolgen kann. Erwerbsverhandlungen müssen nicht innerhalb einer kurzen Frist zum Abschluss geführt werden. In der Regel kann der Erwerb anderer Flächen vorgezogen werden, wenn an einer Stelle keine Einigung über den Preis erreicht wird. Die Flächenbevorratung wirkt sich deshalb auf dem Grundstücksmarkt tendenziell preisstabilisierend bzw. sogar preissenkend aus.²⁹³

Die tatsächliche Landbereitstellung kann außerdem auf die unmittelbar für das Unternehmen benötigten Flächen beschränkt werden, wobei der dadurch entstehende Landverlust auf einen großen Kreis von Grundeigentümern verteilt wird, so dass Existenzgefährdungen in aller Regel ausgeschlossen werden. Landeskulturelle Nachteile wie z.B. agrarstrukturelle Beeinträchtigungen in Form von An- und Zerschneidungsschäden, die mit der Ausweisung neuer Vorhaben von großem Ausmaß für die betroffenen Wirtschaftsflächen verbunden sind, können durch die umfassende Neuordnung dieser betroffenen Bereiche im Rahmen von Unternehmensflurbereinigungen in der Regel ganz ausgeschaltet, zumindest jedoch auf einen minimalen Umfang beschränkt werden. Die Behebung oder Minderung der in der Regel mit größeren Vorhaben verbundenen negativen Einflüsse auf die ökologisch relevanten Landschaftsfaktoren kann in Unternehmensflurbereinigungsverfahren durch eine integrale Neugestaltung des Planungsbereiches leichter erreicht werden und der Behebung von Nachteilen zu angemessenen Bedingungen sollte gegenüber der angemessenen Entschädigung dauerhaft bleibender Nachteile regelmäßig der Vorzug gegeben werden, so WEISS²⁹⁴ (1991).

Für die Unternehmensflurbereinigung nach §§ 87 ff. FlurbG gelten bzgl. der Kosten Sondervorschriften: Danach hat der Vorhabenträger den Anteil an den Ausführungskosten (§ 105 FlurbG und § 88 Nr. 8 FlurbG) zu zahlen, der durch die Bereitstellung der erforderlichen Flächen und die Ausführung der durch das Unternehmen verursachten Veränderungen an gemeinschaftlichen Anlagen entsteht.

²⁹² KARMANN (1988): Dissertation „Ökonometrische Bestimmung der Einflussgrößen auf Bodenpreis und Bodenmarkt landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Bayrischen Flurbereinigung“, Lehrstuhl für Ländliche Neuordnung und Flurbereinigung, TU - München, S. 49 ff.; S. 57 ff.; S. 61 ff.; S. 65 ff.; S. 72 ff.; S. 113 ff.

Auch HOISEL/KARMANN (1995) in LENDI/PIKALO (1995): Bodenpreis und Bodenmarkt in der Flurbereinigung, Forschung der Europäischen Fakultät für Bodenordnung, Straßburg, Band 17; Peter Lang Verlag, S. 89 ff.

²⁹³ BÖHME/BUNZEL/DEIWICK/HERBERG/KÖPPEL (2003): Statuskonferenz Flächen- und Maßnahmenpools. Teil B – Statuskonferenz; <http://www.tu-berlin.de/~lbp/dbu/dbu.htm>, letzter Zugriff 10. Sept. 2006, darin:

KÖTTER (2003): Integriertes Flächenmanagement – Eingangsstatement, S. 180 - 196.

PÄBLICK (2003): Statement im Podiumsgespräch „Potenziale der Flächen- und Maßnahmenpools aus der Sicht der beteiligten Akteure“, S. 251 - 266.

MROS (2003): Integriertes Flächenmanagement – Stadt Hameln, S. 201 - 212.

²⁹⁴ WEISS (1991): Möglichkeiten der Unternehmensflurbereinigung zur Förderung von Fachplanungen, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, 1991, S. 420 ff.

Nach dem Verursacherprinzip müssen diese Kosten unabhängig vom jeweiligen Verfahren, also auch von der Unternehmensflurbereinigung oder in sonstigen Verfahrensweisen als aufzuwendende Kosten angesetzt werden. Diese Kosten dürfen also nicht zusätzlich auf den Grundstückspreis der in der Unternehmensflurbereinigung bereitgestellten Flächen umgelegt werden.

Entsprechendes gilt auch für die anteiligen, regelmäßig pauschalierten Verfahrenskosten (§ 104 FlurbG und § 88 Nr. 9 FlurbG), die in diesem Sachzusammenhang regelmäßig den Flurbereinigungsbehörden entstehen.

Aufwendungen, die in Zusammenhang mit diesen Maßnahmen jedoch ausschließlich der agrarstrukturellen Verbesserung dienen und nicht durch den Vorhabenträger verursacht sind, fallen ebenfalls nach dem Verursacherprinzip allein der Teilnehmergeinschaft, also den vorteilhabenden Grundeigentümern zur Last.

Das folgende Beispiel belegt die unterschiedliche Wirkung des Grunderwerbs anhand der Kosten des Grunderwerbs durch Einzelverträge (Kreis Steinburg) und dem Erwerb in Flurbereinigungsverfahren (Dithmarschen).²⁹⁵ Die schleswig-holsteinische Landespolitik wollte die Strukturschwäche der Westküstenregion Schleswig-Holsteins durch das Infrastrukturprojekt „Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide“ verbessern.²⁹⁶ Die gesamte Straßenbaumaßnahme wurde durch verschiedene Teilabschnitte realisiert. Der erste Streckenabschnitt wurde 1964 als Umgehung von Hamburg-Eidelstedt bis zur Hamburger Landesgrenze freigegeben. Es folgten 1975 die Strecke bis Elmshorn und 1981 bis Itzehoe. Der letzte Abschnitt von Itzehoe nach Heide wurde 1990 fertig gestellt.²⁹⁷

Das Teilstück zwischen Itzehoe und Heide wurde abseits von Wohngebieten trassiert, verursachte aber zum Teil erhebliche Veränderungen in der landwirtschaftlichen Struktur. Gewachsene, teils arrondierte Betriebe sowie vorhandene Wegebeziehungen wurden zerstört. Höfe und sonstige bauliche Anlagen lagen direkt in der Trasse und mussten dem Baugeschehen weichen.

Zwischen Itzehoe und dem Nord-Ostsee-Kanal im Kreisgebiet Steinburg wurden die für den Bau der Autobahn benötigten Flächen durch Einzelverträge erworben. Im Kreisgebiet Dithmarschen zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und Heide wurde der Grund und Boden im Rahmen von sieben Flurbereinigungsverfahren bereitgestellt. In den sieben Flurbereinigungsverfahren wurden ca. 7.800 ha landwirt-

²⁹⁵ Siehe allgemein zur Wirtschaftlichkeit von Flurbereinigungsverfahren:

KROES (1971): Der Beitrag der Flurbereinigung zur regionalen Entwicklung: Sozialökonomische Auswirkungen, Kosten, Konsequenzen - Versuch einer Quantifizierung am Beispiel mehrerer Flurbereinigungen in Nordrhein-Westfalen, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Münster.

SCHUMANN (1980): „Straßenbau und Flurbereinigung“, Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Kirschbaum Verlag Bonn, Heft 96.

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER und der BMS CONSULTING (2005): Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung), Abschlussbericht - unveröffentlicht -.

KLARE/ROGGENDORF/TIETZ/WOLLENWEBER (2005): Nutzung und Wirkung der Flurbereinigung in Niedersachsen, in: Berichte über Landwirtschaft, Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, herausgegeben vom Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU RHEINLAND-PFALZ (2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Empfehlung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und Prognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz, Sonderheft 17.

LORIG/KASTEN/MOSIEK (2006): Zur Objektivierung von Wertschöpfungen, in: FORUM, Zeitschrift des Bundes der öffentliche bestellten Vermessungsingenieure 2006, S. 454 ff.

²⁹⁶ SCHEIDE/PARAKNEWITZ (1991): Die Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide; in: Straße und Autobahn, Heft 3/91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kirschbaum Verlag, S. 121 ff.

²⁹⁷ SCHEIDE/PARAKNEWITZ (1991): Die Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide; in: Straße und Autobahn, Heft 3/91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kirschbaum Verlag, S. 121 ff.
http://de.wikipedia.org/wiki/Bundesautobahn_23, letzter Zugriff 15. Febr. 2007.

schaftliche Fläche neu geordnet. Als Teilnehmer hatte der Bund vorher erworbene Höfe und größere zusammenhängende Flächen eingebracht. Im Interesse eines stabilen Bodenmarktes und im Interesse der landwirtschaftlichen Betriebe wurden Flächenaustausche bis in den Speicherkoog Dithmarschen vorgenommen, denn dort besaß das Land Schleswig- Holstein landwirtschaftlich nutzbare Flächen.



Abbildung 04: Verlauf der A 23²⁹⁸

Die nachfolgende Tabelle²⁹⁹ stellt die Flächen und die Kosten des Grunderwerbs durch Einzelverträge (Kreis Steinburg) und dem Erwerb in Flurbereinigungsverfahren (Dithmarschen) gegenüber.

Insgesamt wurden 798,6 ha für die 44,8 km lange Autobahntrasse benötigt. Hiervon waren 225 ha Dispositionsflächen, um im wertgleichen Tausch oder durch Weiterveräußerung die notwendigen Flächen zu erwerben. Die für die Errichtung der Autobahn erforderlichen 573,6 ha gliedern sich in 318,3 ha für die Anlage der Autobahn, 96,3 ha für den ökologischen Ausgleich, 110 ha für seitliche Bodenentnahme und 49 ha für sonstige Veränderungen an Verkehrsflächen und Gewässern.

²⁹⁸ SCHEIDE/PARAKNEWITZ (1991): Die Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide; in: Straße und Autobahn, Heft 3/91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kirschbaum Verlag, S. 121.

²⁹⁹ SCHEIDE/PARAKNEWITZ (1991): Die Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide; in: Straße und Autobahn, Heft 3/91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kirschbaum Verlag, S. 127.

	Freihändiger Grunderwerb	Flurbereinigung	Summe
Trassenlänge (km)	19,8	25,0	44,8
Erworbene Flächen (ha)	321,2	477,4	798,6
Straßenflächen A 23 (ha)	135,7	182,6	318,3
Ausgleichsflächen (ha)	28,3	68,0	96,3
Sandentnahmeflächen (ha)	35,0	75,0	110,0
Wege und Gewässer (ha)	22,0	27,0	49,0
Wiederveräußerung (ha)	110,6	114,4	225,0
Kosten für benötigte Flächen und Gebäude (Mio. DM)	13,3	12,4	
Entschädigungen (Mio. DM)	7,5	5,1	
Gesamtsumme (Mio. DM)	20,8	17,5*	38,3

* = zzgl. der Kostenbeteiligung der Straßenbauverwaltung in der Flurbereinigung für Wegebau, Wasserwirtschaft, Planeinrichtung und Landschaftspflege in Höhe von 4,3 Mio. DM

Tabelle 07: Gegenüberstellung des Grunderwerbs für die A 23

Beim freihändigen Erwerb der benötigten Flächen durch Einzelverträge ergab sich ein durchschnittlicher Ankaufspreis von 6,47 DM/m², während der durchschnittliche Erwerbspreis in den Flurbereinigungsverfahren nur 3,67 DM/m² betrug (Gesamtsumme/erworbene Fläche). Die zu zahlenden Entschädigungen sind in diesen Flurbereinigungsverfahren ebenfalls deutlich geringer als bei den freihändigen Erwerbsvorgängen (vergleiche Tabelle 07). Bei diesem Vergleich des freihändigen Grunderwerbs sowie dem Grunderwerb im Rahmen von Flurbereinigungen wurden die Ausführungskosten im Sinne von § 105 FlurbG sowie die Verfahrenskosten im Sinne von §104 FlurbG nicht mit eingestellt.

5.4 Beispiel zum freihändigen Erwerb ohne Teilmarktbildungen

5.4.1 Grunderwerb für das Wasserkreuz Magdeburg

BROCK/KERSTEN³⁰⁰ (2003) berichten, dass für das Wasserkreuz Magdeburg neben den Eigentumsflächen der Bundeswasserstraßenverwaltung noch ca. 280 ha Fläche anderer Grundstückseigentümer für die planfestgestellte baulichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen benötigt wurden. Für die Ermittlung eines angemessenen Angebotes für den freihändigen Erwerb fertigte die Oberfinanzdirektion Magdeburg ein Rahmengutachten an. Die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 mit einer Acker- und Grünlandzahl von 50 bzw. 51 betragen in den Gemarkungen Hohenwarthe, Niegripp und Detershagen etwa 0,40 Euro/m² sowie in den Gemarkungen Magdeburg, Barleben und Glindenberg ca. 0,45 Euro/m². Nach Auswertung der Bodenrichtwerte und herangezogener Vergleichspreise landwirtschaftlich nutzbarer Flächen ergaben sich zwei Preisrahmen, wovon einer Teile des Ohre - Kreises und den Stadtkreis Magdeburg umfasste, während der andere für den Bereich des Landkreises Jerichower Land galt.

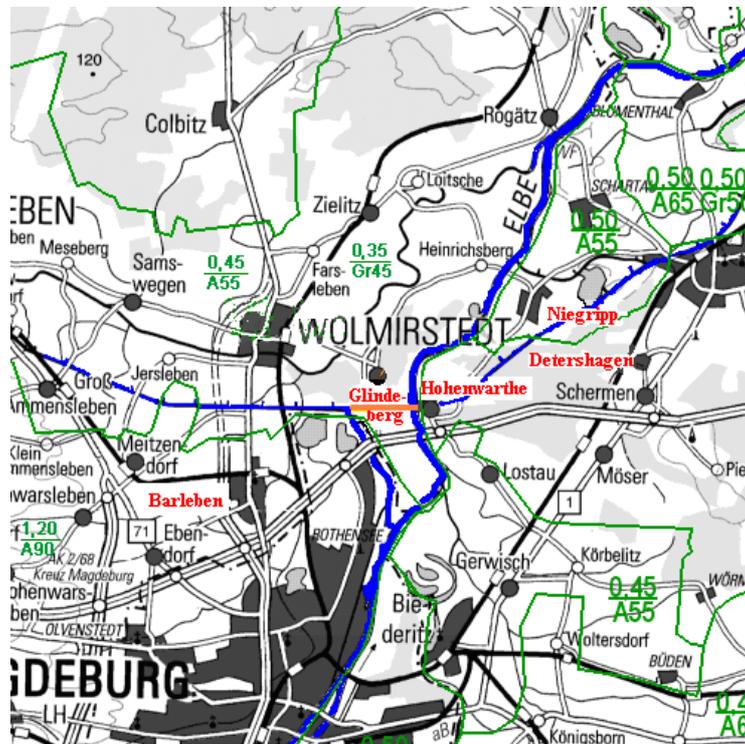


Abbildung 05: Bodenrichtwerte in der Umgebung des Wasserkreuzes Magdeburg

Für Ackerland wurde im Bereich der Gemarkung Magdeburg, Barleben und Glindenberg bei einer Ackerzahl von 51 ein Kaufpreis von 0,67 Euro/m² angeboten. Bei derselben Grünlandzahl im betreffenden Bereich betrug der Kaufpreis 75 % des Ackerpreises. In den Gemarkungen Hohenwarthe, Niegripp und Detershagen unterschied der Preisrahmen nicht zwischen Ackerland und Grünland. Bei der vorgenannten Acker- bzw. Grünlandzahl 50 wurde ein Kaufpreis von 0,50 Euro/m² angeboten. Für

³⁰⁰ BROCK/KERSTEN (2003): Bereitstellung der benötigten Grundstücke, WNA - Magdeburg, <http://www.wsv.de/Aktuelles/Projekte/Wasserstrassenkreuz-Magdeburg/pdfs/grundstuecke.pdf>, letzter Zugriff: 07. Juli 2005. <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/geodienste/brwdigital/main.htm>, letzter Zugriff: 07. Juli 2005, vom Autor nachbearbeitet.

die Höhe des Verkehrswertes der Flächen in der Uferzone des Barleber Sees in der Gemarkung Magdeburg war das Strukturkonzept der Stadt Magdeburg ausschlaggebend. Der dafür ermittelte Verkehrswert von 2,04 Euro/m² beruht auf einer Verdoppelung der Verkehrswerte für landwirtschaftlich nutzbare Grundstücke in diesem und dem angrenzenden Bereich der Gemarkung Glindenberg. Als weitere Besonderheit waren in der Gemarkung Hohenwarthe und Niegripp Flächen mit bergfreien Kiesvorkommen zu berücksichtigen. In Abhängigkeit von der Wahrscheinlichkeit der Abbaugenehmigung war es sachgerecht, bei der Ermittlung des Verkehrswertes zwischen Grundstücken mit geringer Abbauerwartung und solchen mit hoher Abbauerwartung (angrenzend an die ehemalige Kiesgrube) zu unterscheiden. Für die erstgenannten Flächen waren Aufschläge bis zum Zweifachen des Verkehrswertes für Acker- und Grünland, für die letztgenannten Flächen (begünstigtes Agrarland) das Zwei- bis Vierfache des landwirtschaftlichen Verkehrswertes sachgerecht und angemessen.

In der überwiegenden Zahl der Fälle erfolgte ein freihändiger Erwerb. In einigen Fällen wurden die vom Vorhabenträger angebotenen Kauffälle nicht akzeptiert, da sich die Betroffenen an höheren Kaufpreisen für landwirtschaftlich nutzbare Flächen anderer Bundesländer orientierten. Die Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen schwankten zwischen den Bundesländern (landesweite Durchschnittswerte 1991 z.B. Brandenburg 0,80 DM/m²; Sachsen - Anhalt 0,90 DM/m², Niedersachsen 3,10 DM/m², Nordrhein - Westfalen 5,20 DM/m², Bayern 5,85 DM/m²). Konnte keine Einigung über den Grunderwerb erzielt werden, beantragte der Vorhabenträger nach § 44 Bundeswasserstraßengesetz die vorzeitige Besitzeinweisung. In fünf Fällen wurde ein Antrag auf vorzeitige Besitzeinweisung bzw. Enteignung gestellt.

Wertung des Grunderwerbes für das Wasserkreuz Magdeburg

Für den Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen sind die enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften bei der Wertermittlung angewendet worden. Die angebotenen Kaufpreise resultierten aus einer Auswertung der Bodenrichtwerte und herangezogener Vergleichspreise landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Von den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sinne von § 4 Abs.1 Satz 1 WertV 88 wurden höherwertige Grundstücksqualitäten eindeutig abgegrenzt. Die erzielten Kaufpreise wiesen in der jeweiligen Qualitätsstufe das allgemeine, ortsübliche Bodenpreisniveau auf. Eine Abweichung zwischen den theoretischen Grundlagen und der Erwerbspraxis ist nicht festzustellen. Die Vorschriften zur Wertermittlung mittels BauGB, WertV und WertR unter Beachtung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung wurden korrekt angewendet. Eine Teilmarktbildung ist nicht zu erkennen.

5.4.2 Grunderwerb im Rheinischen Braunkohletagebauegebiet

Nach der Genehmigung eines Tagebaues ergibt sich für die Bergbautreibenden die Notwendigkeit, rechtzeitig vor Beginn der bergbaulichen Inanspruchnahme die benötigten Grundstücke zu beschaffen. Entsprechend dem Bundesberggesetz hat der Bergbautreibende beim Erwerb von Grundstücken den Verkehrswert zu zahlen. KAMPHAUSEN/LOHDE³⁰¹ (2005) berichten von einer Untersuchung der vier Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Kreisen Düren, Heinsberg, dem Rhein-Erft-Kreis und dem Rhein-Kreis Neuss über die gezahlten Bodenpreise von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen aus den drei Tagebauegebieten Garzweiler, Hambach und Inden mit vergleichbaren Referenzgebieten außerhalb der Abbauegebiete. Die erzielten Kaufpreise landwirtschaftlich nutzbarer Flächen in den Abbauegebieten bilden ein Marktgeschehen ab, das vergleichbaren Grundstücksstrukturen und Bodenqualitäten außerhalb der Abbauegebiete entspricht.

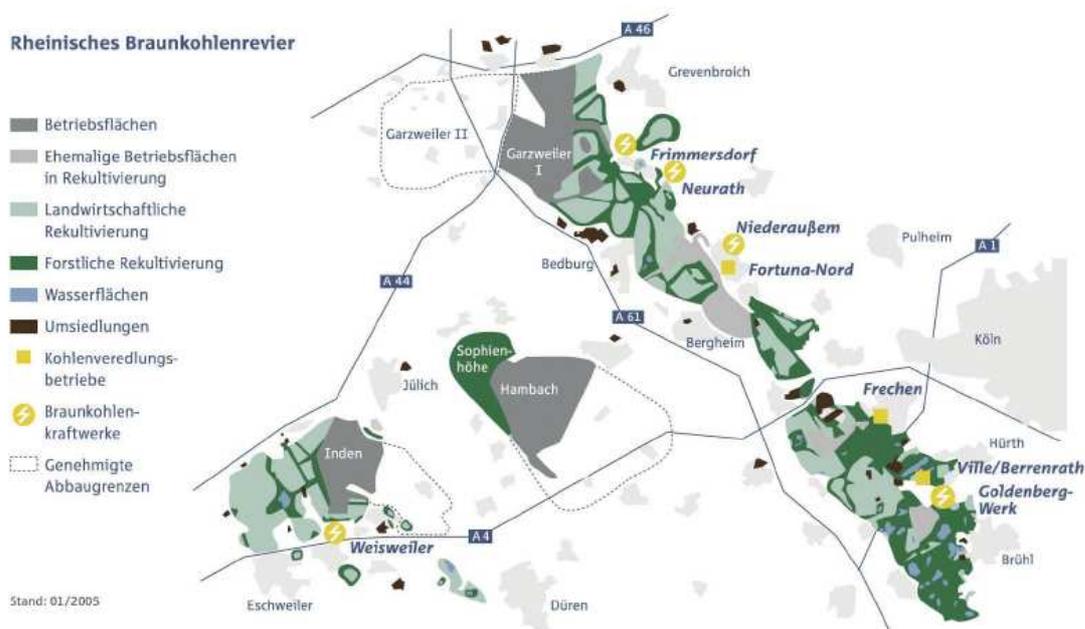


Abbildung 06: Das Rheinische Braunkohlenabbaugebiet³⁰²

Wertung des Grunderwerbes im Rheinischen Braunkohletagebauegebiet

Im Fall zukünftiger Abbaufelder sind die enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften des Bundesberggesetzes (§ 84 ff. BBergG) bei der Wertermittlung anzuwenden. Die Vorschriften zur Wertermittlung sind korrekt beachtet worden, so dass keine Abweichungen zwischen den theoretischen Grundlagen und der Erwerbspraxis aufgetreten sind. Somit ist keine Teilmarktbildung bei landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken beim Grunderwerb im rheinischen Braunkohlenbergbau festzustellen. Die erzielten Kaufpreise entsprechen dem ortsüblichen Bodenpreisniveau zwischen Privatpersonen.

³⁰¹ KAMPHAUSEN/LOHDE (2005): Landmanagement im rheinischen Braunkohlenbergbau, in: Zeitschrift für Vermessungswesen, Wißner Verlag, Heft 5/2005, S. 298 - 299.

³⁰² RWE POWER (2005): High-Tech für die Gewinnung von Braunkohle, Tagebau und Technik, Broschüre, S. 11, <http://www.rwe.com/generator.aspx/rwe-power-icw/presse/downloads/property=Data/id=116916/tagebau-und-technik-pdf.pdf>, letzter Zugriff: 13. Febr. 2007

5.4.3 Grunderwerb für verschiedene zukünftige Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover

BENKENDORFF³⁰³ (1966) veröffentlichte für den Regierungsbezirk Hannover eine Zusammenstellung über gezahlte Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen (Sportplätze, Wassergewinnungsanlagen, Friedhöfe und Kläranlagen). Der zum 31. Dez. 2004 aufgelöste Regierungsbezirk Hannover bestand aus der Region Hannover (Kommunalverband), dem Landkreis Diepholz, dem Landkreis Nienburg/Weser, dem Landkreis Schaumburg, dem Landkreis Hameln-Pyrmont, dem Landkreis Holzmin- den und dem Landkreis Hildesheim.

Die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen lagen aufgrund des besonderen Verwendungszwecks außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortslagen in unterschiedlicher Entfernung zum Ortsrand. Meist waren die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen bereits als Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die betroffenen Flächen waren noch land- und forstwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 07: Der frühere Regierungsbezirk Hannover

Der Kaufpreis, der dem Wertniveau land- bzw. forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen entsprechen würde, ist in 46 Verkaufsfällen nur einmal gezahlt worden. Nach BENKENDORFF besteht in der Nähe der Ortschaft regelmäßig zumindest eine undifferenzierte Bauerwartung, die höhere Preise rechtfertigt und bei der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Aber auch in erheblicher Entfernung vom Ortsrand wurden Kaufpreise erzielt, die bis zum 7-fachen des Wertes für land- und forst-

³⁰³ BENKENDORFF (1966): Wertermittlung von Flächen für den öffentlichen Bedarf, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1966, S. 186 ff.

wirtschaftlich genutzte Flächen stiegen. Die beigefügte Zusammenstellung gibt einen Überblick über die gezahlten Kaufpreise für Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover.³⁰⁴

Geplante Anlage	Gezahlter Bodenpreis in DM/m ²	Bisherige Nutzung	Wert der bisherigen Nutzung	Entfernung zum nächst bebauten Ortsrand in km	Bemerkungen
Wassergewinnungsanlage	6,00	Ackerfläche	1,50	0,5	
Kläranlage	1,30	Wiese (feucht)	1,00	0,5	
Sportplatz	3,00	Ackerfläche	1,00	0,2	Nienburg
Sportplatz	2,75	Holzung	0,50	0,2	
Wassergewinnungsanlage	2,00	Wiese	1,50	0,5	
Sportplatz	2,50	Ackerfläche	2,00	0,0	
Sportplatz	2,00	Holzung	0,50	0,1	Hameln
Friedhof	8,00	Ackerfläche	1,50	0,7	
Wassergewinnung	10,00	Ackerfläche	2,00	1,3	
Kläranlage	5,00	Grünland	0,75	0,1	
Badeanstalt, Grünanlage	4,50	Grünland	1,30	0,1	
Grünanlage	2,00	Ackerfläche/ Grünland	2,00	0,00	
Kläranlage	3,60	Ackerfläche	1,30	0,4	
Sportplatz	1,50	Ackerfläche	1,00	0,3	
Sportplatz	3,00	Grünland	1,00	0,5	
Friedhof	4,00	Ackerfläche	1,20	0,5	
Kläranlage	2,43	Grünland	1,10	0,2	Sulingen
Wasserwerk	2,00	Ackerfläche/ Holzung	1,50/0,40	1,5	
Kläranlage	3,75	Grünland	1,00	0,3	
Friedhof	4,40	Ackerfläche	2,00	0,3	
Müllplatz	2,00	Grünland	1,10	0,6	
Kläranlage	4,50	Grünland	1,00	0,3	
Friedhof	3,00	Ackerfläche	1,50	0,0	
Kläranlage	11,00	Ackerfläche	1,80	0,5	Springe
Kläranlage	8,00	Ackerfläche	1,90		Ortsrand
Kläranlage	6,50	Grünland	1,00		Ortsrand
Kläranlage	7,00	Grünland	1,20	0,2	
Kläranlage	5,90	Grünland	0,80	0,4	
Friedhof	4,65	Gartenfläche	4,20	0,3	
Kläranlage	8,00	Ackerfläche	2,00	0,00	
Kläranlage	7,00	Grünland	1,00	0,4	
Friedhof	2,80	Ackerfläche	1,00	0,3	
Müllabfuhrplatz	2,00	Ackerfläche, Unland	0,70	0,5	
Friedhof	3,00	Ackerfläche	1,50	0,1	
Wassergewinnung	3,25	Grünland	1,00	0,7	Rinteln
Kläranlage	2,00	Ackerfläche	2,00	1,0	
Kläranlage	5,35	Ackerfläche	2,00	0,4	
Sportplatz	2,50	Ackerfläche	1,50	0,0	
Müllplatz	1,00	Holzung	0,50	1,1	
Wassergewinnung	3,45	Wiese	1,50	0,6	7 m tiefe Grube
Kläranlage	9,00	Wiese	1,20	0,0	
Kläranlage	6,00	Ackerfläche	1,20	0,3	Neustadt
Kläranlage	2,00	Weide	0,50	0,7	
Freibad	5,50	Ackerfläche	1,20	0,0	
Badeanstalt	3,60	Ackerfläche	2,50	0,7	Syke
Kläranlage	1,75	Wiese	0,70	0,3	

Tabelle 08: Zusammenstellung der Kaufpreise zukünftiger Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover

³⁰⁴ BENKENDORFF (1966): Wertermittlung von Flächen für den öffentlichen Bedarf, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1966, S. 186 - 187.

Die Urteile des BGH³⁰⁵ vom 25. Sept. 1958 - III ZR 82/57 - und vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 - enthalten für die Bewertung von Gemeinbedarfsflächen den Grundsatz, dass im Fall der Enteignung von der Grundstücksqualität vor der rechtsgültigen Festsetzung im Bebauungsplan auszugehen sei. Speziell bei der Qualität Bauerwartungsland ergibt sich das Problem, den Grad der Bauerwartung richtig abzuschätzen. Die Untersuchung von LICHTNER³⁰⁶ (1974) sollte die Frage klären, zu welchem Preis Gemeinden bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellte Flächen erwerben und ob dabei eine individuelle oder pauschalierte Bauerwartung der Grundstücke zugrunde gelegt werde.

LICHTNER führte 1974 im Landkreis Hannover und im Stadtgebiet von Hannover eine Untersuchung von Erwerbsvorgängen für Friedhofserweiterungs- und Sportplatzflächen im Außenbereich durch. Der nachfolgende Ausschnitt³⁰⁷ aus der topographischen Karte 1:200.000 zeigt die Siedlungsstruktur der Region Hannover und soll dazu beitragen, die angegebenen Entfernungen zum nächstgelegenen Richtwert-Gebiet besser einschätzen zu können.



Abbildung 08: Topographische Darstellung der Region Hannover

Für die Auswertung standen 38 Kauffälle zur Verfügung. Allen Kauffällen war gemeinsam, dass die spätere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche bereits im Flächennutzungsplan dargestellt war und es sich bei der Grundstücksqualität um Bauerwartungsland handelte.

³⁰⁵ BGH, Urteil vom 25. Sept. 1958 - III ZR 82/57 -, in: NJW 1967, S. 2306.

BGH, Urteil vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 -, in: NJW 1968, S. 892.

³⁰⁶ LICHTNER (1974): Untersuchung von Gemeinbedarfsflächen, Friedhofserweiterungs- und Sportplatzflächen, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 1974, S. 212 - 213.

³⁰⁷ DTK 200 - V, © BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE.

Als Vergleichdaten zog LICHTNER³⁰⁸ folgende Kauffälle heran:

Friedhofserweiterungsflächen					
Entfernung zum nächstgelegenen Richtwert-Gebiet in km	Richtwert in benachbarter Richtwertzone in DM/m ²	Fläche in ha	Zeitdifferenz zwischen Kaufjahr und 01. Jan. 1964	Gezahlter Kaufpreis in DM/m ²	Verhältnis Kaufpreis/Richtwert
0,5	55,00	2,5815	1,25	18,00	33 %
0,5	55,00	0,9995	2,33	25,00	45 %
	33,00	1,3454	2,25	12,00	36 %
0,8	55,00	2,0809	0,58	12,50	22 %
0,6	50,00	0,7390	1,75	15,00	30 %
0,3	40,00	0,1943	1,83	15,00	37 %
	35,00	1,1679	2,75	12,15	35 %
0,3	50,00	1,1905	3,16	14,00	28 %
	27,00	0,6240	3,25	9,00	33 %
	50,00	0,1546	3,98	12,50	25 %
0,2	25,00	1,0877	4,58	5,00	20 %
	29,00	0,4851	4,90	14,40	50 %
0,1	21,00	0,2933	5,25	6,00	28 %
0,4	55,00	0,9488	6,25	25,00	45 %
0,1	30,00	1,2033	6,83	12,00	40 %
	55,00	0,4100	6,90	12,00	22 %
0,1	40,00	0,2000	6,98	18,00	45 %
0,1	30,00	1,9452	6,98	12,00	40 %
0,1	25,00	0,2927	8,42	12,00	48 %

Tabelle 09: Kauffälle von Friedhofserweiterungsflächen

Sportplatzflächen					
Entfernung zum nächstgelegenen Richtwert-Gebiet in km	Richtwert in benachbarter Richtwertzone in DM/m ²	Fläche in ha	Zeitdifferenz zwischen Kaufjahr und 01. Jan. 1964	Gezahlter Kaufpreis in DM/m ²	Verhältnis Kaufpreis/Richtwert
0,2	80,00	0,9410	1,50	21,00	26 %
	25,00	0,1028	2,90	10,00	40 %
0,2	20,00	0,5242	3,33	6,70	33 %
0,2	30,00	1,7979	3,50	6,50	22 %
0,7	40,00	1,7025	4,42	10,00	25 %
	20,00	0,7001	4,68	8,00	40 %
0,1	25,00	0,5242	5,08	10,00	40 %
0,2	21,00	0,5000	5,16	4,00	19 %
0,6	35,00	2,5000	5,50	8,50	24 %
	60,00	0,5016	5,50	30,00	50 %
0,1	35,00	0,1283	5,58	8,00	23 %
0,2	40,00	2,7674	6,33	12,00	30 %
0,3	16,00	4,9512	5,12	4,40	27 %
0,1	50,00	0,2883	6,50	15,00	30 %
0,3	18,00	0,4743	6,42	4,00	22 %
0,4	55,00	0,8343	6,90	20,00	36 %
0,7	50,00	2,8000	6,98	10,00	20 %
0,4	80,00	1,5271	8,33	30,00	37 %
	70,00	0,6100	8,50	23,90	34 %

Tabelle 10: Kauffälle von Sportplatzflächen

³⁰⁸ LICHTNER (1974): Untersuchung von Gemeinbedarfsflächen, Friedhofserweiterungs- und Sportplatzflächen, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1974, S. 212 - 213.

Die Ergebnisse zeigten, dass bei der Kaufpreisbildung von einer pauschalierten Bauerwartung ausgegangen wurde. Die statistische Analyse der Kaufpreise ergab einen funktionalen Zusammenhang von der Entfernung zum Rand der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone und von der Höhe dieses Richtwertes:

$$BW = 0,36 \times BRW - 5,46 \times E$$

mit

BW = Bodenwert der zukünftigen Gemeinbedarfsfläche [DM/m²]

BRW = Bodenrichtwert der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Wohnbauland [DM/m²]

E = Entfernung (in km) zum Rand dieser Bodenrichtwertzone [km]

Die Untersuchung von LICHTNER wurde 1982 und 1984 durch die GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES BEIM KATASTERAMT HANNOVER überprüft, um festzustellen, ob diese Relationen noch stimmten.³⁰⁹ Dazu wurden nun 90 Kauffälle analysiert und ausgewertet. Hierbei zeigte sich eine deutliche Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße der Kaufobjekte. Die daraus resultierende Regressionsfunktion für den Geltungsbereich des Großraums Hannover lautet:

$$BW = \sqrt[0,3]{1,502 - 0,6567 \times F^{0,2} + 0,5727 \times BRW^{0,3} - 0,9454 \times E^{0,1}}$$

mit

BW = Bodenwert = Schätzwert für die Grünfläche in DM/m²

F = Fläche des Wertermittlungsobjekts in ha (0,03 ≥ F ≥ 9,0)

BRW = Bodenrichtwert (erschließungsbeitragspflichtig) der nächstgelegenen BRW-Zone für Wohnbauland in DM/m² (30 DM/m² ≥ Bodenrichtwert ≥ 200 DM/m²)

E = Entfernung zum Rand der nächstgelegenen Bodenrichtzone für Wohnbauland in km (0,001 km ≥ E ≥ 1,0 km)

Diese Untersuchung ergab, dass die ermittelte Regressionsgerade der Schätzwerte für Flächen mit 0,5 ha im Vergleich zu LICHTNER wesentlich flacher verlief; dies bedeutet, dass die Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich den starken Preisanstieg des Wohnbaulandes in jener Zeit nicht in vollem Umfang nachvollzogen hatten.

Aufgrund der Abweichungen zwischen LICHTNER und den Untersuchungen aus den Jahren 1982 und 1984 überprüfte ZIEGENBEIN³¹⁰ für den Regierungsbezirk Hannover die bisherigen Ergebnisse anhand von 132 Kauf- und Zukaufsfällen für öffentliche Grünflächen, Bauflächen für Gemeinbedarfszwecke und sonstige Gemeinbedarfsflächen für die Jahre 1984 bis Mai 1988. Die zu untersuchenden Objekte lagen im Außenbereich; es handelte sich um bisher nicht bebaubare, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die untersuchten Flächen besaßen die Qualitätsstufe landwirtschaftlich nutzbare Fläche im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88. Die maximale Entfernung zur nächstgelegenen Bodenrichtwertzone für Bauland betrug 1.300 m. Lediglich in den Fällen, in denen bei vergleichbaren, benachbarten Objekten im gewöhnlichen Grundstücksverkehr bei der Preisvereinbarung die Erwartung auf eine höherwertige Nutzung zugrunde gelegt wurde, war eine höhere Qualität (z.B. Bauerwartung) für die Wertermittlung anzunehmen.

³⁰⁹ SCHARNHORST (1989): Bewertung von Gemeinbedarfsflächen auf der Grundlage enteignungsrechtlicher Entschädigungsprinzipien, in: WertermittlungsForum 3/1989, S. 114 - 115.

³¹⁰ ZIEGENBEIN (1989): Zur Wertermittlung von Flächen im Außenbereich, die für den gemeinen oder öffentlichen Bedarf vorgesehen sind, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 1989, S. 96 - 100.

ZIEGENBEIN vermutete, dass sich die Kaufpreise gemäß den Wertermittlungsgrundsätzen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen am landwirtschaftlichen Preisniveau orientieren würden und nur dort, wo bereits Erwartungen auf eine höherwertige Nutzung begründet waren, deutlich höhere Preise erzielt werden. Die Auswertung der Zielgröße Quadratmeterpreis zu Bodenrichtwert landwirtschaftlich nutzbarer Flächen (KP/BRW LF) zeigte allerdings, dass die Kaufpreise weit über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich nutzbare Flächen lagen, in 58 % der Fälle sogar über dem zweifachen Bodenrichtwert. Dieses galt auch für Flächen, die weiter vom nächstgelegenen Baugebiet entfernt liegen.

Verhältnis KP/BRW LF	Prozentuale Häufigkeit
1 - 2	42 %
2 - 3	33 %
3 - 4	9 %
4 - 5	5 %
5 - 10	11 %

Tabelle 11: Prozentuale Häufigkeit des Verhältnisses Kaufpreis/BRW LF

Da die Versuche, eine sinnvolle Regressionsfunktion als Erklärungsmodell zu finden, nicht befriedigend verliefen, wurde der Weg über diese Zielgröße und die Anknüpfung an das landwirtschaftliche Preisniveau nicht weiter verfolgt. Stattdessen wurde auf die von LICHTNER ermittelte Funktion zurückgegriffen. In der Regressionsanalyse stellten sich als signifikante Einflussgrößen der Bodenrichtwert des erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandes, die Entfernung zum Rand der nächstgelegenen Richtwertzone für Wohnbauland sowie die geplante Nutzung heraus.

ZIEGENBEIN stellte den nachfolgenden Zusammenhang für die Wertermittlung der Gemeinbedarfsflächen außerhalb der Bauzonen auf. Die Tabelle enthält Schätzwerte für die Zielgröße Quadratmeterpreis/Bodenrichtwert für Wohnbauland in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwert in der nächstgelegenen Richtwertzone und der Entfernung zu dieser Zone.

Entfernungsbereich (m)	Bodenrichtwerte für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland in (DM/m ²)												
	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75
bis 200 m	0,25	0,21	0,18	0,16	0,15	0,14	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,11	0,10
200 - 600 m	0,21	0,17	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11	0,11	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09
600 - 1.300 m	0,17	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10	0,09	0,08	0,08	0,08	0,07	0,07	0,07

Tabelle 12: Abhängigkeiten der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zur Entfernung

Oder:

Wert der Gemeinbedarfsfläche (DM/m²) = Tabellenwert × Bodenrichtwert der nächstgelegenen Richtwertzone (DM/m²)

Aus seiner Untersuchung leitete ZIEGENBEIN ab, dass die Kaufpreise von nicht zur Bebauung vorgesehene zukünftigen Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich, z.B. für Kläranlagen, Sportplätze oder Friedhofserweiterungen, nicht mit den Bodenrichtwerten für landwirtschaftlich nutzbaren Flächen korreliert waren, sondern mit dem erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert des nächstgelegenen Wohnbaulandes und der Entfernung zum Rand der zugehörigen Bodenrichtwertzone. Die Schätzwerte für künftiges Bauland des Gemeinbedarfs, z.B. für Pumpwerk, Umspannwerk, Feuerwehrhaus usw., lagen etwa doppelt so hoch wie in der Tabelle 12 angeben. ZIEGENBEIN wies ausdrücklich darauf hin, dass die Untersuchungen sich nicht auf örtliche oder sonstige Verkehrsflächen beziehen.

Wertung des Grunderwerbes für verschiedene zukünftige Gemeinbedarfsflächen im Regierungsbezirk Hannover

Nach den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Vorschriften ist diejenige Grundstücksqualität zugrunde zu legen, die die betroffene Fläche zum Zeitpunkt des Ausschlusses von der qualitativen Weiterentwicklung besaß. Allgemein kann ein Flächennutzungsplan bereits enteignungsrechtliche Vorwirkung entfalten.³¹¹ Bei den vorliegenden Untersuchungsreihen waren die erworbenen Flächen größtenteils bereits im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Bei den vorliegenden Untersuchungsreihen von LICHTNER und den Überprüfungen der GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DES KATASTERAMTES HANNOVER aus den Jahren 1982 und 1984 bestand für die betroffenen Flächen nach Aussage der Autoren aufgrund der ortsnahen Lage größtenteils bereits eine Bauerwartung, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen war. Damit hatten diese Flächen bereits eine höhere Qualitätsstufe gegenüber den land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erreicht. Somit ist keine direkte Vergleichbarkeit zu Fällen gegeben, in denen die Qualitätsstufe bei Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung auf landwirtschaftlich nutzbare Flächen hinausläuft. Folglich können die Ergebnisse nicht allgemein übertragen werden. Diese Untersuchungsergebnisse wurden allerdings vielfach, jedoch in unzutreffender Weise, zur Begründung höherer Kaufpreise von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen herangezogen.

BENKENDORFF meint, dass seine Untersuchung lediglich die Feststellung erlaube, dass für Gemeinbedarfsflächen, die keine Baulandeigenschaft besäßen, Kaufpreise gezahlt werden, die zum Teil erheblich über dem Wert für land- bzw. forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lagen. Er warnt vor einem „Hochmanipulieren“ der Kaufpreise landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Einen Zuschlag hält er nur dann für berechtigt, wenn sich dies durch Heranziehung von Vergleichspreisen oder anhand von statistischen Untersuchungen zweifelsfrei begründen lässt, ansonsten sind die Kauffälle als durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse anzusehen. Allgemein bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften des Enteignungs- und Entschädigungsrechts und der Verkehrswertermittlung nicht durch vielfache und dauerhaft erhöhte Zahlungen außer Kraft gesetzt werden.

Nach ZIEGENBEIN bestand nur bei ganz wenigen Objekten des Auszuges seiner Untersuchung zum Kaufzeitpunkt eine über die landwirtschaftliche Nutzung hinausgehende Nutzungserwartung. ZIEGENBEIN selbst trifft keine Aussage darüber, ob dieses Marktverhalten bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen sei. Er verweist in diesem Zusammenhang nur auf eine Aussage von GERARDY/MÖCKEL, die empfehlen, trotz der Diskrepanz zu den rechtlichen Gegebenheiten die Kaufpreise bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Insgesamt hält ZIEGENBEIN die verallgemeinerten Ergebnisse solcher überregionalen Auswertungen für problematisch und meint, dass es immer besser sei, sich direkt an der örtlichen Grundstücksmarktsituation zu orientieren, denn nur dort kann übergeprüft werden, in wieweit die Preise zukünftiger Gemeinbedarfsflächen den Kauffällen des gewöhnlichen Grundstücksverkehrs entsprechen.³¹²

³¹¹ BGH, Urteil vom 25. Nov. 1974 - III ZR 42/73 -, in: BGHZ 63, S. 240 (242).

³¹² Gespräch mit Herrn Ziegenbein am 22. Febr. 2007.

5.4.4 Grunderwerb für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt in Nordrhein-Westfalen

Für den Bau der ICE-Neubaustrecke Köln-Frankfurt einschließlich der begleitenden Maßnahmen (Teilverlegung der A 3, naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen) wurden in Nordrhein-Westfalen ländliche Grundstücke in großem Umfang in Anspruch genommen. Von den 46 Streckenkilometern in Nordrhein-Westfalen wurden 23 km durch das Amt für Agrarordnung Siegburg durch Unternehmensflurbereinigungen nach § 87 FlurbG begleitet. Der Flächenbedarf zwischen Siegburg und der Landesgrenze gegen Rheinland-Pfalz betrug für die technischen Anlagen (Fahrweg, Nebenanlagen, Strassen) etwa 85 ha und für die landespflegerische Begleitplanung etwa 341 ha.

Die Enteignungsbehörde hatte Mitte 1997 die Durchführung von Unternehmensflurbereinigungen beantragt. Aus Zweckmäßigkeitsgründen wurden von der Oberen Flurbereinigungsbehörde insgesamt fünf Flurbereinigungsverfahren eingeleitet.

Durch Bodenordnung begleitete Streckenabschnitte der ICE-Trasse:³¹³

Siegburg	Größe: 178 ha	Zahl der Teilnehmer: 266	Ordnungsnummern: 90
St. Augustin	Größe: 335 ha	Zahl der Teilnehmer: 222	Ordnungsnummern: 103
Königswinter Nord	Größe: 509 ha	Zahl der Teilnehmer: 432	Ordnungsnummern: 214
Königswinter Süd	Größe: 263 ha	Zahl der Teilnehmer: 187	Ordnungsnummern: 102
Bad Honnef	Größe: 544 ha	Zahl der Teilnehmer: 269	Ordnungsnummern: 143

In Nordrhein-Westfalen kam es außerhalb der Flurbereinigungsverfahren zu 10 Enteignungsverfahren nach dem Enteignungs- und Entschädigungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 366, 570) im Zusammenhang mit dem Streckenneubau; in den Trassenbereichen der Unternehmensflurbereinigungsgebiete gab es keine gesonderten Verfahren nach dem Enteignungs- und Entschädigungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen.³¹⁴

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die jeweiligen Unternehmensflurbereinigungsgebiete in Nordrhein-Westfalen im Zusammenhang der ICE-Neubaustrecke.³¹⁵ Die Gebietsabgrenzungen sind nahezu identisch mit den Abgrenzungen der Planfeststellungsabschnitte des ICE-Neubauprojektes. In den Unternehmensflurbereinigungsgebieten Siegburg und Sankt Augustin verläuft die neue ICE-Trasse weitgehend mittig durch die Unternehmensflurbereinigungsgebiete, wohingegen sie in den Unternehmensflurbereinigungsgebieten Königswinter-Nord, Königswinter-Süd und Bad Honnef in enger Parallellage westlich der Bundesautobahn A 3 verläuft.

³¹³ KASIMIR (2004): Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main, Vermessungswesen Aktuell 2004, Jahrestagung des DVW-NRW am 04. Febr. 2004 in Essen.
<http://www.dvw-nrw.de/download/2004/2004kasimir/sld001.htm>, letzter Zugriff 13. Febr. 2007.

KASIMIR (2001): Die Flurneuordnung und das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, Heft 4/2001, S. 199.

³¹⁴ KASIMIR (2004): Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln - Rhein/Main, Amt für Agrarordnung Siegburg, Vortrag auf der Jahrestagung des DVW-NRW am 04. Nov. 2004 in Essen, Vermessungswesen Aktuell 2004.

³¹⁵ KASIMIR (2004): Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main, Vermessungswesen Aktuell 2004, Jahrestagung des DVW-NRW am 04. Febr. 2004 in Essen.
<http://www.dvw-nrw.de/download/2004/2004kasimir/sld001.htm>, letzter Zugriff 13. Febr. 2007; ursprüngliche Kartengrundlage: Landesvermessungsamt NRW.

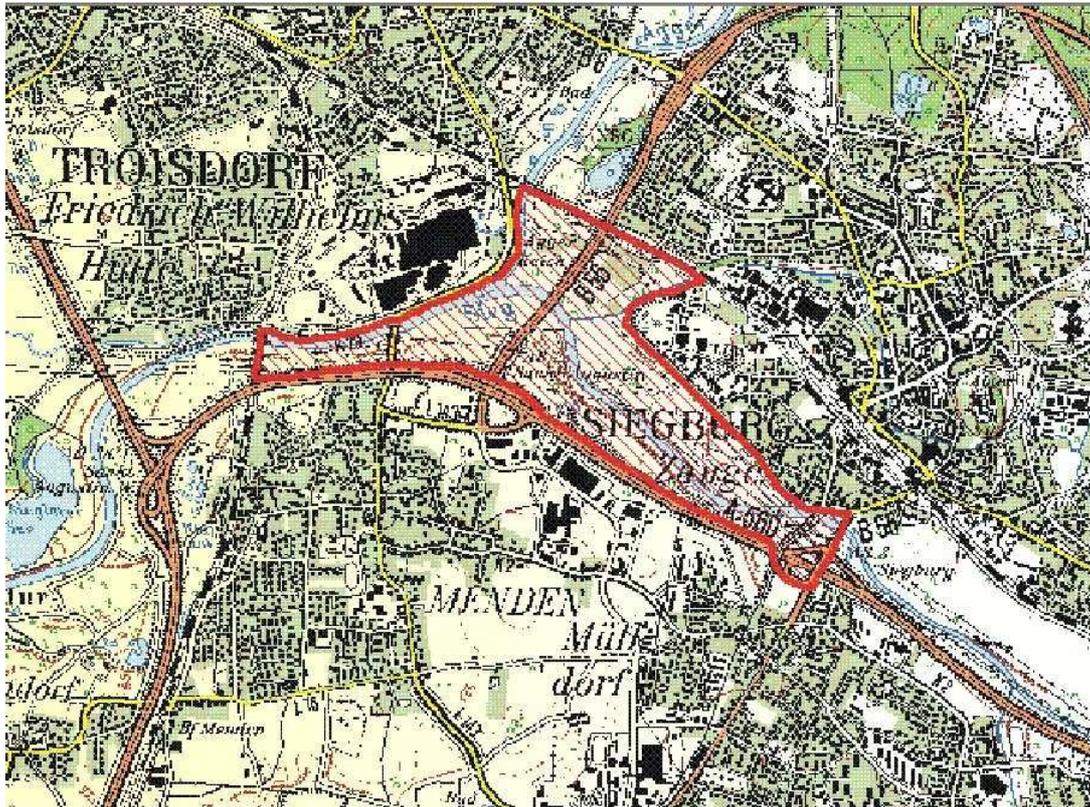


Abbildung 09: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Siegburg

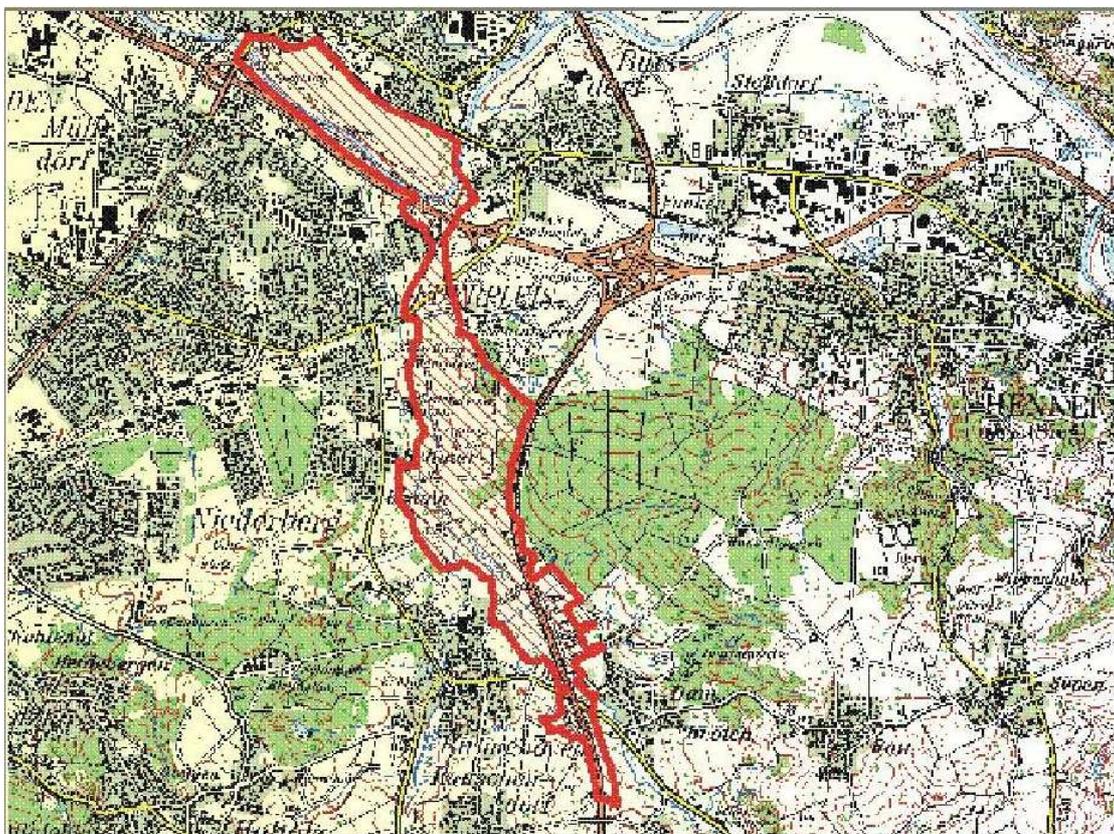


Abbildung 10: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Sankt Augustin

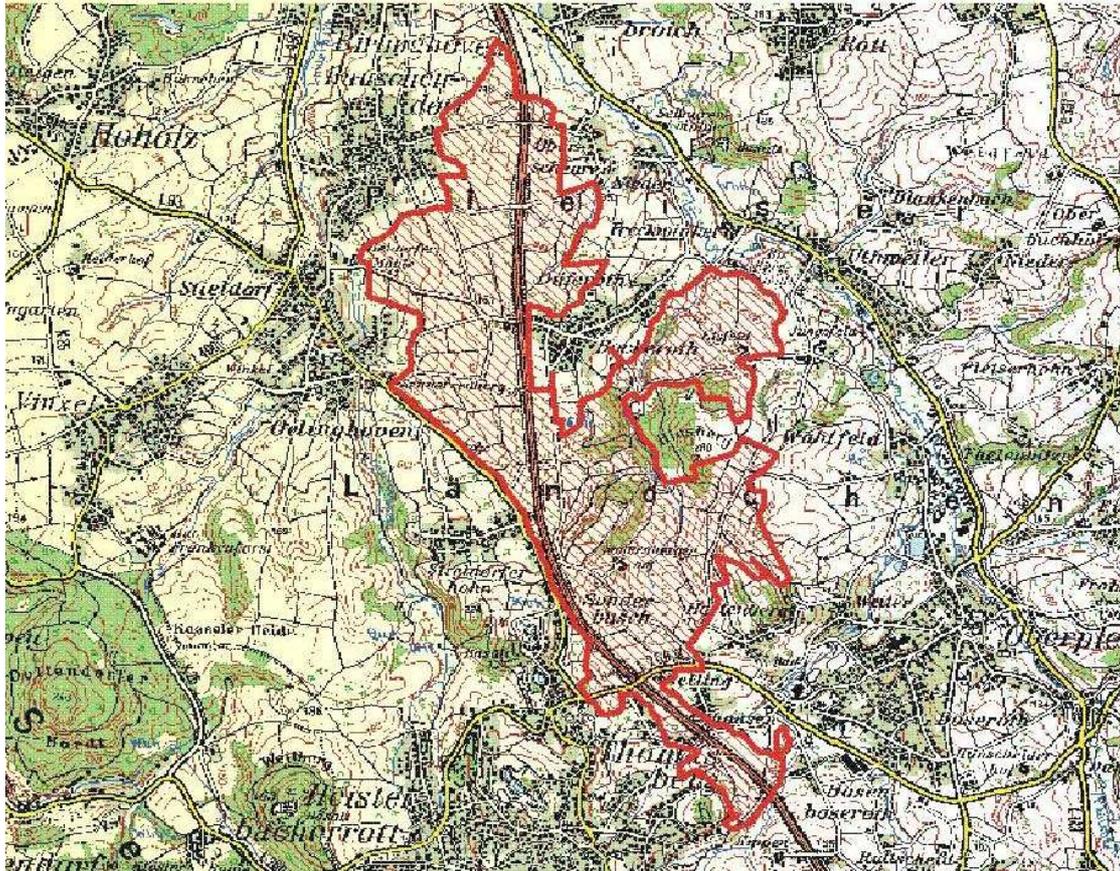


Abbildung 11: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Königswinter Nord

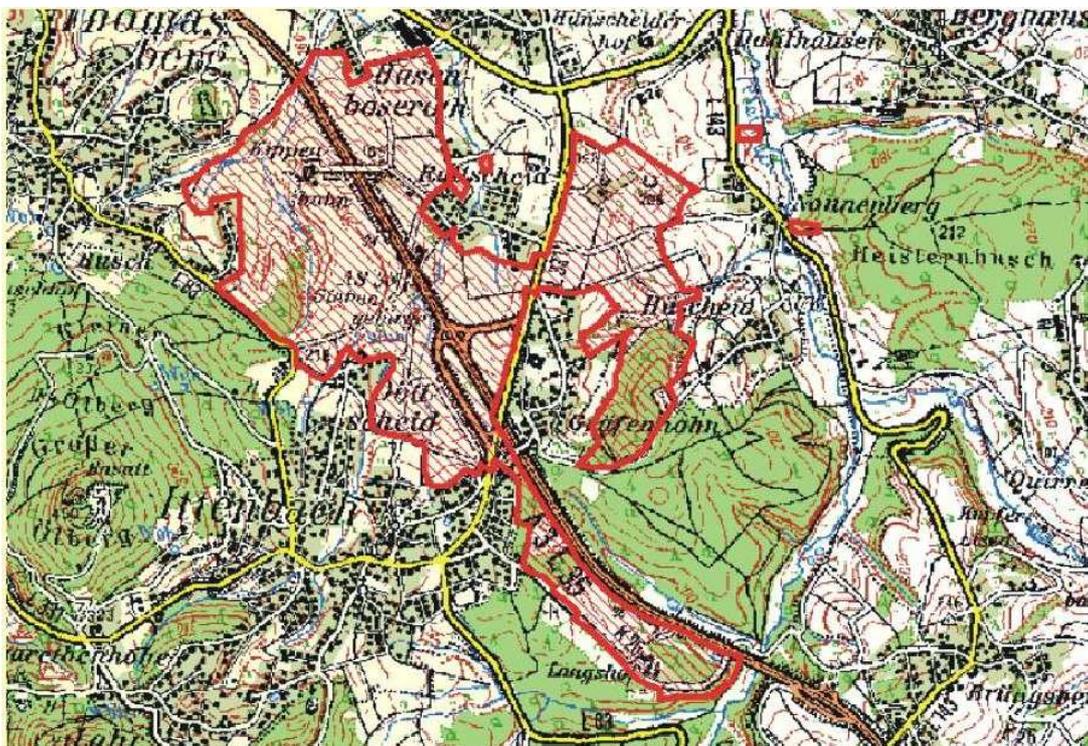


Abbildung 12: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Königswinter Süd

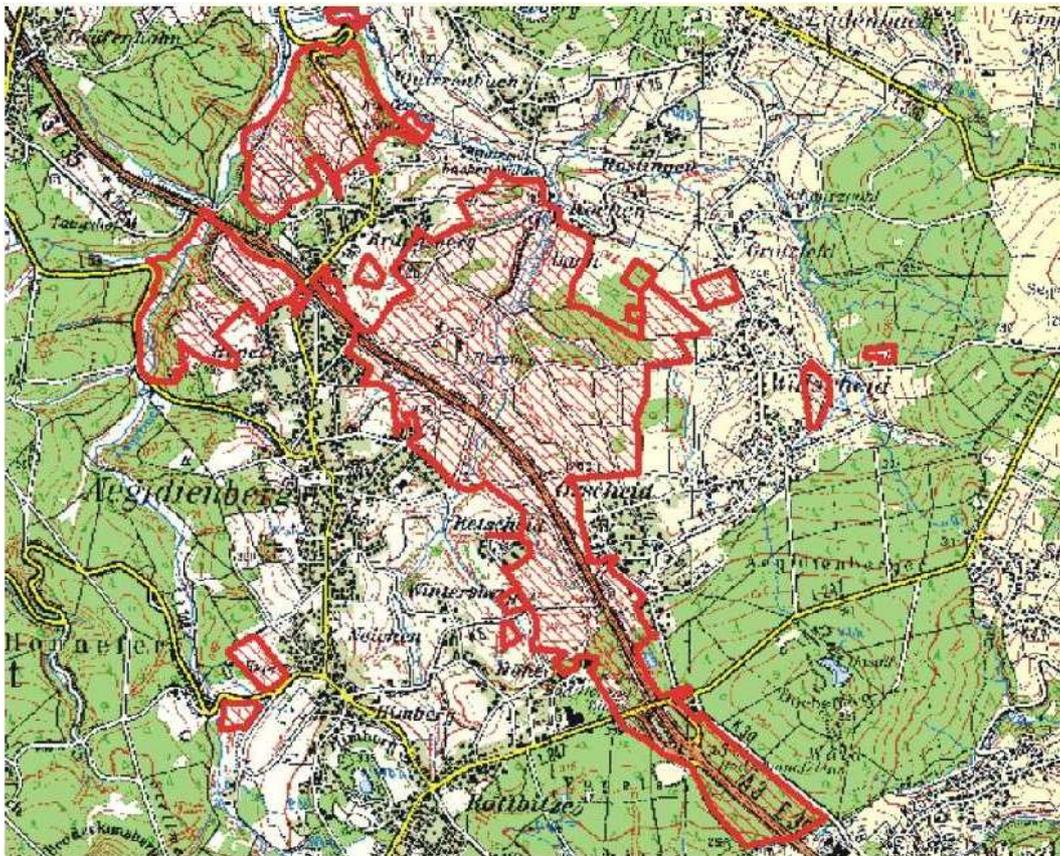


Abbildung 13: Gebiet der Unternehmensflurbereinigung ICE-Trasse Bad Honnef

Aufgrund der weitgehend parallel zur Bundesautobahn A 3 verlaufenden Trassen wurden als Vergleichspreise für die Erarbeitung des Wertermittlungsrahmens Kauffälle des Rheinischen Autobahnamtes Köln (RABA) herangezogen, da das RABA in den letzten 20 Jahren entlang der Bundesautobahn A 3 vielfach Grundstücke erworben hat. Ein Vergleich dieser Kaufpreise mit der langfristigen Bodenpreisentwicklung im Rhein-Sieg-Kreis ergab, dass sich die Kaufpreise des Rheinischen Autobahnamtes im oberen Bereich der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 bewegen, aber kein signifikant abweichendes Preisniveau aufweisen.

Gemarkung	Zeitraum	Kaufpreis	Bemerkung
Gemarkung Aegidienberg	1973 - 1974	2,00 - 4,00 DM/m ²	land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche
Gemarkung Ittenbach	1974 - 1976	1,60 - 4,00 DM/m ²	land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche
Gemarkung Hasenpohl	1976 - 1989	4,00 - 7,00 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche an der A 3 und der L 268
Gemarkung Hasenpohl	1989	8,88 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche inkl. Nebenschädigungen
Gemarkung Ölinghoven	1978 - 1987	5,00 - 7,50 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Gemarkung Rauschendorf	1978 - 1983	4,00 - 6,50 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Gemarkung Birlinghoven	1978 - 1987	4,50 - 9,50 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche, Baumschule
Gemarkung Niederpleis	1977 - 1988	1,00 - 3,50 DM/m ² 7,00 - 7,50 DM/m ²	forstwirtschaftlich nutzbare Fläche landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Gemarkung Söven	1974 - 1991 1982 - 1983	4,00 - 7,50 DM/m ² 9,50 DM/m ²	landwirtschaftlich nutzbare Fläche Baumschule

Tabelle 13: Vergleichspreise des Rheinischen Autobahnamtes Köln

Eine Regressionsanalyse der Kauffälle des Rheinischen Autobahnamtes Köln für die Erarbeitung des Wertermittlungsrahmens der Bodenordnungsverfahren ergab eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenzahl in Höhe von 11 Pfennigen pro Bodenpunkt. Dieses Ergebnis bildete die Grundlage des Bewertungsrahmens für die Wertermittlung in der Unternehmensflurbereinigung.

Kritisch bleibt anzumerken, dass die verwendeten Vergleichsfälle des RABA teilweise 20 Jahre alt waren. Ergänzend hätte man noch aktuelle Bodenrichtwerte/Kauffälle von Privatpersonen zum Zwecke der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung mit in die Regressionsanalyse einstellen können.

Wertung des Grunderwerbes für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt in Nordrhein-Westfalen

Abweichungen zwischen den theoretischen Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätzen sowie dem tatsächlichen Marktgeschehen und damit die Bildung von Teilmärkten sind beim Einsatz von Unternehmensflurbereinigungsverfahren im Allgemeinen nicht zu erkennen.

Nach SEEHUSEN/SCHWEDE³¹⁶ (1997) gibt die Ausweisung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche für zukünftige Gemeinbedarfsflächen, für die eine Enteignung möglich wäre, ihr keinen höheren Wert. Dies folge aus der Vorwirkung einer dafür möglichen Enteignung und gilt auch, wenn die Verwaltung zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand manchmal einen höheren Preis zu zahlen bereit ist. Dies macht eine überhöhte Geldabfindung weder angemessen (Art 14 GG, § 54 Abs. 1 FlurbG), noch ist es ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmender Umstand (siehe ebenso SCHMIDT³¹⁷ (1973), andere Auffassung GERARDY/MÖCKEL³¹⁸ (1984)).

In einer Reihe von Gerichtentscheidungen wird diese Meinung vertreten, dass die Ausweisung einer landwirtschaftlich nutzbaren Fläche für zukünftige Gemeinbedarfsflächen ihr keinen höheren Wert gibt, so z.B. für eine Trasse der Autobahn (VGH BW, Urteil vom 30. Okt. 1962 - 5 S 309/59 -, in: RzF 28 I S.13), einen Friedhof (BayVGH, Urteil vom 24. Juli 1973 - 8 XII 72 -, in: RzF 28 I 53.1), ein Schwimmbad und einem Freizeitzentrum (VGH BW, Urteil vom 30. Juli 1973 - VII 723/72 -, in: RzF 28 I 55), ein Spiel- und Sportgelände der Gemeinde (BayVGH, Urteil vom 04. Dez. 1970 - 247 VII 68 -, in: RzF 28 I 49) und eine Ortsumgehungsstraße (Nr. 50, BVerwG, Beschluss vom 06. Mrz. 2006 - 10 B 80.08 -).

Durch Unternehmensflurbereinigungen nach § 87 FlurbG bzw. Flurbereinigungen aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme (§ 190 BauGB) entfallen im ländlichen Bereich die Gründe, die einen eigenen Teilmarkt rechtfertigen könnten. Die Existenz eines Teilmarktes beim Landerwerb für öffentliche Gemeinbedarfsflächen und damit der Wert einer Fläche muss auch aus Gleichheitsaspekten verfahrensunabhängig sein. Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz bieten den Vorteil, dass aufgrund erweiterter Erwerbs- und Tauschmöglichkeiten der Grundstücksmarkt entlastet wird. Je vielfältiger die Optionen beim Landerwerb in räumlicher und zeitlicher Hinsicht sind, desto besser ist die Position des Vorhabenträgers beim Erwerb der Flächen, da er nicht auf eine konkrete Fläche angewiesen ist, sondern sich um den Erwerb eines anderen Grundstücks bemühen kann, soweit kein zufrieden stellendes Verhandlungsergebnis erreicht werden kann.³¹⁹

³¹⁶ SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag, § 29 FlurbG, Rdnr. 25 - 26.

³¹⁷ SCHMIDT, W. (1973): Die Flurbereinigungsbehörde als Amt für Raumordnung und Städtebauförderung, in: Deutsches Verwaltungsblatt 1973, Heymann-Verlag, S. 436.

³¹⁸ GERARDY/MÖCKEL (1984): Praxis der Verkehrswertermittlung, Verlag Moderne Industrie, Kap. I A d 3.

³¹⁹ KROES (1971): Der Beitrag der Flurbereinigung zur regionalen Entwicklung: Sozialökonomische Auswirkungen, Kosten, Konsequenzen - Versuch einer Quantifizierung am Beispiel mehrerer Flurbereinigungen in Nordrhein-Westfalen -, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, S. 76.

5.5 Beispiele zum freihändigen Erwerb mit Teilmarktbildung

5.5.1 Grunderwerb für Straßenbaumaßnahmen in Sachsen-Anhalt

ERNST³²⁰ (1999) untersuchte für das Land Sachsen-Anhalt die Erwerbsvorgänge von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Ackerflächen), die für den Aus- oder Neubau von Straßenbaumaßnahmen in Anspruch genommen wurden.

Das Verkehrsnetz des Landes Sachsen-Anhalt:³²¹



Abbildung 14: Das Verkehrsnetz des Landes Sachsen-Anhalt

Etwa 470 Kauffälle aus dem Jahr 1998 bildeten die Grundlage der Analyse. Erwerbsvorgänge, bei denen besondere Verhältnisse des Grundstücksverkehrs oder des Grundstücks vorlagen, wurden von der Untersuchung ausgeschlossen. Flächen, bei denen ein Verdacht auf eine höherwertige Nutzung

SCHUMANN (1980): Straßenbau und Flurbereinigung, Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Kirschbaum Verlag, Heft 96, S. 83 - 87.

HELLMANN/REISNER in LÖBF (1995): Jahresbericht 1995, Ämter für Agrarordnung und NRW-Stiftung. Erfolgreiche Zusammenarbeit für den Naturschutz, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, S. 78 ff.

SEYER/PIEPER/KARSTEN/MOSIEK (2006): Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsbeiträge durch Unternehmensflurbereinigung, in: FuB Heft 1/2006, S. 42 ff.

³²⁰ ERNST (1999): Kaufpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen mit künftiger Nutzung als Verkehrsfläche - Erste Untersuchungsergebnisse im Land Sachsen-Anhalt-, in: LSA Verm 2/99, S. 147 ff.

³²¹ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND SACHSEN-ANHALT (2006): Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2006, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt, Magdeburg.

(begünstigtes Agrarland, Bauerwartungsland) vorlag, wurden ebenfalls nicht berücksichtigt. Bei Erwerbsvorgängen, die das 3 - 5 fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich nutzbare Flächen betrug, wurde davon ausgegangen, dass besondere Verhältnisse vorlagen. Diese Fälle wurden ebenfalls nicht für die weitere Auswertung verwendet. Nach der entsprechenden Bereinigung des Kaufpreismaterials verblieben etwa 330 geeignete Kauffälle. Als Zielgröße wurde der Quotient aus Kaufpreis (KP) und Bodenrichtwert (BRW) für landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 betrachtet.³²²

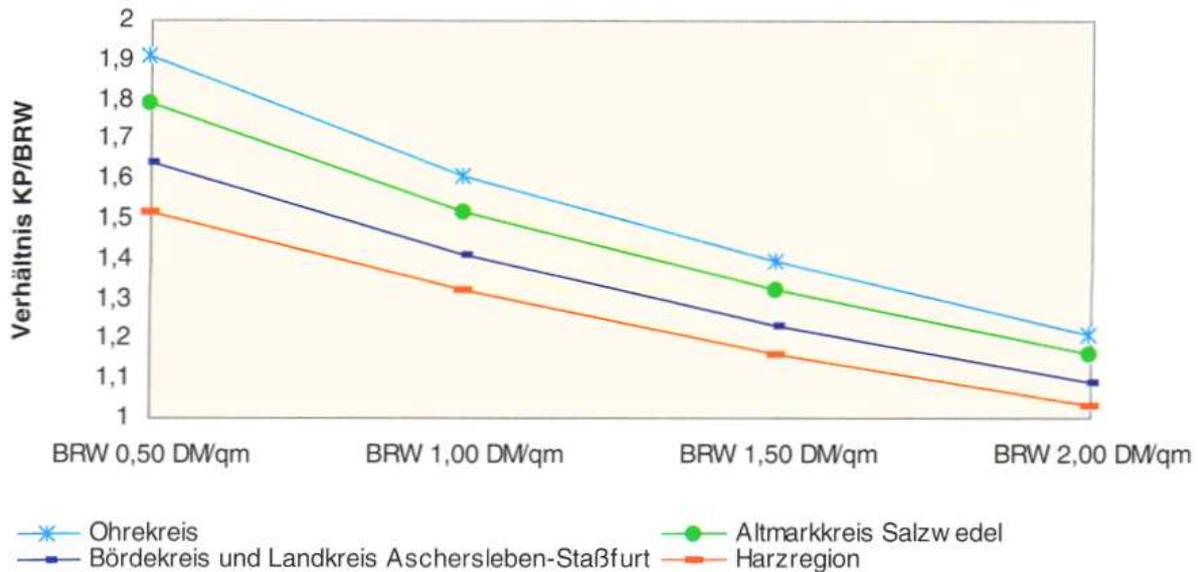


Abbildung 15: Abhängigkeit der Zielgröße vom Bodenrichtwert und der Lage

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

- Der Kaufpreis von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Ackerlandflächen), die für den Aus- oder Neubau von Verkehrswegen erworben wurden, lag über dem Bodenrichtwert nur landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88.
- Das Verhältnis von Kaufpreisen zum Bodenrichtwert der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Ackerflächen) wurde maßgeblich von der Höhe des Bodenrichtwertes für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beeinflusst.
- Mit steigendem Bodenrichtwert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen, bezogen auf die natürliche Ertragsfähigkeit des Kaufobjektes, verringerte sich der prozentuale Zuschlag zum Bodenrichtwert.
- Die Höhe des Zuschlages war in den verschiedenen Landesteilen sehr unterschiedlich.

ERNST vermutet als Ursache für diese Entwicklung die lange Verfahrensdauer und die Verfahrenskosten einer Enteignung. Möglicherweise waren die Erwerbsvorgänge zusätzlich durch die Verkehrsprojekte Deutsche Einheit beeinflusst, da viele Kaufpreise aus Projekten stammen, die mit hoher Priorität und mit hohen Beträgen von Fördermitteln realisiert wurden.

³²² ERNST (1999): Kaufpreinsniveau landwirtschaftlicher Flächen mit künftiger Nutzung als Verkehrsfläche - Erste Untersuchungsergebnisse im Land Sachsen-Anhalt-, in: LSA Verm 2/99, S. 165.

Wertung des Grunderwerbes für Straßenbaumaßnahmen in Sachsen-Anhalt

In dieser Analyse sind Abweichungen zwischen den theoretischen Grundlagen des Enteignungs- und Entschädigungsrechts sowie dem Marktgeschehen beobachtet worden. Die Kauffälle betrafen Aus- oder Neubaumaßnahmen, die nicht miteinander vermischt werden dürfen. Bei Ausbaumaßnahmen werden vorhandene Verkehrswege erweitert. Da diese Situation den Kauffällen unter Nachbarn entspricht, müssen diese Kauffälle besonders gründlich darauf untersucht werden, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eine Rolle gespielt haben (siehe Nr. 36, BGH, Urteil vom 18. Sept. 1986 - III ZR83/85 -). In der Regel herrschen bei dieser Konstellation im privaten Grundstückverkehr ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beim Erwerb vor. Ob diese Kauffälle dem gewöhnlichen Preisniveau entsprechen oder von der weiteren Verwendung wegen ungewöhnlicher und/oder persönlicher Verhältnisse auszuscheiden haben, müsste genauer analysiert werden.

Nach DIETERICH³²³ (2004) werde der Grundsatz, dass bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Flächen des zukünftigen Bedarfs auch bei freivertraglicher Beschaffung die Grundsätze der Enteignungsentschädigung anzuwenden seien, nicht überall streng befolgt. Durch das Kaufverhalten kann sich ein höheres Preisniveau bilden, das beim weiteren Ankauf zu beachten wäre. KLEIBER/SIMON (2004) führen dazu aus, dass jeder Teilmarkt seinen eigenen teilmarktspezifischen „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ (Teilmarkttheorie) habe, der berücksichtigt werden müsste.

Nach Meinung des OLG Hamm (siehe Nr. 6, OLG Hamm, Urteil vom 27. Juni 1965 - 16 U 1/64 -) könne bei der Bemessung des Verkehrswertes nicht auf den Preis abgestellt werden, den die am Erwerb des Straßenlandes interessierte Gemeinde zu zahlen bereit sei. Demgegenüber meint das OLG München (siehe Nr. 13, Urteil vom 26. Juni 1969 - U 1/66 -), dass zwar auf der Abnehmerseite nur ein begrenzter Markt bestünde, es dürfe aber nicht verkannt werden, dass die Verkäuferseite in der Regel sehr aufgesplittert sei. Es wäre sachlich nicht berechtigt, wenn man die auf diesem zwar begrenzten Markt tatsächlich bezahlten Preise außer acht lassen würde.

Allgemein bleibt festzustellen, dass die gesetzlichen Vorschriften des Enteignungs- und Entschädigungsrechts und der Verkehrswertermittlung nicht durch vielfache und dauerhaft erhöhte Zahlungen außer Kraft gesetzt werden. Unzutreffendes Verhalten schafft auf dem Grundstücksmarkt kein neues Recht. In den erhöhten Kaufpreisen könnten z.B. ein Beschleunigungszuschlag, eine Resthofentschädigungen, Ausgleich für Wirtschafterschwernisse, Ausgleich für Risikovermeidung usw. berücksichtigt sein, die in der Rechtsprechung anerkannt und zulässig sind, aber für die Verkehrswertermittlung herausgerechnet werden müssen, damit die Vergleichsfälle der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB genügen. Lassen sich diese Größen nicht sicher im Sinne der WertV 88 erfassen/bestimmen, wären diese Kauffälle nicht weiter zu berücksichtigen.

³²³ DIETERICH in ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2004): Kommentar zum Baugesetzbuch, 73. Lfg., Beck Verlag, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 150, S. 107.

5.5.2 Grunderwerb von kieshaltigen Abbauflächen in Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg beobachtete die Entwicklung von Kaufpreisen über Abbauflächen (Kies/Kiessand) im Vergleich zu landwirtschaftlich nutzbaren Flächen mehrere Jahre und veröffentlichte in den jährlichen Grundstücksmarktberichten deren durchschnittliche Preisentwicklung. In den alten Bundesländern werden Kiese und Kiessande den Grundeigentümergebodschatzen zugerechnet, wohingegen § 3 BergG der DDR vom 12. Mai 1969 i.V.m. der Anlage zur Verordnung über die Verleihung von Bergwerkseigentum vom 15. Aug. 1990 (GBl. DDR Nr. 53, S. 1071) bestimmte, dass die gleichen Kiese und Kiessande „bergfreie“ Bodenschätze sind. Diese Regelung wurde durch den Einigungsvertrag übergeleitet (Kapitel 5, Sachgebiet D, Abschnitt II Ziff. 1a). Das Gesetz zur Vereinheitlichung der Rechtsverhältnisse an Bodenschätzen vom 15. Apr. 1997 (BGBl. I. 1996 S. 602) hebt diese Sonderregelung für die neuen Bundesländer zwar generell auf, bestimmt aber in § 2 Abs. 1 Satz 1 gleichzeitig, dass die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes in dem in Art. 3 des Einigungsvertrages genannten Gebietes bestehenden Bergbauberechtigungen auf Bodenschätze, die nicht in § 3 Abs. 3 BBergG aufgeführt sind, unberührt blieben. Damit ergibt sich auf unbestimmte Zeit eine unterschiedliche Einteilung gleichartiger Bodenschätze in bergfreie oder grundeigene oder Grundeigentümergebodschatzen in den alten und in den neuen Bundesländern.³²⁴

Flächenerwerb für Kiesabbauflächen:³²⁵

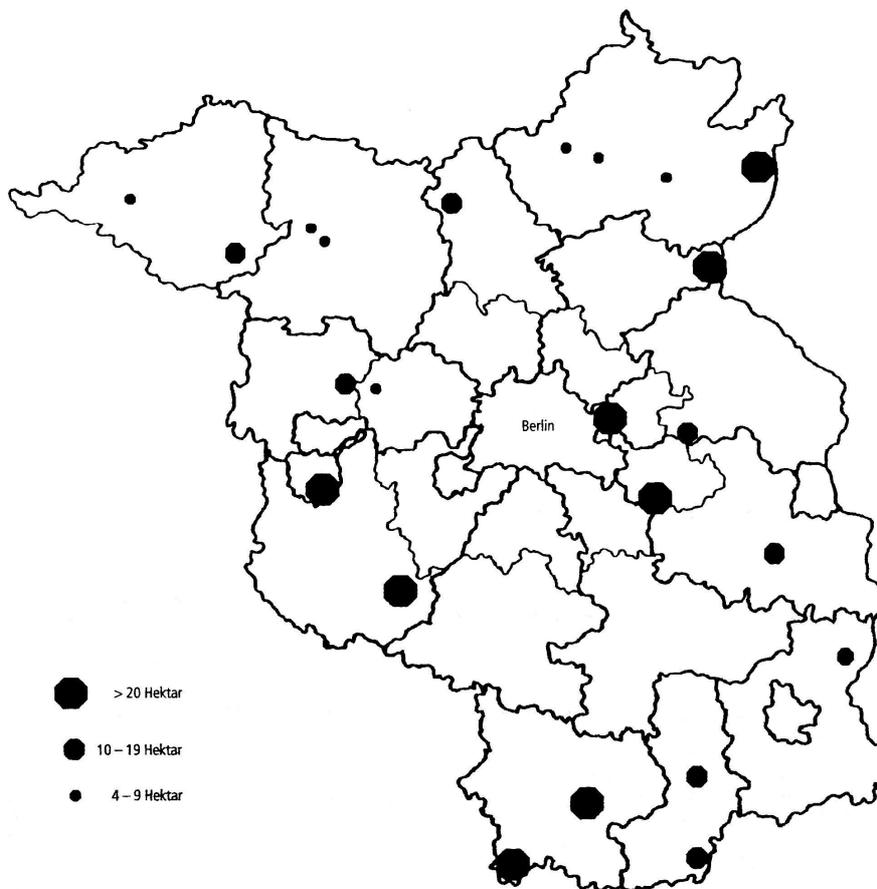


Abbildung 16: Flächenerwerb für Kiesabbauflächen in Brandenburg 1998/1999

³²⁴ WIENZEK (1999): Verkehrswertermittlung von Grundstücken über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/1999, S. 77.

³²⁵ SCHRÖDER (2000): Abbauland in Brandenburg, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 6/2000, S. 353.

Die Beobachtungen des Oberen Gutachterausschusses³²⁶ zeigen deutliche Preisunterschiede für landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit und ohne Kiesvorkommen:

Jahr	Landesdurchschnitt			
	Abbauflächen		Landwirtschaftlich nutzbare Fläche (Ackerland)	
	DM/m ²	€/m ²	DM/m ²	€/m ²
1997	3,70	1,89	0,55	0,28
1998	3,80	1,94	0,44	0,22
1999	3,65	1,87	0,48	0,25
2000	2,65	1,12	0,60	0,31
2001		0,89		0,18

Tabelle 14: Vergleich der jährlichen Durchschnittspreise für Abbauflächen und Ackerland

Mehrere Wertermittlungssachverständige³²⁷ gingen aufgrund der Beobachtungen davon aus, dass sich ein eigener Teilmarkt entwickelt hatte, da keine Kauffälle für Abbauflächen bekannt waren, bei denen nur die Qualität landwirtschaftlich nutzbarer Flächen bezahlt wurde.

Wertung des Grunderwerbes von kieshaltigen Abbauflächen in Brandenburg

Bei dem Erwerb von Flächen für zukünftige Abbauflächen gelten die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts. Nach erfolglosen Verhandlungen zwischen einem Bergbauunternehmer und der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH über den Ankauf mehrerer Grundstücke für den Kiesabbau im Land Brandenburg hatte der Bergbauunternehmer bei dem zuständigen Oberbergamt Antrag auf Grundabtretung nach §§ 77 ff. BBergG gestellt.

Die Wertermittlung von Grundstücken über oberflächennahen Bodenschätzen in den neuen Bundesländern ist in den vergangenen Jahren Gegenstand anhaltender wissenschaftlicher Auseinandersetzungen.

³²⁶ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND BRANDENBURG: Grundstücksmarktbericht (GMB) des jeweiligen Jahres, Potsdam.

Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 1997, Abbauland S. 37, Ackerpreis S. 36.

Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 1998, Abbauland S. 40, Ackerpreis S. 38.

Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 1999, Abbauland S. 40, Ackerpreis S. 38.

Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2000, Abbauland S. 19, Ackerpreis S. 18.

Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2001, Ackerpreis S. 29.

³²⁷ UHEREK/HENNING/KÖLBEL (1993): Bewertung von Grundstücken mit Kies und Kiessanden in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 5/1993, S. 274 ff.

UHEREK/DITTRICH (1995): Wertermittlung von Flächen über ausgewählten bergfreien Bodenschätzen in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 4/1995, S. 257 ff.

UHEREK/DITTRICH (1997): Die aktuelle bergrechtliche Situation in den neuen Bundesländern aus der Sicht des Grundstückssachverständigen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 4/1997, S. 214 ff.

SCHRÖDER (1997): Abbauland in Brandenburg, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 5/1997, S. 258 ff.

LINKE, C. (1997): Teilmarkt Flächen über Lagerstätten von Kiesen und Sanden unter Bezug auf das Land Brandenburg, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 5/1997, S. 278 ff.

LINKE, C. (1999): Kommentar zu WIENZEK (1999): Verkehrswertermittlung von Grundstücken über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 4/1999, S. 226.

SCHRÖDER (2000): Abbauland in Brandenburg, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 6/2000, S. 352 ff.

KLEIBER in KLEIBER /SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage, Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 33.

Anderer Auffassung:

WIENZEK (1999): Verkehrswertermittlung von Grundstücken über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/1999, S. 76 (77).

TÖPFER/BUTLER (2003): Kein Teilmarkt für Grundstücke über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 2/2003, S. 70.

gen gewesen. Einige Sachverständige waren der Auffassung, dass die von Bergbauunternehmern gezahlten Kaufpreise wesentlich darauf zurückzuführen seien, dass die Unternehmer nach Möglichkeit ein langwieriges Enteignungsverfahren mit den daraus folgenden Verzögerungen für den Beginn des Abbaus zu vermeiden suchten. Daraus folgte eine Reihe von Autoren, dass besondere persönliche Umstände vorlägen und daher ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr auszuschließen sei (z.B. TÖPFER/GUTBROD³²⁸ (2003), WIENZEK (1999), AUST/JACOBS/PASTERNAK³²⁹ (2002)).

Ein solchermaßen in persönlicher Hinsicht auf einen einzigen Käufer beschränkter „Teilmarkt“ kann jedoch nicht als gewöhnlicher Geschäftsverkehr bezeichnet werden (WIENZEK (1999)). Diese Meinung vertraten auch das LG Neuruppin (Nr. 44, LG Neuruppin, Urteil vom 09. Apr. 1997 - 1a O 658/96 - und das Brandenburgische OLG (Nr. 47, OLG Brandenburg, Urteil vom 28. Dez. 2001 - 2 U 126/97 -). Nach davon abweichender Meinung seien trotz der dargestellten Umstände besondere, persönliche Umstände zu verneinen (KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002), Kommentar zu § 194 BauGB, Rdnr. 33 ff.; SCHRÖDER (2000); LG Potsdam (Nr. 45, LG Potsdam, Urteil vom 21. Aug. 1997 - 7 S 276/96 -). Der spezielle Teilmarkt soll das Ergebnis einer „besonderen Grundstücksqualität“ sein (Nr. 45, LG Potsdam, Urteil vom 21. Aug. 1997 -7 S 276/96 -).

In diesem Fall basiert die These, es gäbe einen Teilmarkt für Kiesabbauf Flächen über landwirtschaftlich nutzbaren Flächen auf einer unzutreffenden Marktanalyse. Durch die Mitberücksichtigung eines Kiesabbaurechts wurde in die Ermittlung der Grundstücksqualität und des Grundstückswertes ein Element einbezogen, das außerhalb der als Eigentum geschützten Rechtsposition lag. Der BGH (Nr. 49, BGH, Urteil vom 19. Dez. 2002 - III ZR 41/02 -) entschied, dass der erhöhte Kaufpreis für Kiesabbaugrundstücke mit existierender Bergbauberechtigung nur wegen des Interesses der jeweils Berechtigten an einem schnellen und reibungslosen Eigentumserwerb gezahlt worden sei (sog. „Beschleunigungszuschläge“). Im Rahmen einer Analyse hätten diese vorab sicher erfasst und beim Vergleich sodann entsprechend berücksichtigt werden müssen. Solche ungewöhnlichen und besonderen persönlichen Umstände sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts jedoch nicht zu berücksichtigen.

³²⁸ TÖPFER/GUTBROD (1996): Praxis des Bergrechts, RWS Verlag Kommunikationsforum, S. 52 ff., Rdnr. 208.

³²⁹ AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, 4. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin, Rdnr. 705 ff.

5.5.3 Grunderwerb für Deponieflächen in Nordrhein-Westfalen

WESTHOFF³³⁰ (1994) untersuchte das Kaufpreisniveau von zukünftigen Hausmülldeponien für Siedlungsabfälle in Nordrhein-Westfalen für die Jahre 1987 bis 1992. Dabei wurden Deponieflächen betrachtet, die im Außenbereich lagen und als Sondergebiete in einem Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 dargestellt bzw. in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt waren.

Die Abbildung 17 stellt die räumliche Verteilung der erworbenen Deponieflächen in den Städten/Kreisen in NRW dar, wobei die Markierung nur die betroffenen Städte/Kreise und nicht die Lage oder die Anzahl der Deponiestandorte widerspiegelt. In den Städten/Kreisen können auch für mehrere Deponiestandorte Flächen erworben worden sein.³³¹



Abbildung 17: Räumliche Verteilung der Deponieflächen in NRW

Die nachfolgende Tabelle der Kaufpreise enthält gewogene Mittelwerte aus mehreren Kaufverträgen der jeweiligen Städte/Kreise. Bei den Kaufpreisen handelt es sich um Kauffälle von zukünftigen Hausmülldeponieflächen im Außenbereich, die überwiegend noch nicht planfestgestellt waren und Nebenentschädigungen enthielten.³³²

³³⁰ WESTHOFF (1994): Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 1/1994, S. 12 ff.

³³¹ <http://www.im.nrw.de/img/nrwkarte.gif>, letzter Zugriff: 21. Febr. 2007, vom Autor nachbearbeitet.

³³² WESTHOFF (1994): Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 1/1994, S. 18.

Stadt/Kreis in Nordrhein-Westfalen	Jahr	Fläche in ha	Kaufpreisniveau in DM/m ²
Aachen	1987	50	10,00
Bielefeld	1987	88	15,00
Bochum	1992	4	25,00
Borken	1988/93	40	15,00
Coesfeld	1993	14	13,00
Dortmund	1992	Keine Angabe	20,00
Düsseldorf	1991	26	48,00
Erfthkreis	1991	7	12,00
Gütersloh	1991/92	35	13,00
Hagen	1992	22	46,00
Heinsberg	1991	2	15,00
Herford	1989/91	19	16,00
Hochsauerlandkreis	1990	42	50,00
Höxter	1990/92	132	5,00
Lippe	1990	22	12,00
Minden	1988/92	98	3,00
Münster	1987	10	16,00
Neuss	1991/92	44	11,00
Olpe	1988	30	12,00
Paderborn	1989/91	5	11,00
Soest	1990/92	10	18,00
Steinfurt	1990/92	24	11,00
Unna	1989/92	7	13,00
Viersen	1992	Keine Angabe	15,00
Warendorf	1991/92	47	6,00

Tabelle 15: Kauffälle von zukünftigen Deponieflächen

Die Auswertung durch WESTHOFF ergab, dass für zukünftige Hausmülldeponien etwa das Zwei- bis Dreifache des landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus gezahlt worden war.

Obwohl WESTHOFF einer Teilmarktbildung kritisch gegenübersteht, folgert er einen Teilmarkt. In seiner Argumentation für die Annahme eines Teilmarktes stützt er sich dabei zum einen auf seine Marktbeobachtung und zum anderen auf die Empfehlung von GERARDY/MÖCKEL³³³ (1987), die meinen, dass das Marktverhalten trotz der Diskrepanz zu den rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sei. Als weiterer Beleg wird auch das Ergebnis von ZIEGENBEIN³³⁴ (1989) herangezogen, der Kauffälle von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich untersuchte und ebenfalls ein zwei- bis dreifach höheres Preisniveau gegenüber landwirtschaftlich nutzbarer Flächen beschrieben hat (siehe Kapitel 5.4.3). Weiterhin stützt er sich bei der Begründung auf das BGH-Urteil³³⁵ vom 01. Juli 1982 - III ZR 10/81 -, in dem der BGH meinte, dass die unter dem Druck der Enteignung zustande gekommenen Kaufpreise nicht unangemessen seien. Zudem wurde im BGH-

³³³ GERARDY/MÖCKEL (1987): Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag Moderne Industrie, Grundausrüstung, I A d 3-4 (seit 2004 Olzog Verlag, München).

³³⁴ ZIEGENBEIN (1989): Zur Wertermittlung von Flächen im Außenbereich, die für den gemeinen oder öffentlichen Bedarf vorgesehen sind, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, S. 96 - 100.

³³⁵ Siehe Nr. 31, BGH, Urteil vom 01. Juli 1982 - III ZR 10/81 -.

Urteil³³⁶ vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 - ein Teilmarkt angenommen. Zudem stimmt WESTHOFF der Ansicht von LORIZ³³⁷ (1990) zu, dass die Lehre von der enteignungsrechtlichen Vorwirkung für die Wertbemessung künftiger Gemeinbedarfsflächen im Außenbereich der Einschränkung bedarf.

Wertung des Grunderwerbes für Deponieflächen in Nordrhein-Westfalen

Nach § 23 Landesabfallgesetz³³⁸ NRW steht den entsorgungspflichtigen Körperschaften des öffentlichen Rechts oder dem Träger der Maßnahme zur Ausführung des Planfeststellungsbeschlusses das Enteignungsrecht zu. Nach § 10 Enteignungs- und Entschädigungsgesetz NRW bemisst sich die Entschädigung nach dem Verkehrswert.

Gemäß § 13 Abs. 1 WertV 88 sind nur Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Die Vergleichsgrundstücke sollen nach der WertV 88 und der Rechtsprechung des BFH³³⁹, Urteil vom 26. Sept. 1981 - III R 21/78 - insbesondere nach Lage, Art und Maß der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße sowie nach ihrem planungsrechtlichen Entwicklungszustand zum Vergleich geeignet sein. WESTHOFF selbst räumt ein, dass die Anwendung des Vergleichsverfahrens bei der Wertermittlung zukünftiger Deponieflächen auf erhebliche Schwierigkeiten stößt. Zusätzlich ist die Ermittlung von Zu- und Abschlägen aufgrund vielfältiger Einflussfaktoren und des i.d.R. geringen Umfanges des zur Verfügung stehenden Vergleichsmaterials äußerst schwierig.³⁴⁰

Aufgrund der erheblichen Schwierigkeiten im Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Lage, der Bodenbeschaffenheit (Geomorphologie), der Größe und von Art und Maß der Nutzung (Füllvolumen, Deponielaufzeit) sowie der unterschiedlichen Qualitäten der Flächen beruht die Empfehlung der Annahme eines Teilmarktes in diesem Falle ebenfalls auf einer unrichtigen Marktanalyse, da nur eine sehr eingeschränkte Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Kauffällen gegeben war. Die bestehenden gesetzlichen Vorschriften zur Wertermittlung und des Enteignungs- und Entschädigungsrechts gelten weiterhin, auch wenn die vielfach gezahlten höheren Kaufpreise etwas anderes vermuten lassen.

5.5.4 Grunderwerb für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt

Diese ICE-Trasse verläuft durch die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Hessen. Die Neubaustrecke beginnt in Köln-Deutz und folgt der bestehenden Bahnstrecke in Richtung Siegen über Troisdorf bis nach Siegburg. Ab Siegburg verläuft die Neubaustrecke in Richtung Süden und folgt weitgehend in enger Parallellage zur Bundesautobahn A 3. Bei Montabaur schwenkt die Trasse von der Autobahn ab und verläuft dann ostwärts nach Limburg. Anschließend folgt die ICE-Trasse wieder in enger Parallellage der Autobahn A 3 in Richtung Süden nach Frankfurt/Main.³⁴¹

³³⁶ Siehe Nr. 34, BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -.

³³⁷ LORIZ (1990): Die Bewertung land- und forstwirtschaftliche genutzter Flächen bei Vorliegen außerlandwirtschaftlicher wertbeeinflussender Faktoren, in: AgrarR 4/90, S. 95 (97).

³³⁸ Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz - LAbfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 1988, GV. NW. S. 250, zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 26. Nov. 2002, GV. NRW. S. 571.

³³⁹ BFH, Urteil vom 26. Sept. 1980 - III R 21/78 -, in: BStBl II 1981, S. 153 - 155.

³⁴⁰ WESTHOFF (1994): Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 1/1994, S. 15.

³⁴¹ MÜGGE (1995): Bodenordnung und Bodenwirtschaft in einer Unternehmensflurbereinigung, in: Forum, Heft 4, S. 213 ff.

Streckenverlauf³⁴² in Nordrhein-Westfalen (km 0-35):

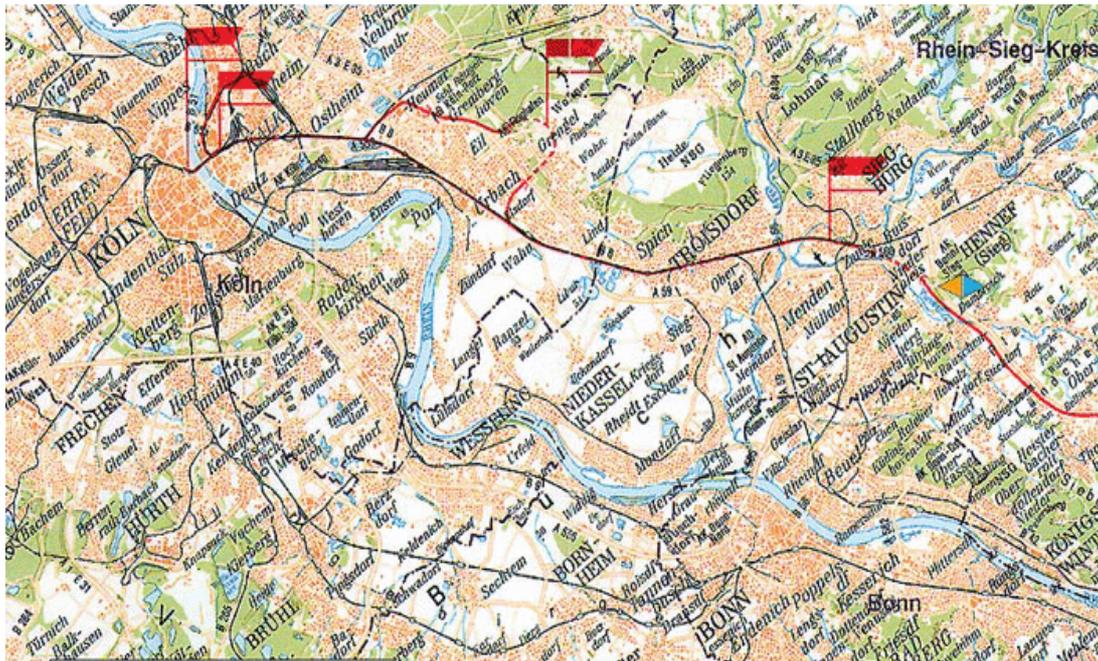


Abbildung 18: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 0-65

Streckenverlauf in Rheinland-Pfalz (km 35-70):

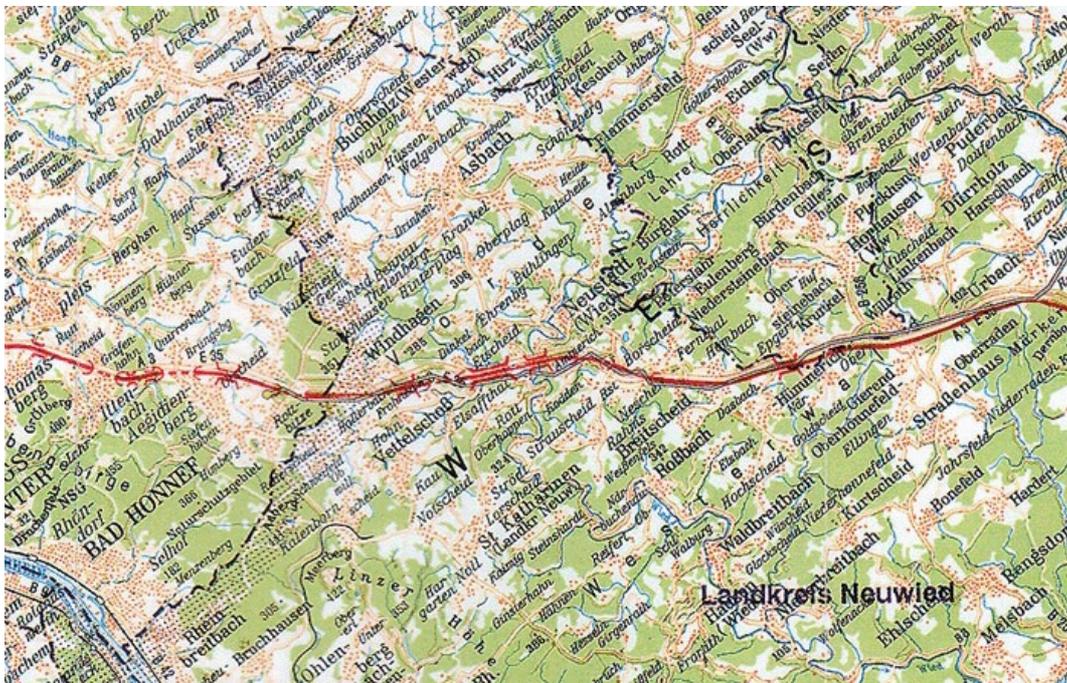


Abbildung 19: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 35-70

³⁴² Kartennachweise: http://www.ice-fanpage.de/ice_info/reports/nbs_sfs/kf/streckenkarte.htm, letzter Zugriff: 31. Jan. 2006.

Streckenverlauf in Rheinland-Pfalz (km 70-100):

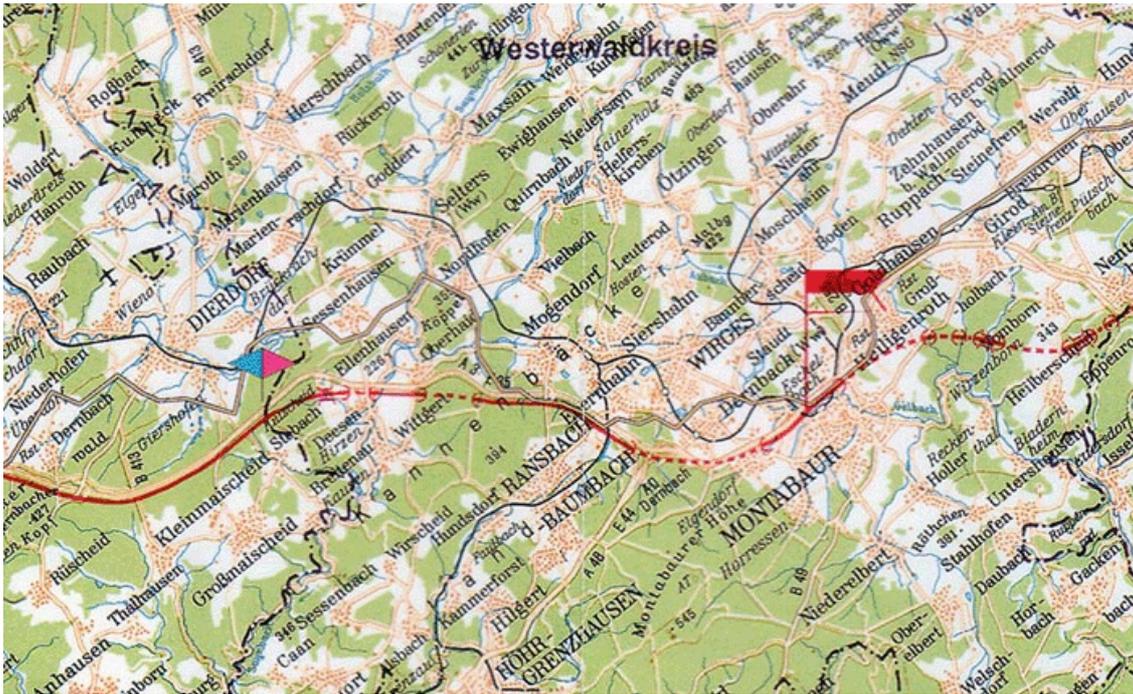


Abbildung 20: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 70-100

Streckenverlauf in Hessen (km 100-135):

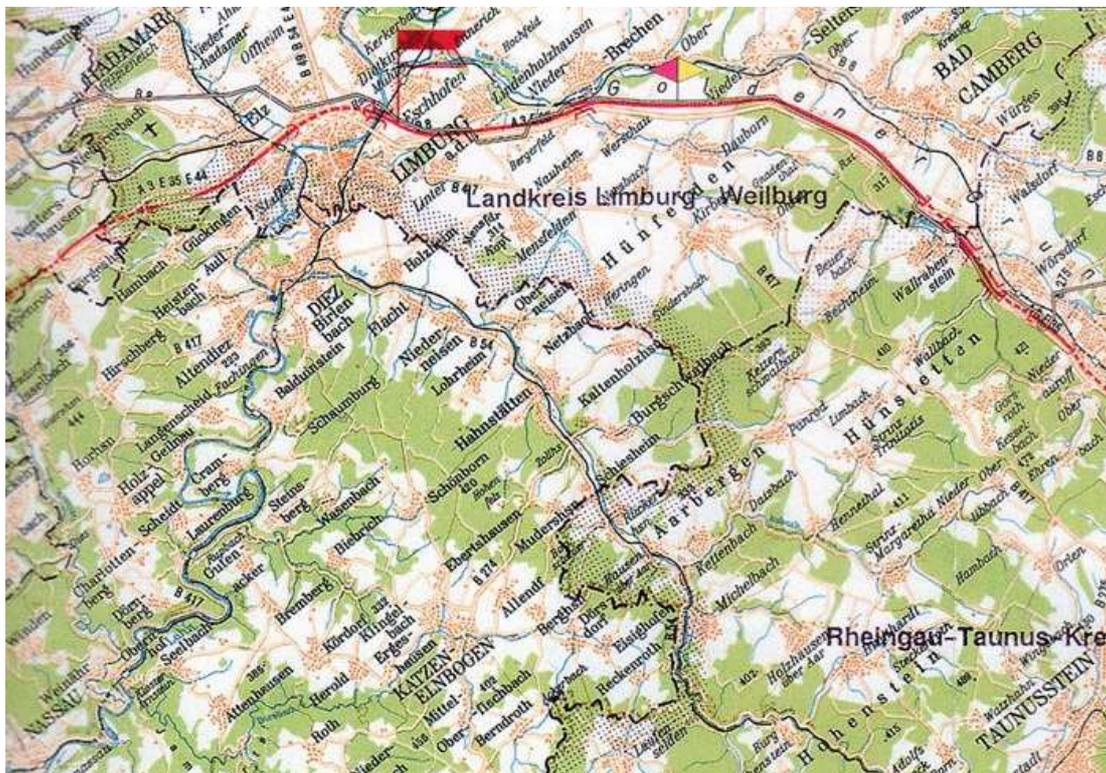


Abbildung 21: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 100-135

Streckenverlauf in Hessen (km 135-170):



Abbildung 22: ICE Strecke Köln-Frankfurt km 135-170

Beispielfoto³⁴³ zur engen Parallellage der ICE-Trasse entlang der Autobahn A 3:



Abbildung 23: Parallellage der ICE-Trasse zur A 3

³⁴³ KASIMIR (2004): Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main
 Amt für Agrarordnung Siegburg, <http://www.dvw-nrw.de/download/2004/2004kasimir/sld014.htm>, letzter Zugriff 06. Juli 2006.

Der Landerwerb in Hessen

Zur Realisierung der ICE-Neubaumaßnahme erfolgte in Hessen ein überwiegend freihändiger Landerwerb; allerdings mussten für die Landbereitstellung auch eine Vielzahl von Enteignungs- und Entschädigungsverfahren nach dem Hessischen Enteignungsgesetz (HEG)³⁴⁴ vom 04. Apr. 1973, in der jeweils gültigen Fassung, durchgeführt werden, da der freihändige Erwerb häufig scheiterte.

Für das Neubauprojekt der ICE-Trasse Köln-Frankfurt wurden für den Streckenabschnitt in Hessen ca. 175 Enteignungsverfahren beantragt. Die meisten Anträge wurden in den Jahren 1996 (58 Anträge) und 1997 (95 Anträge) gestellt; im Jahr 2000 kamen noch einmal 14 Anträge im Zusammenhang mit der Bahnstromversorgung hinzu. Ca. 125 Verfahren wurden dadurch beendet, dass die DB Projekt GmbH die Anträge zurückgenommen hat. Die meisten Antragsrücknahmen erfolgten 1997 bis 1999. Hier ist es nach erfolgter Besitzeinweisung bzw. freiwilliger Besitzüberlassung außerhalb des Verfahrens zu freihändigen Vertragsabschlüssen gekommen. Etwa 50 Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Die Enteignungsbehörde Darmstadt hat bisher in drei Verfahren entschieden.³⁴⁵

Im Jahre 1994 beauftragte die Deutsche Bahn AG eine Landgesellschaft mit dem Ankauf der benötigten Grundstücke für den Bau der ICE-Strecke. Die Landgesellschaft vergab Aufträge zur Ermittlung von Ankaufspreisen an verschiedene Gutachterausschüsse sowie einen unabhängigen Sachverständigen. Die zu ermittelnden Grundstückswerte sollten als „Richtwertgrundstücke“ für die übrigen Grundstücke dienen.

Sie ermittelten die Höhe des allgemeinen landwirtschaftlichen Verkehrswertes zunächst für eine landwirtschaftlich nutzbare Fläche im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 aus Kauffällen der letzten fünf Jahre in den untersuchten Gemarkungen und verglichen diese mit Erwerbsfällen von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen. Zur Ermittlung eines angemessenen Angebotes wurden Erwerbsfälle des Ausbaues von Kreisstraßen, des Baues von Radwegen, des Baues einer Kläranlage, des Baues einer Wassergewinnungsanlage, des Baues eines Sportplatzes und einer Tennisanlage, für Friedhofserweiterungsflächen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, für Mülldeponieflächen und für weitere kommunale Bedarfsflächen in den Vergleich eingestellt. Die Gutachterausschüsse leiteten daraus Multiplikatoren in Höhe von 3,0 bis 3,5 zwischen dem Wertniveau der rein landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und den Erwerbsfällen zukünftiger Gemeinbedarfsflächen für die neue ICE-Trasse entsprechend folgender Vergleichspreise ab:³⁴⁶

³⁴⁴ Hessisches Enteignungsgesetz (HEG) vom 04. Apr. 1973, GVBl. I. S. 107.

³⁴⁵ Auskunft Herr UHRIG (2004): Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat II 21.1 Enteignung, Schreiben vom 29. Nov. 2004.

³⁴⁶ KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Rdnr. 589, S. 774, basierend auf DIETERICH (1996): Gutachten über den Grundstückserwerb für die ICE-Neubau Strecke Köln - Rhein/Main, Institut für Bodenmanagement (IBoMa), - unveröffentlichtes Gutachten -.

Gemarkung	Nr. des Gutachtens	Preis in €/m ²
Elz	95/1994	3,85
Elz	96/1994	3,32
Elz	97/1994	3,85
Elz	98/1994	3,85
Elz	99/1994	3,85
Elz	04/1995	4,20
Niederbrechen	84/1994	4,20
Niederbrechen	85/1994	4,20
Oberbrechen	86/1994	4,37
Werschau	87/1994	1,75
Werschau	88/1994	4,37
Werschau	89/1994	3,15
Werschau	90/1994	3,50
Werschau	91/1994	4,20
Werschau	92/1994	4,37
Werschau	93/1994	4,37
Werschau	94/1994	3,85
Dauborn	61/1994	4,37
Dauborn	63/1994	4,37
Niederselters	62/1994	1,40
Dauborn	75/1994	4,02
Oberselters	76/1994	4,37
Oberselters	77/1994	4,37
Erbach	78/1994	2,80
Erbach	79/1994	4,02
Camberg	80/1994	4,55
Camberg	81/1994	4,37
Würges	82/1994	3,50

Tabelle 16: Herangezogene Vergleichspreise im Landkreis Limburg - Weilburg

Gemarkung	Nr. des Gutachtens	Preis in €/m ²
Staffel	2/95	4,05
Staffel	3/95	4,50
Dietkirchen	5/95	4,50
Lindenholzhausen	6/95	4,80
Lindenholzhausen	7/95	4,50
Lindenholzhausen	8/95	4,80
Lindenholzhausen	9/95	4,65
Eschhofen	10/95	4,80
Eschhofen	11/95	4,35

Tabelle 17: Herangezogene Vergleichspreise in der Stadt Limburg

Der Gutachterausschuss des Rheingau-Taunus-Kreises stufte die betroffenen Flächen unter Beachtung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung als reine Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 ein. Zur Ableitung des Bodenwertes wurden als Vergleichsfälle nur Kauffälle von Privatpersonen herangezogen. Der Gutachterausschuss beobachtete zwar ebenfalls, dass öffentliche Bedarfsträger beim Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen höhere Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen zahlten, vertrat aber die Meinung, dass diese Verhältnisse nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen waren und somit nicht berücksichtigt werden konnten.

Wertung des Grunderwerbes für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt in Hessen

Mit der Neuregelung des Eisenbahnwesens durch die Änderung des Artikels 87 e GG (Verwaltung der Eisenbahnen des Bundes) und des Eisenbahnneuordnungsgesetzes vom 27. Dez. 1993 (BGBl. I. S. 2378) ist der unternehmerische Bereich der Bundeseisenbahnen aus dem Bundeseisenbahnvermögen herausgetrennt und in die Deutsche Bahn AG umgewandelt worden.³⁴⁷ Für den Aus- und Neubau von Schienenwegen steht dem Vorhabenträger weiterhin nach dem Fachplanungsrecht i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz grundsätzlich das Enteignungs- und Entschädigungsrecht (§ 22 Abs. 4 AEG) zur Verfügung, soweit es zur Ausführung eines nach § 18 AEG festgestellten oder genehmigten Bauvorhabens notwendig ist. Der Planfeststellungsbeschluss ist für die Enteignungsbehörde bindend (§ 22 AEG).³⁴⁸

Eine enteignungsrechtliche Vorwirkung solcher Planungen wurde in Teilen des Bundeslandes Hessen mit dem Argument verneint, es habe an der Rechtskraft des Planfeststellungsbeschlusses gemangelt. Enteignungsrechtliche Vorwirkungen gehen jedoch von Maßnahmen aus, die von vornherein auf die Entziehung des Eigentums abzielen und der späteren Enteignung anheimfallen. Solche Vorwirkungen entfalten vor allem verbindliche Planungen (z. B. die Offenlegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren), unverbindliche, d.h. vorbereitende Flächennutzungspläne nur dann, wenn sie „*ursächlich für die spätere Enteignung waren*“, „*eine hinreichende Bestimmtheit*“ hatten und „*die spätere Planung, die dann zur Enteignung führte, mit Sicherheit erwarten ließ*“ (BGH, Urteil vom 25. Nov. 1974 - III ZR 42/73 -, in: BGHZ 63, S. 240 (242)).

Zunächst ermittelten die Gutachterausschüsse die Werte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88. Anschließend wurde geprüft, inwieweit Zu- oder Abschläge zu diesen Verkehrswerten vorzunehmen waren, weil individuelle Eigenschaften der Flächen dies erforderten. Die nachfolgende Ermittlung der Multiplikatoren für die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen basierte sodann auf nicht geeigneten Vergleichspreisen. Die angeführten Beispiele zukünftiger Gemeinbedarfsflächen durften nicht als geeignete Vergleichspreise eingestellt werden, da die ICE-Trasse in wesentlichen Bereichen parallel zur A 3 verläuft und dabei größtenteils sogar in deren 100 m Anbauverbotszone nach § 9 FStrG fiel. Damit waren die Flächen innerhalb dieser Zone schon vorab weitestgehend von jeder qualitativen Weiterentwicklung ausgeschlossen. Die als Vergleichspreise herangezogenen Erwerbsfälle hätten in diesem Schutzstreifen regelmäßig nicht realisiert werden können.³⁴⁹ Daher basiert hier die Annahme eines Teilmarktes für zukünftige Verkehrsflächen ebenfalls auf einer unzutreffenden Auswahl geeigneter Vergleichspreise. Zudem wurden vielfach auch noch die besonders untersuchungswürdigen Flächen des Ausbaues von Straßen vergleichbar dem Erwerb unter Nachbarn mit ihren ungewöhnlichen und/oder persönlichen Verhältnissen als Vergleichspreise herangezogen.

³⁴⁷ FROMM (1994): Die Reorganisation der Deutschen Bahnen- Voraussetzung für eine Neubestimmung des Standorts der Eisenbahnen in der Verkehrspolitik, in: Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl), Heymanns Verlag, 1994, S. 187 ff.

SCHMIDT-ASSMANN/RÖHL (1994): Grundposition des neuen Eisenbahnverfassungsrechts (Art. 87 e GG), in: Die Öffentliche Verwaltung (DÖV), Kohlhammer Verlag, Juli 1994, S. 577 (581).

³⁴⁸ BÜCHS (1996): Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Rdnr. 1285.

³⁴⁹ siehe auch BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (1999): Auszug aus dem Protokoll der 36. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen 1999 zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Bonn, S. 8.

Der Landerwerb in Rheinland-Pfalz

Zur Realisierung der Neubaumaßnahme erfolgte in Rheinland-Pfalz überwiegend ein freihändiger Landerwerb. Im Bundesland Rheinland-Pfalz wurde die Flächenbereitstellung für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt durch etwa 95 Enteignungs- und Entschädigungsverfahren ergänzt.³⁵⁰ Dies erfolgte auf Grundlage des Fachplanungsgesetzes i.V.m. dem Landesenteignungsgesetz von Rheinland-Pfalz (LEnteigG)³⁵¹ vom 22. Apr. 1966.

Die Geschäftsstelle des OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DAS LAND RHEINLAND-PFALZ³⁵² stellte für den Bereich des Westerwaldkreises Kaufpreise des ICE- Neubauprojektes für die Untersuchung bereit. Der Auszug der Kaufpreissammlung umfasst 306 auswertbare Kauffälle. Auffällig ist, dass einheitliche Beträge für Ausgleichsflächen in Höhe von 1,28 Euro/m² und für die Bahntrasse inkl. Schutzwall in Höhe von 2,30 Euro/m² entlang der Trasse im Landkreis Westerwald bezahlt wurden. Die Preise sind konstant über den Zeitraum von 1993 - 2005 und weisen keine Differenzierungen auf. Die bezahlten Kaufpreise für Ausgleichsflächen und Trassenflächen liegen höher als die Bodenrichtwerte vergleichbarer land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88.

Kauffälle des ICE-Neubauprojektes im Vergleich zu den Bodenrichtwerten der jeweiligen Gemarkung

Gemarkung	Objektart	Anzahl	Flächengröße in m ²	Kaufpreis in Euro/m ²	Boden- richtwert in Euro/m ²
Deesen	Ausgleichsfläche	80	ca. 400 - 20.000	1,28	0,56-0,60
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	9		2,30	
Elgendorf	Ausgleichsfläche	14	ca. 40 - 6.300	1,28	0,77
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	27		2,30	
Eschelbach	Ausgleichsfläche	3	ca. 1300 - 15.000	1,28	1,02
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	3		2,30	
Görgeshausen	Ausgleichsfläche	10	ca. 144 - 3.600	1,28	0,66 - 0,77
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	11		2,30	
Großholbach	Ausgleichsfläche	17	ca. 700 - 41.000	1,28	0,77
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	9		2,30	
Heilberscheid	Ausgleichsfläche	4	ca. 69 - 15.000	1,28	0,46
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	1		2,30	
Heiligenroth	Ausgleichsfläche	31	ca. 7 - 9.000	1,28	0,92 - 1,12
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	28		2,30	
Nentershausen	Ausgleichsfläche	32	ca. 45 - 53.000	1,28	0,51
	Bahntrasse inkl. Schutzwall	15		2,30	
Nomborn	Ausgleichsfläche	1	ca. 55.000	1,28	0,51
Oberhaid	Ausgleichsfläche	3	ca. 920 - 15.000	1,28	0,62
Sessenhausen	Ausgleichsfläche	1	ca. 10.000	1,28	0,66
Wirzenborn	Ausgleichsfläche	1	ca. 2.600	1,28	0,41
Wittgert	Ausgleichsfläche	10	ca. 740 - 5.100	1,28	0,66

Tabelle 18: Vergleichsdaten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Land Rheinland-Pfalz

³⁵⁰ KASIMIR (2004): Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main, Amt für Agrarordnung Siegburg, <http://www.dvw-nrw.de/download/2004/2004kasimir/sld014.htm>, letzter Zugriff 06. Juli 2006.

³⁵¹ Landesenteignungsgesetz Rheinland-Pfalz (LEnteigG) vom 22. Apr. 1966, GVBl. 1966, S. 103, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Mrz. 2004, GVBl. 2004, S. 198.

³⁵² OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DAS LAND RHEINLAND-PFALZ mit Schreiben vom 04. Aug. 2006.

Außerdem stellte die Geschäftsstelle des OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DAS LAND RHEINLAND-PFALZ für den Bereich des nord-westlichen Westerwaldkreises Kaufpreise von drei Gemarkungen zur Verfügung, die von dem ICE- Neubauprojekt betroffen waren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Bodenrichtwerte (BRW) für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (Ackerland und Grünland) in den drei Gemarkungen Epgert, Krunkel und Willroth.

Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftliche nutzbarer Flächen				
Gemarkung	BRW 1994 in DM/m ²	BRW 1995 in DM/m ²	BRW 1997 in DM/m ²	BRW 1999 in DM/m ²
Epgert	1,00	1,30	1,30	1,20
Krunkel	1,00	1,30	1,30	1,20
Willroth	1,00	1,30	1,30	1,20

Tabelle 19: Bodenrichtwerte land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen

Für die Gemarkung Epgert stehen 23 Kauffälle zur Verfügung:

Datum	Fläche in m ²	Gezahlter Preis DM/m ²	Vorherige Nutzung	Bemerkung
Sep. 95	4.779	1,15	Ackerfläche	
Dez. 95	2.276	1,50	Ackerfläche	
Dez. 95	2.806	6,41	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Dez. 95	6.814	4,42	gewerbliche Baufläche	
Dez. 95	1.808	4,50	gewerbliche Baufläche	
Dez. 95	2.451	6,36	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Apr. 96	9.094	2,50	Grünland	
Mrz. 96	7.138	2,50	Ackerfläche	
Jan. 96	5.270	1,50	Mischwald	
Sep. 96	1.385	17,00	Gebäude/Gartenfläche	
Sep. 96	2.330	17,00	Gebäude/Gartenfläche	
Okt. 96	2.055	1,50	Mischwald	
Okt. 96	3.402	1,50	Mischwald	
Dez. 96	1.293	7,50	Grünland	
Nov. 96	3.112	2,50	Grünland	
Nov. 96	4.148	2,50	Grünland	+ Nebenentschädigung
Nov. 96	1.572	2,50	Grünland	
Jan. 97	3.676	2,50	Grünland	+ Nebenentschädigung
Jan. 97	6.749	1,50	Grünland	+ Nebenentschädigung
Feb. 97	1.881	2,50	Grünland	+ Nebenentschädigung
Feb. 97	1.393	6,00	Gemeinbedarfsfläche	
Okt. 98	1.150	1,50	Wald	
Mai 98	6.868	5,95	Wald	

Tabelle 20: Kauffälle in der Gemarkung Epgert

Für die Gemarkung Krunkel stehen 26 Kauffälle zur Verfügung:

Datum	Fläche in m ²	Gezahlter Preis DM/m ²	Vorherige Nutzung	Bemerkung
Dez. 95	1.408	4,21	gewerbliche Baufläche	Aufstellungsbekanntmachung
Dez. 95	7.578	3,81	gewerbliche Baufläche	Aufstellungsbekanntmachung
Nov. 95	1.656	3,62	gewerbliche Baufläche	Aufstellungsbekanntmachung
Nov. 95	4.382	4,64	gewerbliche Baufläche	Aufstellungsbekanntmachung
Apr. 96	749	20,00	Gebäude/Gartenfläche	
Aug. 96	1.867	27,00	Gebäude/Gartenfläche	
Sep. 96	493	17,00	Gebäude/Gartenfläche	
Mrz. 96	2.590	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Apr. 96	1.905	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Jun. 96	1.426	3,09	Ackerland	+ Nebenentschädigung
Mrz. 96	5.215	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Jul. 96	3.790	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Jul. 96	3.721	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Sep. 96	2.647	1,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Sep. 96	1.903	2,62	Ackerland	+ Nebenentschädigung
Sep. 96	13.824	4,08	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Okt. 96	3.731	4,11	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Okt. 96	19.569	2,42	Ackerland	+ Nebenentschädigung
Okt. 96	814	4,50	Ackerland	+ Nebenentschädigung
Okt. 96	15.477	2,07	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Nov. 96	2.094	2,50	Ackerland	+ Nebenentschädigung
Jan. 97	3.241	1,50 - 2,50	Wald-/Ackerfläche	+ Nebenentschädigung
Jan. 97	4.125	3,92	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Jul. 97	847	4,50	gewerbliche Baufläche	+ Nebenentschädigung
Mrz. 97	0,12	1,00	Anschneidungsfläche	
Jul. 99	34.676	0,72	Waldfläche	

Tabelle 21: Kauffälle in der Gemarkung Krunkel

Für die Gemarkung Willroth stehen 24 Kauffälle zur Verfügung:

Datum	Fläche in m ²	Gezahlter Preis DM/m ²	vorherige Nutzung	Bemerkung
Sep. 95	1.224	3,68	Grünland	
Nov. 95	1.263	45,00	Gebäude/Gartenfläche	
Feb. 96	2.184	42,00	Gebäude/Gartenfläche	
Feb. 96	2.964	7,50	Grünland	
Apr. 96	2.264	7,50	Grünland	
Mai 96	1.044	7,50	Grünland	
Mai 96	3.617	7,50	Waldfläche	+ Nebenentschädigung
Mai 96	2.238	7,50	Grünland	
Mai 96	3.418	12,50	Grünland	
Mai 96	2.802	7,50	Grünland	
Mai 96	2.643	12,50	Grünland/Gehölz	
Mai 96	448	42,00	Gebäude/Gartenfläche	
Mai 96	1.235	42,00	Gebäude/Gartenfläche	
Mai 96	4.047	12,50	Grünland/Gehölz	
Mai 96	37	4,51	Grünland/Gehölz	
Mai 96	2.206	7,50	Grünland	
Mai 96	448	4,50	Grünland	
Apr. 97	1.024	7,50	gewerbliche Baufläche	
Mai 97	1.462	7,50	gewerbliche Baufläche	
Nov. 98	3.021	12,00	Fahrweg	
Jan. 01	40	42,00	Gebäude/Gartenfläche	
Apr. 01	692	20,00	Straßenfläche	
Feb. 01	145	4,50	Grünland	

Tabelle 22: Kauffälle in der Gemarkung Willroth

Wertung des Grunderwerbes für die ICE-Trasse Köln-Frankfurt in Rheinland-Pfalz

Für das Schienenneubauprojekt der ICE-Trasse Köln-Frankfurt waren beim Erwerb von Flächen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen wie allgemein für Verkehrsinfrastrukturprojekte die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts auch beim freihändigen Erwerb anzuwenden.

In weiten Bereichen des Westerwaldkreises (Tabelle 18) registrierte der Gutachterausschuss, dass einheitliche Preise für Ausgleichsflächen und die Bahntrasse inkl. Schutzwall im gesamten Gebiet gezahlt wurden. Die deutliche Differenz zwischen den Bodenrichtwerten und den gezahlten Preisen in diesem Bereich des Westerwaldkreises können im wesentlichen nur mit konstanten Beschleunigungszuschlägen erklärt werden; dieses wäre auch haushaltsrechtlich noch plausibel zu erklären und zu rechtfertigen.

Bei der Aufstellung von Preisrahmen für großflächige Infrastrukturprojekte, für die aus Vereinfachungsgründen einheitliche Preise für gleiche oder vergleichbare Grundstücke festgelegt werden, gibt es häufig Probleme mit der Verkehrswertdefinition. Die Preisfindung orientiert sich zwar an den Regeln des Enteignungsrechts (Vergleichsverfahren), wegen der Großräumigkeit der Maßnahme wird aber die Bindung an den Verkehrswert als individueller Wert verlassen. Besonders problematisch ist dabei häufig die angenommene Einheitlichkeit des Marktgeschehens, die jedoch nicht immer über alle Gemarkungen des Projektgebietes vorhanden sein dürfte.³⁵³ In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass

³⁵³ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen, Bonn, 13. - 15. Mai 1996, S. 15.

sich bei Abtretung von zur Fahrbahnverbreiterung für einen Straßenzug erforderlichen Flächen ein räumlich begrenzter Teilmarkt mit einem einheitlichen Preisniveau bilden kann (Nr. 34, BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -). Das Vorliegen gleicher Preise zwingt nicht zur Annahme eines Teilmarktes (siehe Nr. 35, BGH, Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 -).

Aus den Tabellen (20 - 22) für die Gemarkungen Epgert, Krunkel und Willroth ist zu erkennen, dass die gezahlten Kaufpreise für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ebenfalls deutlich oberhalb der Bodenrichtwerte (Tabelle 19) für landwirtschaftlich nutzbare Flächen lagen. In diesen Fällen sind in der Kaufpreissammlung häufig Nebenentschädigungen explizit ausgewiesen.

Hervorzuheben ist allerdings, dass die Grundstücksqualitäten der erworbenen Flächen vielfach nicht der Qualität von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen entsprachen. Speziell bei diesen Flächen löst sich der Zusammenhang zum jeweiligen Bodenrichtwertniveau auf.

5.5.5 Grunderwerb für das Feuchtwiesenschutzprogramm in Nordrhein-Westfalen

Als weiteres Beispiel wird der Landerwerb für das Feuchtwiesenschutzprogramm in Nordrhein-Westfalen näher betrachtet. Die Umsetzung der „Ramsar-Konvention“ (völkerrechtlicher Vertrag zum Schutz von Feuchtgebieten, zur Förderung der internationalen Zusammenarbeit beim Schutz von Feuchtgebieten und zur Förderung des Informationsaustausches über Feuchtgebietsschutz) erfolgte durch mehrere europäische Richtlinien und auf nationaler Ebene, in Deutschland vor allem durch das Bundesnaturschutzgesetz und die Naturschutzgesetze der Länder.

Im Oktober 1983 legte das Land Nordrhein-Westfalen ein Programm zum Schutz von aussterbenden/bedrohten Pflanzen- und Tierarten und ihrer Biotope auf (Umweltprogramm Nordrhein-Westfalen)³⁵⁴. Danach sollten ca. 3 % der Landesfläche von NRW langfristig einem strengen Schutz unterzogen und für weitere sieben bis acht Prozent Nutzungsaufgaben festgesetzt werden.

Das Feuchtwiesenschutzprogramm in NRW umfasst 104 Planungsgebiete mit zusammen ca. 18.249 ha, die durch Ausweisungen als Naturschutzgebiete gesichert werden sollten. Die Gebiete verteilen sich wie folgt:

- Regierungsbezirk Münster: 66 Planungsgebiete mit insgesamt 5.939 ha,
- Regierungsbezirk Detmold: 30 Planungsgebiete mit insgesamt 5.866 ha,
- Regierungsbezirk Düsseldorf: 6 Planungsgebiete mit insgesamt 6.192 ha,
- Regierungsbezirk Arnsberg: 2 Planungsgebiete mit insgesamt 252 ha.

System der Feuchtwiesenschutzgebiete³⁵⁵:

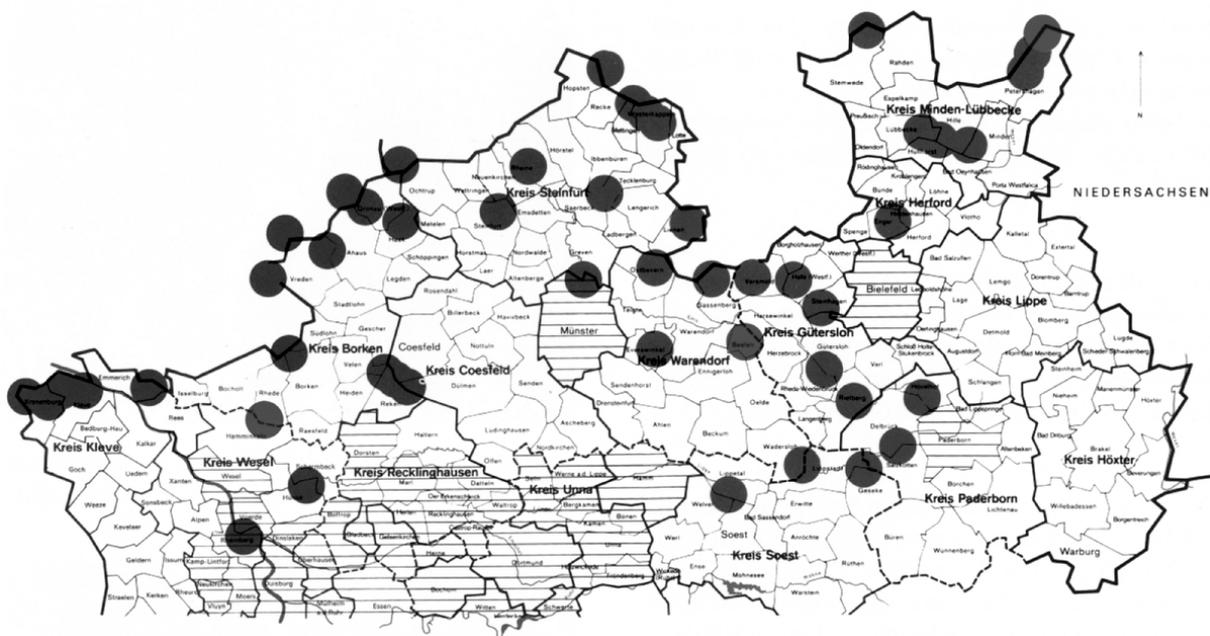


Abbildung 24: System der Feuchtwiesenschutzgebiete

³⁵⁴ MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): Programm zum Schutz der Feuchtwiesen, Schriftreihe des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Heft 5, 2. Auflage, Düsseldorf.

³⁵⁵ LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (1989): Flurbereinigung und Dorferneuerung im Wandel: Ökologische Bilanz 1979 - 1988, Recklinghausen, S. 31.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1986): Bodenordnung im Dienst von Naturschutz und Landespflege, Düsseldorf.

Das Land Nordrhein-Westfalen stellte erhebliche Beträge zum Ankauf von Flächen in den Feuchtwiesenschutzgebieten (Ankaufszonen) oder außerhalb von Feuchtwiesenschutzgebieten zu Tauschzwecken zur Verfügung.³⁵⁶

Das Feuchtwiesenschutzgebiet Heubachwiesen wurde als Modellregion des Umweltministeriums Nordrhein-Westfalens 1986 unter Naturschutz gestellt. Es umfasst eine Größe von insgesamt 588 ha und ist in drei Einzelgebiete unterteilt. Die Heubachwiesen liegen am Rande des ehemals ausgedehnten Hochmoorgebietes „Weißes Venn“ und entwässern in den angrenzenden Heubach.³⁵⁷

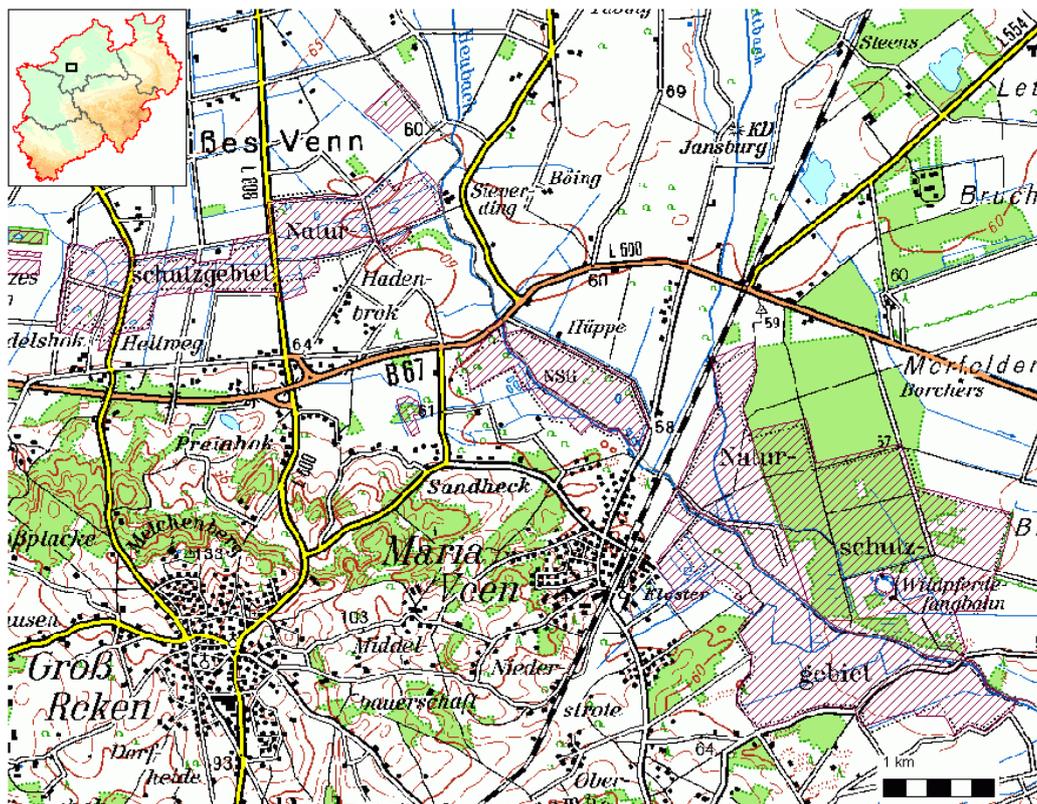


Abbildung 25: Das Naturschutzgebiet Heubachwiesen im Landkreis Borken³⁵⁸

Die GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM KREIS BORKEN stellte Kauffälle innerhalb und außerhalb des Naturschutzgebietes „Heubachwiesen“ sowie Bodenrichtwerte für diese Untersuchung zur Verfügung.

³⁵⁶ MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): Programm zum Schutz der Feuchtwiesen, Schriftreihe des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage, Düsseldorf.
DOPHEIDE (1988): Feuchtwiesenschutzprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage, Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, S. 79.

³⁵⁷ KOTTMANN (1992): Feuchtwiesenmanagement im Kreis Borken, in: LÖLF-Mitteilungen, Heft 2/1992, Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, S. 23 ff.
AMT FÜR AGRARORDNUNG COESFELD (1995): 10 Jahre Feuchtwiesenschutzprogramm im Bezirk des Amtes für Agrarordnung Coesfeld, Coesfeld 1995.

³⁵⁸ <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/naturschutzgebiete/>, letzter Zugriff 14. Mrz 2006.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen beiden Auszügen.

Kriterium	Kauffälle innerhalb des Naturschutzgebietes	Kauffälle außerhalb des Naturschutzgebietes
Anzahl der Kauffälle	45	33
Gemarkungen	Hülsten (28 Kauffälle) Groß Reken (17 Kauffälle)	Hülsten (19 Kauffälle) Groß Reken (9 Kauffälle) Heiden (5 Kauffälle)
Erwerber	Juristische Person	Juristische Person
Erworbenene Grundstücksqualität	Ackerland (1 Kauffall) Grünland (43 Kauffälle) Überschwemmungsgebiet (1 Kauffall)	Ackerland (17 Kauffälle) Grünland (16 Kauffälle)
Zeitraum	Jan. 1987 - Dez. 1999	Febr. 1988 - Okt 2002
Verhältnis KP/BRW	0,8535 (Mittelwert der Kauffälle)	0,9732 (Mittelwert der Kauffälle)

Tabelle 23: Auswertung der Kaufpreisauszüge zum Heubachwiesenprojekt

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die Ergebnisse der Auswertung der Kauffälle innerhalb sowie außerhalb des Naturschutzgebietes. Aus den angegebenen Bodenrichtwertspannen für landwirtschaftlich nutzbare Flächen wurden arithmetische Mittel gebildet.

Die realisierten Kaufpreise liegen innerhalb des Naturschutzgebietes im Durchschnitt bei 85 % des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich nutzbare Flächen. Außerhalb des Naturschutzgebietes beträgt das Verhältnis BRW/KP im Durchschnitt 97 % des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlich nutzbare Flächen.

Das sehr hohe Preisniveau Anfang der achtziger Jahre könnte eine Auswirkung der Errichtung der Bundesautobahn A 31 sowie einiger Bundesstraßen in der näheren Umgebung sein. Für diese Vorhaben bestand zusätzlich ein hoher Landbedarf, der nach deren Fertigstellung nicht mehr existierte. Als Folge sanken seit Mitte der achtziger Jahre die Bodenpreise.

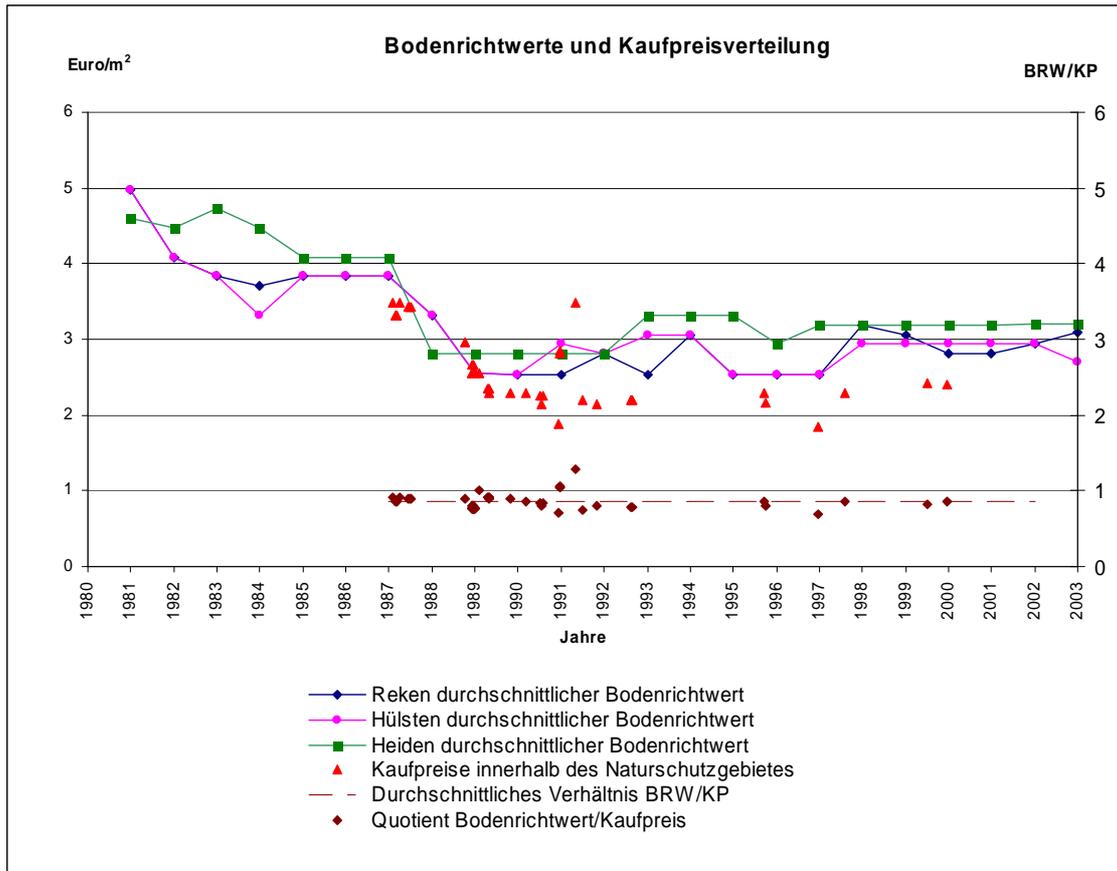


Abbildung 26: Bodenrichtwerte und Kaufpreisverteilung innerhalb des Naturschutzgebietes

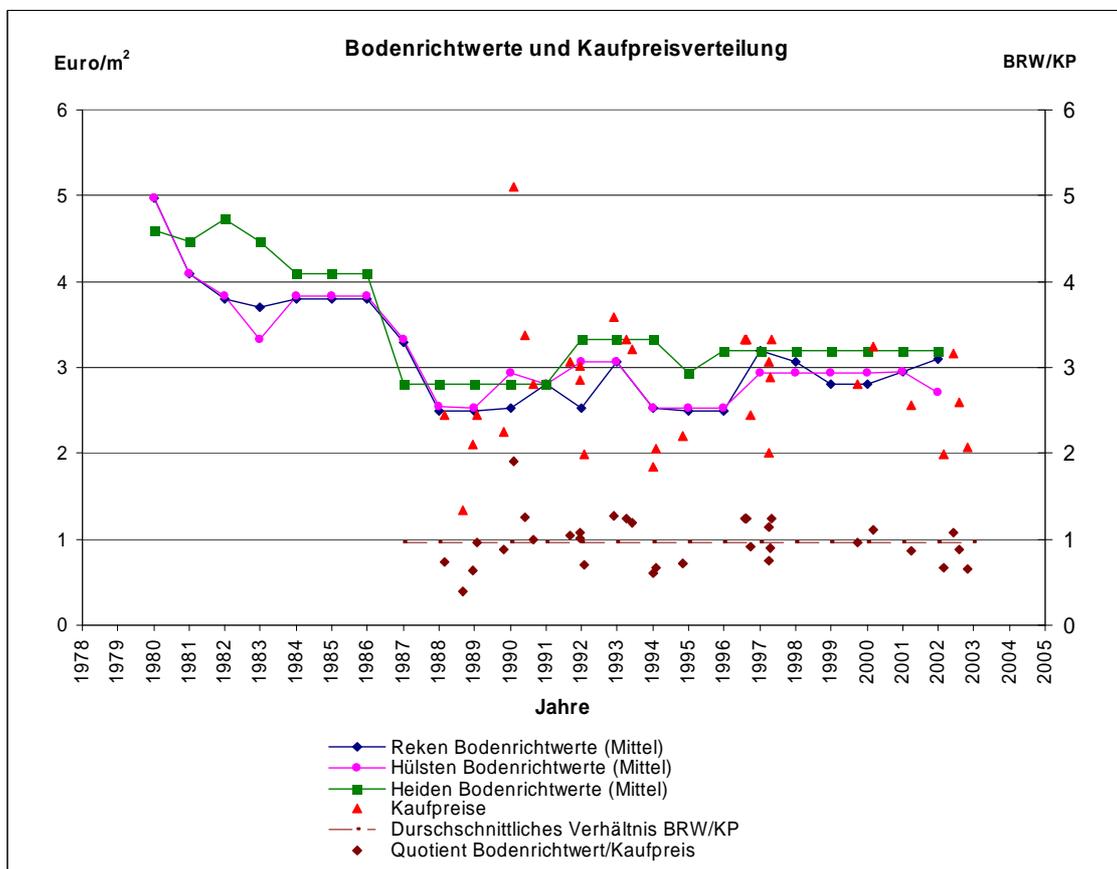


Abbildung 27 : Bodenrichtwerte und Kaufpreisverteilung außerhalb des Naturschutzgebietes

Die beiden vorstehenden Abbildungen zeigen deutlich, dass der Vorhabenträger außerhalb des Naturschutzgebietes die Flächen zum Bodenrichtwert erworben hat, während innerhalb des Naturschutzgebietes fast ausschließlich als Grünlandflächen genutzte Feuchtwiesen zu 85 % des Bodenrichtwertes landwirtschaftlich nutzbarer Flächen angekauft worden sind. Dieses Verhältnis wirft die Frage auf, ob die natürliche Ertragsfähigkeit und die Entsorgungsfunktion der Feuchtwiesen angemessen berücksichtigt worden sind.

Der Wert einer Fläche wird allgemein beschrieben durch

- Lage (örtliche Nutzungsbedingungen),
- Beschaffenheit (wertbildende Faktoren tatsächlicher und rechtlicher Art),
- Nutzbarkeit (öffentlich-rechtliche Bindungen, Beschränkungen).

Ein Acker ist ein landwirtschaftlich genutzter Boden, der regelmäßig bearbeitet oder bestellt wird und dem Anbau von Feldfrüchten dient. Grünland ist eine dauerhaft, von zahlreichen Pflanzenarten gebildete Vegetation mit relativ geschlossener Narbe aus Gräsern und Kräutern, die durch mehr oder weniger regelmäßige Mahd und/oder Beweidung gehölzfrei gehalten wird und entweder der Futter- oder der Streugewinnung in der Landwirtschaft dient. Wesentliche Unterschiede zwischen einem Ackerboden und einem Grünlandstandort sind die Hangneigung, die Flachgründigkeit, die ungünstigen Klimaverhältnisse, die Bodenart sowie ein ungünstiger Bodenwasserhaushalt.³⁵⁹

Feuchtwiesen lassen sich als Grünlandflächen vorwiegend auf den Bodentypen Gleyen, Anmoorgleyen, Podsolgleyen, Pseudogleyen oder auf Niedermoor mit in der Regel hoch anstehendem Grundwasser oder infolge oberflächennah anstehenden Verdichtungshorizonten und/oder Muldenlagen nicht abfließendem Oberflächenwasser definieren. Die Wasserversorgung der Feuchtwiesen ist oft so stark, dass sie vom späten Herbst bis ins zeitige Frühjahr ganz oder in Teilbereichen überstaut sein können. In Bodensenken verbleiben örtlich zeitweilig oder sogar ganzjährig Blänken.³⁶⁰ Der zumindest zeitweilige Überschuss an Wasser im Wurzelbereich ist mit einem Sauerstoffmangel verbunden, der zu Schäden an den Pflanzenwurzeln (Wurzelatmung) und zu einem eingeschränkten Wachstum der Pflanzen, aufgrund einer begrenzten Nährstoffaufnahme, führen kann. Aufgrund ihres Wasserhaushaltes werden Feuchtwiesen vom übrigen Wirtschaftsgrünland abgegrenzt.³⁶¹

³⁵⁹ BRIEMLE/EICKHOFF/WOLF (1991): Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

³⁶⁰ DOPHEIDE (1988): Feuchtwiesenschutzprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage, Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, S. 19.

³⁶¹ <http://de.wikipedia.org/wiki/Feuchtwiese>, letzter Zugriff 15. Mrz 2006.

Wesentliche Bodenmerkmale der Kauflage

Lage innerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes			
Lage	Bodenkarte	Durchschnittliche Bodenschätzung	Wichtigste Bodentypen
Schwarzes Venn	DGK 5 BO 7644	Mo II a 4 29 Mo II a 3 31 S/Mo a 3 31 Mo/S 3 34/33	Moorgley (Moorboden über Sand, entstanden aus Niedermoororf über Talsand oder Sand aus Niederterrassen) Niedermoor (nährstoffreich)
Hendelshok	DGK5 BO 7046	Mo II a 4 28/279 Mo II a 3 30/29	Moorgley Niedermoor

Tabelle 24: Bodenmerkmale der Kauflage innerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes

Lage außerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes			
Lage	Bodenkarte	Durchschnittliche Bodenschätzung	Wichtigste Bodentypen
Brockmühle	DGK 5 BO 7446	S 6 D 13/14 S 4 D 25/28 S III a 4 18 IS II a 4 26	Podsole (fahlgrau und rostbraun gefleckt, durch Stau und Niederschlagswasser zeitweilig vernässt) Gley und Naßgley (ein Gley ist ein vom Grundwasser beeinflusster Boden, bei dem es im Bodenkörper aufgrund von Grundwasser zu Oxidations- und Reduktionsprozessen kommt)
Hülsten	DGK 5 BO 7442	S 3 D 31/35 SI 4 D 33/37 SI 3 D 37/41	Plaggensch (tiefhumoser Oberboden, durch Plaggendüngung entstanden) Podsole
Lökerhok	DGK 5 BO 7642	S 6 D 13/15 SI 4 D 31/35 S II a 3 34 S III a 4 18 S III a 3 31	Podsol-Gley (fahlgrau und rostbraun gefleckt, durch Stau und Niederschlagswasser zeitweilig vernässt) Podsol Gley

Tabelle 25: Bodenmerkmale der Kauflage außerhalb des zukünftigen Naturschutzgebietes

Die hohe Zunahme im Schweine- und Rinderbestand hat im Münsterland zu einer Veränderung in der Landwirtschaft geführt. Nördlich der Ruhr machen Futtergetreide und andere Futterpflanzen heute 30 - 50 % der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen aus.³⁶² Daher werden speziell die natürliche Ertragsfähigkeit von Gerste und Futtermais im Vergleich zum Grünland näher untersucht.

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen gibt in jedem Jahr neue Richtsätze zur Regulierung von Aufwuchsschäden auf der Grundlage aktueller Preisentwicklungen heraus.³⁶³

- Dabei werden Richtwerte für Marktfrüchte in fünf Ertragsstufen unterschieden, die abhängig sind von der Anbauregion und der Bodenqualität. Für die verschiedenen Ertragsstufen wird für jede Kulturart der zu erwartende Ertrag mit der entsprechenden Entschädigung in Cent/m² angegeben. Die Richtsätze basieren auf Erzeugerpreisen. Basis für die Richtwerte bilden die Wiederbeschaffungspreise für das ausgefallene Futter einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer. Das Westmünsterland ist der Ertragsstufe 3 zuzurechnen.

³⁶² SCHULTE in LÖLF-Mitteilungen (1989): Wiesen- und Weidenschutz-Programme in NRW: Retten, was noch zu retten ist, in: LÖLF-Mitteilungen, Heft 4, S. 12 ff.

³⁶³ www.landwirtschaftskammer.de/fachangebot/beratung/veroeffentlichungen/richtsaetze.htm -, letzter Zugriff: 23. Mrz. 2007.

- Die Richtsätze zur Entschädigung von Aufwuchsschäden auf Dauergrünland sind in einer gesonderten Tabelle wiedergegeben. Eine Besonderheit bei der Entschädigung von Grünland besteht darin, dass eine mehrmalige Nutzung innerhalb einer Vegetationsperiode möglich ist. So kann sich ein Schadensereignis sowohl auf einen Nutzungstermin als auch auf mehrere Nutzungstermine auswirken.

Da den Richtwerten Marktpreise zugrunde liegen, ändern sich die Entschädigungssätze jährlich. Ursachen der Preisschwankungen sind z.B. Ernteausfälle durch Trockenheit, Feuchtigkeit oder Naturkatastrophen. Dabei lässt sich beobachten, dass die Preisrelationen zwischen den Marktfrüchten trotz jährlich schwankender Preise untereinander proportional bleiben. Außerdem kann festgestellt werden, dass die Richtsätze für Dauergrünland über die Jahre hinweg kaum Schwankungen unterliegen und als fast konstant angesehen werden können. Anhand der Richtwerte lässt sich allgemein das Absinken der Erzeugerpreise für landwirtschaftliche Produkte deutlich ablesen.

Vergleicht man mittels dieser Richtsätze die natürliche Ertragsfähigkeit von Ackerland für Gerste und Futtermais mit der natürlichen Ertragsfähigkeit von Grünlandstandorten, so ergibt sich ein Verhältnis von ungefähr 2 zu 1 oder 3 zu 2. Diese Verhältnisse bestätigen sich auch bei der Auswertung von Richtwertsätzen anderer Bundesländer, z.B. des Landes Brandenburg³⁶⁴, und korrespondieren mit den allgemeinen Erfahrungswerten, dass die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens zur Futtermittelerzeugung auf Ackerstandorten bei gleicher Ertragsmesszahl um das 2,5 fache höher liegt als bei Grünlandstandorten.

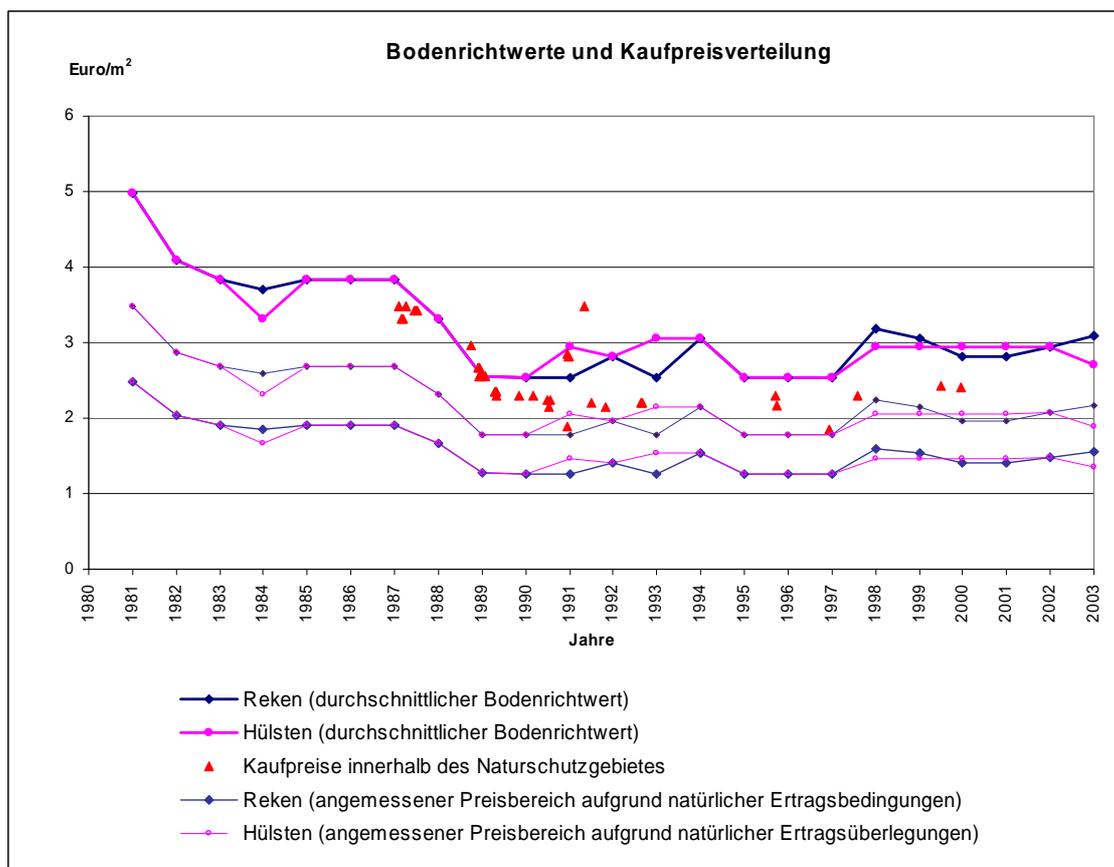


Abbildung 28: Vergleich der Kaufpreise mit dem angemessenen Preisbereich aufgrund natürlicher Ertragsbedingungen

³⁶⁴ Richtwerte zur Bewertung von Aufwuchsschäden an landwirtschaftlichen Kulturen im Land Brandenburg, herausgegeben vom Landesamt für Verbraucherschutz und Flurneuordnung, Referat 41.

Einen weiteren wichtigen Aspekt bei der Auswahl der Vergleichsflächen stellt die Möglichkeit der Gülleentsorgung auf den Flächen dar. Die Ausbringung von Gülle auf landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Acker- und Grünlandflächen) unterliegt rechtlichen Beschränkungen. Das Land Nordrhein-Westfalen hat eine Verordnung über das Aufbringen von Gülle und Jauche (Gülleverordnung)³⁶⁵ vom 13. März 1984 erlassen, die das Aufbringen von Gülle und Jauche auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden sowie auf Böden forstwirtschaftlicher Pflanzgärten und Saatkämpen regelt (§ 4 Gülleverordnung). In Bezug auf Feuchtwiesen enthält die Verordnung keine speziellen Vorschriften. Allerdings dürfte aufgrund der „guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft“³⁶⁶ auch damals schon das Aufbringen von Gülle und Jauche auf Feuchtwiesen nicht möglich gewesen sein.

Seit dem 26. Jan. 1996 gibt es die Düngeverordnung (DüngeV)³⁶⁷, deren Ziel es ist, durch einen schonenden Einsatz von Düngemitteln und eine Verminderung von Nährstoffverlusten langfristig die Nährstoffeinträge in die Gewässer und andere Ökosysteme zu verringern. Ausbringverbote bei wassergesättigten, tiefgefrorenen sowie schneebedeckten Böden sollen die Ausschwemmung ins Grundwasser und ein Abschwemmen in Oberflächengewässer verhindern.

Da das Westmünsterland einen sehr hohen Viehbestand aufweist, reichen häufig die selbst bewirtschafteten Flächen eines Betriebes nicht aus, um die bei der Viehhaltung anfallenden Güllemengen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Düngung zu verwerten. Nach Erfahrungswerten der örtlichen Berater der Landwirtschaftskammer³⁶⁸ konnten Landwirte in den 80iger Jahren teilweise noch ihre Gülle für 3,00 bis 5,00 DM/m³ verkaufen. Der überwiegende Teil der Landwirte gab allerdings die überschüssige Gülle kostenlos ab, anfallende Transport- und Ausbringungskosten wurden vom Abnehmer getragen. Dieses Prinzip ist auch heute noch weit verbreitet. Findet der Landwirt keinen Abnehmer, besteht die Möglichkeit, die überflüssige Gülle für 5,00 bis 6,00 Euro/m³ über die Nährstoffbörse NRW³⁶⁹ zu entsorgen. Die Abgabe der Gülle über die Nährstoffbörse ist häufig preiswerter als neue Flächen für die Gülleentsorgung hinzuzupachten.

³⁶⁵ Verordnung über das Aufbringen von Gülle und Jauche (Gülleverordnung) vom 13. Mrz. 1984, GV NRW 1984, S. 210.

³⁶⁶ Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. Mrz. 1998, BGBl I 1998, 502, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 09. Dez. 2004 I 3214 definiert in § 17 BBodSchG diesen Begriff, dort heißt es:

§ 17 (2) BBodSchG (Gute fachliche Praxis in der Landwirtschaft):

Grundsätze der guten fachlichen Praxis der landwirtschaftlichen Bodennutzung sind die nachhaltige Sicherung der Bodenfruchtbarkeit und Leistungsfähigkeit des Bodens als natürliche Ressource. Zu den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gehört insbesondere, dass

1. die Bodenbearbeitung unter Berücksichtigung der Witterung grundsätzlich standortangepasst zu erfolgen hat,
2. die Bodenstruktur erhalten oder verbessert wird,
3. Bodenverdichtungen, insbesondere durch Berücksichtigung der Bodenart, Bodenfeuchtigkeit und des von den zur landwirtschaftlichen Bodennutzung eingesetzten Geräten verursachten Bodendrucks, so weit wie möglich vermieden werden,
4. Bodenabträge durch eine standortangepasste Nutzung, insbesondere durch Berücksichtigung der Hangneigung, der Wasser- und Windverhältnisse sowie der Bodenbedeckung, möglichst vermieden werden,
5. die naturbetonten Strukturelemente der Feldflur, insbesondere Hecken, Feldgehölze, Feldraine und Ackerterrassen, die zum Schutz des Bodens notwendig sind, erhalten werden,
6. die biologische Aktivität des Bodens durch entsprechende Fruchtfolgegestaltung erhalten oder gefördert wird und
7. der standorttypische Humusgehalt des Bodens, insbesondere durch eine ausreichende Zufuhr an organischer Substanz oder durch Reduzierung der Bearbeitungsintensität, erhalten wird.

³⁶⁷ Verordnung über die Anwendung von Düngemitteln, Bodenhilfsstoffen, Kultursubstraten und Pflanzenhilfsmitteln nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis beim Düngen (Düngeverordnung - DüV) vom 10. Jan. 2006, BGBl 2006 Teil II S. 34 ff.

Die Verordnung dient auch der Umsetzung der Richtlinie 91/676/EWG des Rates vom 12. Dez. 1991 zum Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen durch Nitrat aus landwirtschaftlichen Quellen (ABl. EG Nr. L 375 S. 1).

³⁶⁸ Gespräch mit Herrn Samberg (Stellvertretender Beratungsleiter der Beratungsregion Westmünsterland) am 23. Mrz. 2007.

³⁶⁹ <http://www.naehrstoffboerse.de/>, letzter Zugriff: 23. Mrz. 2007.

Wertung des Grunderwerbes für das Feuchtwiesenschutzprogramm in Nordrhein-Westfalen

Auch in diesem Beispiel beruht die Annahme eines Teilmarktes mit höheren Preisen für Feuchtwiesen auf einer unzureichenden Marktanalyse. Hierbei werden die Unterschiede der natürlichen Ertragsfähigkeit der Böden sowie der Möglichkeit der Gülleentsorgung bei den Vergleichsflächen nicht hinreichend berücksichtigt. Ertragsüberlegungen mittels Richtsätzen ergeben ein Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit zwischen Ackerboden und Grünland in etwa von 2 zu 1 oder 3 zu 2. Dieser Unterschied in der natürlichen Ertragsfähigkeit hätte sich in den Kaufpreisen widerspiegeln müssen; es ist hingegen nur ein Abschlag in Höhe von 15 % zwischen den Kauffällen zu erkennen. Damit hat sich beim Erwerb von Flächen für das Feuchtwiesenschutzprogramm ein Teilmarkt gebildet, dessen Preisniveau in etwa um 20 - 30 % höher liegt, als es aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen hätte sein dürfen.

In seinem Beitrag zum Seminarbericht³⁷⁰ „Feuchtwiesenschutzprogramm – Modell Heubachwiesen“ äußert VON GRAES³⁷¹ die Vermutung, dass es beim freihändigen Erwerb infolge der Konkurrenzkäufe aufgrund der steuerlichen Reinvestitionsfrist zu steigenden Grundstückspreisen kommt.

Bei der Auswertung dieses Beispiels sind die von VON GRAES geäußerten Auswirkungen hinsichtlich des Ansteigens der Bodenpreise nicht feststellbar. Möglicherweise tritt der Reinvestitionsgedanke hier in den Hintergrund, da der Vorhabenträger i.d.R. bemüht war, zunächst die Flächen von Betrieben aufzukaufen, die ihre Tätigkeit aufgeben wollten. Für den Veräußerer besaßen damit die in § 6b und 23 EStG genannten Fristen keine Bedeutung mehr. Die erworbenen Flächen nutzte der Vorhabenträger hingegen für die Bildung eines Flächenpools oder zu Tauschzwecken.

In Nordrhein-Westfalen gab es 1971 noch 138.501 Betriebe; diese Zahl ging bis zum Jahre 2003 um mehr als die Hälfte auf 54.531 zurück. Fast 84.000 Höfe wurden in diesem Zeitraum aufgegeben. Der Strukturwandel bei den Betrieben verlief zwischen 1971 und 2003 allerdings nicht gleichmäßig. Während die durchschnittlichen jährlichen Abnahmeraten bis 1999 knapp über 2,0 % lagen, betrug sie von 1999 bis 2003 lediglich 0,8 %. Im Zeitraum zwischen 1991 und 1999 lag die Zahl der Betriebsaufgaben mit jährlich durchschnittlich 3,7 % am höchsten.³⁷²

³⁷⁰ NATURSCHUTZZENTRUM NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): Seminarberichte „Feuchtwiesenschutzprogramm Modell - Heubachwiesen“, Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen bei der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF), Recklinghausen.

³⁷¹ NATURSCHUTZZENTRUM NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): Seminarberichte „Feuchtwiesenschutzprogramm Modell - Heubachwiesen“, Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen bei der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF), Recklinghausen, S. 7 - 9.

³⁷² LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2006): Strukturelle Entwicklung der Landwirtschaft von 1971 bis 2003, Band 28, Jahrgang 2006, S. 12 -13.

6. Empirische Untersuchungen zu Teilmarktbildungen in der Region Berlin-Brandenburg

Anhand des Landerwerbes für den Bundes- und Landesstraßenbau, den Wasserstraßenbau, den Schienenverkehrsbau der Deutschen Bahn AG sowie für den Flughafenausbau wird im planungsrechtlichen Außenbereich die Teilmarktbildung von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen in der Region Berlin-Brandenburg näher untersucht. Das Verkehrsnetz der Region Berlin-Brandenburg ist sternförmig auf Berlin ausgerichtet.³⁷³ Das Autobahnnetz der Region Berlin-Brandenburg besteht aus dem äußeren Berliner Autobahnring, der Berliner Stadtautobahn, den sternförmig auf Berlin zulaufenden Autobahnen sowie zahlreichen Bundes- und Landesstraßen. Ebenso ist das Schienennetz sternförmig auf Berlin ausgerichtet. Ein Eisenbahnring um das Land Berlin ergänzt die Schienenstruktur. Aufgrund natürlicher und künstlicher Wasserstraßen besitzt das Untersuchungsgebiet eine Anbindung an Elbe und Oder. Die Region verfügt zurzeit mit den Flughäfen Berlin-Tegel, Berlin-Tempelhof und Schönefeld (Brandenburg) über drei Flughäfen. Nach der Wiedervereinigung wurde der Entschluss gefasst, die drei Flughäfen durch einen Flughafenneubau in Schönefeld zu ersetzen und die innerstädtischen Flughäfen zu schließen.³⁷⁴



Abbildung 29: Verkehrsnetz der Region Berlin-Brandenburg

³⁷³ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, vom Autor bearbeitet und ergänzt.

³⁷⁴ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG BRANDENBURG UND SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2003): Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung LEP FS, Nov. 2003, Potsdam.
MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG BRANDENBURG UND SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2005): LEP Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) - ergänzendes Verfahren - Entwurf in der Fassung vom 20. Sept. 2005.

Bodenrichtwerte landwirtschaftlich nutzbarer Flächen

Die nachstehende Abbildung zeigt die Bodenrichtwerte³⁷⁶ für Ackerland, für Grünland und Forstflächen (im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) im Land Brandenburg im Jahr 2005. Die Karte enthält Spannen zu Bodenrichtwertangaben, die jeweils den niedrigsten und höchsten Bodenrichtwert sowie die niedrigste und höchste Acker- bzw. Grünlandzahl im Landkreis angeben. Der durchschnittliche, langfristige Bodenwert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen im engeren Verfechtungsraum beträgt ca. 0,35 Euro/m², wohingegen der durchschnittliche, langfristige Bodenwert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen im äußeren Entwicklungsraum ca. 0,25 Euro/m² beträgt.

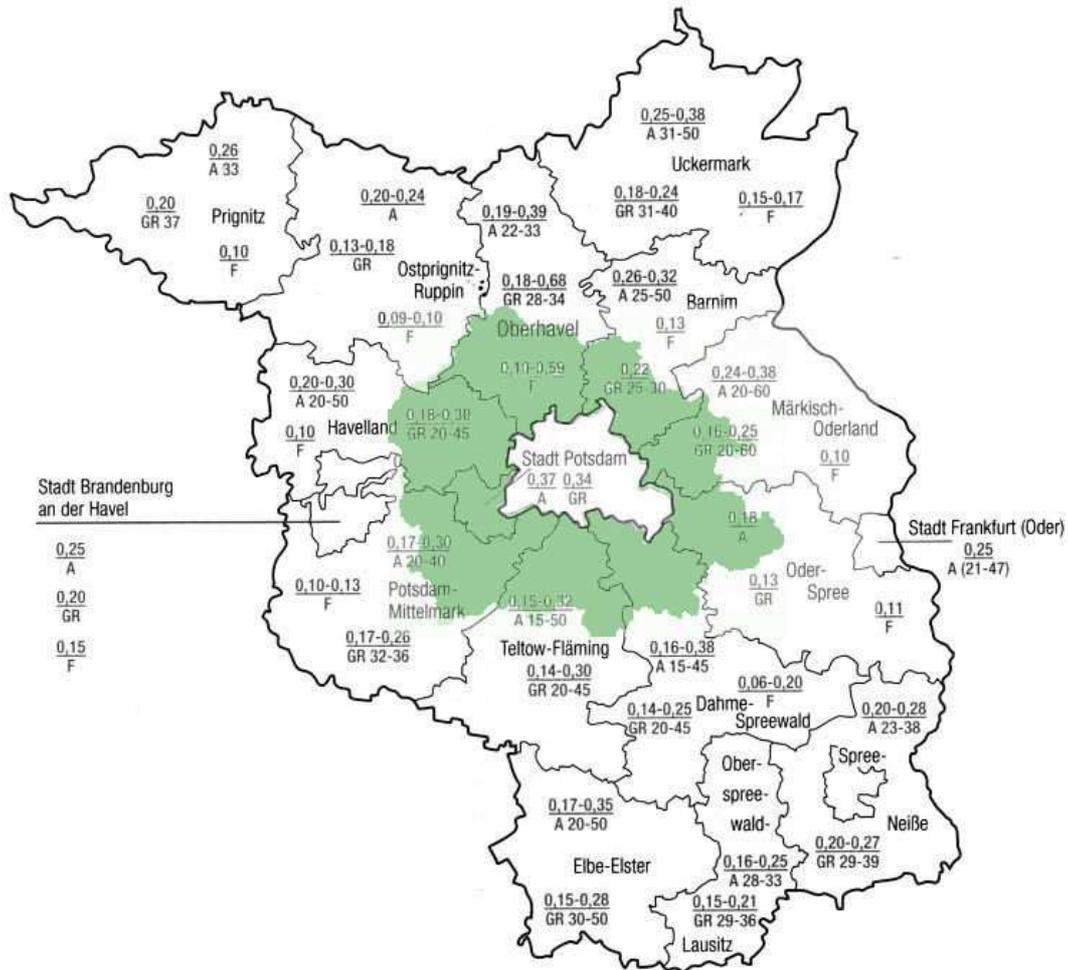


Abbildung 31: Bodenrichtwerte im Land Brandenburg 2005

³⁷⁶ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2005): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg, S. 53, vom Autor nachbearbeitet.

Die nachfolgende Tabelle 26 stellt die langfristige durchschnittliche Bodenrichtwertentwicklung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in den einzelnen Landkreisen/kreisfreien Städten des Landes Brandenburg, des engeren Verflechtungsraums, des äußeren Entwicklungsraumes sowie des landesweiten Durchschnittswertes für den Zeitraum 1995 - 2005 dar.³⁷⁷

Landkreise/ kreisfreie Städte	Jahr										
	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996	1995
	€/m ²										
Barnim	0,29	0,32	0,41	0,33	0,32	0,28	0,28	0,21	0,41	0,40	0,41
Dahme-Spreewald	0,19	0,28	0,20	0,23	0,21	0,20	0,17	0,19	0,28	0,84	0,19
Elbe-Elster	0,20	0,23	0,19	0,19	0,21	0,21	0,19	0,20	0,21	0,19	0,11
Havelland	0,28	0,25	0,24	0,29	0,33	0,28	0,31	0,27	1,05	0,42	0,37
Märkisch-Oderland	0,30	0,30	0,25	0,32	0,29	0,27	0,27	0,22	0,28	0,25	0,34
Oberhavel	0,25	0,29	0,38	0,29	0,33	0,30	0,30	0,22	0,36	0,47	0,63
Oberspreewald-Lausitz	0,20	0,20	0,18	0,21	0,23	0,13	0,17	0,15	0,15	0,12	0,20
Oder-Spree	0,20	0,22	0,23	0,20	0,33	0,20	0,24	0,16	0,19	0,21	0,26
Ostprignitz-Ruppin	0,23	0,23	0,26	0,25	0,26	0,24	0,27	0,29	0,32	0,21	0,33
Potsdam-Mittelmark	0,16	0,23	0,28	0,22	0,24	0,33	0,32	0,22	0,32	0,37	0,52
Prignitz	0,25	0,26	0,26	0,29	0,29	0,29	0,22	0,17	0,24	0,24	0,22
Spree-Neiße	0,25	0,35	0,26	0,25	0,31	0,33	0,25	0,21	0,49	0,33	0,19
Teltow-Fläming	0,18	0,26	0,21	0,19	0,24	0,25	0,24	0,22	0,18	0,26	0,48
Uckermark	0,31	0,35	0,23	0,37	0,38	0,34	0,34	0,24	0,28	0,28	0,27
Brandenburg an der Havel	³	0,23	0,70	0,27	0,33	0,38	0,15	Preise	0,19		
Cottbus	³	0,20	0,42	0,43	0,38	0,23	0,20	nicht	0,26		
Frankfurt (Oder)	0,28	0,25	0,46	0,22	0,47	0,25	0,22	reprä-	0,29		
Potsdam	0,35	0,49	-	0,24	0,49	-	0,51	sentativ	0,32		
Land Brandenburg	0,22	0,26	0,24	0,28	0,28	0,31	0,24	0,22	0,28		
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	0,21	0,25	0,23	0,26	0,27	0,30	0,23	0,22	0,28		
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	0,30	0,31	0,37	0,31	0,39	0,35	0,37	0,33	0,62		

³ = Bei drei und weniger Kauffällen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe

Tabelle 26: Langfristige Bodenpreisentwicklung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen (Ackerland) in Brandenburg

In der Messtechnik wurde die Theorie entwickelt, dass sich jeder wahre Beobachtungsfehler aus einer Vielzahl von kleinen Einzelfehlern zusammensetzt, die in jeweils unterschiedlicher Größe zum Gesamtfehler beitragen. Diese Vorstellung kann auf die in der Grundstücksbewertung auftretenden Zufallsvariablen, z.B. die Kaufpreise, übertragen werden. Zwar hat man es nicht mit „Fehlern“ im Sinne der Messtechnik zu tun, allerdings kann die Abweichung eines individuellen Kaufpreises von einem aus sehr vielen vergleichbaren Kaufpreisen gebildeten Mittelwert, also die Abweichung vom Erwartungswert, mit dem Zusammenwirken vieler Einzelursachen erklärt werden, die jede für sich nur einen kleinen Beitrag zur Gesamtabweichung leisten. Diese Vorstellung ist eine wichtige Voraussetzung für die Anwendung des zentralen Grenzwertsatzes der Wahrscheinlichkeitstheorie. Der zentrale Grenz-

³⁷⁷ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG: Grundstücksmarktbericht (GMB) für das Jahr 2005, S. 46; GMB für das Jahr 2004, S. 43; GMB für das Jahr 2003, S. 43; GMB für das Jahr 2002, S. 37; GMB für das Jahr 2001, S. 29; GMB für das Jahr 2000, S. 18; GMB für das Jahr 1999, S. 38; GMB für das Jahr 1998, S. 38; GMB für das Jahr 1997, S. 36; GMB für das Jahr 1996, S. 41; GMB für das Jahr 1995, S. 40.

wertsatz besagt, dass eine zufällige Größe, die sich aus der Summe einer größeren Zahl unabhängiger, identisch verteilter Größen darstellen lässt, asymptotisch normalverteilt ist. Dies bedeutet, dass sich bei wachsender Anzahl die Verteilung der zufälligen Größen immer mehr der Normalverteilung annähert.³⁷⁸

Die Normalverteilung ist das wichtigste Verteilungsmodell in der Statistik und wird durch den Erwartungswert und die Standardabweichung bestimmt. Die Normalverteilung unterstellt eine symmetrische Verteilung in Form einer Glocke, bei der sich die Werte der Zufallsvariablen in der Mitte der Verteilung konzentrieren und mit größerem Abstand zur Mitte immer seltener auftreten.

Mittels eines Histogramms kann eine Stichprobe visuell auf Normalverteilung überprüft werden. Durch die Berechnung der beiden statistischen Kenngrößen „Schiefe“ und „Exzess“ kann durch einen statistischen Test die Annahme der Normalverteilung einer Stichprobe belegt oder widerlegt werden. Bei streng normalverteilten Stichproben müssen diese Kenngrößen gleich Null sein.

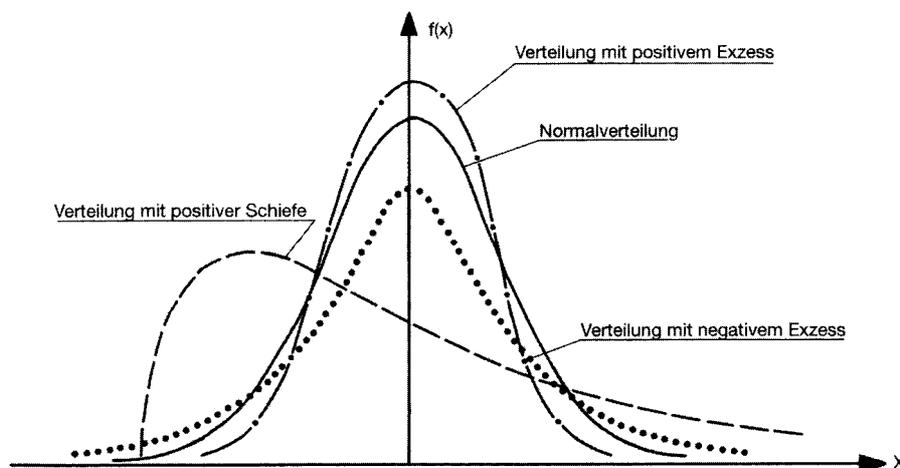


Abbildung 32: Verteilung mit verschiedener Schiefe und verschiedenem Exzess³⁷⁹

Stellt man fest, dass eine Stichprobe nicht normalverteilt oder ggf. nicht symmetrisch verteilt ist, kann durch mathematische Transformation der Stichprobe eine Normalverteilung erreicht werden (siehe BRÜCKNER (1976)). Im Falle der Normalverteilung kann durch Berechnung eines Erwartungsbereiches oder eines Ausreißertestes überprüft werden, ob eine Stichprobe Kaufpreise mit Besonderheiten enthält.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Bodenpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen (Tabelle 26) erfolgt in der Weise, dass für jeden Landkreis aus den Kaufpreisen zunächst ein arithmetisches Mittel gebildet wird. Anschließend erfolgt eine statistische Auswertung, bei der Mittelwert, Maximum, Minimum, Standardabweichung und der Variationskoeffizient bestimmt werden. Die Kauffälle, die außerhalb des Vertrauensbereichs von 90 % um diesen Mittelwert liegen, werden als Ausreißer gekennzeichnet und bei der weiteren Berechnung nicht mehr berücksichtigt. Dieser Vorgang wird iterativ durchgeführt bis die Teilmenge einer Normalverteilung entspricht und der Auszug keine Ausreißer mehr aufweist. Der Durchschnittspreis wird dann aus den verbleibenden Werten als arithmetisches Mittel gebildet. Analog ist das Vorgehen mit den jeweiligen Kauffällen für die Ermittlung des jeweiligen durchschnittlichen Wertes für den engeren Verflechtungsraum, für den äußeren Entwicklungsraum sowie für den landesweiten Durchschnittswert.

³⁷⁸ BRÜCKNER (1976): Mathematische Statistik bei der Ermittlung von Grundstückswerten, Lehrbriefe und Vorlesungen zum Kontaktstudium des Geodätischen Institutes Hannover; Niedersächsisches Landesverwaltungsamt Hannover, 1976, S. 48.

³⁷⁹ TROFF in GERARDY/MÖCKEL/TROFF (2003): Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblatt-Sammlung, Verlag Moderne Industrie, Nachlieferung 10/2003, Kap. 2.2.3/8 und Kap. 2.2.3/10, (seit 2004 Olzog Verlag, München).

Selektionsansätze

Für die Untersuchung von Teilmarktbildungen bei Verkehrsinfrastrukturprojekten wurden verschiedene Auszüge aus der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS)³⁸⁰ entnommen. Die AKS steht seit dem 01. Jan. 1994 flächendeckend im Land Brandenburg für die Erfassung und Auswertung von Kauffalldaten zur Verfügung.

Als Selektionskriterien wurden das Suchgebiet, der Zeitraum, der Erwerber, die preisbestimmende Grundstücksart sowie die geplante Nutzung festgelegt. Ergänzend wurden weitere Angaben (Element 307) zur Anfrage hinzugezogen. Das Element 307 ist ein Kommentarfeld, in dem z.B. genauere Angaben über den Erwerber oder die Nutzung zulässig sind. Als Suchbegriff wurde z.B. der Wortstamm „Bahn“ für Flächenankäufe der Bahn verwendet.

Der Auszug 1 enthält die Kauffälle zukünftiger Gemeinbedarfsflächen mit vorheriger landwirtschaftlicher Nutzung des äußeren Entwicklungsraumes.

Auszug 1:	
Suchgebiet:	äußerer Entwicklungsraum
Zeitraum:	1995 - 2005
Erwerber:	Bund, Land, Gemeinde
Preisbestimmende Grundstücksart:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Geplante Nutzung:	örtliche Verkehrseinrichtung, sonstige Verkehrseinrichtung

Mit den gleichen Selektionskriterien wie Auszug 1 wurde für den engeren Verflechtungsraum ein Auszug 2 von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen mit vorheriger landwirtschaftlicher Nutzung erstellt. Auch hierbei zog man ergänzend das Element 307 zur erweiterten Suche heran, um genauere Angaben zum Erwerber oder zur zulässigen Nutzung zu erhalten.

Auszug 2:	
Suchgebiet	engerer Verflechtungsraum
Zeitraum:	1995 - 2005
Erwerber:	Bund, Land, Gemeinde
Preisbestimmende Grundstücksart:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Geplante Nutzung:	örtliche Verkehrseinrichtung, sonstige Verkehrseinrichtung

Um eine abweichende Preisentwicklung beim Kauf von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen gegenüber der untersuchten Qualitätsstufe landwirtschaftlich nutzbarer Flächen erkennen zu können, ist es notwendig, Kauffälle landwirtschaftlich nutzbarer Flächen mit Kauffällen zu vergleichen, die als zukünftige Gemeinbedarfsfläche veräußert wurden. Daher sind zum Vergleich die Kauffälle von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zwischen Privatpersonen herangezogen worden, die vor und nach dem Eigentumsübergang als landwirtschaftlich nutzbare Fläche dienten. Die Kauffälle zwischen Privatpersonen werden ab dem Jahr 1994 ausgewertet, die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen ab dem Jahr 1995, um mögliche Abweichungen am Beginn erkennen zu können.

³⁸⁰ MINISTERIUM DES INNERN DES LANDES BRANDENBURG (2004): Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL).

Auszug 3 enthält die Kauffälle landwirtschaftlich nutzbarer Flächen zwischen Privatpersonen für den äußeren Entwicklungsraum, Auszug 4 entsprechende Kauffälle für den engeren Verflechtungsraum.

Auszug 3:	
Suchgebiet:	äußerer Entwicklungsraum
Zeitraum:	1994 - 2005
Erwerber:	Privatperson
Preisbestimmende Grundstücksart:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Geplante Nutzung:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche

Auszug 4:	
Suchgebiet:	engerer Verflechtungsraum
Zeitraum:	1994 - 2005
Erwerber:	Privatperson
Preisbestimmende Grundstücksart:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche
Geplante Nutzung:	landwirtschaftlich nutzbare Fläche

Anzahl der Vergleichsfälle

Für zukünftige Gemeinbedarfsflächen variiert die Anzahl von Vergleichsfällen für die unterschiedlichen Vorhabenträger stark. Die Auszüge aus der Kaufpreissammlung ergab folgende Verteilung der Kauffälle:

Verkehrsinfrastrukturvorhaben	Engerer Verflechtungsraum (eVR) Anzahl der Kauffälle	Äußerer Entwicklungsraum (äER) Anzahl der Kauffälle
Straßenwegebau	282 236 Straßenfläche, 46 Radwege	1.138 878 Straßenfläche, 260 Radwege
Wasserstraßenwegebau	10	-
Schienenwegebau	68	128
Flughafenerweiterungsflächen	249	-

Tabelle 27: Anzahl der Kauffälle der verschiedenen Vorhabenträger im Land Brandenburg

Die Kaufpreissammlung enthielt 188 Kauffälle landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im engeren Verflechtungsraum zwischen Privatpersonen; diese Flächen wurden vor und nach dem Eigentumsübergang landwirtschaftlich genutzt. Für den äußeren Entwicklungsraum standen für die Untersuchung 1.195 Kauffälle landwirtschaftlich nutzbarer Flächen zur Verfügung.

Das durchschnittliche Preisniveau dieser Kauffälle dient als Referenzniveau, um mögliche abweichende Preisentwicklung der zukünftigen Gemeinbedarfsflächen aufzuzeigen.

6.1.1 Äußerer Entwicklungsraum: Straßenwegebau

Der Auszug wies insgesamt 1.138 Kauffälle zukünftiger Verkehrsflächen für den äußeren Entwicklungsraum auf, wovon 878 Kauffälle zukünftige Straßenflächen und 260 Kauffälle zukünftige Radwege an bestehenden Verkehrswegen betrafen. Die Kauffälle mussten aus bewertungstechnischer Hinsicht in Ausbau- und Neubaumaßnahmen unterteilt werden.

Der Auszug enthielt ungefähr 278 Kauffälle von verschiedenen Ausbaumaßnahmen und ca. 600 Kauffälle für unterschiedliche Neubaumaßnahmen. Die ungefähre Zahlangabe begründete sich dadurch, dass nicht alle Kauffälle eindeutig als Aus- oder Neubaumaßnahme in der Kaufpreissammlung klassifiziert waren.

Die nachfolgende Abbildung³⁸¹ zeigt einige wichtige Neubau- und Ausbauprojekte, für die umfangreicher Landerwerb durchgeführt wurde.

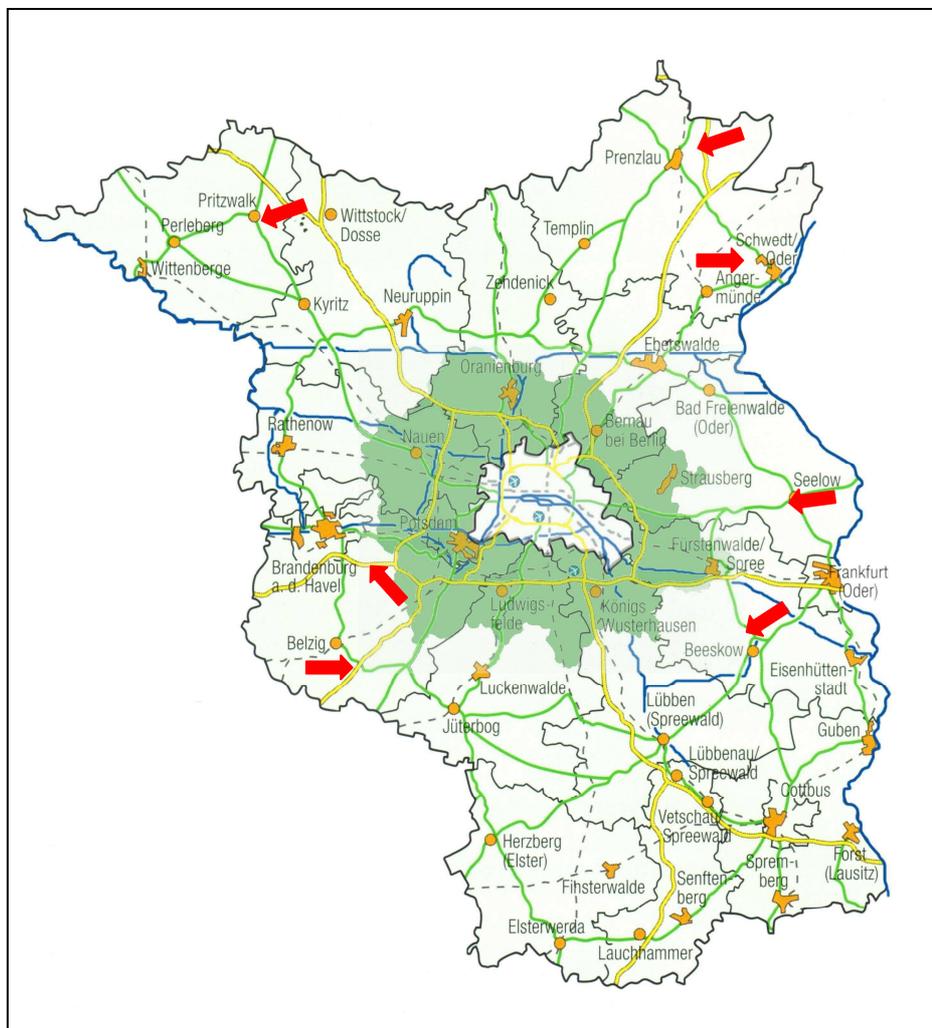


Abbildung 33: Lage der Flächenankäufe im äußeren Verflechtungsraum

³⁸¹ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, vom Autor nachbearbeitet.

Straßenneubaumaßnahmen im äußeren Entwicklungsraum

Im Folgenden werden exemplarisch die Kauffälle zweier Neubaumaßnahmen zukünftiger Gemeinbedarfsflächen aus dem äußeren Entwicklungsraum mit den Kauffällen von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sinne von § 4Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 zwischen Privatpersonen verglichen.

Beispiel: Landkreis Prignitz

Die Kauffälle betrafen im Wesentlichen die Neubaumaßnahmen der Ortsumgehungen Pritzwalk und Weisen sowie die Ortsumgehung B189/103.³⁸²



Abbildung 34: Lage der Neubauprojekte im Landkreis Prignitz

Für die Auswertung standen 322 Vergleichsfälle für landwirtschaftlich nutzbare Flächen zur Verfügung. Der Auszug der Kaufpreissammlung umfasste für zukünftige Verkehrsflächen 164 Kauffälle. Aus dem Auszug wurden vier Kauffälle in der weiteren Auswertung nicht berücksichtigt, da sie sehr große Abweichungen zu den übrigen Kauffällen aufwiesen (drei Kaufpreise betragen über 3,00 Euro/m², ein Kaufpreis betrug über 6,00 Euro/m²).

Aus der Darstellung ist erkennbar, dass die Erwerbsfälle für zukünftige Verkehrsflächen sich am Bodenpreis der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen orientieren. In den Jahren 2001 - 2004 betrug das durchschnittliche Preisniveau für landwirtschaftlich nutzbare Flächen zwischen 0,26 - 0,29 Euro/m², das durchschnittliche Preisniveau von zukünftigen Verkehrsflächen lag bei 0,33 Euro/m². Damit liegen die Kaufpreise zukünftiger Verkehrsflächen an der 30 % - Obergrenze³⁸³ des normalen Schwankungsbereiches.

³⁸² OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

³⁸³ SEELE (1976): Ausgleich Maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen: Forschungsauftrag RS II 6-704102-139; Gutachten über Möglichkeiten und Grenzen der Ermittlung und Abschöpfung bzw. Nichtberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen infolge von städtebaulichen Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und (sonstigen) öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 3, Städtebauliche Forschung; 47.

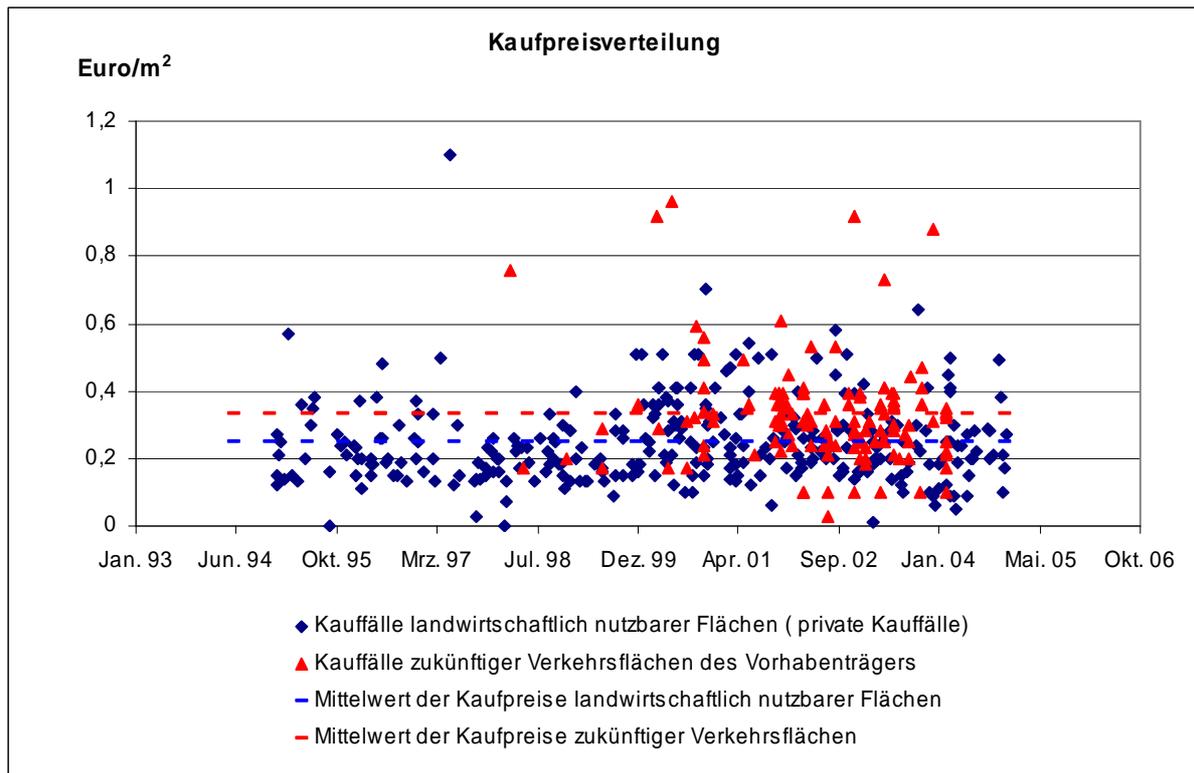


Abbildung 35: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im Landkreis Prignitz

Beispiel: Landkreis Uckermark

Für die Beispiele aus dem Landkreis Uckermark standen 150 Vergleichsfälle von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und 178 Kauffälle für zukünftige Verkehrsflächen für die Auswertung zur Verfügung. Bei den Neubaumaßnahmen handelte es sich im Wesentlichen um Erwerbsfälle für den Neubau der A 20, für die Ortsumgehung Schwedt/Oder und die Teilortsumgehung Angermünde.³⁸⁴



Abbildung 36: Lage der Neubauprojekte im Landkreis Uckermark

³⁸⁴ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

In den Jahren 2001 - 2004 schwankte das durchschnittliche Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen zwischen 0,23 - 0,38 Euro/m². Der Durchschnittswert betrug 0,31 Euro/m², das durchschnittliche Preisniveau von zukünftigen Verkehrsflächen lag bei 0,41 Euro/m². Aus der Darstellung ist erkennbar, dass die Erwerbsfälle für zukünftige Verkehrsflächen sich am Bodenpreis der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen orientieren. Der durchschnittliche Ankaufspreis für zukünftige Verkehrsflächen beträgt 0,41 Euro/m² und bewegt sich damit an der Obergrenze der normalen Schwankungsbreite landwirtschaftlich nutzbarer Flächen. Auch in diesen Fällen ist in räumlicher, sachlicher oder zeitlicher Hinsicht kein eigener Teilmarkt zu erkennen, wobei sich der Erwerbseinstieg sicher schon im Grenzbereich bewegt.

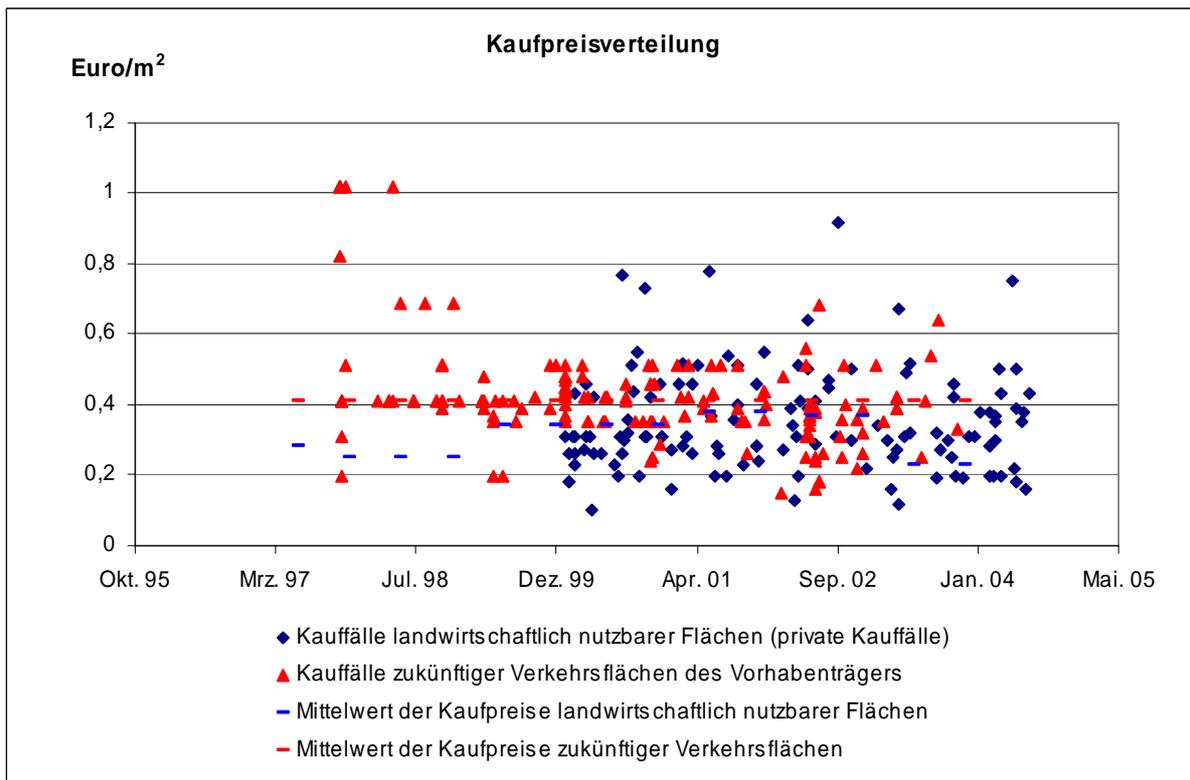


Abbildung 37: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im Landkreis Uckermark

Zusammenfassende Wertung des Grunderwerbes zu den Straßenneubaumaßnahmen im äußeren Entwicklungsraum

Für den Erwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen steht dem Vorhabenträger nach dem Fachplanungsrecht i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz das Enteignungs- und Entschädigungsrecht zu.

Die Vorschriften zur Wertermittlung sind bei den Neubaumaßnahmen vom Vorhabenträger korrekt beachtet worden, so dass bei den einzelnen Projekten keine Abweichungen zwischen den theoretischen Grundlagen und der Erwerbspraxis aufgetreten sind. Die erzielten Kaufpreise entsprechen dem ortsüblichen Bodenpreisniveau zwischen Privatpersonen. Bei der Ermittlung von Vergleichspreisen orientierte man sich an der örtlichen Grundstücksmarktsituation. Damit können die Kaufpreise von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen angesehen werden und zur Verkehrswertermittlung weiterer Fälle herangezogen werden. Die Kaufpreise,

die im Einzelfall oberhalb der 30 % - Grenze auf Basis der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen liegen, sind als durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst anzusehen.

Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass die Straßenbauverwaltung einen höheren Preis zahlt als nach allgemeinen Wertermittlungsgrundsätzen zulässig ist, kann nicht festgestellt werden. Die untersuchten Kaufpreise für Straßenneubauprojekte in der Region Berlin-Brandenburg orientierten sich individuell abgestellt auf das jeweilige Gebiet, in dem das Bauvorhaben durchgeführt wird.

Eine Teilmarktbildung in räumlicher, sachlicher oder zeitlicher Hinsicht ist nicht erkennbar.

Straßenausbaumaßnahmen im äußeren Entwicklungsraum

Vergleicht man die Kaufpreisverteilung für landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit den Kaufpreisen der angekauften Straßenausbauflächen aller Landkreise des landesweiten äußeren Entwicklungsraumes, so stellt man fest, dass die Kaufpreise von zukünftigen Verkehrsflächen häufig an der oberen Grenze des 30 % - Kriteriums für landwirtschaftlich nutzbare Flächen bzw. vielfach darüber lagen.

Eine Reihe von Kauffällen weist einen Wert von 0,51 Euro/m² (die sog. früheren „1,00-DM-Flächen“) auf. In ca. 80 Fällen waren Nebenentschädigungen für Durchschneidungs-, Aufwuchs- und Gehölzschäden sowie für Wirtschafterschwernisse vereinbart worden.

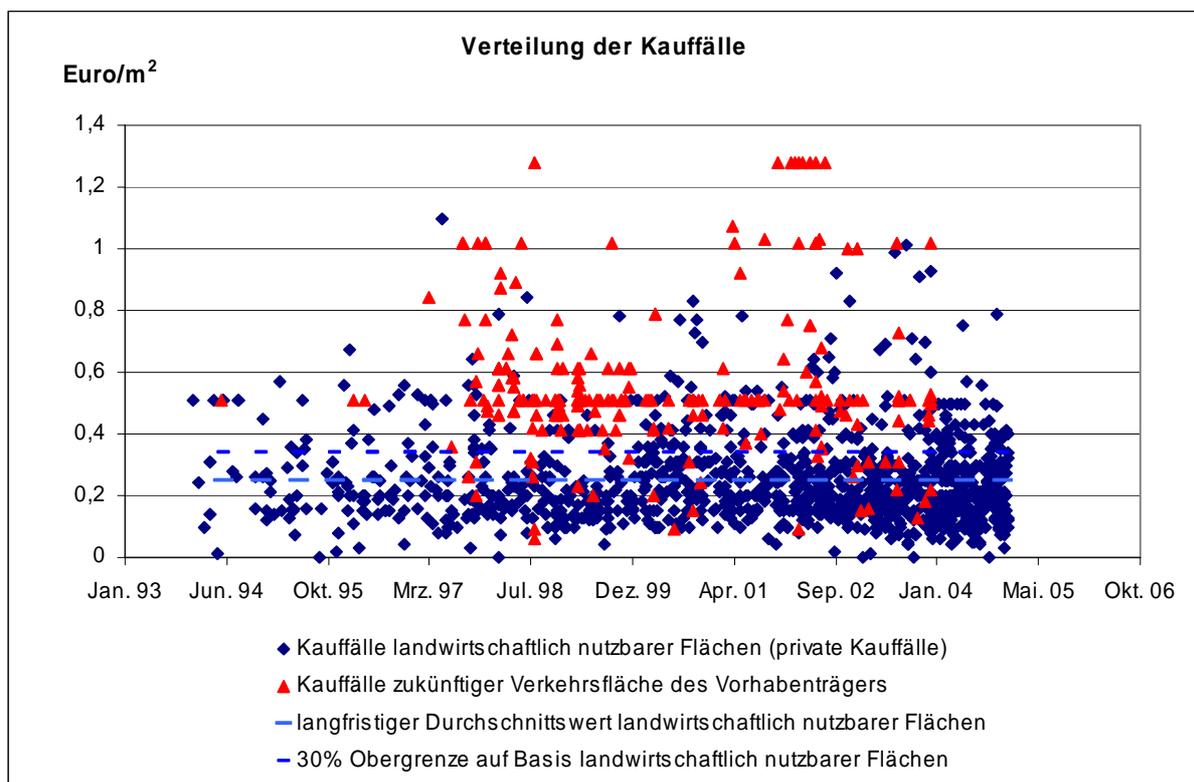


Abbildung 38: Darstellung der Kaufpreise für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für zukünftige Verkehrsflächen im äußeren Verflechtungsraum von Jan. 1994 - Dez. 2004

Wertung des Grunderwerbes zu den Straßenausbaumaßnahmen im äußeren Entwicklungsraum

Für Ausbauprojekte sind beim Erwerb wie allgemein für Verkehrsinfrastrukturprojekte die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts auch beim freihändigen Erwerb anzuwenden.

In der Rechtsprechung herrschen sehr unterschiedliche Meinungen darüber, ob Kauffälle von Straßenausbaumaßnahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu Stande kommen und zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden dürfen. Das LG Hamburg³⁸⁵, das OLG Hamburg³⁸⁶, das OLG Bremen³⁸⁷, das OLG Hamburg³⁸⁸ und das KG Berlin³⁸⁹ meinten, dass es einen Verkehrswert für Straßenausbauflächen nicht gäbe, da kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für diese Flächen existiere. Auch zahlreiche Ankäufe derartiger Flächen durch die öffentliche Hand könnten nicht als „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“ angesehen werden, da sie nicht zum Zwecke normaler Grundstücksnutzung erfolgen, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr erstrebe. Als Käufer tritt nur der Fiskus und kein breiter Käuferkreis auf. Demgegenüber waren das OLG München³⁹⁰ und der BGH³⁹¹ der Meinung, dass es nicht gerechtfertigt wäre, die auf diesem zwar begrenzten Markt tatsächlich bezahlten Preise außer Acht zu lassen. Der Verkehrswert eines als Verkehrsfläche benötigten Grundstücks sei am besten an Hand der Kaufpreise der übrigen in der gleichen Erschließungsanlage gelegenen Straßengrundstücke zu ermitteln.

Bei den Kauffällen von Ausbaumaßnahmen ist besonders darauf zu achten, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei der Preisbemessung eine Rolle gespielt haben, denn dieser Fall des Erwerbes entspricht dem Sonderfall des Flächenerwerb unter Nachbarn im privaten Grundstücksverkehr. In der Regel herrschen bei dieser Konstellation ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beim Erwerb vor. § 6 WertV 88 weist hingegen ausdrücklich darauf hin, dass diese Kauffälle von ungewöhnlichen und/oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sein können, aber nicht beeinflusst sein müssen.³⁹² Daher sind diese Kauffälle besonders kritisch auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu prüfen. Im vorliegenden Fall gelingt es dem Vorhabenträger nur teilweise, die benötigten Grundstücke in Übereinstimmung mit den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Grundsätzen zu erwerben. Damit sind die meisten Kauffälle von Ausbaumaßnahmen als durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst anzusehen und scheiden für eine direkte Verkehrswertermittlung aus.

³⁸⁵ Siehe Nr. 4, LG Hamburg, Urteil vom 31. Okt. 1960 - 10 O 30/60 -.

³⁸⁶ Siehe Nr. 7, OLG Hamburg, Urteil vom 06. Okt. 1965 - 1 U 197/64 -.

³⁸⁷ Siehe Nr. 14, OLG Bremen, Urteil vom 14. Jan. 1970 - UB 13/1968B -.

³⁸⁸ Siehe Nr. 15, OLG Hamburg, Urteil vom 25. Apr. 1970 - 1 U 17/69 -.

³⁸⁹ Siehe Nr. 37, KG Berlin, Urteil vom 21. Juli 1987 - 9 U 173/87 -.

³⁹⁰ Siehe Nr. 13, OLG München, Urteil vom 26 Juni 1969 - U 1/66 -.

³⁹¹ Siehe Nr. 34, BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -.

³⁹² HILDEBRANDT (2006): Regional begrenzte Teilmärkte - Basis für die Entschädigung bei Straßenflächen, in: DVW Bayern e.V. Mitteilungen, Hrsg. DVW Bayern e.V., Heft 4/2006, S. 565.

6.1.2 Äußerer Entwicklungsraum: Schienenwegebau

Das Schienennetz im Land Brandenburg ist sternförmig auf Berlin ausgerichtet. Im Zuge der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit wurden die Strecken Hamburg-Berlin, Hannover-Stendal-Berlin, Helmstedt-Magdeburg-Berlin und Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Berlin neu- bzw. ausgebaut. Außerdem wurden für die Schienenwege Berlin-Frankfurt (Oder), Berlin-Cottbus-Hoyerswerder-Görlitz und Berlin-Dresden ebenfalls Flächen erworben.³⁹³

Die nachfolgende Abbildung³⁹⁴ zeigt die wichtigsten Vorhaben, für die Flächen erworben wurden.



Abbildung 39: Lage der Flächenankäufe für Neubau-/Ausbaumaßnahmen an den Schienenwegen im äußeren Verflechtungsraum

Der Auszug aus der Kaufpreissammlung ergab für den äußeren Entwicklungsraum 128 Kauffälle für zukünftige Bahnflächen im Zeitraum Dez. 1995 bis Dez. 2004, die aus verschiedenen Maßnahmen stammten. Größere Flächenerwerbungen fanden in den Landkreisen Havelland, Teltow-Fläming sowie in Märkisch-Oderland statt.

³⁹³ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (2005): Bericht zum Ausbau der Schienenwege 2005, S.14, Details S.18, 20, 21, 22.

www.bundesbauministerium.de/static/Schiene2005/Gesamtbericht%202005.pdf, letzter Zugriff 20. Nov. 2005

³⁹⁴ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

Beachtlich ist, dass die erworbenen Flächen im Auszug fast ausschließlich als Nutzungsart „sonstige Grundstücke“ (Grundstücksart 400) gekennzeichnet waren. Die Kauffälle erfolgten also im land- und forstwirtschaftlichen Bereich, im Siedlungskern von Landgemeinden, in Wohnbaugebieten und in Siedlungen des ländlichen Raumes. Damit wurden für die Maßnahmen Grundstücke sehr unterschiedlicher Qualität erworben, die keine eindeutige Aussage über das Kaufverhalten ermöglichen, da keine direkte Vergleichbarkeit zu der preisbestimmenden Grundstücksart „land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche“ (Grundstücksart 310) gegeben ist.

Die nachstehende Abbildung zeigt die Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland. Dieser Landkreis wurde exemplarisch für die nähere Analyse ausgewählt, da für diesen Landkreis die meisten Kauffälle vorliegen. Der Auszug umfasste 39 Kauffälle, wovon in 5 Fällen ein Preis von deutlich mehr als 2,50 Euro/m² bzw. mehr als 1,00 Euro/m² bezahlt wurden. In zwei weiteren Fällen betrug die Qualität bereits „baureifes Land“, für die Preise in Höhe von ungefähr 25,00 Euro/m² bzw. ca. 61,00 Euro/m² bezahlt wurden. Diese 7 Kauffälle sind in der nachfolgenden Abbildung nicht dargestellt.

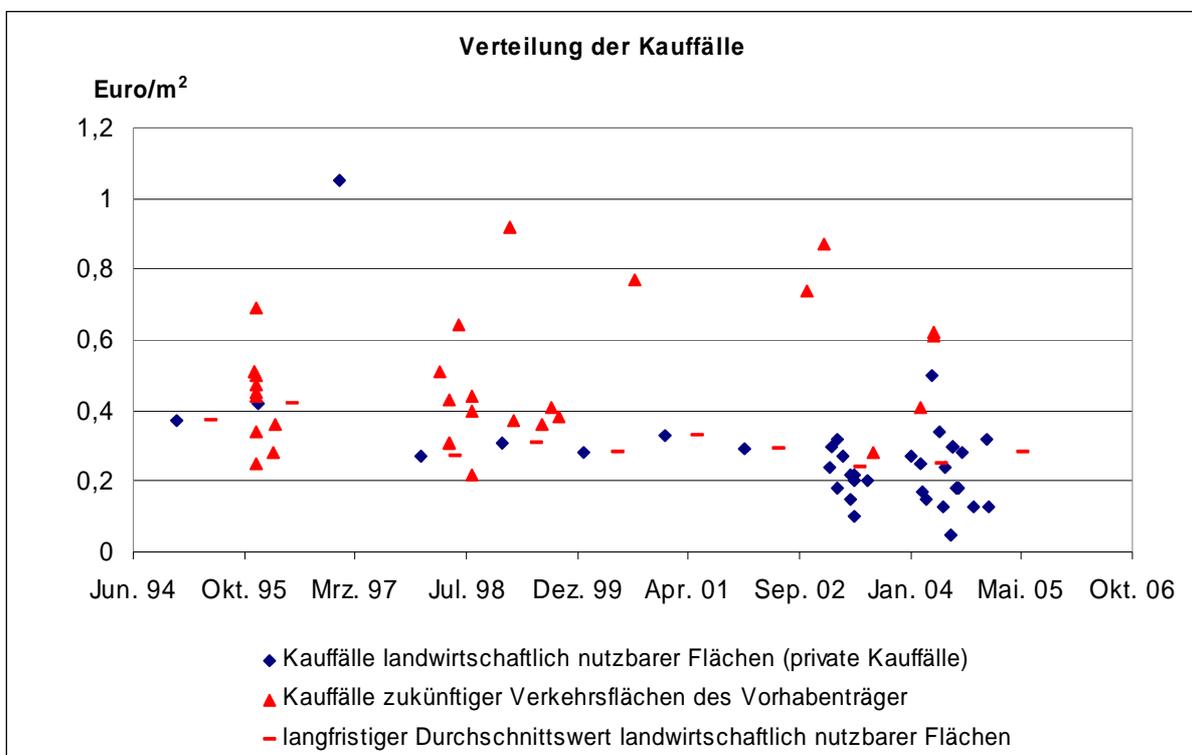


Abbildung 40: Gemeinsame Auswertung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und zukünftiger Verkehrsflächen im äußeren Entwicklungsraum

Die Auswertungen der Kaufpreise von Maßnahmen in anderen Landkreisen des äußeren Entwicklungsraumes ergaben ähnliche Beobachtungen/Ergebnisse wie für den Landkreis Havelland.

Wertung des Grunderwerbes zu den Schienenbaumaßnahmen im äußeren Entwicklungsraum

Für Schienenneubauprojekte sind beim Erwerb von Flächen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen wie allgemein für Verkehrsinfrastrukturprojekte die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts auch beim freihändigen Erwerb anzuwenden.

Für die Auswertung der Kaufpreise der Ausbaumaßnahmen von Schienenwegen gelten die Ausführungen in der Wertung der Straßenausbaumaßnahmen (Kapitel 6.1.1) gleichermaßen.

Dem Vorhabenträger gelingt es teilweise entsprechend dem Preisniveau von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen die benötigten Grundstücke/Grundstücksteile zu erwerben. Bei einer Reihe von Kaufpreisen lag der bezahlte Preis deutlich über dem Niveau von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen. Diese Flächen besaßen allerdings bereits beim Erwerb eine andere Qualitätsstufe. Diese ist teilweise aus den ergänzenden Kommentarfeldern des Kaufpreissammlungsauszeuges zu entnehmen. Damit ist keine direkte Vergleichbarkeit zu den Flächen der Qualitätsstufe „land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche“ im Sinne von § 4 Abs.1 Satz 1 WertV 88 gegeben.

Anhand dieser Daten lässt sich keine Aussage über räumliche, sachliche oder temporäre Teilmärkte beim Erwerb für zukünftige Gemeinbedarfsflächen treffen.

6.2.1 Engerer Verflechtungsraum: Straßenwegebau

Der Auszug wies insgesamt 282 Kauffälle zukünftiger Verkehrsflächen für den engeren Verflechtungsraum³⁹⁵ auf, wovon 236 Kauffälle zukünftiger Straßenflächen und 46 Kauffälle zukünftiger Radwege an bestehenden Verkehrswegen betrafen. Die Kauffälle mussten aus wertermittlungstechnischer Sicht in Ausbau- und Neubaumaßnahmen unterteilt werden

Straßenneubaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum

45 Kauffälle des Auszuges aus der Kaufpreissammlung betrafen Neubaumaßnahmen des Straßenwegebau. Die überwiegende Anzahl dieser Kauffälle war im Kommentarfeld der Kaufpreissammlung als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Ihr Preis lag erkennbar über dem Preisniveau für landwirtschaftlich nutzbare Flächen. Damit war keine Vergleichbarkeit mit den land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 gegeben.

Die verbleibenden Kauffälle der Qualitätsstufe land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen verteilen sich auf verschiedene Neubaumaßnahmen. Aufgrund der geringen Anzahl der Vergleichsfälle pro Maßnahme ist keine aussagekräftige Analyse möglich.

Wertung des Grunderwerbes zu den Straßenneubaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum

Die erzielten Kaufpreise entsprechen dem ortsüblichen Bodenpreisniveau von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 4 Abs. Nr. 2 WertV 88 zwischen Privatpersonen. Diese Flächen besaßen bereits eine höhere Qualitätsstufe zum Zeitpunkt des Erwerbes, die in den Kommentarfeldern des Kaufpreisauszuges ausgewiesen ist. Die Vorschriften zur Wertermittlung sind korrekt angewendet worden. Eine Teilmarktbildung in räumlicher, sachlicher oder zeitlicher Hinsicht ist nicht erkennbar.

Straßenausbaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum

Der Auszug enthielt 191 Kauffälle, die überwiegend Ausbaumaßnahmen am Berliner Autobahnring (z.B. A 10, A 11, A 115) betrafen sowie 46 Kauffälle von Ausbaumaßnahmen für Radwege entlang vorhandener Verkehrswege.

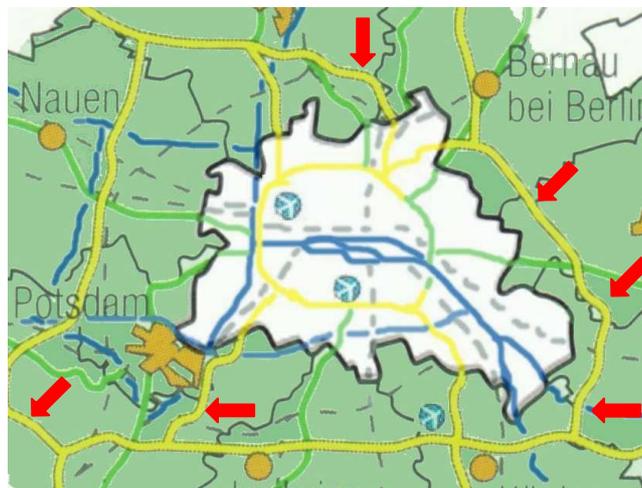


Abbildung 41: Lage der Flächenankäufe im engeren Verflechtungsraum

³⁹⁵ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

Der durchschnittliche Wert für die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen beträgt im Zeitraum von 1994 bis 2005 für den engeren Verflechtungsraum 0,35 Euro/m². Vergleicht man die Kaufpreisverteilung für landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit der Kaufpreisverteilung der angekauften Ausbauflächen, so stellt man fest, dass die Kaufpreise von zukünftigen Verkehrsflächen häufig an der oberen Grenze des 30 % - Kriteriums³⁹⁶ für landwirtschaftlich nutzbare Flächen bzw. vielfach darüber lagen.

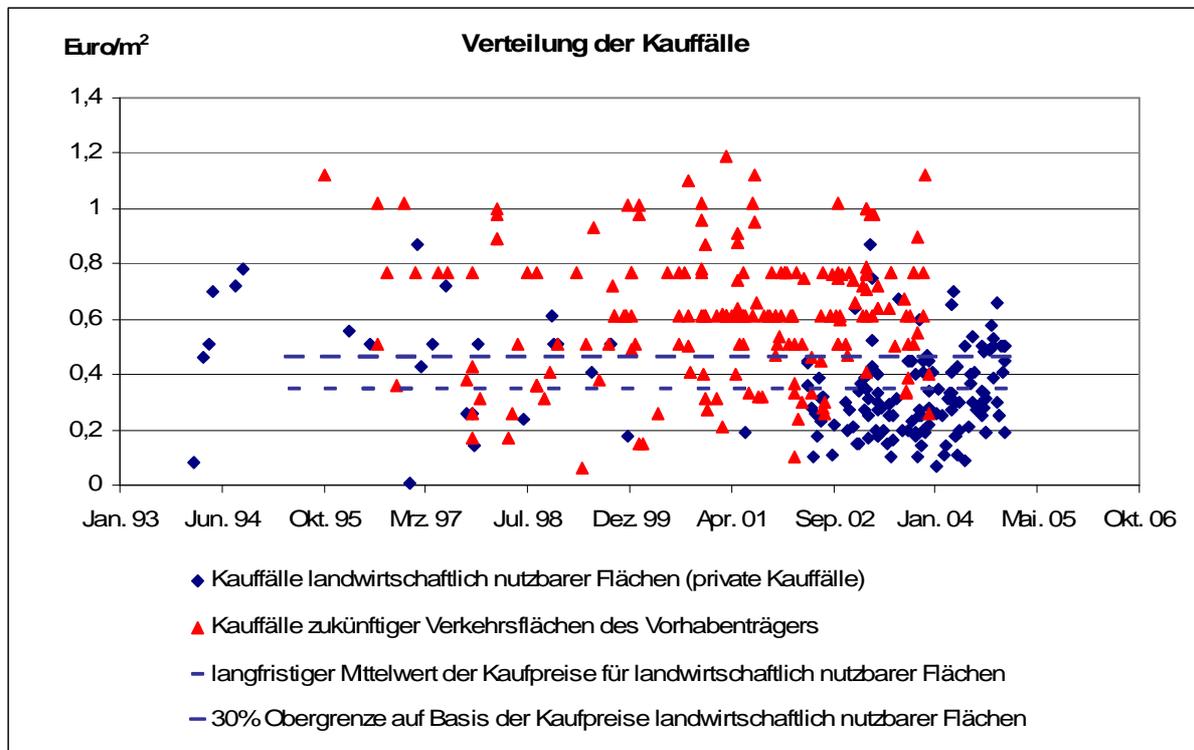


Abbildung 42: Gemeinsame Auswertung der Kauffälle für landwirtschaftlich nutzbare Flächen und für den Ausbau zukünftiger Verkehrsflächen benötigte Flächen von Jan. 1994 - Dez. 2004

Wertung des Grunderwerbes zu den Straßenausbaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum

In Bezug auf die Behandlung der Kaufpreise von Ausbaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum gelten dieselben Aussagen wie in der Wertung der Straßenausbaumaßnahmen des äußeren Entwicklungsbereichs (Kap. 6.1.1). In der Regel herrscht bei dieser Konstellation ein ungewöhnliches und/oder persönliches Verhältnis beim Erwerb vor.

Teilweise gelang es dem Vorhabenträger, die benötigten Grundstücke in Übereinstimmung mit den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Grundsätzen zu erwerben. Diese Kauffälle wiesen dann keine Abweichung zu dem gewöhnlichen Preisniveau landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke auf und konnten somit als im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen angesehen werden und zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden. Die anderen Kauffälle wären als durch ungewöhnliche und/persönliche Verhältnisse beeinflusst anzusehen und hätten für einen mittelbaren Preisvergleich zunächst aufgearbeitet werden müssen.

³⁹⁶ SEELE (1976): Ausgleich Maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen: Forschungsauftrag RS II 6-704102-139; Gutachten über Möglichkeiten und Grenzen der Ermittlung und Abschöpfung bzw. Nichtberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen infolge von städtebaulichen Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und (sonstigen) öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 3, Städtebauliche Forschung; 47.

6.2.2 Engerer Verflechtungsraum: Wasserstraßenwegebau

Das Wasserstraßenneubauamt Berlin (WNA-Berlin) stellte für die Region Berlin-Brandenburg³⁹⁷ Kaufpreise mehrerer in unmittelbarer Nachbarschaft liegender Projekte im Landkreis Havelland zur Verfügung.³⁹⁸

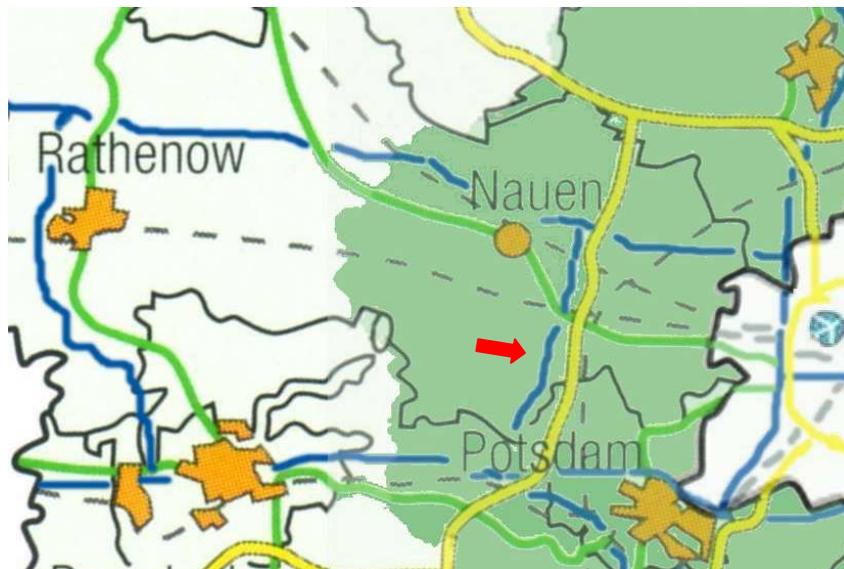


Abbildung 43: Lage des Projektes im Landkreis Havelland

Vertrag	Planfeststellungsbeschluss	Preis in Euro/m ²	Qualität
2003	08.03.1999	0,33	Ackerfläche
2003	08.03.1999	0,10	Feldgehölz
2004	11.12.1998	0,23	Wiese
2004	11.12.1998	0,12	Feldgehölz
2004	11.12.1998	0,10	Ödland
1998	10.07.1998	0,34	Ackerfläche
2004	08.03.1999	0,08	Waldfläche
2004	08.03.1999	0,10	Graben
2004	08.03.1999	0,20	Feldweg
2004	08.03.1999	0,20	Grünland

Tabelle 28: Kauffälle zum Ausbau der Wasserstraßen im Landkreis Havelland

In der nachstehenden Abbildung erkennt man deutlich, dass die zukünftigen Gemeinbedarfsflächen kein anderes Bodenpreisniveau aufweisen als die Kauffälle landwirtschaftlich nutzbarer Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 zwischen Privatpersonen. Die Darstellung zeigt auch die Kaufpreise für Gräben, Unland oder Gehölze auf, obwohl diese nicht mit den Kaufpreisen für land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen vergleichbar sind. Diese Kauffälle werden bei der Mittelwertbildung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen nicht berücksichtigt.

³⁹⁷ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

³⁹⁸ Schriftliche Auskunft des WSA - Berlin vom 12. Jan. 2005.

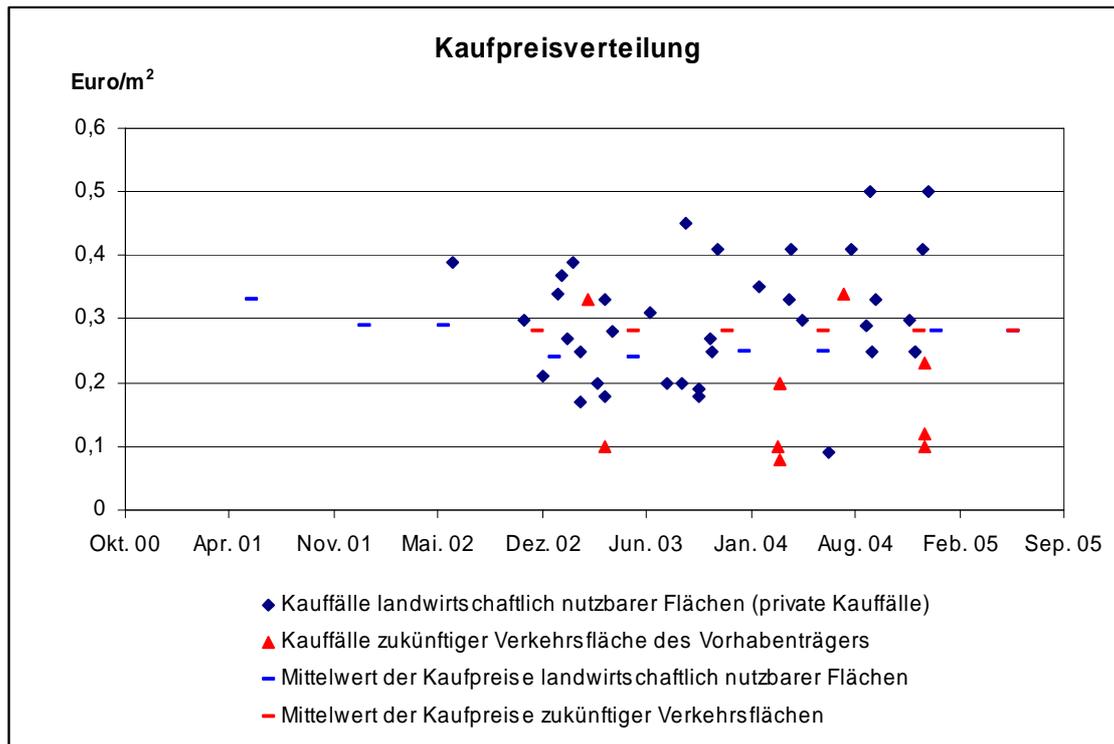


Abbildung 44: Gemeinsame Auswertung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und zukünftigen Verkehrsflächen im Landkreis Havelland

Wertung des Grunderwerbes zu der Wasserstraßenbaumaßnahme im engeren Verflechtungsraum

Für den Erwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen, die dem Aus- und Neubau von Verkehrswegen dienen, steht dem Vorhabenträger nach dem Fachplanungsrecht i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz das Enteignungs- und Entschädigungsrecht zu. Für die Ermittlung des angemessenen Angebotes sind die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechtes heranzuziehen. Für die sachgerechte Ermittlung der Entschädigungshöhe sind der Qualitätsstichtag mit enteignungsrechtlicher Vorwirkung, die Qualität der zu bewertenden Fläche sowie die Vorgaben zur Wertermittlung nach §§ 13 und 14 WertV 88 zu berücksichtigen.

Aus den Kauffällen lässt sich erkennen, dass sich das Preisniveau der zukünftigen Verkehrsflächen an den Bodenpreisen für landwirtschaftlich nutzbare Flächen orientiert. Von den landwirtschaftlich nutzbaren Flächen im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 wurden andere Flächenqualitäten (Gräben, Unland oder Gehölze) eindeutig abgegrenzt. Die erzielten Kaufpreise wiesen in der jeweiligen Qualitätsstufe das allgemeine, ortsübliche Bodenpreisniveau auf. Die Vorschriften zur Wertermittlung mittels BauGB, WertV und WertR unter Beachtung der enteignungsrechtlichen Vorwirkung wurden korrekt angewendet. Eine Abweichung zwischen den theoretischen Grundlagen und der Erwerbspraxis ist nicht festzustellen (vgl. auch Erwerbsvorgänge für den Bau des Wasserstraßenkreuzes Magdeburg von BROCK/KERSTEN³⁹⁹ (2003)). Damit können diese Kaufpreise, die der Vorhabenträger selbst erzeugt hat, als Vergleichspreise zur Verkehrswertfindung herangezogen werden.

Aus diesen Ausführungen folgt, dass sich für den untersuchten Fall kein räumlicher, sachlicher oder temporärer Teilmarkt feststellen lässt.

³⁹⁹ BROCK/KERSTEN (2003): Bereitstellung der benötigten Grundstücke, WNA-Magdeburg, <http://www.wsv.de/Aktuelles/Projekte/Wasserstrassenkreuz-Magdeburg/pdfs/grund-stuecke.pdf>, letzter Zugriff: 07. Juli 2005.

6.2.3 Engerer Verflechtungsraum: Schienenwegebau

Im Zuge des Verkehrsprojektes Deutsche Einheit wurden die Strecken Hamburg-Berlin, Hannover-Stendal-Berlin, Helmstedt-Magdeburg-Berlin und Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Berlin neu- bzw. ausgebaut. Außerdem wurden für die Schienenwege Berlin-Frankfurt (Oder), Berlin-Cottbus-Hoyerswerder-Görlitz und Berlin-Dresden ebenfalls Flächen erworben.⁴⁰⁰

Der Kaufpreissammlungsauszug umfasst 68 Kauffälle des engeren Verflechtungsraumes für den Zeitraum von Nov. 1994 bis Apr. 2004. Das Datenmaterial enthält maßnahmenbedingt eine Konzentration der Flächenankäufe in den Landkreisen Havelland (39 Kauffälle) und Potsdam-Mittelmark (14 Kauffälle). Die nachfolgende Abbildung⁴⁰¹ zeigt die wichtigsten Vorhaben im engeren Verflechtungsraum, für die Flächen erworben wurden.

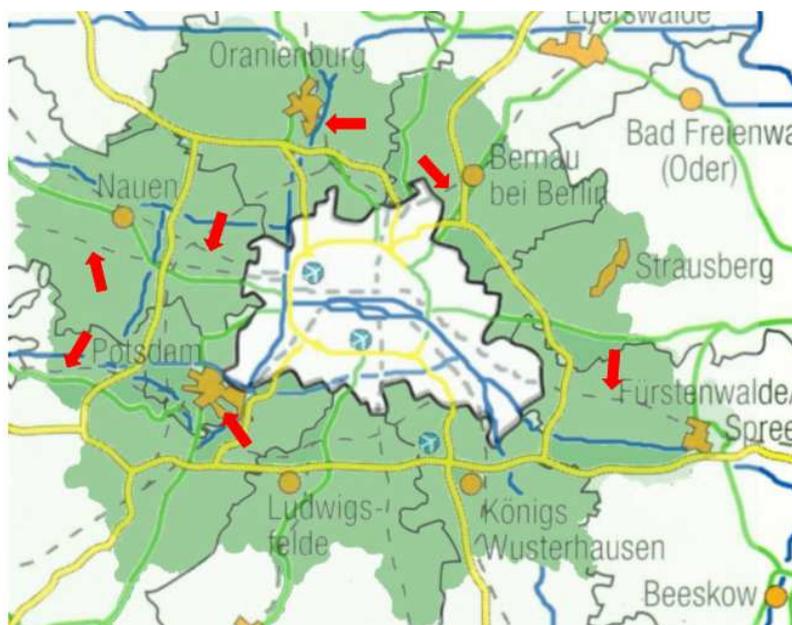


Abbildung 45: Lage der Neubau-/Ausbaumaßnahme an den Schienenwegen

Ebenso wie bei den Kauffällen des äußeren Entwicklungsraumes sind die erworbenen Flächen im engeren Verflechtungsraum im Auszug als durch die preisbestimmende Grundstücksart „sonstige Grundstücke“ (Grundstücksart 400) gekennzeichnet (siehe 6.1.2). Die erworbenen Flächen besaßen ebenfalls eine sehr unterschiedliche Qualität, womit keine eindeutige Aussage über das Kaufverhalten möglich ist, da keine direkte Vergleichbarkeit zu der preisbestimmenden Grundstücksart „land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche“ (Grundstücksart 310) gegeben ist.

Anhand des Landkreises Havelland wird eine nähere Analyse durchgeführt, da für diesen Landkreis die meisten Kauffälle vorlagen. Das Ergebnis der Auswertung dieses Landkreises trifft im Wesentlichen auch auf die Kauffälle in den anderen Landkreisen zu.

Der Auszug umfasst 39 Kauffälle aus dem Landkreis Havelland für die Jahre 1995 - 2004. Drei Kauffälle betrafen die Qualitätsstufe „baureifes Land“ mit einem Preisniveau von ungefähr 51,00 Euro/m² bzw. ca. 30,00 Euro/m²; weitere 9 Kauffälle wiesen ein Kaufpreisniveau zwischen 8,00 bis 10,00 Euro/m² auf. Weitere 8 Kauffälle wurden in der Preisspanne zwischen 1,00 Euro/m² bis und 8,00 Euro/m² auf.

⁴⁰⁰ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

⁴⁰¹ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

ro/m² erworben. Somit liegt für über die Hälfte der Kaufpreise ein gegenüber land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen deutlich höheres Preisniveau vor. Bezüglich der qualitativen Einordnung der Flächen sind den Kommentarfeldern des Auszuges aus der Kaufpreissammlung keine weiteren Informationen zu entnehmen.

19 Kauffälle für zukünftige Verkehrsflächen lagen im Preisintervall von 0,10 - 0,60 Euro/m². Auch in diesen Fällen lassen sich für diese Kaufpreise aus den Kommentarfeldern keine weiteren Informationen bzgl. Grundstücksqualität oder Aus- bzw. Neubaumaßnahme entnehmen. Diese 19 Kauffälle werden nachfolgend im Vergleich mit den Erwerbsfällen land- und forstwirtschaftlich nutzbarer Flächen zwischen rein privaten Verkaufsfällen dargestellt.

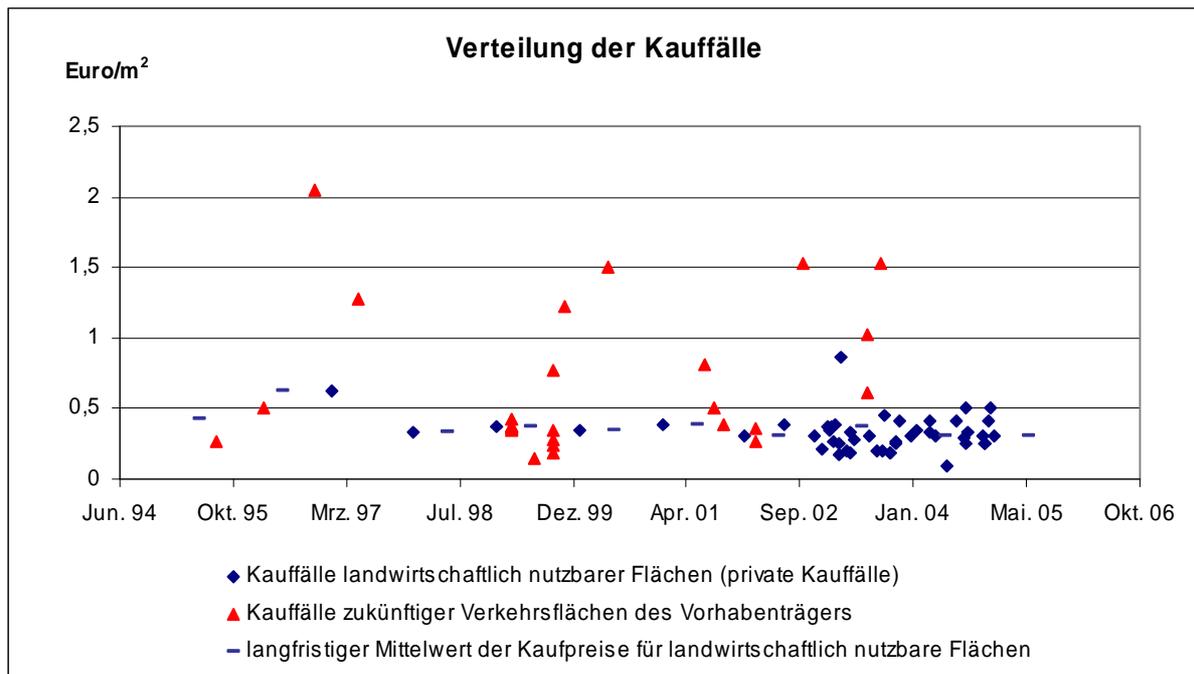


Abbildung 46: Gemeinsame Auswertung landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und zukünftiger Verkehrsflächen im engeren Verflechtungsraum

Wertung des Grunderwerbes zu den Schienenwegebaumaßnahmen im engeren Verflechtungsraum

Für den Aus- und Neubau von Schienenwegen sind beim Erwerb von Flächen für zukünftige Gemeinbedarfsflächen wie allgemein für Verkehrsinfrastrukturprojekte die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts auch beim freihändigen Erwerb anzuwenden. Damit besteht bei der Wertermittlung kein Unterschied, ob die Enteignungsentschädigung ermittelt wird, oder ob es sich um die Ermittlung des angemessenen Angebotes für den freihändigen Erwerb handelt.⁴⁰²

Für die Behandlung der Kaufpreise von Ausbaumaßnahmen für Schienenwege gelten die Ausführungen in der Wertung der Straßenausbaumaßnahmen (Kapitel 6.1.1) gleichermaßen.

Insgesamt fällt auf, dass die erworbenen Flächen sehr unterschiedliche Qualitäten aufweisen, die bei der Wertermittlung zu berücksichtigen waren. Damit ist keine direkte Vergleichbarkeit zu den Flächen der Qualitätsstufe land- und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 gegeben. Anhand dieser Daten lässt sich keine Aussage über räumliche, sachliche oder temporäre Teilmärkte beim Erwerb für zukünftige Gemeinbedarfsflächen treffen.

⁴⁰² AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): Die Enteignungsentschädigung, 4. Auflage, de Gruyter Verlag, Rdnr. 13, S. 10.
KLEIBER/SIMON/WEYERS (1994): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, § 4 WertV 88, Rdnr. 143.

6.2.4 Engerer Verflechtungsraum: Flughafenerweiterungsflächen

Die Planungen für den neuen Flughafen Berlin-Brandenburg International (BBI-Airport) sehen einen Neu-/Ausbau am bestehenden Flughafen Schönefeld im Land Brandenburg am süd-östlichen Stadtrand von Berlin vor.⁴⁰³ Der Flughafen BBI entsteht zum Teil auf dem Gelände des Flughafens Schönefeld, der in südlicher Richtung erweitert werden soll. Der Flächenbedarf des BBI beträgt insgesamt etwa 1.470 ha.⁴⁰⁴

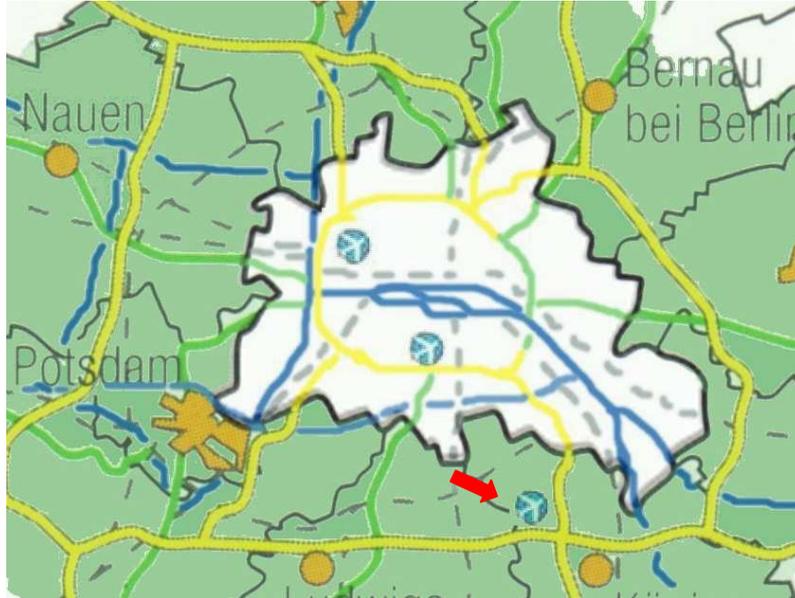


Abbildung 47: Lage des Flughafens Schönefeld

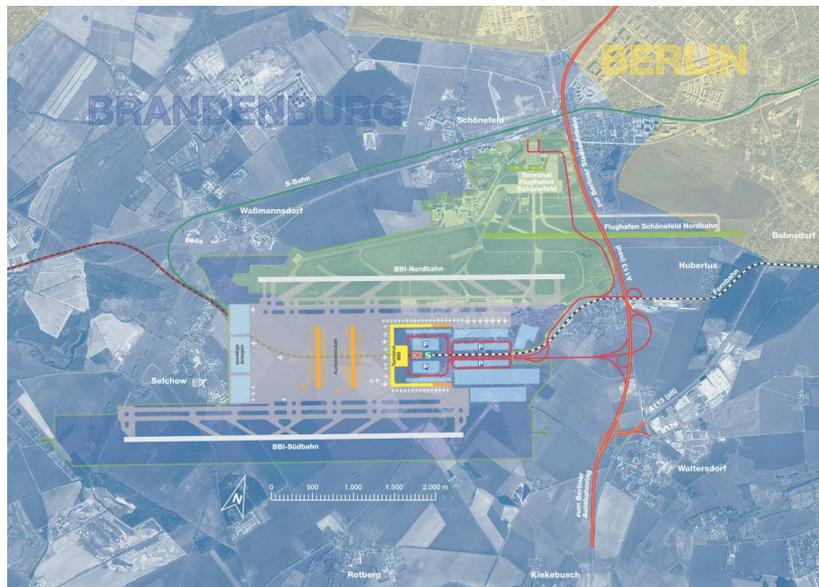


Abbildung 48: Luftbild des zukünftigen Flughafens Berlin-Brandenburg International⁴⁰⁵

⁴⁰³ OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDES BRANDENBURG (2004): Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2004, S. 8, Bildausschnitt vom Autor nachbearbeitet.

⁴⁰⁴ <http://www.berlin-airport.de/bbi/rubDeutsch/rubPressecenter/rubBasisinfo/rubZeitplan/index.html>, letzter Zugriff: 25. Aug. 2005.

⁴⁰⁵ <http://www.berlin-airport.de/bbi/rubDeutsch/rubPressecenter/rubBildarchiv/index.html>, letzter Zugriff: 31. Jan. 2006, vom Autor nachbearbeitet.

Für den Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum BBI sind 907 ha verteilt auf 1.174 Flurstücke neu zu erwerben.

Die Flughafenprojektgesellschaft Schönefeld vergab ein Bodenwertgutachten an eine Sachverständigengemeinschaft, um für die Kostenkalkulation und die Kaufverhandlungen ein angemessenes Angebot ermitteln zu lassen. Die Sachverständigengemeinschaft sollte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen, Bauerwartungsland, Gewerbebauland und Wohnbauland Kaufpreisempfehlungen als angemessene Angebote erarbeiten. Für die Qualitätsstufen Bauerwartungsland, Gewerbebauland und Wohnbauland orientierte sich die Sachverständigengemeinschaft am örtlichen Grundstücksmarkt und leitete entsprechende Werte ab.

Die Sachverständigengemeinschaft stellte in einer deutschlandweit durchgeführten Untersuchung fest, dass bei Kaufpreisen für Flughafenerweiterungsflächen bisher landwirtschaftlich nutzbarer Flächen Preise bezahlt wurden, die in allen Fällen mindestens den ortsüblichen Verkehrswert der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 88 hatten, aber diesen in vielen Fällen noch deutlich überschritten. Daher empfahl die Sachverständigengemeinschaft einen Teilmarkt für Flughafenerweiterungsflächen über landwirtschaftlich nutzbare Flächen anzunehmen und auf Vergleichspreise von Grundstücksankäufen anderer Flughäfen in Deutschland zurückzugreifen.

DIETERICH/DRANSFELD/MÖHL⁴⁰⁶ (1999) untersuchten Kaufpreise von zukünftigen Flughafen-erweiterungsflächen, die vormals landwirtschaftlich nutzbare Flächen waren.

Flughafen	Gezahlter Preis (DM/m ²)	Flächengröße (ha)	Anzahl der Kauffälle, Datum	Landwirtschaftlich nutzbare Flächen (DM/m ²)	Gezahlte Qualität	Bemerkung
Bremen	6,0 - 13,5 Ø 9,89	14,2; 2,6; 2,8; 0,1	4 Kauffälle, 1988, 1989, 1989, 1990	3,5-3,8 Bodenrichtwert Landwirtschaft	1,7-3,8 facher land- wirtschaftlicher Wert	Die Flächen liegen im Bereich des Landkreises Diepholz
Dortmund	30	Nicht bekannt	Angabe fehlt, 70er, 80er Jahre	7,0-8,0	etwa 4 facher land- wirtschaftlicher Wert für Startbahnflächen	Flächen wurden langfristig vor dem Flughafen ausbau erwor- ben
Erfurt	7,5-15,0 Ø 12,64	1,3; 0,9; 0,9; 0,9; 0,6; 1,4; 0,9; 1,0; 1,0; 0,6; 0,5; 0,5;	12 Kauffälle 1995 (4 Stück) 1996 (6 Stück) 1997 (1 Stück) 1998 (1 Stück)	1,0-1,2 (Bodenricht- wertkarte 31.12.1996)	6-15 facher landwirt- schaftlicher Wert	Kauffälle 1995 - 1998 für Landebahnerweiterung
Hannover	5,0-8,0 Ø 5,38	5,6; 6,4; 3,7; 1,9; 7,5; 3,7; 2,1; 1,4; 3,9; 2,3; 7,0; 2,5; 2,6; 1,4; 1,4; 1,9; 3,9; 2,0; 0,4; 0,3; 0,6; 2,8; 1,4; 6,8; 8,7; 1,8; 0,7; 2,5; 3,3; 1,3; 2,1; 1,2; 2,3; 1,5; 1,6; 1,4; 0,3; 0,7; 0,1; 0,3; 0,0; 2,0;	46 Kauffälle 1985 (3 Stück) 1986 (5 Stück) 1987 (14 Stück) 1988 (3 Stück) 1990 (10 Stück) 1991 (1 Stück) 1992 (2 Stück) 1995 (3 Stück) 1996 (2 Stück) 1997 (2 Stück) 1999 (1 Stück)	2,0-5,0 (Bodenrichtwert Landwirtschaft)	1,5-2,0 facher land- wirtschaftlicher Wert	Die Flughafen-erweiterungs- flächen liegen in einem Gebiet mit sehr schlechten Ackerbö- den. Die Preise, die für die Erweiterungsflächen bezahlt wurden, sind mit zunehmender Planungssicherheit gestiegen. Es wurde bis zum doppelten üblichen Preis gezahlt.
Nürnberg	95,00 (besondere Flächen der Land- und Forstwirt- schaft)	Nicht bekannt	Angabe fehlt, Angabe fehlt	35,00-65,00 (Richtwert Agrar- land, eigentlich kein Markt)	1,4-2,7 facher land- wirtschaftlicher Wert	Der Flughafen liegt in einem Gebiet mit intensivem Gemü- seanbau. Der Erwerb für den Flughafen hat das Preisniveau für landwirtschaftliche bzw. gärtnerisch genutzte Grund- stücke insgesamt angehoben.
Paderborn	4,5-8,0	Nicht bekannt	Angabe fehlt Um 1970	3,00 (1970) 4,00 heute	1,5-2,0 facher land- wirtschaftlicher Wert	Der Flughafen ist Anfang der 70er Jahre entstanden, damals wurden rund 3 DM/m ² gezahlt, in neuerer Zeit wurden Erwei- terungsflächen für 8 DM/m ² gekauft, das entspricht dem doppelten Agrarlandpreis.
Stuttgart	40,0-70,0	Nicht bekannt	Angabe fehlt 1991/1992	Kein Markt	besondere Flächen der Land- und Forst- wirtschaft	Die Preise für landwirtschaft- liche Grundstücke sind in Stuttgart sehr hoch, wenn es einen innerlandwirtschaftli- chen Bodenmarkt überhaupt gibt.
Leipzig Glesien Freiroda Schkeu- ditz	6,8-38,0 Ø 26,5	1,0; 8,6; 15,2; 8,4; 53,9; 3,1; 4;4,9; 1,3 1,3; 1,3; 0,5; 3,1 1,3; 5,4; 2,2	15 Kauffälle 1998 (6 Stück) 1997 (6 Stück) 1996 (3 Stück)	besondere Flä- chen der Land- und Forstwirt- schaft 8,0 6,0-10,0 Boden- richtwertkarte 9 Ackerland (GMB 1994)	3,3 facher Wert für besondere Flächen der Land- und Forst- wirtschaft 2,6 facher Wert für besondere Flächen der Land- und Forst- wirtschaft	Im unmittelbaren Umfeld von Leipzig sind keine Werte für reines Agrarland ausgewiesen.
Mönchen- gladbach	18,00	Nicht bekannt	Angabe fehlt Angabe fehlt	6,0-8,0	3,3 facher landwirt- schaftlicher Wert	
München	Ø 30,0	Nicht bekannt	Angabe fehlt Angabe fehlt	6,0-12,0	3-5 facher landwirt- schaftlicher Wert	Die Preise für die Flughafen- flächen sind mit der Planung gestiegen und nach dem Erwerb durch die Flughafen- gesellschaft wieder gefallen, sie liegen allerdings noch über dem Niveau vor dem Flugha- fenbau.

Tabelle 29: Kaufpreise für zukünftige Flughafen-erweiterungsflächen in Deutschland

⁴⁰⁶ DIETERICH/DRANSFELD/MÖHL (1999): Tabelle Flächen-erwerb für Flughäfen, in: Grundstücksmarkt und Grund-
stückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 5/2000, S. 309.

Da der Kaufpreis aus Nürnberg in Höhe von 95 DM/m² erheblich von den übrigen Vergleichsfällen abwich, wurde dieser Wert als Ausreißer angesehen und bei der arithmetischen Mittelbildung nicht weiter verwendet. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die verwendeten Vergleichsfälle, die zur Preisbildung des angemessenen Angebotes herangezogen wurden.⁴⁰⁷

Alle Preise bis 1999		Alle Preise bis 1999 ohne Nürnberg		Zusätzliche Preise bis 2001	
Standort	DM/m ²	Standort	DM/m ²	Standort	DM/m ²
Hannover	5,38	Hannover	5,38	Hannover	11,00
München	30,00	München	30,00	München	16,40
Leipzig	26,50	Leipzig	26,50	Leipzig	17,50
Erfurt	12,64	Erfurt	12,64	Münster/ Osnabrück	28,40
Mönchengladbach	18,00	Mönchengladbach	18,00	Dresden	16,40
Bremen	9,89	Bremen	9,89	Düsseldorf	14,00
Dortmund	30,00	Dortmund	30,00	Frankfurt/Main	38,50
Paderborn	8,00	Paderborn	8,00		
Stuttgart	55,00	Stuttgart	55,00		
Nürnberg	95,00				
Mittelwert	29,04	Mittelwert	21,71	Mittelwert	20,30

Tabelle 30: Durchschnittliche Preise für Flughafenerweiterungsflächen in Deutschland

Die Mittelwerte der Preise bis 1999 ohne Nürnberg (21,71 DM/m²) und die zusätzlichen Preise bis 2001 (20,30 DM/m²) weichen nur gering voneinander ab. Für den Flughafen BBI wurde daher als angemessenes Kaufangebot für Flughafenerweiterungsflächen über landwirtschaftlich nutzbare Flächen ein Preis von 21,00 DM/m² empfohlen. Dieser Wert gilt für alle landwirtschaftlich nutzbaren Flächen innerhalb des planfestgestellten Flughafengeländes einschließlich der den Flughafen erschließenden Straßen und Schienentrassen, soweit sie landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Anspruch nehmen und innerhalb des Flughafengeländes liegen. Die Restflächen der angeschnittenen oder durchschnittenen Flurstücke an der Flughafenumringsgrenze sind in der Regel nur landwirtschaftlich nutzbare Flächen. Soweit Übernahmeansprüche für unwirtschaftliche Restflächen bestehen, wird bei der Wertermittlung von dem Verkehrswert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne von § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88 in Höhe von 1,00 DM/m² ausgegangen.⁴⁰⁸

Der Erwerb der benötigten Flächen erfolgt in Abhängigkeit des Baufortschrittes. Der Grunderwerb erfolgt erst, wenn die Flächen für den Ausbau tatsächlich benötigt werden, wodurch Finanzierungskosten vermieden werden können. Der Kauf der Erweiterungsflächen ist durch Optionsverträge abgesichert, die dazu dienen, im Zeitraum zwischen Vertragsverhandlungen und endgültigem Vertragsabschluss eine gewisse Bindung einer oder beider Vertragsparteien an die im vorvertraglichen Stadium vereinbarten Regelungen herbeizuführen und den eventuellen späteren Abschluss des endgültigen Rechtsgeschäfts zu sichern.⁴⁰⁹

⁴⁰⁷ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin Teilmarkttheorie, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, S. 10 - 11.

DIETERICH (2000): Durchschnittliche Ankaufspreise für Flughafenerweiterungsflächen, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Heft 6/2000, S. 373.

⁴⁰⁸ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin Teilmarkttheorie, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, S. 10 - 11.

⁴⁰⁹ MAURER (2004): Vorrechte in der vertraglichen Praxis, in: BW NotZ 3/2004, S. 57 ff.

Für den Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum BBI sind, wie bereits eingangs erwähnt, 907 ha verteilt auf 1.174 Flurstücke neu zu erwerben. Davon sind ca. 728 ha dem Teilmarkt „Landerwerb für zukünftige Flughafenerweiterungsflächen“ (10,74 Euro/m² = 21,00 DM/m²) zuzuordnen. Die restlichen Flächen unterliegen nicht dem angesprochenen Teilmarkt. Sie werden entweder höherwertig beurteilt (z.B. Bauland) oder sie werden nicht als „zukünftige Flughafenerweiterungsfläche“ erworben (z.B. Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind; unwirtschaftliche Restflächen etc.).⁴¹⁰

Kaufjahr	Anzahl der Flurstücke	Gesamtfläche der Flurstücke	davon Fläche mit der Wertigkeit 10,74 €/m ²
2001	2	2,0 ha	1,0 ha
2002	1	0,6 ha	0,2 ha
2003	11	7,0 ha	4,0 ha
2004	212	310,0 ha	269,0 ha
2005	23	95,0 ha	88,0 ha

Tabelle 31: Kauffälle zukünftiger Flughafenerweiterungsflächen

Nach Einschätzung der Flughafenprojektgesellschaft hat sich das Ergebnis des Bodenwertgutachtens zu einem preislimitierenden Instrument entwickelt, d.h. die Flughafengesellschaft sieht den Wert von 10,74 Euro/m² als Kaufpreisobergrenze für landwirtschaftlich nutzbare Flächen innerhalb des planfestgestellten Flughafengeländes an, während die betroffenen Eigentümer diesen Preis als Untergrenze akzeptieren (siehe RIBBERT (2004)).

Wertung des Grunderwerbes zu der Flughafenerweiterungsmaßnahme im engeren Verflechtungsraum

Für den Erwerb von Flächen für den Flughafenausbau steht dem Vorhabenträger nach dem Fachplanungsrecht i.V.m. dem jeweiligen Landesenteignungsgesetz das Enteignungs- und Entschädigungsrecht zu.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Gemeinbedarfsflächen ist von Fiktionen auszugehen, da kein gewöhnlicher Markt für zukünftige Gemeinbedarfsflächen besteht.⁴¹¹ Um dieses Problem zu lösen, wurde in der Rechtsprechung das Institut der enteignungsrechtlichen Vorwirkung für die Festlegung der bei der Wertermittlung zukünftiger öffentlicher Flächen zu Grunde zu legenden Qualität entwickelt. Vergleichspreise liegen für Flächen mit der Qualität, die vor der mit Bestimmtheit zu erwartenden Enteignung des zu bewertenden Grundstücks maßgeblich war, meist in ausreichender Zahl vor. Diese können dann für die Verkehrswertermittlung mit dem Vergleichsverfahren genutzt werden. Für die Anwendung des Vergleichsverfahrens sind enge Grenzen in Hinblick auf die Vergleichbarkeit der Wertermittlungsobjekte gesetzt. Dies liegt darin begründet, dass die Aussagekraft des Ergebnisses eines auf die Zustandsmerkmale des Wertermittlungsgrundstücks umgerechneten Vergleichskaufpreises mit größerer Abweichung dieser Zustandsmerkmale überproportional abnimmt.⁴¹²

Der BFH⁴¹³, Urteil vom 26. Sept. 1980 - III R 21/78 -, nennt für Bodenwertermittlungen die Lage, die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grund-

⁴¹⁰ Schriftliche Auskunft des BBI vom 03. Aug. 2005.

⁴¹¹ siehe amtliche Begründung zu § 3 WertV 61 BR-Drs. 281/61, S. 1 - 3.

⁴¹² SPRENGNETTER (2006): Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, WertermittlungsForum, aktuelle Auflage, 5. Ergänzungslieferung, Band IV, Kapitel 3: Vergleichspreisverfahren, 3/3/2/1 - 5.

⁴¹³ BFH, Urteil vom 26. Sept. 1980 - III R 21/78 -, in: BStBl II 1981, S. 153 - 155.

stücksgestaltung und den Erschließungszustand sowie bei baulichen Anlagen das Alter, den Bauzustand und den Ertrag als Größen, für die möglichst weitgehende Übereinstimmung gegeben sein sollte.

Weiterhin muss eine hinreichende Übereinstimmung zwischen Wertermittlungstichtag und Kauffalldatum vorliegen. Kaufpreise für unbebaute Grundstücke lassen sich zwar mittels Indexreihen über beliebige Zeiträume hinweg angleichen, nur muss man dabei beachten, dass die Aussagefähigkeit bzw. die Zuverlässigkeit mit größer werdendem Zeitunterschied überproportional abnimmt. Grundsätzlich sollten die Verkaufspreise aus einem Zeitraum stammen, der nicht mehr als 3 Jahre vom Wertermittlungstichtag abweicht,⁴¹⁴ vielfach werden auch 5 Jahre alte Kauffälle als grenzwertig angesehen. Bei der Begrenzung dieser Zeitspanne kommt es allerdings erheblich auf das im Einzelfall verfügbare Kaufpreismaterial und die Anwendungsmöglichkeit sonstiger Wertermittlungsverfahren an.

§ 13 WertV 88 geht davon aus, dass Vergleichspreise aus der unmittelbaren Nachbarschaft des zu wertenden Grundstücks i.d.R. die höchste Gewähr für ihre Eignung bieten, weil die dort gelegenen Grundstücke in ihren Eigenschaften die höchste Übereinstimmung mit denen des zu wertenden Grundstücks aufweisen. Erst wenn sich dort nicht „genügend“ Vergleichspreise finden lassen, soll es möglich sein, Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten heranzuziehen.⁴¹⁵

Aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit in Hinblick auf die Übereinstimmung der Vergleichsgebiete und/oder der überwiegend nicht hinreichenden Übereinstimmung zwischen Wertermittlungstichtag und Kauffalldatum ist die Empfehlung der Sachverständigengemeinschaft zur Annahme eines eigenen Teilmarktes für zukünftige Flughafenerweiterungsflächen abzulehnen. In diesem Falle beruht die Empfehlung der Annahme eines Teilmarktes wiederum auf einer unrichtigen Marktanalyse. Obwohl die Auswertung von ortsüblichen Kaufpreisen⁴¹⁶ für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in diesem Gebiet einen Preis von etwa 1,00 DM/m² und für die besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft einen durchschnittlichen Preis von etwa 6,00 DM/m² ergab, wurde unter Hinzuziehung nicht geeigneter auswärtiger Kaufpreise die Annahme eines deutlich weitergreifenden Teilmarktes empfohlen. Das dafür empfohlene Wertniveau erfüllt nicht die Bedingungen des Verkehrswertes im Sinne von § 194 BauGB, sondern stellt einen „Konsenswert“ dar. Dieser Wert ist ohne Korrektur der ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnisse nicht als Vergleichswert zur Ermittlung eines zutreffenden Verkehrswertes zu verwenden.

⁴¹⁴ siehe SEELE/SPRENGNETTER u.a. „Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen“ Schriftreihe „Städtebauliche Forschung“ des BMBau, Heft 03.047, Bonn 1976, S. 29.

⁴¹⁵ KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Kommentar zu § 13 WertV 88, Rdnr. 38, S. 1076.

⁴¹⁶ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin Teilmarkttheorie, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, Berlin, S. 9.

6.2 Zur besonderen Marktlage beim „rückständigen Landerwerb“ in Berlin

Zu einer erschließungsbeitragsfreien Straße gehört auch der Grunderwerb durch den Träger. Jedoch ist der Abschluss des Grunderwerbs nicht zwingend für die Fertigstellung der Straße und für die Widmung. Für den Ankauf solcher Flächen („rückständiger Grunderwerb“), ggf. auch für die Ausübung von Vorkaufsrechten bei förmlich festgestellten Straßenlandflächen, ist eine Verkehrswertermittlung im Sinne von § 194 BauGB erforderlich.⁴¹⁷

Nach der in Berlin herrschenden Meinung haben sich beim rückständigen Landerwerb für bereits bestehende Straßen und Schienenwege eigene Teilmärkte gebildet, die sog. „5,00-Euro-Flächen“ (früher 10,00 DM/m²)⁴¹⁸ und die „13,00-Euro-Flächen“ (früher 25,00 DM/m²). Der Preis für die „5,00-Euro-Flächen“ ist stichtagsunabhängig und stellt die niedrigste Stufe von marktfähigem Nichtbauland aus der Vorwendezeit dar. Dieser Wert wurde durch eine Entscheidung des BGH⁴¹⁹ (Nr. 39, BGH, Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 -) bereits bestätigt. Das Gericht meinte, dass der Preis für „Straßenland“ im Allgemeinen unter dem für „Grünland“ läge und ein Preis von 10,00 DM/m² nicht schlechthin als mit Art. 14 GG unvereinbar angesehen werden könnte.

Der Preis der „13,00-Euro-Flächen“ wurde in Anlehnung an diese BGH-Entscheidung nach Absprache zwischen den Eigentümern, der Bahn und dem Gutachterausschuss festgelegt. Dieser Wert orientiert sich am unteren Bereich des marktfähigen Nichtbaulandes, berücksichtigt aber einen Zuschlag wegen Ertragsüberlegungen im Güterverkehr.

⁴¹⁷ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin Teilmarkttheorie, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, S. 6.

⁴¹⁸ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin Teilmarkttheorie, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, S. 6. Nach Aussage des Gutachterausschusses Berlin werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen in Berlin nicht gehandelt (Grundstücksmarktbericht Berlin 2004/2005, E.2.2, S. 32). Dazu führt der Gutachterausschuss Berlin im Grundstücksmarktbericht des Landes Berlin 2005 aus, dass landwirtschaftlich nutzbare Flächen am Berliner Markt als besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft gehandelt werden, da sie wegen ihrer Nähe zu Siedlungsgebieten sowie ihrer Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen geeignet seien, für die aber eine Bauerwartung in absehbarer Zeit (noch) nicht zu erwarten ist.

⁴¹⁹ BGH, Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 -, in: BRS Bd. 53 Nr. 10.

Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Berlins unter dem Stichwort „Straßenland“ zeigt, dass der Wert von 5,00 Euro/m² auf dem Teilmarkt „rückständiger Landerwerb“ akzeptiert wird.⁴²⁰

Bezirk	Datum des Kaufvertrages	Fläche in m ²	Veräußerer	Erwerber	Kaufpreis €/ m ²
Marzahn-Hellersdorf	14. Mrz. 2001	4	BRD	Land Berlin	174,00
Spandau	25. Apr. 2001	12	Sonstige juristische Person	Land Berlin	5,00
Treptow-Köpenick	26. Juni 2001	120	Privat	Land Berlin	5,00
Treptow-Köpenick	23. Juli 2001	392	Privat	Sonstige juristische Person	13,00
Treptow-Köpenick	08. Aug. 2001	896	Privat	BRD	10,00
Spandau	22. Aug. 2001	293	Immobilienfond	Sonstige juristische Person	26,00
Spandau	07. Aug. 2001	12	BRD	Land Berlin	11,00
Mitte	08. Okt. 2001	141	BRD	Land Berlin	5,00
Treptow-Köpenick	22. Apr. 2002	315	Privat	BRD	5,00
Treptow-Köpenick	26. Aug. 2002	114	Privat	Privat	6,00
Treptow-Köpenick	09. Sept. 2002	86	Privat	Land Berlin	5,00
Friedrichshain-Kreuzberg	22. Okt. 2002	916	BRD	Verfahrensträger	77,00
Friedrichshain-Kreuzberg	22. Okt. 2002	322	BRD	Verfahrensträger	77,00
Pankow	31. Okt. 2002	837	Sonstige juristische Person	Land Berlin	330,00
Pankow	29. Nov. 2002	414	Privat	Land Berlin	60,00
Mitte	16. Dez. 2002	317	BRD	Land Berlin	839,00

Tabelle 32: Auszug aus der Kaufpreissammlung Berlins

⁴²⁰ RIBBERT (2004): Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin - Teilmarkttheorie -, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin“ Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. Mrz. bis 02. Apr. 2004, Berlin, Folie 4.

Für den Ostteil Berlins ist noch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz/Sachenrechtsbereinigungsgesetz⁴²¹ (VerkFlBerG) von Bedeutung. Ziel dieses Gesetzes ist die Lösung des „rückständigen Grunderwerbs“. Dabei geht es um die Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Grundstücken, die in der DDR für öffentliche Zwecke in Nutzung genommen wurden, ohne dass eine förmliche Enteignung/Überführung in Volkseigentum stattgefunden hat.⁴²²

In § 5 VerkFlBerG ist festgelegt, welche Preise beim rückständigen Erwerb zu zahlen sind.

„(1) Bei Verkehrsflächen beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern, höchstens 10 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 10.000 bis zu 100.000 Einwohnern und höchstens 15 Euro je Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern [...].“

In der Gesetzesbegründung⁴²³ heißt es, dass man sich bei der Festlegung der Höhe des Kaufpreises an den in der Rechtsprechung und Wertermittlungspraxis entwickelten Grundsätzen orientiert habe. Dabei wurde auch die Rechtsprechung des BGH⁴²⁴ (Nr. 40, BGH, Urteil vom 20. Apr. 1989 - III ZR 237/87 -) berücksichtigt, wonach im Hinblick auf Artikel 14 GG nicht davon ausgegangen werden könne, dass dem öffentlichen Verkehr dienendes privates Straßenland keinen oder doch nur einen symbolischen Verkehrswert habe. Bei der Frage, welche konkreten Werte für Verkehrsflächen anzusetzen seien, geht die Praxis zum Teil von Prozentwerten des Verkehrswertes aus und veranschlagt für die Qualität Verkehrsfläche etwa 10 bis 20 Prozent dieses Wertes; zum Teil wird auch auf durch das Ankaufverhalten der öffentlichen Hand gebildete Teilmärkte abgestellt (Nr. 39, BGH, Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 -). Beide Gesichtspunkte soll die Vorschrift verbinden. Eine von der Gemeindegröße abhängige Begrenzung wurde eingeführt, die auch bei Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers angemessen erscheint. Hinsichtlich der Staffelung lehnt sich die Regelung an § 19 Sachenrechtsbereinigungsgesetz an.

Wertung der Erwerbsfälle des rückständigen Landerwerbes

Für den rückständigen Grunderwerb sind wie allgemein beim Erwerb für Verkehrsinfrastrukturprojekte die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts auch beim freihändigen Erwerb anzuwenden.

Nach HILDEBRANDT (2006) ist insbesondere problematisch, wie bei der Verkehrswertermittlung zu verfahren ist, wenn Gemeinden aufgrund eines beschlossenen Pauschalpreises Grunderwerb für Gemeinbedarfsflächen (in diesem Fall zukünftige Straßenflächen) getätigt haben, der unabhängig von den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung in Bezug auf die enteignungsrechtliche Vorwirkung und unabhängig von der Qualität des Wertermittlungsobjektes ist. Die Wertermittlung steht dann vor dem Problem, entweder auf die ortsübliche Praxis der Gemeinde, nämlich den Grunderwerb zu dem vom Gemeinderat beschlossenen Pauschalpreis (Teilmarkt) oder auf die Grundsätze der BGH-Rechtsprechung abzustellen. HILDEBRANDT meint, dass diese Kaufpreise häufig als durch eine besondere Bindung zwischen den Bürgern einerseits und dem Gemeinderat andererseits und damit nach § 6 WertV 88 als durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst anzusehen seien. Allerdings müsste genau geprüft werden, ob die von der Gemeinde für zukünftige Gemeinbedarfs-

⁴²¹ Verkehrsflächenbereinigungsgesetz/Sachenrechtsbereinigungsgesetz (VerkFlBerG) vom 26. Okt. 2001, BGBl. I. S. 2716.

⁴²² Siehe Drs.-BT 14/6204, S. 10.

⁴²³ Siehe Drs.-BT 14/6204, S. 18.

⁴²⁴ BGH, Urteil vom 20. Apr. 1989 - III ZR 237/87 -, in: BRS 53, Nr. 129.

flächen gezahlten Pauschalpreise den allgemeinen Marktgepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugeordnet werden können. Die Kauffälle könnten bei dem sachverständigen Ermessen des Gutachterausschusses oder bei der freien Beweiswürdigung nach § 287 ZPO eine Bedeutung erlangen.⁴²⁵

Das KG Berlin (Nr. 37, KG Berlin, Urteil vom 21. Juli 1987 -9 U 173/87 -) hat die Annahme eines eigenen Teilmarktes für den rückständigen Landerwerb in Berlin noch abgelehnt, weil es diese Kauffälle als durch ein besonderes Interesse beeinflusst angesehen hatte. Somit wurden diese Kauffälle auch nicht im Rahmen der vorzunehmenden Schätzung nach § 287 ZPO verwendet.

Durch das BGH-Urteil vom 17. Nov. 1988 - III ZR 210/87 - hat sich hingegen die in Berlin herrschende Auffassung durch die vom Gericht vorzunehmende Schätzung des Grundstückswertes nach § 287 ZPO gerichtlich bestätigt, dass sich beim rückständigen Landerwerb für bereits bestehende Straßen und Schienenwege eigene Teilmärkte in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht gebildet haben, da es seit vielen Jahren gelang, diese Flächen zu einem einheitlichen Preis anzukaufen.

Mit der Problematik der Bildung von Teilmärkten für zukünftige Gemeinbedarfsflächen hat sich der Bundesgerichtshof unter anderem auch in den Urteilen (Nr. 34, BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 - und Nr. 40, BGH, Urteil vom 20. Apr. 1989 - III ZR 237/87 -) beschäftigt.

Der BGH (Nr. 34, BGH, Urteil vom 23. Mai 1985 - III ZR 10/84 -) hat in diesem Fall die Bildung eines Teilmarktes angenommen, als für eine bestimmte Straßenbaumaßnahme über einen längeren Zeitraum immer ein bestimmter Preis angeboten und zu diesem Preis auch Grundstücke erworben wurden. Der BGH ist davon ausgegangen, dass sich in diesem Fall ein Teilmarkt gebildet hat, dessen Preise sowohl im freihändigen wie auch im Enteignungs- und Entschädigungsverfahren zu zahlen wären.⁴²⁶

Im Falle des rückständigen Grunderwerbs nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz/Sachenrechtsbereinigungsgesetz wird kein Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB ermittelt. In § 5 VerkFlBerG (Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit) werden die Kaufpreise gesetzlich festgeschrieben, damit sind die Kaufpreise nicht das Ergebnis eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, sondern gesetzlich vorgegeben. Diese Kauffälle erfüllen daher nicht die Bedingungen, um zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden zu dürfen.

⁴²⁵ HILDEBRANDT (2006): Regional begrenzte Teilmärkte - Basis für die Entschädigung bei Straßenflächen, in: DVW Bayern e.V. Mitteilungen, Hrsg. DVW Bayern e.V., Heft 4/2006, S. 565.

⁴²⁶ BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR (1996): Auszug aus dem Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen vom 13. - 15. Mai 1996 zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (1999): Auszug aus dem Protokoll der 36. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen 1999 zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, Bonn.

7. Ergebnis der Untersuchungen zur Teilmarkttheorie

Die Ziele einer Fachplanung lassen sich überwiegend nur realisieren, wenn Grundeigentum Dritter dafür in Anspruch genommen und/oder Rechte an Grundeigentum entzogen bzw. begründet werden. Dem Fachplanungsträger stehen nach dem Grundsatz der Subsidiarität als Instrumente der Bodenordnung zunächst rein bürgerlich-rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. Kauf, Tausch oder Teilung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch zur Verfügung. Führen solche Möglichkeiten nicht zum Ziel, greift der Staat subsidiär zunächst mit öffentlich-rechtlichen, aber privatnützigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Erst wenn diese nicht erfolgreich gewesen sind, darf der Staat mit öffentlich-rechtlichen, aber fremdnützigen Gestaltungsmöglichkeiten in das Grundeigentum eingreifen, um Konflikte in der Bodennutzung zu lösen. Als letzte Möglichkeit steht das Instrument der Enteignung zur Verfügung. Zur Abmilderung eines Enteignungseingriffs für größere Infrastrukturmaßnahmen der verschiedenen Fachplanungen (z.B. Schienenwegebau, Straßenbau, Wasserstraßenbau, Landeplätze für den Luftverkehr) stehen in den ländlichen Räumen die Unternehmensflurbereinigungen nach §§ 87 ff. Flurbereinigungs-gesetz sowie für vergleichbare kommunale Infrastrukturmaßnahmen die städtebauliche Unternehmensflurbereinigung nach § 190 Baugesetzbuch zur Verfügung.⁴²⁷

Als Gemeinbedarfs-, Verkehrs- oder Grünflächen ausgewiesene Grundstücke oder Grundstücksteile werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum gehandelt. Da zur Realisierung solcher Planungen grundsätzlich die Enteignung möglich ist, müssen nach herrschender Auffassung für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne von § 194 BauGB die Grundsätze des Enteignungs- und Entschädigungsrechts herangezogen werden. Diese gelten auch beim freivertraglichen Erwerb (vgl. Kapitel 6 WertR 2006).

Die Judikative hat für die Ermittlung des Verkehrswertes im Falle nicht existierender oder nicht voll funktionsfähiger Märkte eine Reihe von Grundsätzen entwickelt, die bei der Festlegung des Umfangs der Entschädigung zu berücksichtigen sind.⁴²⁸ Die Verkehrswertentschädigung umfasst den Wert der entzogenen Rechtsposition (Substanzentschädigung)⁴²⁹, die den Betroffenen in die Lage versetzen soll, sich einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz zu verschaffen (BGH, Urteil vom 29. Nov. 1965 - III ZR 34/64 -). Neben der Entschädigung für den Substanz- bzw. Rechtsentzug können auch sonstige Vermögensnachteile zu berücksichtigen sein, die zwar nicht eigentumsrechtlich zugewiesen sind, aber in der Person des Enteigneten durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden, z.B. Umzugs-, Berater- oder Gutachterkosten (Nebenentschädigungen). Das Verbot der Doppelentschädigung ist zu beachten.

Bei der Feststellung des maßgeblichen Zustandes der betroffenen Grundstücksflächen kommt es nicht - wie bei sonstigen Wertermittlungen - auf die künftige Nutzung an, sondern - abgeleitet aus der enteignungsrechtlichen Entschädigungsregelung - auf die Nutzbarkeit, die die Fläche zu dem Zeitpunkt hatte, als sie von einer privatnützigen wirtschaftlichen Weiterentwicklung ausgeschlossen wurde (Grundsatz des Ausschlusses der qualitativen Weiterentwicklung).

⁴²⁷ WEISS (2002): Gedanken zur Trinität von Bodeneigentum, Bodenordnung und Bodenwirtschaft, in: Zeitschrift für Vermessungswesen, Wißner Verlag, Heft 2/2002, S. 87 - 89.

WEISS (2006b): Unternehmensflurbereinigung zur Landschaftsgestaltung, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, Heft 6/06, S. 141 ff.

⁴²⁸ DEPENHEUER in MANGOLDT von/KLEIN/STARCK (1999): Bonner Grundgesetz Kommentar, Loseblattsammlung, Band 1, 4. Auflage, Vahlen Verlag, Art. 14 GG, Rdnr. 452, S. 1826.

⁴²⁹ BGH, Urteil vom 12. Mrz. 1964 - III ZR 209/62 -, in: BGHZ 41, S. 354 - 360.

Aus der Analyse der Rechtsprechung zur Wertermittlung zukünftiger Gemeinbedarfsflächen werden immer wieder die Aspekte der „Qualitäts- und Wertermittlung“ nach den Enteignungs- und Entschädigungsvorschriften sowie die Aspekte der „freien Schätzung“ in den Fällen, in denen kein Markt existiert, auf dem sich ein Verkehrswert bilden kann, deutlich. In Hinblick auf die Existenz von Teilmärkten beim Landerwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen bestehen in der Rechtsprechung jedoch unterschiedliche Meinungen. Die Möglichkeit eines Teilmarktes für öffentliche Bedarfsflächen wird nicht grundsätzlich verneint. Die Gerichte verneinen jedoch die Existenz von Teilmärkten, wenn für sie erkennbar ist, dass die Teilmarktbildung aufgrund von fehlerhaften Marktanalysen oder ungeeigneter Wahl der Vergleichspreise begründet werden soll. Das Vorliegen gleicher Preise zwingt dabei nicht zur Annahme eines Teilmarktes (BGH, Urteil vom 19. Juni 1986 - III ZR 22/85 -). Die grundsätzliche Möglichkeit, dass Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, zur Wertermittlung herangezogen werden dürfen (oder gar aus weiterführenden theoretischen und/oder praktischen Erwägungen herangezogen werden müssen), wenn deren Auswirkungen auf die Kaufpreise sicher erfasst werden können, wird in der Rechtsprechung eher selten explizit empfohlen.

In der vorliegenden Untersuchung konnte gezeigt werden, dass die Annahme von Teilmärkten beim Landerwerb von zukünftigen Gemeinbedarfsflächen bei allen untersuchten Beispielen auf unrichtigen Marktanalysen der Vergleichspreise beruhte. Für die Wertermittlung wurden Kauffälle herangezogen, die sich nicht als Vergleichspreis eigneten, da Nebenentschädigungen, Risiko- und Beschleunigungszuschläge (z.B. Verfahrensrisiko, Verfahrensdauer und Verfahrenskosten, Verwendungszweck) zwar erkannt, diese aber bei der Wertermittlung nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Beim freihändigen Grunderwerb zukünftiger Gemeinbedarfsflächen sind häufig neben dem eigentlichen Wert der Eigentumsrechtsposition (Substanzentschädigung) zusätzlich noch sonstige Vermögensnachteile (Nebenentschädigungen) zu berücksichtigen. Beide Entschädigungspositionen werden in den Kaufverträgen i.d.R. getrennt angegeben und auch gesondert in die Kaufpreissammlung übernommen, wobei aber auch „Gesamtentschädigungssummen“ zu finden sind, die nicht näher differenziert werden. Bei der Kaufpreisanalyse für die Wertermittlung ist jedoch besonders darauf zu achten, dass keine Nebenentschädigungen unzulässigerweise in die Verkehrswertermittlung im Sinne von § 194 BauGB einfließen, da sonst die Auswertung fehlerhaft wird.

Zusätzlich können noch wirtschaftliche Überlegungen bei den Kaufverhandlungen eine Rolle spielen. In erhöhten Kaufpreisen könnten z.B. ein Beschleunigungszuschlag und/oder Ausgleich für Risiko-Vermeidungen (z.B. Verfahrensrisiko, Verfahrensdauer und Verfahrenskosten, Verwendungszweck) berücksichtigt sein, die in der Rechtsprechung anerkannt und aus haushaltsrechtlicher Sicht in Hinblick auf eine höhere Wirtschaftlichkeit auch zulässig sein können. Diese müssen aber für die Verkehrswertermittlung aus den Vergleichsdaten herausgerechnet werden, denn die Qualität eines Grundstücks wird allein vollständig durch dessen Lage, Nutzbarkeit und Beschaffenheit (Qualitätskomponenten) bestimmt.⁴³⁰ Dies wurde bei einer Vielzahl von Untersuchungen nicht hinreichend berücksichtigt, so dass die Vergleichsfälle den Anforderungen der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB nicht genügten. Lassen sich die Beschleunigungszuschläge in den Kauffällen nicht sicher im Sinne der WertV 88 erfassen bzw. bestimmen, wären diese Kaufpreise bei der Verkehrswertermittlung nicht weiter zu verwenden.

⁴³⁰ SEELE (1982): Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewissheit des Verkehrswertes, in: VR 1982, Heft 3, S. 105.

Bei zutreffender Kaufpreisanalyse lassen sich keine Abweichungen zwischen den theoretischen Ent-eignungs- und Entschädigungsgrundsätzen sowie dem tatsächlichen Marktgeschehen beim Grunderwerb für zukünftige Gemeinbedarfsflächen beobachten. Vielfach wurden in den untersuchten Fallbeispielen Nebenentschädigungen, Risiko- und Beschleunigungszuschläge erkannt und in zutreffender Weise bei der Wertermittlung berücksichtigt; eine Teilmarkt-bildung war in diesen Fällen nicht zu erkennen.

Infolge einer allgemein steigenden Nachfrage können sich für ein Vorhaben in dessen Umgebung räumliche, sachliche und zeitliche Teilmärkte mit einem allgemein höheren Bodenpreisniveau bilden, denn verkaufen mehrere Eigentümer auf Grund öffentlicher Planungen ihre Grundstücke an die öffentliche Hand, konkurrieren diese später auf begrenztem Raum unter anderem aus Gründen des steuerlichen Reinvestitionszwanges beim Erwerb von Ersatzland. Als unmittelbare Folge werden allgemein die Grundstückspreise zumindest zeitweise und/oder regional ansteigen. Nach Beendigung der Maßnahme wird sich das Bodenpreisniveau langsam wieder absenken und ein sich ggf. entstandener Teilmarkt abbauen, da die Nachfrage nicht mehr vorhanden ist (siehe §§ 3,7 WertV 88: Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt).

Eine räumliche, sachliche und zeitliche Teilmarkt-bildung tritt in Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, wenn überhaupt, regelmäßig nur abgeschwächt auf. Unternehmensflurbereinigungs-verfahren sind auf die Bereitstellung von Land in erheblichem Umfang für die verschiedensten fachplanerischen, in Ausnahmefällen auch städtebaulichen Infrastrukturmaßnahmen an entsprechend vorbestimmter Stelle und/oder auf die Vermeidung von Nachteilen für die allgemeine Landeskultur, die durch das Unternehmen verursacht werden, ausgerichtet. Aufgrund der erweiterten Erwerb- und Tauschmöglichkeiten tragen diese Verfahren dazu bei, den örtlichen Bodenpreis trotz der erhöhten Nachfrage stabil zu halten und eine mögliche räumliche, sachliche und zeitliche Teilmarkt-bildung in der Umgebung des Vorhabens weitestgehend zu vermeiden. Bodenordnungsmaßnahmen bieten gegenüber den rein privatrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusätzlich noch Vorteile in rechtlicher und finanzieller Hinsicht. Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz besitzen ein hohes Maß an volkswirtschaftlicher Effizienz, das konsequent genutzt werden sollte.⁴³¹

⁴³¹ KROES (1971): Der Beitrag der Flurbereinigung zur regionalen Entwicklung: Sozialökonomische Auswirkungen, Kosten, Konsequenzen - Versuch einer Quantifizierung am Beispiel mehrerer Flurbereinigungen in Nordrhein-Westfalen, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Münster.

SCHUMANN (1980): „Straßenbau und Flurbereinigung“, Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Kirschbaum Verlag Bonn, Heft 96.

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER und der BMS CONSULTING (2005): Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung), Abschlussbericht - unveröffentlicht -.

KLARE/ROGGENDORF/TIETZ/WOLLENWEBER (2005): Nutzung und Wirkung der Flurbereinigung in Niedersachsen, in: Berichte über Landwirtschaft, Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, herausgegeben vom Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft.

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU RHEINLAND-PFALZ (2006): Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Empfehlung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und Prognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz, Sonderheft 17.

LORIG/KASTEN/MOSIEK (2006): Zur Objektivierung von Wertschöpfungen, in: FORUM, Zeitschrift des Bundes der öffentliche bestellten Vermessungsingenieure 2006, S. 454 ff.

8. Literaturverzeichnis

A

AMT FÜR AGRARORDNUNG COESFELD (1995): *10 Jahre Feuchtwiesenschutzprogramm im Bezirk des Amtes für Agrarordnung Coesfeld*, Coesfeld 1995.

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLURBEREINIGUNG (1982): *Wertermittlung in der Flurbereinigung, Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung (ArgeFlurb)*, Schriftreihe der Arge Flurb, Landwirtschaftsverlag Hilstrup, Heft 9.

ARGE FLURB (1981/1982):

Ergebnisniederschrift vom 30. Okt. 1981 über die 8. Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Recht der ArgeFlurb am 10. und 11. Sept. 1981.

Ergebnisniederschrift vom 29. März 1982 über die 9. Sitzung des Ausschusses für Verwaltung und Recht der ArgeFlurb am 21. und 22. Jan. 1982.

AUST/JACOBS (1991): *Die Enteignungsentschädigung*, 3. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin u.a.

AUST/JACOBS/PASTERNAK (2002): *Die Enteignungsentschädigung*, 4. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin u.a.

B

BACH/OTTMANN/SAILER/UNTERREINER (2005): *Immobilienmarkt und Immobilienmanagement*, Vahlen Verlag, München.

BATTIS/KRAUTZBERGER/LÖHR (2005): *Kommentar zum BauGB*, 9. Auflage, Beck Verlag, München.

BENGEL/SIMMERDING (2000): *Grundbuch, Grundstück, Grenze, Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen*, 5. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

BENKENDORFF (1966): *Wertermittlung von Flächen für den öffentlichen Bedarf*, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Hannover, 1966, S. 186 - 187.

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER und der BMS CONSULTING (2005): *Wirkungsorientiertes Controlling: Gesamtwirtschaftliche Wertschöpfungsanalyse von Bodenordnungsverfahren der Verwaltung für Agrarordnung am Beispiel der Bodenordnung nach § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung)*, Abschlussbericht - unveröffentlicht -.

BOCHSBICHLER/KERSCHNER (2006): *Teilmarkttheorie und „außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ bei der Liegenschaftsbewertung*, in: Der Sachverständige, Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2006, S. 99 ff.

BODENSTEIN (1984): *Zum Merkmal „Gewöhnlicher Geschäftsverkehr“*, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Hannover, 1984, S. 102.

BÖHME/BUNZEL/DEIWICK/HERBERG/KÖPPEL (2003): *Statuskonferenz Flächen- und Maßnahmenpools. Teil B – Statuskonferenz*, <http://www.tu-berlin.de/~lbp/dbu/dbu.htm>, letzter Zugriff: 10. Sept. 2006.

BRAMER (1981): *Konzentrationswirkung der Plangenehmigung nach § 41 Abs. 4 Satz 1 FlurbG?*, in: Zeitschrift für das gesamte Recht zum Schutze der natürlichen Lebensgrundlagen und der Umwelt, „Natur und Recht“, Springer Verlag, Heidelberg, S. 201.

BRIEMLE/EICKHOFF/WOLF (1991): *Mindestpflege und Mindestnutzung unterschiedlicher Grünlandtypen aus landschaftsökologischer und landeskultureller Sicht*, Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.

BROCK/KERSTEN (2003): *Bereitstellung der benötigten Grundstücke*, WNA-Magdeburg, <http://www.wsv.de/Aktuelles/Projekte/Wasserstrassenkreuz-Magdeburg/pdfs/grundstuecke.pdf>, letzter Zugriff: 07. Juli 2005.

BRÜCKNER (1976): *Mathematische Statistik bei der Ermittlung von Grundstückswerten*, Lehrbriefe und Vorlesungen zum Kontaktstudium des Geodätischen Institutes Hannover, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt Hannover, 1976, S. 48.

BRÜGELMANN (2005): *Kommentar zum Baugesetzbuch*, Loseblattsammlung, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.

BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (1998): *Amtliche Topographische Karten der Bundesrepublik Deutschland (Top 200)* auf CD-ROM, Stand 1998.

BUNDESMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1982): *Wertermittlung in der Flurbereinigung*, Reihe B: Flurbereinigung, Sonderheft, Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft Flurbereinigung (ArgeFlurb), Hilstrup Verlag, Münster, 1982, S. 7.

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (1991) *Vorschriftensammlung Bundesfinanzverwaltung Nr. VV 4240*, Gemeinsame Regelung BMF und BMVg, Vermögensverwaltung Grundstücks- und Raumbeschaffung.

BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): *Das Haushaltssystem der Bundesrepublik Deutschland*, Berlin, Stand: Okt. 2000, S. 5 - 8.

BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN (2001): *Vorschriftensammlung H 0501 VV - § 7 BHO*, S. 17 – 21.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU-UND WOHNUNGSWESEN (1996): Auszug aus dem *Protokoll der 33. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen vom 13.-15. Mai 1996* zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU-UND WOHNUNGSWESEN (1999): Auszug aus dem *Protokoll der 36. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen 1999* zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und den Straßenbaubehörden der Länder, Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU-UND WOHNUNGSWESEN (2002): *Wasserstraßenkreuz Magdeburg*, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, Bonn.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND WOHNUNGSWESEN (2003): *Bundesverkehrswegeplan 2003*, Bonn.

BUNDESZENTRALE FÜR POLITISCHE BILDUNG (2000): *Wirtschaft heute*, 4. Auflage, Lizenzausgabe für die Bundeszentrale für politische Bildung, © Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim, Bonn.

BUNZEL/HERBERG (2003): *Statusbericht Flächen- und Maßnahmenpools*, Kapitel: Auswirkungen von Flächen- und Maßnahmenpools auf die Bodenpreise von Kompensationsflächen, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin.

BÜCHS (1996): *Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts*, 3. Auflage, Boorberg Verlag, Stuttgart.

C

CAMPINGE/STURM (1990): *WertV 88 – Wertermittlungsverordnung Kommentar*, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen.

CREIFELDS (2000): *Rechtswörterbuch*, 16. Auflage, Beck Verlag, München.

D

DE LEEUW/PRIEMUS (1993): *Bodenpolitik und Infrastruktur*, Forschung der Europäischen Fakultät für Bodenordnung, Straßburg, Peter Lang Verlag, Frankfurt a.M. u.a., Band 18.

DEUTSCHER VEREIN FÜR VERMESSUNGSWESEN E.V. (1997): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen*, Schriftenreihe 26/1997, Wittwer Verlag, Stuttgart.

DICHTL/ISSING (1987): *Vahlens Großes Wirtschaftslexikon*, dtv- Beck Verlag, München, Band 3.

DIEDERICHS (1999): *Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute*, Springer Verlag, Berlin u.a.

DIETERICH (1996): *Gutachten über den Grundstückserwerb für die ICE- Neubaustrecke Köln – Rhein/Main* vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) von Prof. Dr. H. Dieterich und Dr. Ing. E. Dransfeld - unveröffentlicht -.

DIETERICH (2000): *Durchschnittliche Ankaufspreise für Flughafenerweiterungsflächen*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 6/2000, S. 373.

DIETERICH/DRANSFELD/MÖHL (1999): *Tabelle Flächenerwerb für Flughäfen*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 5/2000, S. 309.

DOPHEIDE (1988): *Feuchtwiesenschutzprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen*, 2. Auflage, herausgegeben von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe.

DÖRING/EICHBORN/HAGEL (2004): *Wirtschafts- und Geschäftsprozesse*, 3. Auflage, Bildungsvlag Eins-Stam, Kapitel: Märkte, S. 63.

DREES/BOECK (2001): *Flächenmanagement für Ausgleichsflächen - Kombination von städtebaulicher und ländlicher Bodenordnung zur optimierten Lösung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 6/2001, S. 249 ff.

DREIER (1996): *Grundgesetz Kommentar*, Band I, Artikel 14, 1996, Mohr Siebeck, Tübingen.

DUDEN (1972): *Die sinn- und sachverwandten Wörter*, Duden Verlag, Mannheim-Wien-Zürich, Band 8.

E

ERICHSEN (1995): *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 10. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin u.a.

ERICHSEN/EHLERS (2002): *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 12. Auflage, de Gruyter Verlag, Berlin u.a.

ERNST (1999): *Kaufpreisniveau landwirtschaftlicher Flächen mit künftiger Nutzung als Verkehrsfläche- Erste Untersuchungsergebnisse im Land Sachsen-Anhalt*; in: Zeitschrift für das öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen Anhalt (LSA Verm), Hrsg.: Landesamt für Geoinformation Sachsen Anhalt, Magdeburg, Heft 2/99, S. 148.

ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG (2006): *Kommentar zum BauGB*; Loseblattsammlung, Beck Verlag, München.

F

FALK/HABER/SPITZKOPF/WINDEN/de WITT (1996): *Fachlexikon Immobilienwirtschaft*, Immobilien Informationsverlag; 1. Auflage, Verlagsgesellschaft Müller, Köln.

FRIESECKE (1994): *Kommentar Bundeswasserstraße*, 3. Auflage, Heymanns Verlag, Köln.

FRITSCH/WEIN/EWERS (2005): *Marktversagen und Wirtschaftspolitik: mikroökonomische Grundlagen staatlichen Handelns*, 6. Auflage, Vahlen Verlag, München.

FROMM (1994): *Die Reorganisation der Deutschen Bahnen - Voraussetzung für eine Neubestimmung des Standorts der Eisenbahnen in der Verkehrspolitik*, in: Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.), Heymanns Verlag, Köln, 1994, S. 187 ff.

G

GASSNER (1983): *Der freihändige Erwerb der öffentlichen Hand*, Beck Verlag München.

GERARDY (1975): *Praxis der Grundstücksbewertung*, Verlag Moderne Industrie, S. 244.

GERARDY/MÖCKEL/TROFF (2006): *Praxis der Grundstücksbewertung*, Loseblatt-Sammlung, Olzog Verlag, München.

GONDRIG (2004): *Immobilienwirtschaft, Handbuch für Studium und Praxis*, Vahlen Verlag, München, S. 33 ff.

GÖDDE/SCHWÖPPE/TERLUTTER (1993): *Feuchtwiesenschutz im westlichen Münsterland – das Naturschutzgebiet Ellewicker Feld*, Biologische Station Zwillbrock e.V. Vreden.

GRAES VON (1987): *Feuchtwiesenschutzprogramm Modell Heubachwiesen*, Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen bei der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung (LÖLF), 1987, Recklinghausen.

H

HATTENAUER (1996): *Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten von 1794*, Textausgabe, 3. Auflage, Metzner Verlag, Frankfurt a. M.

HELLMANN (1989): *Wertermittlung von Gemeinbedarfsflächen*, Vortrag im 263. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin“ Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 08. bis 10. Nov. 1989, Berlin.

HILDEBRANDT (1996): *Berichte aus Forschung und Praxis Grundstückswertermittlung- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr und Variationsbreite*, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, Heft 12/1996, S. 596 ff.

HILDEBRANDT (2001): *Grundstückswertermittlung, Aus der Praxis - für die Praxis*, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart.

HILDEBRANDT (2006): *Regional begrenzte Teilmärkte - Basis für die Entschädigung bei Straßenflächen*, in: DVW Bayern e.V. Mitteilungen, Hrsg.: DVW Bayern e.V., Heft 4/2006, S. 565 ff.

J

JARRAS, PIEROTH (2000): *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*, 5. Auflage, Beck Verlag, München.

JARRAS/PIEROTH (2004): *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*, 7. Auflage, Beck Verlag, München.

JOERIS (2001): *Bewertung und Entschädigung von Flächen des öffentlichen Bedarfs (Verkehrs-, Grün-, Gemeinbedarfsflächen u.a.)*, Technische Akademie Wuppertal e.V.

K

KAMPHAUSEN/LOHDE (2005): *Landmanagement im rheinischen Braunkohlenbergbau* in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wißner Verlag, Augsburg, Heft 5/2005, S. 295 ff.

KARMANN (1988): *Ökonometrische Bestimmung der Einflussgrößen auf Bodenpreis und Bodenmarkt landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Bayrischen Flurbereinigung*, Dissertation, Lehrstuhl für Ländliche Neuordnung und Flurbereinigung, TU - München.

KASIMIR (2001): *Die Flurneuordnung und das ICE-Neubauprojekt Köln-Rhein/Main*, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, Heft 4/2001, S. 195 ff.

KASIMIR (2004): *Unternehmensflurbereinigungen für das ICE-Neubauprojekt Köln - Rhein/Main*, Amt für Agrarordnung Siegburg, <http://www.dvw-nrw.de/download/2004/2004kasimir/sld001.htm>, letzter Zugriff: 20. Nov. 2006.

KASTNER (1966): *Probleme des Grunderwerbs auf der Verwaltungsseite*, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen-Stollhamm, 1966, S. 107 ff.

KLARE/ROGGENDORF/TIETZ/WOLLENWEBER (2005): *Nutzung und Wirkung der Flurbereinigung in Niedersachsen*, in: Berichte über Landwirtschaft, Zeitschrift für Agrarpolitik und Landwirtschaft, herausgegeben vom Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft.

KLEIBER (2002): *Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung (EzGuG)*, Loseblattsammlung in 6 Bänden, Luchterhand Verlag, Neuwied.

KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln u.a.

KLEIBER/SIMON (2004): *WertV 88, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien WertR 02*, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln u.a.

KLEIBER/SIMON (2007) *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB*, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln u.a.

KÖBLER (1995): *Juristisches Wörterbuch*, 7. Auflage, Vahlen Verlag, München, S. 151.

KOTTMANN (1992): *Feuchtwiesenmanagement im Kreis Borken*, in: LÖLF-Mitteilungen, Heft 2/1992, Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, S. 23 ff.

KÖTTER (2007): Vorlesungsskript „*Regional- und Dorfplanung*“, Universität Bonn, Kapitel RO_1, S. 4, unveröffentlicht.

KROES (1971): *Der Beitrag der Flurbereinigung zur regionalen Entwicklung: Sozialökonomische Auswirkungen, Kosten, Konsequenzen - Versuch einer Quantifizierung am Beispiel mehrerer Flurbereinigungen in Nordrhein-Westfalen*, Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Münster.

KRAPPWEIS (2004a): Vorlesungsunterlagen „*Sektorale Planung I*“, Institut für Stadt- und Regionalplanung TU- Berlin, Kapitel: Verkehr I, SS 2004, <http://www.planung-tu-berlin.de/Veranstaltungen.htm>, letzter Zugriff: 25. Aug. 2006.

KRAPPWEIS (2004b): Vorlesungsunterlagen „*Energieplanung, Verkehrsplanung, Siedlungswasserwirtschaft*“, Institut für Stadt- und Regionalplanung TU- Berlin, SS 2004, <http://www.planung-tu-berlin.de/Verkehrsplanung/3-Energieplanung.ppt> letzter Zugriff: 25. Aug. 2006.

KRÖLL/SOMMER (2003): <http://www.wertis.de>; Menüauswahl: Lehre, Schnelleinstieg Dateiname: kleine-bew-schule-5.pdf, letzter Zugriff 25. Aug. 2006.

KÖHNE (2000): *Landwirtschaftliche Taxationslehre*, 3. Auflage, Parey Verlag, Berlin.

KULENKAMP (1973): *Vorwirkung der Enteignung*, 1973, Selbstverlag, München.

KÜHLING/HERRMANN (2000): *Fachplanungsrecht*, 2. Auflage, Werner Verlag, Düsseldorf, S. 31 - 46.

L

LANDESAMT FÜR AGRARORDNUNG NRW (1989): *Flurbereinigung und Dorferneuerung im Wandel: Ökologische Bilanz 1979 – 1988*, Recklinghausen.

LANDESAMT FÜR DATENVERARBEITUNG UND STATISTIK NORDRHEIN-WESTFALEN (2006): *Strukturelle Entwicklung der Landwirtschaft von 1971 bis 2003*, Band 28, Jahrgang 2006, S. 12 -13.

LANDESANSTALT FÜR ÖKOLOGIE, BODENORDNUNG UND FORSTEN (1999): *Feuchtwiesenschutzprogramm - Erste Erfolge sind sichtbar*, in: LÖBF-Mitteilungen, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen, Heft 3/1999.

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN- LIPPE (1984): *Grunderwerbsrichtlinie Straßenbauverwaltung*, 3. Auflage, Werner Erwig Verlag, Münster.

LENDI/PIKALO (1995): *Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa*, Forschung der Europäischen Fakultät für Bodenordnung, Straßburg, Peter Lang Verlag, Frankfurt a.M. u.a., Band 17, S. 89 ff.

LEPPEL (2001): *Immobilien Erstellung und ihre Voraussetzung - Teilgebiet Wertermittlung -*, IHK Zertifikatslehrgang: Praktische Grundlagen des Immobiliengeschäfts.

LICHTNER (1974): *Friedhofserweiterung- und Sportplatzflächen - Beispiel einer Kaufpreisuntersuchung-*, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Hannover, Heft 3/1974, S. 212 ff.

LINKE, C. (1997): *Teilmarkt Flächen über Lagerstätten von Kiesen und Sanden unter Bezug auf das Land Brandenburg*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 5/1997, S. 278 ff.

LINKE, C. (1999): Kommentar zu WIENZEK, KÄTHE (1999): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 4/1999, S. 352 ff.

LINKE, H.-J. (1996): *Zur Harmonisierung der Grundstücksneuordnungsinstrumentarien - Grundlagen und Konzept eines allgemeingültigen Bodenordnungsgesetzes*, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik, Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung Heft 19, Bonn.

LINKE, H.-J. (2003): *Bereitstellung von Bauland für großflächige private Vorhaben - dargelegt am Beispiel des Standortauswahlverfahrens von BMW im Jahre 2001*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 5/2003, S. 197.

LINKE, H.-J. (2005): *Flächenmanagement bei flächenintensiven Großvorhaben*, Vortragsunterlagen, Geodätisches Kolloquium am 23. Juni 2005 an der Universität Bonn.

LINKE, H.-J. (2006): *PPP bei Bauleitplanung und Bodenordnung*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Chmielorz Verlag, Wiesbaden, Heft 1/2006, S. 1 ff.

LORIG/KASTEN/MOSIEK (2006): *Zur Objektivierung von Wertschöpfungen*, in: FORUM, Zeitschrift des Bundes der öffentliche bestellten Vermessungsingenieure 2006, S. 454 ff

LORIZ (1990): *Die Bewertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen bei Vorliegen außerlandwirtschaftlicher wertbeeinflussender Faktoren*, in: Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes (AgrarR), Landwirtschaftsverlag Hiltrup, Münster, Heft 4/1990, S. 95.

LÖWER (1969): *Umwelt und Recht: Grundrechtlicher Eigentumsschutz und Legalenteignung, Gedanken zu einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts*, in: Neue Juristische Wochenzeitschrift (NJW), Beck Verlag, München, 1969, S. 832 ff.

M

- MANGOLDT von/KLEIN/STARCK (1999): *Bonner Grundgesetz Kommentar*, Loseblattsammlung, 4. Auflage, Vahlen Verlag, München, Band 1.
- MARSCHALL/SCHROETER/KASTNER (1998): *Kommentar Bundesfernstraßengesetz*, 5. Auflage, Heymanns Verlag, Köln u.a.
- MAUNZ/DÜRIG/HERZOG: *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*, Kommentar zum Grundgesetz, Loseblattsammlung, Kommentar zu Art 14 GG, Beck Verlag, München.
- MAURER (2004): *Vorrechte in der vertraglichen Praxis*, in: Baden-Württembergische Notarszeitung, Stuttgart, Heft 3/2004, S. 57 ff.
- MEYERS (1990): *Meyers Großes Taschenlexikon in 24 Bänden*, 3. Auflage, Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim.
- MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORSTEN BADEN-WÜRTTEMBERG (1982): *Der Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan*; in: Fachtagung der Flurbereinigungsverwaltung Baden-Württemberg in Waldbronn am 13. und 14. Okt. 1982, S. 92.
- MINISTERIUM DES INNERN DES LANDES BRANDENBURG (2004): *Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL)*
http://www.mi.brandenburg.de/cms/list.php?page=vermessungsvorschriften&article_id=37731, letzter Zugriff 10. Jan. 2006.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2000): *Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung über die Durchführung der Flurbereinigung unter Anwendung der §§ 87 ff. des Flurbereinigungsgesetzes (Unternehmensflurbereinigung)* vom 07. Febr. 2000, Potsdam.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1986): *Bodenordnung im Dienst von Naturschutz und Landespflege*, Düsseldorf.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): *Programm zum Schutz der Feuchtwiesen*, Schriftenreihe des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage, Düsseldorf.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, VERKEHR LANDWIRTSCHAFT UND WEINBAU RHEINLAND-PFALZ (2006): *Wirkungsorientiertes Controlling: Entwicklung und Empfehlung eines Konzeptes zur Wirkungsanalyse und Prognose für Bodenordnungsverfahren in Rheinland-Pfalz*, Sonderheft 17.

MÜGGE (1995): *Bodenordnung und Bodenwirtschaft in einer Unternehmensflurbereinigung*, in: FORUM, Bund der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure e.V. (BDVI), Berlin, Heft 4/1995, S. 213 ff.

MÜLLER (1965): *Die Bewertung des Sonderbaulandes bei der Festsetzung der Enteignungsentschädigung nach dem BBauG*, in: Neue Juristische Wochenzeitschrift (NJW), Beck Verlag, München, 1965, S. 1519 ff.

N

NATURSCHUTZZENTRUM NORDRHEIN-WESTFALEN (1987): *Seminarberichte „Feuchtwiesenschutzprogramm Modell- Heubachwiesen“*, Naturschutzzentrum Nordrhein-Westfalen bei der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF), Recklinghausen.

O

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE DES LANDES BRANDENBURG (1995-2004): *Grundstücksmarktberichte von 1995 - 2004*, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Potsdam.

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (1992-2004): *Grundstücksmarktberichte von 1992 - 2004 des Landes Nordrhein-Westfalen*, Düsseldorf.

OBERER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LAND SACHSEN-ANHALT (2004): *Grundstücksmarktberichte von 1992 - 2004 des Landes Sachsen-Anhalt*, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt, Magdeburg.

OELFKE (1969): *Die Bewertung von Verkehrsflächen und anderen Flächen für den Gemeinbedarf*, in: Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Hannover, 1969, S. 165 ff.

OLSEN/PIEKENBROCK (1993): *Kompaktlexikon: Umwelt- und Wirtschaftspolitik*, Gabler-Verlag, Wiesbaden, Lizenzausgabe für die Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn.

OTTMANN (1987): *Feuchtwiesenschutz mit Bodenordnung im Amtsvenn, Kreis Borken*, in: Mitteilungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten/Landesamt für Agrarordnung Nordrhein-Westfalen Nr. 3/1999, S. 74 ff.

P

PORSTENDÖRFER (1999): *Wertermittlung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen*, in: Zeitschrift für das öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt (LSA Verm), Landesamt für Geoinformation Sachsen-Anhalt, Magdeburg, Heft 2/1999, S. 138 ff.

Q

QUADFLIEG (1988): *Recht der Flurbereinigung*, Kommentar, Loseblattsammlung, Kohlhammer Verlag, Stand Febr. 1988, 11. Lfg., § 41 FlurbG, Rdnr. 175 ff.

R

REINERMANN (2000): *Leitbild und theoretische Grundlagen der neuen Verwaltungskonzepte - Eine Expertise-*, Speyerer Arbeitshefte Nr. 130, Deutsche Hochschule für Verwaltungswissenschaften Speyer.

REUTER (1989a): *Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffs in Wertermittlungsmethoden*, in: *Vermessungswesen und Raumordnung (VR)*, Dümmler Verlag, Bonn, 1989, Heft 6/7, S. 7 ff.

REUTER (1989b): *Zur Umsetzung des Verkehrswertbegriffes in Wertermittlungsmethoden*, Dissertation an der Universität Bonn 1989, Heft 9 der Schriftenreihe „Beiträge zu Städtebau und Bodenordnung“ des Instituts für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn.

RIBBERT (2003): *Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin, Bewertung von Gemeinbedarfsflächen*, Vortrag im 444. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 19. bis 21. März 2003, Berlin.

RIBBERT (2004): *Aus der Praxis der behördlichen Grundstücksbewertung in Berlin - Teilmarkttheorie -*, Vortrag im 463. Kurs des Institutes für Städtebau Berlin „Wertermittlung nach dem Baugesetzbuch“ 31. März bis 02. April 2004, Berlin.

ROSS/HOLZER/RENNER (2005): *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*, 29. Auflage, Oppermann Verlag, Isernhagen.

RÖSSLER/LANGNER/SIMON (1981): *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

RÖSSLER/LANGNER/SIMON/KLEIBER (1990): *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 6. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

RWE POWER (2005): *High-Tech für die Gewinnung von Braunkohle*, Tagebau und Technik, Broschüre, S. 11.

S

SANDNER/WEBER (2003): *Lexikon der Immobilienwertermittlung*, Bundesanzeiger Verlag, Köln u.a.

SALZWEDEL in SCHMIDT - ASSMANN (1995): *Besonderes Verwaltungsrecht*, 10. Auflage, de Gruyter Lehrbuch, Berlin u.a.

- SCHARNHORST (1989): *Bewertung von Gemeinbedarfsflächen auf der Grundlage enteignungsrechtlicher Entschädigungsprinzipien*, WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter GmbH (WF), Sinzig, Heft 3/1989, S. 114 – 115.
- SCHEIDE/PARAKNEWITZ (1991): *Die Westküstenautobahn A 23 Hamburg-Itzehoe-Heide*; in: *Straße und Autobahn*, 3/91, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Kirschbaum Verlag, S. 121 ff.
- SCHLAWÉ (2004): *Bebauungsplan und Planfeststellung im Vergleich – Unterschiede und Gemeinsamkeiten*, Arbeitshilfe für Planer und Kommunen, in: *MSWV-aktuell*, Ministerium des Innern des Landes Brandenburg, Heft 3/2004, S. 11 ff.
- SCHMIDT-ASSMANN/RÖHL (1994): *Grundposition des neuen Eisenbahnverfassungsrechts (Art. 87 e GG)*, in: *Die Öffentliche Verwaltung (DÖV)*; Zeitschrift für Verwaltungsrecht und Verwaltungspolitik, Kohlhammer Verlag, Heft 14, Juli 1994, S. 577 ff.
- SCHMIDT (1973): *Die Flurbereinigungsbehörde als Amt für Raumordnung und Städtebauförderung*, in: *Deutsches Verwaltungsblatt* 1973, Heymann Verlag, S. 436.
- SCHRÖDER (1997): *Abbauland in Brandenburg, Analyse des Grundstücksteilmarktes „Abbauland“*, in: *Zeitschrift für Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)*, Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 5/1997, S. 258 ff.
- SCHRÖDER (2000): *Abbauland in Brandenburg, Kurzanalyse des Grundstücksteilmarktes*, in: *Zeitschrift für Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)*, Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 6/2000, S. 352 ff.
- SCHULTE (1989): *Wiesen- und Weidenschutz: Retten, was zu retten ist!*, in: *LÖLF-Mitteilungen*, Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen, Heft 4/1989, S. 12 ff.
- SCHUMANN (1980): *Straßenbau und Flurbereinigung*, Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Kirschbaum Verlag, Bonn, Heft 96.
- SCHWARZ (1998): *Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt*, in: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert, (GuG)*, Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 6/1998, S. 342.
- SCHWARZ (2003): *Teilmarktproblematik im Rahmen von Grundstückswertermittlungen*, Vortrag anlässlich der 48. HLBS Sachverständigen und Berater Fachtagung 2002 in Göttingen, Abdruck in: *Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)*, Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 2/2003, S. 102.
- SEEHUSEN/SCHWEDE (1997): *Kommentar zum Flurbereinigungsgesetz*, 7. Auflage, Aschendorff, Dr. Otto Schmidt Verlag.
- SEELE (1975b): *Bauleitplanung und kommunale Bodenpolitik als Determinante der Baulandpreisentwicklung*, in: *Zeitschrift für Vermessungswesen und Raumordnung (VR)*, Dümmler Verlag, Bonn, 1975, S. 138 ff.

SEELE (1976): *Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen*: Forschungsauftrag RS II 6-704102-139 (1976); Gutachten über Möglichkeiten und Grenzen der Ermittlung und Abschöpfung bzw. Nichtberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen infolge von städtebaulichen Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und (sonstigen) öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 3, Städtebauliche Forschung.

SEELE (1982): *Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes*, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Bonn, Heft 3/1982, S. 105 - 121.

SEELE (1992): *Bodenordnerische Probleme in den neuen Bundesländern*, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, April 1992, S. 87.

SEIFERT/HÖMIG (1988): *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*, 3. Auflage, Nomos Verlagsgesellschaft Baden-Baden.

SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2005): *Bericht über den Berliner Grundstückmarkt 2004/2005*, siehe auch die entsprechenden Grundstücksmarktberichte der Jahre 1999-2004, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Berlin.

SIMON/KLEIBER (1996) begründet von RÖSSLER/LANGNER: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

SIMON/KLEIBER/JOERIS/SIMON (2004) begründet von RÖSSLER/LANGNER: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 8. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

SOMMER/KRÖLL/PIEHLER (2003): *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis - Verfahren zur Bewertung, aktuelle Daten und Fälle, Instrumente zur fundierten Gutachtenerstellung*, Loseblattsammlung, Haufe Verlag.

SPRENGNETTER (1995): *Wie marktkonform sind die deutschen Wertermittlungsverfahren*, WertermittlungsForum Aktuell, WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter, Sinzig, Heft 4/95, S. 8 - 9.

SPRENGNETTER (2004): *Grundstücksbewertung: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen*, 24. Ergänzung, WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter, Sinzig.

STATISTISCHE BUNDESAMT: *Statistische Jahrbücher 1980 bis 1988 für die Bundesrepublik Deutschland*, Kohlhammer Verlag, Wiesbaden.

STATISTISCHE BUNDESAMT: *Statistische Jahrbücher 1989 bis 1997 für die Bundesrepublik Deutschland*, Metzler Poeschel Verlag, Stuttgart.

STELKENS/BONK/SACHS (2001): *Kommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz, § 74 VwVfG*, 6. Auflage, Beck Verlag.

STEUER (1967): *Flurbereinigungskommentar*, 2. Auflage, Beck Verlag, München.

STROTKAMP (2001): *Probleme bei der Ausweisung und der Wertermittlung von Ausgleichsflächen sowie bei Ermittlung deren Wertauswirkung auf Bauland bei Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch*, Vortrag auf dem 53. DVW-Fortbildungsseminar in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenvirtschaft der TU-Dresden am 27. Apr. 2001 in Dresden sowie auf dem 54. DVW-Fortbildungsseminar in Zusammenarbeit mit der Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover am 27. Dez. 2001

STROTKAMP (2003a): *Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken - Bewertungsfälle und Lösungsansätze (Teil 1)*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 6/2003, S. 263 ff.

STROTKAMP (2003b): *Aus der Rechtsprechung: Hat der BGH den „Teilmarkt“ in Frage gestellt?*; in: WertermittlungsForum Aktuell (WFA), WertermittlungsForum Dr. Sprengnetter, Sinzig, Heft 2/2003, S. 71.

STROTKAMP (2004): *Bewertung von Gemeinbedarfsgrundstücken - Bewertungsfälle und Lösungsansätze (Teil 2)*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 2/2004, S. 89 ff.

T

THIEL/GELZER: *Baurechtssammlung*, Rechtsprechung Enteignung, Werner Verlag, Düsseldorf.

TÖPFER/BUTLER (2003): *Kein Teilmarkt für Grundstücke über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 2/2003, S. 70 ff.

TÖPFER/GUTBROD (1996): *Praxis des Bergrechts*, RWS Verlag Kommunikationsforum, S. 52 ff.

U

UHEREK/VONDRAN (1996): *Kaufpreisanalyse stadtnaher landwirtschaftlicher Flächen, untersucht am Umfeld der Stadt Leipzig*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 2/1996, S. 83 ff.

UHEREK/HENNING/KÖLBEL (1993): *Bewertung von Grundstücken mit Kies und Kiessanden in den neuen Bundesländern*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 5/1993, S. 274 ff.

UHEREK/DITTRICH (1995): *Wertermittlung von Flächen über ausgewählten bergfreien Bodenschätzen in den neuen Ländern*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 4/1995, S. 297 ff.

UHEREK/DITTRICH (1997): *Die aktuelle bergrechtliche Situation in den neuen Bundesländern aus der Sicht des Grundstückssachverständigen*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 4/1997, S. 214 ff.

V

VARIAN (2004): *Grundzüge der Mikroökonomik*, 6. Auflage, Oldenbourg Verlag, München, Kapitel 21 - 25.

VOLCKENS/FRIEDRICHS/LEEFKEN (2005): in *Entwicklungspotentiale ländlicher Räume - Landwirtschaft zwischen Rohstoffproduktion und Management natürlicher Ressourcen*, Schriftenreihe - Sammelbände zum Symposium der Edmund-Rehwinkel-Stiftung, Frankfurt a. M., S. 92 - 93.

W

WASSER- UND SCHIFFFAHRTSDIREKTION OST (2004): *Wasserstraßen mit Zukunft - Wasserstraßenkreuz Magdeburg* -, Stand: Oktober 2004, Magdeburg.

WEISS (1979): *Wertermittlung von Fernleitungsdienstbarkeiten in der Flurbereinigung*, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, Münster, 1979, S. 143 - 146.

WEISS (1982): *Wertermittlung von gedrähten Flächen*, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, 1982, S. 309 - 312.

WEISS (1983): *Zur Problematik der Verkehrswerte in der Flurbereinigung*, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, 1983, S. 581 - 584.

WEISS (1984): *Zum Verhältnis von Wertermittlung und Wertfestsetzungen der Flurbereinigungsbehörde nach dem Flurbereinigungsgesetz und der Gutachterausschüsse nach dem Bundesbaugesetz*, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Bonn, 1984, Heft 1, S. 30 - 41.

WEISS (1985): *Flächenbereitstellung für Naturschutzmaßnahmen durch Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz*; in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, Heft 12/1985, S. 552 ff.

WEISS (1991): *Möglichkeiten der Unternehmensflurbereinigung zur Förderung von Fachplanungen*, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wittwer Verlag, Stuttgart, 1991, S. 420 ff.

WEISS (1999a): *Die städtebauliche Unternehmensflurbereinigung im Lichte der Fachliteratur*, in: Vermessungswesen und Raumordnung (VR), Dümmler Verlag, Bonn, 1999, Heft 6/7, S. 372 ff.

WEISS (1999b): Vorlesungsumdruck „*Bodenordnung*“ und „*Grundzüge des Liegenschaftswesens*“, Kapitel: LI -01 - S. 3, Lehrstuhl für Bodenordnung und Bodenwirtschaft der Universität Bonn, - unveröffentlicht -.

WEISS (2000): Skript „*Liegenschaftswesen*“, Kap. LI 08 - Das Fachplanungsrecht -, Stand: 2000; Universität Bonn, - unveröffentlicht -.

WEISS (2002): *Gedanken zur Trinität von Bodeneigentum, Bodenordnung und Bodenwirtschaft*, in: Zeitschrift für Vermessungswesen (ZfV), Wißner Verlag, Augsburg, Heft 2/2002, S. 87 - 89.

WEISS (2006a): *Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.11.2002 zur Aufhebung von Wirtschaftswegen, die in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz begründet worden sind - 9 CN 1.02 -*, in: Flächenmanagement und Bodenordnung, (FuB), Chmielorz Verlag, Wiesbaden, Heft 3/2006, S. 143 - 144.

WEISS (2006b): *Unternehmensflurbereinigung zur Landschaftsgestaltung*, in: Recht der Landwirtschaft (RdL), Agricola Verlag, Butjadingen - Stollhamm, Heft 6/2006, S. 141 ff.

WESTHOFF (1994): *Zur Wertermittlung künftiger Deponieflächen*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 1/1994, S. 14.

WIED-NEBBELING (2004): *Preistheorie und Industrieökonomie*, 4. Auflage, Springer Verlag, Berlin u.a.

WIENZEK (1999): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken über Bodenschätzen in den neuen Bundesländern*, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), Luchterhand Verlag, Neuwied, Heft 2/1999, S. 77.

Z

ZIEGENBEIN (1981): *Der Verkehrswert - zur Definition und Ermittlung*; in Festschrift 100 Jahre Geodätische Lehre und Forschung in Hannover, Sonderdruck aus der Schriftenreihe des Niedersächsischen Landesverwaltungsamtes - Landesvermessung, Hannover.

ZIEGENBEIN (1989): *Zur Wertermittlung von Flächen im Außenbereich, die für den gemeinen oder öffentlichen Bedarf vorgesehen sind*, in: Nachrichten der Niedersächsischen Kataster und Vermessungsverwaltung, Hannover, 1989, S. 96 - 100.

Danksagung

Die vorliegende Dissertation entstand während meiner Tätigkeit am Institut für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr.-Ing., Dr. sc. techn. h.c., Dr. agr. h.c. Erich Weiß für die engagierte und umfassende Betreuung der Arbeit. In gleicher Weise danke ich Herrn Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter und Herrn Prof. Dr. Ziegenbein für ihre Bereitschaft, die Arbeit als Korreferenten zu betreuen. Ihre Anregungen und Hinweise haben maßgeblich zum Gelingen und zum Abschluss der Studie beigetragen.

Des Weiteren danke ich allen Institutionen und Personen für ihre Unterstützung und die Bereitstellung von Unterlagen, denn ohne ihre kooperative Gesprächs- und Auskunftsbereitschaft hätte ich die notwendigen Informationen für den empirischen Teil der Arbeit nicht zusammentragen können. Hierbei gilt mein Dank insbesondere dem Oberen Gutachterausschuss des Landes Brandenburg, dem Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz, dem Gutachterausschuss des Landes Berlin, Herrn Gaffry (Straßenbauverwaltung des Landes Brandenburg), Herrn Hampe (WNA Berlin), Herrn Locklair (DB AG, Karlsruhe), Herrn Spruß (Enteignungsbehörde Berlin) sowie Frau Stary (Flughafen BBI).

Für die gute Zusammenarbeit danke ich allen Mitarbeitern des Institutes für Städtebau, Bodenordnung und Kulturtechnik der Universität Bonn.

Schließlich gilt mein Dank auch meinen Eltern und meiner Schwester, die mir während der Erstellung dieser Arbeit immer durch Rat und Tat zur Seite gestanden haben.

Nachweis der gewährten Nutzungsrechte

Seite	Abbildung	Verwendung genehmigt durch:
S. 87	04	den Kirschbaum Verlag am 26. Okt. 2007
S. 89	05	das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 09. Nov. 2007
S. 91	06	die RWE Power Aktiengesellschaft am 02. Nov. 2007
S. 92	07	den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen am 29. Okt. 2007
S. 94	08	das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie Aktenzeichen GI1 - 4046 vom 25. Okt. 2007
S. 100 - 102	09 - 13	die Bezirksregierung Köln am 29. Okt. 2007, das Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen vom 08. Nov. 2007 / Aktenzeichen S.3.2
S. 104	14	das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 09. Nov. 2007
S. 105	15	das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 09. Nov. 2007
S. 107	16	die Wolters Kluwer Deutschland GmbH am 31. Okt. 2007
S. 113 - 115	18 - 22	die Deutsche Bahn AG, Abteilung Kommunikation/Frankfurt am Main am 19. Nov. 2007, das Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz vom 29. Okt. 2007, das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie Aktenzeichen GI1 - 4046 vom 25. Okt. 2007
S. 115	23	die Bezirksregierung Köln am 29. Okt. 2007
S. 124	24	das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW am 07. Nov. 2007
S. 125	25	das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW am 06. Nov. 2007
S. 133 - 135	29 - 31	den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg am 12. Nov. 2007
S. 137	32	den Olzog-Verlag am 29. Okt. 2007
S. 155	48	die Flughafen Berlin Schönefeld GmbH am 01. Nov. 2007