

Schriften zum Öffentlichen Recht

---

Band 223

# Grundeigentum und Versorgungsleitungen

Zur Entschädigung bei „Durchschneidungsschäden“

Von

Walter Leisner



Duncker & Humblot · Berlin

**WALTER LEISNER**

**Grundeigentum und Versorgungsleitungen**

**Schriften zum Öffentlichen Recht**

**Band 223**

# Grundeigentum und Versorgungsleitungen

Zur Entschädigung bei „Durchschneidungsschäden“

Von

Prof. Dr. Walter Leisner



DUNCKER & HUMBLOT / BERLIN

**Alle Rechte vorbehalten**  
**© 1973 Duncker & Humblot, Berlin 41**  
**Gedruckt 1973 bei Alb. Sayffaerth, Berlin 61**  
**Printed in Germany**

**ISBN 3 428 03007 9**

## Inhaltsverzeichnis

<i>Vorbemerkung</i> .....	9
<i>A. Ersatzfähigkeit der Wertminderung von durchschnittlichen Grundstücken und durchschnittlichem Besitz</i> .....	12
I. Der Grundsatz der vollen Entschädigung bei Durchschneidung .....	12
1. Rechtsformen der Leitungsbelastungen .....	12
2. Volle Entschädigung .....	13
3. Keine Rücksicht auf Verteuerung der Versorgung .....	15
4. Keine Enteignung bei Durchschneidung versorgter Grundstücke .....	16
5. Durchschneidungen als „Teilenteignungen“ — Begriffliche Klarstellung .....	18
6. Die Fragestellung — Verhältnis der hier erörterten Entschädigungen zueinander .....	19
II. Grundsatz der Teilflächenentschädigung .....	20
1. Die Praxis der „Entschädigung pro qm der Schutzstreifenfläche“ .....	20
2. Die bisherige Teilflächenentschädigungspraxis schließt Grundstücks- oder Besitzwertentschädigung nicht aus .....	22
III. Zulässigkeit der Grundstückswertentschädigung .....	28
1. Enteignungsgesetzliche Regelungen der Grundstückswertentschädigung .....	28
2. Grundstückswertentschädigung nach dem GG als grundsätzlich allein zulässige Form der Wertminderungsberechnung .....	29
3. Grundstückswertentschädigung als Prinzip der gesamten bisherigen Rechtsprechung zur Teilflächenentschädigung .....	30
4. Ausdrückliche Anerkennung der Grundstückswertentschädigung in der Rechtsprechung .....	31
5. Kein Grundsatz der Beschränkung auf Teilflächenentschädigung in der Rechtsprechung .....	32

6. Teilflächenentschädigung ist nur Ausdruck einer „Meistbegünstigung“ im Enteignungsrecht, die Grundstückswertentschädigung nicht ausschließt .....	34
7. Grundstückswertersatz als Folge der Vorteilsausgleichung .....	35
IV. Zulässigkeit der Besitzwertentschädigung .....	36
1. Der „Besitz“ als enteignungsfähiges Gut .....	36
2. Grundstückswertminderung — Voraussetzung der Besitzwertentschädigung .....	38
3. Anerkennung der Besitzwertentschädigung durch die Rechtsprechung .....	40
4. Besitzwertentschädigung und Restbetriebsbelastung .....	43
5. Plananpassung und Besitzwertentschädigung .....	44
6. Der erforderliche „Zusammenhang“ der den Besitz bildenden Grundstücke .....	44
<i>B. Ersatz für Grundstücks- und Besitzwertminderung nach geltendem Entschädigungsrecht .....</i>	<i>47</i>
I. Form des Eingriffs .....	47
1. Das „Instrument der Durchschneidung“ (Leitung, Trasse) .....	47
2. Die Art der Durchschneidung .....	49
3. Kumulation von Durchschneidungen .....	51
II. Der Wert des betroffenen Grundstücks oder Besitzes .....	51
1. Beurteilung nach dem Verkehrs-, nicht nach dem Ertragswert ..	51
2. Der Begriff des Verkehrswertes; der „gesunde Grundstücksverkehr“ .....	53
3. Entschädigung für „künftigen Wert“ .....	58
4. Entschädigung für „gefühlsmäßige Werte“ .....	64
III. Die Wertminderung von Grundstücken und Besitz bei Durchschneidungen .....	66
1. Die Vermutung für die Beeinträchtigung des Grundstückswertes bei Durchschneidung .....	66
2. Ertragswertminderung als Verkehrswertminderung .....	68
3. Weitere verkehrswertmindernde Eingriffsnachteile bei Durchschneidungen .....	71

**Inhaltsverzeichnis**

**7**

<b>IV. Methode zur Feststellung der Verkehrswertminderung .....</b>	<b>74</b>
<b>1. Das Wesen der „freien Schätzung“ .....</b>	<b>74</b>
<b>2. Die Macht der Schätzer .....</b>	<b>77</b>
<b>3. „Vergleichspreise“ .....</b>	<b>78</b>
<b>4. Die Methode der Ermittlung der Wertminderung .....</b>	<b>80</b>
<b><i>Sachwortverzeichnis .....</i></b>	<b>82</b>



## Vorbemerkung

1. Eine große Anzahl von privaten Grundstücken wird durch Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas oder Wasser, durch Erdgas- oder Ölleitungen sowie durch öffentliche Land- und Wasserwege beeinträchtigt, welche über- oder unterirdisch auf ihnen geführt werden oder sie teilen. Die Zahl solcher Fälle nimmt infolge der Intensivierung der Bevölkerungsballung sowie der technischen Entwicklung rasch zu. In aller Regel handelt es sich dabei um Eingriffe von hoher Hand, welche privaten Grundbesitz entziehen oder belasten.

Schrifttum und Rechtsprechung beschäftigen sich seit langem eingehend mit der Frage, welche Entschädigung die betroffenen Eigentümer beanspruchen können. Vor allem in den letzten Jahren hat sich eine Reihe von Rechtsgrundsätzen herausgebildet, welche sowohl das materielle Entschädigungsrecht betreffen als auch das Verfahren, nach welchem die angemessene Entschädigung jeweils zu ermitteln ist.

Offen geblieben ist jedoch noch weithin die Frage, für die Wertminderung (oder den Entzug) welchen Gutes Ersatz zu leisten ist. Hier bestehen drei Möglichkeiten:

- Entschädigung für diejenige Fläche, welche belastet oder entzogen wird (infolgedessen: „*Flächenwertentschädigung*“)
- Ersatzleistung für die Wertminderung, welche das gesamte Grundstück i. S. des Grundbuchrechts durch Belastung oder Entzug erfährt (infolgedessen: „*Grundstückswertentschädigung*“)
- Ausgleich für die Herabsetzung des Wertes eines größeren, aus mehreren Grundstücken bestehenden Besitzes, der nach Lage oder Bewirtschaftung als eine ökonomische, wertmäßige Einheit angesehen werden kann (infolgedessen: „*Besitzwertentschädigung*“).

Es fragt sich also etwa, ob bei Überspannung von Grundstücken eines größeren, zusammenhängenden Forstbesitzes der Ersatz zu bestimmen ist nach der qm-Größe des Schutzstreifens, nach der Größe der überspannten Grundstücke oder nach dem Gesamtwert des Forstgutes, dessen Einheit in wertmindernder Weise beeinträchtigt wird.

Zwar kann die Flächenwertentschädigung so festgesetzt werden, daß sie auch die Grundstückswertentschädigung erfaßt; wird jedoch Ersatz für die Schutzstreifenfläche allein gewährt, so besteht die Gefahr, daß

dabei doch die Grundstückswertentschädigung zu kurz kommt oder gar nicht berücksichtigt wird; dies gilt vor allem dann, wenn ein fester Vomhundertsatz als Flächenwertentschädigung gewährt wird. Dabei wird dann auf das „Restgrundstück“ nicht Rücksicht genommen, das ja mehr oder minder groß sein kann. Die Besitzwertentschädigung wird weder durch Flächenwert-, noch durch Grundstückswertentschädigung mitgewährt, weil diese ja nicht unter Berücksichtigung von Größe und Wert des „Gesamtbesitzes“ bestimmt werden.

Wer also über Flächenwertentschädigung hinaus noch Grundstückswert- oder gar Besitzwertentschädigung geltend macht, der verlangt in aller Regel mehr als den Flächenwert, und zwar könnte die Differenz, je nach Grundstücks- oder Besitzgröße, sehr erheblich sein.

Bisher ist aus noch näher darzulegenden Gründen Ersatz meist nur für den Flächenwert verlangt und gewährt worden. Die Diskussion darüber, ob nicht daneben oder vielleicht an Stelle des Flächenwertes der Grundstücks- oder Besitzwert zu berücksichtigen sei, hat jedoch in den letzten Jahren begonnen und bereits ersten Niederschlag in der Rechtsprechung gefunden.

## 2. Die nachfolgende Untersuchung soll klären

- für welchen der drei genannten Werte Ersatz zu leisten ist
- welche Bemessungsgrundlagen oder Anhaltspunkte für die Bestimmung der Entschädigungshöhe sich gegebenenfalls für Grundstückswert- oder Besitzwertentschädigung aus dem geltenden Entschädigungsrecht ergeben.

Die Ausführungen befassen sich dementsprechend zunächst unter A mit der Frage, ob Entschädigung für Wertminderung von „Gesamtgrundstück“ und „Gesamtbesitz“ überhaupt möglich ist. Diese Frage wird grundsätzlich zu bejahen sein. Im Teil B ist sodann zu prüfen, nach welchen materiell-rechtlichen Gesichtspunkten die Entschädigungshöhe zu beurteilen ist und nach welchem Verfahren dies zu geschehen hat. Diese Darlegungen unter B schließen sich eng an das geltende Entschädigungsrecht für Teilflächen an und sollen dessen Übertragbarkeit auf Grundstückswert- und Besitzwertentschädigung erweisen. Zugleich aber wird sich dabei herausstellen, daß dem geltenden Entschädigungsrecht die Tendenz zugrundeliegt, über reine Teilflächenentschädigung hinaus Ersatz zu gewähren. Damit wird das unter A gefundene Ergebnis im einzelnen noch näher begründet.

3. Im folgenden wird einheitlich von der „Durchschneidung“ der Grundstücke oder des Besitzes gesprochen, denn dieser Ausdruck kennzeichnet am besten die faktische Wirkung der Leitungs- oder Trasseziehung für den Betroffenen. Dabei wird dieser Begriff hier nicht im

„technischen“ Sinn, etwa im Gegensatz zum „Anschneiden“ der Grundstücke oder anderen Formen ihrer Berührung gebraucht. Diese verschiedenen Formen der Beeinträchtigung können zwar von Bedeutung sein<sup>1</sup>, ebenso wie die Leitungsart<sup>2</sup>. Nach beiden Gesichtspunkten differenziert wird jedoch die „Durchschneidung“ nur dort behandelt, wo dies sachlich geboten ist.

In nahezu allen grundsätzlichen hier zu erörternden Fragen der Ersatzfähigkeit und der Entschädigungshöhe bilden dagegen Leitungen und Wege ebenso eine Einheit wie sie eben einheitlich Grundstücke oder Besitz „durchschneiden“. Der Gegenstand der Untersuchung ist im ganzen doch ein einheitlicher.

---

<sup>1</sup> Dazu etwa *Bewer, C.*, Umstrittene Entschädigungsfragen, RdL 1963, S. 171.

<sup>2</sup> Vgl. dazu *Foag, A.*, RdL 1963, S. 83.