

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 269

**Die Behandlung der sogenannten
unverdienten Wertsteigerungen bei der
Enteignungsentschädigung, insbesondere in
der höchstrichterlichen Rechtsprechung**

Von

Joachim Bauer



Duncker & Humblot · Berlin

JOACHIM BAUER

**Die Behandlung der sogenannten unverdienten
Wertsteigerungen bei der Enteignungsentschädigung, insbesondere
in der höchstrichterlichen Rechtsprechung**

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 269

**Die Behandlung der sogenannten
unverdienten Wertsteigerungen bei der
Enteignungsentschädigung, insbesondere in der
höchstrichterlichen Rechtsprechung**

Von

Dr. Joachim Bauer



DUNCKER & HUMBLOT / BERLIN

Alle Rechte vorbehalten
© 1975 Duncker & Humblot, Berlin 41
Gedruckt 1975 bei Buchdruckerei Bruno Luck, Berlin 65
Printed in Germany
ISBN 3 428 03393 0
D 6

Grobgliederung

Einleitung	1
Kapitel I: Die Behandlung unverdienter Wertsteigerungen bis zum Inkrafttreten des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874 ..	3
Kapitel II: Das System des Preußischen Enteignungsgesetzes als Grundlage für den Wertsteigerungsausschluß in Deutschland	13
§ 1 Die Ausrichtung der Entschädigung am Verkehrswert nach preußischem Recht	13
§ 2 Der Zeitpunkt der Wertbemessung im Rahmen des § 8 PrEG	19
§ 3 § 10 Abs. 2 PrEG als Kern des Wertsteigerungsausschlusses in seiner Ausgestaltung durch Rechtsprechung und Lehre ..	31
§ 4 Anhang: Der Wertsteigerungsausschluß in den außerpreußischen Landesrechten	72
Kapitel III: Die Rechtsentwicklung in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen bis zur Einführung des Preisstops; Ansätze zu einem generellen Ausschluß besonders mißbilligter Wertsteigerungen	74
§ 1 Der zeitlich begrenzte Ausschluß kriegsbedingter Wertsteigerungen der Weimarer Zeit	74
§ 2 Der Ausschluß von unverdienten Wertsteigerungen, insbesondere von Spekulationsgewinnen im NS-Staat außerhalb des Preisrechts	86
Kapitel IV: Das Scheitern des generellen Wertsteigerungsausschlusses ..	99
§ 1 Das nationalsozialistische Preisrecht in der Enteignungsent- schädigung	99
§ 2 Preisrecht und Enteignungsent- schädigung nach dem 2. Welt- krieg	112
§ 3 § 41 Hessisches Aufbaugesetz	126
§ 4 § 10 Baulandbeschaffungsgesetz	131

<i>Kapitel V:</i>	Der spezielle Wertsteigerungsausschluß	149
§ 1	Die Leitgedanken insbesondere der Entschädigungsrechtsprechung und ihre Bedeutung für die unverdienten Wertsteigerungen	149
§ 2	Die Bewertungszeitpunkte	159
§ 2 a	Die Bewertungszeitpunkte unter Geltung des BBauG; insbesondere die Behandlung der Zwischenwertsteigerungen ..	184
§ 3	Das in § 10 Abs.2 PrEG enthaltene Prinzip seit Ende des 2. Weltkrieges	196
<i>Kapitel VI:</i>	Schluß	218

Gliederung

Einleitung	1
-------------------------	---

Kapitel I

Die Behandlung unverdienter Wertsteigerungen bis zum Inkrafttreten des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874

1.	Die Rolle der Entschädigung seit Ende des 18. Jahrhunderts	3
2.	Die frühe französische Gesetzgebung in Deutschland	5
3.	Das frühe deutsche Entschädigungsrecht bis 1874	6
3.1.	Kaum nachweisbare Querverbindungen zum französischen Recht	6
3.2.	Gemeinsamkeiten des frühen Entschädigungsrechts	8
3.2.1.	Der Ausschluß enteignungsbedingter Wertsteigerungen	8
3.2.2.	Der Wertsteigerungsausschluß im Rahmen der vollen Entschä- digung bei Entschädigung des Verkehrswertes	9
3.2.2.1.	Entgangener Gewinn und Grundstücksverkehr	10
3.2.2.2.	Der Grundstücksverkehr bei der Ermittlung der Nutzungs- fähigkeit	10
3.2.2.3.	Korrektur von Preisschwankungen	11
3.2.3.	Ansätze zum Wertsteigerungsausschluß bei Festsetzung des Be- wertungszeitpunktes	12

Kapitel II

Das System des Preußischen Enteignungsgesetzes als Grundlage für den Wert- steigerungsausschluß in Deutschland

§ 1	<i>Die Ausrichtung der Entschädigung am Verkehrswert nach preußischem Recht</i>	13
1.	Allgemeiner Entschädigungsumfang nach dem PrEG	13
1.1.	Der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage für den objekti- ven Wert	14

1.2.	Wiederbeschaffungswert	15
2.	Bestimmung des Verkehrswertes	16
3.	Wertsteigerungen und Verkehrswert	16
4.	Ausnahmen von der reinen Verkehrswertentschädigung	17
4.1.	Wert innerhalb der natürlichen Schwankungen	17
4.2.	Gesunder Grundstücksverkehr bei Zwischenstufenland	17
§ 2	<i>Der Zeitpunkt der Wertbemessung im Rahmen des § 8 PrEG</i>	19
1.	Die Bedeutung des Zeitpunktes der Wertbemessung	19
2.	Kein Zeitpunkt vor der Enteignung	20
3.	Die drei Hauptmeinungen zum Bewertungszeitpunkt	21
3.1.	Definitive Planfeststellung	21
3.2.	Entschädigungsfeststellungsbeschuß bzw. dessen Zustellung ..	22
3.2.1.	Begründung	22
3.2.2.	Vorbehalte Egers	23
3.2.3.	Keine Verschiebung durch Retaxation	23
3.2.4.	Die herrschende Meinung, insbesondere die ständige Rechtsprechung des RG	23
3.2.5.	Geltung desselben Zeitpunktes auch für das Fluchtliniengesetz	24
3.2.6.	Ausnahmen	25
3.2.6.1.	Beseitigung der Nachteile durch den Unternehmer	25
3.2.6.2.	Vorzeitige Inbesitznahme durch den Unternehmer	25
3.2.6.2.1.	Arten	25
3.2.6.2.2.	Verflechtung mit Verzinsung	25
3.3.	Zustellung des Enteignungsbeschlusses	27
3.3.1.	Argumente dagegen	27
3.3.2.	Koffka	27
4.	Schluß	29
5.	Preisgefüge und Geldwert in der Zeit 1919 - 1924	30
§ 3	<i>§ 10 Abs. 2 PrEG als Kern des Wertsteigerungsausschlusses in seiner Ausgestaltung durch Rechtsprechung und Lehre</i>	31
1.	Werterhöhungen des abzutretenden Grundstücks	32
2.	Werterhöhungen	32
2.1.	Arten	32
2.2.	Werterhöhungen im Zeitablauf	32
3.	„Infolge“ der Anlage	32
3.1.	Der Gesetzeswortlaut vor dem Hintergrund der Materialien ..	32
3.2.	Verständnis in Rechtsprechung und Lehre	34
3.3.	Kausale Verknüpfung zwischen Wertsteigerungen und Anlage	35
3.3.1.	Kausalitätsanforderung	35

3.3.2.	Allgemeine Werterhöhungen	36
3.4.	Inhaltliche Rechtfertigung des § 10 Abs. 2 PrEG	37
4.	Begriff der Anlage	37
4.1.	Der Anlagebegriff bei Enteignungen nach dem PrEG	37
4.1.1.	Anlage als <i>Enteignungsunternehmen</i>	37
4.1.2.	Bestimmung der Anlage durch das Enteignungsrecht	38
4.1.3.	Bestimmung der Anlage durch den Planfeststellungsbeschluß	39
4.2.	Straßenanlage: Der Anlagebegriff bei Enteignungen zur Herstellung von Straßen nach dem FLG	40
4.2.1.	Ständige Rechtsprechung	40
4.2.2.	Zusammenhang mit der Enteignung	40
4.2.2.1.	Vorwirkung der Enteignung bei Mietausfall	41
4.2.2.2.	Planung kausal für die Enteignung	42
4.2.2.2.1.	Ortsstatutarisches Bauverbot	42
4.2.3.	Hintergründe der ständigen Rechtsprechung	44
4.2.4.	Anlage und Wertsteigerungen	46
4.2.5.	Anlagebegriff bei allmählicher Ausführung des Planes	46
4.3.	Straßenanlage nach altem Recht	48
5.	Der Zeitpunkt, von dem ab Wertsteigerungen als anlagebedingt ausgeschlossen wurden (Zeitpunkt für § 10 Abs. 2 PrEG)	48
5.1.	Das RG zu Enteignungen nach dem PrEG	49
5.2.	Die Literatur zu Enteignungen nach dem PrEG	51
5.3.	Vor allem die Rechtsprechung zu Enteignungen nach dem FLG	52
5.3.1.	Wertminderungen	52
5.3.1.1.	Das Bauverbot gemäß § 11 FLG	52
5.3.1.1.1.	Ein Zeitpunkt vor Festsetzung der Fluchtlinie	52
5.3.1.1.2.	Möglichkeiten einer weiteren Vorverlegung der Bewertung ..	53
5.3.1.1.2.1.	Keine ausdrückliche Stellungnahme der Rechtsprechung	53
5.3.1.1.2.2.	Vorverlegung vor 2. Offenlegung nach der 1. Offenlegung	54
5.3.1.2.	Ortsstatutarisches Bauverbot gemäß § 12 FLG	55
5.3.2.	Wertsteigerungen	55
5.3.3.	Zwischenwertsteigerungen	56
5.3.3.1.	Die Berücksichtigung von Zwischenwertsteigerungen bis zur Vollenteignung nach der herrschenden Meinung	57
5.3.3.2.	Abweichende Rechtsprechung: Fixierung der Wertverhältnisse	59
5.3.3.3.	Das Entschädigungsgefüge des § 13 FLG und seine Auflösung durch das RG	61
5.3.3.3.1.	Das Abgehen der Praxis vom FLG bezüglich des Entschädigungsausschlusses für Bauverbote	62
5.3.3.3.2.	Abgehen der Praxis vom FLG auch hinsichtlich des Entschädigungszeitpunktes	65
5.4.	RG zu den Plänen alten Rechts	67
5.4.1.	Die Fixierung der Werte durch das Bauverbot alten Rechts; Ausschaltung des § 10 Abs. 2 PrEG bis zur Vollenteignung ..	67

5.4.2.	Unverdiente Wertsteigerungen bis zum Inkrafttreten des Bauverbotes	68
5.4.2.1.	Veröffentlichte Pläne	68
5.4.2.2.	Nicht veröffentlichte Pläne	69
5.4.2.2.1.	Wirksamwerden	69
5.4.2.2.2.	Unbeachtlichkeit des Planes	69
5.4.2.2.2.1.	Allgemeine Wertsteigerungen	70
5.4.2.2.2.2.	Besondere (anlagebedingte) Wertsteigerungen	70
5.4.3.	Der Zwischenwertsteigerungsausschluß bis zur Vollenteignung und die Verzinsung der Entschädigung für die Teilenteignung	71
§ 4	<i>Anhang: Der Wertsteigerungsausschluß in den außerpreußischen Landesrechten</i>	72

Kapitel III

Die Rechtsentwicklung in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen bis zur Einführung des Preisstops; Ansätze zu einem generellen Ausschluß besonders mißbilligter Wertsteigerungen

§ 1	<i>Der zeitlich begrenzte Ausschluß kriegsbedingter Wertsteigerungen der Weimarer Zeit</i>	74
1.	Angemessene Entschädigung i. S. der reichsrechtlichen Enteignungsvorschriften	74
1.1.	Verständnis in Literatur und Rechtsprechung	75
1.2.	Die gesetzgeberischen Vorstellungen	76
2.	Die Behandlung unverdienter Wertsteigerungen in der Weimarer Zeit	78
2.1.	Unternehmensbedingte Wertsteigerung	78
2.2.	Die kriegsbedingten Konjunkturgewinne	78
2.3.	Art. 155 Abs. 3 S. 2 WRV und das Scheitern von Wertabschöpfungen	80
3.	Die Rechtsprechung des RG zum PrEG vor dem Hintergrund der reichsrechtlichen Ansätze zum Ausschluß von Konjunkturgewinnen	82
§ 2	<i>Der Ausschluß von unverdienten Wertsteigerungen, insbesondere von Spekulationsgewinnen im NS-Staat außerhalb des Preisrechts</i>	86
1.	Wertsteigerungsausschluß durch Interpretation der angemessenen Entschädigung	86
1.1.	Die angemessene Entschädigung als flexibler Maßstab	87
1.2.	Die Elemente der angemessenen Entschädigung	87
1.2.1.	Der Ausschluß von Spekulationsgewinnen	87
1.2.2.	Die Entschädigung des Ertragswertes	90

1.2.3.	Die Berücksichtigung der Eigentümerbelange im Einzelfall ..	90
1.3.	Vorbehalte gegenüber dem Wertsteigerungsausschluß	93
2.	§ 10 Abs. 2 Neugestaltungsgesetz	95
3.	Die volle Entschädigung bis zur Einführung des Preisstops ..	97

Kapitel IV

Das Scheitern des generellen Wertsteigerungsausschlusses

§ 1	<i>Das nationalsozialistische Preisrecht in der Enteignungsentschädigung</i>	99
1.	Anwendung der Preisvorschriften auf die Enteignungsentschädigung	99
1.1.	Systematische Absicherung	100
1.2.	Durchsetzen des Preisstops in der Enteignungsentschädigung	100
2.	Gründe für die Einbeziehung der Enteignungsentschädigung in das Preisrecht; Bedeutung des Grundstückspreisrechts	101
3.	Darstellung des bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung geltenden materiellen Preisrechts	103
3.1.	Bisherige Rechtsprechungsgrundsätze und Preisstop	103
3.2.	Der volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preis	104
3.3.	Ausgangspunkt der Entschädigungsermittlung	105
3.4.	Baulandpreise	105
3.5.	Veränderung in den den Wert bestimmenden Umständen	106
3.5.1.	Veränderungen im Zustand des Grundstücks	106
3.5.2.	Unverdiente Wertgewinne, insbesondere Qualitätsänderungen	108
3.5.3.	Veränderungen von Preisgefüge und Geldwert	109
3.6.	Zusammenfassung, Zeitpunkte	110
4.	Praxis des Preisrechts	110
§ 2	<i>Preisrecht und Enteignungsentschädigung nach dem 2. Weltkrieg</i>	112
1.	Weitergeltung der Preisvorschriften nach dem 2. Weltkrieg ..	112
2.	Geltung der Preisvorschriften auch im Enteignungsverfahren	113
3.	Praxis des Preisstops	114
3.1.	Berücksichtigung von Qualitätsänderungen	114
3.1.1.	Rechtsprechung des BGH	114
3.1.2.	Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte	116
3.1.3.	Praxis der Behörden	117
3.1.4.	Rechtsgrundlagen	117
3.2.	Berücksichtigung von Änderungen des Geldwertes und des Preisgefüges	118

3.3.	Zeitpunkte	119
3.4.	Die Preisstop-Praxis im Lichte der veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse	120
3.4.1.	Geldwert- und Preisgefügeänderungen	120
3.4.2.	Qualitätsänderungen	121
4.	Gründe für die Auflösung des Preisstops	124
§ 3	§ 41 Hessisches Aufbaugesetz	126
1.	Einleitung	126
2.	Mögliche Auslegung von § 41 HAG	127
3.	Rechtsprechung zu § 41 HAG	128
3.1.	Sachverhalte	128
3.2.	Untersuchung der Begründungen	129
3.3.	§ 10 Abs. 2 PrEG in der Rechtsprechung zu § 41 HAG	131
§ 4	§ 10 Baulandbeschaffungsgesetz	131
1.	Ziele des BaulBG	132
2.	Entschädigungsbemessung	133
2.1.	§ 10 Abs. 1 S. 1 BaulBG: Ausgangspunkt der Entschädigungsbemessung	133
2.1.1.	Wertverhältnisse am 17. 10. 1936	133
2.1.2.	Ermittlung der Wertverhältnisse am 17. 10. 1936	134
2.2.	Berücksichtigung von Änderungen in den Wertverhältnissen (§ 10 Abs. 1 S. 2 BaulBG)	134
2.2.1.	Begriff der Wertverhältnisse i. S. § 10 Abs. 1 S. 2 BaulBG	134
2.2.2.	Sacheigenschaften	135
2.2.2.1.	Grundsatz	135
2.2.2.2.	§ 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BaulBG	136
2.2.2.2.1.	Änderungen der Qualität	136
2.2.2.2.2.	Änderungen in der sonstigen Nutzung	137
2.2.2.2.3.	Zu berücksichtigende Nutzungsänderungen	139
2.2.3.	Geldwert	140
2.2.4.	Preisgefüge	140
2.3.	Zeitpunkte	141
3.	Ablehnung des generellen Wertsteigerungsausschlusses durch Praxis und Literatur	142
3.1.	Tendenzen in der Rechtsprechung im Hinblick auf § 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BaulBG	143
3.1.1.	Verlautbarungen des BGH zu § 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BaulBG	143
3.1.2.	§ 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BaulBG vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zum Preisstop und zu § 41 HAG	144
3.1.3.	§ 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 BaulBG und § 10 Abs. 2 PrEG	144
3.2.	Die Entschädigung von Preisgefügeänderungen	145

3.2.1.	Preisgefügeänderungen vor dem Hintergrund der Materialien zum Begriff Wertverhältnisse i. S. § 10 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 1 BaulBG	145
3.2.2.	Preisgefügeänderungen und § 10 Abs. 2 BaulBG	146
3.2.3.	Preisgefügeänderungen vor dem Hintergrund der Ziele des Gesetzes	148

Kapitel V

Der spezielle Wertsteigerungsausschluß

§ 1	<i>Die Leitgedanken insbesondere der Entschädigungsrechtsprechung und ihre Bedeutung für die unverdienten Wertsteigerungen</i>	149
1.	Der allgemeine Umfang der Entschädigung in der Rechtsprechung	149
1.1.	Die Rolle des BGH bei Bestimmung des Entschädigungsumfanges	149
1.2.	Die Entschädigung des gemeinen Wertes	150
2.	Abgehen von der reinen Verkehrswertentschädigung in der Rechtsprechung	152
2.1.	Die Interessenabwägung	152
2.2.	Der gesunde Grundstücksverkehr	153
3.	Das verfassungsrechtliche Schrifttum	155
4.	Die Verankerung der Verkehrswertentschädigung durch das BBauG	158
§ 2	<i>Die Bewertungszeitpunkte</i>	159
1.	Übernahme der reichsgerichtlichen Rechtsprechung zum Bewertungszeitpunkt	159
2.	Weiterentwicklung der Zeitpunktrechtsprechung des RG	160
2.1.	Der für Geldwert und Preisgefüge maßgebliche Zeitpunkt	160
2.1.1.	Regelfall	160
2.1.2.	Erweiterung: Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung	161
2.1.2.1.	Berücksichtigung veränderter Währungsverhältnisse (Umstellungsrechtsprechung)	161
2.1.2.2.	Berücksichtigung veränderter Preisverhältnisse	162
2.1.2.2.1.	Voraussetzungen	163
2.1.2.2.2.	Entschädigung unverdienter Gewinne	165
2.2.	Der für Sacheigenschaften maßgebliche Zeitpunkt	167
2.2.1.	Zeitpunkt bei förmlichen Vollenteignungen	167
2.2.2.	Vorwirkungen	168
2.2.2.1.	Allgemeines	168

2.2.2.2.	Vorverlegung des Bewertungszeitpunktes	170
2.2.2.2.1.	Vorzeitige Besitzeinweisung	170
2.2.2.2.2.	Herausnahme aus der konjunkturellen Weiterentwicklung	171
2.2.2.2.2.1.	Das grundlegende Urteil — Ausschluß von Zwischenwertsteigerungen	171
2.2.2.2.2.2.	Weiterentwicklung der Rechtsprechung	172
2.2.3.	Der Begriff Sacheigenschaften	175
2.2.4.	Vereinbarkeit der Vorverlegung der Bewertung mit den gesetzlichen Regelungen	176
2.2.5.	Der Wertsteigerungsausschluß vor dem Hintergrund der Verzinsungsrechtsprechung	177
2.2.5.1.	Die Verzinsung als Ausgleich für die entzogene abstrakte Nutzungsmöglichkeit	178
2.2.5.2.	Bemessung der Verzinsung	179
2.2.5.3.	Verknüpfung des Wertsteigerungsausschlusses mit der Verzinsung in der Rechtsprechung des RG und des BGH	181
§ 2a	<i>Die Bewertungszeitpunkte unter Geltung des BBauG; insbesondere die Behandlung der Zwischenwertsteigerungen</i>	184
1.	Beibehalten der unterschiedlichen Zeitpunkte unter Geltung des BBauG	184
2.	Die Versuche einer Zusammenlegung der unterschiedlichen Bewertungszeitpunkte	186
2.1.	Der Lösungsversuch von Dieterich	186
2.2.	Der Lösungsversuch von Braun, Boele und Kimminich	189
3.	Die Einschränkung der Zwischenwertsteigerungentschädigung durch Zurückdrängen der Verzinsung in der Rechtsprechung des BGH	191
4.	Keine Entschädigung qualitätsmäßiger Zwischenwertsteigerungen wegen § 40 Abs. 5 S. 3 BBauG	192
5.	Die Entschädigung von Preissteigerungen im Rahmen des § 40 Abs. 5 BBauG	194
§ 3	<i>Das in § 10 Abs. 2 PrEG enthaltene Prinzip seit Ende des 2. Weltkrieges</i>	196
1.	Anerkennung des Prinzips als allgemeiner Rechtsgrundsatz; Rechtfertigung	196
2.	Umfang des Prinzips	197
2.1.	Ansätze zu einer Ausweitung durch die Aufbaugesetze	197
2.2.	Festlegung des Prinzips in der vom RG vorgezeichneten Richtung	202
2.2.1.	Darstellung der Rechtsprechung bis einschließlich der Urteile zu § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG	202
2.2.2.	Verhältnis zum Zwischenwertsteigerungsausschluß	204
2.2.3.	Die Rechtsprechung als Ausdruck der herrschenden Meinung; abweichende Auffassungen	206

2.3.	Würdigung der Rechtsprechung	208
2.3.1.	Die zu erwartende Enteignung	208
2.3.1.1.	Die Rechtsprechung in Zeiten zunehmender Planungen	209
2.3.1.2.	Barrieren durch das Gesetz: § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG	209
2.3.1.3.	Der Sozialstaatsgedanke bei Auslegung des § 95 Abs. 2 Nr. 1 BBauG	211
2.3.2.	Die mit Sicherheit zu erwartende Enteignung	213
2.3.2.1.	Möglichkeiten weitergehenden Wertsteigerungsausschlusses durch Abstellen auf die Erwartungen des Grundstücksverkehrs	213
2.3.2.2.	Der Grad der Sicherheit	215
2.3.2.2.1.	Nicht erforderlich ist eine <i>sichere</i> Enteignung	215
2.3.2.2.2.	Anwendung der BGH-Rechtsprechung auf außerenteignungsrechtliche Planungen	217

Kapitel VI

Schluß

1.	Zusammenfassung	218
2.	Die Berücksichtigung der Belange der Allgemeinheit durch das BVerfG	221
3.	Das Städtebauförderungsgesetz	221
3.1.	Die Ausgestaltung des entschädigungsrechtlichen Wertsteigerungsausschlusses	222
3.2.	Das aufeinander abgestimmte System von Vorschriften zur Wertgewinnabschöpfung	225
Literaturverzeichnis		227

Abkürzungsverzeichnis

A	Anmerkung im Kommentar von Eger zum PrEG
a. A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
AcP	Archiv für die zivilistische Praxis
AG	Aufbaugesetz
AG HH	Aufbaugesetz der Hansestadt Hamburg
AKG	Allgemeines Kriegsfolgengesetz
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
AöR	Archiv des öffentlichen Rechts
Arch. f. i. Kol.	Archiv für innere Kolonisation
AV	Allgemeinverfügung, AusführungsVO
Bad.	Badisch
BadEG	Badisches Enteignungsgesetz
BaulBG	Baulandbeschaffungsgesetz
BauR	Baurecht
Bay.	Bayrisch
BayZAG	Bayerisches Gesetz, die Zwangsabtretung von Grundeigentum für öffentliche Zwecke betreffend
Bd.	Band
BehebVO	VO zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot
Beil.	Beilage
BK	Bonner Kommentar, s. Kommentar zum Bonner Grundgesetz
BfGBWR	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
Bolze	Die Praxis des RG in Zivilsachen, bearbeitet von Albert Bolze
BR	Bundesrat
BT	Bundestag
BWMBL	Ministerialblatt des Bundesministeriums für Wirtschaft
D.	Deutsch
DIHT	Deutscher Industrie- und Handelstag
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DR	Deutsches Recht
Drucks.	Drucksache
DV	Deutsche Verwaltung
DWohnArch.	Deutsches Wohnungsarchiv
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
E	Entscheidungssammlung
EE	Eisenbahnrechtliche Entscheidungen, herausgegeben von Eger
EG	Enteignungsgesetz
Eger HA	Eger, Handausgabe
Einl.	Einleitung
Ent/ProVG	Entschädigungsgericht beim Preußischen Oberverwaltungsgericht

Ent/ProVGE	Entscheidungen des Entschädigungsgerichts in der Entscheidungssammlung des Preußischen Oberverwaltungsgerichts
Erläut.	Erläuterungen
FestungsEG	Festungseinteilungsgesetz
FLG	Gesetz, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen . . . — Fluchtliniengesetz
GruchBeitr.	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begr. von Gruchot
GrundeE	Das Grundeigentum
GS	Großer Senat
GS	Gesetzsammlung
HA	s. Eger HA
H. A.	Haus der Abgeordneten (Preußen)
HAG	Hessisches Aufbaugesetz
Hambg.	Hamburgisch
HH	s. AG HH
H. H.	Herrenhaus (Preußen)
h. M.	herrschende Meinung
i. V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
JA	Juristische Arbeitsblätter
JurA	Juristische Analysen
JuS	Juristische Schulung
JustMinBl.	Justizministerialblatt
Kap.	Kapitel
KP	Kurzprotokoll
l.	links
LBG	Landbeschaffungsgesetz: v. 29. 3. 1935 (RGBl. I S. 467) in Kap. III bzw. v. 23. 2. 1957 (BGBl. I S. 134) in Kap. V
Legislatp.	Legislaturperiode
LS	Leitsatz
Mat.	nicht veröffentlichte Materialien zum Baulandbeschaffungsgesetz
Mot. Ent.	Motive zum Entwurf
MtBlRfP	Mitteilungsblatt des Reichskommissars für die Preisbildung
N.	Randnummer im Kommentar von Koffka zum PrEG
Nds.	Niedersächsisch
NdsAG	Aufbaugesetz von Niedersachsen
NEC	Neuester Expropriationscodex
NeuG	Neugestaltungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfälisch
NRWAG	Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen
OAG	Oberamtsgericht
ObTrib.	Obertribunal
Pr. od. Preuß.	Preußisch
PrEG	Preußisches Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum
PrHM	Preuß. Minister für Handel und Gewerbe
ProLKA	Preußisches Oberlandeskulturamt
ProVG	Preußisches Oberverwaltungsgericht
PrVbl.	Preußisches Verwaltungsblatt

Pr. VereinfEG	Preußisches Gesetz über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren
r.	rechts
RAM	Reichsarbeitsminister
RBewG	Reichsbewertungsgesetz
Rdschr.	Rundschreiben
RE	Runderlaß des Reichskommissars für die Preisbildung
RfP	Reichskommissar für die Preisbildung
RHG	Reichsheimstättengesetz
RMdJ	Reichsminister der Justiz
Rhld-Pf.	Rheinlandpfälzisch
Rhld-PfAG	Aufbaugesetz von Rheinland
RSG	Reichssiedlungsgesetz
S.	Seite, Satz bei Paragraphen u. Zitaten
s. oder S.	siehe
SächsEG	Sächsisches Enteignungsgesetz
Sess.	Session
SeuffArch.	Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte
Sond.	Sonderbeilage
Soz. Wohnungsbau	Der Soziale Wohnungsbau in Deutschland
Sp.	Spalte
StBFG	Städtebauförderungsgesetz
Sten. Ber.	Stenographische Berichte
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
StriethArch.	Archiv für Rechtsfälle, hrsg. von Striethorst
u.	unten, und
VereinfEG	s. Pr. VereinfEG
Verf.	Verfassung
Verh.	Verhandlung
Verh. Verf.	Verhandlungen der Verfassungsgebenden Deutschen
Dt. Nat. Vers.	Nationalversammlung
VerwArch.	Verwaltungsarchiv
VOPR	Verordnung auf dem Gebiete des Preisrechts
Wahlp.	Wahlperiode
WarnRspr.	Rechtsprechung des Reichsgerichts, hrsg. von Warneyer
WM	Wertpapiermitteilungen Teil IV
WRV	Weimarer Reichsverfassung
WürttEG	Württembergisches Gesetz, betreffend die Zwangsenteignung von Grundstücken
ZAkDR	Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht
ZfV	Zeitschrift für Vermessungswesen
ZfW	Zeitschrift für Wohnungswesen

Zur Zitierweise

Die Seitenangabe sowohl bei Literaturzitaten aus Zeitschriften wie bei Entscheidungszitaten erfolgt durch einen Schrägstrich, bzw. zwei Schrägstriche: z. B. Hußla BauR 1971/82, bzw. BauR 1971//84 oder BGHZ 39/198, bzw. BGHZ 39//200. Ein Schrägstrich kennzeichnet die erste Seite der Entscheidung oder des Aufsatzes, während zwei Schrägstriche kenntlich machen, daß die angegebene Seite eine der auf die erste Seite folgende ist.

Einleitung

Eines der zentralen Probleme, welches in den westlichen Industriestaaten der Lösung bedarf, ist die Bodenpreisfrage. In jüngster Zeit hat die Hauptversammlung des Deutschen Städtetages die gesamte Problematik wieder deutlich werden lassen¹. Bodenwertsteigerungen von beachtlichem Ausmaß gehören dabei zur Realität in der Bundesrepublik². Was derartige Wertgewinne kennzeichnet und problematisch macht, ist die Tatsache, daß sie den Grundstückseigentümern ohne Aufwand von Arbeit oder Kapital zufallen, daß sie „unverdient“³ sind. Hinzu kommt, daß diese Wertsteigerungen auch marktpolitisch keinen Sinn haben, weil sie die Eigentümer nicht zu einer höheren „Produktion“ von Bauland anreizen können. Allein die Gemeinden können Bauland schaffen. Als Ursachen für das Entstehen unverdienter Wertsteigerungen kommen außerhalb des Bodens liegende Einwirkungen, insbesondere städtebauliche Planungen, sonstige städtebauliche und auch andere Maßnahmen wie schon die bloße Aussicht hierauf in Frage^{3a}. Dabei spielt es keine Rolle, ob der Wertzuwachs unmittelbar auf der Möglichkeit einer Grundstücksnutzungsänderung im Rechtsinne beruht oder sich nur mittelbar als Reflex aus einer Änderung in der Bewertung wirtschaftlicher Faktoren ergibt⁴. Sie sind gleichermaßen unverdient. Schließlich entspringen problematische Wertsteigerungen aus einer erhöhten Nachfrage nach bestimmten Grundstücken (Verknappungsgewinne).

Gegenstand der Arbeit sollen diese unverdienten Bodenwertsteigerungen sein, und zwar ihre Behandlung im Rahmen der Enteignungsentschädigung. Es soll untersucht werden, inwieweit die Entschädigungsbemessung Wertsteigerungen berücksichtigte. Dabei werden sich

¹ Vgl. Frankfurter Rundschau vom 27. 5. 1971 S. 1 f., Der Spiegel 24/71 vom 7. 6. 1971 S. 54 ff.

² Ihre Höhe wird mit ungefähr 100 Milliarden DM seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges angegeben, wobei etwa die Hälfte dieser Summe durch Ackerlandhöherstufungen in den letzten 10 Jahren entstanden sein soll: s. Der Tagesspiegel vom 12. 4. 1970 S. 50 zu einer Mitteilung der Geschäftsstelle Öffentliche Bausparkassen im Bundestag; Wohnreport '71, herausgegeben vom Presse- und Informationsdienst der Bundesregierung, S. 28; vgl. auch Der Spiegel Nr. 35/69 vom 25. 8. 1969 S. 30 f.

³ Vgl. *Ernst* in: Grundgedanken des BBauG S. 23 und DöV 1961//562.

^{3a} Vgl. *Ernst / Friede* § 46, 1 a S. 277.

⁴ Vgl. *Goldstein* S. 29 f.

die Ausführungen nur mit der Enteignung im förmlichen Enteignungsverfahren befassen, da mit Einsetzen der Kodifizierung auf dem Gebiete des Enteignungsrechts schon bald die Konturen der Entschädigung klar wurden, während die Aufopferungsent eignung noch lange Zeit unscharf blieb. Allerdings wird auf letztere Form der Enteignung einzugehen sein, soweit sie mit der förmlichen Enteignung im Zusammenhang steht. Aus der Natur des Themas ergibt sich die Begrenzung der Untersuchung auf die Entschädigung für den Rechtsverlust. Die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (vgl. § 96 BBauG) ist unbeachtlich. Die unverdienten Wertsteigerungen werden aber nur insoweit behandelt, als sie das jeweils abzutretende Grundstück selbst betreffen. Nicht erörtert werden also diejenigen Wertgewinne, die bei Teilenteignungen für den — nicht enteigneten — Grundstücksrest entstehen und deren Berücksichtigung im Wege einer Anrechnung bei der Entschädigungsbemessung von Bedeutung sein kann.

Kapitel I

Die Behandlung unverdienter Wertsteigerungen bis zum Inkrafttreten des Preußischen Enteignungsgesetzes von 1874

1. Die Rolle der Entschädigung seit Ende des 18. Jahrhunderts

Enteignungen gab es in vielen Epochen der Geschichte seit dem Altertum¹. Über die Ausgestaltung der Entschädigung liegen jedoch nicht genug Informationen vor, daß zum Problem der unverdienten Wertsteigerungen Aussagen gemacht werden könnten. Im absolutistischen Frankreich scheint öfters eine Entschädigung unterblieben zu sein², wobei aber der Gedanke einer Wertsteigerungsabschöpfung keine Rolle gespielt haben dürfte. In anderem Lichte ist wohl die Praxis in Preußen des 18. Jahrhunderts zu sehen, dergemäß Boden, welcher zur Ausdehnung der Städte gebraucht wurde, jederzeit zum Ackerwert entschädigt werden konnte³. Auf die Zeit bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts soll aber nicht näher eingegangen werden, da erst mit der Durchsetzung aufklärerisch-naturrechtlicher Gedanken in Staat und Wirtschaft in der Folge der französischen Revolution die Konstellation entstanden war, die das Entschädigungsrecht bis zur heutigen Zeit bestimmt und die durch die Formel „stärkste Sicherung des Eigentums bei steigenden Anforderungen an das Eigentum“ charakterisiert wird:

Einmal war mit der Erklärung der Menschen- und Bürgerrechte vom 26. 8. 1789 eine Entwicklung eingeleitet, die zur Gewährleistung des Eigentums als „unverletzliches und heiliges Recht“ (Art. 17 der Erklärung, zur Ausformung des bürgerlichen Eigentums führte⁴. Die Auf-

¹ Vgl. *Kaser* § 23 I, 3, S. 92; *Grünhut* S. 30 ff., S. 37 ff.; *Meyer* § 5, S. 130 ff.; *Layer* S. 101 ff., 128 f.; *Ernst* BBauBl. 1953/206 ff.

² *Layer* S. 133.

³ *Lampe* S. 2.

⁴ Daß diese Entwicklung keineswegs die naturrechtlich allein denkbare und historisch einzige Tendenz war, weist *Negro* S. 71 ff. am Verfassungsentwurf Robespierres aus dem Jahre 1793 nach. Der Entwurf sah ein stark sozialgebundenes Eigentum vor. Nach dem Sturz Robespierres setzten sich jedoch andere Kräfte durch und schufen schließlich den Code civil des Jahres 1804, der das Eigentum als nur ausnahmsweise beschränkbares Recht konzipierte (s. die Beratungen zum Französischen Enteignungsgesetz von 1810, mitgeteilt in: *Neuester Expropriationscodex — NEC — S. 43*). Dieses