

Gleiss Lutz

ENTSCHÄDIGUNGSRECHT IN DEUTSCHLAND

27. März 2013





Übersicht

- I. Entschädigungsbegriffe
- II. Staatshaftungsrecht
- III. Art. 14 GG – Eigentumsgarantie
 - Enteignung (Art. 14 III)
 - Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums (Art. 14 I 2)
 - Sozialisierung (Art. 15)
 - Enteignung nach dem Städtebaurecht
 - Zulässigkeit
 - Enteignungsverfahren
 - Rechtsschutz
- V. Entschädigung nach den §§ 93-103 BauGB



I. Entschädigungsbegriffe

Bundesentschädigungsgesetz – Entschädigung für Opfer der NS-Verfolgung

Lastenausgleich – Entschädigung für Vertreibung und Kriegssachschäden

ELAG – Entschädigungs- und Ausgleichsgesetz von 1994 – Folgen der Wiedervereinigung Deutschlands

StrEG – Entschädigung für Strafverfolgungsmaßnahmen

Zeugenentschädigung § 401 ZPO

Entschädigung wegen überlanger Gerichtsverfahren

Soziale Entschädigung nach §§ 2, 5 SGB-AT

Abgeordnetenentschädigung Art. 45 Abs. 3 Satz 1 GG

Aufwendungsersatz, z. B. bei Auftrag § 670 BGB



II. Staatshaftungsrecht

Ausgleich für Staatsunrecht

Staatshaftungsgesetz der DDR

Staatshaftung nach Unionsrecht

Art. 34 GG, § 839 BGB Amtshaftung – Schadensersatz



III. Art. 14 GG

Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistet das Eigentum und das Erbrecht. Die Ausgestaltung des Eigentums obliegt dem Gesetzgeber, der Inhalt und Schranken zu bestimmen hat. Er hat sich dabei auch am Sozialgebot des Art. 14 Abs. 2 GG zu orientieren.

Die Enteignung ist ein rechtsstaatliches Instrument zur Güterbeschaffung. Sie ist gem. Art. 14 Abs. 3 GG nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und darf nur durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen



Die Enteignung hat eine lange Tradition. Sie geht zurück auf Regelungen des preußischen allgemeinen Landrechts von 1794. Sie ist abzugrenzen vom enteignungsgleichen Eingriff, der ein richterrechtlich entwickeltes Institut des Staatshaftungsrecht ist, also Staatsunrecht ausgleicht.

Abzugrenzen ist die Enteignung auch von der ausgleichspflichtigen Inhaltsbestimmung, die vom Bundesverfassungsgericht in Folge der Verengung und Formalisierung des Enteignungsbegriffes lückenfüllend als Ausgleichspflicht des Gesetzgebers bei Veränderungen von bestehenden Eigentumsrechten entwickelt worden ist, z. B. Herausnahme des Grundwassers aus dem Eigentumsbegriff ohne Entschädigung, aber Duldung exekutivischer Eingriffe aufgrund von Denkmal- oder Naturschutz gegen Entschädigung.

Art. 15 GG ermöglicht die Überführung von Grund und Boden, Naturschätzen und Produktionsmitteln zum Zwecke der Vergesellschaftung in Gemeineigentum oder andere Formen der Gemeinwirtschaft, allerdings nur gegen Entschädigung, die sich an Art. 14 Abs. 3 Satz 3,4 GG orientieren muss.



- IV. Enteignung nach dem Städtebaurecht (§§ 83-123 BauGB)
 - Die §§ 85-92 BauGB gestalten, orientiert an Art. 14 Abs. 3 GG, die Zulässigkeit der Enteignung aus nach Enteignungszweck, nach Gegenstand der Enteignung hinsichtlich der Voraussetzungen für die Zulässigkeit Enteignung als ultima ratio nur zum Wohle der Allgemeinheit, enteignungsrechtliche Erforderlichkeit, geringstmöglicher Eingriff.
 - Die §§ 104-122 BauGB regeln detailliert das Enteignungsverfahren durch eine besondere staatliche Enteignungsbehörde.
 - Rechtsschutz gegen die Enteignung gewähren die Baulandgerichte (§ 217 BauGB).
 - Über die Höhe der Entschädigung entscheiden die Zivilgerichte (Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG).



V. Entschädigung nach dem BauGB

Die Entschädigung für Enteignungen nach dem BauGB regeln die §§ 93-103. Entschädigung wird gewährt für den durch die Enteignung entstehenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Vermögensvorteile, die den Entschädigungsberechtigten in Folge der Enteignung entstehen, sind bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen (§ 93 Abs. 2, 3).

Für die Bemessung der Entschädigung ist der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet.



Bei vorzeitiger Besitzeinweisung wird der Zeitpunkt vorgezogen (§ 93 Abs. 4 BauGB).

Die Entschädigung für den durch die Enteignung eingetretenen Rechtsverlustes bemisst sich nach dem Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Enteignung (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BauGB).



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 den 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 (§ 194 BauGB).

Bewertungstichtag ist der Zeitpunkt, in dem die Enteignungsbehörde über den Antrag entscheidet (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BauGB).



Bei der Wertermittlung sind nicht zu berücksichtigen spekulative Bodenwertsteigerungen, Vorwirkung der Enteignung, Werterhöhungen nach angemessenem Tausch- und Kaufangebot, Werterhöhungen nach einer Veränderungssperre, ungenehmigte eigenmächtige Veränderungen, städtebauliche Missstände (§ 95 Abs. 2 Nr. 1-7 BauGB).



Gem. § 96 BauGB werden auch Folgeschäden entschädigt. Das sind Schäden, die in der Person des Enteigneten ohne dinglichen Wertbezug durch die Enteignung unmittelbar und zwangsnotwendig begründet werden, etwa Verlust des eingerichteten ausgeübten Gewerbebetriebes, Schäden durch Betriebsverlagerungen, durch Ertragseinbußen, Entschädigung für Durchschneidungen bei landwirtschaftlich genutzten Flächen, Entschädigung für Immissionsbelastungen, Entschädigung von Gewerbebetrieben, die auf gemieteten und gepachteten Grundstücken betrieben, Umzugskosten.



Unzulässig ist eine Doppelentschädigung, das heißt Entschädigungen nach §§ 95,96 sind miteinander zu verrechnen.

Entschädigung wird in Geld gezahlt (§ 99 BauGB), ausnahmsweise auch in Land (§ 100 BauGB). Für die Belastung eines Grundstücks mit einem Erbbaurecht ist die Entschädigung in einem Erbbauzins zu leisten (§ 99 Abs. 2 BauGB).

Die Enteignungsentschädigung ist zu verzinsen (§ 99 Abs. 3 BauGB).

Ulrich Battis



Prof. (em.) Dr. Dr. Ulrich Battis
Friedrichstr. 71
10117 Berlin

T +49 30 800979-121

ulrich.battis@gleisslutz.com
www.gleisslutz.com

Ulrich Battis ist Experte für europäische Raumentwicklung und Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Zu seinen Schwerpunkten gehören außerdem das Wissenschaftsrecht, das Öffentliches Dienstrecht und Fragen zu Verwaltungsreformen (insbesondere Organisation und Personal).

Ulrich Battis studierte in Münster, Berlin, Tübingen und Speyer. Bei Gleiss Lutz ist er seit 2009 als Of Counsel tätig. Ulrich Battis habilitierte 1974 und unterrichtete als Professor 1976 an der Universität Hamburg und 1979 an der Fernuniversität Hagen, deren Rektor er von 1984 bis 1993 war. Seit 1993 lehrt er an der Humboldt-Universität zu Berlin. Ulrich Battis erhielt die folgenden Auszeichnungen: Deutscher Baurechtspreis 1986, Ernennung zum Chevalier de l'Ordre Nationale du Merite durch den Präsidenten der Französischen Republik 1993, Verleihung der Ehrendoktorwürde durch die Juristische Fakultät der Panteion-Universität Athen 2001. Er spricht Deutsch und Englisch.

Gleiss Lutz

**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**



Gleiss Lutz

Berlin

Friedrichstraße 71
10117 Berlin
Deutschland
T +49 30 800979-0
F +49 30 800979-979

Hamburg

Hohe Bleichen 19
20354 Hamburg
Deutschland
T +49 40 460017-0
F +49 40 460017-28

Brüssel

Rue de Loxum 25
1000 Brüssel
Belgien
T +32 2 551-1020
F +32 2 551-1039

Prag

Kooperationspartner:
Kubánek & Nedelka v.o.s.
nám. Republiky 1a
110 00 Prag 1
Tschechische Republik
T +420 225 996-500
F +420 225 996-555

Düsseldorf

Bleichstraße 8–10
40211 Düsseldorf
Deutschland
T +49 211 54061-0
F +49 211 54061-111

München

Karl-Scharnagl-Ring 6
80539 München
Deutschland
T +49 89 21667-0
F +49 89 21667-111

Budapest

Kooperationspartner:
Bán, S. Szabó & Partners
József nádor tér 5–6
1051 Budapest
Ungarn
T +36 1 266-3522
F +36 1 266-3523

Warschau

Kooperationspartner:
Cvak Sp. k.
ul. Żłota 59
00-120 Warschau
Polen
T +48 22 22242-00
F +48 22 22242-99

Frankfurt

Mendelssohnstraße 87
60325 Frankfurt am Main
Deutschland
T +49 69 95514-0
F +49 69 95514-198

Stuttgart

Maybachstraße 6
70469 Stuttgart
Deutschland
T +49 711 8997-0
F +49 711 855096

www.gleisslutz.com