

Antrag

der Abgeordneten Huth, Höcherl, Matthes
und Genossen

Der Bundestag wolle beschließen:

Entwurf eines Gesetzes über die Entschädigung für die Enteignung von Grund- stücken, die Beschränkung von Grundeigentum und die Entziehung und Beschränkung anderer Rechte

Der Bundestag hat das folgende Gesetz be-
schlossen:

§ 1

Geltungsbereich des Gesetzes

(1) Werden durch Bundesgesetz oder auf Grund
von Bundesgesetzen

- a) Eigentum an Grundstücken oder Grund-
stücksteilen entzogen,
- b) Eigentum an Grundstücken oder Grund-
stücksteilen beschränkt,
- c) andere Rechte an Grundstücken sowie
Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder
zur Nutzung von Grundstücken berech-
tigen oder die Benutzung von Grundstücken
beschränken, entzogen oder beschränkt,

und erfüllt ein solcher Eingriff den Tatbestand einer
Enteignung, so regelt sich Art und Ausmaß der Ent-
schädigung nach diesem Gesetz.

(2) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch
für die Enteignung durch Landesgesetze oder auf
Grund von Landesgesetzen, für deren Gebiete dem
Bund die konkurrierende Gesetzgebung zusteht.

ERSTER ABSCHNITT

Entziehung von Grundeigentum

§ 2

Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung bei der Entziehung von Grundeigentum

Die Entschädigung umfaßt den Wertausgleich für

- a) den durch die Enteignung eintretenden Rechts-
verlust,
- b) andere durch die Enteignung eintretende Ver-
mögensnachteile, soweit diese nicht bei der
Bemessung der Entschädigung für den Rechts-
verlust berücksichtigt sind.

§ 3

Entschädigung für den Rechtsverlust des Grundeigentümers

(1) Der Wertausgleich für den Rechtsverlust (§ 2
Buchstabe a) erfolgt durch die Erstattung des ge-
meinen Wertes. Dieser wird bestimmt durch den
Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach
der Beschaffenheit und Lage des Grundstücks bei
einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind
alle Umstände zu berücksichtigen, die den Preis be-
einflussen, mit Ausnahme außergewöhnlicher Ereig-
nisse oder lediglich persönlicher Verhältnisse.
Werterhöhungen, die dem zu enteignenden Grund-
stück durch das Unternehmen zuwachsen, für
das die Enteignung erfolgt, sind nicht zu berück-
sichtigen. Das gilt nicht von Vorteilen, die ihrem
Wesen nach allgemeiner Art sind oder sich nicht
unmittelbar verwirklichen.

(2) Wird ein räumlich oder wirtschaftlich zusam-
menhängender Grundbesitz nur zu einem Teil in
Anspruch genommen, so kann der Entschädigungs-
berechtigte die Übernahme auch des Restbesitzes
verlangen, wenn dieser von ihm nicht mehr be-
stimmungsgemäß genutzt werden kann.

§ 4

Entschädigung für andere Vermögensnachteile

Zu den anderen Vermögensnachteilen (§ 2 Buchstabe b) gehören insbesondere

- a) der Verlust des Mehrwertes, den das enteignete Grundstück durch seinen Zusammenhang mit anderen Grundstücken für denselben Eigentümer oder durch seine bisherige Benutzungsweise, insbesondere durch seine Zugehörigkeit zu einem land- oder forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieb für ihn hatte; ein bloßer Liebhaber- oder Spekulationswert ist nicht zu berücksichtigen;
- b) die Wertminderung, die durch Enteignung eines Grundstücksteiles oder eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil entsteht;
- c) die Aufwendungen für Maßnahmen, die infolge der Enteignung zur Fortführung eines Betriebes notwendig sind, sowie die anfallenden Umzugskosten und, soweit sie das übliche Maß nicht überschreiten, die sonstigen Aufwendungen für die Erlangung einer Ersatzwohnung;
- d) der vorübergehende oder dauernde Verlust, den der von der Enteignung Betroffene in seinem Erwerb erleidet, jedoch nur bis zum Betrage des Aufwandes, der erforderlich ist, um ein anderes Grundstück in der gleichen Weise wie das zu enteignende Grundstück zu nutzen;
- e) Vermögensnachteile, die dem Betroffenen dadurch entstehen, daß infolge der Enteignung Verbindlichkeiten vorzeitig fällig werden oder von gesetzlichen Vorschriften über Schuldmin-derungen nicht Gebrauch gemacht werden kann.

§ 5

Maßgebender Zeitpunkt für die Bemessung

(1) Für die Bemessung der Entschädigung ist maßgebend der Zustand des Grundstücks im Zeitpunkt des Erlasses des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses. Werterhöhungen, die der Enteignungsberechtigte nach Einleitung des Enteignungsverfahrens herbeiführt, sind nur zu berücksichtigen, wenn zu den Maßnahmen die Einwilligung der Enteignungsbehörde vorliegt. Bei vorzeitiger Besitzeinweisung ist der Zustand in dem Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens maßgebend.

(2) Für die Höhe der Entschädigung sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Festsetzung entscheidend. Wird der Beschluß über die Festsetzung angefochten, so sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung maßgebend.

§ 6

Entschädigung anderer Berechtigter

(1) Bei Ansprüchen aus Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, öffentlichen Lasten und Renten, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhen, sowie bei Geldansprüchen aus Reallasten tritt an die Stelle des Grundstücks der Anspruch auf die Entschädigung für den Rechtsverlust, soweit die Rechte nicht aufrechterhalten bleiben. Die Ansprüche gelten bis zum Tage der Auszahlung oder Hinterlegung des Entschädigungsbetrages als gestundet.

(2) Inhaber von solchen dinglichen und persönlichen Rechten, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung in Anspruch genommener Grundstücke berechtigten, sind wegen ihres Rechtsverlustes und ihrer sonstigen Vermögensnachteile gesondert zu entschädigen. Das gleiche gilt für die Inhaber von Anteilsrechten, Dienstbarkeiten und Gerechtigkeiten.

(3) Die Absätze 1 und 2 finden nur Anwendung, soweit nicht gleiche Rechte an Ersatzland (§ 8 Abs. 2) begründet werden.

(4) Werden dingliche Rechte nach Absatz 2 gesondert entschädigt, so ist die Entschädigung des Grundeigentümers insoweit zu kürzen, als die Rechte den Wert der in Anspruch genommenen Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mindern würden. Werden persönliche Rechte, die zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigen, gesondert entschädigt, so ist die Entschädigung des Grundeigentümers nur um den Betrag niedriger zu bemessen, den er an den Berechtigten für von diesem hinterlassene und von der Enteignung ergriffene Gegenstände mit Rücksicht auf die Beendigung des Nutzungsverhältnisses zu zahlen hat, es sei denn, daß der Grundeigentümer den Berechtigten unmittelbar befriedigt; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 7

Festsetzung der Entschädigung

(1) Für die Festsetzung der Entschädigung gelten die Verfahrensbestimmungen der jeweiligen Enteignungsgesetze.

(2) Gegen die Festsetzung der Entschädigung steht den Parteien binnen drei Monaten nach der Festsetzung der Entschädigung die Klage vor den ordentlichen Gerichten zu. Die Frist endet jedoch frühestens drei Monate nach der Rechtskraft des Enteignungsbeschlusses.

§ 8

Leistung der Entschädigung

(1) Die Entschädigung ist in einer Kapitalsumme in bar zu leisten.

(2) Ist das Eigentum an einem Grundstück Gegenstand der Enteignung, so soll die Entschädigung

auf Antrag des Eigentümers ganz oder teilweise in Land gewährt werden, wenn der Eigentümer zur Sicherung seiner Existenz auf Ersatzland angewiesen ist und das Land zu zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann.

(3) Besteht in den Fällen des Absatzes 2 an dem enteigneten Grundstück ein Nießbrauch, ein Pachtrecht oder ein pachtähnliches Recht, so ist dem Antrag auf Entschädigung in Land stattzugeben, wenn der Eigentümer bereit ist, das Nutzungsverhältnis mit dem Berechtigten an dem Ersatzland fortzusetzen.

(4) Hat das Ersatzland einen geringeren Wert als das zu enteignende Grundstück, so ist eine dem Wertunterschied entsprechende zusätzliche Geldentschädigung festzusetzen. Hat das Ersatzland einen höheren Wert als das zu enteignende Grundstück, so hat der Entschädigungsberechtigte eine dem Wertunterschied entsprechende Ausgleichszahlung zu leisten. Die zusätzliche Geldentschädigung und die Ausgleichszahlung sind nach Maßgabe des § 3 zu bemessen.

(5) Bei der Enteignung von landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücken kann als Entschädigung, soweit dadurch Rechte Dritter nicht beeinträchtigt werden, auf Antrag eines Entschädigungsberechtigten unbeschadet der Vorschrift des § 3 des Währungsgesetzes eine Naturalwertrente festgesetzt werden, wenn dadurch Altenteilsrechte entschädigt werden sollen oder wenn der Entschädigungsberechtigte infolge Alters oder sonstiger Umstände zur Sicherung seiner Existenz auf den Ertrag aus dem Grundstück angewiesen ist, jedoch auf die Gewährung von Ersatzland verzichtet.

(6) Eine Entschädigung für Bauwerke, deren entschädigungsloser Abbruch nach dem jeweils geltenden Recht gefordert werden kann, ist nur zu gewähren, wenn es aus Gründen der Billigkeit geboten ist. Ist bei befristet zugelassenen Bauwerken, deren Abbruch nach Ablauf der Frist verlangt werden kann, die Frist noch nicht abgelaufen, so ist die Entschädigung für das Bauwerk nach dem Verhältnis der restlichen Frist zu der gesamten Frist zu bemessen. Unberührt bleibt die Entschädigung für den Abbruchwert, wenn in den Fällen des Satzes 1 eine Entschädigung nicht geboten ist oder soweit in den Fällen der Sätze 1 und 2 die zu gewährende Entschädigung geringer ist als der Abbruchwert; diese Entschädigung entfällt, wenn dem Besitzer die Vornahme des Abbruchs auf seine Kosten gestattet wird.

§ 9

Fälligkeit der Entschädigung; Hinterlegung

Die Entschädigung (§§ 2 und 6) ist vor der Durchführung der Enteignung zu zahlen. Sie ist vom Zeitpunkt der endgültigen Besitzübertragung an mit dem für zuletzt ausgegebene Hypothekenpfandbriefe auf dem Kapitalmarkt gültigen Nominalzinsfuß zu verzinsen.

§ 10

Entschädigung bei vorzeitiger Besitzeinweisung

(1) Im Falle vorzeitiger Besitzeinweisung ist für die durch die vorzeitige Besitzeinweisung entstehenden wirtschaftlichen Nachteile Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung (Besitzeinweisungsentschädigung) wird in dem Besitzeinweisungsbeschuß festgesetzt. § 7 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung.

(2) Die Besitzeinweisungsentschädigung ist ohne Rücksicht darauf, ob eine Klage gemäß § 7 Abs. 2 erhoben wird, jeweils zu dem in dem Besitzeinweisungsbeschuß festgesetzten Zeitpunkt zu zahlen.

(3) Wird der Besitzeinweisungsbeschuß aufgehoben oder geändert, so ist für alle durch die vorzeitige Besitzeinweisung veranlaßten wirtschaftlichen Nachteile Ersatz zu leisten. Vorschriften, nach denen der Eingewiesene berechtigt oder verpflichtet ist, den früheren Zustand wiederherzustellen, bleiben unberührt.

§ 11

Entschädigung bei freiwilliger Landabgabe

Sind die Beteiligten einig über die Abgabe eines Grundstücks, dessen Enteignung droht, kommt aber eine Einigung über die Entschädigungshöhe nicht zustande, so ist die Entschädigung von der zuständigen Behörde nach Maßgabe der Vorschriften dieses Gesetzes und der nach § 7 Abs. 1 anzuwendenden Verfahrensvorschriften für alle Entschädigungsberechtigten festzusetzen, wenn einer der Vertragsteile dies beantragt.

ZWEITER ABSCHNITT

Beschränkung von Grundeigentum; Entziehung und Beschränkung anderer Rechte

§ 12

Entschädigung in anderen Fällen

Die für die Entziehung von Grundeigentum geltenden Vorschriften dieses Gesetzes über die Entschädigung (§§ 2 bis 11) finden sinngemäß Anwendung für die Beschränkung von Grundeigentum und für die Entziehung oder Beschränkung anderer Rechte (§ 1 Abs. 1 Buchstaben b und c).

§ 13

Entschädigung bei dauernder Beschränkung oder Belastung

Wird durch einen Eingriff, der den Tatbestand einer Enteignung erfüllt, das Eigentum an einem Grundstück oder Grundstücksteil oder ein anderes Recht für die Dauer belastet oder beschränkt (§ 1 Abs. 1 Buchstaben b und c), so ist die Entschädigung auf Antrag des Entschädigungsberechtigten ganz oder teilweise in wiederkehrenden Leistungen festzusetzen.

DRITTER ABSCHNITT

Schlußbestimmungen

§ 14

Vorbehalt der Weitergeltung bergrechtlicher Bestimmungen

Dieses Gesetz gilt nicht auf dem Gebiet des Bergrechtes.

§ 15

Geltung im Land Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 16

Zeitpunkt des Inkrafttretens; Anwendung des Gesetzes auf schwebende Verfahren

(1) Dieses Gesetz tritt mit seiner Verkündung in Kraft.

(2) Soweit beim Inkrafttreten des Gesetzes in schwebenden Verfahren die Entschädigung (§§ 2, 6, 10 bis 13) nach ihrer Höhe oder Art noch nicht rechtskräftig festgesetzt ist, finden die Bestimmungen dieses Gesetzes Anwendung.

Bonn, den 11. Juni 1958

Huth
Höcherl
Bauereisen
Bauknecht
Dr. Besold
von Bodelschwingh
Brese
Demmelmeier
Drachsler
Dr. Franz
Fuchs
Frau Geisendörfer
Dr. Gleissner (München)
Goldhagen
Günther
Dr. von Haniel-Niethammer
Dr. Hellwig
Hilbert
Holla
Jahn (Stuttgart)
Lücker (München)

Dr. Baron Manteuffel-Szoegé
Memmel
Menke
Meyer (Oppertshofen)
Ruf
Schulze-Pellengahr
Schwarz
Seidl (Dorfen)
Siebel
Dr. Siemer
Stiller
Struve
Sühler
Wacher
Wehking
Wieninger
Dr. Winter
Wittmann
Wittmer-Eigenbrodt
Matthes

Begründung

A. Notwendigkeit einer einheitlichen Regelung der Entschädigung auf Bundesebene

Es ist ebensosehr ein Bedürfnis der Praxis wie der Gerechtigkeit, die gegenwärtige Zersplitterung der Entschädigungsbestimmungen für Grundstücksenteignungen durch eine einheitliche Regelung auf Bundesebene zu ersetzen.

Zur Zeit wird Land für Industrie- oder Verkehrszwecke, Talsperren und dgl. nach dem Preußischen Enteignungsgesetz von 1874 entschädigt, Land für Wohnbauten nach dem Baulandbeschaffungsgesetz des Bundes, Land für militärische und sonstige Zwecke der Besatzungsmacht nach eigens dafür erlassenen Richtlinien der Bundesminister für Wirtschaft, der Finanzen und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 24. Juli 1953 und Land für Siedlungszwecke nach den Bodenreformgesetzen. Für Verteidigungszwecke des Bundes wird ein Sondergesetz vorbereitet. Die Lücken füllt mannigfaltiges Länderrecht. Das hat nicht nur zur Folge, daß gleichwertige Nachbargrundstücke verschieden entschädigt werden, je nach dem Gesetz, das die öffentliche Hand zur Enteignung anwendet, sondern die öffentliche Hand hat nicht selten sogar die Wahl unter mehreren rechtlichen Möglichkeiten mit verschiedener Entschädigungsbemessung für ein und dasselbe Grundstück. Natürlichem Rechtsempfinden widerstrebt es, wenn in dieser Weise bei der Entschädigung verschiedene Werte angesetzt werden und von jedem behauptet wird, er stelle die gerechte Entschädigung dar. Ein solches Verfahren entspricht nicht der Gerechtigkeit und auch nicht der einheitlichen Rechtsauffassung, wie sie sich im deutschen Entschädigungsrecht, in der Literatur und in der Rechtsprechung der höchsten Gerichte eindeutig entwickelt hat. Diese Rechtszersplitterung steht auch nicht im Einklang mit den Geboten der Rechtsgleichheit, der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit, die zu den wesentlichsten Aufträgen eines jeden Rechtsstaates gehören. Der jetzige Zustand hat auch bereits zu der höchst unerfreulichen Erscheinung geführt, daß bei den Gerichten bis hinauf zum Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht in zunehmendem Maße Prozesse über die Rechtsgültigkeit von Entschädigungsvorschriften anhängig geworden sind und weiter anhängig werden.

Eine einheitliche Regelung auf Bundesebene ist um so mehr erforderlich, als die stürmische Entwicklung des Bergbaus, der Industrie, des Verkehrs, der Wasserwirtschaft und des Wohnungs- und Städtebaus, die Notwendigkeit des Wiederaufbaus bombenzerstörter Ortschaften, der Anlegung von Talsperren, der bevorstehende Landbedarf für Verteidigungszwecke, die Siedlungstätigkeit, die Fürsorge für Vertriebene und andere Ursachen in größerem Umfang als früher Veranlassung geben, durch Zwang Grundeigentum in Anspruch zu nehmen, das an dieser Stelle freihändig nicht feil sein würde.

Die Schaffung eines einheitlichen Grundstücksentschädigungsrechts für alle Fälle zwangsweiser behördlicher Inanspruchnahme ist daher unabwendbar.

Der Entwurf beschränkt sich auf das Entschädigungsrecht. Bestimmungen über die Zulässigkeit der Enteignung, über ihre Abgrenzung gegenüber entschädigungslos zulässigen Eigentumsbeschränkungen, über das Enteignungsverfahren und über die Träger der Zahlungspflicht enthält er nicht, so daß in dieser Hinsicht ein Eingriff in das bisher geltende Recht des Bundes und der Länder nicht vorgesehen ist.

Dagegen regelt der Entwurf die Entschädigung für alle Enteignungen im Bereich der ausschließlichen, der konkurrierenden und der Rahmengesetzgebung des Bundes, einerlei, zu welchem Zweck die Enteignung erfolgt.

Der Entwurf bezieht sich sowohl auf die Bemessung der Entschädigung bei der Entziehung von Grundeigentum und seiner entschädigungspflichtigen Beschränkung als auch bei der Entziehung und entschädigungspflichtigen Beschränkung von Rechten an Grundstücken.

B. Befugnis des Bundes zum Erlaß des vorgeschlagenen Gesetzes

1. Der Bund hat nach Art. 74 Nr. 4 GG die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis für das „Recht der Enteignung, soweit sie auf den Sachgebieten der Art. 73 und 74 GG in Betracht kommt“.

Von seinem Recht zur konkurrierenden Gesetzgebung darf der Bund nach Art. 72 Abs. 2 GG nur Gebrauch machen, „soweit ein Bedürfnis nach bundesgesetzlicher Regelung besteht, weil

...

3. die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit, insbesondere die Wahrung der Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse über das Gebiet eines Landes hinaus sie erfordert“.

Ein solches Bedürfnis ist für die Einführung einer für alle Enteignungsfälle bei Grund und Boden einheitlichen Entschädigungsgesetzgebung durch Bundesgesetz zu bejahen.

Das Recht der konkurrierenden Gesetzgebung nach Art. 74 Nr. 14 GG für das Recht der Enteignung umfaßt auch die entsprechende Gesetzgebungsbefugnis für die EnteignungsentSchädigung.

2. Die Befugnis zum Erlaß eines Entschädigungsgesetzes besteht demnach auf dem Gebiet der ausschließlichen Gesetzgebungsbefugnis des Bundes, Art. 73 GG. Aus der ausschließlichen Gesetzgebung, Art. 73 GG, können in Frage kommen

Nr. 1 in der Fassung des Ergänzungsgesetzes vom 26. März 1954: die auswärtigen Angelegenheiten sowie die Verteidigung einschließlich der Wehrpflicht für Männer vom vollendeten achtzehnten Lebensjahr an und des Schutzes der Zivilbevölkerung;

Nr. 6: die Bundeseisenbahnen und der Luftverkehr und

Nr. 7: das Post- und Fernmeldewesen.

Ferner hat der Bund die Befugnis zum Erlaß eines Entschädigungsgesetzes auf dem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis des Bundes, Art. 74 GG. Aus der konkurrierenden Gesetzgebung, Art. 74 GG, können in Frage kommen

Nr. 6: die Angelegenheiten der Flüchtlinge und Vertriebenen;

Nr. 11: das Recht der Wirtschaft (Bergbau, Industrie, Energiewirtschaft, Handwerk, Gewerbe, Handel, Bank- und Börsenwesen);

Nr. 17: die Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung, die Sicherung der Ernährung, die Ein- und Ausfuhr land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, die Hochsee- und Küstenfischerei und der Küstenschutz;

Nr. 18: der Grundstücksverkehr, das Bodenrecht und das landwirtschaftliche Pachtwesen, das Wohnungswesen, das Siedlungs- und Heimstättenwesen;

Nr. 21: die Hochsee- und Küstenschiffahrt sowie die Seezeichen, die Binnenschiffahrt, der Wetterdienst, die Seewasserstraßen und die dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen;

Nr. 22: der Straßenverkehr, das Kraftfahrwesen und der Bau und die Unterhaltung von Landstraßen des Fernverkehrs;

Nr. 23: die Schienenbahnen, die nicht Bundeseisenbahnen sind, mit Ausnahme der Bergbahnen.

Auf den genannten Gebieten seiner ausschließlichen und konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis hat der Bund das Recht, die Landbeschaffung im Enteignungswege und die Entschädigung für die Enteignung zu regeln. Zur Regelung der Entschädigung ist er sowohl dann befugt, wenn er die Enteignung von sich aus regelt, als auch dann, wenn er davon absieht und sich nur auf die Regelung der Entschädigung beschränkt. Regelt er selbst auch die Enteignung, so ist er insoweit für die Entschädigungsregelung ausschließlich zuständig, s. Weinheimer Gutachten S. 75, 76. Die Entschädigungsbestimmungen des Entwurfs würden daher auf alles bereits bestehende und künftige Bundesenteignungsrecht Anwendung finden, z. B. auf die Enteignungen nach dem Baulandbeschaffungsgesetz, dem Reichssiedlungsgesetz, dem Bundesvertriebenengesetz hinsichtlich Moor- und Odland und dem Flüchtlings-Notleistungsgesetz. Es würde auch maßgebend sein für Enteignungen nach dem Gesetz über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung.

Soweit die Enteignung nicht bundesseitig geregelt ist oder wird, sondern Länderrecht besteht oder erlassen wird, würde das Entschädigungsrecht des Entwurfs als Bundesrecht vorgehen.

3. Schließlich hat der Bund noch das Recht der Rahmengesetzgebung nach Art. 75 GG.

Er hat es nur unter denselben Voraussetzungen wie bei der konkurrierenden Gesetzgebung, also im Rahmen des oben angeführten Art. 72 Nr. 3 GG, d. h. wenn ein Bedürfnis nach einer bundeseinheitlichen Regelung gegeben ist. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist oben bereits bejaht worden. Aus der Rahmengesetzgebung des Art. 75 GG ist von Interesse das Sachgebiet der

Nr. 3: das Jagdwesen, der Naturschutz und die Landschaftspflege sowie

Nr. 4: die Bodenverteilung, die Raumordnung und der Wasserhaushalt.

Bei diesen Rechtsgebieten kann der Bund durch Gesetz Grundsätze aufstellen, die dann sowohl den Landesgesetzgeber binden als auch als unmittelbares Recht in Geltung treten. Da die Bestimmungen des Entwurfs sich in ihrer Gesamtheit auf eine Normativregelung des Entschädigungsrechts beschränken und den Ländern insoweit Raum lassen zur Berücksichtigung ihrer besonderen Verhältnisse, werden die Grenzen eines Rahmengesetzes nicht gesprengt.

C. Allgemeine Grundsätze des Entwurfs

Die künftige Regelung der Enteignungsentschädigung muß so gestaltet sein, daß sie dem Art. 14 GG entspricht und mit den Rechtsregeln im Einklang steht, die den gesicherten Bestand der deutschen Rechtsprechung auf dem Gebiet der Enteignungsentschädigung darstellen. Dies ist ein notwendiges und selbstverständliches Erfordernis, um Ansehen und Autorität der Gesetzgebung zu wahren und für den Verkehr die erforderliche Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Nach Art. 14 GG ist „Art und Ausmaß der Entschädigung“ durch Gesetz zu regeln. „Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen“. Durch diese Vorschriften des Art. 14 wird der Gesetzgeber verpflichtet, Art und Ausmaß der Entschädigung von sich aus festzusetzen. Dabei muß er klare Grundlinien schaffen, ohne andererseits die individuelle Abschätzung der Entschädigung im Einzelfall durch die zuständigen Stellen und Gerichte ungebührlich einzuengen.

Bei der Regelung von Art und Ausmaß der Entschädigung ist der Gesetzgeber an die Grundrechtsregelung in Art. 3, 14 und 19 GG gebunden. Nur innerhalb der dadurch gezogenen Grenzen steht ihm ein Spielraum zu.

Die Rechtsgrundsätze der Art. 3, 14 und 19 erfordern, daß dem Enteigneten eine Entschädigung für das entzogene Recht und die ihm durch die Entziehung des Eigentums entstandenen Nachteile gewährt wird, die wertgleich ist und vermögensmäßig die durch den Zwangseingriff gestörte Lage für ihn wirklich ausgleicht, so wie diese im Augenblick des Zwangseingriffs bestanden hat.

Der Große Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat in seinem bekannten Gutachten vom 10. Juni 1952 Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen, 6. Band S. 270 ff.) Grund und Ziel der Enteignungsschädigung nach Art. 14 GG dem Sinne nach wie folgt gefaßt: Durch den Zwangseingriff der öffentlichen Hand, der den Eigentümer zur Hergabe seines Eigentums wider seinen Willen nötigt, wird ihm im Unterschied zu nichtbetroffenen Staatsbürgern ein Sonderopfer auferlegt, durch das die in Art. 3 GG als Grundrecht gewährleistete Gleichheit gestört wird. Die Auferlegung dieses Sonderopfers ist durch Art. 14 GG legalisiert, wenn der Zwangseingriff zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Zur Wiederherstellung der Gleichheitslage ist ihm durch die Entschädigung für dieses Sonderopfer ein wirklicher Wertausgleich zu leisten. Durch eine Versagung oder Kürzung der Entschädigung würde ihm ein zweites Sonderopfer auferlegt werden. Ein solches zweites Sonderopfer legalisiert Art. 14 nicht. Es würde zu Art. 3 und 14 in Widerspruch stehen. Insofern stellt die Gewährleistung des Eigentums und das Gebot der Entschädigung für die Enteignung in Art. 14 eine Garantie des Vermögens dar. Grundsätzlich ist daher dem Eigentümer dieselbe Gegenleistung zu gewähren, die er im freihändigen Verkauf erhalten hätte, also der sogenannte Verkehrswert = gemeine Wert.

Durch den Bundesgerichtshof ist klargestellt, daß die Entschädigung auch unter der Geltung des Art. 14 GG einen wirklichen Ausgleich für den veranlaßten Vermögensnachteil zu leisten hat und daß für den Rechtsverlust derjenige Wert auszugleichen ist, der beim Zwangseingriff vorhanden war, und zwar nach den allgemeinen Wertverhältnissen, die im Zeitpunkt der Leistung der Entschädigung vorliegen. Es kann nicht in Frage kommen, dem Enteigneten einen höheren oder geringeren Wert zu vergüten, den das Grundstück zu einem anderen Zeitpunkt, beispielsweise vor rund 20 Jahren etwa am 17. Oktober 1936, gehabt hat. Dies wäre nach der Bundesverfassung nicht zulässig.

Die Zugrundelegung in der Vergangenheit liegender Verhältnisse bei der Entschädigung ist zuungunsten des Eigentümers ebensowenig zulässig, wie sie es zu seinen Gunsten wäre, wenn etwa der frühere Wert höher gewesen sein sollte. Der durch die Enteignung eingetretene Vermögensschaden ist wertgleich auszugleichen. Das geschieht nur durch einen Ersatz des gegenwärtigen Wertes. Soweit § 10 Abs. 1 Satz 2 des Baulandbeschaffungsgesetzes (BBG) eine Nichtvergütung derjenigen Werterhöhungen des Grundstücks vorsieht, die seit dem 17. Oktober 1936 durch die Möglichkeit einer Änderung der Nutzung oder die Aussicht hierauf entstanden sind, entspricht er nicht dem Art. 14 GG. In einem Ausschluß von Teilen des Wertes von der Entschädigung läge eine verfassungsrechtliche unzulässige Konfiskation.

Der Bericht des Ausschusses für Bau- und Bodenrecht vom 22. Mai 1953 — Drucksache Nr. 4364 der 1. Wahlperiode S. 13 — hat es nicht unternommen, eine rechtliche Begründung für die Verfassungsmäßigkeit des § 10 BBG zu geben, vielmehr

betont er ausdrücklich den vorläufigen Charakter der Vorschrift und hebt hervor, daß das BBG „nicht ohne weiteres als Vorbild für spätere Enteignungsgesetze dienen kann“. Der Regelung des § 10 BBG kann in der Tat nicht gefolgt werden, weil es verfassungsrechtlich nicht zulässig ist, Wertsteigerungen aus veränderter Benutzbarkeit von der Enteignungsschädigung auszuschließen.

Es hieße auch, den Preisstopp zu verewigen und dem Betroffenen eine Werteinbuße zuzumuten, ausgerechnet in denjenigen Fällen, in denen er selbst das Grundstück gar nicht veräußern will. Andererseits ist mit der Feststellung, daß die Entschädigung wertgleich sein muß, bereits zum Ausdruck gebracht, daß sie nicht überhöht sein soll.

Eine Differenzierung der Entschädigung nach dem Enteignungszweck oder nach der wirtschaftlichen Lage derjenigen, zu deren Gunsten die Enteignung mittelbar oder unmittelbar erfolgt, würde mit dem Erfordernis der Wertgleichheit der Entschädigung nicht im Einklang stehen und dem Grundsatz der Gerechtigkeit nicht entsprechen, der nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Art. 14 GG der Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zugrunde zu legen ist. Das mehr oder minder große soziale Gewicht des Enteignungszwecks berührt den von der Enteignung Betroffenen nur insoweit, als es entscheidend ist für die Frage, ob er zum Wohl der Allgemeinheit dem Eingriff der Enteignung unterliegt. Es kann aber niemals bestimmend sein für die Höhe der Entschädigung. Erfordert der Enteignungszweck eine Verbilligung für den Begünstigten, so ist dies Sache der Allgemeinheit und nicht des ohnehin schon von der Enteignung Betroffenen. Mit Recht stellt auch der Ausschußbericht — Drucksache Nr. 4364 der 1. Wahlperiode — auf S. 1, 5 (Buchstabe c) und 12 dies fest und bemerkt ausdrücklich, daß eine zwangsweise Beschaffung von Land im Enteignungswege zu einem „günstigen“ Preis keine „gerechte“ Entschädigung sei und das Interesse der Beteiligten außer acht lassen würde.

Es kann keine Rede davon sein, daß es nach Art. 14 GG zulässig wäre, einem Staatsbürger sein Eigentum durch Zwang zu nehmen und ihn dafür nur nominell oder unterwertig zu entschädigen. Dies würde auch dem Wesen eines Rechtsstaates widersprechen.

Auch die Art der Entschädigung muß dem Grundsatz der Wertgleichheit entsprechen.

Nach alledem ist es ein Gebot der Gerechtigkeit, dem Eigentümer für den Rechtsverlust grundsätzlich denjenigen Wert zu erstatten, den er bei einer freihändigen Veräußerung erhalten würde, d. h. den Verkehrswert = gemeinen Wert, und zwar, von dem im Entwurf vorgesehenen Ausnahmefällen abgesehen, in bar. Es würde ungerecht sein, einen Eigentümer, der sein Grundstück gar nicht veräußern will, sondern es nur durch einen Zwangseingriff und im Interesse des allgemeinen Wohles verliert, ungünstiger zu stellen als einen Eigentümer, der sich aus eigenem Entschluß und im eigenen Interesse von seinem Grundstück trennt.

Der Bundesrat hat seine Zustimmung zu dem Entwurf des Baulandbeschaffungsgesetzes mit einer EntschlieÙung verbunden, welche die Bundesregierung ersucht, als Ersatz für den als Zwischenlösung anzusehenden § 10 BBG den Entwurf eines Bodenbewertungsgesetzes vorzulegen, durch welchen die Preisstoppvorschriften abgelöst und Spekulationsgewinne an Grund und Boden ausgeschlossen werden sollen (BR-Drucksache Nr. 266/53). Da der vorliegende Entwurf des Entschädigungsgesetzes auch § 10 BBG ablösen soll, bedarf es eines Eingehens auf die Gedankengänge des Bundesratsbeschlusses. Die Forderung nach einer Aufhebung des Preisstopps auch für unbebaute Grundstücke trägt der Notwendigkeit Rechnung, einen gesunden, freihändigen Grundstücksverkehr baldigst herbeizuführen. Das System behördlicher Preisbildungen hat sich überlebt. Es hat das Angebot von Land weithin zum Versiegen und unerfreuliche Schwarzszahlungen in Übung gebracht. Die Schäden sind zu bekannt, als daß sie einer Darstellung im einzelnen bedürften. Die Besorgnis, die Freigabe werde eine unübersehbare Steigerung der Preise zur Folge haben, rechtfertigt die Fortführung der Preisbindung nicht; sie würde dann niemals gestatten, eine Zwangswirtschaft aufzuheben. Gerade jetzt ist die Lage günstig, um zur freien Marktwirtschaft überzugehen. Der Wunsch, den Lastenausgleich abzulösen, Kapital an Stelle der fehlenden Kreditmöglichkeit flüssig zu machen und Trümmergrundstücke, die man nicht bebauen kann, abzustoßen, läßt ein ausreichendes Angebot nach Freigabe der Preise offenbar erwarten. Angebot und Nachfrage werden auch hier die Preise regulieren.

Einer sachlichen Auseinandersetzung mit den Fragen der Wertabschöpfung bedarf es hier nicht, denn

keinesfalls gehört dieses Problem in ein Gesetz über die Enteignungsentschädigung. Läßt der Gesetzgeber den Wertzuwachs im freien Grundstücksverkehr unberührt, so kann er auch bei der Berechnung der Enteignungsentschädigung diese nicht um seinen Betrag kürzen, weil damit dem Enteigneten ein weiteres Sonderopfer auferlegt würde. Schöpft aber der Staat den Wertzuwachs allgemein ab, so würde dies in einen anderen Gesetzeszusammenhang gehören. Auf die Auseinandersetzung mit der daraus sich ergebenden Problematik kann darum hier verzichtet werden.

Die weitere Forderung des Bundesrates, bei der künftigen Regelung dafür Sorge zu tragen, daß Spekulationsgewinne nicht erzielt werden, ist für den vorliegenden Gesetzentwurf gegenstandslos. Zum Begriff der Spekulation gehört die Absicht, ein Grundstück zu erwerben, nicht um es zu nutzen, sondern um es im Hinblick auf eine demnächst zu erwartende Wertsteigerung mit Gewinn zu veräußern. Dieser Tatbestand kann bei einer Enteignung jedenfalls normalerweise nicht gegeben sein, denn der Fall, daß jemand ein Grundstück erwirbt, um sich baldmöglichst mit Gewinn enteignen zu lassen, dann tatsächlich enteignet wird und dadurch den erwarteten Gewinn erzielt, ist kaum denkbar. Dieser Fall wird jedenfalls so selten vorkommen, daß er einer gesetzlichen Sonderregelung nicht bedarf, zumal der mit Spekulationsgeschäften verbundene volkswirtschaftliche Schaden, nämlich eine allgemeine Preissteigerung, infolge der Seltenheit der Fälle nicht eintreten kann.

Die Frage aber, mit welchen gesetzlichen Maßnahmen dem spekulativen Ankauf von Grundstücken zu begegnen ist, liegt auf einer anderen Ebene.