

# Inhaltsverzeichnis

---

Vorwort .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Allgemeines zu Enteignung und Enteignungsentschädigung.....</b>	<b>5</b>
2.1. Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz.....	5
2.2. Rechtsgrundlagen.....	7
2.3. Notwendigkeit der Enteignung .....	7
2.4. Entschädigungspflicht .....	8
2.5. Entschädigungsverpflichtete und -berechtigte Rechtssubjekte ....	19
<b>3. Nebenberechtigte .....</b>	<b>21</b>
3.1. Begriff.....	21
3.2. Kreis der Nebenberechtigten .....	22
3.2.1. Dienstbarkeitsberechtigte.....	22
3.2.1.1. Realservitutsberechtigte .....	23
3.2.1.2. Personalservitutsberechtigte .....	24
3.2.2. Hypothekargläubiger.....	26
3.2.3. Reallastberechtigte .....	27
3.2.4. Superädifikatseigentümer und Bauberechtigte.....	28
3.2.5. Bestandnehmer .....	30
3.2.5.1. Mieter.....	32
3.2.5.2. Pächter .....	34
3.2.6. Sonstige obligatorisch Nutzungsberechtigte .....	35
3.2.6.1. Leasingnehmer .....	35
3.2.6.2. Entlehner .....	36
3.2.6.3. Käufer .....	38
3.2.6.4. Prekarist.....	38
<b>4. Der Entschädigungsanspruch.....</b>	<b>41</b>
4.1. Rechtsnatur.....	41

4.2. Entschädigung als Geld- oder Naturalleistung? .....	44
4.3. Ersatz aller vermögensrechtlichen Nachteile .....	45
4.3.1. Rechtsverlust und Vermögensfolgeschäden.....	47
4.3.2. Objektiv-konkrete Berechnung.....	48
4.3.3. Maßgeblicher Bewertungszeitpunkt .....	51
4.3.3.1. Der Bewertungszeitpunkt in der Judikatur.....	52
4.3.3.2. Die einzelnen Auffassungen in der Lehre .....	54
4.3.3.3. (Eigenes) Zwischenfazit .....	59
4.3.3.4. Die Qualitäts- und Wertermittlung bei Verlust eines Nebenrechts.....	65
4.4. Methoden der (Verkehrs-) Wertermittlung.....	66
4.4.1. Vergleichswertverfahren.....	67
4.4.2. Ertragswertverfahren .....	68
4.4.3. Sachwertverfahren.....	70
4.4.4. Sonstige Wertermittlungsmethoden .....	71
4.4.5. Methodenwahl.....	71
4.5. Verbot der Doppelentschädigung.....	72
<b>5. Die Enteignungsentschädigung bei Nebenberechtigten nach dem EisbEG.....</b>	<b>75</b>
5.1. Gegenstand der Enteignung und Entschädigung als Rechtsfolge	76
5.1.1. Erstreckung des Rechtsverlusts durch Enteignung auch auf Nebenrechte .....	77
5.1.2. Entschädigungsansprüche der Nebenberechtigten.....	81
5.1.2.1. Dinglich Berechtigte.....	81
5.1.2.2. Obligatorisch Berechtigte .....	84
5.1.3. Parteistellung im Enteignungsverfahren .....	85
5.2. Gerichtliches Entschädigungsfestsetzungsverfahren .....	90
5.2.1. Allgemeines zum Parteibegriff im Außerstreitverfahren ...	92
5.2.2. Rechtsstellung der dinglich Berechtigten.....	94
5.2.3. Rechtsstellung der obligatorisch Berechtigten .....	96
5.2.4. Conclusio zur Rechtsstellung der Nebenberechtigten im gerichtlichen Verfahren.....	100
5.2.4.1. Parteistellung.....	100
5.2.4.2. Nebenintervention?.....	101
5.2.5. Anspruchsdurchsetzung der enteignungsbetroffenen Nebenberechtigten.....	102
5.3. Umfang der Enteignungsentschädigung .....	105
5.3.1. Entschädigung für Enteignung einer Dienstbarkeit .....	106
5.3.1.1. Selbstständig enteignete Dienstbarkeit .....	106
5.3.1.2. Die Dienstbarkeit am Enteignungsgegenstand .....	106

5.3.1.3. Der Verkehrswert einer Dienstbarkeit.....	106
5.3.1.4. Die Berücksichtigung weiterer Nachteile.....	109
5.3.2. Ersatzfähige vermögensrechtliche Nachteile von Bestand- nehmern .....	109
5.3.2.1. Zur Reichweite der Rechtsposition.....	113
5.3.2.1.1. Die Beendigung eines Bestandvertrags nach ABGB.....	113
5.3.2.1.2. Sondergesetzlicher Mieterschutz und Beendigung des Mietverhältnisses .....	115
5.3.2.1.3. Sondergesetzlicher Pächterschutz und Beendigung des Pachtverhältnisses.....	117
5.3.2.2. Vertragsauflösung durch fristgerechte Kündigung.	120
5.3.2.3. Der „Wert“ des Bestandrechts.....	121
5.3.2.3.1. Kündigungsgeschützte Bestandrechte.....	123
5.3.2.3.2. Bestandrechte auf bestimmte Zeit.....	124
5.3.2.3.3. Bestandrechte auf unbestimmte Zeit .....	125
5.3.2.3.4. Auswirkungen des Bestandrechts auf den Wert des Bestandobjekts.....	125
5.3.2.4. Folgeschäden bzw -kosten.....	128
5.3.2.4.1. Kosten der Ersatzbeschaffung .....	130
5.3.2.4.2. Wohnungsumzugs- bzw Übersiedlungs- kosten .....	132
5.3.2.4.3. Betriebsverlegungskosten.....	133
5.3.2.4.4. Adaptierungskosten .....	137
5.3.2.4.5. Erwerbsverluste.....	138
5.3.2.4.5.1. Betriebs- und Nutzflächen- verkleinerung .....	138
5.3.2.4.5.2. Betriebsaufgabe.....	146
5.3.2.4.6. Wirtschafterschwernisse.....	148
5.3.2.4.7. Restwertminderung?.....	149
5.3.2.4.8. Verfahrens-, Vertretungs- und Gutachter- kosten .....	151
5.3.2.5. Beweislastverteilung .....	154
<b>6. Weitere bundes- und landesrechtliche Regelungen zur Enteignung und Enteignungsentschädigung.....</b>	<b>157</b>
6.1. Unmittelbare Entschädigungsansprüche für Nebenberechtigte...	157
6.2. Abweichungen, Besonderheiten und Unzulänglichkeiten einzelner Enteignungsgesetze .....	162
6.3. (Ausschließliche) Gerichtszuständigkeit zur Festsetzung der Entschädigung .....	166

6.4. Die Festsetzung der Entschädigung im Verfahren vor der Verwaltungsbehörde mit Beschwerdemöglichkeit vor den Verwaltungsgerichten .....	166
<b>7. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse .....</b>	<b>173</b>
Entscheidungsverzeichnis.....	179
Literaturverzeichnis .....	187
Stichwortverzeichnis.....	195