Titel:

Nassschäden an Mühlengebäude nach Aufstau einer Talsperre

Normenkette:

WHG § 14 Abs. 6, § 68, § 70, § 96

Leitsatz:

Die Entschädigung nach § 96 WHG umfasst auch den merkantilen Minderwert. (Rn. 130 – 133) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Entschädigung, Planfeststellung, Mühlengebäude, Grundwasser, merkantiler Minderwert, Schadensersatz

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 05.09.2022 – 8 ZB 20.3120

Fundstelle:

BeckRS 2020, 32233

Tenor

1. Die Ziffer 1 des Bescheides vom 26. Januar 2018 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 3. Juni 2020 wird dahingehend abgeändert, dass über die dort festgesetzte Entschädigung hinaus weitere 27.871,20 EUR zuzüglich Zinsen seit dem 10. September 2010 als Entschädigung für den merkantilen Minderwert zu gewähren sind. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kläger tragen 9/10 der Kosten des Verfahrens, die Beklagte trägt 1/10.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrags.

Tatbestand

1
Der Beklagte errichtete und flutete als Planfeststellungsträger im Rahmen der Überleitung … die Talsperre … Die Maßnahme wurde mit Planfeststellungsbescheid des Landratsamtes … vom 28.01.1986 genehmigt. Der Aufstau des … begann 1993 und war im Frühjahr 1999 abgeschlossen.

2
Die Kläger sind seit …1996 Eigentümer des Anwesens … in … Es handelt sich dabei um ein Mühlengebäude aus dem 16. Jahrhundert, das früher im Eigentum der katholischen Kirche stand. Im 20. Jahrhundert wurde das Gebäude zunächst als Pfarrgebäude/Pfarrhof genutzt. In den 1980er Jahren wurde das Anwesen an das Ehepaar … verkauft und von diesem aufwendig restauriert und renoviert.

3
Nachdem im Zusammenhang mit dem Aufstau des … von verschiedenen Einwohnern … und … Nässeschäden gemeldet wurden, wurden Tiefendrainagen errichtet, sowie Pumpversuche durchgeführt mit dem Ziel, eine großräumige Absenkung des Grundwassers zu erreichen. Das Wasserwirtschaftsamt … kam zu dem Ergebnis, dass Bau- und Aufstau des … zu einem Anstieg des Grundwasserstandes im südlich des Sees gelegenen … - bzw. … geführt hätten. Die Kausalität für die durch den Bau und Aufstau des … verursachten Beeinträchtigungen von Grundstücken in … und … wurde durch das Wasserwirtschaftsamt … bejaht. Ab dem Jahr 2004 wurden beim Landratsamt … insgesamt 162 Anträge auf Entschädigung wegen Vernässungsschäden gestellt.

4
Mit Schreiben vom 16.08.2004 stellten die Kläger einen Antrag gemäß § 10 WHG (alt) und Art. 58 Abs. 4 BayWG (alt), § 14 Abs. 6 Satz 3 WHG neu.

5
Zu dem Antrag der Kläger vom 16.08.2004 erging ein Gutachten der LGA vom 20.05.2005. Hinsichtlich der Risseschäden wurde ein ursächlicher Zusammenhang mit den entstandenen Grundwasserschwankungen, insbesondere mit den bei den Sekundärmaßnahmen erzeugten deutlichen Grundwasserabsenkungen bejaht. Eine Quantifizierung des prozentualen Mitverursachungsanteils beim Wohnhaus sei bei der vorhandenen Datenlage nicht abschließend möglich und würde umfangreiche weitere Untersuchungen erfordern. Diese stünden in keinem Verhältnis zum Umfang der Risseschäden. Das Gutachten schlägt vor, den Haftungsanteil des Wasserwirtschaftsamtes an den Risseschäden (ausgenommen älterer Riss an der Nordfassade) mit 50% anzusetzen. Die Feuchteschäden im Wohnhaus seien auf eine Mitursächlichkeit des … zurückzuführen. Bei dem hier ohnehin geringen Flurabstand verursache einen Anstieg des Grundwassers um einige Dezimeter Feuchteschäden. Durch den Einbau der Tiefendrainage sei mittlerweile eine Absenkung des Grundwasserspiegels erreicht und eine Verbesserung der Schadenssituation im Erdgeschossbereich gegenüber 2002 eingetreten. Ein kausaler Zusammenhang der Feuchteschäden mit einem durch den … induzierten kritischen Grundwasseranstieg sei wahrscheinlich und deshalb gegeben. Es werde vorgeschlagen, den Haftungsanteil des Wasserwirtschaftsamtes an den Feuchteschäden im Erdgeschoss des Wohnhauses mit 50% anzugeben. Die beanstandeten Schäden an den Außenanlagen seien nicht auf den Einstau des … und die damit zusammenhängenden Sekundärmaßnahmen zurückzuführen, sondern hätten andere Ursachen (beispielsweise Gebäudealterung, Frosteinwirkung).

6
Ein Ergänzungsgutachten durch die LGA wurde am 04. November 2005 erstellt. Dieses stellte fest, dass davon auszugehen sei, dass das Grundwasser im Bereich des streitgegenständlichen Anwesens aufgrund dessen unmittelbarer Nähe zu einem Weiher bereits in historischen Zeiten hochgestanden sei. Ein kapillarer Anstieg von Feuchtigkeit habe bereits in historischen Zeiten stattgefunden und auch schon früher zu einer Einschränkung der Nutzung des Erdgeschosses geführt. Es liege eine Grundwasserstockwerksgliederung vor. Das Tiefengrundwasser im Keupersandstein stehe unter Druck und sei vom oberflächennahen quartären Grundwasser hydraulisch abgekoppelt. Das Tiefengrundwasser sei nicht maßgeblich für die Feuchteschäden am Anwesen der Kläger. Maßgeblich für die feuchte Problematik sei allein das oberflächennahe Grundwasser. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die am 01. August 2005 ergänzend begutachteten Schäden nicht auf den Einstau des … zurückzuführen seien.

7
Einer Stellungnahme des Dipl.Ing. … vom 31. Januar 2006, der auf Anregung des Klägers zu 2) vom Wasserwirtschaftsamt beauftragt wurde, ist zu entnehmen, dass eine Einzelmaßnahme für erforderlich gehalten werde, die in Zukunft den maximalen Grundwasserstand auf 385,0 mNN begrenze. Es bestehe schon länger eine Feuchtigkeitseinwirkung auf die Fundamente und das Außenmauerwerk des Anwesens. Eine Quotelung der Verantwortlichkeit für die Feuchtigkeitsschäden von 50% werde deshalb für angemessen gehalten. Der Umfang der Feuchtigkeitsschäden sei noch genau festzulegen. Auch hinsichtlich der Risseschäden werde eine Quotelung von 50% für angemessen gehalten.

8
Mit Schreiben vom 06. Juni 2006 legte der Kläger zu 2) ein „Hydrogeologisches Basisgutachten zu der Grundwassersituation in …“ vom 31. Mai 2006, erstellt durch Dr. …, vor, das der Kläger zu 2) selbst in Auftrag gegeben hatte. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen des Einstaus des … an allen Grundwassermessstellen zu beobachten gewesen seien, unabhängig von der Tiefe und dem Ausbau der Messstelle. Dies weise auf einen durchlässigen Untergrund ohne großräumige hydraulische Wirkung von Trennschichten hin. Großräumig befänden sich in den Lettenlagen „durchlässige Fenster“, die den Grundwasseraustausch zwischen den Schichten ermöglichten. Der Einstau habe eine Änderung der Grundwasserfließrichtung ausschließlich nach Süden gerichtet bewirkt. Als für das Anwesen repräsentativ vor dem Einstau des … werde der gemessene Grundwasserstand im Förderbrunnen von 380,20 mNN erachtet. Vergleiche man das Grundwasserspiegelniveau vor Einstau und den berechneten Bemessungswasserstand von 385,6 mNN, so bedeute dies eine zu tolerierende Erhöhung des Grundwasserstandes im Bereich des Anwesens der Kläger um 5,4 m nach Einstau des … Es lasse sich vermuten, dass die Fundamente des Wohnhauses im Zeitraum 2001 bis 2005 ständigen Kontakt zum Grundwasser gehabt hätten, so dass es durch den Kapillaranstieg zu Feuchteschäden habe kommen können. Die Erhöhung des Grundwasserspiegels in der Ortslage … sei auf den Einstau des … zurückzuführen.

9
Die LGA nahm mit Ergänzungsgutachten vom 04. September 2006 zum Gutachten Dr. … Stellung. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die aus den Unterlagen gezogenen Schlussfolgerungen nicht immer nachvollziehbar seien und im Einzelfall zu hinterfragen seien.

10
Einem durch die Kläger beim Wasserwirtschaftsamt vorgelegten Angebot für Sanierungsarbeiten an dem streitgegenständlichen Anwesen, erstellt durch die …, ist eine Angebotssumme von 187.991,00 EUR zu entnehmen. Die Kläger legen mit Schreiben vom 15. Oktober 2008 eine Gesamtschadensbilanz (Stand Oktober 2008) in Höhe von mehr als 1,5 Millionen vor.

11
Mit E-Mail vom 09. Juni 2009 teilte der Kläger zu 2) dem Landratsamt mit, dass sich auf dem Anwesen der Abwasserkanal auf einer Länge von 2 m um ca. 15 cm absenke. Zur Klärung der Ursächlichkeit der Senkung gestatte er den Mitarbeitern der LGA … Zutritt zum Anwesen.

12
Der Stellungnahme der LGA vom 21.07.2009 ist zu entnehmen, dass der Rückstau im Entwässerungssystem auf Wurzeleinwuchs an der Entwässerungsanlage zurückzuführen sei. Ein ursächlicher Zusammenhang der entstandenen Schäden mit dem Einstau des … sei auszuschließen.

13
Mit Schriftsatz vom 08. September 2010, eingegangen bei Gericht am 09. September 2010, ließen die Kläger durch ihre Prozessbevollmächtigte Klage erheben und beantragen,

festzustellen, dass der Freistaat Bayern verpflichtet ist, den Klägern Entschädigung für die durch den Bau und Betrieb des … an ihrem Anwesen … bereits entstandenen und künftig noch entstehenden Schäden zu leisten.

14
Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass der Antrag auf Entschädigung bereits im August 2004 gestellt worden sei. Die Kläger hätten als Betroffene die nachteiligen Wirkungen nach § 9 WHG nicht voraussehen können. Es stehe fest, dass mit dem Betrieb des …hauptspeichers im südlich an den Speichersee angrenzenden Gebiet das Grundwasser erheblich angestiegen sei. Ausgleichsmaßnahmen, die mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand künftige Schäden vermeiden würden, seien nicht möglich. Dies führe dazu, dass die Kläger einen Anspruch darauf hätten, dass die an ihrem Anwesen bereits verursachten und auch künftig noch entstehenden Schäden grundsätzlich zu entschädigen seien. Die dargestellten Schäden seien durch Grundwasseränderungen verursacht worden. Aufgrund der Vernässung der Anliegerwohnung im Erdgeschoss des Anwesens der Kläger habe der Mieter beginnend ab 01. November 2002 Mietminderung geltend gemacht. Dem Mieter sei ein weiterer Raum im 1. Obergeschoss zur Verfügung gestellt worden. Für diesen finanziellen Schaden habe das Wasserwirtschaftsamt einen Ausgleich in Höhe von insgesamt 1.800,00 EUR bezahlt.

15
Im Gutachten der LGA aus dem Jahr 2005 werde behauptet, der große Vertikalriss am Wohnhaus, der sich mittig durch die Nordfassade des Hauses ziehe, sei bereits vor dem Einstau des Speichersees vorhanden gewesen. Für die mögliche Vergrößerung des Risses komme die Zahlung eines noch festzulegenden Pauschbetrages in Betracht. Die anderweitigen Setzungsrisse seien im Jahre 2002 bereits im Wesentlichen vorhanden gewesen. Die Annahmen der LGA seien unzutreffend. Das Ergebnis einer durch die Kläger vorgenommenen Aufschlussbohrung (sogenannte Rammkernbohrung) habe gezeigt, dass bis in eine Tiefe von 4,5 m unter Geländeoberkante mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden müsse, dass der auf dem Grundstück anzutreffende Brunnen aufgefüllt worden sei. Es sei davon auszugehen, dass der Brunnen bis in eine Tiefe von 5,6 m unter Geländeoberkante gereicht habe. Damit sei bewiesen, dass die beim Bau der beiden Tiefbrunnen auf dem Anwesen im Jahre 1982 ermittelten Grundwasserwerte (5,4 m bzw. 7 m unter Geländeoberkante) den tatsächlichen, natürlichen Grundwasserspiegel darstellten. Dadurch sei bewiesen, dass selbst nach der Durchführung aller Maßnahmen immer noch ein speicherseebedingter Grundwasseranstieg von mindestens 2,5 m gegenüber dem Grundwasserstand in historischen Zeiten eingetreten sei. Die Annahme der LGA, dass der sehr hohe Grundwasserstand schon früher ursächlich für Feuchtigkeitsschäden gewesen sei, sei damit widerlegt. Es

sei auch davon auszugehen, dass sich die Tragfähigkeit des Bodens, auf dem das Haus der Kläger errichtet worden sei, durch den Aufstau des …speichers negativ verändert habe. Dies sei darauf zurückzuführen, dass sich die gründungsrelevanten Bodenschichten nicht im Grundwasserbereich befänden, dies jedoch seit dem Einstau des … der Fall sei. Hierdurch habe sich die Tragfähigkeit/Standfestigkeit des Untergrundes des Hauses der Kläger negativ verändert. Bei einer Verminderung der Tragfähigkeit/Standfestigkeit handele es sich um einen irreparablen Schaden. Die Kläger seien auch hierfür zu entschädigen. Der gesamte durch den Betrieb des …speichers entstandene Schaden einschließlich der Wertminderung des klägerischen Anwesens belaufe sich auf ca. 1,5 Millionen EUR.

16
Mit Schriftsatz vom 15. November 2010 teilte das Landratsamt mit, dass der Umfang und die Ursache der eingetretenen Schäden noch erheblich umstritten seien. Es sei auf die Unterlagen der sogenannten historischen Recherche hinzuweisen. Nach diesen Unterlagen sei bereits 1830 das zweistöckige Bauwerk wegen Feuchtigkeit, Wasserzufluss und zu tiefer Lage im Erdgeschoss nicht zur Wohnung geeignet gewesen und nur das obere Stockwerk bewohnbar gewesen. Im Jahr 1938 sei festgestellt worden, dass das Parterre des Hauses infolge außerordentlicher Feuchtigkeit völlig unbewohnbar sei. Für die Jahre 1957 und 1963 wurde der Neubau des Pfarrhauses anstelle des „alten ruinösen und infolge außerordentlicher Feuchtigkeit äußerst ungesunden Hauses“ beantragt. Ebenso beschreibe ein Bauamtsdirektor … im Oktober 1962 den Bauzustand als schlecht. Das Gebäude sei im Erdgeschoss stark durchfeuchtet. Eine Hausecke habe sich gesetzt und müsse neu unterfangen und aufgemauert werden. Eine ausführliche Übersicht enthalte die Niederschrift vom 23. Juni 1981 über die Baufallschätzung beim katholischen Pfarranwesen in … Dort werde der Decken- und Wandputz in allen Räumen als stark durchfeuchtet und vollständig verbraucht im Erdgeschoss beschrieben. Das Mauerwerk und die Decken seien wegen starker Durchfeuchtung auf Schwammvorkommen zu untersuchen. Auch im Obergeschoss wiesen diverse Räume starke Risse an Wand und Decke auf und diverse Wände seien durchgefeuchtet. Im Ergebnis zeige sich am streitgegenständlichen Gebäude eine über lange Jahrzehnte andauernde feuchte Problematik in erheblichem Umfang, die nicht nur, wie von den Klägern vorgetragen, auf falsche Bewirtschaftung zurückgeführt werden könne.

17
Die LGA habe in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 04. November 2005 insbesondere festgestellt, dass allein auf Grund des seit historischen Zeiten hohen Grundwasserspiegels schon immer mit kapillarem Grundwasseraufstieg und entsprechenden Mauerwerksdurchfeuchtungen zu rechnen gewesen sei. Diese hätten sich im Jahr 2002 durch den …seeanstieg verstärkt. Die bestehende Gebäudedrainage sei so konzipiert, um oberflächennahe Wässer von der Bausubstanz fernzuhalten. Aufgrund ihrer Tiefenlage und ihres baulichen Zustandes sei eine entsprechende Wirksamkeit nur in Teilabschnitten gegeben. Gegenüber dem Grundwasseranstieg, wie er beim Einstau des … 2002 stattgefunden habe, habe die bestehende Drainage keine ausreichende Schutzwirkung geboten. Dass sich für das Anwesen der Kläger ein derartiger Grundwasseranstieg wiederhole, sei bei der gegebenen Datenlage unwahrscheinlich. Durch den Einbau einer Tiefendrainage im Jahre 2004 sei mittlerweile eine dauerhafte Grundwasserabsenkung für den Bereich des streitgegenständlichen Anwesens erreicht. Infolge des Teilanstaus des … im Jahr 2005 hätten sich keine signifikanten Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Bereich des streitgegenständlichen Anwesens ergeben. Dies sei auch durch Wasserstandsmessungen belegt. Konkrete Einzelmaßnahmen seien daher im Ergebnis zur Vermeidung von zukünftigen Nachteilen nicht erforderlich. Damit seien auch nachträgliche Auflagen in einem ergänzenden Planfeststellungsverfahren nicht erforderlich. Frühere (vor 2002) und mögliche künftige Schäden stünden in keinem kausalen Zusammenhang mit dem vom …see verursachten Grundwasseranstieg.

18
Übereinstimmend kämen daher sowohl die LGA als auch der klägerseits vorgeschlagene Sachverständige K. zu der Schlussfolgerung, dass die Feucht- und Risseschäden nur teilweise durch den vom …einstau ausgelösten Grundwasseranstieg verursacht worden seien, weshalb eine Kostenteilung vorgeschlagen werde. Die anderweitigen Setzungsrisse am Wohnhaus (Südgiebel, Nordgiebel, Westfassade, Ostfassade) seien im Jahr 2002 bereits im Wesentlichen vorhanden gewesen. Diese hätten sich aber unter den Einflüssen der entstandenen Grundwasserschwankungen vergrößert. Die Feuchteschäden im Wohnhaus seien auf eine Mitursächlichkeit des … zurückzuführen.

19

Die umfangreichen Sanierungen von Feuchteschäden durch den Vorbesitzer im Jahre 1984/1985 seien ein weiterer Beweis für das Vorhandensein anderer Ursachen.

20
Sofern als Beweis für einen ehemals niedrigeren Grundwasserstand von den Klägern der ehemalige Hausbrunnen und die vorgenommene Aufschlussbohrung angeführt würden, sei dazu festzustellen, dass dies kein Beleg für einen jemals höchsten Grundwasserstand sei. Mit Hilfe einer Aufschlussbohrung könne die Zusammensetzung des anstehenden oder aufgefüllten Bodens festgestellt werden. Es sei durchaus vorstellbar, dass der alte Brunnen aus dem 16. Jahrhundert einige Meter tief gewesen sei. Dies lasse jedoch nicht den Schluss zu, dass das Grundwasser früher nur bis zu dieser Höhe angestanden sei. Die Tiefe des Brunnens zeige in der Regel nur den minimalen Grundwasserstand der letzten Jahrhunderte an, da der Brunnen auch bei Jahren mit wenigen Niederschlägen oder geringem Grundwasserstand genügend Trinkwasser für die Bewohner liefern sollte. Ein maximaler Grundwasserstand lasse sich dadurch nicht zweifelsfrei belegen, dieser könne auch einige Meter höher gewesen sein. Im Bereich des streitgegenständlichen Anwesens befänden sich mehrere unterschiedliche, geologische Schichten mit unterschiedlicher Durchlässigkeit. Es seien verschiedene Grundwasserleiter vorhanden. Der Förder- und Schluckbrunnen der Wärmepumpe erschließe jeweils tief im Grundwasser. Die bei diesem Brunnen ermittelten Grundwasserwerte seien daher nicht maßgeblich für die Feuchteschäden. Maßgeblich sei allein das oberflächennahe Grundwasser. Es sei davon auszugehen, dass das Grundwasser im Bereich des streitgegenständlichen Anwesens aufgrund dessen unmittelbarer Lage am sogenannten …weiher bereits in historischen Zeiten hoch stand. Dies gilt besonders für hydrologisch ungünstige Situationen. Die tiefreichenden Sandsteinfundamente befänden sich nach wie vor im Grundwasserschwankungsbereich. Bei der gegebenen Einbindetiefe des Fundaments von 1,90 m und der Fußbodenoberkante Erdgeschoss sei ab einem Grundwasseranstieg bis zu einer Höhenquote von 384,91 mNN mit einer Durchfeuchtung des Sandsteinfundamentes zu rechnen. Aufgrund der gegebenen tieferen Fundamenteinbindung und der vorliegenden Baugrundverhältnisse mit einem hohen Anteil bindigem Materials dürfe ein kapillarer Feuchtigkeitsanstieg bereits bei einer niedrigeren als der oben angegebenen Grundwasserquote erfolgen.

21
Die von den Klägern vorgetragene negative Veränderung der Tragfähigkeit des Bodens sei nicht gegeben. Ein negativer Einfluss auf die Standfestigkeit des Gebäudes sei auszuschließen.

22
Der von den Klägern vorgelegte Kostenvoranschlag beinhalte eine komplette Sanierung des Gebäudes einschließlich der Außenanlagen. Es fehle jeglicher Bezug zu den vom Grundwasseranstieg kausal verursachten Schäden. Das Angebot der Baufirma könne nicht mit einem erforderlichen Gutachten zur kausalen Schadensbewertung verglichen werden und könne dieses auch nicht ersetzen. Es sei im Übrigen davon auszugehen, dass von der Firma … das angeboten worden sei, was angefragt worden sei. Es solle nicht unerwähnt bleiben, dass Maßnahmen an einem denkmalgeschützten Gebäude grundsätzlich einer denkmalpflegerischen Erlaubnis bedürften. Weiterhin sei 2009 festgestellt worden, dass im Erdgeschoss im Innenbereich Sanierungsmaßnahmen in Eigenregie durchgeführt worden seien. Die Gesamtforderungen der Kläger dürften den Kaufpreis des Anwesens um ein Mehrfaches übersteigen. Auch bei einem denkmalgeschützten Gebäude könne die Pflicht zur Sanierung oder Geldentschädigung nicht uferlos sein.

23
Für die Feststellung zur Entschädigung von künftigen Schäden sei kein Raum, da solche Schäden gemäß der wasserrechtlichen Regelung des § 14 Abs. 6 WHG zu behandeln seien. Dieser weitergehende, in die Zukunft weisende Anspruch sei daher auch unbegründet.

24
Mit Schriftsatz vom 15. Dezember 2010 beantragten die Kläger:

1. Den Beklagten zu verpflichten, den Klägern angemessene Entschädigung für die durch den Bau und Betrieb des … an ihrem Anwesen … bereits entstandenen Schäden zu leisten, mindestens jedoch in Höhe von 310.878,10 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit,

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern auch Entschädigung für die durch den Bau und Betrieb des … an ihrem Anwesen … künftig noch entstehenden Schäden zu leisten.

25

Zur Begründung wird ausgeführt, dass dem Gericht beigepflichtet werde, dass eine gewünschte Entschädigung zu beziffern sei, soweit dies zum Zeitpunkt der Klageeinreichung möglich sei.

26
Mit gerichtlichem Schreiben vom 03. März 2011 wies das Gericht darauf hin, dass der unter 2. erhobene Feststellungsantrag unzulässig sei. Künftig zwar nicht ausschließbare, aber doch nicht hinreichend bestimmt zu erwartende weitere Schäden seien Ereignisse, deren Eintritt noch ungewiss sei. Weiter fehle es an einem streitigen Rechtsverhältnis. Streitig sei ein Rechtsverhältnis, wenn eine in relevanter Weise abweichende Würdigung eines Sachverhalts vorliege. Hier sei jedoch unstreitig, dass der Beklagte für erst künftig noch entstehende Schäden eine Entschädigung zu leisten habe, die durch Bau und Betrieb des …speichers verursacht worden seien, wie sich aus dem Verweis des Beklagten auf seine für diesen Fall bestehende gesetzliche Pflicht zeige. Schließlich sei ein berechtigtes Interesse für die begehrte Feststellung nicht gegeben. Das Gesetz sehe gerade ein besonderes Verwaltungsverfahren vor.

27
Mit Schriftsatz vom 02. Mai 2011 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass der unter Ziff. 2 gestellte Feststellungsantrag nicht weiter aufrechterhalten werde. Der Verpflichtungsantrag werde dahingehend erweitert, dass der Beklagte auch verpflichtet werde, die durch das Vorhaben (Errichtung und Betrieb des …speichers) am Gebäude des Klägers verursachten statischen Veränderungen festzustellen und diesen zu verpflichten, die bisher bestehende Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes wiederherzustellen.

28
Mit gerichtlichem Schreiben vom 03. Juni 2011 wies das Gericht darauf hin, dass dem Antrag, den Beklagten zu verpflichten, die bisher bestehende Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes wiederherzustellen und als Voraussetzung hierfür die am Gebäude verursachten statischen Veränderungen festzustellen, das Rechtschutzbedürfnis fehlen dürfte. Es sei nicht erkennbar, dass ein derartiger Antrag, falls es sich um einen Folgenbeseitigungsanspruch handeln sollte, beim Wasserwirtschaftsamt als zuständiger Behörde für die Gewässerunterhaltung gestellt worden wäre. Dasselbe gelte, wenn im Falle einer Beeinträchtigung der Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes nachträgliche Auflagen gem. § 14 Abs. 6 Satz 1 WHG geltend gemacht würden, im Hinblick auf einen Antrag beim Landratsamt als Planfeststellungsbehörde. Es werde daher empfohlen, den Antrag zurückzunehmen.

29
Mit Schriftsatz vom 06. Oktober 2011 teilte das Landratsamt mit, dass der Antrag der Klägerbevollmächtigten in Bezug auf die Wiederherstellung der Stand- und Scherfestigkeit beim Landratsamt mit Schreiben vom 04. Oktober 2011, eingegangen am 05. Oktober 2011, gestellt worden sei.

30
Mit Gerichtsbescheid vom 21. November 2011 wurde bezüglich des Antrages, dass der Beklagte auch verpflichtet werde, die durch das Vorhaben am Gebäude der Kläger verursachten statischen Veränderungen festzustellen und diesen zu verpflichten, die bisher bestehende Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes wiederherzustellen (AN 15 K 11.00946), die Klage abgewiesen. Zur Begründung wurde angeführt, dass bezüglich der „Verpflichtung“, die durch Errichtung und Betrieb des … …speichers am Gebäude der Kläger verursachten statischen Veränderungen festzustellen, kein selbständiger Antrag vorliege, sondern lediglich bezweckt sei, den Umfang der von der Behörde durchzuführenden Ermittlungen zur Feststellung der durch das Vorhaben erlittenen Nachteile auf die Stand- und Scherfestigkeit zu erstrecken. Es werde nur der Umfang von Verfahrenshandlungen der Behörde bezeichnet. Insoweit liege kein zusätzlicher Antrag vor. In seinem zweiten Teil sei der Antrag nach seinem eindeutigem Wortlaut auf eine Verpflichtung gerichtet und ziele damit nicht auf eine Entschädigung in Geld ab. Daher sei ein neuer Streitgegenstand gegeben. Die Wiederherstellung der Standfestigkeit stelle ein schlichtes Verwaltungshandeln und keinen Verwaltungsakt dar, so dass eine allgemeine Leistungsklage vorliegen würde. Für einen derartigen, nicht auf Geld gerichteten Antrag auf Wiederherstellung der Stand- und Scherfestigkeit, bestehe kein Rechtschutzbedürfnis, weil ein derartiger Antrag zuerst bei einer Behörde gestellt werden müsse.

31
Am 01. Februar 2013 legte der durch das Landratsamt beauftragte Sachverständige Prof. … sein Gutachten vor.

32
Mit Schriftsatz vom 04. Februar 2014 teilte das Landratsamt mit, dass am 29. Januar 2014 die mündliche Verhandlung gem. Art. 26 BayEG im Landratsamt stattgefunden habe. Der Kläger zu 2) sei nicht bereit, einem Vergleich zuzustimmen. Es werde um Durchführung eines Erörterungstermins gebeten.

33
Mit Schriftsatz vom 25. März 2014 legte die Klägerbevollmächtigte eine Stellungnahme der Kläger zum Gutachten von Herrn Prof. … vor. Diese setzt sich mit vielen Einzelfragen zu dem vorgelegten Gutachten auseinander.

34
Prof. … nahm mit ergänzendem Gutachten vom 29. April 2014 zu den Anmerkungen der Kläger Stellung.

35
Am 03. Februar 2015 fand ein Erörterungstermin statt. Die Berichterstatterin führte unter anderem aus, dass das Gericht vorliegend davon absehen werde, die Sache selbst spruchreif zu machen, gegebenenfalls ein Bescheidungsurteil ergehen werde. Die Beklagtenvertreterin erklärte, die Entschädigung werde mit Bescheid festgesetzt werden. Als Grundlage werde voraussichtlich ein neues Gutachten, das die Schadenshöhen zu den einzelnen geltend gemachten Schadensposten festlege, eingeholt werden. Die Kläger müssten dann aber erklären, dass der Gutachter die für die Gutachtenerstellung erforderlichen Maßnahmen auf dem Grundstück und Anwesen durchführen dürfte. Andernfalls würden die vorhandenen Unterlagen zugrunde gelegt und bewertet. Der Kläger zu 2) schlug als Sachverständigen Herrn … vor und erklärte, mit der LGA als Gutachter sei er prinzipiell nicht mehr einverstanden. Der Kläger zu 2) wies darauf hin, dass aus seiner Sicht noch folgende Punkte ermittelt werden müssten:

- Kosten der Schadensbeseitigung (Feuchte- und Risseschäden)

- merkantiler Minderwert

- Stand- und Scherfestigkeit

- Erforderlichkeit einer Einzelmaßnahme

36
Am 15. Oktober 2015 legte der Diplomingenieur … ein Angebot zur Begutachtung der seebedingten Gebäudeschäden am Anwesen der Kläger vor.

37
Laut einem Vermerkt vom 20. Januar 2016 fand an diesem Tag eine Besprechung zur Begutachtung der seebedingten Schäden am klägerischen Anwesen statt. Der Kläger zu 2) habe erklärt, dass er mit der Beauftragung des Sachverständigen … einverstanden sei, wenn er den Eindruck habe, dass die Begutachtung auf objektiver Basis erfolge. Unterschiedliche Auffassungen bestünden vor allem bei der Ermittlung des Gebäudewertes. Hier sei die Frage, ob der Sachwert oder der Verkehrswert zugrunde gelegt werde. Für den Kläger zu 2) sei der Sachwert 2015 maßgebend. Nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes dürfe bei der Beurteilung des Verkehrswertes die Frage der Kausalität des Einstaus für Änderungen des Verkehrswertes nicht ausgeblendet werden, weshalb der Verkehrs- und Sachwert sowohl für den Zeitpunkt vor Schadenseintritt als auch für den Zeitpunkt der gutachterlichen Beurteilung übermittelt werden müsse. Nach Auskunft des Sachverständigen … könne man sich zur Frage, welche Art von Minderwert vorliege, erst nach Abschluss des Gutachtens äußern. Für den Kläger zu 2) sei der Sachwert 2015 maßgebend. Davon ziehe er den Verkehrswert ab. Zur Frage „Neu für Alt“ erklärte der Kläger zu 2), dass er das so akzeptieren würde, dann aber 4% Zinsen für 10 Jahre geltend mache, da er das Gebäude nicht 2015 hätte sanieren müssen, wenn keine seebedingten Gebäudeschäden entstanden wären. So habe er einen Zinsverlust. Es wurde vereinbart, dass sich der Gutachter zu der Frage „Neu für Alt“ ebenso wie zur Frage der Stand- und Scherfestigkeit im Gutachten äußern solle.

38
Mit Schreiben vom 21. Januar 2016 wurde der Sachverständige … mit der Gutachtenserstellung beauftragt. In dem Gutachten sei insbesondere auch zur Frage des merkantilen Minderwertes auf der Basis des Verkehrs- und Sachwertes vor und nach der Flutung des … …, zur Frage des Abzuges „Alt für Neu“ und zur Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes Stellung zu nehmen.

39
Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen … mit Datum vom 28. November 2016 erstellt. Mit Schriftsatz vom 13. April 2017 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass sich der Gutachter bisher nicht zur Ermittlung der zu entschädigenden Werte nach dem Sachwertverfahren geäußert habe. Die Erstellung dieser Gutachtenergänzung sei offiziell mit Schreiben vom 07. März 2017 an das Landratsamt beantragt worden. Das Landratsamt sei zurzeit nicht bereit, diese Gutachtenergänzung vornehmen zu lassen.

40
Mit Schriftsatz vom 05. Mai 2017 teilte das Landratsamt mit, dass im Gutachten vom 28. November 2016 noch die Unterlagen zum statischen Aufmaß mit Schadenskatalog und das Gutachten zur Bewertung des Verkehrswertes gefehlt hätten. Mit Schreiben vom 31. Januar 2017 sei das Gutachten des Sachverständigenbüros … vom 12. Januar 2017 bezüglich der Verkehrswertermittlung nachgereicht worden. Mit Schreiben vom 30. März 2017 sei eine Stellungnahme des Sachverständigen … vom 24. März 2017 für eine Bewertung zum Abzug „Neu für Alt“ übermittelt worden. Bezüglich der beantragten Gutachtenergänzung werde auf die beiliegende Stellungnahme des Sachverständigenbüros … verwiesen. Das Landratsamt sehe keine Veranlassung für das Gebäude eine Sachwertberechnung durchzuführen, da diese vom Sachverständigen … als nicht zielführend angesehen werde. Insoweit müsse leider im Nachhinein festgestellt werden, dass die im Gutachtensauftrag gewählte Formulierung der Sachwertermittlung fachlich nicht zutreffend gewählt worden sei. Es werde darauf hingewiesen, dass sich die Kosten für die bisher erstellten Gutachten im knapp dreistelligen Bereich bewegten und die Kläger bisher leider jedes Gutachten inhaltlich abgelehnt und trotz mehrmaliger Versuche keinerlei Bereitschaft gezeigt hätten, eine Vergleichsverhandlung auf der Basis vertretbarer und realistischer Zahlen zu führen.

41
Der Stellungnahme des Sachverständigenbüros … vom 21. Februar 2017 ist zu entnehmen, dass die historische Bausubstanz des Objekts zunächst nicht zutreffend in die Systematik der für die Ableitung eines Sachwerts anzuwendenden Normalherstellungskosten einzuordnen sei. Die objektspezifischen Merkmale müssten mit Zuschlägen auf die jeweiligen Normalherstellungskosten erfasst werden. Diese Zuschläge wären zu begründen, was mangels eines ausreichenden Datenmaterials zumindest problematisch sei. Hilfsweise könnten Wiederherstellungskosten aus internen Datensammlungen angewendet werden, eine intern durchgeführte Berechnung ergebe einen vorläufigen (fiktiv mangelfreien) Sachwert zwischen 850.000,00 EUR und 900.000,00 EUR. Der fiktiv mangelfreie Ertragswert ohne merkantile Wertminderung werde auf 530.000,00 EUR ermittelt. Die Differenz zum vorläufigen Sachwert läge damit zwischen 330.000,00 EUR und 370.000,00 EUR. Dies entspreche einem erforderlichen Marktanpassungsfaktor von ca. 0,60. Eine ausreichende Datengrundlage für einen Sachwertfaktor in dieser Dimension habe nicht bestätigt werden können. Die Offenlegung einer Sachwertberechnung halte der Gutachter aufgrund der beschriebenen Problematik für nicht zielführend.

42
Einem Vermerk vom 26. Oktober 2017 ist zu entnehmen, dass der Kläger zu 2) bei einem persönlichen Gespräch erklärt habe, dass er mit dem Angebot einer oberen Grenze für die Entschädigung von 92.679,60 EUR und einer unteren Grenze von 57.127,71 EUR (jeweils brutto) nicht einverstanden sei. Bei der Berechnung des Gebäudewertes sei ihm als Grundlage der Sachwert zugesichert worden. Dadurch ergebe sich eine um 300.000,00 bis 400.000,00 EUR höhere Bewertungsgrundlage. Ein merkantiler Minderwert müsse ihm ebenfalls zugestanden werden. Der Kläger zu 2) gab an, dass er bezüglich der Entschädigung einen rechtsmittelfähigen Bescheid möchte.

43
Mit Bescheid vom 26. Januar 2018 wurde den Klägern als Gesamtgläubiger eine Entschädigung in Höhe von 48.006,48 EUR netto (57.127,71 EUR brutto) bewilligt, wobei die Auszahlung des Mehrwertsteueranteiles in Höhe von 9.121,23 EUR erst nach erfolgter Sanierung durch die Eigentümer erfolgen soll (Ziff. 1 des Bescheides). Die Berechnung der Entschädigungshöhe erfolgt auf der Grundlage des Gutachtens des Architekturbüros … vom 28. November 2016 (Ziff. 2 des Bescheids). Die bereits vom Wasserwirtschaftsamt … bezahlten Forderungen für Mietminderung in Höhe von 1.800,00 EUR und pauschale Vorauszahlung in Höhe von 1.000,00 EUR bleiben unberücksichtigt und werden nicht zurückgefordert (Ziff. 3 des Bescheids). Mit diesem Bescheid gelten sämtliche Forderungen als abgegolten (Ziff. 4 des Bescheids). Dieser Bescheid ergeht kostenfrei (Ziff. 5 des Bescheides).

44
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass es bezüglich der Wertermittlung für das Gebäude keine sachliche Grundlage gebe, den vom Sachverständigenbüro … im Gutachten vom 26. Januar 2017 angegebenen Verkehrswert neu bzw. anders zu berechnen. Vor dem Hintergrund der erforderlichen Marktanpassung sei ein etwaiger Unterschied in der Berechnung des Verkehrswertes zu vernachlässigen. Das Gutachten des Sacherverständigen … sowie die im selben Kontext ergangenen Stellungnahmen seien als vollständig, plausibel und in sich widerspruchsfrei zu bewerten. Bezüglich der Ermittlung der Entschädigungshöhe seien als Schäden durch das Grundwasser vertikale Risse in der Fassade und Schäden an der Bauwerksabdichtung ermittelt worden. Als bauliche Schäden seien Schäden an der Dachkonstruktion und Schäden am Außenputz in Teilflächen und am Sockel eingestuft worden. Der Aufwand, um das Bauwerk zu sanieren, sei auf insgesamt 160.243,90 EUR netto beziffert worden. Dabei entfalle auf die grundwasserbedingten Schäden ein Betrag in Höhe von 92.679,60 EUR netto und auf die Beseitigung der baulichen Mängel ein Betrag in Höhe von 67.564,30 netto. Nach § 96 Abs. 1 Satz 4 WHG sei bei der Ermittlung der Entschädigungshöhe auch eine durch behördliche Verfügung bewirkte Minderung im Verkehrswert zu berücksichtigen. Nach dem vorliegenden Gutachten zur Verkehrswertermittlung sei eine Verkehrswertminderung in Höhe von ca. 100.000,00 EUR eingetreten. Ausweislich des Verkehrswertgutachtens seien in die Verkehrswertermittlung neben den Vernässungsschäden auch die baulichen Mängel einbezogen worden. Folglich sei bei hier erforderlicher alleiniger Betrachtung der Verkehrswertminderung durch Vernässungsschäden der oben genannte Verkehrswertminderungsbetrag nochmals entsprechend reduziert.

45
Das Landratsamt halte es für angemessen, einen Abzug „Neu für Alt“ vorzunehmen, da die Kläger durch das schädigende Ereignis keinen Vorteil erlangen sollten. Der Vorteil der sich verlängerten Nutzungsdauer der Fassade im Falle der Sanierung stehe in einem kausalen Zusammenhang zum schädigenden Ereignis: Ohne den Aufstau des …sees wäre eine Sanierung der Fassade nicht veranlasst. Hierin sei auch eine messbare Vermögensmehrung zu sehen, weshalb auch nicht davon auszugehen sei, dass der Schädiger unbelegt begünstigt bzw. die Kläger unzumutbar benachteiligt würden. Ebenso werde davon ausgegangen, dass die Sanierung durchgeführt werde, da die Kläger in der Vergangenheit immer wieder Interesse an der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes bekundet hätten. Es werde auf die Stellungnahme des Gutachters … vom 24. März 2017 verwiesen. Danach sei ein Abzugsbetrag „Neu für Alt“ in Höhe von 7.570,74 EUR gerechtfertigt. Dieses Gutachten sei vollständig, plausibel und in sich widerspruchsfrei.

46
Unter gerechter Abwägung der betroffenen Interessen der Allgemeinheit und der Kläger halte es das Landratsamt für angemessen, die Kläger an den Gutachtenskosten zu beteiligen. Da viele Entschädigungsfälle auf Basis der Begutachtung durch die LGA einvernehmlich abgewickelt hätten werden können, wäre es nach Überzeugung des Landratsamtes unangemessen, den Staat alleine die in dem vorliegenden Fall entstandenen zusätzlichen Gutachtenskosten in beträchtlicher Höhe tragen zu lassen. Dies gelte umso mehr, als die Behörden sich mehrfach um eine außergerichtliche Einigung mit den Klägern bemüht hätten. Nicht unerwähnt bleiben solle an dieser Stelle auch, dass gerade das letzte Gutachten die Kläger im Hinblick auf den Mitverursachungsanteil an den Schäden durch die Flutung des …sees nochmals besser stelle.

47
Bezüglich der Begutachtung des Kanals durch die LGA sei in dem Ergänzungsgutachten vom 21.07.2009 eindeutig festgestellt worden, dass es sich ausschließlich um von den Eigentümern selbst zu vertretende Kanalschäden (Wurzeleinwuchs) handele. Die von den Klägern behauptete Senkung der Leitung habe bei der Kamerabefahrung nicht bestätigt werden können. Die angefallenen Kosten seien daher infolge einer gerechten Interessenabwägung von der Entschädigungssumme abzuziehen.

48
Bezüglich des merkantilen Minderwertes sei auszuführen, dass durch die Sanierung eine 100%ige Wiederherstellung des Gebäudes erfolge. Ein psychologischer Minderwert sei nicht erkennbar, da auf Grund des Gebäudealters (1590) Vorschäden bereits beim Kauf des Gebäudes nicht ausgeschlossen hätten werden können. Die gesamte Umgebung um den See erfahre eine Aufwertung durch das … Seenland, eine Abweichung nach unten über die normale Marktentwicklung hinaus sei nicht zu beobachten. Die Anerkennung eines Minderwertes sei nicht veranlasst, da die Anerkennung eines Minderwertes die

realen Marktverhältnisse nicht widerspiegeln würde. In den anderen Entschädigungsfestsetzungsverfahren sei keine Wertminderung anerkannt worden. Auch die Denkmaleigenschaft des Gebäudes könne nicht als zureichender Grund für die Festsetzung einer Wertminderung angesehen werden. Weitere Aspekte, die den Ausspruch eines merkantilen Minderwertes rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich, zumal nach einer weiteren gutachterlichen Stellungnahme die Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes wieder voll umfänglich hergestellt werden könne. Zur Stand- und Scherfestigkeit habe der beigezogene Gutachter (Ingenieurbüro Bauer) im Gutachten vom 08. März 2017 unter Ziff. 11 festgestellt:

„Oben angeführte Sanierungsmaßnahmen in stichpunktartiger Reihenfolge:

- Sanierung der Sandsteinrisse und Putzrisse in den Wänden;

- Herstellung einer Schotterdrainage an den Sandsteinfundamenten, um Volumenveränderungen im Fundamentsbereich durch hygrisches Quellen und Trocknen weitestgehend zu verhindern;

- statische Ertüchtigung der schadhaften Verbindungen in der Dachkonstruktion

- Sanierung von Deckenputzrissen.“

49
Nach Ausführung dieser Arbeiten sei das Tragwerk des Gebäudes in seiner Stand- und Scherfestigkeit voll umfänglich wiederhergestellt. Aufgrund der Aktenlage sei des Weiteren davon auszugehen, dass zum einen schon vor Flutung des …sees Feuchteschäden am Gebäude bekannt gewesen seien und zum anderen durch den Einbau von Tiefendrainagen künftige Folgeschäden ausgeschlossen werden könnten. Ein merkantiler Minderwert werde daher nicht anerkannt. Vor diesem Hintergrund könne auch der im Gutachten … veranschlagte Minderwert nicht bestätigt werden.

50
Die Ursächlichkeit des Baus und des Aufstaus des … … für die veränderten Grundwasserverhältnisse sei erstmalig am 4. Februar 2002 festgestellt worden. Der Antrag sei durch die Kläger fristgerecht gestellt worden. Gemäß Art. 57 Abs. 1 BayWG gälten für Entschädigungen die §§ 96 bis 98 WHG entsprechend. § 96 Abs. 1 WHG sehe vor, dass eine zu leistende Entschädigung den eingetretenen Vermögensschaden auszugleichen habe. Da die Kläger mit den im Gutachten … vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudes nicht einverstanden seien, sei gem. § 96 Abs. 2 WHG die Entschädigung in Geld festzusetzen. Die Höhe der Entschädigung bemesse sich nach dem Gutachten … anteilig auf einen für Feuchteschäden entfallenden Sanierungsanteil in Höhe von 92.679,60 EUR netto (insgesamt 160.243,90 EUR). Davon abgezogen würden anteilig die Gutachterkosten für baulich bedingte Mängel mit einem Anteil in Höhe von 42,16% anfallen. In den Jahren ab Antragstellung bis 2015 seien zahlreiche Gespräche mit allen Beteiligten geführt worden. Es seien insgesamt acht Gutachten erstellt worden. Es sei nicht möglich gewesen, wie in allen anderen Fällen, eine Vereinbarung abzuschließen, da die Forderungen und Vorstellungen der Kläger in erheblicher Weise von den aus den Gutachten ableitbaren und vertretbaren Maßnahmen bzw. Entschädigungssummen abgewichen seien. Der nur teilweise Mitverursachungsanteil sei mehrfach gutachterlich bestätigt worden. Es stehe zur Überzeugung des Landratsamtes fest, dass die zahlreichen Einwände von Klägerseite gegen die fachlichen Stellungnahmen als entkräftet angesehen werden müssten. Im Gutachten des Büros … vom 28. November 2016 seien die Schäden am Gebäude ermittelt und den jeweiligen Ursachen (bau- oder nässebedingt) zugewiesen worden. Wenn die Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude wie vorgeschlagen durchgeführt würden, erfolge eine 100%ige Wiederherstellung des Gebäudes. Ebenso werde die Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes vollumfänglich wiederhergestellt. Da ein Teil der Schäden (42,16%) baulichen Mängeln zugeordnet werden könne, hätten diesen Anteil die Kläger selbst zu tragen, ebenso die anteiligen Kosten für die Begutachtung durch Prof. … und das Büro … Die Kosten für die Begutachtung des Kanals durch die LGA in Höhe von 1.720,75 EUR netto seien ebenfalls „zurückzufordern“, da es sich hierbei um von den Eigentümern selbst zu vertretende Kanalschäden handele. Eine mündliche Verhandlung zu dem vom Büro … erstellten Gutachten gem. Art. 26 Abs. 3 BayEG sei mangels Bereitschaft der Kläger nicht möglich gewesen. Da eine Einigung gem. Art. 29 BayEG bzw. § 98 Abs. 2 WHG insoweit nicht möglich gewesen sei, sei die Art und Höhe der Entschädigung durch Bescheid festzustellen.

51
Mit Schriftsatz vom 22. Februar 2018 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass die Klage nunmehr umgestellt und mit folgenden Anträgen fortgeführt werde:

1. Den Beklagten unter Abänderung des Bescheids des Landratsamtes … vom 26. Januar 2018 zu verpflichten,

a) den Klägern angemessenen Ersatz für die durch die Errichtung und den Einstau des großen …speichersees an ihrem Anwesen in … entstandenen Schäden zu leisten, mindestens jedoch 500.000,00 EUR zu zahlen,

b) die Stand- und Scherfestigkeit des Anwesens … in … wiederherzustellen,

2. festzustellen, dass der Beklagte auch verpflichtet ist, zukünftige weitere Schädigungen des Anwesens der Kläger … in … zu unterlassen; soweit dies nicht möglich ist, eine weitere Schädigung durch geeignete Maßnahmen auszuschließen - soweit dies nicht möglich ist, die weitere Schädigung des Anwesens … in … durch entsprechende finanzielle Ersatzleistungen auszugleichen,

3. den Beklagten zu verpflichten, den Pegelstand des … auf die Marke von 406 m abzustauen und diese Höchstpegelmarke dauerhaft beizubehalten.

52
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Schäden, die die Kläger erlitten hätten, in keiner Weise durch die Leistungen abgedeckt seien, die ihnen im Bescheid vom 26. Januar 2018 zugesprochen worden seien. Die Kläger seien der Auffassung, dass im vorliegenden Fall eine Quotelung der Kosten nicht in Betracht komme. Auch ein Abzug „Alt für Neu“ sei nicht gerechtfertigt. Zudem sei der merkantile Minderwert nicht berücksichtigt worden. Auch sonstige, den Klägern entstandene Schäden, seien nicht in der festgelegten Entschädigungssumme enthalten. Entgegen den getroffenen Vereinbarungen sei in dem zuletzt erstellten Gutachten des Gutachters … nur berücksichtigt, was an Schäden im Gebäudeaußenbereich feststellbar sei. Es enthalte keinerlei Aussagen zu Schäden im Gebäudeinneren. Ferner fehlten Aussagen zu weiteren Schäden wie z.B. Mietausfällen, Nutzungsminderung, Kosten für Entfeuchtung, erhöhte Heizkosten usw.. Auch der merkantile Minderwert werde nicht erfasst. Zudem werde in dem Gutachten nur nach dem Ertragswertverfahren ein Schaden ermittelt. Die zutreffende Bewertungsart wäre hier jedoch das Sachwertverfahren gewesen. Im Erörterungstermin vom 3. Februar 2015 sei festgelegt worden, dass durch das Gutachten die Kosten der Schadensbeseitigung, der merkantile Minderwert, die Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes sowie die Erforderlichkeit einer Einzelmaßnahme festgelegt werden sollten. Auch die Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes sei nicht überprüft worden. Diese dürften entscheidend beeinträchtigt seien. Zur Wiederherstellung der ursprünglich vorhandenen Stand- und Scherfestigkeit seien entsprechende Maßnahmen vorzusehen gewesen. Diese fehlten in dem Gutachten von Herrn … vollständig; gleiches gelte für die Einzelmaßnahmen. Zudem müssten die Kläger feststellen, dass der sogenannte Bemessungswasserstand gem. DIN 8195 Teil 1 - 10 bzw. DIN 18533 ständig überschritten werde. Es lasse sich nachweisen, dass dies ebenfalls mit dem Pegel des … zusammenhänge. Der einzuhaltende Bemessungswasserstand für das Grundstück der Kläger sei im Gutachten der LGA von 2005 mit 385,6 mNN errechnet worden. Dieser Bemessungswasserstand werde in letzter Zeit ständig überschritten, was auf die fehlende ordnungsgemäße Abdichtung des … zurückzuführen sei. Im Hinblick hierauf verlangten die Kläger, dass der See dauerhaft auf einen Pegel von 406 m abgesenkt werde bzw. die erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen durchgeführt würden, so dass künftig der Bemessungswasserstand bei ihrem Gebäude eingehalten werde.

53
Mit Schriftsatz vom 6. November 2018 teilte das Landratsamt mit, dass keine sachliche Grundlage gegeben sei, den vom Sachverständigenbüro … im Gutachten vom 26. Januar 2017 angegebenen Verkehrswert neu bzw. anders zu berechnen. Ein Mietausfall i.H.v. 1.800,00 EUR sei vom Wasserwirtschaftsamt bereits ausgezahlt worden. Eine weitere Mietausfallentschädigung komme nicht in Betracht, da das Gebäude von den Eigentümern selbst bewohnt und nicht vermietet sei. Da die Kläger das Gebäude seit Ankauf durchgehend bewohnten, sei auch eine Nutzungsminderung ausgeschlossen. Die anteiligen Kosten für die Anmietung einer Ferienwohnung während der Bauphase der Innensanierung (ca. 3 Monate) ergäben maximal 2.000,00 EUR. Der zusätzliche Aufwand für die Heizung und Entfeuchtung, der aufgrund der erhöhten Feuchtigkeit verursacht worden sei, liege unter 1.000,00 EUR.

54

Für die Feststellung zur Entschädigung von künftigen Schäden sei kein Raum, da solche Schäden gemäß der wasserrechtlichen Regelung (§ 14 Abs. 6 WHG) zu behandeln seien. Dieser weitergehende, in die Zukunft weisende Anspruch sei daher unbegründet.

55
Im Planfeststellungsbescheid des Landratsamtes vom 28. Januar 1986 zur Herstellung der …hauptsperre sei der Zweck der Überleitung wie folgt beschrieben: „Die …hauptsperre ist Teil des Systems …speicher, das in der Studie ‚Überleitung von …- und … in das …- …-Gebiet' der obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom Mai 1970 beschrieben ist. Zweck der …hauptsperre ist im Wesentlichen: Wasser der oberen … zu speichern und in Niedrigwasserzeiten über die … an die … abzugeben. Den Hochwasserschutz für das Tal der mittleren … durch Überleitung von Hochwasser aus der oberen … zu ermöglichen. Als Reserve bei Störungen einen Förderpunkt der Kanalüberleitung den Betrieb des Überleitungssystems sicher zu stellen." Im Planfeststellungsbescheid vom 28. Januar 1986 seien außerdem folgende Stauhöhen festgestellt: Höchstes Stauziel 411,40 müNN, Stauziel 410,50 müNN, Absenkziel 403,50 müNN. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sei ein Abstau auf ein Stauziel von 406,00 müNN nicht möglich, da bei einem maximalen Aufstau auf 406,00 müNN die gesamte Konzeption des Überleitungssystems, die dem Wohl der Allgemeinheit diene, nicht mehr funktioniere. Es könnten dadurch 75 Mio m³ Nutzraum von derzeit insgesamt 64 Mio m³, d.h. ca. 70% des Nutzraums, nicht mehr genutzt werden.

56
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

57
Der im Bescheid festgesetzte Entschädigungsbetrag i.H.v. 48.006,48 EUR sei auf der Basis des Gutachtens … vom 28. November 2016 ermittelt und bereits ausgezahlt worden.

58
Mit Schriftsatz vom 14. Juni 2019 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass sich aus einem Gutachten zu den geologischen Verhältnissen im Bereich des …speichers vom 26. November 1965 bereits ergebe, dass das in Aussicht genommene Gelände für den …speicher nicht uneingeschränkt für ein solches Vorhaben geeignet sei. Dieses Gutachten habe in der Folgezeit kaum noch eine Rolle gespielt. Man habe sich entschlossen, den …speicher am vorgesehenen Ort zu errichten; Bedenken gegen das Projekt seien zurückgestellt worden. Dies habe möglicherweise zur Folge gehabt, dass u.a. im Bereich des klägerischen Anwesens praktisch keine Beweissicherungsmaßnahmen im Planfeststellungsbeschluss vorgesehen gewesen seien. Erst beginnend im Jahre 2004 seien auch im Bereich von … und … Pegel eingerichtet worden, um die Bewegung des Grundwasserstandes messen und festhalten zu können. Zum Zeitpunkt des Kaufs des Anwesens durch die Kläger im Jahre 1996 sei dieses komplett saniert gewesen und habe sich in einem einwandfreien Zustand befunden. Nachdem der … … - beginnend ab 1993 - nach und nach aufgestaut worden sei, hätten sich in der näheren Umgebung des klägerischen Anwesens verschiedene Nässeschäden gezeigt. Dies gelte auch für das Anwesen der Kläger selbst. Für die Kläger werde nunmehr beantragt,

1. es möge in Abänderung des Bescheides vom 26. Januar 2018 angemessener Ersatz für die durch die Errichtung und den Einstau des … …speichersees an ihrem Anwesen entstandenen Schäden geleistet sowie

2. festgestellt werden, dass der Beklagte auch verpflichtet ist, zukünftige weitere Schäden des Anwesens der Kläger zu unterbinden; soweit dies nicht möglich ist, solle festgestellt werden, dass der Beklagte verpflichtet ist, auch diese weiteren Schäden finanziell auszugleichen.

59
Schließlich sei für die Kläger auch beantragt worden, den Beklagten zu verpflichten, den Pegel des … … auf die Marke von 406 m abzustauen und diese Höchstpegelmarke dauerhaft beizubehalten.

60

Das Landratsamt und die Kläger hätten sich auf das Ingenieurbüro … als Gutachter geeinigt. In der Besprechung am 20. Januar 2015 sei vereinbart worden, dass sowohl der Sachwert als auch die Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes sowie die Notwendigkeit einer Einzelmaßnahme im Gutachten zu behandeln seien. Dies lasse sich auch dem Auftragsschreiben des Landratsamtes entnehmen. Das Gutachten des Sachverständigen … mache zwar Ausführungen zu den durch den Aufstau des … am Anwesen der Kläger verursachten Schäden und zu den Kosten von deren Beseitigung. Zur Frage der Stand- und Scherfestigkeit seien in dem Gutachten jedoch keinerlei Aussagen enthalten. Dieses sage auch nichts zu eventuell notwendigen Einzelmaßnahmen, um künftige weitere Schädigungen des klägerischen Anwesens zu vermeiden.

61
Das Gutachten … äußere sich zum Verkehrswert des klägerischen Anwesens; dieser Verkehrswert werde allerdings nur nach dem Ertragswertverfahren ermittelt. Vereinbart gewesen sei hingegen, den Verkehrswert auf der Basis des Sachwertverfahrens zu bestimmen. Wie sich dem Bescheid des Landratsamtes entnehmen lasse, komme man bei Zugrundelegung des Sachwertverfahrens zu einem um 370.000,00 EUR höheren Wert des klägerischen Anwesens als im Ertragswertverfahren.

62
Der Gutachter … habe den Sanierungsaufwand für das Gebäude der Kläger auf 160.243,90 EUR netto beziffert. Diese Kosten bezögen sich jedoch lediglich auf die Außenwände des Gebäudes. Zu den Kosten im Inneren des Gebäudes, die aufgewendet werden müssten, um die Feuchtigkeitsschäden zu beseitigen, enthalte das Gutachten keine Angaben. Der Gutachter gehe dabei davon aus, dass die von ihm festgestellten Schäden nur z.T. grundwasserbedingt seien, z.T. auch auf bauliche Mängel zurückzuführen seien. Die grundwasserbedingten Schäden beziffere der Gutachter mit 92.679,60 EUR netto. Auch diesen Betrag habe das Landratsamt den Klägern jedoch nicht zugebilligt. Vielmehr habe es von den ermittelten Schäden einen Abzug „Neu für Alt“ getätigt. Ferner habe das Landratsamt insgesamt vier weitere Beträge in Abzug gebracht.

63
Es sei fraglich, ob der Bescheid des Landratsamtes eine wirksame Entscheidung darstelle. Zum einen gehe aus der Ziff. 1 des Tenors hervor, dass der Bescheid an einen Herrn … … gerichtet sei. Der Kläger des vorliegenden Verfahrens heiße jedoch … … Zudem sei festzustellen, dass der Bescheid nicht unterschrieben sei. Allerdings sei dadurch, dass unter dem Bescheid mit Maschinenschrift ein Name verzeichnet sei, ersichtlich, dass es sich bei dem Bescheid um einen von der Behörde gewollten und endgültigen Bescheid handele, insofern sei das Fehlen der Unterschrift wohl unbeachtlich.

64
Den Klägern stehe eine erheblich höhere Entschädigung zu.

65
Im Gutachten des Sachverständigen … fänden Schäden im Innenbereich des Gebäudes der Kläger keine Berücksichtigung. Weiter finde sich die Behauptung, wesentliche Feuchtigkeitsschäden im Inneren des Gebäudes hätten nicht festgestellt werden können. Diese Behauptungen stünden im Widerspruch zum Gutachten von Herrn Prof. … vom 21. Mai 2005, das solche Feuchtigkeitsschäden im Inneren des Gebäudes festgestellt habe. Auch im Gutachten … selbst sei die Rede von erhöhten Feuchtigkeitswerten im Inneren des Erdgeschosses. Es werde behauptet, die Feuchtigkeitswerte seien auf den Flächen uneinheitlich verteilt. Weiter werde ausgeführt, die uneinheitliche Verteilung der Feuchtigkeitswerte lasse sich mit der ehemaligen Nutzung des Gebäudes erklären. Ferner werde auf Seite 27 des Gutachtens ausgeführt, die gemessenen Werte seien uneinheitlich. Hierzu sei klar zu stellen, dass von den Klägern Teile des Putzes im Sockelbereich des Erdgeschosses (bis ca. 60 cm) aufwendig saniert worden seien. Dies sei die Ursache für die teilweise in 20 cm Höhe gemessenen niedrigen Werte. Dieser Umstand zusammen mit den in 2 m Höhe gewesenen hohen Feuchtigkeitswerten belege zudem, dass eine Sanierung des kompletten Putzes im Erdgeschoss notwendig sei und auch zu dem gewünschten Erfolg führen werde. Dies lasse sich aus der durchgeführten Teilsanierung bereits ersehen. Hieraus ergebe sich sodann, dass im Gutachten des Sachverständigen … zu Unrecht keine Kosten für die Sanierung des Putzes im Innenbereich des Gebäudes angesetzt worden seien. Die vom Gutachter festgestellten Werte widersprächen im Übrigen der Behauptung des Gutachters, die Feuchtigkeitswerte ließen sich mit der ehemaligen Nutzung des Gebäudes erklären. Wäre die historische Nutzung des Gebäudes als Mühle für die

vom Gutachter gemessenen Nässeschäden des Innenputzes ursächlich, müssten in der Vergangenheit ebenfalls erhöhte Feuchtigkeitswerte in der Bauteiltiefe vorgelegen haben. Wann und wie diese Abtrocknung in der Bauteiltiefe stattgefunden haben solle, erkläre der Gutachter nicht. Eine Erklärung hierfür lasse sich auch nicht geben, weil die Vernässung mit dem Aufstau des …speichers zusammenhänge und nicht mit der historischen Nutzung des Gebäudes. Dieser Umstand lasse sich auch durch die langjährigen Feuchtigkeitsmessungen vor der Innensanierung des Gebäudes belegen. Die damals ermittelten Messwerte hätten unabhängig von der Höhe ständig zwischen 110 bis 140 Digits gelegen. Die Feuchtigkeitswerte seien also einheitlich gewesen. Hieraus ergebe sich, dass auch die Kosten der Innensanierung zu entschädigen seien. Bei einer Gesamtsumme Fläche Innenwände von 350,2 m² ergäben sich Gesamtkosten für den Innenbereich i.H.v. 37.677,10 EUR.

66
Hinsichtlich der vom Sachverständigen … vorgenommenen Verteilung der Kosten betrage die Summe, die für die Beseitigung der Schäden erforderlich sei, 107.517,96 EUR. Hiervon entfielen 64,11% auf durch das Ansteigen des Grundwassers zurückzuführende Schäden, 35,89% auf Baumängel. In der Summe beliefen sich die vom Gutachter ermittelten Schäden auf 160.243,90 EUR. Ziehe man hiervon die oben berechneten 107.517,96 EUR ab, verbleibe eine Differenz i.H.v. 52.725,94 EUR. Dieser Betrag, der zur Sanierung der Nässe- und Risseschäden aufzuwenden sei, sei nach folgendem Schlüssel aufzuteilen:

Die Gesamtfläche der Außenwände betrage 490 m² = 100%

Nässeschäden bis 3 m Höhe 150 m² = 30,61%

Risseschäden ab 3 m Höhe 340 m² = 69,39%

Gerüst-, Putzarbeiten usw. seien gemäß diesem Schlüssel auf die Restsumme von 52.725,94 EUR zu verteilen.

Nässeschäden: 30,61% = 16.139,41 EUR

Risseschäden: 69,39% = 36.586,53 EUR

Gesamtkosten je Ursache:

Grundwasser: 68.914,06 EUR + 36.586,53 EUR = 105.500,59 EUR = 65,84%

Baumängel: 38.603,00 EUR + 16.139,41 EUR = 54.743,31 EUR = 34,16%

67
Diese Berechnung zeige, dass sich die Geschädigten mit 12.820,99 EUR (67.564,30 EUR - 54.743,31 EUR) an den Kosten der Beseitigung der seebedingten Risseschäden beteiligten müssten, was dem Gesetz widerspreche. Zusammenfassend bleibe festzuhalten, dass von der insgesamt durch das Gutachten festgestellten Schadenssumme i.H.v. 160.243,90 EUR ein Teilbetrag von 105.500,59 EUR auf durch den Aufstau des … bedingte Schäden zurückzuführen sei. Der Restbetrag i.H.v. 54.743,31 EUR sei auf Baumängel zurückzuführen. Hieraus folge, dass von der insgesamt festgestellten Schadenssumme ein Teilbetrag i.H.v. 105.500,59 EUR den Klägern zustehe. Hinzu kämen die Kosten für die im Innenbereich durchzuführenden Putzarbeiten i.H.v. 37.677,10 EUR, woraus sich eine zu leistende Entschädigung i.H.v. 143.177,69 EUR errechne. Hinzu kämen weitere Schäden, die den Klägern entstanden seien. Hinzuweisen sei auf einen Mehraufwand an Heizungskosten, der sich pro Jahr auf etwa 400,00 EUR belaufe. Da die Schäden beginnend ab 1995 vorlägen, sei bereits für die Vergangenheit (24 Jahre) ein Betrag von 9.600,00 EUR in Ansatz zu bringen. Zudem hätten die Kläger Räume im Erdgeschoss des Hauses vermietet. Diese Vermietung sei infolge der Vernässung der vermieteten Räume nur noch zu reduzierten Mieten möglich. Gehe man von erzielbaren Mieten i.H.v. 1.800,00 EUR pro Monat aus und lege eine 10%ige Minderung zugrunde, errechne sich ein Schaden von 180,00 EUR pro Monat. Auf den bereits vergangenen Zeitraum von 24 Jahren errechne sich somit ein zusätzlich zu ersetzender Schaden i.H.v. 51.840,00 EUR. Unter Berücksichtigung dieser weiteren Positionen ergebe sich eine zu leistende Entschädigung i.H.v. 204.617,69 EUR.

68
Das Landratsamt habe eine Reihe unzulässiger Abzüge vorgenommen. So sei ein Abzug „Neu für Alt“ gemacht worden. Die Voraussetzungen für einen solchen Abzug lägen nicht vor. Es sei schon darauf

hinzuweisen, dass der Abzug „Neu für Alt“ gesetzlich nicht geregelt sei. Es handele sich um ein von der Rechtsprechung entwickeltes Institut, dessen Voraussetzungen im Einzelnen umstritten sei. Voraussetzung für einen solchen Abzug sei eine Vermögensmehrung auf Seiten des Geschädigten. Eine solche Vermögensmehrung sei hier nicht gegeben. Diese hätten das von der Maßnahme negativ betroffene denkmalgeschützte Gebäude 1996 in einem komplett renovierten Zustand erworben. Ohne die Schädigung wäre es zu Lebzeiten der Kläger nicht erforderlich gewesen, das Anwesen neu zu verputzen. Die vom Sachverständigen errechneten Kosten beträfen Arbeiten, die nicht angefallen wären, wäre das Gebäude nicht durch den Ausbau des Speichersees geschädigt worden. Zu berücksichtigen sei auch, dass bei ausschließlicher Erhöhung des Verkaufswertes eines Objekts der Abzug bis zum Verkauf der Sache zurückzustellen sei. Allenfalls von einer Erhöhung des Verkaufswertes könne im vorliegenden Fall ausgegangen werden. Für die Kläger selbst spiele es keine Rolle, ob der auf ihrem denkmalgeschützten Haus vorhandene Putz einige Jahre älter oder jünger sei.

69
Weiter habe das Landratsamt in seinem Bescheid den Klägern anteilige Gutachterkosten auferlegt. Hierfür gebe es keinerlei Rechtsgrundlage. Ohne die die Kläger schädigende staatliche Maßnahme wäre eine Erstellung von Gutachten nicht notwendig gewesen. Der Staat sei aufgrund seiner im Interesse des öffentlichen Wohls durchgeführten Maßnahme verpflichtet, demjenigen, der negativ von der Maßnahme betroffen sei, eine Entschädigung zu leisten. Um die zutreffende Höhe der Entschädigung festlegen zu können, seien Gutachten einzuholen. Diese Notwendigkeit entstehe allein aufgrund des Vorgehens der Behörden. Aus diesem Grund fielen Gutachterkosten, die im Rahmen von Entschädigungsverfahren entstünden, jeweils dem Veranlasser der Maßnahme zur Last. Gerade das Gutachten des Sachverständigen … zeige, dass die zuvor erstellten Gutachten die den Klägern zustehende Entschädigung in unzureichender Weise ermittelt hätten. Es sei daher das gute Recht der Kläger, die Erstellung eines einwandfreien Gutachtens zu fordern. Im Rahmen des Erörterungstermins habe Einigkeit unter allen Beteiligten bestanden, dass bis zu diesem Zeitpunkt (2015) keine geeignete Grundlage vorhanden gewesen sei, um die zu leistende Entschädigung festzulegen. Mit dem Gericht sei daher damals besprochen worden, dass ein Gutachten eingeholt werden müsse. Die Kosten dieses Gutachtens könnten daher nicht den Klägern angelastet werden. Zudem belaste das Landratsamt die Kläger auch nicht nur mit den anteiligen Kosten des Gutachtens des Sachverständigen … Vielmehr werde auch das schon zuvor eingeholte Gutachten Prof. …, eine Stellungnahme dieses Sachverständigen sowie ein Gutachten LGA Kanal teilweise entschädigungsmindernd berücksichtigt.

70
Zu Unrecht werde auch eine Entschädigung für den Minderwert abgelehnt. Zur Frage des Minderwerts sei ein Gutachten erstellt worden. Nach dem Gutachten … werde zum Wertermittlungsstichtag II, dem 13. Dezember 2016, ein Ertragswert von 310.000,00 EUR festgestellt. Nach Mängelbeseitigung, aber mit verbleibender merkantiler Wertminderung, gehe der Sachverständige von einem Ertragswert von 500.000,00 EUR aus. Abgesehen davon, dass nach Auffassung der Kläger der Wert ihres Anwesens nicht nach dem Ertragswertverfahren, sondern nach dem Sachwertverfahren festzustellen sei, stelle der Sachverständige … eine Verkehrswertminderung von ca. 100.000,00 EUR fest. Diese Wertminderung stehe den Klägern nach § 96 WHG zu. Der Sachverständige … verweist in seinem Gutachten ausdrücklich darauf, dass auch nach vollständiger Durchführung der vorgeschlagenen Reparaturen dieser Minderwert verbleibe. Es sei davon auszugehen, dass im allgemeinen Grundstücksverkehr der Wert der Immobilie der Kläger wesentlich geringer eingeschätzt werde als vor der Schädigung durch den Anstieg des Grundwasserspiegels. Zu Unrecht sei also dieser vom Sachverständigen mit ca. 100.000,00 EUR veranschlagte Betrag nicht als Entschädigung festgesetzt worden.

71
Bei einer Besprechung am 20. Januar 2015 im Landratsamt sei zwischen den Verfahrensbeteiligten vereinbart worden, auch den Sachwert der Immobilie der Kläger zu bestimmen. Dieser sei dann aber nicht ermittelt worden. Es sei lediglich eine Ermittlung auf der Basis des Ertragswertverfahrens erfolgt. Mit dieser Art der Wertermittlung seien die Kläger nicht einverstanden. Es sei davon auszugehen, dass das Ertragswertverfahren im vorliegenden Fall nicht zu zutreffenden Ergebnissen führe. Das Ertragswertverfahren sei vor allem für Verkehrswertermittlungen von Grundstücken geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Hinblick auf ihre Rentierlichkeit gehandelt würden. Dem gegenüber stelle sich das Sachwertverfahren dann als das richtige Verfahren zur Wertermittlung dar, wenn im

gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend sei. Dies gelte insbesondere für eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Immobilie der Kläger werde im gewöhnlichen Grundstückverkehr nicht im Hinblick auf eine gute Vermietbarkeit bewertet, sondern eher im Hinblick darauf, wie gut sich das Objekt selbst für den Eigentümer nutzen lasse. Gerade die Denkmaleigenschaft des Gebäudes und die Tatsache, dass dieses im Wesentlichen für die Nutzung durch eine Partei vorgesehen sei, zeige, dass dieses Gebäude nicht in erster Linie danach beurteilt werde, welchen Ertrag es durch die Vermietung oder Verpachtung erbringe, sondern welchen Sachwert es verkörpere. Aus einer den Klägern nicht bekannten Stellungnahme des Sachverständigen … sei zu ersehen, dass der Sachwert des Gebäudes wesentlich höher zu veranschlagen sei als der im Ertragswertverfahren vom Sachverständigen ermittelte Wert. Der Sachverständige spricht von einem Sachwert (fiktiv mängelfrei) zwischen 850.000,00 EUR und 900.000,00 EUR. Wäre richtigerweise der Wert der Immobilie im Sachwertverfahren ermittelt worden, hätte sich ein wesentlich höherer Wert ergeben. Dies habe auch Auswirkungen auf den merkantilen Minderwert, da dieser mit einem bestimmten Prozentsatz des Wertes der Immobilie beziffert werde. Es sei daher davon auszugehen, dass auch der vom Sachverständigen mit ca. 100.000,00 EUR bezifferte merkantile Minderwert höher anzusetzen sei. Die Kläger gingen davon aus, dass hier ein Betrag i.H.v. 150.000,00 EUR mindestens angemessen sei.

72
Es errechne sich somit eine mindestens zu leistende Entschädigung i.H.v. 354.617,69 EUR, von der der inzwischen ausbezahlte Betrag i.H.v. 48.006,48 EUR in Abzug zu bringen sei. Damit verbleibe eine zu leistende Entschädigung i.H.v. 306.611,21 EUR.

73
Eine weitere Entschädigung sei dafür zu leisten, dass durch die Erhöhung des Grundwasserstandes die Stand- und Scherfestigkeit des Bodens beeinträchtigt worden sei. Obwohl zwischen Landratsamt und Klägern vereinbart worden sei, dass im Gutachten des Sachverständigen … auch die Stand- und Scherfestigkeit ermittelt werde, fänden sich im Gutachten hierzu keine Aussagen. Nach Auskunft eines Experten gegenüber den Klägern könne sich im vorliegenden Fall die Tragfähigkeit des Baugrundes um bis zu 40 - 50% durch die Erhöhung des Grundwasserstandes verringert haben. Es sei durch ein noch einzuholendes Sachverständigengutachten zu klären, inwieweit die Tragfähigkeit beeinträchtigt worden sei und durch welche Maßnahmen und mit welchem finanziellen Aufwand sich dieser Nachteil ausgleichen lasse. Die Kläger gingen davon aus, dass der Aufwand für diese Maßnahme sich auf mehrere 100.000,00 EUR belaufen werde. Da diese Frage z.Zt. noch völlig ungeklärt sei, hätten die Kläger keinen endgültigen Entschädigungsbetrag in den Klageanträgen angegeben, sondern lediglich eine Untergrenze für die zu leistende Entschädigung festgelegt.

74
Auch bezüglich des Antrags zu 2) sei die Klage inhaltlich begründet. Der Entschädigungsbescheid enthalte keinerlei Festlegungen zu künftig auftretenden Schäden. Dies sei wohl darauf zurückzuführen, dass sowohl das Landratsamt als auch das Wasserwirtschaftsamt … fälschlicherweise davon ausgingen, dass nach einer vollständigen Sanierung des Gebäudes der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sei. Diese Annahme sei falsch und hänge wohl damit zusammen, dass vor Errichtung und Einstau des …speichers keinerlei Beweissicherungsmaßnahmen durchgeführt worden seien. Die Kläger hätten von dem Hydrogeologen Dr. … ein Gutachten erstellen lassen. Der Gutachter komme zu dem Ergebnis, dass vor dem Einstau des …sees der Grundwasserstand auf dem klägerischen Grundstück bei 5 - 6 m unter Geländeoberkante gelegen habe. Dem gegenüber sei der Grundwasserstand nach Abschluss der Maßnahme auf etwa 2 m unter Geländeoberkante angestiegen. Die Annahme des Landratsamtes zum Grundwasserstand vor Durchführung der Maßnahme sei rein spekulativ und führe zu einer erheblichen Schädigung der Kläger. Für diese sei kaum noch zu beweisen, wie der ursprüngliche Zustand des Grundstücks gewesen sei. Allerdings gingen die Kläger davon aus, dass hier der Beklagte nachweisen müsse, dass der Grundwasserstand tatsächlich schon vor Durchführung der Maßnahmen etwa bei 2 m unter Geländeoberkante gelegen habe. Die Kläger müssten bis zur Vorlage gegenteiliger Beweise durch den Beklagten davon ausgehen, dass der Grundwasserstand vor Errichtung des Speichersees bei etwa 5 - 6 m unter Geländeoberkante gelegen habe, wie von dem von ihnen beauftragten Gutachter festgestellt worden sei. Im Rahmen der Entschädigung sei daher auch dieser Nachteil auszugleichen und festzusetzen, dass die damit im Zusammenhang stehenden künftigen Schäden des Grundstücks und Gebäudes der Kläger auszugleichen seien.

75
Hinsichtlich des Antrags zu 3) sei das Gutachten der LGA aus dem Jahre 2005 zu berücksichtigen. In diesem Gutachten sei ein Bemessungswasserstand für das Anwesen der Kläger festgelegt. Was unter einem Bemessungswasserstand zu verstehen sei, ergebe sich aus der DIN 18159 - 7, dort werde er wie folgt beschrieben: Der Bemessungswasserstand sei der höchste aus langjähriger Beobachtung ermittelte Grundwasserstand oder Hochwasserstand. Dieser ergäbe sich aus einem extremen Hochwasserstand in der Vergangenheit oder dem durchschnittlichen Hochwasserstand in einem Zeitraum von 100 Jahren. Dass der für das Gebäude der Kläger im Jahr 2005 ermittelte Bemessungswasserstand zutreffend sei, werde für die Kläger mit Nichtwissen bestritten. Tatsache sei, dass sämtliche Messpegel im Bereich von St. Veit in den Jahren 2002/2003 errichtet worden seien. Das Gutachten, das den Bemessungswasserstand für das Anwesen der Kläger festgelegt habe, stamme aus dem Jahre 2005. Damit entspreche dieser Bemessungswasserstand nicht den Anforderungen der einschlägigen DIN-Norm. Ein zwei- bis dreijähriger Beobachtungszeitraum stelle sicherlich keinen langjährigen Zeitraum dar, wie in der DIN-Norm gefordert. Der vorliegende Bemessungswasserstand entspreche nicht den Bestimmungen der DIN-Norm und sei deshalb wohl irrelevant. Der Volleinstau des … sei 1999 erfolgt. Sämtliche im Bereich … bestehenden Messpegel seien erst 3 - 4 Jahre später errichtet worden. Hieraus folge, dass diese Messpegel nicht den natürlichen Grundwasserstand wiedergäben, sondern den seebedingt veränderten Grundwasserstand. Dieser veränderte Grundwasserstand sei sodann als Referenzbasis für die Berechnung des Bemessungswasserstandes herangezogen worden. Wesentlich für die Forderung der Kläger auf Abstau auf 406 mNN sei weiterhin die Tatsache, dass die Gründung des ihnen gehörenden Gebäudes mindestens bis in eine Tiefe von 2 m unter Geländeoberkante reiche. Dies sei aufgrund zweier Schürfungen, die auf dem Anwesen durchgeführt worden seien, bekannt. Um Feuchtigkeitsschäden am Gebäude zu vermeiden, sei es daher notwendig, entweder den Grundwasserstand konstant auf einer Tiefe von mehr als 2 m unter Geländeoberkante zu halten oder Maßnahmen durchzuführen, die eine Durchfeuchtung der Gründung des Gebäudes durch Grundwasser verhinderten. Solche Feuchtigkeitsschäden könnten dann nicht auftreten, wenn der oben beschriebene Bemessungswasserstand eingehalten werde. Die Tatsache, dass der Bemessungswasserstand in immer kürzeren Zeitabständen und für immer längere Zeiträume überschritten werde, lasse sich nur durch eine vergrößerte Wasserwegsamkeit sowie den damit einhergehenden steigenden Wasserandrang erklären. Um daher für die Zukunft weitere Schäden ausschließen zu können, fordern die Kläger mit dem Antrag zu 3) den Einstau auf eine bestimmte Wasserhöhe zu begrenzen, um so den Bemessungswasserstand einhalten zu können. Letztlich werde eine zuverlässige und endgültige Wiederherstellung des Zustandes allerdings nur durch eine Einzelmaßnahme sichergestellt werden können. Es müsste nachträglich eine Wanne unter dem Gebäude eingebaut werden, so dass selbst bei einem seebedingten Überschreiten des Bemessungswasserstandes keine erneute Vernässung des Gebäudes eintrete. Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass sich die Überschreitung des Bemessungswasserstandes mindernd auf den Wert des Grundstücks und Gebäudes der Kläger auswirke.

76
Mit Schriftsatz vom 5. Februar 2020 bat die Klägerbevollmächtigte darum, möglichst bald einen Termin zur mündlichen Verhandlung anzuberaumen. Aus dem Auftragsschreiben an den Gutachter vom 6. Oktober 2015 sei ersichtlich, dass der Gutachter von Anfang an weder mit der Begutachtung der Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes noch mit der Bewertung des Gebäudes nach Sachwertgesichtspunkten beauftragt worden sei.

77
Mit Schriftsatz vom 27. Februar 2020 teilte das Landratsamt mit, dass es sich bei den falsch genannten Vornamen im Tenor des Bescheides um einen Schreibfehler handele, der keine Nichtigkeit des Verwaltungsaktes hervorrufe. Das Fehlen der Unterschrift sei nach Art. 37 BayVwVfG unbeachtlich. Der Verwaltungsakt sei damit wirksam. Nach dem Gutachtensauftrag an das Büro … sollten insbesondere auch die Frage des merkantilen Minderwertes auf der Basis des Verkehrs- und Sachwertes vor und nach der Flutung des … …, die Frage des Abzuges „Alt für Neu“ sowie die Frage der Stand- und Scherfestigkeit des Gebäudes behandelt werden. Am 5. Mai 2017 sei durch das Landratsamt gegenüber dem Verwaltungsgericht eine weitere Stellungnahme erfolgt. Demnach werde im Hinblick auf die Begründung des Sachverständigenbüros … keine Veranlassung gesehen, eine Sachwertberechnung durchzuführen, da diese vom Sachverständigen … als nicht zielführend angesehen werde. Insoweit sei leider im Nachhinein festgestellt worden, dass die im Gutachterauftrag gewählte Formulierung der Sachwertermittlung sachlich nicht zutreffend gewählt worden sei. Die von der Klägervertreterin hervorgenommenen Berechnungen in der

Klagebegründung seien leider nicht nachvollziehbar, da die Beträge und Prozentsätze nicht denen des Gutachtens … entsprächen. Im Gutachter … würden im Textteil sowie in der Kostenaufstellung Schäden im Gebäudeinneren berücksichtigt. Außerdem werde in der Zusammenfassung auf Seite 52 auch nochmals auf die Schäden im Gebäudeinneren eingegangen. Bezüglich des geltend gemachten Mehraufwands an Heizkosten werde auf die Stellungnahme vom 6. November 2018 verwiesen, wonach der zusätzliche Aufwand für die Heizung und Entfeuchtung unter 1.000,00 EUR liege. 1.000,00 EUR seien durch das Wasserwirtschaftsamt … als pauschale Vorleistung bereits ausgezahlt worden. Ein Mietausfall i.H.v. 1.800,00 EUR sei vom Wasserwirtschaftsamt bereits ausgezahlt worden. Eine weitere Mietausfallentschädigung komme nicht in Betracht, da das Gebäude von den Eigentümern selbst bewohnt und nicht vermietet worden sei. Da die Kläger das Gebäude seit Ankauf durchgehend bewohnten, sei auch eine Nutzungsminderung ausgeschlossen. Im Übrigen sei die Berechnung der Klägerseite mit einer angenommenen Monatsmiete von 1.800,00 EUR und einer 10%igen Minderung von 180,00 EUR unangemessen für eine ehemals vermietete Einliegerwohnung in der Größe von 55 m² mit einem Mietpreis von 322,11 EUR monatlich. Die vom Wasserwirtschaftsamt anerkannte Minderung betrage 50,00 EUR pro Monat für den Zeitraum 1. November 2002 bis 30. April 2004.

78
Für die Feststellung zur Entschädigung künftiger Schäden sei kein Raum, da solche Schäden gemäß der wasserrechtlichen Regelung wie in § 14 Abs. 6 WHG zu behandeln seien. Dieser weitergehende, in die Zukunft weisende, Anspruch sei daher unbegründet.

79
In der mündlichen Verhandlung am 13. Mai 2020 wurde bezüglich der Verfahren AN 9 K 18.00361 und AN 9 K 18.00362 jeweils die Klage zurückgenommen.

80
Mit Änderungsbescheid vom 3. Juni 2020 wurde der Bescheid vom 26. Januar 2018 in Ziffer 1 dahingehend neu gefasst:

„Den Antragstellern, als Gesamtgläubiger, Frau … … und Herrn … …, … …, …, wird aufgrund ihres Antrages vom 16. August 2004 eine Entschädigung in Höhe von 84.178,61 EUR netto (100.172,55 EUR brutto) gewährt.

Die Auszahlung des MwSt. - Anteils in Höhe von 15.993,94 EUR erfolgt erst nach erfolgter Sanierung durch die Eigentümer“

81
Ziffer 4 des Bescheides vom 26. Januar 2018 wurde durch Ziffer 2 des Änderungsbescheides vom 3. Juni 2020 aufgehoben.

82
Mit Schriftsatz vom 2. Juli 2020 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass sich nach Erlass des Änderungsbescheides vom 3. Juni 2020 die Klage nunmehr gegen den Ausgangsbescheid vom 26. Januar 2018 in der Gestalt des Änderungsbescheides vom 3. Juni 2020 richte.

83
Mit Schriftsatz vom 3. Juli 2020 beantragte die Klägerbevollmächtigte nunmehr,

a) für die Beseitigung der Schäden am Gebäude 70.180,49 EUR netto (83.514,78 EUR brutto) nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit Rechtshändigkeit,

b) für den Zugriff auf das klägerische Grundstück 270.282,48 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus 169.800,00 EUR seit dem 01.08.2020,

c) für Mehraufwendungen bei der Beheizung des klägerischen Gebäudes 15.627,75 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus einem Betrag von 9.600,00 EUR seit dem 01.07.2020,

d) für die Minderung der Nutzbarkeit des klägerischen Anwesens 83.066,50 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus einem Betrag von 50.940,00 EUR ab dem 01.08.2020,

e) für Mietausfall in der Zeit 01.05.2004 bis 30.06.2004 38.944,25 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus einem Betrag von 23.184,00 EUR ab dem 01.08.2020,

f) für Zeitaufwand, Verdienstausfall, Arbeitsaufwendungen und sonstige den Klägern durch Bearbeitung der Angelegenheit entstandene Kosten 51.734,73 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit dem 01.07.2020,

g) für Zahlung eines überhöhten Kaufpreises bei Erwerb des Anwesens durch die Kläger

164.922,34 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit dem 01.08.2020,

h) für Zinsmehraufwendungen infolge Zahlung eines überhöhten Kaufpreises bei Erwerb des Anwesens im Jahre 1996 einen Betrag von 43.646,87 EUR,

i) für den merkantilen Mindestwert 125.000,00 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit Rechtshändigkeit sowie

k) für die Einholung des Kostenvoranschlages der Firma … 5816,86 EUR nebst Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz aus 2.975,00 EUR seit 01.05.2020,

l) für die Sanierung der Wehr- und Außenmauern 30.000,00 EUR Zinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über Basiszinssatz seit Rechtshändigkeit.

84
Zur Begründung der gestellten Anträge wird zusätzlich unter anderem ausgeführt, dass unter a) die eigentlichen Schäden geltend gemacht würden. Nach dem Gutachten des Sachverständigen … seien seebedingt nur Schäden an den Außenwänden des Gebäudes der Kläger zu beseitigen. Für die Kläger sei in der mündlichen Verhandlung vom 13. Mai 2020 jedoch ausführlich dargelegt worden, dass auch im Innenbereich des Gebäudes erhebliche Schäden vorlägen, die eindeutig auf die Vernässung zurück zu führen seien. Es sei ein Kostenvoranschlag im Termin vorgelegt worden, wonach die Beseitigung der Gebäudeschäden, die auf den Aufstau des … … zurück zu führen sei, netto 154.359,10 EUR kosten werde. Tatsächlich seien in dem Kostenvoranschlag vom 7. Mai 2020 nur Schäden aufgeführt, die durch den Aufstau des … … verursacht worden seien. Daher hätten die Kläger Anspruch auf Erstattung der gesamten Kosten gemäß diesem Kostenvoranschlag i. H. v. 154.359,10 EUR. Dieser Netto-Entschädigungsbetrag sei um die vom Landratsamt festgesetzten und teilweise auch bereits ausgezahlten Beträge verringert worden. Nach Berücksichtigung der Festsetzungen und Zahlungen des Landratsamtes i. H. v. 48.006,48 EUR und 36.172,13 EUR verbleibe von dem Netto-Entschädigungsbetrag ein noch zu zahlender Betrag i. H. v. 70.180,49 EUR.

85
Unter b) werde von den Klägern eine Entschädigung für den Zugriff auf ihr Grundstück in der Gestalt der Durchleitung von Wasser geltend gemacht. Nach § 93 WHG könne die Behörde Grundstückseigentümer dazu verpflichten, die Durchleitung von Wasser und Abwasser durch ihr Grundstück zu dulden. Im konkreten Fall werde Wasser aus dem Stausee durch das Grundstück der Kläger geleitet. Für eine solche Durchleitung von Wasser sei nach § 95 WHG eine Entschädigung zu leisten. Die Kläger hielten eine Entschädigung von 5 EUR pro Jahr und m² für angemessen. Hieraus errechne sich seit dem 1. Januar 1997 ein Gesamtbetrag i. H. v. 169.800,00 EUR. Ein entsprechender Anspruch der Kläger ergebe sich auch unter dem Gesichtspunkt des enteignungsgleichen Eingriffs. Die von den Klägern in Ansatz gebrachte Entschädigung i. H. v. 5 EUR pro Jahr und m² sei angemessen. Ab dem 1. Januar 1997 hätte eine entsprechende Entschädigung gezahlt werden müssen. Da dies nicht erfolgt sei, befinde sich die Behörde im Verzug und habe die zu leistende Entschädigung daher mit den gesetzlichen Verzugszinsen, das heißt 5 Prozent über dem Basiszinssatz, zu verzinsen. Das Grundstück der Kläger sei 1.444 m² groß, sodass sich eine jährliche Entschädigung i. H. v. 7.200,00 EUR errechne. Die Kläger hätten die auf die jeweils fällige Entschädigung entfallenen Zinsen errechnet. Diese Berechnung sei der Anlage beigefügt.

86
Es sei bereits dargelegt worden, dass die Kläger in Folge der Vernässung des Gebäudes höhere Heizaufwendungen hätten, die sich auf ca. 400 EUR pro Jahr beliefen. Hieraus errechne sich seit dem 1. Januar 1997 insgesamt eine zu leistende Entschädigung i. H. v. 9.600,00 EUR. Auch hier habe der Kläger den Betrag, der bis Ende Juni 2020 einschließlich Verzugszinsen zu zahlen sei, berechnet. Neben der eigentlichen Entschädigung i. H. v. 9.600,00 EUR seien inzwischen 6.027,75 EUR an Zinsen angefallen, sodass der Gesamtentschädigungsbetrag sich auf 15.627,75 EUR belaufe.

87

Im Klageantrag d) werde die Entschädigung für die Minderung der Nutzbarkeit des klägerischen Anwesens geltend gemacht. Die Minderung der Nutzbarkeit sei vom Sachverständigen auf 10 Prozent aus 1.800,00 EUR pro Monat berechnet worden. Diese Minderung der Nutzbarkeit sei ebenfalls seit dem 1. Januar 1997 zu entschädigen. Pro Jahr errechne sich hieraus ein Entschädigungsbetrag i. H. v. 2.160,00 EUR. Aus der vom Kläger erstellten Tabelle gehe hervor, dass die Minderung der Nutzbarkeit des Anwesens seit dem 1. Januar 1997 50.940,00 EUR betrage. Die Verzugszinsen hieraus beliefen sich bis zum 31. Juli 2020 auf 32.126,50 EUR, sodass sich der geforderte Betrag mit 83.066,50 EUR ergebe.

88

Mit dem Klageantrag zu e) werde der Mietausfall gefordert. Eine Wohnung im Anwesen der Kläger sei zunächst zu einem monatlichen Mietpreis von 322,00 EUR vermietet worden. Ab dem 1. Mai 2004 sei eine Vermietung wegen der Feuchtigkeit nicht mehr möglich gewesen. Ab dem 1. Mai 2010 hätten die Kläger die Räume selbst genutzt. Für die Zeit vom 1. Mai 2004 bis zum 30. April 2010 sei der Mietausfall i. H. v. monatlich 322,00 EUR zu ersetzen. Dieser Mietausfall betrage 43.184,00 EUR. Einschließlich Verzinsung seit dem 1. Mai 2004 errechne sich ein Betrag i. H. v. insgesamt 38.944,25 EUR. Auch hier hätten die Kläger eine genaue Berechnung erstellt. Die Kläger hätten bereits einen Betrag i. H. v. 1.800,00 EUR für eine Minderung der erwirtschafteten Miete vom Wasserwirtschaftsamt erhalten. Mit diesem Betrag seien Schäden abgegolten worden, die in der Berechnung des Mietausfalls, der mit dem Antrag unter e) geltend gemacht werde, nicht enthalten seien. Es handele sich einmal um entgangene Mieteinnahmen für den Zeitraum 1. November 2002 bis zum 30. April 2004 i. H. v. monatlich 500,00 EUR, woraus sich ein Gesamtbetrag von 900,00 EUR errechne. Ferner sei es um den Umstand gegangen, dass dem Mieter zusätzlich ein Ersatzschlafraum in der Zeit vom 1. November 2002 bis zum 30. April 2004 zu Verfügung gestellt worden sei. Auch hierfür seien 50,00 EUR monatlich und damit insgesamt 900,00 EUR gezahlt worden. Da diese Schäden und der Zeitraum vom 1. November 2002 bis 30. April 2004 nicht in der Berechnung des Mietausfalls enthalten seien, sei der gezahlte Betrag i. H. v. 1.800,00 EUR auch nicht in Abzug zu bringen.

89

Unter f) würden der den Klägern entstandene Zeitaufwand, Verdienstausfall, Arbeitsaufwendungen und sonstige Kosten geltend gemacht. Hierfür hätten die Kläger ca. zehn Stunden pro Monat im Durchschnitt aufwenden müssen. Dieser Aufwand sei seit dem 1. Februar 2002 angefallen. Beispielsweise hätten die Kläger insgesamt rund 320 Stunden für die teilweise Beseitigung von nässebedingten Putzschäden im Inneren des Hauses aufgewendet. Die Durchführung dieser Arbeiten sei bereits in der mündlichen Verhandlung vom 13. Mai 2020 besprochen worden. Hierzu seien auch Fotos vorgelegt worden. Darüber hinaus hätten die Kläger an einer ganzen Reihe von Behördenterminen im Zusammenhang mit dem im Entschädigungsverfahren teilgenommen. Ferner seien in dem Betrag auch 10,00 EUR pro Monat seit dem 1. Februar 2002 berücksichtigt für Fahrtkosten, die notwendige Anschaffung von zwei Entfeuchtern, die Kosten des Betriebs der Entfeuchter, Papierkosten, Kopierkosten, Porto etc. Die Kläger hätten ihren eigenen Zeitaufwand mit 15,00 EUR pro Stunde berechnet. Hieraus ergebe sich ein Aufwand für Verdienstausfall von insgesamt 65.100,00 EUR. Zuzüglich der inzwischen angefallenen Verzugszinsen errechne sich ein Gesamtbetrag i. H. v. 95.569,52 EUR. Eine entsprechende Berechnung liege bei.

90

Die Kläger seien der Auffassung, dass der Beklagte schon mit Beginn der Ausführung des Stauseeprojekts auf die damit verbundenen möglichen Schäden hätte hinweisen müssen. Die Kläger gingen davon aus, dass die Vernässung des … und … sehr wohl vorhersehbar gewesen sei. Von entsprechenden Problemen sei bereits in dem Jahre 1965 erstellten geologischen Gutachten die Rede gewesen. Auch sei wissenschaftlich das sog. Kluftvolumen (0,4% - 1,5%), bekannt sowie die statistischen Kluftverteilungen. Aufgrund der bekannten Fakten habe man davon ausgehen müssen, dass bei Verwirklichung des Stauseeprojekts der Grundwasserstand im Bereich des Marktes … erheblich ansteigen werde und damit Probleme für die dort vorhandenen Grundstückseigentümer auftreten würden. Diese Tatsachen seien vom Maßnahmenträger bewusst verschwiegen worden. Da der … zudem nicht gemäß den Festsetzungen des Planfeststellungsbescheides errichtet worden sei, sei es in der Folgezeit zu den vorhersehbaren Folgeschäden gekommen. Der Maßnahmenträger habe rechtzeitig auf das seebedingte Grundwasserproblem hinweisen müssen, was er unterlassen habe. Dies habe dazu geführt, dass die Kläger 1996 einen wesentlich überhöhten Preis für das Anwesen … in … bezahlt hätten. Die Kläger gingen davon aus, dass sie ca. 68.000,00 EUR bezahlt hätten, wäre ihnen damals bereits bekannt gewesen, dass

aufgrund des Einstaus mit einer erheblichen Vernässung ihres Grundstücks und in Folge dessen mit erheblichen Schäden an ihrem neuerworbenen Haus zu rechnen gewesen sei. Die Zahlung des überhöhten Kaufpreises habe auch dazu geführt, dass die Kläger vermehrte Zinsaufwendungen gehabt hätten. Die Kläger hätten auf der Basis eines zu viel gezahlten Preises i. H. v. 68.000,00 EUR errechnet, wie hoch der Zinsbetrag sei, der hierauf entfalle. Ferner hätten sie die erhöhten Zinsaufwendungen errechnet. Hieraus ergebe sich zum einen der zu viel gezahlte Kaufpreis i. H. v. 68.000,00 EUR zzgl. Zinsen i. H. v. 96.922,34 EUR sowie Zinsmehraufwendungen i. H. v. 11.626,87 EUR.

91
Schließlich fielen Kosten für die Sanierung der Wehr- und Außenmauern an. Die Kläger gingen davon aus, dass sich die Gesamtkosten auf ca. 30.000,00 EUR beliefen. Die Kläger hätten hierzu einen Kostenvoranschlag in Auftrag gegeben. Sobald dieser vorliege, werde die für diesen Posten in Ansatz gebrachte Entschädigung entsprechend korrigiert.

92
Nach Auffassung der Kläger stellten die geltend gemachten Beträge eine angemessene Entschädigung für die ihnen durch den Aufstau des … verursachten Schäden dar. Eine Quotelung erscheine den Klägern nicht gerechtfertigt.

93
Mit Schriftsatz vom 6. August 2020 teilte das Landratsamt mit, § 96 WHG enthalte keine Regelung über die Verzinsung. Nach dem Kommentar sei ein Rückgriff auf das entsprechende Landesrecht notwendig, um eine Prüfung der Verzinsung von Entschädigungsansprüchen durchzuführen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung seien einmalige Entschädigungsbeträge bis zur Auszahlung mit zwei von hundert über den Basiszinssatz nach § 247 BGB jährlich von dem Zeitraum an zu verzinsen, in dem die Nutzungsmöglichkeit dem von der Enteignung Betroffenen entzogen oder er in ihr eingeschränkt werde. Der Aufstau des* … sei im Frühjahr 1999 abgeschlossen gewesen. Frühestens ab diesem Zeitpunkt habe eine Nutzungseinschränkung für die Kläger vorgelegen.

94
Im Gutachten … würden im Textteil sowie in der Kostenaufstellung Schäden im Gebäudeinneren berücksichtigt. Es werde auch in der Zusammenfassung auf S. 45 und 52 auf die Schäden im Gebäudeinneren eingegangen: „Wesentliche Feuchtigkeitsschäden im Inneren des Gebäudes konnten nicht festgestellt werden. Die teilweise erhöhten Feuchtigkeitswerte im Inneren des Erdgeschosses sind auf den Flächen uneinheitlich verteilt und geben keinen Hinweis auf erhöhte Feuchtigkeit im Sockel durch aufsteigende Feuchtigkeit aus den Fundamenten. Die uneinheitliche Verteilung der Feuchtigkeitswerte lässt sich mit der ehemaligen Nutzung des Gebäudes vor der Sanierung zum Wohngebäude und der damit üblichen höheren Feuchtigkeit in den Innenräumen erklären. An dem Gebäude … in … konnten Schäden festgestellt werden, die sowohl durch die Einwirkung des Grundwassers als auch durch bauliche Mängel entstanden sind.“ Es sei durch Herrn … festgestellt, welche Sanierungskosten für die Schäden aufgrund des Grundwassers anfielen. Diese seien Grundlage für die Berechnung der Entschädigung. Es sei seitens der Kläger kein Nachweis geführt worden, dass die Schäden im Innenbereich auch seebedingt entstanden seien. Daher könnten hier auch keine weiteren Kosten anerkannt werden.

95
Durch das Landratsamt sei keine Anordnung gemäß § 93 WHG gegenüber den Klägern zur Duldung der Durchleitung von Wasser und Abwasser erlassen worden. § 93 WHG sei in dem Zusammenhang mit dem Bauaufstau und Betrieb des … nicht einschlägig, damit bestehe auch kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 95 WHG. Beispiele für die Art der Durchleitung nach § 93 WHG seien geschlossene Leitungen, Druckrohrleitungen oder offene Gräben bzw. Gerinne. Es handele sich um das gezielte Durchleiten von Flüssigkeiten durch ein Grundstück oder durch ein oberirdisches Gewässer außerhalb des natürlichen Gewässerkreislaufs.

96
Bezüglich des geltend gemachten Mehraufwandes an Heizkosten werde auf die Stellungnahmen des Landratsamtes vom 6. November 2018 und vom 27. Februar 2020 verwiesen. Der zusätzliche Aufwand für die Heizung und Entfeuchtung, der aufgrund der erhöhten Feuchtigkeit durch den Aufstau des … verursacht worden sei, liege unter 1.000,00 EUR. Durch das Wasserwirtschaftsamt … seien 1.000,00 EUR als

pauschale Vorauszahlung ausgezahlt worden. Durch die Wasserstandsmessungen an der Grundwassermessstelle BH415/01 und an dem Rammpegel RP09 sei belegt, dass durch den Einbau der Tiefendrainage im Jahr 2004 mittlerweile eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erreicht worden sei. Derzeit fänden durch das Wasserwirtschaftsamt … in Abstimmung mit den Klägern aktuelle Messungen am Rammpegel RP09 statt.

97
Eine Nutzungseinschränkung für die Kläger könne nicht anerkannt werden, da das Anwesen von den Klägern durchgängig selbst bewohnt worden sei. Durch die Wasserstandsmessungen sei belegt, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung erreicht worden sei. Es lägen keine Nachweise vor, warum eine Vermietung im Zeitraum vom 1. Mai 2004 bis 30. April 2010 nicht möglich gewesen sei. Daher könne kein weiterer Mietausfall geltend gemacht werden. Ab dem 1. Mai 2010 sei die Wohnung im Erdgeschoss durch die Kläger genutzt worden.

98
Für Zeitaufwand, Verdienstausfall, Arbeitsaufwendungen und sonstige Kosten sei bereits eine Pauschale von 1.000,00 EUR gewährt worden, der Antrag auf Gewährung von zusätzlichen Kosten könne nicht anerkannt werden.

99
Das geologische Gutachten von 1965 zeige auf, dass zum damaligen Zeitpunkt nicht von einer Vernässung in dem genannten Bereich … ausgegangen worden sei. Laut geologischen Gutachten von 1965 sei ermittelt worden, dass es insgesamt zwei durchhaltende Lettenschichten gebe, und der Gutachter sei davon ausgegangen, dass diese Schichten „dicht“ seien. Die festgestellten größten Durchlässigkeiten lagen bei 3,1 x 10 - 5 m p/s in oberflächennahen Schichten in der Bohrung 4. Demnach habe sich für den Gutachter nach den 1965 vorliegenden Ergebnissen der Untersuchung für die Geologie des Gebiets am … ein Bild ergeben, dass wohl mehrfach Schwächzonen in Form weniger dichter Gesteinslagen zeige, jedoch keine eklatanten, negativen Fakten aufweise. Somit seien auch diese Forderungen nicht anzuerkennen.

100
Es lägen weiterhin keine Gründe für die Anerkennung eines merkantilen Minderwertes vor. Die klägerseits angegebene Höhe sei zudem in keinerlei Hinsicht nachvollziehbar.

101
Es sei nicht bekannt aus welchen Gründen die Kläger einen Kostenvoranschlag der Firma … eingeholt hätten; es sei jedoch nicht einvernehmlich abgesprochen gewesen. Zum Zeitpunkt der Einholung des Kostenvoranschlages seien bereits mehrere Gutachten erstellt worden. Auch sei kein Nachweis über die Kosten für die Einholung des Kostenvoranschlages vorgelegt worden.

102
Bezüglich der Sanierung der Wehr- und Außenmauern sei nicht bekannt gewesen, dass die Kläger einen Kostenvoranschlag in Auftrag gegeben hätten. Der Gutachter … habe sämtliche Schäden am Gebäude beurteilt, auch die Wehr- und Außenmauern; im Gutachten vom 28. November 2016 habe er entsprechend Stellung genommen.

103
Beim Verhandlungstermin am 13. Mai 2020 habe der Kläger mitgeteilt, dass er mit der Quotelung der Kosten im Verhältnis 80 zu 20 einverstanden sei. Im nun erfolgten Schreiben werde mitgeteilt, dass den Klägern eine Quotelung nicht gerechtfertigt erscheine, Gründe hierfür würden nicht genannt. Aus Sicht des Landratsamtes sei das Gutachten … auch für die Aufteilung der Kosten maßgeblich. Es werde daher weiterhin beantragt, die Klage als unbegründet abzuweisen.

104
Mit Schriftsatz vom 24. September 2020 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass auch wenn im § 96 WHG Zinsen nicht ausdrücklich erwähnt seien, insofern die allgemeinen schuldrechtlichen Regelungen zur Anwendung kämen. Demnach betrügen Verzugszinsen gemäß § 288 BGB 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz. Um Eingriffe auf der Basis des Bayerischen Gesetzes über die entschädigungspflichtige Enteignung gehe es im vorliegenden Verfahren nicht.

105

Richtig sei, dass der Aufstau des … erst 1999 abgeschlossen worden sei. Dies sei jedoch nicht gleichbedeutend damit, dass zuvor kein seebedingter Schaden vorgelegen habe. Auch schon vorher sei Wasser aus dem See in das … und … gelangt. Wie schon in der mündlichen Verhandlung dargelegt worden sei, liege der Wasserspiegel des … seit März/April 1995 weit über dem Niveau der Geländeoberkante des Anwesens … Dies beweise, dass seit diesem Zeitpunkt Wasser aus dem See in das Gebiet abgeflossen sei, in dem sich das Anwesen der Kläger befinde. Der Aufstau wirke sich also nicht erst seit seiner Vollendung schädigend auf das Anwesen aus, sondern bereits seit Beginn der Einstauphase. Damit liege eine seit nahezu 25 Jahren bestehende Nutzungseinschränkung vor, für die die Kläger im vorliegenden Verfahren Ersatz begehrten.

106
In seinem Gutachten gehe der Gutachter … in Abschnitt 4 davon aus, dass insgesamt 490 m² Putz erneuert werden müssten. Dies entspreche „nur“ der Gesamtfläche der Außenmauer. Tatsache sei jedoch, was die Kläger im Termin vom 13. Mai 2020 bereits ausführlich dargelegt hätten, dass auch der gesamte Putz im Erdgeschoss wegen hoher Mauerwerksfeuchte erneuert werden müsse und auch Risse im ersten Stockwerk saniert werden müssten. Die gesamte Fläche der Innenmauern im Erdgeschoss liege bei über 600 m². Dies belege, dass im Gutachten des Sachverständigen … die komplette Sanierung des Innenputzes fehle, obgleich die Sanierung seebedingt notwendig sei. In dieser Hinsicht könne das Gutachten nicht als Grundlage für die insgesamt an die Kläger zu leistende Entschädigung herangezogen werden.

107
Es treffe zu, dass das Landratsamt keine Anordnung gemäß § 93 WHG erlassen habe. Das würde jedoch auch bedeuten, dass die Kläger als Eigentümer des Anwesens … die Durchleitung von Wasser nicht zu dulden hätten. Insofern solle dem Maßnahmenträger durch das Gericht jegliche weitere Durchleitung von Wasser durch das Grundstück der Kläger ab sofort untersagt werden bzw. für jeden Tag der Durchleitung eine angemessene Entschädigung festgesetzt werden. Dass die Kläger keinerlei Entschädigung für diese Position erhielten, sei so zu werten, als wenn der Beklagte sich etwas nehmen dürfte, ohne dafür auch etwas zu geben. Dies würde zu einer einseitigen Belastung der Kläger führen, gegen die sie sich nicht wehren könnten.

108
Die Heizkosten für das Anwesen der Kläger betrügen jährlich zwischen 4.000,00 EUR und 5.000,00 EUR. Es sei auch bekannt, dass die Gründung des Anwesens 2,50 m unter Geländeoberkante reiche (s. LGA-Gutachten: Bei einer Schürfung sei bei 1,90 m unter Geländeoberkante ein Bohrwiderstand festgestellt worden. Der Gutachter gehe davon aus, dass es sich dabei um die Oberkante des Gründungssteins handele. Bei einer angenommenen Stärke/Höhe der Gründungssteine von mindestens 50 cm ergebe sich eine Gründungstiefe von 2,40 m - 2,50 m unter Geländeoberkante. Dies werde auch dadurch belegt, dass nach neueren Messungen am RP09 der Grundwasserspiegel permanent bei 2 m unter Geländeoberkante liege. Damit sei erwiesen, dass die Gründung des Anwesens der Kläger permanent dem Grundwasser ausgesetzt sei. Bedingt durch den kapillaren Feuchtigkeitsanstieg im Mauerwerk sei eine ständig überhöhte Raumluftfeuchtigkeit gegeben. Bekanntermaßen stünden die Heizkosten in unmittelbaren Zusammenhang mit der Feuchtigkeit der Raumluft. Dies bedeute, je höher die Feuchtigkeit im Raum sei, desto höher lägen die Heizkosten. Insofern decke die vom Wasserwirtschaftsamt … geleistete pauschale Entschädigung in Höhe von 1.000,00 EUR nur einen sehr geringen Teil der seebedingten erhöhten Heizkosten. Die Kläger hätten jedoch Anspruch darauf, dass die durch die seebedingte Vernässung und die dadurch verursachte erhöhte Raumluftfeuchte angestiegenen Heizkosten vollumfänglich ausgeglichen würden. Die Kläger könnten Beweise vorlegen, die einen wesentlich niedrigeren Grundwasserstand vor dem Einstau des … belegten. Hierzu zählten beispielsweise der Ruhepegel der beiden Tiefbrunnen, die Messergebnisse beim Ausbau des historischen Hausbrunnens sowie die technische Bauweise einer Mühle im 16. Jahrhundert.

109
Die Gegenseite weise zwar zutreffend darauf hin, dass die vom Wasserwirtschaftsamt … durchgeführten Maßnahmen (Drainagen) zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels geführt hätten. Dies bedeute jedoch nicht, dass hierdurch die ursprünglichen, natürlichen Grundwasserverhältnisse wiederhergestellt worden seien. Vor dem Einstau des Sees habe der Grundwasserspiegel bei 5 m bis 6 m unter Geländeoberkante gelegen. Demgegenüber liege der Grundwasserspiegel bei etwa 2 m unter Geländeoberkante. Es sei bis zum heutigen Tage vom Wasserwirtschaftsamt … kein Beweis dafür erbracht

worden, dass der jetzige Grundwasserstand dem natürlichen Grundwasserstand entspreche. Ein Schädiger sei jedoch verpflichtend, den Zustand wiederherzustellen, der ohne das schädigende Ereignis bestehe. Insofern fehle es bislang an jedem Beweis dafür, dass diese Verpflichtung erfüllt worden sei. Es sei unrichtig, dass keine Nachweise dafür vorlägen, weshalb eine Vermietung der Einliegerwohnung nicht mehr möglich sei. Der Beweis hierfür lasse sich dem Gutachten von Prof. … entnehmen, der eine sofortige Sanierung der Wohnung für notwendig gehalten habe. Da die Mittel hierfür bislang nicht bezahlt worden seien, habe diese Sanierung bislang noch nicht durchgeführt werden können. Dies wiederum habe zur Folge, dass die Wohnung nicht vermietbar sei.

110
Die für Zeitaufwand, Verdienstausfall und sonstige Kosten in Ansatz gebrachte Pauschale von 1.000,00 EUR sei bei weitem nicht ausreichend, um die von den Klägern aufgewendeten weit mehr als 1.000 Stunden angemessen zu vergüten. Insofern werde darauf hingewiesen, dass die Kläger selbst bereits einen Teil des Erdgeschosses saniert hätten, darüber hinaus hätten sie am sogenannten runden Tisch und Besprechungen mit Behörden, bei öffentlichen Veranstaltungen, Gerichts- und Anwaltsterminen teilgenommen. Hierdurch seien ihnen erhebliche Kosten entstanden.

111
Die Aussage im Schriftsatz des Landratsamtes, dass nach dem geologischen Gutachten aus dem Jahr 1965 keine eklatanten negativen Folgen zu erwarten gewesen seien, entspreche der seit Jahrzehnten vorgetragenen Hypothese, dass die seebedingten Vernässungen nicht zu erwarten gewesen seien. Diese Auffassung sei jedoch falsch. Das Gutachten aus dem Jahr 1965 enthalte durchaus Aussagen, die die Südflanke für ungeeignet erschienen ließ. Zum Beispiel die Bohrung 3 und 4 gemahnten zur Vorsicht wegen der hohen Durchlässigkeit des Gesteins. Sowohl am Damm des kleinen Sees als auch am Damm des … … sei eine Dichtwand bis 32 m Tiefe eingebaut worden. Der Bau der Dichtwände diene dazu, ein Unter- und Umfließen der Dämme zu verhindern (Stabilitätsproblem). Beim Bau des Damms des … … sei eine 30 cm breite Kluft erschlossen worden. Zudem sei seit Jahrhunderten allgemein bekannt, dass es sich beim Keuper um einen Kluftgrundwasserleiter handele. In der gesamten Fachliteratur zum Keuper in Franken werde von einem 0,4% bis 1,5% Kluftvolumen ausgegangen. Umgerechnet auf die 5,1 km lange Südflanke des … … bedeute dies, dass in der Südflanke insgesamt ein 2,4 m bis 75,5 m großer Spalt vorhanden sein müsse. Eine Erklärung dafür, warum durch diese Klüfte keine Seewasser fließen können solle, sei der Beklagte bislang schuldig geblieben. Im Hinblick auf diesen Untergrund sei der … im Gegensatz zum … abgedichtet worden. Insofern könne von einer wissentlichen und vorsätzlichen Unterlassung des Maßnahmenträgers ausgegangen werden. Der Grund hierfür sei sicherlich in den damit verbundenen wesentlich reduzierten Baukosten zu sehen. Unter anderem wegen eines fehlenden Beweissicherungsverfahrens und der damit einhergehenden Unkenntnis der seebedingten Grundwassererhöhung hätten die Kläger beim Kauf ihres Anwesens im Dezember 1995 einen überhöhten Preis entrichtet.

112
Der Beklagte habe bisher keinerlei Erklärung dafür gegeben, warum ein veränderter Grundwasserspiegel sich nicht auf die Werthaltigkeit eines Grundstücks auswirken können sollte. Die Höhe des Grundwasserspiegels könne durchaus einen wesentlichen wertbildenden Faktor darstellen. Sie tue dies immer dann, wenn der Grundwasserspiegel so hoch sei, dass dadurch ein Gebäude im Grundwasser stehe und durch dieses geschädigt werde. Dies sei bei den Klägern der Fall. Durch den Einstau des … sei der Grundwasserspiegel derart gestiegen, dass die Gründung ihres Anwesens nunmehr mit dem Grundwasser in Berührung komme. Dies führe zu einer Durchfeuchtung des Gebäudes. Selbst wenn dieses vollständig saniert werde, sei nicht auszuschliessen, dass es erneut zu grundwasserbedingten Schäden komme. Die Kläger müssten also bei einem Verkauf des Gebäudes mögliche Käufer auf diesen Umstand hinweisen. Dies werde mit Sicherheit zu einer deutlichen Reduzierung des Kaufpreises führen. Es sei davon auszugehen, dass den Klägern merkantiler Minderwert verbleibe.

113
Nach einer Besprechung in der … im Jahr 2000, an der neben dem Wasserwirtschaftsamt … auch das Landratsamt … teilgenommen habe, seien die Kläger von einer Mitarbeiterin des Wasserwirtschaftsamtes gebeten worden, einen Kostenvoranschlag für die Sanierung ihres Anwesens vorzulegen. Dieser Bitte seien die Kläger nachgekommen und hätten die Firma … mit der Erstellung eines solchen Kostenvoranschlages beauftragt. Da dieser auf Wunsch des Wasserwirtschaftsamtes … erstellt worden sei, gingen die Kläger

davon aus, dass die ihnen hierdurch entstandenen Kosten zu erstatten seien. Das Landratsamt halte sich selber nicht an einvernehmliche Absprachen. Die Tatsache, dass die Auftragsbeschreibung gegenüber dem Gutachter … in wesentlichen Punkten von dem abweiche, was den Klägern an Auftragsbeschreibung mitgeteilt worden sei, belege dies. So sei weder ein Auftrag zur Feststellung einer möglichen Änderung der Stand- und Scherfestigkeit erteilt, noch sei dem Gutachter die Ermittlung der Beträge aufgrund des Sachwertverfahrens in Auftrag gegeben worden. Hieraus leiteten die Kläger ab, dass der Beklagte zu keinem Zeitpunkt an einer Ermittlung des tatsächlich verursachten Schadens wirklich interessiert gewesen sei.

114
Dem Gericht sei in der mündlichen Verhandlung vom 13. Mai 2020 ein Kostenvoranschlag vorgelegt worden. Leider hätten die Kläger übersehen, dass dieser die Wehr- und Außenmauern noch nicht enthalten habe. Der entsprechende Zusatz sei in Auftrag gegeben worden, könne jedoch noch nicht vorgelegt werden, da der Inhaber der Firma, die den Kostenvoranschlag erstellt habe, sehr schwer erkrankt sei.

115
In der mündlichen Verhandlung am 7. Oktober 2020 stellte die Klägervertreterin aus dem Schriftsatz vom 3. Juli 2020 die Anträge Nr. 1a), c), d), e) mit der Maßgabe, dass Mietausfall in der Zeit vom 1. Mai 2004 bis 30. Juni 2010 begehrt wird, f), i), k) und l).

116
Der im Schriftsatz vom 3. Juli 2020 enthaltene Antrag b) wurde vom Gericht unter dem Aktenzeichen AN 9 K 20.01373 geführt, das Verfahren wurde nach Klagerücknahme in der mündlichen Verhandlung eingestellt. Die im Schriftsatz vom 3. Juli 2020 enthaltenen Anträge g) und h) wurden unter dem Aktenzeichen AN 9 K 20.01374 erfasst und nach Klagerücknahme ebenfalls eingestellt.

117
Im Übrigen wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte sowie die beigezogenen Behördenakten. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

118
Streitgegenstand ist der Bescheid vom 26. Januar 2018 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 3. Juni 2020, der den Klägern auf ihren Antrag vom 16. August 2004 hin eine Entschädigung in Höhe von 84.178,61 netto bewilligt und damit darüberhinausgehende Ansprüche ablehnt.

B.

119
Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

120
1. Die Klage ist zulässig. Es handelte sich ursprünglich um eine Untätigkeitsklage, die zu einer Verpflichtungsklage umgestellt wurde. Die Untätigkeitsklage durfte auch zu einer Verpflichtungsklage umgestellt werden, da der Bescheid vom 26. Januar 2018 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 3. Juni 2020 eine wirksame Entscheidung darstellt.

121
1.1 Die Nennung des falschen Vornamens bezüglich des Klägers zu 2., der im Bescheid als … … bezeichnet wird, stellt eine offenbare Unrichtigkeit i.S.d. Art. 42 BayVwVfG dar, die durch die Erklärung der Behörde, dass der Name falsch bezeichnet war, berichtigt werden konnte.

122
1.2 Auch die Tatsache, dass der Bescheid nicht unterschrieben war, verhindert nicht das Vorliegen einer wirksamen Entscheidung, da jedenfalls eine Namenswiedergabe i.S.d. Art. 37 Abs. 3 Satz 1 BayVwVfG vorhanden ist.

123

2. Die Klage ist nur zum Teil begründet. Der Bescheid vom 26. Januar 2018 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 3. Juni 2020 ist insoweit rechtswidrig, als den Klägern kein Ersatz des merkantilen Minderwertes in Höhe von 27.871,20 EUR zuzüglich Zinsen seit dem 10. September zugestanden wird, und verletzt die Kläger insoweit auch in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

124
2.1 Als Rechtsgrundlage ist § 14 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. §§ 68, 70 WHG heranzuziehen.

125
Es handelt sich um eine Verpflichtungsklage in Form der Versagungsgegenklage; somit kommt es maßgebend auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung an. Mit Wirkung ab dem 1. März 2010 wurden das WHG und das BayWG jeweils neu gefasst. Gemaß Art. 81 BayWG in der ab dem 1. März 2010 geltenden Fassung sind bei Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnene Verfahren nach den bisher geltenden Verfahrensvorschriften zu Ende zu führen. Die anzuwendenden Verfahrensvorschriften ergeben sich daher im Wesentlichen aus Art. 83 BayWG i.V.m. den danach anzuwendenden Vorschriften des BayVwVfG in der vor dem 1. März 2010 geltenden Fassung. Die materiell-rechtliche Beurteilung richtet sich hingegen nach den ab dem 1. März 2010 geltend Vorschriften des WHG und des BayWG, wobei sich aus der Neufassung der genannten Gesetze vorliegend in der Sache ohnehin keine beachtlichen Unterschiede ergeben (vgl. hierzu auch VG Regensburg, U.v. 2.8.2010 - RO 8 K 10.00289 - juris Rn. 14).

126
Obwohl der Antrag auf Entschädigung bereits im Jahr 2004 gestellt wurde, kommt folglich das ab 1. März 2010 gültige Wasserhaushaltsgesetz zur Anwendung.

127
Gem. § 70 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt § 14 Abs. 3 bis 6 WHG für die Planfeststellung entsprechend. Gem. § 14 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. §§ 68, 70 WHG hat der von der Planfeststellung Betroffene für den Fall, dass nachteilige Wirkungen, die bis zum Ablauf der Frist zur Geltendmachung von Einwendungen nicht voraussehbar waren, nicht durch nachträgliche Inhalts- oder Nebenbestimmungen gem. § 14 Abs. 6 Satz 1 WHG vermieden oder ausgeglichen werden können, einen Anspruch auf Entschädigung. Art und Umfang dieses Anspruchs bestimmen sich nach § 96 WHG. Gem. § 96 Abs. 1 Satz 1 WHG hat eine nach dem WHG zu leistende Entschädigung den eintretenden Vermögensschaden angemessen auszugleichen, wobei gem. § 96 Abs. 1 Satz 4 WHG eine infolge der behördlichen Anordnung eingetretene Minderung des Verkehrswerts von Grundstücken zu berücksichtigen ist. Die Entschädigung ist grundsätzlich in Geld festzusetzen (§ 96 Abs. 2 WHG).

128
2.2 Die Höhe der Entschädigung wurde durch den Bescheid vom 26. Januar 2018 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 3. Juni 2020 nicht in korrekter Höhe festgesetzt; den Klägern steht ein über die festgesetzte Summe von 84.178,61 EUR hinausgehender Anspruch von 27.871,20 EUR zuzüglich Zinsen seit dem 10. September 2010 zu.

129
Der Entschädigung nach § 96 WHG kommt eine Ausgleichsfunktion zu, wodurch sie sich grundsätzlich vom Schadensersatz unterscheidet. Mit der Entschädigung soll nur dasjenige ausgeglichen werden, was zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs vorhanden ist und genommen wird (siehe hierzu Czychowski/Reinhardt, WHG, Stand 2019, § 96 Rn. 11 f.).

130
Es wird nur Entschädigung für Vermögensschäden geleistet (§ 96 Abs. 1 Satz 1 WHG). Ein angemessener Ausgleich liegt dabei vor, wenn die Entschädigung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten bestimmt wird (siehe hierzu Czychowski/Reinhardt, WHG, Stand 2019, § 96 Rn. 15 unter Verweis auf BGH, U.v. 28.9.1972 - III ZR 44/70 - beck-online). Es sind nur unmittelbar und adäquat verursachte Schäden auszugleichen (vgl. VGH Mannheim, U.v. 1.2.2001 - 8 S 2042/00 - juris Rn. 28). Neben dem Ersatz von Substanzverlusten werden auch Folgeschäden erfasst, sofern sie als erzwungene und unmittelbare Folge des Eingriffs adäquat kausal entstehen (Czychowski/Reinhardt, WHG, Stand 2019, § 96 Rn. 19). Der Rechtsgedanke des § 254 BGB findet Anwendung (siehe hierzu Czychowski/Reinhardt, WHG, Stand 2019, § 96 Rn. 18).

131

2.2.1 Unter Beachtung dieser Grundsätze haben die Kläger einen Anspruch auf Ersatz des merkantilen Minderwertes in Höhe von 27.871,20 EUR.

132
Der Anspruch auf Ersatz des merkantilen Minderwertes ist Bestandteil der Entschädigung und wurde den Klägern zu Unrecht versagt.

133
2.2.1.1 Ein merkantiler Minderwert ist anzunehmen, wenn eine beschädigte Sache trotz technisch einwandfreier Reparatur wegen des Schadensfalls am Markt geringer bewertet wird (Oetker in Münchener Kommentar BGB, Stand 2019, § 249 Rn. 53). Es ist anerkannt, dass ein merkantiler Minderwert auch bei der Beschädigung eines Gebäudes entstehen kann und auch dann vorliegt, wenn der Eigentümer das Haus nicht veräußern will (vgl. hierzu BGH, U.v. 2.4.1981 - III ZR 186/79 - juris Rn. 8). Die im Schadensrecht entwickelten Grundsätze zum merkantilen Minderwert finden auch im Falle einer zu leistenden Entschädigung Anwendung. Der merkantile Minderwert ist schadensersatzrechtlich genau die Wertdifferenz einer Sache vor dem Schadensereignis und nach Durchführung der Reparatur. Die Tatsache, dass der Eigentümer einer Sache es hinnehmen muss, dass der Sache auch nach einer völligen und ordnungsgemäßen Reparatur im Verkehr wegen der Befürchtung von versteckten Mängeln ein geringerer Wert beigemessen wird, stellt eine Substanzbeeinträchtigung der Sache dar und ist nicht als Folgeschaden einzuordnen (BGH, U.v. 2.4.1981 - III ZR 186/79 - juris Rn. 9).

134
2.2.1.2 Mit Gutachten vom 12. Januar 2017 stellte der zum Gutachten des Sachverständigen … hinzugezogene Sachverständige … einen merkantilen Minderwert in Höhe von 5,25% des mängelfreien Gebäudewertes (27.871,20 EUR) fest.

135
Das Gericht sieht keinen Anlass an der Wertermittlung durch den Sachverständigen … zu zweifeln.

136
Gemäß § 96 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 WHG ist für die Bemessung des Umfangs der Entschädigung vom Ertragswert auszugehen, der durch den Umfang der gezogenen und eingeleiteten Nutzung bestimmt wird. Gemäß § 96 Abs. 1 Satz 4 WHG ist, soweit darüber hinaus der Verkehrswert von Grundstücken gemindert wird, auch dafür Entschädigung zu leisten. § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist zu entnehmen, dass zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden können.

137
Der Sachverständige … hat in seinem Gutachten das Ertragswertverfahren angewandt. Dies begegnet nach Einschätzung des erkennenden Gerichtes keinen Bedenken. Der Sachverständige hat nachvollziehbar dargelegt, warum die Anwendung des Sachwertverfahrens mangels Vorliegens einer erforderlichen Datengrundlage für den in die Berechnung einzubeziehenden Marktanpassungsfaktor im vorliegenden Fall ausscheidet. In der mündlichen Verhandlung vom 13. Mai 2020 führte der Vertreter des Landratsamtes aus, dass eine Nachfrage beim Gutachterausschuss ergeben habe, dass die zur Festsetzung des Marktanpassungsfaktors erforderlichen Daten nicht vorhanden seien.

138
Vor diesem Hintergrund erscheint die Anwendung des Ertragswertverfahrens als sachgerechte, letztlich auch mit der Systematik des § 96 Abs. 1 WHG bestmöglich im Einklang stehende Lösung.

139
Der Sachverständige … ermittelte in seinem Gutachten in nachvollziehbarer und plausibler Weise einen fiktiv mängelfreien Ertragswert von 530.000 EUR zum Stichtag 13.Dezember 2016.

140
Es ist nicht ersichtlich, dass sich zum für das Gericht maßgeblichen Bewertungsstichtag, wobei dahinstehen mag, ob auf die letzte mündliche Verhandlung am 7. Oktober 2020 (vgl. hierzu Berendes/Frenz/Müggenborg, WHG, § 96 Rn. 33; BGH, U.v. 15.11.1973 - III ZR 113/71 - WM 1974, 62) oder auf die letzte Behördenentscheidung am 3. Juni 2020 abzustellen ist (vgl. hierzu Gößl in Sieder/Zeitler/Dahme/Knopp, WHG, § 96 Rn. 41), ein davon abweichender Ertragswert für das Anwesen

der Kläger ergeben würde. Diesbezügliche Bedenken wurden weder vorgetragen, noch sind dahingehende Anhaltspunkte erkennbar.

141
2.2.1.3 Das Landratsamt lehnte den Ersatz eines merkantilen Minderwertes unter Hinweis darauf ab, dass durch die Sanierung eine 100%ige Wiederherstellung des Gebäudes erfolgt sei und ein psychologischer Minderwert nicht erkennbar sei, da auf Grund des Gebäudealters Vorschäden bereits beim Kauf des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden könnten. Zudem erfahre die gesamte Umgebung um den See eine Aufwertung und es sei auch in anderen Entschädigungsverfahren keine Wertminderung für einen merkantilen Minderwert anerkannt worden.

142
Der Hinweis auf die 100%ige Wiederherstellung vermag nicht zu überzeugen, da die Vornahme einer technisch einwandfreien vollständigen Wiederherstellung gerade kennzeichnend für die Situation der Notwendigkeit, einen merkantilen Minderwert zuzuerkennen, ist. Der Ablehnung des psychologischen Minderwertes allein aufgrund des Alters des Gebäudes kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Zwar kann ein potentieller Käufer bei einem älteren Gebäude Vorschäden nicht ausschließen, die Situation, in der er aber definitiv von Vorschäden in Form der eingetretenen Schäden weiß, ist von einer anderen Qualität bezüglich eventuell bestehender Unsicherheiten, ob sich diese Schäden etwa künftig niederschlagen oder ähnlicher Bedenken. Auch der pauschale Hinweis auf die Aufwertung der Umgebung um den See vermag den merkantilen Minderwert nicht zu schmälern oder gar zu verhindern. Es ist auch ohne Belang, dass in anderen Entschädigungsverfahren kein merkantiler Minderwert anerkannt wurde.

143
Entscheidend ist, dass in diesem Entschädigungsverfahren durch den Sachverständigen ein merkantiler Minderwert bejaht wurde und es der Beklagtenseite nicht gelungen ist, dessen Vorliegen substantiiert zu widerlegen. Da das Landratsamt im Übrigen dem Gutachten des Sachverständigen … und den von diesem hinzugezogenen Gutachtern folgt, erfordert ein Abweichen von den Ergebnissen des Gutachtens substantiierte und nachvollziehbare Begründungen.

144
Auch der Ansatz in Höhe von 5,25% begegnet keinen Bedenken, da er sich in nachvollziehbarer Weise am Umfang der Gesamtsanierungskosten im Verhältnis zum Gebäudewert orientiert.

145
2.2.2 Die Kläger haben auch einen Anspruch gem. § 291 BGB analog i.V.m. § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB analog auf Prozesszinsen seit dem 10. September 2010.

146
§ 291 BGB findet im öffentlichen Recht analoge Anwendung, sofern das einschlägige Fachrecht keine gegenteilige Regelung trifft (vgl. BVerwG, U.v. 20.1.2005 - 3 C 15/04 - juris). Dies gilt auch für den Fall einer Klage, die - wie hier - auf Verpflichtung der Behörde zum Erlass eines die Zahlung einer bestimmten Geldsumme unmittelbar auslösenden Verwaltungsaktes gerichtet ist (siehe hierzu BVerwG, U.v. 7.9.2000 - 3 C 31/99 - juris Rn. 34). Eine entgegenstehende Regelung im Fachrecht ist nicht ersichtlich.

147
Die Höhe des Zinsanspruchs bestimmt sich dabei nach § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB analog, der eine Verzinsung von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vorsieht.

148
Grundsätzlich stehen die Zinsen den Klägern nach § 187 Abs. 1 BGB analog ab dem auf den Eintritt der Rechtshängigkeit folgenden Tag, mithin ab dem 10. September 2010 zu (siehe hierzu VG Stuttgart, U.v. 22.10 2019 - 18 K 18726/17 - juris Rn. 35).

149
3. Im Übrigen ist die Klage unbegründet.

150
3.1 Soweit die Kläger Kosten für die Beseitigung von Gebäudeschäden in Höhe von 70.180,49 EUR geltend machen, ist kein Anspruch gegeben.

151
Das Gericht erachtet das Gutachten des Sachverständigen … vom 28. November 2016 als geeignete Grundlage, den Umfang der zu leistenden Entschädigung zu bestimmen. Dies gilt auch für die durch den Sachverständigen … herangezogenen Gutachten des Sachverständigen … vom 8. März 2017 bezüglich der Risseschäden und der Standsicherheit sowie des Sachverständigen Börner vom 12. Januar 2017 zum Verkehrswert.

152
Die Gutachten sind plausibel und nachvollziehbar. Das Gutachten des Sachverständigen … kommt zu dem Ergebnis, dass am klägerischen Gebäude Schäden feststellbar sind, die sowohl durch die Einwirkung des Grundwassers als auch durch bauliche Mängel entstanden sind. Als Schäden durch die Einwirkung des Grundwassers werden vertikale Risse in der Fassade sowie Schäden an der Bauwerksabdichtung genannt. Die Sanierungskosten für diese Schäden belaufen sich laut Gutachten auf 92.679,60 EUR.

153
Soweit seitens der Kläger vorgetragen wird, dass das Gutachten des Sachverständigen … Schäden im Innenbereich nicht berücksichtige, kann dem nicht gefolgt werden. Das Gutachten setzt sich ab Seite 24 mit dem Innenbereich auseinander und dokumentiert den Zustand im Innenbereich. So wird beispielsweise auf Seite 27 ein Feuchtigkeitsschaden in einer Fensterleibung dokumentiert. Auch ist gerade der Aussage, dass an den Innenwänden und an der Innenseite der Außenwand keine sichtbaren Feuchtigkeitsschäden vorhanden seien (S. 27 des Gutachtens) zu entnehmen, dass der Zustand im Innenbereich untersucht wurde. Auf den Seiten 29 ff. des Gutachtens des Sachverständigen … finden sich Feststellungen zu Rissen im Innenbereich, sowie eine entsprechende Bewertung zu deren Behebung auf Seite 52. Das Gutachten … vom 8. März 2017 behandelt beispielsweise auf Seite 10 Risse im Innenbereich. Auch in der Kostenschätzung finden sich diese Risse unter dem Punkt „Rissesanierung innen“. Eine Berücksichtigung der Schäden im Innenbereich ist also gerade erfolgt.

154
Der klägerseits vorgetragene Widerspruch zum Gutachten des Sachverständigen … aus dem Jahr 2005 ist schon deshalb nicht gegeben, weil zwischen der Erstellung der beiden Gutachten ein Zeitraum von 11 Jahren lag. Das Gutachten des Sachverständigen … kann jedenfalls nur das zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorzufindende Schadensbild dokumentieren und zahlenmäßig beziffern.

155
Aufgrund der uneinheitlichen Verteilung der teilweise erhöhten Feuchtigkeitswerte im Innenbereich des Erdgeschosses sieht der Sachverständige … keinen Hinweis auf erhöhte Feuchtigkeit im Sockel durch aufsteigende Feuchtigkeit aus den Fundamenten; die uneinheitliche Verteilung der Feuchtigkeitswerte erklärt er mit der ehemaligen Nutzung des Gebäudes vor der Sanierung zum Wohngebäude und der damit üblichen höheren Feuchtigkeit in den Innenräumen.

156
Diese Einschätzung erscheint dem Gericht nachvollziehbar und plausibel.

157
Unterstützt wird dies auch durch das Ergebnis der historischen Analyse. So wurden beispielsweise bei einer Ortseinsicht durch das Landesamt für Denkmalpflege am 5. Dezember 1984 im Bereich des Erdgeschosses starke Beschädigungen des Putzes durch Feuchtigkeit festgestellt und das Erfordernis von Trockenlegungsarbeiten bejaht (siehe Bl. 395 der Behördenakte). Bereits 1981 wurde anlässlich einer Baufallschätzung für das Erdgeschoss festgestellt, dass der Wand- und Deckenputz in allen Räumen stark durchfeuchtet und vollständig verbraucht sei (Bl. 133 der Behördenakte). Im Jahr 1962 wurde ein Baufallantrag mit dem Inhalt gestellt, den Neubau eines kleinen Pfarrhauses „an Stelle des alten, ruinösen und infolge ausserordentlicher Feuchtigkeit äusserst ungesunden Hauses“ zu gestatten.

158
Es gilt weiterhin auch zu berücksichtigen, dass die durch den Voreigentümer gebaute Ringdrainage im Jahre 2005 nach Einschätzung des insoweit plausibel erscheinenden Gutachtens der LGA vom 4. November 2005 aufgrund ihrer Tiefenlage und ihres baulichen Zustandes nur in Teilabschnitten über eine entsprechende Wirksamkeit verfügte, die im Jahr 2004 eingebaute Tiefendrainage jedoch nach Angaben im Gutachten eine dauerhafte Grundwasserabsenkung herbeiführen konnte.

159
Auch diese Feststellungen stehen mit den Ergebnissen des Gutachtens des Sachverständigen R. im Einklang.

160
Sofern die Kläger darauf hinweisen, dass im Falle eines Zusammenhanges der Feuchtigkeitsschäden mit der ehemaligen Nutzung des Gebäudes in der Vergangenheit ebenfalls erhöhte Feuchtigkeitswerte in der Bauteiltiefe vorzufinden gewesen wären, bleiben sie den Nachweis schuldig, dass diese Werte früher nicht tatsächlich gegeben waren. Ein substantiiertes Bestreiten ist somit nicht gegeben (vgl. zu den Anforderungen VG Würzburg U.v. 25.8.2015 - W 4 K 14.1097 - juris). Auch der Hinweis der Kläger auf die durch sie vorgenommene Sanierung von Teilen des Putzes im Sockelbereich vermag zu keiner anderen Bewertung zu führen. Soweit eine Feststellung von Schäden durch den Gutachter durch ein Handeln der Kläger erschwert worden sein sollte oder sich infolge der nach dem klägerischen Vortrag vorgenommenen Sanierungsarbeiten ein verändertes Schadensbild ergeben hätte, so liegt dies im Verantwortungsbereich der Kläger. Ebenso wie sich aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB entsprechend) eine Schadensminderungspflicht ergibt, so hat derjenige, der einen Entschädigungsanspruch geltend macht, auch Sorge dafür zu tragen, dass die Ermittlung des Schadensumfanges nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Wege der Begutachtung durch Sachverständige Ausmaß und Ursache der Schäden festzustellen waren, wären die Kläger verpflichtet gewesen, vor Durchführung ihrer Arbeiten das Schadensbild belegbar zu dokumentieren. Zu diesem Zweck hätte beispielsweise ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt werden können.

161
Die bloße Vorlage der Lichtbilder durch die Kläger, die nach deren Angaben die Sanierung des Putzes zeigen, ist nicht geeignet, eventuell zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Schäden in einer Weise zu belegen, dass der Gutachter den Schadensumfang ermitteln kann. Dieser konnte nur von dem durch ihn angetroffenen Zustand des Gebäudes ausgehen. Auch für das Gericht lässt sich den vorgelegten Lichtbildern keine Information entnehmen, die an dem Inhalt des Gutachtens zweifeln ließe.

162
Für die Richtigkeit des Gutachtens spricht auch die Tatsache, dass die Sanierungsarbeiten durch die Kläger bereits im Jahr 2010 erfolgt sind und das Gutachten Rester erst 2016 erstellt wurde; ein anhaltender starker Aufstieg von Feuchtigkeit hätte sich angesichts dieses Zeitraums bereits feststellen lassen müssen.

163
Auch stellt der vorgelegte Kostenvoranschlag vom 7. Mai 2020 kein substantiiertes Bestreiten des seitens der Behörde herangezogenen Inhaltes des Gutachtens … dar (vgl. VG Würzburg U.v. 25.8.2015 - W 4 K 14.1097 - juris). Ein Kostenvoranschlag vermag kein Sachverständigengutachten zu ersetzen, da Grundlage des Kostenvoranschlages die Angaben der diesen in Auftrag gebenden Partei sind und somit gerade keine belastbaren Aussagen über den tatsächlichen Schadensumfang und die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zu entnehmen sind.

164
3.2 Soweit ein Anspruch auf Entschädigung für die Sanierung der Wehr- und Außenmauern in Höhe von 30.000,00 EUR geltend gemacht wird, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich im Gutachten … keine Aussagen bezüglich Schäden der Wehr- und Außenmauern finden. Die Wehr- und Außenmauern wurden vom Sachverständigen … bei der Beschreibung des Objekts nach der Eintragung in der Denkmalliste als „Gartenummauerung“ erwähnt; Ausführungen bezüglich festgestellter Schäden sind nicht enthalten.

165
Im Gutachten der LGA vom 20. Mai 2005 wird auf Seite 7 ausgeführt, dass die beanstandeten Schäden an den Außenanlagen nicht auf den Einstau des … und damit zusammenhängende Sekundärmaßnahmen zurückzuführen sind, sondern andere Ursachen wie z.B. Gebäudealterung, Frosteinwirkung oder Mängel in der Bauausführung haben.

166
Unter Zugrundlegung dieser Gutachten ist gerade nicht von einem Nachweis eines „seebedingten“ Schadens auszugehen.

167

Der klägerseits geltend gemachte Anspruch über 30.000,00 EUR konnte auch nicht hinreichend dargelegt werden. Der angekündigte Kostenvoranschlag wurde in der mündlichen Verhandlung nicht vorgelegt, wobei dahinstehen kann, ob einem Kostenvoranschlag überhaupt ein entsprechender Beweiswert zuzuerkennen gewesen wäre. Der Kläger führte in der mündlichen Verhandlung aus, dass er den Betrag von 30.000,00 EUR selbst errechnet habe und dabei auf Werte aus dem Gutachten … zurückgegriffen habe. Dies stellt keine hinreichend substantiierte Darlegung eines Schadens dar.

168
3.3 Soweit für Mehraufwendungen bei der Beheizung 15.627,75 EUR nebst Zinsen aus einem Betrag von 9.600,00 EUR geltend gemacht werden, fehlt jeglicher Nachweis. Weder wurden Heizkostenabrechnungen noch sonstige Belege oder belastbare Angaben vorgelegt. Es ist auch nicht nachvollziehbar, wie der vom Kläger in der mündlichen Verhandlung am 13. Mai 2020 vorgelegte Ausdruck zum Pegelstand eine Erhöhung der Heizkosten nachweisen sollte.

169
3.4 Auch bezüglich der für die Minderung der Nutzbarkeit geltend gemachten 50.940,00 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 32.126,50 EUR liegt kein hinreichend substantiierter Vortrag vor. Es erschließt sich bereits nicht, worin diese Minderung bestehen soll.

170
Soweit wegen Mietausfall ein Betrag von 23.184,00 EUR zuzüglich Zinsen in Höhe von 15.760,25 EUR geltend gemacht wird, so sind keine entsprechenden Nachweise vorgelegt worden, dass eine Vermietung in diesem Zeitraum tatsächlich nicht möglich war. Der Vortrag erscheint abermals als nicht ausreichend substantiiert.

171
Zudem ist ein Verstoß gegen die Pflicht zur Schadensminderung zu bejahen, da die Sanierung, sofern sie denn nötig war,jedenfalls über einen Zeitraum von sechs Jahren nicht durchgeführt wurde. Eine Sanierung zu einem früheren Zeitpunkt, gegebenenfalls nach Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens, hätte einen Schaden infolge von Mietausfall verringern können.

172
3.5 Ein Ersatz der Kosten für den Kostenvoranschlag der Firma … durch den Beklagten scheidet aus. Der Kostenvoranschlag wurde alleine durch die Kläger in Auftrag gegeben; Nachweise für eine anderslautende Vereinbarung wurden nicht erbracht. Es handelt sich nicht um unmittelbar und adäquat kausal verursachte Kosten; die Kosten resultieren gerade aus einer eigenmächtigen Beauftragung seitens der Kläger. Es liegt auch kein Parteigutachten vor, sondern lediglich ein Kostenvoranschlag, dessen mangelnde Beweiseignung bereits hinreichend erörtert wurde.

173
3.6 Soweit die Kläger einen Anspruch auf Entschädigung für Zeitaufwand, Verdienstausfall, Arbeitsaufwendungen und sonstige den Klägern durch die Bearbeitung der Angelegenheit entstandene Kosten geltend machen, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass nach dem klägerischen Vortrag keine zeitliche Zuordnung der Ansprüche und damit auch keine Aufteilung der Ansprüche in den Zeitraum des Verwaltungsverfahrens und den Zeitraum des Gerichtsverfahrens vorgenommen wurde. Eine solche Aufteilung erscheint indes als nötig, da die möglichen Anspruchsgrundlagen abhängig von der zeitlichen Zuordnung sind.

174
3.6.1 Bezüglich eines Anspruchs auf Ersatz von Kosten, die den Klägern schon während des Verwaltungsverfahrens entstanden sind, ist bereits keine Rechtsgrundlage ersichtlich.

175
3.6.1.1 Vorrangige spezialgesetzliche Regelungen für die Kostenerstattung, wie sie beispielsweise in § 121 Abs. 1 und 2 BauGB zu finden sind, sind nicht erkennbar.

176
3.6.1.2 Auch aus Art. 80 BayVwVfG lässt sich keine Anspruchsgrundlage entnehmen. Art. 80 BayVwVfG trifft Regelungen für die Aufwendungen des Widerspruchsführers, die dieser für das Vorverfahren erbracht hat. Ein Vorverfahren i.S.d. § 68 Abs. 1 VwGO hat aber gerade nicht stattgefunden. Auf Kosten, die ein

Beteiligter vor einer Entscheidung der Verwaltung zur Rechtsverfolgung oder zur Rechtsverteidigung aufgewandt hat, ist Art. 80 BayVwVfG aber weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar (so zur Regelung des Art. 80 BayVwVfG BVerwG, U.v. 17.2.2005 - 7 C 14/04 - beck-online; zur Frage der Übertragbarkeit dieser Rechtsprechung auf Art. 80 BayVwVfG siehe VG München U.v. 27.5.2014 - M 23 K 14.1385 - juris Rn. 20).

177
3.6.1.3 Weiterhin scheidet eine direkte oder entsprechende Anwendung der Kostenregelungen der §§ 154 ff. VwGO aus (siehe hierzu BVerwG, U.v. 20.5.1987 - 7 C 83/84 - BVerwGE 77, 268 (275 f.)). Der Anwendungsbereich dieser Norm beschränkt sich neben dem gerichtlichen Verfahren nur auf das Vorverfahren; es handelt sich bezüglich der Kosten des Ausgangsverfahrens gerade nicht um eine planwidrige Regelungslücke, sondern um eine bewusste Beschränkung des Anwendungsbereichs der Norm durch den Gesetzgeber (vgl. hierzu Wysk in Wysk, VwGO, Stand 2020, § 162 Rn. 41; VGH Mannheim, B.v. 27.6.2006 - 11 S 2613/05 - juris Rn. 6 ff.; BayVGH B.v. 12.9.2008 - 13 M 08.1271 - juris Rn. 8; VG München U.v. 27.5.2014 - M 23 K 14.1385 - juris Rn. 21).

178
3.6.1.4 Selbst wenn man unter Heranziehung einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 20.12.1968 - V ZR 46/65) zur Erstattung von Anwaltskosten im wasserrechtlichen Verfahren als Teil der Entschädigung die benannten Positionen als grundsätzlich einem Ausgleich im Entschädigungsverfahren zugänglich erachten würde, wäre dennoch keine geeignete Anspruchsgrundlage ersichtlich, da nach dem klägerischen Vortrag gerade keine Anwaltskosten gelten gemacht werden.

179
Zudem wurden die entstandenen Kosten und Aufwendungen jedenfalls nicht hinreichend glaubhaft dargelegt (vgl. zu den Anforderungen VG Würzburg, B.v. 7.2.2020 - W 5 M 19.1139 - juris Rn. 16). Zu der bereits erwähnten Tatsache, dass jegliche genauere Zuordnung der geltend gemachten Kosten fehlt, wurden auch keinerlei Nachweise in Form von Rechnungen oder sonstigen Belegen vorgelegt. Auch wurden die laut klägerischem Vortrag wahrgenommenen Termine nicht mit Datum und Uhrzeit bezeichnet.

180
Es ergibt sich weiterhin auch ein Widerspruch zwischen dem Klageantrag und den Ausführungen im Schriftsatz, der zur Unschlüssigkeit des Begehrens führt. So ist der Klageantrag auf die Erstattung von Kosten in Höhe von 51.734,73 EUR nebst Zinsen gerichtet, in den schriftsätzlichen Ausführungen finden sich bezüglich dieses Klageantrags Angaben von 65.100,00 EUR sowie von 95.569,52 EUR. Trotz eines entsprechenden Hinweises in der mündlichen Verhandlung erfolgte klägerseits keine diesbezügliche Klarstellung.

181
3.6.2 Soweit die Kläger einen Anspruch auf Entschädigung für Zeitaufwand, Verdienstausfall, Arbeitsaufwendungen und sonstige den Klägern durch die Bearbeitung der Angelegenheit entstandene Kosten geltend machen, erscheint bezüglich eines Anspruchs auf Ersatz der Kosten, die den Klägern während des Gerichtsverfahrens entstanden sind, bereits das Rechtsschutzbedürfnis als zweifelhaft, da diese Kosten als Kosten des Rechtsstreits i.S.d § 162 VwGO im Kostenfestsetzungsverfahren geltend gemacht werden können (siehe hierzu BGH, B.v. 30.1.2007 - X ZV 7/06 - NJW 2007, 3289; VG Hannover, U.v. 10.7.2012 - 7 A 5059/11 - juris Rn. 36). Das Kostenfestsetzungsverfahren stellt insofern den einfacheren Weg dar (siehe hierzu VG Dessau, U.v. 27.9.2006 - 1 A 135/06 - juris - Rn. 13).

182
Jedenfalls ist, wie soeben ausgeführt, auch hier die Klage als unbegründet mangels hinreichend glaubhafter und schlüssiger Darlegung abzuweisen.

183
4. Nach alledem war der streitgegenständliche Bescheid dahingehend abzuändern, dass den Klägern ein weiterer Anspruch auf 27.871,20 EUR zuzüglich Zinsen seit dem 10. September 2017 zusteht. Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

C.

184

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

185

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.