VGH München, Beschluss v. 17.03.2026 – 8 ZB 26.146

Titel:

Enteignung – Angemessenheit des Erwerbsangebots und Bodenvorkommen

Normenketten:

FStrG § 9a Abs. 1
BayEG Art. 3 Abs. 2 Nr. 1, Art. 8 Abs. 4, Art. 10
VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 3, Nr. 5, § 124a Abs. 4 S. 4, Abs. 5 S. 2
GG Art. 14 Abs. 1, Art. 103 Abs. 1

Leitsatz:

Bodenvorkommen wie Kies, Sand, Ton und Lehm usw. beeinflussen (nur) dann die Qualität eines Grundstücks i.S.d. Art. 10 BayEG, wenn sie der Verfügungsbefugnis des Eigentümers unterfallen und der Grundstücksverkehr ein derartiges Vorkommen bereits werterhöhend berücksichtigt. Ein solches Bodenvorkommen ist der eigentums- und entschädigungsrechtlich relevanten Grundstückssubstanz zuzurechnen, sofern und soweit sich seine Nutzung nach Lage und Beschaffenheit des ein solches Vorkommen enthaltenden Grundstücks objektiv anbietet, sich die Nutzungsmöglichkeit auch in absehbarer Zeit verwirklichen lässt und dem Abbau kein rechtliches Hindernis entgegensteht. (Rn. 10 – 11)

Schlagworte:

Berufungszulassung (abgelehnt), Enteignung, ernsthafte Bemühung um freihändigen Grundstückserwerb, Angemessenheit des Angebots, Bodenvorkommen (Kies, Sand, Tonerde), Qualitätsbestimmung und Verkehrswert unter Berücksichtigung der Vorwirkung einer Bundesfernstraßenplanung, Enteignungsbeschluss, Entschädigung, angemessenes Erwerbsangebot, Bodenschätze, Anspruch auf rechtliches Gehör

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 02.12.2025 – W 4 K 25.685

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Unter Abänderung des Streitwertbeschlusses des Verwaltungsgerichts wird der Streitwert für beide Instanzen auf jeweils 12.033.- € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Kläger wendet sich gegen einen Enteignungsbeschluss des Landratsamts K. … vom 23. April 2025, durch den ihm das Eigentum an dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung H. … zugunsten der Bundesrepublik Deutschland, Bundesautobahnverwaltung, entzogen und hierfür eine Entschädigung in Höhe von 12.033.- € festgesetzt wurde.

2
Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 2. Dezember 2025 abgewiesen. Die Enteignung sei zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich, ihr liege ein durch den Planfeststellungsbeschluss der Regierung von U. vom 3. März 2017 planfestgestelltes Vorhaben zugrunde, das auch bereits durchgeführt sei. Die Beigeladene habe sich ernsthaft bemüht, das Grundstück zu angemessenen Bedingungen freihändig zu erwerben.

3

Dies greift der Kläger mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung an, den er mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 16. Februar 2026 begründet hat.

II.

4
A. Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe – ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) und Verfahrensfehler (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) – sind nicht hinreichend dargelegt (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO) und/oder liegen nicht vor.

5
1. An der Richtigkeit der angegriffenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts bestehen keine ernstlichen Zweifel (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Das Zulassungsvorbringen stellt einen einzelnen tragenden Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Ersturteils nicht mit schlüssigen Argumenten infrage (vgl. BVerfG, B.v. 16.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 – juris Rn. 23 m.w.N.).

6
Soweit der Kläger vorträgt, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, das Angebot der Beigeladenen sei ausreichend gewesen, weil diese nicht nur den enteigneten Grund für den Bau eines Regenrückhaltebeckens für die Autobahn genutzt, sondern auch die vorhandenen Bodenschätze (Sand, Kies und Tonerde) selbst abgebaut habe bzw. durch von ihr beauftragte Bauunternehmen habe abbauen lassen, zeigt sie damit keine Richtigkeitszweifel auf. Ein solcher liegt auch nicht vor.

7
Die Beigeladene hat dem Kläger ein angemessenes Angebot zum freihändigen Erwerb unterbreitet (Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 BayEG).

8
Ob ein der Enteignung vorausgehendes ernsthaftes Bemühen um den freihändigen Erwerb eines Grundstücks – hier zur Errichtung eines dem Betrieb der Bundesautobahn A3 im mit Beschluss der Regierung von U. vom 3. März 2017 planfestgestellten Ausbauzustand dienenden Regenrückhalte- und Absatzbeckens – zu angemessenen Bedingungen i.S.d. Art. 3 Abs. 2 Nr. 1 BayEG angenommen werden kann, hängt davon ab, ob das Angebot vertretbar ist. Dies kann regelmäßig bejaht werden, wenn es sich auf entsprechende sachgerechte Ermittlungen stützt. Darüber hinaus ist es ausreichend, wenn das Angebot in etwa der Enteignungsentschädigung genügt (stRspr; BayVGH, U.v. 27.3.2012 – 8 B 12.112 – BayVBl. 2013, 342 – juris Rn. 25; B.v. 6.11.2018 – 8 ZB 17.1096 – NVwZ-RR 2019, 299 – juris Rn. 25 f.). Die Anforderungen an das freihändige Angebot dürfen schon deshalb nicht überspannt werden, weil ansonsten der Streit über die Höhe der Entschädigung, der den Zivilgerichten vorbehalten ist, unzulässigerweise auf die Ebene der verwaltungsgerichtlichen Prüfung verlagert würde (BayVGH, B.v. 21.7.2009 – 8 ZB 07.2105 – juris Rn. 13). Im Übrigen entspricht es der Natur der Sache, dass der Enteignungsbegünstigte die letztinstanzliche Gerichtsentscheidung zur objektiv zutreffenden Entschädigungshöhe nicht kennen kann und demgemäß nur bemüht zu sein hat, ein vollständiges Angebot abzugeben, das alle wesentlichen Entschädigungspositionen in einer vertretbaren Weise abhandelt (vgl. BVerwG, U.v. 19.10.1966 – IV C 57.65 – MDR 1967, 241 – juris Rn. 20).

9
Um ein solches Angebot handelt es sich regelmäßig dann, wenn es sich, wie hier durch das von der Beigeladenen erstellte Rahmengutachten zur Verkehrswertermittlung vom 3. Juli 2015 bestätigt, auf entsprechende wirtschaftlich sachgerechte Ermittlungen stützen kann (BayVGH, U.v. 27.3.2012 – 8 B 12.112 – BayVBl. 2013, 342 – juris Rn. 25). Ein im vorgenannten Sinn angemessenes Angebot muss dabei grundsätzlich Beträge für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile einschließlich einer Verzinsung umfassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 ff. BayEG), während hingegen Werte, die bei der Entschädigung inhaltlich unberücksichtigt bleiben, auch für das angemessene Angebot nicht zu berücksichtigen sind (vgl. Molodovsky/Bernstorff/Pfauser, Enteignungsrecht in Bayern, Stand 60. AL April 2025, Art. 3 BayEG Nr. 4.2.2.2).

10
Bodenvorkommen wie Kies, Sand, Ton und Lehm usw. beeinflussen (nur) dann die Qualität eines Grundstücks i.S.d. Art. 10 BayEG, wenn sie der Verfügungsbefugnis des Eigentümers unterfallen und der

Grundstücksverkehr ein derartiges Vorkommen bereits werterhöhend berücksichtigt. Auch wenn seine Ausbeute noch nicht in Angriff genommen worden ist, kann allein das Vorhandensein eines Bodenvorkommens bereits einen gegenwärtig den Grundstückswert erhöhenden Umstand darstellen.

11
Ein solches Bodenvorkommen ist der eigentums- und entschädigungsrechtlich relevanten Grundstückssubstanz zuzurechnen, sofern und soweit sich seine Nutzung nach Lage und Beschaffenheit des ein solches Vorkommen enthaltenden Grundstücks objektiv anbietet, sich die Nutzungsmöglichkeit auch in absehbarer Zeit verwirklichen lässt und dem Abbau kein rechtliches Hindernis entgegensteht (vgl. BGH, U.v. 14.4.2011 – III ZR 229/09 – BGHZ 189, 219 – juris Rn. 12; Molodovsky/Bernstorff/Pfauser, Enteignungsrecht in Bayern, Art. 10 BayEG Nr. 2.2.5 m.w.N.). Besteht indes keine Aussicht, dass eine entsprechende öffentlichrechtliche Gestattung zur Ausbeute erteilt wird, so stellen solche Bodenvorkommen keinen werterhöhenden Faktor dar und sind bei der Qualitätsbestimmung folglich nicht zu berücksichtigen. Bei der Qualitätsbestimmung gerade von kies- oder sandhaltigen Grundstücken muss zudem der mit der Enteignung selbst verfolgte künftige Verwendungszweck unbeachtet bleiben. Soll aus einem für den Straßenbau enteigneten Grundstück erstmals im Vollzug des diesen Bau zulassenden Planfeststellungsbeschlusses hierfür auch Kies o.ä. entnommen werden, hat diese Tatsache keinen Einfluss im Hinblick auf eine werterhöhende Qualität, wenn der Grundstücksverkehr dem Bodenvorkommen auch bisher keine werterhöhende Bedeutung beigemessen hat (BGH, U.v. 23.4.1964 – III ZR 170/62 – RdL 1964, 218; Molodovsky/Bernstorff/Pfauser, Enteignungsrecht in Bayern, Art. 10 BayEG Nr. 2.2.5).

12
Angesichts der im Enteignungsrecht gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise kann die Frage, ob dem von einer Maßnahme Betroffenen ein Sonderopfer, also eine fühlbare Beeinträchtigung von Vermögenswerten auferlegt worden ist, nur nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten beurteilt werden. Dabei entscheidet nicht, was die Beigeladene im Vollzug des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Grundstück des Klägers bei der Anlegung des Regenrückhalte- und Absetzbeckens tatsächlich an Überschussmassen gewonnen hat, welchen Nutzen sie also hieraus gezogen hat, sondern allein, was dem Kläger genommen worden ist und welche Einbuße er dadurch erlitten hat. Nur dies ist als zugrunde liegende Vermögenseinbuße auch entschädigungspflichtig (BGH, U.v. 23.4.1964 – III ZR 170/62 – RdL 1964, 218).

13
Hiervon ist der Sache nach zutreffend auch das Verwaltungsgericht ausgegangen. Es ist nicht zu beanstanden, wenn es eine Beeinflussung des Grundstückswerts allein durch das Vorhandensein von Bodenschätzen auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung H. … verneint hat. Der Kläger hat die dortige Ausbeutung von Bodenschätzen bis zum hier nach Art. 8 Abs. 4 BayEG für die Qualitätsbestimmung maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der fachplanungsrechtlichen Veränderungssperre nach § 9a Abs. 1 FStrG (vgl. zum Ablauf des Planfeststellungsverfahren PFB, S. 69 ff.) weder bereits verwirklicht noch konnte er sie aus rechtlich Gründen in absehbarer Zeit verwirklichen (vgl. zur Vorwirkung auf den Qualitätsbestimmungszeitpunkt von Grundstücken bei Planfeststellungsverfahren BayObLG, U.v. 10.12.2002 – 1Z RR 614/00 – BayVBl. 2003, 347 – juris Rn. 26; BayVGH, B.v. 5.1.2016 – 8 ZB 15.951 – juris Rn. 18; Molodovsky/Bernstorff/Pfauser, Enteignungsrecht in Bayern, Art. 8 BayEG Nr. 5.4.1 und 5.4.2.5 m.w.N.). Er hat weder im behördlichen Enteignungsverfahren noch im Verwaltungsrechtstreit substantiiert dazu vorgetragen, jemals selbst Inhaber einer bau-, abgrabungs-, berg- oder wasserrechtlichen Gestattung für eine entsprechende Ausbeutung gewesen zu sein oder, dass dies bei Dritten der Fall gewesen wäre (UA S. 9 f.). Im Gegenteil hat das Landratsamt K. … die Erteilung einer solchen Gestattung nach eigenen Angaben des Klägers verweigert (Protokoll über die mündliche Verhandlung im behördlichen Enteignungsverfahren vom 16.4.2025, Bl. 178 der Behördenakte).

14
Dieses Ergebnis erweist sich im Übrigen auch bau- und landesplanungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 14 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2, Art. 21 BayLplG mit Blick auf die Belegenheit des streitbefangenen Grundstücks außerhalb der im Regionalplan Würzburg (2) festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen (vgl. Abschnitt B.IV.2.1 „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“ i.d.F. der Änderung des Regionalplans vom 28.11.2007, Tekturkarte 1 zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) als ohne weiteres schlüssig (vgl. BVerwG, U.v. 1.7.2010 – 4 C 6.09 – BVerwGE 137, 259 – juris Ls. 1 und 2; BayVGH, B.v. 6.3.2007 – 14 ZB 05.2672 –

juris Rn. 3). Die Beigeladene hat darauf im Enteignungsverfahren auch zutreffend verwiesen (vgl. Enteignungsantrag vom 7.2.2024, Bl. 3 der Behördenakte).

15
Ebenfalls ohne Rechtsfehler ist auch die weitere Annahme des Verwaltungsgerichts, wonach der Umstand, dass die Beigeladene das auf dem klägerischen Grundstück bei der Errichtung des planfestgestellten Regenrückhalte- und Absatzbeckens entnommene Bodenmaterial im Vollzug des Planfeststellungsbeschlusses in der Folge zum weiteren Straßenabbau verwendet hat, keinen anderen Schluss rechtfertigt (UA S. 10 f.). Denn der künftige Verwendungszweck spielt bei der Qualitätsbestimmung und damit auch bei der Frage nach der Angemessenheit des Erwerbsangebots dann keine Rolle, wenn einem vorhandenen Bodenvorkommen bereits bisher keine werterhöhende Bedeutung beizumessen war. Hier hat erstmals die Beigeladene im Vollzug des Planfeststellungsbeschlusses überhaupt die rechtlich wirksame Möglichkeit erhalten, auf das klägerischen Grundstück für fernstraßenrechtliche Baumaßnahmen zuzugreifen, deren sodann (lediglich) mittelbare Folge auch die Entnahme von Bodenmaterial war. Dass dieses Material sodann im Anschluss von der Beigeladenen zum Zwecke des Straßenbaus im Vollzug des Planfeststellungsbeschlusses weitere Verwendung gefunden hat (vgl. auch BVerwG, U.v. 11.7.2019 – 9 A 13.18 – juris Rn. 29 zu Bodenentnahmen aus Entnahmestellen i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 4 FStrG, die in einem technischfunktionalen Zusammenhang mit dem Straßenbauvorhaben stehen), vermittelt dem Kläger, der selbst zu keinem Zeitpunkt eine rechtlich belastbare Abbaumöglichkeit inne oder in Aussicht gehabt hat, in der Konsequenz keine werterhöhende Qualität des in Anspruch genommenen Grundstücks.

16
Dies entspricht zudem der Rechtsprechung zum Schutz des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs. Art. 14 Abs. 1 GG vermittelt diesem nur Bestands-, nicht aber Erwerbsschutz (vgl. grundlegend BGH, U.v. 18.9.1986 – III ZR 83/85 – BGHZ 98, 341 – juris Rn. 36 f.). Daher erstrecken sich die geschützten Rechtspositionen des Inhabers eines solchen nicht auf künftige Chancen und Erwerbsmöglichkeiten, was insbesondere für beabsichtigte Betriebserweiterungen gilt. Eigentumsmäßig geschützt ist mithin nur das Recht auf Fortsetzung des Betriebs im bisherigen Umfang nach den schon getroffenen betrieblichen Maßnahmen. Die hoheitliche Einwirkung auf ein gewerblich nutzbares Grundstück stellt damit erst dann einen enteignungsrechtlich relevanten Eingriff in den Gewerbebetrieb dar, wenn es bereits in die Betriebsorganisation einbezogen ist, also im Betrieb schon eine produktive Aufgabe hat, sodass die hoheitliche Maßnahme einen dort bereits wirkenden Wert erfasst. Auch wenn eine Betriebserweiterungen bereits geplant und sogar im Einzelnen vorbereitet ist, können Grundstücke, die erst künftig in den Betrieb einbezogen werden sollen, grundsätzlich noch nicht seiner Substanz zugerechnet werden, selbst wenn sie sich in räumlicher Nähe zu vorhandenen Betriebsanlagen befinden. Auch vor diesem Hintergrund stellt die vom Kläger geltend gemachte, rein theoretische Möglichkeit einer Ausbeute von Bodenvorkommen auf dem streitbefangenen Grundstück eine bloße Exspektanz dar, die vom Eigentumsschutz nicht erfasst ist.

17
2. Die Berufung ist nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen.

18
Einer Rechtssache kommt grundsätzliche Bedeutung zu, wenn sie eine Frage von allgemeiner, über den Einzelfall hinausreichender Bedeutung aufwirft, die im konkreten Fall entscheidungserheblich ist. Es muss dargelegt werden, worin die allgemeine, über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung dieser Frage besteht (vgl. BVerwG, B.v. 27.11.2024 – 2 B 1.24 – juris Rn. 16; B.v. 17.3.2025 – 3 BN 7.24 – juris Rn. 9). Dies zeigt der Zulassungsantrag nicht auf.

19
Die Frage, inwieweit Bodenschätze bei einem Erwerbsangebot vor der Enteignung zu berücksichtigen sind, wenn der Erwerber diese gezielt nutzen möchte, auch wenn sie der Abgebende nicht genutzt hat, rechtfertigt keine Zulassung. Sie lässt sich fallübergreifend weder bejahen noch verneinen. Unter welchen Voraussetzungen Bodenvorkommen bei der Bestimmung der Grundstücksqualität nach Art. 10 BayEG zu berücksichtigen sind, erfordert eine Beurteilung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls (vgl. dazu oben A.1) und ist einer allgemein gültigen Klärung in einem Berufungsverfahren nicht zugänglich (vgl. auch BVerwG, B.v. 11.7.2019 – 3 B 15.18 – juris Rn. 17).

20
Auch soweit sie sich überhaupt fallübergreifend beantworten ließe, genügt die Wiedergabe der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts und der Vortrag, die als rechtsgrundsätzlich aufgeworfene Frage habe in der Rechtsprechung noch keine Klärung erfahren, den Darlegungsanforderungen des § 124 Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht. Die Zulassungsbegründung versäumt es, sich substantiiert mit der Rechtsauffassung der Vorinstanz auseinanderzusetzen und ebenso substantiiert aufzuzeigen, aus welchen Gründen der dieser widerstreitenden Rechtsauffassung zu folgen ist. Die bloße Gegenüberstellung konträrer Rechtsansichten erfüllt die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Begründung der grundsätzlichen Bedeutung nicht (vgl. zum inhaltsgleichen Darlegungserfordernis nach § 133 Abs. 3 Satz 3 VwGO z.B. BVerwG, B.v.19.1.2026 – 1 B 24.25 – juris Rn. 6).

21
Auch im Übrigen bestünde für die Frage schon kein Klärungsbedarf. Sie kann anhand der höchstrichterlichen Rechtsprechung und des allgemein anerkannten Meinungsstands im Schrifttum ohne weiteres im Sinne der vorstehenden Ausführungen (vgl. oben A.1) beantwortet werden.

22
3. Die Berufung ist auch nicht wegen eines Verfahrensmangels zuzulassen, auf dem das Ersturteil beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

23
Soweit der Kläger rügt, sein zentrales Argument, wonach die Beigeladene die vorhandenen Bodenschätze selbst ausgebeutet habe, sei vom Verwaltungsgericht an keiner Stelle des Urteils gewürdigt worden, ergibt sich daraus keine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG verlangt vom Gericht, die Ausführungen der Beteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen (vgl. BVerwG, B.v. 6.2.2024 – 9 B 28.23 – juris Rn. 32). Dies hat das Verwaltungsgericht getan. Das Erstgericht hat sich ausdrücklich mit der Frage der Angemessenheit des Erwerbsangebots auch vor dem Hintergrund des klägerischen Vortrags zur Verwendung des Bodenmaterials durch die Beigeladene zum Zwecke des Straßenbaus befasst, die vom Kläger geäußerte Kritik hieran allerdings nicht für überzeugend erachtet (UA S. 10 f.). Dass es der Auffassung des Klägers dabei inhaltlich nicht gefolgt ist, begründet keine Gehörsverletzung (vgl. BVerwG, B.v. 10.6.2025 – 3 BN 6.24 – juris Rn. 29; BayVGH, B.v. 14.8.2025 – 8 ZB 25.457 – juris Rn. 43).

24
B. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es entspricht nicht der Billigkeit, dem Kläger gemäß § 162 Abs. 3 VwGO auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil diese sich im Berufungszulassungsverfahren unabhängig von einer Antragstellung (§ 154 Abs. 3 VwGO) typischerweise keinem eigenen Kostenrisiko aussetzen konnte.

25
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG. Sie bemisst sich in Fällen der entschädigungspflichtige Enteignung regelmäßig nach dem Verkehrswert des Enteignungsobjekts (BayVGH, U.v. 27.3.2012 – 8 B 12.112 – BayVBl. 2013, 342 – juris Rn. 47). Dieser entspricht hier der im Enteignungsbeschluss festgesetzten Entschädigung in Höhe von 12.033.- EUR. Die Festsetzung des Streitwerts für das erstinstanzliche Verfahren war nach § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG dementsprechend von Amts wegen zu ändern.

26
Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).