

25. **Wieweit sind bei der Bemessung einer Enteignungsentschädigung künftig zu erwartende Ereignisse zu berücksichtigen?**

Preuß. Enteignungsgesetz v. 11. Juni 1874 § 8.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 6. Januar 1931 i. S. D.-D. Kleinbahn-GmbH. (Kl.) m. Ehel. B. (Bekl.). VII 172/30.

I. Landgericht Düsseldorf.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch Ministerialerlaß vom 9. April 1925 war der Klägerin für die Herstellung des Eisenbahnkörpers der von ihr zu betreibenden Kleinbahn das Enteignungsrecht verliehen worden. Im Planfeststellungsbeschluß vom 14. November 1925 stellte der Regierungspräsident zu D. die zu enteignenden Grundstücke fest. Den Beklagten wurde dabei unter Durchschneidung ihres Grundbesitzes eine Fläche von 842 qm entzogen, während ihnen außer dem Lande bei ihrem Gehöft noch ein Grundstücksrest von 4611 qm jenseits des Bahnkörpers verblieb. Am 15. November 1925 wurde die Klägerin in den Besitz des enteigneten Geländes eingewiesen. Durch Beschluß vom 14. August 1926 setzte der Regierungspräsident die den Beklagten zu gewährende Entschädigung auf 23685,70 RM. fest.

Die Klägerin hält diese Entschädigung für zu hoch und nur 8847 RM. für berechtigt, die sie gezahlt hat. Sie verlangt mit der Klage die Herabsetzung der Entschädigungssumme auf 8847 RM. Die Beklagten halten dagegen die festgesetzte Entschädigung für zu niedrig und begehren widerklagend deren Erhöhung auf 30276,70 RM.

Das Landgericht hat die Entschädigung auf 26420,20 RM. erhöht; dementsprechend hat es die Klage abgewiesen und auf die Widerklage die Klägerin zur Zahlung von noch 17573,20 RM. nebst Zinsen verurteilt. Die Klägerin hat Berufung, die Beklagten haben Anschlußberufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat den Beklagten noch weitere 231 RM. zugesprochen. Die von der Klägerin eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat den Beklagten u. a. gemäß § 8 Abs. 2 des preuß. Enteignungsgesetzes als Minderwert der Restfläche jenseits des Bahnkörpers 18380 RM. zugebilligt. Die Revision wendet sich nur gegen diese Post, von der sie bloß 5000 RM. als berechtigt ansieht. Der Vorderrichter ist zu dem Betrage von 18380 RM. auf folgende Weise gelangt. Er hat im Anschluß an das Gutachten des Sachverständigen A. angenommen, daß der vom Gehöft abgeschnittene Teil des Grundbesitzes der Beklagten (4611 qm jenseits der Bahn) im Rahmen des schon bisher von den Beklagten auf ihrem ganzen Grundstück ausgeübten Gärtnereibetriebes nur mit einem jährlichen Mehraufwand von 919 RM.

zu bewirtschaften sei, und er hat diesen Betrag dann zu 5 v. H. kapitalisiert. Dieser Weg zur Feststellung des Mindertwerts, der für den dem Enteigneten verbliebenen Grundbesitz — oder, wie hier, für einen Teil davon — durch die Abtretung entsteht, entspricht dem Gesetz und der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. bes. das Urteil des erkennenden Senats vom 1. Juli 1910 JW. 1910 S. 847 Nr. 95). Die Revision bekämpft dies auch an sich nicht. Sie wendet sich jedoch, abgesehen von der Beanstandung des der Kapitalisierung zugrundegelegten Satzes von 5 v. H., dagegen, daß der Berufungsrichter bei Bemessung des Mindertwerts der 4611 qm wegen deren erschwelter wirtschaftlicher Benutzung gewisse von ihm angeblich als wahr unterstellte Behauptungen nicht berücksichtigt habe. Die Klägerin hatte nämlich vorgetragen, in zehn Jahren würden die Grundstücksverhältnisse an der in Betracht kommenden Stelle ganz andere sein, die Benutzung der Grundstücke zum Gärtnereibetrieb werde dann nicht mehr in Frage kommen und auch diese Restgrundstücke würden dann in einem bebauten Stadtteil liegen, wobei sie selbst von der Bebauung ausgeschlossen sein würden; für die spätere Zeit kämen also die Wirtschaftserschwernisse für einen Gärtnereibetrieb nicht mehr in Betracht und das Berufungsurteil habe zu Unrecht diese Wirtschaftserschwernisse als unbeschränkt dauernd seiner Bemessung des Mindertwerts zugrunde gelegt. Das Berufungsgericht hat nun allerdings nicht von Behauptungen der Klägerin gesprochen, die es unterstelle; wohl aber hat es Stellung dazu genommen, daß die Sachverständigen des zweiten Rechtszuges ausgeführt hätten, die Entschädigung für Wirtschaftserschwernis komme nur für zehn Jahre in Frage, weil nach dem inzwischen aufgestellten Bebauungsplan der Stadt D. damit zu rechnen sei, daß nach zehn Jahren eine Bebauung der in der fraglichen Gegend gelegenen Ländereien eintreten werde, wobei der Grundbesitz der Beklagten nicht bebaut werden dürfe. Es kann aber auf sich beruhen, ob zwischen dieser Ausführung der Sachverständigen und der Darstellung der Klägerin, wie sie die Revision wiedergibt, noch ein Unterschied insofern besteht, als in der ersteren nicht mit ausgesprochen ist, daß nach zehn Jahren die Benutzung der Grundstücke zum Gärtnereibetrieb in der betreffenden Gegend nicht mehr in Frage komme. Jedenfalls hat das Berufungsurteil die Berücksichtigung dieses Umstandes

mit folgender Begründung abgelehnt: Für die Festsetzung der Entschädigung sei der 15. November 1925 als Tag der Besitz-einweisung der Klägerin maßgebend. Damals sei aber der Bebauungsplan der Stadt D. noch nicht rechtskräftig festgestellt gewesen, das sei vielmehr erst inzwischen geschehen. Abgesehen davon könne eine etwa durch den Bebauungsplan eingetretene Baubeschränkung auch deshalb nicht berücksichtigt werden, weil die Beklagten für die Baubeschränkung die ihnen verfassungsmäßig zustehende Entschädigung bisher nicht erhalten hätten, durch die jetzt vollzogene Enteignung aber die Aussicht verlören, diese Entschädigung später bei der von der Gemeinde durchzuführenden Enteignung zu erhalten.

Diese Ausführungen sind, besonders in ihrem ersten Teile, rechtlich zutreffend. Die Entschädigung für die Enteignung hat sich grundsätzlich nach einem bestimmten Zeitpunkt, und zwar nach dem der Zustellung des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses, oder wenn die Besitzübertragung früher liegt — wie für den vorliegenden Fall vom Berufungsgericht festgestellt worden ist — nach deren Zeitpunkt zu richten (vgl. wegen des letzteren Falles Roffka Enteignungsgesetz 2. Aufl. § 8 Anm. 46, 46a S. 98; Meyer Enteignungsgesetz 3. Aufl. § 8 Anm. 12 S. 80 und die dort angezogenen Entscheidungen, sowie die Urteile des erkennenden Senats vom 2. Mai 1911 VII 418/10, vom 20. Februar 1925 VI 324/24, vom 28. November 1930 VII 627/29; auch RGZ. Bd. 102 S. 195). Spätere Ereignisse, die von außen herantreten und nicht etwa in der Beschaffenheit des Grundstücks selbst ihre Grundlage haben (wie z. B. die in gewisser Zeit bevorstehende Erschöpfung von Bodenschätzen), müssen dagegen grundsätzlich unberücksichtigt bleiben. Das gilt namentlich auch von einem erst bevorstehenden Bebauungsplan; ganz besonders im gegebenen Falle, wo sich die Ausgestaltung des Plans wie auch seine praktischen Auswirkungen für die einzelnen beteiligten Grundstücke als noch durchaus nicht sichere zukünftige Ereignisse darstellen. (Es folgen noch Ausführungen über die vom Berufungsgericht vorgenommene Kapitalisierung des jährlichen Mehraufwandes von 919 RM. nach dem Satze von 5 v. H.; diese wird nicht beanstandet.)