

40. Inwieweit ist bei Feststellung einer Enteignungsentschädigung die tatsächliche Existenz und Wirkung eines nicht publizierten städtischen Bebauungsplanes zu berücksichtigen, in dessen Ausführung die Enteignung erfolgte?

V. Civilsenat. Urth. v. 27. November 1886 i. S. Stadtgemeinde Berlin (Bekl.) w. D. u. K. (Kl.) Rep. V. 211/86.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Den Klägern ist in Ausführung des Allerhöchst genehmigten aber nicht publizierten Bebauungsplanes für die Stadt Berlin vom Jahre 1862 eine Fläche zur Herstellung einer Straße enteignet worden; eine weitere in den Bebauungsplan zur Anlegung von Vorgärten bestimmte Fläche hat die Stadtgemeinde Berlin zufolge rechtskräftigen Teilurtheiles zu übernehmen. Das anschließende Terrain hatten Kläger schon vorher parzellenteils zu Bauplätzen veräußert.

Kläger verlangten, daß die enteignete und die von der Stadtgemeinde außerdem zu übernehmende Fläche ebenfalls als Bau terrain geschätzt und ihnen entschädigt würden, und haben in zweiter Instanz ein obfiegliches Urtheil dahin erstritten, daß die Beklagte verurtheilt wurde,

- a) als Entschädigung für die zu Straßenland enteignete Fläche außer den im Enteignungsverfahren festgesetzten 43 698 *M* noch 189 358 *M*,
- b) als Entschädigung für das Vorgartenland im Flächeninhalte von 796 qm außer den in erster Instanz zuerkannten 4440 *M* noch 21 032 *M*

an die Kläger zu zahlen.

Auf die Revision der Beklagten ist das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden.

Gründe:

... „Der in zweiter Instanz vernommene Sachverständige Ratsherrmaurermeister S., dessen Schätzung der angegriffenen Entscheidung zu Grunde liegt, hat der ihm erteilten Instruktion gemäß auf die Existenz des Berliner Bebauungsplanes von 1862 keine Rücksicht genommen und demgemäß die hier in Rede stehenden Flächen als Baulerrain geschätzt, obwohl dieselben in dem gedachten Bebauungsplane zu Straßen- bzw. Vorgartenland bestimmt und dadurch von der Bebauung thatsächlich ausgeschlossen sind. Er nimmt an, daß nach der im Jahre 1876, in welchem das fragliche Terrain den Klägern thatsächlich entzogen wurde, bestehenden Situation dasselbe in der Verlängerung der Südseite der damals bereits bis zu dem projektierten Winetaplatz (also bis zum enteigneten Terrain) fast vollständig mit Häusern besetzten Stralsunder Straße, sowie zum Teil in der ebenfalls in der Bebauung begriffenen Ruppiner und Swinemünder Straße hätte bebaut werden können — wenn nicht eben der Bebauungsplan dies verhindert hätte.

Die auf dieser Annahme der Baustellenqualität des fraglichen Terrains beruhende Schätzung des genannten Sachverständigen hat nun der Berufungsrichter seiner Entscheidung zu Grunde gelegt, indem er den Einwurf der Beklagten, daß die im Jahre 1876 in der Nähe des klägerischen Grundstückes vorhandenen Straßenanlagen erst infolge des Bebauungsplanes entstanden seien, mithin bei einer ohne Rücksicht auf die Existenz des letzteren erfolgenden Schätzung ebenfalls unberücksichtigt bleiben müßten, mit der Erwägung beseitigt, daß der faktische Zustand der Umgebungen des enteigneten Terrains bei der Wertberechnung des letzteren maßgebend sein müsse, wie er auch bei jedem freihändigen Verkauf als höchst wesentlicher Faktor Berücksichtigung fände.

Es kann dahingestellt bleiben, ob in dieser Erwägung die von der Revision gerügte Verletzung des §. 10 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes zu finden ist, wonach eine Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhält, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag zu bringen ist. Eine Anwendung dieser Bestimmung auf den vorliegenden Fall würde voraussetzen, daß der gesamte Berliner Bebauungsplan als eine einheitliche „neue Anlage“ im Sinne derselben angesehen wird, wie dies in der That in der von der Revisionsklägerin in Bezug genommenen Entscheidung des Reichsgerichtes in Sachen Stadtgemeinde Berlin wider W. und R. Rep. V. 238/83 geschehen. Auch abgesehen aber von der ausdrücklichen Vorschrift des §. 10 Abs. 2 a. a. O. verstößt der Berufungsrichter gegen die Grundsätze der Ausgleihung zwischen öffentlichem und Privatinteresse, zwischen Aufopferung und Entschädigung, auf welchem das materielle und formelle Enteignungsrecht beruht (§. 75 der Einl. zum Allgem. Landrechte, §. 9 der Verfassungsurkunde, §. 1 des Gesetzes vom 21. Juni 1874), wenn er den die Befauungsfähigkeit der enteigneten Fläche thatsächlich ausschließenden Bebauungsplan einseitig zu Gunsten der Kläger ignoriert und zugleich denselben in seinen, den Klägern günstigen Konsequenzen, also zu Ungunsten der Beklagten gelten läßt. Müßte man mit dem Berufungsrichter behufs Feststellung der Enteignungsentchädigung zu der Fiktion greifen, daß der Bebauungsplan nicht existierte, eine Befauung der enteigneten Fläche also durch diesen nicht ausgeschlossen war, so würde es allerdings nur folgerecht sein, noch weiter zu gehen und einen Zustand zu fingieren, wie er vorhanden sein würde, wenn die durch Ausführung des Bebauungsplanes eingetretenen Veränderungen nicht eingetreten, insbesondere also die infolge des Bebauungsplanes angelegten Straßen in dem für die Abschätzung maßgebenden Zeitpunkt nicht angelegt gewesen wären. Diese Konsequenz hat das Reichsgericht in der schon erwähnten Entscheidung in Sachen Stadtgemeinde Berlin wider W. und R. in der That gezogen, und diesem gemäß ist dort die Enteignungsentchädigung endgültig festgestellt worden.

Mag nun auch diese Methode, indem sie einerseits den Eigentümer vor einer etwaigen Entwertung seines Grundstückes durch den Bebauungsplan schützt, andererseits einer ungerechtfertigten Bereicherung desselben entgegentritt, zu einem praktisch annehmbaren Resultate führen

können, so kann dieselbe doch als juristisch richtig und den Grundsätzen des Enteignungsgesetzes entsprechend nicht erachtet werden. Nach §. 8 dieses Gesetzes besteht die für Abtretung des Grundeigentumes zu gewährende Entschädigung in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstückes. Dieser Wert wird wesentlich durch die Benutzungsfähigkeit des letzteren bedingt, und zwar in erster Linie durch die bereits vorhandene, unter Umständen aber auch durch eine erst in Aussicht stehende, wenn diese Aussicht den merkantilen Wert des Grundstückes zu beeinflussen geeignet ist.

Vgl. Löbbeck, Enteignungsgesetz Note 5. 6 zu §. 8 und die dort mitgeteilten Entscheidungen.

Immerhin aber muß diese Benutzungsfähigkeit oder eine sichere Aussicht, daß das Grundstück dieselbe in Zukunft erlange, in Wahrheit vorhanden sein, oder doch vorhanden gewesen und infolge der Enteignung, d. h. im kausalen Zusammenhange mit letzterer, verloren gegangen sein.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 8 S. 237.

Im vorliegenden Falle erhellt nicht, daß das Grundstück der Kläger in seinen hier in Rede stehenden Teilen zu irgend einer Zeit als Bauplatz hätte benutzt oder durch Verkauf verwertet werden können, also auch nicht, daß ihm diese Eigenschaft etwa durch die Aufstellung des Bebauungsplanes genommen worden sei. Durch den Bebauungsplan aber, welcher die in Rede stehende Fläche zu Straßenterrain bezw. Vorgartenland bestimmt, wurde die Bebauung derselben, solange der Bebauungsplan nicht abgeändert wurde, definitiv ausgeschlossen. Wenn also die enteigneten und abzutretenden Flächen als Bauplatz geschätzt wurden, so entspricht dies nicht der Wirklichkeit, der so ermittelte Preis stellt weder den Ertrags- noch den Verkaufswert des abzutretenden Grundstückes dar, sondern beruht auf der Fiktion eines tatsächlich nicht bestehenden Zustandes, entspricht also nicht dem nach §. 8 des Enteignungsgesetzes zu erziehenden vollen Werte. Es kann auch nicht eine durch den Bebauungsplan herbeigeführte und also mit der in Ausführung des letzteren bewirkten Enteignung in Kausalverbindung stehende Entwertung des Grundstückes angenommen und bei Feststellung der Enteignungsentchädigung als ein aus der Enteignung sich ergebender Nachteil berücksichtigt werden, solange nicht erhellt, daß das fragliche Terrain vor dem Bebauungsplane Bauplatzqualität gehabt, oder solche

ohne den Bebauungsplan voraussichtlich erhalten haben würde. Hierfür fehlt es aber an jedem Anhalte.

Allerdings ist der Berliner Bebauungsplan von 1862 nicht publiziert worden, und es ist in Anlaß eines aus der Verfassung einer Bauerlaubnis hergeleiteten Schadensanspruches vom Reichsgerichte angenommen,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilt. Bd. 6 S. 295,

und seither in konstanter Praxis festgehalten worden, daß ein behördlich festgestellter Bebauungsplan nicht schon durch seine bloße Existenz, sondern erst durch seine Veröffentlichung oder in deren Ermangelung durch seine Anwendung im Einzelfalle die davon betroffenen Grundstücke mit der Servitut der Nichtbebaubarkeit in öffentlichem Interesse belaste. Mag nun auch demgemäß im vorliegenden Falle die erwähnte öffentlichrechtliche Servitut vor der Enteignung noch nicht zur rechtlichen Existenz gelangt sein, so folgt daraus nicht, daß der aus der Existenz des Bebauungsplanes sich ergebende tatsächliche Zustand der Unbebaubarkeit bei Abschätzung des abzutretenden Grundstückes nicht zu berücksichtigen sei. Denn der Wert einer Sache, insbesondere eines Grundstückes, wird wesentlich auch durch bloß tatsächliche Verhältnisse bedingt und, sowie Vorteile, die einem Grundstücke aus seiner Lage faktisch erwachsen, den Wert desselben erhöhen, auch wenn dem Eigentümer auf die Fortdauer desselben ein Rechtsanspruch nicht zusteht,

vgl. Löbell, a. a. O. Note 11 zu §. 8,

so kann die faktisch bestehende Unbebaubarkeit der bezüglichen Grundstücksteile nicht aus dem Grunde unbeachtet bleiben, weil dieser faktische Zustand sich noch nicht zu einem Rechtszustande gestaltet hatte. Bei der nach Behauptung der Beklagten den Klägern nicht unbekanntem Existenz des Bebauungsplanes konnten diese nicht daran denken, die außerhalb der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baufluchtlinie belegenen Teile ihres Grundstückes als Baulerrain zu verwerten, und wären dieselben als solches überhaupt nicht verkäuflich gewesen.

Der in der Nichtbeachtung des die Bebauung der enteigneten Flächen tatsächlich ausschließenden Bebauungsplanes bei Feststellung der Enteignungsschädigung liegende Verstoß gegen §. 8 des Enteignungsgesetzes darf aber nicht durch den gleichartigen Fehler gut gemacht werden, daß mit dem Bebauungsplane auch die infolge des letzteren im Laufe der Zeit eingetretenen Veränderungen, insbesondere die

in Ausführung desselben entstandenen Straßen als nicht vorhanden gedacht werden. Es entzieht sich jeder Berechnung, wie sich die Bau-
thätigkeit in den Umgebungen Berlins gestaltet, in welchem Zustande
im Jahre 1876 die hier in Rede stehende Gegend sich befunden haben
würde, wenn der Bebauungsplan vom Jahre 1862 nicht oder nicht
so aufgestellt worden wäre, wie er aufgestellt ist. Eine Schätzung auf
so unsicherer, der Wirklichkeit widersprechender Grundlage würde noch
weniger als die vom Berufsrichter adoptierte Schätzung den vollen
Wert des enteigneten Grundstückes klarzustellen geeignet sein.

Für die Ermittlung dieses Wertes ist lediglich der faktische Zu-
stand zur Zeit der Enteignung maßgebend. Kann hiernach dem ent-
eigneten Grundstücke eine Benutzungsfähigkeit nicht beigelegt werden,
die es zu dieser Zeit nicht hatte und auch nicht erst im kausalen Zu-
sammenhange mit der Enteignung verloren hatte, so muß andererseits
den Klägern diejenige Wertsteigerung zu gute kommen, welche infolge
der fortschreitenden planmäßigen Bebauung den Grundstücken der be-
treffenden Gegend im allgemeinen zu teil geworden ist, eine Steige-
rung an der naturgemäß nicht bloß die mit Gebäuden zu besetzenden
Flächen Anteil nehmen.

Demgemäß wird das enteignete bzw. von der Beklagten zu über-
nehmende Land nicht als Baulterrain, wohl aber als zur Zeit der Ab-
tretung zu einem bebauungsfähigen Grundstücke gehöriges Vorland zu
schätzen und der so zu ermittelnde Wert den Klägern zuzusprechen sein.“