

5. Hat die Bestimmung in §. 35 Abs. 2 des Reichsgesetzes vom 21. Dezember 1871, betreffend die Beschränkungen des Grundeigentumes in der Umgebung von Festungen, die Bedeutung, daß auch alle nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers, daß eine Erweiterung der Festung in Aussicht genommen sei, auf einem den Rayonbeschränkungen unterliegenden Grundstücke errichteten Anlagen und Gebäude bei der Feststellung dessen bisherigen Wertes nicht berücksichtigt werden dürfen?

II. Civilsenat. Urte. v. 2. Juli 1889 i. S. G. u. L. (Rl.) w. den Fiskus des Deutschen Reiches (Bekl.). Rep. II. 115/89.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Nachdem der Erlaß des Reichskanzlers, daß die Erweiterung der Festungswerke von Köln in Aussicht genommen sei, in der am 3. Februar 1873 ausgegebenen Nummer des Reichsgesetzblattes öffentlich bekannt gemacht worden war, sind im Sinne des §. 8 des Reichsgesetzes vom 21. Dezember 1871, betreffend die Beschränkungen des Grundeigentumes in der Umgebung von Festungen, die Rayonlinien der neuen Werke am 21. August 1875 abgesteckt worden.

Nicht lange vorher, nämlich im Juni 1875, hatte der Kläger G. von dem Mitkläger L. eine in der Nähe der Marienburg belegene Grundfläche mit der Verpflichtung käuflich übernommen, auf dem Grundstücke ein herrschaftliches Wohnhaus zu errichten und mit dem Bau binnen acht Tagen zu beginnen. Der Bau war auch nach Erwirkung der Bauerlaubnis bei der Ortsbehörde in Angriff genommen worden und soll nach der Behauptung der Klage am 21. August 1875 etwa bis zur Hälfte des Erdgeschosses ausgeführt gewesen sein. Das Grundstück fiel in den ersten Rayon des in der Nähe der Marienburg erbauten Zwischenwerkes Nr. I, in welchem Rayon nach §. 17 A. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 1871 Wohngebäude jeder Art unzulässig sind. Für die Verminderung des Wertes des Grundstückes ohne Gebäude erhielt L. Entschädigung zugesprochen. Die weitere Klage auf Entschädigungsleistung wegen des Gebäudes, welches entfernt werden mußte, wurde abgewiesen und die hiergegen eingelegte Berufung vom Oberlandesgerichte verworfen. Letzteres Urteil hat das Reichsgericht auf die Revision der Kläger aufgehoben.

Aus den Gründen:

„Das Urteil konnte, insofern es den erhobenen Entschädigungsanspruch wegen der gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums der Kläger nach §. 35 des Gesetzes vom 21. Dezember 1871 für unbegründet erklärt, nicht aufrechterhalten werden.

Es handelt sich hier um die Frage, ob der zur Zeit der Absteckung der Rayonlinien, also am 21. August 1875, auf dem Grundeigentume der Kläger vorhandene angefangene Bau, welcher nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 1. Februar 1873, daß die Erweiterung der Festungswerke von Köln in Aussicht genommen sei, hergestellt worden war, bei der Festsetzung der Entschädigung berücksichtigt werden dürfe oder nicht. Im ersteren Falle wäre ein Anspruch auf Entschädigung nicht ausgeschlossen, da der Bau nicht fortgesetzt werden durfte, also fruchtlos errichtet war; im letzteren Falle wäre ein Entschädigungsanspruch unbegründet, da es sich im vorliegenden Rechtsstreite nicht mehr um die Entschädigung wegen der gesetzlichen Beschränkungen der Grundfläche als Baustelle handelt, hierüber vielmehr in einem besonderen Rechtsstreite Entscheidung ergangen ist.

Nachdem das Gesetz vom 21. Dezember 1871 ausgesprochen hat, daß für die infolge dieses Gesetzes eintretenden Beschränkungen in der Benutzung des innerhalb der Rayons belegenen Grundeigentumes das Reich Entschädigung leistet, giebt es in §. 35 Vorschrift darüber, worin die Entschädigung bestehen soll. Sie besteht nach Abs. 1 des §. 35 im Erfasse derjenigen Verminderung des Wertes des Grundstückes, welche für den Besitzer dadurch entsteht, daß das Grundstück fortan Beschränkungen in der Benutzung unterliegt, denen es bisher nicht unterworfen war.

Bei der Feststellung des bisherigen Wertes darf, besagt Johann Abs. 2, die Zeit nach der im Reichsgesetzblatte erfolgten Bekanntmachung des Reichskanzlers, daß die Neubefestigung des Platzes oder die Erweiterung der schon bestehenden Festungsanlage oder deren Rayons in Aussicht genommen ist, nicht berücksichtigt werden. Diese Gesetzesvorschrift ist einer verschiedenen Auslegung fähig.

Wenn bei der Feststellung des bisherigen Wertes die Zeit nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers nicht berücksichtigt werden darf, so kann damit auch die Berücksichtigung der den Wert erhöhenden

den Zustandsveränderungen, als Anlagen und Bauwerke, ausgeschlossen erscheinen, und wenn diese bei der Bestimmung des bisherigen Wertes außer acht zu lassen sind, so wäre zu folgern, daß sie auch bei der Bestimmung des Minderwertes infolge der gesetzlichen Beschränkungen nicht zu berücksichtigen seien, daß folglich nur die Beschränkungen, welche das Grundeigentum nach seiner Beschaffenheit zur Zeit der Bekanntmachung des Reichskanzlers durch seine Einbeziehung in einen Festungsrayon erleidet, die Grundlage für die Entschädigung bilden sollen. Wenn daher eine Baustelle in der Zeit zwischen der gedachten amtlichen Bekanntmachung und der Absteckung der Rayonlinien mit einem Wohnhause überbaut worden ist, so wäre ein Entschädigungsanspruch nur anzuerkennen, sofern die überbaute Grundfläche als solche noch Beschränkungen ausgesetzt wird, während die Beschränkungen in der Benutzung des Hausgrundstückes nicht in Betracht kämen. Der Besitzer würde daher für die Beschränkungen, welchen sein Grundstück fortan wirklich unterliegt und denen es bisher, nämlich bis zur Absteckung der Rayonlinien, nicht unterworfen war, und für den dadurch entstandenen Minderwert dieses Grundstückes in manchen Fällen keine oder doch nur teilweise Entschädigung erhalten. Gerade für diesen Minderwert ist dem Besitzer aber nach dem Wortlaute des Abs. 1 des §. 35 Entschädigung zugebilligt. Das hier gedachte Grundstück, welches fortan Beschränkungen unterliegt, denen es bisher nicht unterworfen war, ist das Grundstück in der Beschaffenheit, welche es zur Zeit der Absteckung der Rayonlinien hat. Um den Minderwert, welchen dieses Grundstück nunmehr durch die Beschränkungen in der Benutzung erleidet, bestimmen zu können, bedarf es der Erhebung des bisherigen Wertes, von dessen Feststellung Abs. 2 handelt. Daraus ergibt sich die andere Auslegung, daß auch in Abs. 2 das Grundstück in seiner zur Zeit der Absteckung des Rayons vorhandenen Beschaffenheit ins Auge gefaßt sei, mithin hier nur vorgeschrieben werde, daß der bisherige Wert dieses Grundstückes nach den Preisen festzustellen sei, welche für so beschaffene Grundstücke bis zur Bekanntmachung der beabsichtigten Festungserweiterung bestanden, daß aber nach Abs. 1 die Entschädigung nach der Verminderung des auf diese Weise gefundenen Wertes zu bestimmen sei, welche für den Besitzer dadurch entsteht, daß das Grundstück in dem Zustande zur Zeit der Markierung der Rayons fortan Beschränkungen

in der Benutzung unterliegt. Diese letztere Auslegung verdient vor der ersteren, vom Oberlandesgerichte gebilligten den Vorzug.

Die in §. 35 des Gesetzes erwähnte Bekanntmachung des Reichskanzlers, daß die Erweiterung einer bestehenden Festung in Aussicht genommen sei, hat, wie sie die Zeit der Ausführung und den Umfang der Erweiterung völlig unbestimmt läßt, für die Benutzung des Grundeigentumes im Umfreise der Festung keinerlei beschränkende Wirkung. Sie enthält auch nicht die Androhung, daß von nun an etwaige Änderungen des Zustandes von Grundstücken bei der Festsetzung der Entschädigung wegen Rayonbeschränkung nicht in Rechnung kommen würden, hat aber auch ohne diese Bedeutung einen guten Sinn, indem sie diejenigen, welche sich nicht innerhalb der Rayonlinien einer Festung anzukaufen wünschen oder ihren dortigen Besitz aufzugeben vorziehen würden, beizeiten auf die bevorstehende Erweiterung der Festung aufmerksam macht. Erst mit dem Zeitpunkte der Absteckung der Rayonlinien treten gemäß §. 8 a. a. O. die gesetzlichen Beschränkungen in der Benutzung des Grundeigentumes in Wirksamkeit. Auch die Bauthätigkeit wird durch die Bekanntmachung des Reichskanzlers in keiner Weise beschränkt, vielmehr erst mit der Absteckung der Rayonlinien. Gegen die Absicht des Gesetzes, die Bauthätigkeit wenigstens indirekt zu beschränken, sprechen auch andere Vorschriften des Gesetzes. Die bei Absteckung des Rayons einmal vorhandenen Baulichkeiten und Anlagen sollen nach §. 22 erhalten bleiben, auch wenn sie den Vorschriften des Gesetzes nicht entsprechen, sie dürfen sogar, wenn sie ganz oder teilweise zerstört oder haufällig geworden sind, in den alten Abmessungen und der bisherigen Bauart wiederhergestellt werden. Wird die Armierung der Festung angeordnet, so trifft die Verpflichtung zur Niederlegung von hauflichen und sonstigen Anlagen die Besitzer von solchen, welche schon vor der Bekanntmachung des Reichskanzlers bestanden, in gleicher Weise wie die von nachher errichteten, und alle haben nach §. 44 a. a. O. Entschädigung anzusprechen, sofern die Anlagen nur nicht erst nach erfolgter Absteckung der Rayonlinien errichtet worden sind.

Erwägt man nun, daß die Zeit zwischen der Bekanntmachung der bevorstehenden Erweiterung und der endlichen Markierung der Rayons eine recht lange sein kann, daß die Besitzer namentlich im ersten Teile dieses Zeitraumes vielfach völlig im ungewissen darüber

sein werden, ob und namentlich in welchen Rayon ihr Grundeigentum fallen werde, daß Einzelne auch schon vor der erwähnten Bekanntmachung vorbereitende Maßregeln zur Herstellung von Gebäuden oder sonstigen Anlagen ergriffen haben mögen, so scheint es mit dem übrigen Inhalte des Gesetzes mehr im Einklange zu stehen, wenn man davon ausgeht, dieses habe die Zustandsänderungen an dem Grundeigentume auch dadurch nicht indirekt beschränken wollen, daß es deren Berücksichtigung bei der Entschädigung untersagte.

Nach der Fassung, in welcher der §. 35 des Gesetzes in dem dem Reichstage vorgelegten Entwurfe (§. 16) enthalten war, ist die Ausdehnung der Entschädigung auf die nach der amtlichen Bekanntmachung entstandenen Anlagen nicht zu bezweifeln. Nachdem in §. 16 Abs. 1 gesagt ist: „Behufs Feststellung der Entschädigungsrente wird der gemeine Kaufwert des Grundstückes, sowie derjenige Kaufwert ermittelt, welchen dasselbe nach Aufertlegung der Rayonbeschränkungen voraussichtlich behalten wird“, bestimmt Abs. 2: „Der gemeine Kaufwert wird nach den Preisen bestimmt, welche Grundstücke in ähnlicher Lage und Beschaffenheit ortsüblich allgemein an dem Tage hatten, an welchem von dem Reichskanzler im Reichsgesetzblatte bekannt gemacht ist, daß die Neubefestigung des Platzes oder die Erweiterung der schon bestehenden Festungsanlage oder deren Rayons in Aussicht genommen ist.“ Hierzu bemerken die Motive: „Die Bestimmung des gemeinen Kaufwertes wird sich nach den für Grundstücke in ähnlicher Lage und Beschaffenheit ortsüblich allgemein gezahlten Preisen zu richten haben, wobei natürlich die durch die Spekulation auf die An-

Der Kommissionsbericht bezeichnet die vorgeschlagene Änderung des §. 16 des Entwurfes als eine durchgreifende und prinzipielle, worauf er sich über deren Gegenstand und Gründe verbreitet. Die Änderung des ersten Absatzes beruht darauf, daß der Begriff des gemeinen Kaufwertes, welchen die Regierungsvorlage als Basis nimmt, verlassen und der Wert für den Beschädigten, dessen konkrete Verhältnisse zu berücksichtigen seien, dafür eingestellt wurde. Hierdurch ist die Entschädigung nicht unwesentlich erhöht worden, was sich gerade in Fällen, wie der vorliegende zeigt, da ein angefangener Bau für den Besitzer den Wert der darauf verwendeten Summen hat, während er für beliebige Dritte nur den Wert des Abbruchmaterials haben kann. Was den zweiten Absatz betrifft, so beruht er, wie der Kommissionsbericht anführt, auf folgender Erwägung: „Die Kommission wollte übereinstimmend mit der Regierungsvorlage, daß die Spekulation, welche sich etwa nach der amtlichen Bekanntmachung, daß die Neubefestigung eintreten solle, geltend mache, außer Berücksichtigung bleiben sollte; sie war aber zweifelhaft, ob, wenn der Tag dieser Bekanntmachung ohne weiteres zum Grunde gelegt würde, damit nicht eine unbegründete Benachteiligung der Interessenten verbunden sein könne. Sie erwog, daß, wenn bei einem herannahenden Kriege, das heißt zu einer Zeit, zu welcher der Wert der Grundstücke schon erheblich gesunken sein kann, die Bekanntmachung des Reichstanzlers erfolge, der infolge dieser ungünstigen Verhältnisse gesunkene Wert zum Grunde gelegt werden, und daß der Beschädigte eine unbillig geringe Entschädigung alsdann erhalten würde.“

Die Kommission beabsichtigte daher keine weitere Änderung des Absatzes 2, als durch die Änderung des Absatzes 1 und durch die weitere Rücksicht geboten war, daß nicht gerade die Preise am Tage der amtlichen Bekanntmachung zu Grunde gelegt werden sollten, sondern geeigneten Falles auch die vorher bestandenen Preise. In den hierauf gefolgten Verhandlungen des Reichstages findet das Angeführte nur seine Bestätigung, ohne daß darin irgend eine Andeutung für eine weitergehende Absicht bei der gedachten Änderung des Entwurfes zu erkennen wäre. Es ist daher zu unterstellen, daß bei der Annahme des Gesetzes hinsichtlich der Beschränkung der Wirkung der Spekulation mit dem Kommissionsberichte nichts weiter, als was die Regierungsvorlage enthielt, in das Gesetz aufgenommen werden sollte,

und steht die gewählte Fassung hiermit im Einklange. Nicht der einzelne Besitzer von Grundeigentum sollte, wenn er dieses in der ihm zustehenden Weise vielleicht ohne Rücksicht auf Entschädigung durch Errichtung neuer Anlagen veränderte und im Werte erhöhte, als Spekulant jedes Entschädigungsanspruches wegen der jene neuen Anlagen treffenden gesetzlichen Beschränkungen verlustig erklärt werden, vielmehr sollte nur die durch die Spekulation Dritter auf die neue Festungsanlage und auf die in Aussicht stehende Entschädigung hervorgerufene, oft künstliche Steigerung der Preise für das Maß der zu gewährenden Entschädigung unschädlich gemacht werden. Der Entschädigung fordernde Besitzer sollte nicht in die Notwendigkeit versetzt werden, zur Begründung seines Anspruches die Beschaffenheit seines Grundstückes zur Zeit der Bekanntmachung des Reichskanzlers darzulegen und zu beweisen, sondern die Entschädigung soll lediglich nach dem das Grundstück, wie es in dem in §. 8 des Gesetzes gedachten Zeitpunkte beschaffen und im Rayonkataster zu beschreiben ist, treffenden Beschränkungen, aber nach den bis zur gedachten Bekanntmachung bestandenen Preisen durch Abschätzung gefunden werden.

Hiernach ist der Sinn des §. 35 unter Absf. 1. 2 des Gesetzes dahin festzustellen, daß die Grundlage für die zu gewährende Entschädigung die gesetzlichen Beschränkungen bilden sollen, welchen das Grundstück in seiner Beschaffenheit zur Zeit der Absteckung der Rayonlinien von da an unterworfen ist, und daß behufs Bestimmung des hierdurch verursachten Mindervertes, welchem die Entschädigung entsprechen soll, der bisherige Wert des Grundstückes in der gleichen Beschaffenheit ohne Berücksichtigung der Preisverhältnisse, welche nach der Bekanntmachung des Reichskanzlers sich gebildet haben, festzusetzen ist.

Vgl. Urteil des obersten Landesgerichtes für Bayern vom 15. Dezember 1881 in der Samml. von Entscheidungen dieses Gerichtes Jahrg. 1883 Bd. 9 S. 427 flg. und Regelsberger's Abhandlung in Hirth's Annalen Jahrg. 1880 S. 241—254.

Nach dieser Auslegung ist der mit der Klage verfolgte Entschädigungsanspruch, soweit er sich auf die am 21. August 1875 bereits vorhandenen Gebäudeteile bezieht, an sich begründet. Diesem Anspruche ist aber nicht nur die durch obige Auslegung des Gesetzes nicht ausgeschlossene Einrede der Arglist (Art. 1382 des bürgerlichen

Gesetzbuches) entgegengehalten, welche das Berufungsgericht noch in tatsächlicher und rechtlicher Beziehung zu prüfen hat, sondern es fehlt auch bis jetzt an einer ziffermäßigen Scheidung der allein durch das Rayongesetz zu begründenden Entschädigungsforderung wegen der am 21. August 1875 vorhandenen Baulichkeiten von der weiteren Entschädigungsforderung, welche die später hergestellten Gebäudeteile zur Grundlage nimmt, sodaß die Aufhebung des ganzen angefochtenen Urtheiles unter Zurückverweisung der Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht geboten war.“ . . .