

59. Ist bei Festsetzung der zu gewährenden Entschädigung die Bauplätzeigenschaft eines zu enteignenden Grundstückes auch dann zu berücksichtigen, wenn sie durch den Bebauungsplan, zu dessen Ausführung die Zwangsentziehung erfolgt, schon längere Zeit vor der letzteren aufgehoben war?

III. Civilsenat. Urth. v. 7. Juli 1891 i. S. Stadtgem. Hannover (R.) w. D. (Bekl.) Rep. III. 98/91.

- I. Landgericht Hannover.
 II. Oberlandesgericht Celle.

Beklagter ist Eigentümer eines in der Stadt Hannover belegenen, von der Stadtstraße begrenzten Grundstückes. Die zur Verbreiterung der Straße im Jahre 1885 für erforderlich erachtete Fluchtlinie wurde durch Bekanntmachung vom 5. November 1885 endgültig festgestellt, und zur Ausführung dieses Planes seitens der Stadtgemeinde die Abtretung des in die Straße fallenden Teiles im Jahre 1889 auf Grund des §. 13 Ziff. 1 des Baufluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 verlangt. In dem darauf eingeleiteten Enteignungsverfahren haben die bestellten Sachverständigen die zu enteignende Fläche an sich als Bauplatz auf 3214 *M* geschätzt, davon jedoch, ihrer Instruktion folgend, die Hälfte abgesetzt, weil die zu enteignende Fläche dem nachteiligen Einflusse des Baufluchtliniengesetzes unterliege, daher zur Zeit die Bebauungsfähigkeit nicht mehr besitze. Der Bezirksauschuß hat dagegen durch Bescheid vom 17. Oktober 1889 die Entschädigung auf 3214 *M* festgesetzt, weil die enteignete Fläche schon vor der im Jahre 1885 erfolgten Feststellung der Fluchtlinie die Eigenschaft eines Bauplatzes gehabt habe, und deshalb die Entschädigung nach dem Werte als Baulerrain zu bemessen sei.

Gegen diesen Bescheid hat die Stadtgemeinde Hannover den Rechtsweg beschritten. Die Klage, in welcher die Festsetzung der Entschädigung auf 1607 *M* begehrt wird, macht namentlich geltend, daß die enteignete, in die verbreiterte Straße fallende Fläche nach §. 11 des Fluchtliniengesetzes die ihr bis dahin allerdings zugestandene Eigenschaft als Bauplatz bereits durch Offenlegung des Bebauungsplanes verloren habe, und daß für diese Beschränkung nach §. 14 jenes Gesetzes keine Entschädigung gewährt werde, daher nicht die frühere Eigenschaft als Bauplatz, sondern gerade die Unbebaubarkeit der Enteignungsfläche für deren jetzigen Wert maßgebend sei.

Die Klage ist in erster Instanz abgewiesen, die Berufung verworfen worden. Die gegen das Berufungsurteil eingelegte Revision ist zurückgewiesen worden aus folgenden

Gründen:

„Das Berufungsgericht geht in der Begründung seiner Entscheidung davon aus, daß zur Zeit der Enteignung das Grundstück in-

folge der Offenlegung des Bebauungsplanes die bis dahin vorhandene Bauplazeigenschaft bereits verloren gehabt habe, daher an sich nicht als Bauplatz zu schätzen sein würde, daß aber für die durch jene Offenlegung bewirkte Beschränkung eine Entschädigung neben derjenigen für die Entziehung des Grundstückes und gleichzeitig mit dieser zu geben sei. Die vorhergegangene Beschränkung vollziehe sich nicht entschädigungsfrei; vielmehr müsse für sie voller Ersatz geleistet werden. Diese Verpflichtung werde mit Erfüllung des §. 11 des Gesetzes sofort existent, nur ihre Geltendmachung sei befristet bis zur Einderleibung der betreffenden Grundstücksteile in den Straßenkörper. Dies folge aus §. 13 Abs. 1 des Gesetzes, wo im Gegensatz zu der Eingangsbestimmung, daß im Falle des §. 12 niemals Entschädigung wegen Beschränkung gefordert werden könne, weiterhin drei Fälle angeführt seien, in denen wegen „Entziehung oder Beschränkung“ ein Entschädigungsanspruch zugelassen werde. Daraus ergebe sich, daß auch in dem hier vorliegenden Falle des §. 13 Ziff. 1 das Gesetz grundsätzlich eine Entschädigungspflicht wegen Beschränkung anerkenne, welcher Auffassung Abs. 2 nicht widerspreche, da die hier erfolgte Hervorhebung eines einzelnen Falles nicht den Schluß rechtfertige, daß in anderen Fällen des §. 13, namentlich der Ziff. 1, eine Entschädigungspflicht wegen Beschränkung nicht bestche. Außerdem spreche dafür die Bestimmung des §. 13 Abs. 3.

Dieser Begründung des Berufungsgerichtes kann nicht beigetreten werden. Bedenklich muß schon machen, daß wenn sie richtig wäre, die spezielle Hervorhebung im zweiten Satze des Abs. 2 überflüssig sein würde. Stände der Abs. 1 des §. 13 allein, so würde man ihm vielleicht die Bedeutung beimessen können, daß in allen unter 1—3 aufgeführten Fällen auch wegen Beschränkung Entschädigung zu leisten sei. Der Inhalt des Abs. 2 zeigt aber deutlich, daß dies nicht der Wille des Gesetzgebers ist. Erst dieser Abs. 2 bestimmt, wann die Entschädigung für Entziehung, wann sie für Beschränkung zu gewähren ist, und daraus folgt, daß im Abs. 1 nur im allgemeinen ein Anspruch wegen Entschädigung, sei es für Entziehung, sei es für Beschränkung, anerkannt werden sollte, während die Frage, wann das Eine, wann das Andere, erst nach Aufzählung der in Frage kommenden Fälle im folgenden Absatze geregelt werden sollte.

Anscheinend wird zwar die Ansicht des Berufungsgerichtes

gestützt durch eine Entscheidung des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 25. September 1882, in welcher es heißt, daß nach §. 13 wegen Entziehung oder Beschränkung des von der neuen Fluchtlinie betroffenen Grundeigentumes, also mit Ausschluß des Falles des §. 12, auch wegen bloßer Beschränkung der Baufreiheit, unter gewissen, in Ziff. 1—4 spezialisierten Voraussetzungen Entschädigung gefordert werden könne. Allein diese Begründung, welche ausdrücklich ohne genauere Spezialisierung die nachfolgenden Voraussetzungen vorbehält, läßt umsoweniger erkennen, daß sie auch für den jetzt zu entscheidenden Fall der Ziff. 1 einen Anspruch auf Entschädigung wegen Beschränkung anerkennen will, als es sich dabei nur um den Fall der Ziff. 3 des §. 13 handelte.

Kann hiernach zwar diese Begründung des Berufungsgerichtes nicht gebilligt werden, so war dennoch die Revision zurückzuweisen, weil die Entscheidung selbst aus den im Urteile des I. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 18. August 1882 (Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 8 S. 237 flg.) gegebenen Gründen gerechtfertigt erscheint. Richtig ist zwar, daß der Wert zur Zeit der Enteignung maßgebend ist. Wenn aber nach §. 10 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes von 1874 eine durch die projektierte neue Anlage bewirkte Werts Erhöhung nicht zu berücksichtigen ist, so kann darin nur ein Ausdruck des Prinzipes gefunden werden, daß der Wert entscheidet, welchen das Grundstück abgesehen von der neuen Anlage haben würde, also auch der durch sie bewirkte Minderwert unberücksichtigt bleibt. Jede neue Anlage durchläuft mehrere Stadien, sie wird projektiert, beschloffen, ausgeführt. Das Gesetz will nicht, daß dies zu Spekulationszwecken ausgenützt wird, aber es will keineswegs dem Exproprianten die Befugnis geben, durch schrittweises Vorgehen zunächst das zu enteignende Grundstück zu entwerten, um es dann für einen erheblich billigeren Preis zu enteignen. Werden durch den Bebauungsplan neue Straßen in Aussicht genommen, so sind zwar die Grundstücke, welche erst da durch Bauplätzeigenschaft erlangen, nicht als Bauplätze zu schätzen, wohl aber, wenn sie diese Eigenschaft vorher hatten, dieselbe ihnen aber durch den Bebauungsplan entzogen wurde. Bebauungsplan und Enteignung zwecks seiner Ausführung sind einheitlich, ersterer ist nur, wie jedes Projekt einer Neuanlage, Vorbereitung der letzteren. Das Gesetz will zur Erleichterung der Gemeinden ihnen einen von langer

Hand vorbereiteten einheitlichen Bebauungsplan ermöglichen, ohne daß sie für die dadurch bewirkten Baubeschränkungen sofort entschädigen müssen; die Entschädigung findet, abgesehen von Ziff. 2, erst bei der Entziehung und nur für diese statt, dann aber so, daß Projekt und Ausführung als einheitlich angesehen, also die Grundstücke ohne Rücksicht auf beides geschätzt werden.

Für diese Absicht des Gesetzes läßt sich auch der vom Berufungsgerichte bereits verwertete Abs. 3 des §. 13 heranziehen, insofern derselbe den Exproprianten zur Übernahme des etwaigen Restgrundstückes verpflichtet, falls dieses nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht mehr zur Bebauung geeignet ist.“