

53. Ist die Entschädigung für ein zur Anlegung einer städtischen Straße enteignetes Grundstück deshalb geringer als auf den vollen Wert des enteigneten Grundstückes (§. 8 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874) zu bemessen, weil dasselbe mit Dienstbarkeiten belastet und dadurch der Nutzungswert für den Eigentümer vermindert war?

V. Civilsenat. Ur. v. 17. September 1892 i. S. Wittve S. (Kl.)
w. Stadtgemeinde S. (Bekl.) Rep. V. 100/92.

I. Landgericht Halle a. S.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Die in der Überschrift gestellte Frage ist verneint worden.

Aus den Gründen:

„Das zur Anlegung der Orphanerstraße zu Halle enteignete Grundstück der Klägerin bildet einen Streifen längs der Südseite der Hausgrundstücke Lindenstraße 1—14, von der Turmstraße im Osten bis zur Südstraße im Westen. Es hat vormalig mit jenen Hausgrundstücken ein Ganzes gebildet und ist liegen geblieben, als M., der Vorbesitzer der Klägerin, dieses sein Besitztum zu Bauplätzen parzellierte. Vom Bezirksausschusse ist der Wert um deswillen auf nur 1000 M festgesetzt worden, weil das Grundstück mit einer Wegeferbitut zu Gunsten der erwähnten Hausgrundstücke belastet, das Fortbestehen dieser Servitut auch von der Polizeibehörde zur Bedingung für die Erlaubnis zur Bebauung dieser Grundstücke gemacht worden sei, beim Bestehen

der Servitut aber das enteignete Grundstück für die Klägerin nur geringe Nebennutzungen habe abwerfen können.

Die Klägerin forderte im Rechtswege eine höhere Entschädigung (10520 *M*) und behauptete, zur Zeit der Parzellierung des W.'schen Besitzes sei ein Teil der Parzellen allerdings von der Nordseite (der jetzigen Lindenstraße) her nicht genügend zugänglich gewesen, und deshalb sei diesen Parzellen einstweilen der Zugang über das jetzt enteignete Grundstück, von der Südseite her, eingeräumt, auch, daß dies geschehe, von der Polizeibehörde zur Baubedingung gemacht worden. Durch die vor der Enteignung fertiggestellte Lindenstraße sei dieser Zugang entbehrlich geworden, es habe nunmehr die Aufhebung der auf diesen Zugang bezüglichen polizeilichen Baubedingung gefordert werden können, und dann habe die Klägerin die enteignete Fläche an die Eigentümer der Grundstücke Lindenstraße 1—14 vorteilhaft verkaufen können. Eventuell könne auch aus dem Fortbestehen der Servitut bis zur Enteignung als aus einem Rechte Dritter die Beklagte einen Anspruch auf Minderung der Entschädigung nicht herleiten, ebensowenig aus der Bedingung in den Baukonsensen.

Der Berufungsrichter hat abgewiesen. Er stellt aus den Verträgen zwischen W. und den Parzellenerwerbern fest, daß den Parzellen oder doch einer oder mehreren derselben die Wegegerechtigkeit über die jetzt enteignete Fläche in deren ganzer Länge von der Turmstraße bis zur Südstraße eingeräumt worden sei, nicht bloß bis dahin, daß die Lindenstraße die Parzellen von der Nordseite her ausreichend zugänglich machen werde, sondern bis dahin, daß die jetzt enteignete Fläche selbst eine öffentliche Straße oder ein Teil einer solchen werden würde (also bis zu der jetzt geschehenen Herstellung der Dryanderstraße). Danach nimmt der Berufungsrichter an, daß die Streitfläche rechtlich und thatsächlich den Charakter eines Weges trage und dieses Charakters nur unter Zustimmung aller Beteiligten und der Polizeibehörde entkleidet werden könne. Wenn das jetzt auf Grund der Anlegung der Dryanderstraße geschehen könne, so sei das nicht zu berücksichtigen, da ein durch diese Anlage verursachtes Erlöschen der Grundgerechtigkeit und eine dadurch eintretende Werterhöhung des enteigneten Grundstückes bei der Werthfestsetzung gesetzlich nicht in Betracht gezogen werden dürfe. Es müsse vielmehr bei der Werthfeststellung davon ausgegangen werden, daß die enteignete Fläche zur Zeit der Enteignung

nur insoweit benutzungsfähig gewesen sei, als es bei Wahrung der auf ihr ruhenden dinglichen Belastung habe ermöglicht werden können, und unter dieser Voraussetzung sei ein höherer als der vom Bezirksaussschusse festgesetzte Wert nicht dargethan.

Diese Ausführungen sind mit den Vorschriften des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 nicht zu vereinbaren.

Die den Bauern der Grundstücke Lindenstraße 1—14 polizeilich auferlegte Baubedingung, daß als Zugang einsteilen das jetzt enteignete Grundstück zu dienen habe, beschränkte die Verfügungsfähigkeit der Klägerin überhaupt nicht, da nicht ersichtlich ist, daß sie oder ihr Vorbesitzer der Polizeibehörde gegenüber eine entsprechende Verpflichtung übernommen habe. . . .

Es kommt also nur die privatrechtliche Belastung des Grundstückes mit der Wegeservitut zu Gunsten der nordwärts anstoßenden Grundstücke in Betracht. Ob, was die Ausführungen des Berufungsrichters zweifelhaft lassen, diese Servitut mit der schon vor Einleitung des Enteignungsverfahrens geschehenen Herstellung der Dryanderstraße von selbst zu bestehen aufhörte, oder ob zur Beseitigung der Servitut noch eine Erklärung der Servitutberechtigten erforderlich gewesen sein würde, kann endgültig ohne Huziehung der Servitutberechtigten nicht entschieden werden. Wenn aber auch zu Gunsten der Beklagten angenommen wird, daß zur Zeit der Enteignung die Servitut noch fortbestand, so ist es doch unzulässig, derselben, wie vom Berufungsrichter geschehen, einen Einfluß auf die Festsetzung der Enteignungsschädigung einzuräumen. Nach §. 8 des Enteignungsgesetzes besteht die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentumes in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstückes. Diesen hat der Unternehmer, zu dessen Gunsten enteignet wird, von dem Falle der vertragsmäßigen Übernahme einer privatrechtlichen Grundstücksbelastung (§. 45 des Gesetzes) abgesehen, immer zu zahlen; mehr ausnahmsweise, indessen nicht an den Eigentümer, sondern an andere Nutzungsberechtigte, in dem hier nicht interessierenden Falle des §. 11 des Gesetzes, niemals aber weniger. Das Bestehen einer Servitut, wie jede andere dingliche Last (Hypothek, Reallast u. s. w.) kann den Ertrag und die Wertbarkeit des Grundstückes für den Eigentümer beeinträchtigen, ändert aber den Wert des Grundstückes an sich nicht; die Wertschätzung eines mit Hypotheken, Servituten u. s. w. belasteten

Grundstückes kann zu keinem anderen Ergebnisse führen, als die eines lastenfremen Grundstückes. Deshalb ist es unrichtig, wenn der Berufungsrichter das Erlöschen der Servitut durch die Anlage der Straße, zu deren Zweck die Enteignung geschehen ist, als eine durch jene Anlage herbeigeführte und deshalb nach §. 10 des Gesetzes bei der Abschätzung nicht zu beachtende Erhöhung des Wertes des Grundstückes bezeichnet; die Belastung hatte eben den Wert des Grundstückes nicht gemindert. Erst bei der Frage, ob und welchen Anteil der Realberechtigte an der Entschädigung für das durch die Enteignung auch ihrem Rechte entzogene Grundstück zu beanspruchen habe, kommt der Wert der Realberechtigungen in Betracht. Diese Frage aber berührt nicht den Unternehmer. Den Realberechtigten ist zwar mit Rücksicht auf ihr Interesse an der Feststellung der nach dem Gesamtwerte des Grundstückes zu bemessenden Entschädigung eine Einwirkung auf diese Feststellung selbst eingeräumt (§§. 30. 46), aber nur zu dem Zwecke, deren Erhöhung soweit zu betreiben, daß sie wegen ihrer Ansprüche gedeckt werden. Im übrigen erfolgt die Feststellung dieser Entschädigung zwischen dem Unternehmer und dem Eigentümer und für diesen (§. 29). Die festgestellte Entschädigung tritt dann rücksichtlich aller Realansprüche an die Stelle des enteigneten Grundstückes (§. 45), und es ist lediglich zwischen dem Eigentümer und den Realberechtigten auszumachen, in welcher Weise und Höhe die letzteren aus der Entschädigung abzufinden sind. Selbst wenn auf Antrag des Eigentümers oder der Realberechtigten gemäß §. 29 Abs. 2 des Gesetzes das Anteilsverhältnis der letzteren an der Entschädigung im Enteignungsverfahren festgestellt wird, so ist bei diesem Teile des Verfahrens der Unternehmer nicht Partei; Streitigkeiten über das Anteilsverhältnis werden ohne seine Mitwirkung, wie §. 30 Abs. 1 sagt, „lediglich zwischen dem Nebenberechtigten und dem Eigentümer“ ausgetragen. Ist aber der Unternehmer bei der Erledigung der Ansprüche der Realberechtigten an der für das Grundeigentum festgestellten Abfindung unbeteiligt, so kann auch der Umstand, daß ein Realberechtigter eine Entschädigung für sein durch die Enteignung in Wegfall kommendes Recht nicht beansprucht oder nach dem zwischen ihm und dem Eigentümer bestehenden Rechtsverhältnisse nicht beanspruchen kann, dem Unternehmer nicht einen Anspruch darauf geben, daß die Enteignungsentchädigung dieserhalb anders und niedriger,

als das Gesetz es vorschreibt, normiert werde. Was von der gesetzlich nach dem vollen Grundstückswerte zu bemessenden Entschädigung die Realberechtigten nicht beanspruchen oder beanspruchen können, verbleibt dem Eigentümer. Einer Untersuchung darüber, ob vorliegenden Falles die Wegeberechtigten, wie der Berufungsrichter notwendig voraussetzen muß, nach Anlegung der Dryanderstraße keine weiteren Ansprüche an die Klägerin als Empfängerin der Enteignungsentschädigung haben, bedarf es somit für den vorliegenden Rechtsstreit nicht.

Es könnte das Bedenken entstehen, daß, wenn in der That die Servitutberechtigten keine Ansprüche haben, die Klägerin bei Anwendung der vorstehenden Sätze eine Entschädigung für den vollen Wert des Grundstückes erhält, obwohl sie, wenn die Dryanderstraße nicht angelegt und die Enteignung nicht geschehen wäre, die Servitut hätte bestehen lassen müssen, bis die Berechtigten etwa unter Bedingungen, die sie zu stellen gehabt, darauf verzichtet hätten, obwohl also die Klägerin auf den vollen Genuß ihres Eigentumes und die volle Verfügung darüber rechtlich niemals einen Anspruch hatte. Es möchte also scheinen, als ob durch die Enteignung die Klägerin sich ohne Rechtsgrund bereichern würde. Dieses Bedenken aber ist unbegründet; denn zunächst bereichert die Klägerin sich nicht ohne Rechtsgrund, wenn sie das erhält, was sie nach gesetzlicher Vorschrift zu beanspruchen hat; und zudem bereichert sie sich nicht auf Kosten der Beklagten, welche nicht mehr als den vollen Wert zahlt, dafür aber auf alle Fälle ein servitutfreies Grundstück erhält (§. 45 des Gesetzes), mochten bis zur Enteignung Servituten bestehen oder nicht, und mochten die Servitutberechtigten einen Anspruch auf Entschädigung aus dem Enteignungspreise haben oder nicht.

Es ist schon oben darauf hingedeutet worden, daß die Aufhebung der Servituten durch die Enteignung dadurch ausgeschlossen werden kann, daß der Unternehmer die Servitut vertragsmäßig übernimmt, in welchem Falle der Vertrag auch eine entsprechende Kürzung des Enteignungspreises vorsehen wird. Daß vorliegend die Wege-servituten vertragsmäßig übernommen worden seien, ist nicht behauptet worden. Die Verwendung des enteigneten Terrains zu einer Straße aber steht solcher Übernahme nicht gleich; denn sie begründet keine privatrechtliche Verpflichtung der Beklagten gegen die bisherigen Wegeberechtigten. Der für diese als Anlieger bestehende

öffentlich-rechtliche Anspruch auf Benutzung der Straße ist, wenn auch vielleicht nach gewissen Richtungen vorteilhafter, als eine privatrechtliche Wegeservitut (Pflasterung, Beleuchtung u. dgl.), doch weder rechtlich mit dieser identisch, noch auch in Anbetracht des der Stadt zustehenden, die Benutzungsbefugnis der Anlieger beschränkenden Verfügungsrechtes, materiell gleichen Inhaltes mit der Wegeservitut. Auch die Thatsache der Verwendung des enteigneten Terrains zur Straße kann daher für die Herabminderung des Entschädigungsanspruches der Klägerin nicht verwertet werden.

Hiernach mußte das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen werden, um den Wert zu ermitteln, welchen das enteignete Grundstück ohne Berücksichtigung der Wegeservituten zur Zeit der Enteignung hatte.“