

85. Kann bei Teilenteignungen der Wertsermittlung des Restgrundstückes ein als möglich unterstelltes subjektives Verhalten der Beteiligten zu Grunde gelegt werden?

V. Civilsenat. Ur. v. 11. Februar 1893 i. S. F. (Kl.) w. M. (Bekl.)  
Rep. V. 283/92.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Raumburg a. S.

Behufs Verbreiterung des „Breiten Weges“ in Magdeburg sind dem Kläger von seinen Grundstücken daselbst Parzellen enteignet.

Seine Klage auf Erhöhung der vom Bezirksausschusse festgestellten Entschädigung ist in beiden Vorinstanzen abgewiesen. Das Berufungs-urteil ist aufgehoben, und zwar soweit es sich um den Minderwert der Restgrundstücke handelt, aus folgenden den Sachverhalt ergebenden Gründen:

... „Kläger fordert für den ihm verbleibenden Restbesitz eine Minderwertentschädigung von 57 475 *M.* Der Berufsungsrichter hat mit den Sachverständigen angenommen, daß eine Wertszerminderung der Restparzellen überhaupt nicht eingetreten sei. Die Sachverständigen geben zwar zu, daß die bisher teilweise bebauten Parzellen nach Abtrennung der enteigneten Flächen ihrer Kleinheit und Gestalt wegen teils überhaupt nicht, teils nur mit Dispens des Bezirksausschusses bebaubar seien, meinen aber dennoch, daß die Restparzellen, welche bisher mindertwertiges Hinterland gewesen seien, durch die infolge der Enteignung eintretende Straßenverbreiterung wertvolles Bauland an der Baufluchtlinie des Breiten Weges würden, bebaubar allerdings nur in Verbindung mit den hinter ihnen liegenden, der beklagten Stadtgemeinde gehörigen Grundstücken. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Anrechnung der erst infolge der neuen Anlage entstehenden Wertserhöhung auf den vom Unternehmer zu vergütenden Minderwert des Restgrundstückes überhaupt zulässig ist (§. 10 Abs. 2 des Enteign.-Ges.; Gruchot, Beitr. Bd. 32, S. 716. 717). Es mag dem Berufsungsrichter auch zugegeben werden, daß eine durch die Abtretung herbeigeführte Wertszminderung des Restbesitzes im Sinne des §. 8 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes dann nicht vorliegt, wenn zwar die bisherige Bewertungsweise beseitigt, eine mindestens gleich gute aber an deren Stelle gesetzt wird. Als solche mindestens gleich gute Bewertungsweise würde gewiß auch die Verkäuflichkeit der Parzellen als Baustellen anzusehen sein, aber doch nur unter der Voraussetzung, daß sie nach Lage, Größe und Gestalt sich als solche eignen. Dies ist vorliegend von den Sachverständigen verneint, die objektive Wertlosigkeit der Restparzellen ausdrücklich anerkannt, ihre Wertbarkeit nur darin gefunden, daß entweder die Stadtgemeinde vom Kläger die Parzellen, oder Kläger das hinter denselben liegende Land von der Stadtgemeinde ertwirbt, um durch diese Vereinigung Baustellen hervor-zubringen. Die so konstruierte Wertbarkeit kann keine Berücksichtigung finden, weil sie nicht auf objektiver Grundlage beruht,

sondern von dem subjektiven Verhalten der Beteiligten abhängt. Abgesehen davon, daß der Eigentümer nicht gezwungen werden kann, sich behufs Erlangung eines Wertes in spekulative Geschäfte wie den Ankauf eines größeren Terrains einzulassen, hängt es vorliegend lediglich von der freien Entschliebung der Stadtgemeinde ab, ob und für welchen Preis sie die Restparzellen erwerben oder ihre dahinter liegenden Ländereien dem Kläger verkaufen will. Als sichere Erwartung, wie es der Berufungsrichter bezeichnet, kann nicht betrachtet werden, was von der Willkür einer Person, noch dazu der Gegenpartei abhängt.“ . . .