

87. Zur Auslegung des § 8 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874. Verhältnis des durch den Zusammenhang begründeten Mehrwertes des Trennstückes und des durch die Abtretung entstehenden Minderwertes des Restgrundstückes zu einander und zu dem Grundwerte des Trennstückes.

V. Civilsenat. Ur. v. 14. Februar 1894 i. S. B. (Rl.) w. Stadtgemeinde Magdeburg (Bekl.). Rep. V. 281/93.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Naumburg a. S.

Von dem Grundstücke des Klägers ist eine Teilfläche von 60 Quadratmetern zur Verbreiterung einer Straße enteignet. Das Berufungsgericht hat die Entschädigung auf 9000 *M* festgesetzt. Die auf Wiederherstellung des ersten, die Entschädigung höher festsetzenden Urteiles gerichtete Revision ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Beide Vorderrichter folgen dem gemeinschaftlichen Gutachten der Sachverständigen C., Ba. und Be., welche sowohl in erster, als auch in zweiter Instanz gehört worden sind. In ihrem erstinstanzlichen Gutachten haben diese Sachverständigen a. den Wert der abgetretenen 60 Quadratmeter zu 150 *M* für den Quadratmeter auf 9000 *M*, b. den Minderwert des Restgrundstückes zufolge der Unmöglichkeit der vorher beabsichtigten und bereits polizeilich genehmigten Errichtung eines Seitenflügels auf 1512 *M*, c. den Minderwert des Restgrundstückes zufolge des Zurücktretens desselben hinter die — im übrigen noch behaute — gegenwärtige Straßenflucht auf 3779 *M* geschätzt. Der Berufungsrichter hat, weil er die Ausführung der Be-

klagten, daß die Zubilligung der Minderwerte zu b und c neben der Grundentschädigung zu a eine Doppelschätzung enthalte, für begründet erachtete, den Sachverständigen die Frage vorgelegt, „ob der Betrag von 150 *M* für den Quadratmeter denjenigen Preis darstellte, welchen Kläger bei freiwilligem Verkaufe des ganzen Grundstückes um die Zeit des 18. März 1892 unter möglichster Ausnutzung des Terrains als Baustelle, insbesondere auch nach Maßgabe des Baukonferenzen vom 9. September 1890 erhalten haben würde, und wieviel Kläger bei freiwilligem Verkaufe des Restgrundstückes um dieselbe Zeit erzielt haben würde.“ In ihrem zweiten Gutachten haben die Sachverständigen den Wert des ganzen Grundstückes vor der Enteignung der Trennfläche und unter der Annahme der Ausführung des gedachten Bauprojektes auf 42 749 *M*, den Wert des Restgrundstückes auf 42 410 *M* geschätzt. Da bei dieser Schätzung des Restgrundstückes der durch das Zurücktreten des Grundstückes hinter die gegenwärtige Straßenflucht und durch den Wegfall des projektierten Seitenflügels entstehende Minderwert berücksichtigt ist, der Unterschied zwischen dem Werte des Restgrundstückes und dem des ganzen Grundstückes nach dieser Schätzung aber nur 6339 *M* beträgt, hat der Berufungsrichter als klar erhellend angenommen, daß die Minderwerte zu b und c der ersten Schätzung schon in dem auf 150 *M* für den Quadratmeter geschätzten Grundwerte enthalten seien. Er hat deshalb, und da die Beklagte die Festsetzung der Entschädigung in dieser Höhe nicht bemängelt hat, die Entschädigung auf 9000 *M* festgesetzt.

Revisionskläger ist der Meinung, daß das erste Gutachten der Sachverständigen den Vorzug verdiene, und zwar sowohl weil die Schätzungsmethode bei dem ersten Gutachten grundsätzlich richtig sei, als auch weil die Sachverständigen in ihrem zweiten Gutachten sich mehrfacher Widersprüche schuldig gemacht hätten.

Der Angriff ist in beiden Richtungen verfehlt.

Mit Recht nimmt der Berufungsrichter an, daß die von den Sachverständigen in ihrem ersten Gutachten geschätzten Minderwerte zu b und c in der von ihnen auf 9000 *M* bezifferten Entschädigung zu a schon enthalten seien. Nach § 8 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 „umfaßt — bei Teilenteignungen — die Entschädigung zugleich den Mehrwert, welchen der abzutretende Teil durch seinen örtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Ganzen

hat, sowie den Minderwert, welcher für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht“. Damit ist keineswegs gesagt, daß die Entschädigung in allen Fällen der Teilenteignung aus dem vollen Werte des Teilstückes und dem durch das Gesetz bezeichneten Mehrwerte und Minderwerte, als aus drei selbständigen, behufs Feststellung der Entschädigung zusammen zu rechnenden Faktoren besteht. Abgesehen davon, daß der Minderwert, welcher für das Restgrundstück durch die Abtretung entsteht, der Regel nach auf demselben Standpunkte beruht, wie der durch den Zusammenhang bedingte Mehrwert des Trennstückes, nämlich auf dem Nutzen, den das Trennstück dem Ganzen leistete, daß sich also Minderwert und Mehrwert in solchen Fällen decken, sind auch Fälle denkbar, in denen ein Teil einer größeren Fläche enteignet wird, ohne daß dadurch der Wert der nicht enteigneten Fläche vermindert wird, ohne daß das Teilstück also durch den Zusammenhang einen höheren Wert hatte, als den durch seine eigene Nutzungsfähigkeit begründeten. Der Zweck des Gesetzes ist nur der, dem Eigentümer in den Fällen, wo der abgetretene Teil vermöge der Dienste, die er dem übrigen Grundstücke leistete, einen höheren Wert, als den gewöhnlichen Verkaufswert hat, diesen höheren Wert zu sichern. Übersteigt aber der Verkaufswert des Trennstückes den Nutzen, den der Eigentümer aus demselben vermöge des Zusammenhanges mit dem übrigen Grundbesitz ziehen konnte, so kann von einem Mehrwerte des Trennstückes überhaupt nicht die Rede sein, und wird der Minderwert des Restgrundstückes durch den Preis des Trennstückes gedeckt. Wenn der Revisionskläger ausführt, es hätte festgestellt werden müssen, zu welchem Preise das Teilstück hätte verkauft werden können, und wie hoch die im übrigen ihm entstandenen Nachteile zu schätzen seien, so übersieht er, daß das Trennstück nicht gleichzeitig verkauft werden und dennoch zur Errichtung eines Seitenflügels, wenigstens mittelbar, benutzt werden kann. Nimmt man mit dem ersten Gutachten der Sachverständigen den Grundwert der abgetretenen 60 Quadratmeter auf 9000 *M.*, die Minderwerte zu b, c auf  $1512 + 3779 = 5291$  *M.* an, so ergibt sich schon hieraus, daß der Verkaufswert des Trennstückes den Nutzen übersteigt, den dasselbe dem Kläger durch seinen Zusammenhang mit dem Restgrundstücke leistete, daß der Minderwert, der für das Restgrundstück durch die Abtretung entsteht, durch die Schätzung des Trennstückes mehr als

gedeckt wird. Der Berufungsrichter hätte also zu der Festsetzung der Entschädigung von 9000 *M.*, da diese Höhe von der Beklagten nicht bemängelt war, schon auf Grund des ersten Gutachtens gelangen können.

Die vom Berufungsrichter dennoch beliebte nochmalige Schätzung hat zu demselben Ergebnisse geführt und kann schon deshalb den Kläger nicht beschweren. Die von ihm den Sachverständigen vorgeschriebene Schätzungsart ist aber auch nach der gegebenen Sachlage rechtlich nicht zu beanstanden. Die Sachverständigen haben einerseits den Wert des ganzen Grundstückes vor der Enteignung auf der Grundlage des vom Kläger beabsichtigten, das Grundstück möglichst auszunutzenden Neubaus, andererseits den Wert des Restgrundstückes nach erfolgter Enteignung unter Berücksichtigung des Fortfallens des projektierten Seitenflügels und des Zurücktretens der Vorderfront gegen die Straßenflucht geschätzt. Wenn der Berufungsrichter die Entschädigung nur auf den Unterschied dieser beiden Werte festgesetzt hätte, so würde Kläger dadurch Ersatz für alle Nachteile erhalten haben, welche ihm an seinem Vermögen durch die Enteignung zugefügt worden sind. Durch die so bemessene Entschädigung würde sein Vermögen nach der Enteignung wieder auf denselben Stand gebracht worden sein, in dem es sich vor der Enteignung befand. Diese vom Reichsgerichte schon in einer älteren Entscheidung (Erkenntnis des Hilfssenates vom 5. Dezember 1882 Rep. 207/82) gebilligte Methode erscheint in einem Falle, wie dem vorliegenden, sogar als die vorzüglichere, da von einem besonderen Verlaufe der enteigneten Fläche, mit welchem Revisionskläger rechnet, schon deshalb nicht die Rede sein kann, weil der enteignete Streifen nur eine Tiefe von 3,20 Meter hat. Es ist nicht abzusehen, wie dieser zwischen der Straße und dem klägerischen Restgrundstücke belegene schmale Streifen selbständig verwertet werden könnte.“ . . .