

71. Enteignung. Ist die Entschädigung niedriger als auf den vollen Wert (§ 8 des Gesetzes vom 11. Juni 1874) zu bemessen, wenn das enteignete Grundstück mit Servituten belastet ist? Verringerung der Nutzungsfähigkeit des Grundstückes durch dessen tatsächliche Verwendung.

V. Civilsenat. Ur. v. 11. Juli 1894 i. S. preuß. Fiskus (kl.) w. Stadtgemeinde B. (Bekl.) Rep. V. 82/94.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Es handelt sich um Festsetzung des Entschädigungsbetrages, den der preußische Fiskus (Kläger) als Eigentümer des Grundstückes Bd. 2 Nr. 42 des Grundbuchs von den einzelnen Parzellen unter dem

Amtsgerichte I in Berlin für den im Jahre 1890 auf den Antrag der beklagten Stadtgemeinde zur Verbreiterung der Straße Altmooabit enteigneten Streifen von 1497 Quadratmetern Flächeninhalt zu beanspruchen hat. Der Kläger verlangt, weil es sich um Bauland handle, 90 *M* für das Quadratmeter, während ihm im Enteignungsverfahren durch Beschluß des Polizeipräsidenten vom 9./20. Juni 1890 nur 30 *M* zugesprochen worden sind. Er hat deshalb Klage erhoben mit dem Antrage, ihm weitere (60 *M* für das Quadratmeter gleich) 89820 *M* nebst Zinsen zuzuerkennen.

Daß das Grundstück einschließlich der enteigneten Fläche an und für sich die Eigenschaft von Bauland habe, ist trotz Widerspruches der Beklagten in allen Instanzen angenommen; dagegen ist dort der Beklagten darin beigetreten worden, daß folgender Umstand als wertmindernd in Betracht komme. In den Jahren 1832 und 1839 ist durch Allerhöchste Kabinettsordern genehmigt worden, daß dieses Grundstück, ein Teil des sog. kleinen Tiergartens, unter Vorbehalt des fiskalischen Eigentumes für die Kirche St. Johannis zu Moabit sowie zur Dotation der Pfarre und Schule daselbst auf die Dauer des Bestehens der Kirche, Pfarre und Schule abgetreten werde; seitdem sind dann auf dem Grundstücke die St. Johanniskirche, die Pfarrgebäude und eine Schule erbaut, sowie ein Begräbnisplatz und Gartenanlagen hergerichtet worden. Die Schule befindet sich seit der Einverleibung Moabits (1864) im Eigentume der beklagten Stadtgemeinde, auf deren Antrag als Nebenberechtigter im Beschlusse des Polizeipräsidenten festgesetzt wurde, daß der Anteil der Schule an der Entschädigungssumme 14000 *M* betrage, die darum dem Kläger abgezogen sind; das Anteilsverhältnis von Kirche und Pfarre ist dagegen mangels eines desfalligen Antrages (§ 29 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes) nicht festgesetzt worden. Die Beklagte ist nun der Ansicht, daß das hiernach dem Fiskus nur noch verbliebene nackte Eigentum und das den genannten Instituten zustehende superfiziarische Nutzungsrecht zusammen mit 30 *M* für das Quadratmeter genügend bezahlt seien, da eine Bebauung des Grundstückes mit Profanbauten auch den Nutzungsberechtigten nicht gestattet sei.

Der Kläger bestreitet, daß der ihm zu ersetzende volle Wert des enteigneten Grundstückes (§ 8 des Gesetzes) durch die der Kirche, Pfarre und Schule eingeräumten Nutzungsbefugnisse oder durch die

infolgedavon jetzt thatsächlich bestehende Verwendung des Grundstückes irgendwie beeinflusst werde.

In erster Instanz sind dem Kläger noch weitere 9000 *M* zuerkannt worden, weil im Enteignungsverfahren übersehen worden sei, daß die Frontlänge des Grundstückes an der Wilsnackerstraße (einer Seitenstraße der Straße Altmoabit) eine Verkürzung erfahre.

In zweiter Instanz sind dagegen dem Kläger noch (im ganzen) 37722 *M* zugesprochen worden. Auch der Berufungsrichter hat mit der Beklagten nur eine beschränkte Benutzungsfähigkeit des enteigneten Grundstückes angenommen, aber den Wert höher als 30 *M* für das Quadratmeter eingeschätzt.

Auf Revision des Klägers ist das Berufungsurteil aufgehoben worden.

Gründe:

„Der Berufungsrichter führt aus, daß er den Wert der enteigneten Fläche, da sie an und für sich mit dem ganzen Grundstücke die Eigenschaft von Bauland besitze, sogar auf 102 *M* für das Quadratmeter, also höher, als der Kläger verlangt, annehmen würde, wenn sie unbeschränkt ausgenutzt werden könnte. Dies sei aber infolge der den Kirchen- und Schulinstituten eingeräumten Nutzungsrechte nicht der Fall. Die Sache liege hier anders als in dem in den Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 30 S. 176 fig. mitgetheilten Falle, denn hier sei eine Benutzung des Grundstückes zu anderen Zwecken als denen jener Institute auf die Dauer des Bestehens der Kirche und Schule, also auf unabsehbare Zeiten, deren Dauer einer immerwährenden gleichzuachten sei, ausgeschlossen. Diese Beschränkung der Nutzungsfähigkeit vermindere den Wert des Grundstückes, und zwar, wie mit dem vernommenen Sachverständigen angenommen werde, um die Hälfte. Bei der Abschätzung des dem Eigentümer zu erstattenden Wertes sei nun aber überdies der thatsächliche Zustand zu berücksichtigen, worin der enteignete Grundstückssteil sich infolge der auf dem Grundstücke aufgeführten Bauten befinde, und wodurch eine weitere Beschränkung seiner Benutzungsfähigkeit eingetreten sein könnte. Dies wird dann für die einzelnen Teile des enteigneten Streifens, die vor der Schule, vor der Kirche und vor dem Pfarrhause liegen, geprüft, und danach gelangt der Berufungsrichter zu

einer geringfügigen Herabsetzung des vorhin gedachten halben Wertes von 82647 *M* auf 82632 *M*.

1. Der Ausgangspunkt des Berufungsrichters, daß schon die rechtliche Belastung des Grundstückes mit den Nutzungsrechten zu Kirchen- und Schulzwecken eine bei Bemessung der Enteignungsent-schädigung zu berücksichtigende Wertverminderung bewirke, wird von der Revision mit Recht angegriffen. Das Reichsgericht hat bereits in dem erwähnten Falle,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 30 S. 176 flg., und ebenso in der Sache Faber w. Groß-Salze u. Gen. Rep. V. 173/92 (Urteil vom 19. November 1892) entschieden, daß eine privatrechtliche Belastung des enteigneten Grundstückes nicht geeignet sei, den dem Eigentümer zu ersetzenden Wert herabzumindern. Der Grund ist der, daß dem Eigentümer nach § 8 des Enteignungsgesetzes der volle Wert des abzutretenden Grundstückes ersetzt werden soll, daß dingliche Lasten zwar den Ertrag und die Verwertbarkeit des Grundstückes für den Eigentümer beeinträchtigen können, jedoch den Wert des Grund-stückes an sich nicht ändern, und daß in allen Fällen, wo nicht eine noch über den vollen Wert des Grundstückes hinausgehende be-sondere Entschädigung für die Nutzungsberechtigten zu leisten ist (§ 11 des Gesetzes), der dem Eigentümer zu ersetzende Wert auch die Entschädigung der Nutzungsberechtigten, mit denen der Eigentümer sich auseinanderzusetzen hat, mit einschließt, also auch aus diesem Grunde den vollen Wert des Grundstückes umfassen muß und soll. Das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und den Nutzungsberechtigten ist eine den Unternehmer der Enteignung nicht berührende An-gelegenheit dritter Personen, es kann wieder beseitigt werden, und sobald es beseitigt wird, hört auch die gegenwärtige Beschränkung des Eigentümers im vollen Gebrauche seines Eigentumes wieder auf. Müßte der Eigentümer sich mit einer Abfindung für den Gebrauchswert begnügen, den gegenwärtig das enteignete Grundstück für ihn und für den Nutzungsberechtigten besitzt, so erhielte er also nicht den vollen Wert des Grundstückes, den das Gesetz ihm gewährleistet hat; andererseits erhielte aber der Unternehmer in dem fortan lastenfreien Grundstücke dessen vollen Wert, ohne daß er diesen voll zu bezahlen brauchte.

Es kann nicht zugegeben werden, daß der vorliegende Fall sich

von den früher entschiedenen für die zu lösende Frage irgendwie wesentlich unterscheidet. Damals handelte es sich um die Enteignung von Flächen, die mit einer als Grundgerechtigkeit begründeten Wegeservitut belastet waren, hier um ein Nutzungsrecht von vermutlich für immer bestehenden Korporationen an dem enteigneten Grundstücke; dort wie hier standen also Nutzungsrechte von an sich unbeschränkter Dauer in Frage. Um eine privatrechtliche Belastung handelt es sich auch im vorliegenden Falle nur; daß die Berechtigten öffentlich-rechtliche Institute sind, ändert nichts an dem privatrechtlichen Charakter der von ihnen erworbenen, an sich dem Privatrechte angehörigen Nutzungsrechte, und daß, wie die Revisionsbeklagte hervorhebt, zu einer Beseitigung dieser Nutzungsrechte die Genehmigung der Aufsichtsbehörden erforderlich sein würde, ist nur ein Umstand, der solche Beseitigung thatsächlich erschwert, nicht aber rechtlich ausschließt. Auch darin liegt nichts Abweichendes, daß während des Bestehens der Nutzungsrechte von Kirche und Schule weder der Eigentümer (Fiskus), noch diese Institute das Grundstück durch Errichtung von Profanbauten nutzbar machen können; auch in den früheren Fällen verhinderte die Wegeservitut eine Bebauung der Fläche sowohl für den Eigentümer als für den Servitutberechtigten.

Freilich scheint es auf den ersten Blick unbillig zu sein, daß für den enteigneten Streifen Landes, an dem der Fiskus thatsächlich nur das nackte Eigentumsrecht ohne alle Nutzung besitzt, und durch dessen Entziehung auch für die Kirche und die Schule keine wesentliche Beeinträchtigung ihrer Gebrauchszwecke entsteht, eine dem vollen Werte eines rechtlich unbelasteten Grundstückes entsprechende Entschädigung gezahlt werden soll. Aber die Unbilligkeit verschwindet, wenn man erwägt, daß die Enteigneten ein Stück Land hergegeben haben, für das sie sich einen Ersatz nur unter Aufwendung einer dem vollen Werte gleichkommenden Summe wiederverschaffen könnten, und wenn man sich vergegenwärtigt, in welche Lage der Fiskus und die Kirche und Schule nach dieser Richtung geraten sein würden, wenn die Enteignung nicht bloß den jetzt enteigneten Streifen, sondern das ganze Grundstück betroffen hätte.

Demnach kann die vom Berufsrichter aus der dinglichen Belastung des Grundstückes als solcher abgeleitete Wertverringerung nicht gebilligt werden.

2. Richtig ist es dagegen, daß der Berufsrichter bei Abschätzung des Wertes auf die Beeinträchtigung der Nutzungsfähigkeit Rücksicht nimmt, die aus dem tatsächlichen Zustande des Grundstückes entspringt. Der Eigentümer kann selbstverständlich eine Entschädigung nur für eine Nutzungsfähigkeit verlangen, die tatsächlich vorhanden war und ihm entzogen ist; ein Stück Land, das tatsächlich nicht bebaut werden konnte, ist kein Bauland, und es darf folglich dafür auch nicht Bezahlung als für Bauland verlangt werden. Es läßt sich auch nicht bestreiten, daß der Eigentümer durch die Verwendung, die er seinem Grundstücke tatsächlich gegeben oder durch Andere hat geben lassen, sich selbst außer stand setzen kann, eine andere Verwendung eintreten zu lassen, daß also die bisherige Benutzungsart eine Verminderung der Benutzungsfähigkeit nach sich ziehen kann. Darum war es richtig, wenn der Berufsrichter zur Frage stellte, ob durch die tatsächliche Verwendung des Grundstückes zum Baue einer Schule, einer Kirche und eines Pfarrhauses die Benutzungs- und insbesondere die Bebauungsfähigkeit der zwischen der Straße Altmoabit und diesen Gebäuden liegenden Fläche, von der der jetzt enteignete Streifen abgenommen ist, unverändert geblieben sei. Daß nicht der Eigentümer selbst die Gebäude errichtet hat, kann dabei keinen Unterschied machen, weil der Eigentümer bei etwaigen Bebauungsprojekten für die bezeichnete Fläche mit der Thatfache des Daseins jener Gebäude zu rechnen hätte, gleichviel wie sie dahin gekommen sind, wenn dies nur mit seinem Willen geschehen ist, und er nicht etwa die unentgeltliche Fortnahme verlangen kann.

Der Berufsrichter hat nun eine Untersuchung der Bebauungsfähigkeit gesondert für die vor der Schule, der Kirche und dem Pfarrgebäude liegenden Teile der enteigneten Landfläche vorgenommen. Bedenkenfrei ist jedoch das dabei gewonnene Resultat nur für die Fläche vor dem Kirchengebäude; denn dafür stellt der Berufsrichter fest, daß sie als Vorhof für die Kirche notwendig sei und deshalb keinesfalls irgendwie habe bebaut werden können. Dies ist eine tatsächliche Feststellung, die für die Revision keine Angriffspunkte bietet. Dagegen ist der Berufsrichter bei den beiden anderen Teilflächen dem von ihm aufgestellten Grundsatz nicht völlig gerecht geworden. Bei dem Streifen vor der Schule und ebenso bei derjenigen Hälfte des Streifens vor dem Pfarrgrundstücke, die direkt

vor dem Gebäude liegt, hat keine Untersuchung darüber stattgefunden, ob hier thatsächlich — unbeschadet des Zweckes der dahinter stehenden Schule und Pfarre — hätte gebaut werden können, und für die andere Hälfte des Streifens vor dem Pfarrgrundstücke ist sogar eine Bebauungsfähigkeit angenommen worden; aber hier hat sich dann der Berufsrichter, ebenso wie auch bei der Einschätzung des Wertes der übrigen Teile, wiederum von der vorstehend unter 1 zurückgewiesenen Ansicht leiten lassen, daß schon die rechtliche Belastung des Grundstückes dessen Wert um die Hälfte herabmindere. Aus diesem Grunde hat eine Aufhebung des Berufungsurteiles erfolgen, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen werden müssen, damit die Prüfung der Bebaubarkeit bei den bezeichneten Teilflächen vervollständigt, und eine Wertberechnung für die ganze enteignete Fläche, ohne Rücksicht auf die dingliche Belastung an sich, vorgenommen werde.“