

80. Ist bei Festsetzung der Enteignungssumme auf die Art und Weise des Erwerbes des enteigneten Grundstückes durch den Expropriaten Rücksicht zu nehmen?

III. Civilsenat. Urtr. v. 9. Juni 1896 i. S. S. (Wekl.) w. Stadt-
 gemeinde Fr. (Kl.) Rep. III. 58/96.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Das Grundstück, welches die Beklagten im Jahre 1877 käuflich erwarben, hatte unbestrittenermaßen in allen seinen Teilen Bauplatzeigenschaft gehabt bis zu der im Jahre 1873 erfolgten Aufstellung des städtischen Bebauungsplanes, durch welchen ein Teil des Grundstückes (Parzelle 412d) jene Eigenschaft verlor, weil dieser Teil für die projektierte Cronberger Straße bestimmt wurde. Die Ausführung dieses Straßenprojektes und, hiermit zusammenhängend, die Enteignung des fraglichen Teilgrundstückes erfolgten erst im Jahre 1892. Bei der Berechnung der Enteignungssumme ging die Verwaltungsbehörde davon aus, daß das Grundstück vor der Aufstellung des nachmals ausgeführten städtischen Straßenplanes Bauterrain gewesen und hiernach die Entschädigung zu bemessen sei. Dagegen erhob die erproprierende Stadtgemeinde gerichtliche Klage, in welcher darauf hingewiesen wurde, daß das enteignete Teilstück den Beklagten beim Ankaufe des Gesamtgrundstückes von ihren Verkäufern unentgeltlich im Hinblick auf die projektierte Straßenanlage überlassen worden sei.

Das Landgericht hat diese Klagebegründung nicht gebilligt, wogegen das Oberlandesgericht ausführte: Die Sachlage sei die, daß das Gelände, welches jetzt enteignet werde, schon beim Erwerbe des Gesamtgrundstückes durch die Beklagten denselben als von der Bebauung ausgeschlossenes Terrain einer projektierten Straße von den früheren Eigentümern bezeichnet und dementsprechend bei Berechnung des Kaufpreises für das Gesamtgrundstück gar nicht in Betracht gezogen worden sei. Sei aber das enteignete Gelände als mit der Eigenschaft der Bauungsunfähigkeit behaftetes Land in das Vermögen der Beklagten gekommen, so sei auch infolge der Durchführung der Enteignung nur Gelände, das als Bestandteil des Vermögens der Beklagten kein Baugelände gewesen sei, aus diesem Vermögen ausgeschieden. Es sei daher zur folgerichtigen Anwendung der Grundregel des § 8 des Enteignungsgesetzes nicht nötig und nicht statthaft, bei Schätzung des Wertes des fraglichen Teilgrundstückes von der Unterstellung auszugehen, daß es sich um Baugelände handele.

Das Reichsgericht ist diesen Ausführungen nicht beigetreten aus folgenden

Gründen:

„Der erste Richter hatte kein Bedenken getragen, bei der Werthschätzung des den Beklagten enteigneten Teilstückes Nr. 412d dessen Eigenschaft als Bauplatz zu Grunde zu legen. Dagegen hat der Berufungsrichter im Hinblick auf die Art, wie die Beklagten dieses Terrain erworben haben, dasselbe nur als Gärtnereländ in Betracht gezogen. Er stellt zunächst fest, daß es den Beklagten beim Erwerbe des Gesamtgrundstückes im Jahre 1877 von ihren Verkäufern als ein in die projektierte Cronberger Straße fallendes Terrain bezeichnet und dementsprechend bei Berechnung des für das ganze Grundstück zu zahlenden Kaufpreises gar nicht berücksichtigt worden sei. Sei mithin, folgert der vorige Richter, zufolge der Durchführung der Enteignung des fraglichen Teilstückes nur „Gelände, das als Bestandteil des Vermögens der Beklagten kein Baugelände gewesen sei, aus diesem Vermögen ausgehoben,“ so erscheine es angesichts der Grundregel des § 8 des Enteignungsgesetzes unstatthaft, bei Schätzung des Wertes des expropriierten Grundstückes davon auszugehen, daß es sich um ein Bauterrain handele. Diese Schlußfolgerung des Berufungsgerichtes muß als rechtsirrtümlich bezeichnet werden.

Wäre die Enteignung erfolgt, solange die Vorbesitzer der Beklagten Eigentümer des Grundstückes waren, sei es unmittelbar nach der im Jahre 1873 erfolgten Feststellung des Straßenplanes oder auch längere Zeit hernach, so könnte die Pflicht der Klägerin, das Grundstück als Bauterrain taxieren zu lassen, nicht bezweifelt werden nach dem vom Reichsgerichte,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civils. Bd. 8 S. 257, Bd. 28 S. 274, ausgesprochenen, auch vom Berufungsrichter adoptierten Grundsatz, daß ein städtischer Bebauungsplan und dessen Ausführung als einheitlich anzusehen, und daß deshalb die Bauplatzeigenschaft eines Grundstückes auch in dem Falle zu berücksichtigen sei, wenn sie durch den Plan, zu dessen Ausführung die Enteignung erfolgt, schon längere Zeit vor letzterer aufgehoben war. Diese Entschädigungspflicht der Klägerin ist dadurch, daß ein Wechsel im Besitze des Grundstückes stattgefunden hat, nicht verändert. Auch nach der mutmaßlichen Ansicht des Berufungsrichters wäre dies alsdann nicht der Fall, wenn

die Beklagten durch einen Kauf gewöhnlicher Art das Grundstück erworben hätten. Folgerichtig ist aber das gleiche anzunehmen, wenn ein expropriertes Grundstück durch Erbgang oder durch Schenkung erworben worden oder auch wenn es unter den besonderen Umständen des gegenwärtigen Falles auf den Erwerber übergegangen ist. Denn der Expropriant kann sich überhaupt nicht auf das Rechtsverhältnis berufen, welches zwischen dem Expropriaten und seinem Besitzvorgänger bestanden hatte; er kann nicht diese außerhalb seines Rechtskreises liegende Thatsache benutzen, um dadurch einen Gewinn, nämlich die Liberation von einer durch den Akt der Enteignung kraft Gesetzes erwachsenen Verpflichtung zu erreichen. Pflicht des Exproprianten ist es, den objektiven Wert dessen zu ersetzen, was er enteignet; dieser Wert kann sich weder vermindern noch erhöhen noch ganz in Wegfall kommen, je nach den besonderen Umständen, unter welchen der Expropriat in den Besitz des Enteignungsobjectes gelangt ist. Wird aber hiernach der Wert des fraglichen Grundstückes bemessen und gleichzeitig der obenerwähnte Grundsatz zur Anwendung gebracht, so kann nicht zweifelhaft sein, daß bei Festsetzung der von der Klägerin zu gewährenden Entschädigung zu berücksichtigen ist, daß das Grundstück vor Aufstellung des Straßenplanes die Bauplätzeigenschaft besessen hat. Demzufolge war dem ersten Revisionsangriffe stattzugeben und das angefochtene Urteil insoweit aufzuheben, als es die enteignete Parzelle 412d als Gärtnereländ und nicht als Bauland tagirt hat.“