

73. Ist die Entschädigung für Grundstückssteile, welche nach einem festgesetzten Fluchtlinienplane zu Straßenland bestimmt waren und nach § 11 des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 seit der Fluchtlinienfestsetzung nicht mehr bebaut werden durften, bei der Enteignung, soweit es sich um ihre Eigenschaft als Bauland handelt, nach dem Werte zu bemessen, den sie als Bauland zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung hatten, oder nach demjenigen Werte, den sie ohne die Bestimmung des § 11 als Bauland zur Zeit der Enteignung gehabt haben würden?

VII. Civilsenat. Ur. v. 1. März 1901 i. S. Stadt M. (Vell.) w. v. E. (Kl.). Rep. VII 1/01.

I. Landgericht Münster.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Diese Frage ist von dem Reichsgerichte dahin beantwortet worden, daß bei der Bewertung der enteigneten Flächen als Bauland nur der Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung, nicht derjenige der Enteignung in Betracht gezogen werden darf. Die Gründe lauten folgendermaßen:

... „Die Beklagte macht geltend, daß dem Kläger als Entschädigung nur der Wert gewährt werden dürfe, den die Grundstücke am 13. August 1877, d. i. bei Erlaß des Ortsstatutes (richtiger: bei Festsetzung der Fluchtlinie), einschließlich des Wertes der damals allen dortigen Grundstücken innewohnenden allgemeinen Bebauungsmöglich-

zeit gehabt hätten, und daß ferner nur noch derjenige Wert Berücksichtigung finden könne, den die Grundstücke zur Zeit der Abgabe zur Straße als nicht bebauungsfähige erlangt haben könnten. Der Berufsrichter verwirft diesen Standpunkt der Beklagten. Er meint, derselbe finde in den Gesetzen keine Stütze; nach § 8 des Enteignungsgesetzes bestehe die Entschädigung in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstückes, und nach § 10 Abs. 2 könne nur die Wert-erhöhung nicht in Anschlag gebracht werden, die das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhalte. Diese Bestimmungen fänden auch auf die auf Grund des Gesetzes vom 2. Juli 1875 § 13 veranlaßten Enteignungen und zu leistenden Entschädigungen Anwendung, die der Grundeigentümer erst geltend machen könne, wenn die zu den Straßen und Plätzen bestimmten Grundstücke auf Verlangen der Gemeinde abgetreten würden. Maßgebend sei hiernach für die bei Enteignungen auf Grund beider Gesetze zu leistenden Entschädigungen der Wert der Grundstücke zur Zeit der Enteignung, und zwar der Wert, den sie damals gehabt hätten, ohne daß die Anlage, für die enteignet werde, ihren Wert erhöht habe; diese Anlage sei im vorliegenden Falle allein der Ausbau und die Verbreiterung der städtischen Straße. Zu berücksichtigen sei derjenige Wert, den die Grundstücke zur Zeit der Enteignung, und nicht der, den sie zur Zeit der Festsetzung der Fluchtlinien als Grundstücke mit Bauplätzeigenschaft hätten, die an der nicht ausgebauten städtischen Straße, der Südstraße, lägen.

Den gleichen Standpunkt hat auch schon der erste Richter eingenommen. Demgemäß hat er den Gutachtern die Frage vorgelegt, wie hoch der volle Wert der abzutretenden Flächen zu schätzen sei, wenn der Umstand, daß sie nach den Bebauungsplänen von 1877 und 1897 mit Gebäuden nicht besetzt werden dürften, keine Berücksichtigung fände, und hat alsdann den Wert, den die Gutachter unter dieser Voraussetzung als vorhanden angenommen haben, nämlich den von 14 *M* für das Quadratmeter, dem Kläger als Entschädigung zugesprochen. Es kann hiernach kein Zweifel darüber obwalten, daß die Grundstücke nach ihrem gegenwärtigen Werte als Bauland, das jedoch an einer noch nicht ausgebauten Straße belegen ist, geschätzt worden sind, und daß dieser Wert als Entschädigung festgesetzt ist.

Dieser Entscheidung des Berufungsgerichtes kann nicht beigetreten werden. Der erkennende Senat hat bereits in einem früheren Urteile, nämlich in demjenigen vom 10. Oktober 1899 i. S. H. w. Stadtgem. G., Rep. VIa. 57/99, zu der erörterten Frage in einem der Ansicht des Berufungsgerichtes entgegengesetzten Sinne Stellung genommen. Damals war die Fluchtlinienfestsetzung 1887, die Enteignung 1896 erfolgt, und der Grundstückseigentümer verlangte, daß der Wert der abzutretenden Fläche als Bau land nach dem Zeitpunkte der Enteignung, nicht nach dem der Fluchtlinienfestsetzung bemessen werde. Der Berufungsrichter hatte ihn mit diesem Anspruche nicht gehört, sondern hatte den Wert, den das Grundstück bei der Fluchtlinienfestsetzung als Bau land gehabt hatte, zu Grunde gelegt. Die Revisionsbeschwerde des Grundstückseigentümers hierüber wurde zurückgewiesen. Es heißt in Bezug hierauf in dem angeführten Urteil:

„Ebenso ist auch die Revision des Klägers zurückzuweisen, soweit mit derselben in Rücksicht darauf, daß bei der Abschätzung der Zeitpunkt der Enteignung, also das Jahr 1896, zu Grunde zu legen sei, die Zusprechung des mit der Klage geforderten Entschädigungskapitales verlangt wird. Soweit der Kläger hiermit hat geltend machen wollen, daß die Bewertung der enteigneten Flächen als Bauplatzes in Hinblick auf den erwähnten Zeitpunkt habe erfolgen müssen, steht ihm die im Jahre 1887 geschehene Fluchtlinienfestsetzung entgegen. Die Vorinstanz hat zutreffend im Anschluß an die von ihr angezogenen Reichsgerichtsentscheidungen angenommen, daß ein Grundstück, welches vor Festsetzung der Fluchtlinie bereits die Eigenschaft eines Bauplatzes besaß, auch bei einer erst später erfolgten Enteignung als Bau terrain zu entschädigen sei, wenngleich es infolge jener Fluchtlinienfestsetzung die Bauplatzeigenschaft schon geraume Zeit verloren hatte, und es ist mit Recht daraus gefolgert, daß bei der Enteignung nur der zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung der Fläche als Bauplatz bewohnende Wert zu vergüten sei.“

An dem in dieser Entscheidung ausgesprochenen Grundsätze muß festgehalten werden. Von dem Zeitpunkte der Fluchtlinienfestsetzung an haben die für das künftige Straßenland bestimmten Grundstücksteile auf Grund der gesetzlichen Bestimmung des § 11 des Fluchtliniengesetzes dauernd die ihnen bisher bewohnende Eigenschaft als Bau-

land für die Zukunft verloren. Es ist daher rechtlich nicht möglich, sie zur Zeit der Enteignung als gegenwärtiges Bauland einzuschätzen; denn sie sind solches gegenwärtig nicht mehr. Was die Fluchtlinienfestsetzung nicht bewirken konnte und sollte, war, ihnen die Bauland-eigenschaft auch für die Vergangenheit zu nehmen. Sie behielten also den Wert, den sie als Bauland zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung hatten; anderes ist auch in der Entscheidung des Reichsgerichts,

Entsch. desselben in Civilf. Bd. 28 S. 271,

nicht ausgesprochen; denn damals sollte nach dem Verlangen der enteignenden Stadtgemeinde selbst dieser Wert nicht berücksichtigt werden. Es ist, wie bereits in dem angezogenen Urteile vom 10. Oktober 1899 bemerkt, eine notwendige Folgerung hieraus, daß, soweit es sich um die Einschätzung als Bauland handelt, lediglich der Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung maßgebend bleibt; denn zu dem damals vorhandenen Wert können die abzutretenden Flächen in der Zwischenzeit bis zur Enteignung nicht eine weitere Werterhöhung als Bauland hinzuerworben haben, da sie diese Eigenschaft eben endgültig verloren hatten.

Läge in diesem Grundsatz eine Abweichung von der Bestimmung des Enteignungsgesetzes, wonach der volle Wert der abzutretenden Fläche zur Zeit der Enteignung zu vergüten ist, so würde diese Abweichung durch die Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes, welches als das spätere und besondere Gesetz den Vorschriften des Enteignungsgesetzes, soweit es mit diesen nicht in Einklang steht, vorgeht,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 31 S. 276,

begründet sein. Allein ganz genau betrachtet, besteht eine solche Abweichung gar nicht. Die abzutretenden Flächen haben ja in Wirklichkeit zur Zeit der Enteignung nicht die Eigenschaft von gegenwärtigem Bauland; es verstößt also nicht gegen den erwähnten Grundsatz, daß sie nicht als solches eingeschätzt werden. Es handelt sich hierbei in erster Reihe um die Wirkung des § 11 des Fluchtliniengesetzes, welcher die betreffenden Flächen der Bebauung endgültig entzieht. Es ist aber weiter anzunehmen, daß das von dem Berufungsrichter eingeschlagene Verfahren auch mit den Bestimmungen des § 13 des Fluchtliniengesetzes in Widerspruch tritt. Nach dem Inhalte dieser Bestimmungen, der auf den ersten Blick allerdings nicht ganz

Klar liegt, über dessen Endergebnis indes gegenwärtig Rechtsprechung und Rechtslehre einig sind, wie in dem Urteil des erlernenden Senates vom 22. Mai 1900 in Sachen A. w. die Stadt A., Rep. VII. 50/00, näher festgestellt ist, soll für die Entziehung der Bebaubarkeit nur in dem einzigen Falle Entschädigung gewährt werden, wenn eine von der Straßenfluchtlinie abweichende Baufluchtlinie festgesetzt ist, dieses künftige Vorgartenland mit Gebäuden besetzt ist, und der Eigentümer diese Fläche von den darauffstehenden Baulichkeiten freilegt; im übrigen wird jede Entschädigung für solche Baubefchränkung vom Gesetze ver sagt. Wenn nun die abzutretenden Flächen als gegenwärtiges Bauland bewertet würden, so würde dies auf einer Fiktion beruhen, da sie in Wahrheit diese Eigenschaft nicht besitzen, und in Gestalt dieser Fiktion würde eine Entschädigung des Klägers für die ihm durch § 11 des Gesetzes auferlegte Baubefchränkung, dem § 13 entgegen, in die Erscheinung treten; denn diese Fiktion besagt in ihrem Wesen nichts anderes, als daß der Kläger, obgleich die betreffenden Flächen für ihn infolge der Baubefchränkung Bauland nicht mehr waren, dennoch so entschädigt wird, als wären sie fortdauernd Bauland geblieben.

Der Gesichtspunkt, daß der Grundeigentümer, abgesehen von dem verhältnismäßig seltenen Ausnahmefalle des § 13 Abs. 2 Ziff. 2 des Gesetzes vom 2. Juli 1875, die Enteignung selbst nicht herbeiführen kann, sondern warten muß, bis die Stadt solche nach ihrem Ermessen ins Wert setzt, daß er demnach auf den Zeitpunkt der Enteignung keine Einwirkung hat und daher der Stadt gegenüber in eine ungünstige Lage insofern versetzt ist, als er auf die Vergütung für den Wert seines abzutretenden Landes als Baulandes zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung oft lange warten muß, kann eine anderweitige Rechtsauffassung nicht begründen. Wäre hierin eine Unbilligkeit zu sehen, so wäre sie vom Gesetze gewollt; übrigens liegt eine solche wohl kaum vor, wenn man berücksichtigt, daß der Eigentümer im übrigen bis zur Enteignung in der Ausnutzung seines Grundstückes nicht gehindert ist, und sein übriges Grundstück durch das Unternehmen, infolge dessen ihm jene Befchränkung auferlegt wird, eine ganz außerordentliche Preissteigerung erfährt.“ . . .