

76. Inwieweit findet die Bestimmung des § 10 Abs. 2 des preuß. Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874, daß die Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhält, bei Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag kommt, auch dann Anwendung, wenn die Enteignung erst erfolgt, nachdem die Anlage, für welche das Enteignungsrecht erteilt ist, von dem Unternehmer im wesentlichen bereits fertiggestellt ist?

II. Zivilsenat. Ur. v. 12. November 1901 i. S. Konkurs H. (Rl.)  
w. Stadtgemeinde Köln (Bekl.). Rep. II. 270/01.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht baselbst.

Aus den Gründen:

„Das Oberlandesgericht ist bei Festsetzung der der klägerischen Konkursmasse für das dem Gemeinschuldner H. enteignete Grundstück zu gewährenden Entschädigung davon ausgegangen, daß der durch die Schlachthofanlage der verklagten Stadtgemeinde herbeigeführte Mehrwert der enteigneten Parzelle nicht zu berücksichtigen sei, weil dem die Bestimmung des § 10 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874, daß eine Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhalte, bei Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag komme, entgegenstehe.

Diese Annahme ist aber nach der in den Instanzen festgestellten tatsächlichen Sachlage rechtlich unzutreffend, weil die Schlachthofanlage für die vorliegende Enteignung als neue Anlage im Sinne der bezogenen Bestimmung nicht erachtet werden kann.

Der Schlachthof war, als die Enteignung gegen H. im Jahre 1893 erfolgte, zum größten Teile bereits in der Ausführung begriffen; einzelne Gebäude waren fertiggestellt. Die Erwerbung des für denselben erforderlichen Grund und Bodens ist mindestens vier Jahre vorher und überhaupt nicht im Wege des Enteignungsverfahrens, sondern durch freihändigen Ankauf von dem Nebenintervenienten W. erfolgt. Wenn aber ein Unternehmer eine Anlage projektiert und in Angriff nimmt, bezw. im wesentlichen fertigstellt und erst dann, nachdem durch die vorhandene Anlage bereits eine Erhöhung der Werte der angrenzenden Grundstücke eingetreten ist, weitere Grund-

stücke im Wege der Enteignung hinzuerwirbt, so kann von einer neuen Anlage, deren Einwirkung auf den Wert nach § 10 Abs. 2 nicht zu berücksichtigen sei, nicht die Rede sein. Es steht dann vielmehr eine infolge einer bestehenden, bezw. in der Entstehung begriffenen Anlage bereits zur Zeit der Enteignung vorhandene Werterhöhung in Frage, die nicht unter die bezogene Bestimmung fällt, und es greift in einem solchen Falle lediglich der Grundsatz Platz, daß die Entschädigung nach dem zur Zeit der Enteignung vorhandenen Werte zu bestimmen ist. Unerheblich ist demgegenüber der vom Oberlandesgerichte hervorgehobene Umstand, daß die in Frage stehende Parzelle zu der Fläche gehört hat, die von vornherein für den Schlachthof bestimmt gewesen ist, und daß dieses dem Gemeinschuldner H. bekannt war. Dieses lediglich eine innere Angelegenheit der verklagten Stadtgemeinde bildende Projekt kann als solches keinen Einfluß auf die Frage haben, auf welcher Grundlage die Höhe der Entschädigung für die enteignete Parzelle festzusetzen ist. Ebenso ist es ohne Bedeutung zur Sache, aus welchem Grunde die Enteignung gegen H. erst lange Zeit nach dem Erwerbe der übrigen Grundstücke für die Schlachthofanlage und deren Inangriffnahme, folgerweise so spät geschah, daß dieselbe nicht mehr als für eine neue Anlage erfolgt angesehen werden kann.

Wenn die verklagte Stadt sich gegen diese, auch von der Revision in erster Linie geltend gemachte Annahme auf die Entstehungsgeschichte des § 10 a. a. D. und insbesondere auf die Ablehnung eines auf die vorliegende Frage bezüglichen Abänderungsantrages in den Kommissionsverhandlungen des Herrenhauses,

vgl. Eger, Enteignungsgesetz Bd. 1 S. 273. 274, beruft, so ist dieser Ausführung nicht beizupflichten. In den Motiven zu § 10 ist als Grund, weshalb die Werterhöhung, welche das Grundstück durch das Unternehmen selbst erlangt, für die Wertbestimmung nicht maßgebend sein soll, angeführt, daß diese Werterhöhung erst nach der Enteignung eintrete, und entscheidend für die Höhe der Entschädigung der Zustand zur Zeit der Enteignung sei. Dieser Gesichtspunkt ist, wenn er auch insoweit nicht ausnahmslos zutrifft, als eine Werterhöhung durch das Unternehmen infolge von Spekulation auch schon vor der Enteignung eintreten kann, doch durchgängig als für den Standpunkt des Gesetzes in der vorliegenden Frage maß-

gebend zu erachten, und es ergibt sich aus den Verhandlungen in der Herrenhauskommission keine Abweichung von demselben. Ist aber der Zustand zur Zeit der Enteignung entscheidend, so muß die durch eine bereits hergestellte Anlage herbeigeführte Wertsteigerung mit berücksichtigt werden, auch wenn das zu enteignende Grundstück nachträglich für die Zwecke dieser Anlage verwendet werden soll, und dieserhalb das Enteignungsrecht erteilt worden ist.

Das auf dem entgegenstehenden rechtlichen Standpunkte beruhende Urteil des Oberlandesgerichtes mußte daher, ohne daß es eines Eingehens auf die weiteren Angriffe der Revision bedurfte, aufgehoben, und die Sache, da es bezüglich der Berufungen des Klägers sowohl wie der Beklagten noch auf weitere tatsächliche Erörterungen ankommt, zu weiterer Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.“