

34. Ist die Entschädigung für Grundstücksteile, 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 als Bauland zur Zeit der Enteignung gehabt haben würden, wenn die Fluchtlinienfestsetzung nicht erfolgt wäre?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 5. Dezember 1902 i. S. Landgemeinde St. (Rl.) w. S. und A. (Bekl.). Rep. VII. 269/02.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Das Reichsgericht hat die vorangestellte Frage, entgegen dem Urteile vom 1. März 1901 (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 48 S. 336), jetzt dahin entschieden, daß bei der Bewertung der enteigneten Flächen als Bauland nicht der Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung, sondern derjenige der Enteignung in Betracht zu ziehen ist.

Aus den Gründen:

„Die Parteien haben in der Berufungsinanz hauptsächlich darüber gestritten, ob die dem bisherigen Eigentümer im Falle einer, wie hier, auf Grund der §§ 13 Nr. 1. 14 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erfolgten Enteignung zu gewährende Entschädigung, soweit es sich um eine Schätzung der enteigneten Fläche als Bauland handelt, nach dem Werte, den die letztere zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung hatte, oder nach dem Werte, den sie zur Zeit der Enteignung hatte, zu berechnen ist. Der Berufungsrichter hat in Übereinstimmung mit dem ersten Richter den Wert zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung für maßgebend erachtet. Er zieht in Betracht, daß den enteigneten Parzellen die Bauungsfähigkeit durch die Fluchtlinienfestsetzung endgültig entzogen worden sei, und führt aus, das Gesetz vom 2. Juli 1875 gehe davon aus, daß ein Eigentümer, dessen Grundstück von der Fluchtlinie ange schnitten werde, einen Entschädigungsanspruch wegen der ihm auferlegten Baubeschränkung nicht habe, daß er diesen, damit den Gemeinden die Straßenregulierung nicht übermäßig erschwert werde,

jedenfalls nicht haben solle, daß er ihn aber auch nicht brauche, weil er meist keinen Schaden habe. Der Gesetzgeber habe demgemäß im § 13 Satz 1 des Gesetzes den Grundsatz aufgestellt, daß wegen Beschränkung der Baufreiheit eine Entschädigung nicht gefordert werden könne. Der § 14 des Gesetzes bestimme allerdings, daß für die Feststellung der nach § 13 zu gewährenden Entschädigungen die §§ 24 ff. des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 anzuwenden seien. Dies sei aber dahin zu verstehen, daß das ältere Gesetz nur insoweit Anwendung finden solle, als das jüngere für die Festsetzung, bezw. Bemessung der Entschädigung nichts bestimme.

Die Revision rügt Verletzung des aus § 10 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 abzuleitenden, auch bei Enteignungen auf Grund des Fluchtliniengesetzes vom 2. Juli 1875 zur Anwendung zu bringenden Grundsatzes, daß jede erst durch die neue Anlage — hier Straßenanlage — herbeigeführte Veränderung des Wertes des abzutretenden Grundstücks, sei sie werterhöhend oder wertvermindernd, bei der Bemessung der Entschädigung unberücksichtigt bleiben müsse. Diese Rüge ist für begründet erachtet worden.

Die Auffassung des Berufungsrichters entspricht allerdings der bisherigen Praxis des jetzt erkennenden Senats, insbesondere dem in den Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 48 S. 336 mitgeteilten Urteile vom 1. März 1901. In dem letzteren ist ausgeführt, von dem Zeitpunkte der Fluchtlinienfestsetzung an hätten die für das künftige Straßenland bestimmten Grundstückssteile auf Grund der gesetzlichen Bestimmung des § 11 des Fluchtliniengesetzes dauernd die ihnen bisher bewohnende Eigenschaft als Bauland für die Zukunft verloren. Es sei daher rechtlich nicht möglich, sie zur Zeit der Enteignung als gegenwärtiges Bauland einzuschätzen. Dagegen habe die Fluchtlinienfestsetzung ihnen die Baulandeigenschaft nicht auch für die Vergangenheit nehmen können. Sie behielten also den Wert, den sie als Bauland zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung gehabt hätten. Somit sei, soweit es sich um die Schätzung als Bauland handele, lediglich der Zeitpunkt der Fluchtlinienfestsetzung maßgebend; zu dem damals vorhandenen Wert hätten die abzutretenden Flächen in der Zwischenzeit bis zur Enteignung eine weitere Wertserhöhung als Bauland nicht hinzuerwerben können, da sie diese Eigenschaft endgültig verloren hätten. Rüge in diesem Grundsatz eine Abweichung von der Bestimmung des

Enteignungsgesetzes, daß der volle Wert der abzutretenden Fläche zur Zeit der Enteignung zu vergüten sei, so würde diese Abweichung durch die Bestimmungen des Fluchtliniengesetzes begründet sein, da letzteres als das spätere und besondere Gesetz den Vorschriften des Enteignungsgesetzes, soweit es mit diesem nicht im Einklang stehe, vorgehe. Eine solche Abweichung bestehe indessen nicht. Wenn die abzutretenden Flächen als gegenwärtiges Bauland bewertet würden, so würde dies auf einer Fiktion beruhen, da sie in Wahrheit diese Eigenschaft nicht besäßen. In Gestalt dieser Fiktion würde eine Entschädigung für die durch § 11 des Fluchtliniengesetzes auferlegte Baubeschränkung, dem 13 entgegen, in die Erscheinung treten.

Nach nochmaliger Prüfung der streitigen Rechtsfrage hat der Senat seinen bisherigen Standpunkt nicht aufrecht erhalten können.

Zunächst kann es, wie auch in dem vorerwähnten Urteile nicht in Frage gezogen ist, keinem Zweifel unterliegen, daß bei der Bemessung der Höhe der dem Grundeigentümer für die Entziehung des Grundeigentums in den Fällen des § 13 des Fluchtliniengesetzes zu gewährenden Entschädigung, insoweit nicht etwa Bestimmungen jenes Gesetzes entgegenstehen, das Gesetz vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigentum zur Anwendung zu bringen ist (vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 2 S. 279, Bd. 8 S. 237). Hiernach ist zwar der Wert des Grundeigentums zur Zeit der Enteignung maßgebend. Wenn aber § 10 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes bestimmt, daß eine Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhält, bei der Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag kommt, so kann hierin (vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 8 S. 237, Bd. 28 S. 271) nur ein Ausdruck des Prinzips gefunden werden, daß der Wert entscheidet, welchen das Grundstück, abgesehen von der neuen Anlage, haben würde, daß also auch die durch sie bewirkte Wertverminderung unberücksichtigt bleibt. Hieraus ergibt sich für den Fall der Entziehung des Grundeigentums nach vorheriger Fluchtlinienfestsetzung, daß bei der Bemessung der Entschädigung für die Eigentumsentziehung von der durch § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 an die Fluchtlinienfestsetzung geknüpften Baubeschränkung abzusehen und, wenn das abzutretende Grundstück Baulandeigenschaft schon zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung gehabt hat oder ohne die letztere inzwischen erlangt hätte, derjenige Wert zu

ermitteln ist, den es zur Zeit der Enteignung als Bauland haben würde, wenn die Fluchtlinienfestsetzung nicht stattgefunden hätte. Dieser Auffassung steht es nicht entgegen, daß hiernach die Wertermittlung auf einer Fiktion beruhen würde, da die letztere eben, wie aus § 10 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes zu entnehmen ist, dem Willen des Gesetzgebers entspricht.

Was nun die Frage betrifft, ob das Fluchtliniengesetz Vorschriften enthält, nach denen der vorerwähnte, aus dem Enteignungsgesetze sich ergebende Grundsatz bei Enteignungen auf der Grundlage einer Fluchtlinienfestsetzung nicht zur Anwendung kommen könnte, so ist dieselbe zu verneinen. Es kann hierbei nur die Regel des § 13 des Fluchtliniengesetzes in Betracht kommen, nach welcher — abgesehen von dem Falle des Abs. 2 Satz 2, in welchem es sich um das sogenannte Vorgartenland handelt, — für die mit der Festsetzung neuer Fluchtlinien verbundene Beschränkung des Grundeigentums keine Entschädigung gewährt wird. Durch dieselbe wird jedoch nur eine Entschädigung für denjenigen Schaden ausgeschlossen, welcher dem Grundeigentümer daraus erwächst, daß ihm gemäß § 11 von dem Tage der im § 8 vorgeschriebenen Offenlegung des Fluchtlinienplanes an Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können, und er somit fortan bis zur Entziehung des Eigentums in der baulichen Ausnutzung der durch die Fluchtlinie abgeschnittenen Grundfläche beschränkt ist. Hier aber handelt es sich um die Entschädigung, welche für die Entziehung des Grundeigentums zu gewähren ist. Für die Frage, ob, bezw. inwieweit bei der Bemessung dieser Entschädigung die Bauplätzeigenschaft des Grundstücks in Anschlag zu bringen ist, läßt sich aus den Bestimmungen des § 13 nichts entnehmen.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 8 S. 237, insbes. S. 241.

Nach dem Enteignungsgesetze ist für die Entziehung des Grundeigentums vollständige Entschädigung durch Ersatz des Wertes zu gewähren.

Daß bei Erlaß des Fluchtliniengesetzes bezweckt worden wäre, von diesem Grundsatz zu gunsten der Gemeinden abzugehen, ist weder aus dem Gesetze selbst, noch aus dessen Entstehungsgeschichte zu erkennen. Allerdings sollten den Gemeinden die Lasten, welche ihnen aus der Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen erwachsen, erleichtert werden. Es wurde deshalb den Gemeinden die

Wahl des Zeitpunktes freigestellt, zu welchem sie nach Feststellung des Bebauungsplanes die zur Ausführung desselben nötigen Abtretungen verlangen wollen. Andererseits ist in der Begründung des Gesetzentwurfs hervorgehoben, daß derselbe in gleicher Weise die Interessen der Privatgrundeigentümer, wie diejenigen der Gemeinden zu wahren suche. Die vom Gesetz bezweckte Ausgleichung der beiderseitigen Interessen ergibt sich dadurch, daß, wenn auch das Grundstück die Naturaleigenschaft eines Bauplatzes durch die Beschränkung der Baufreiheit verliert, es doch den Wert eines solchen bezüglich der bei der Abtretung zu gewährenden Entschädigung behält.

Bgl. Entsch. des R. G.'s in Civils. Bd. 8 S. 237, insbes. S. 241, 242.

Der Senat nimmt somit, seiner bisherigen Judikatur und insbesondere dem Urteile vom 1. März 1901 (Entsch. des R. G.'s in Civils. Bd. 48 S. 386) entgegen, nunmehr an, daß die Entschädigung für Grundstücke, welche nach einem festgesetzten Fluchtlinienplane zu Straßenland bestimmt waren, bei der Enteignung, soweit es sich um ihre Eigenschaft als Bauland handelt, nach dem Werte zu bemessen ist, den dieselben zur Zeit der Enteignung als Bauland gehabt haben würden, wenn die Fluchtlinienfestsetzung nicht erfolgt wäre, und befindet sich hierbei in Übereinstimmung mit den vorerwähnten Urteilen des I. und III. Civilsenats vom 18. August 1882 und 7. Juli 1891 (vgl. Entsch. des R. G.'s in Civils. Bd. 8 S. 237, Bd. 28 S. 271), deren Begründung zu demselben Ergebnisse führt, sowie insbesondere auch mit dem von der Revision in Bezug genommenen Urteile des V. Civilsenats vom 12. November 1892, Rep. V. 164/92, durch welches die streitige Rechtsfrage in gleichem Sinne entschieden ist, und dem auf demselben Boden stehenden Urteile des II. Civilsenats vom 1. Dezember 1899, Rep. II. 280/99. Sind bei der Bemessung der Entschädigung Wertveränderungen, welche ursächlich auf die neue Anlage zurückzuführen sind, nicht in Betracht zu ziehen, so unterliegt es andererseits keinem Bedenken, daß Wertveränderungen, welche in keinem ursächlichen Zusammenhange mit derselben stehen, zu berücksichtigen sind. Dabei ist davon auszugehen, daß die neue Straßenanlage, die Fluchtlinienfestsetzung zusammen mit der Ausführung der Straßenanlage, als einheitliches Unternehmen anzusehen ist.

Bgl. Urteil des II. Civilsenats vom 25. Oktober 1892, Jurist. Wochenschr.

1892 S. 495, und das Urteil des III. Civilsenats vom 7. Juli 1891, Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 28 S. 271." . . .