

48. Ist bei der Enteignung einer Parzelle, die infolge ihres Zusammenhanges mit dem Restgrundstück als Bauland zu bewerten ist, die Entschädigung lediglich nach dem Durchschnittswert des Quadratmeters, oder nach dem Verhältnis des Wertes des ganzen Grundstücks zu dem des Restgrundstücks zu ermitteln? Anrechnung der Vorteile des Unternehmens auf die Entschädigung?
Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 8.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 16. Dezember 1902 i. S. G. (Rl.) w. Stadtgem. R. (Bekl.). Rep. VII. 289/02.

I. Landgericht Königsberg.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in R., das sowohl an die St.'gasse wie an die „Unter-L.“ genannte Straße grenzt. Auf Grund einer Fluchtlinienfestsetzung mußte er auf Verlangen der Beklagten zur Verbreiterung der St.'gasse 52 Quadratmeter und zur Verbreiterung der „Unter-L.“ 93 Quadratmeter von jenem Grundstück abtreten. Die Entschädigung für die enteignete Grundfläche wurde vom Berufungsgericht auf 99 M für das Quadratmeter festgesetzt. Der Revision der Beklagten ist teilweise stattgegeben.

Aus den Gründen:

„Der vom Berufungsrichter gehörte Sachverständige, Baurat S., hat den Wert des ganzen Grundstücks des Klägers (also einschließlich der enteigneten Flächen) als bebauungsfähigen Landes auf 63 400 M geschätzt. Er berechnet hierbei den Ertragswert eines auf dem Grundstücke bei möglichster Ausnutzung desselben zu errichtenden Gebäudes, kapitalisiert ihn mit 5 vom Hundert, zieht von dem so gefundenen Ertrags- (Miets-) Werte die Baukosten ab und gelangt auf diese Weise zu der gedachten Summe. Der Anweisung des Berufungsgerichts entsprechend, hat er ferner nach der gleichen Methode den Wert des Restgrundstücks ohne Rücksicht auf die durch die Straßenverbreiterung gegebene Möglichkeit des Höherbauens berechnet und den Betrag von 50 700 M ermittelt; den Wert des Restgrundstücks unter Ausnutzung der durch die neue Fluchtlinie geschaffenen Vorteile bemißt er auf 64 000 M. . . . Der Berufungsrichter bewertet die dem Kläger für die enteigneten Flächen von zusammen 145 Quadratmeter gebührende Entschädigung nach dem Durchschnittssatze von rund 99 M für das Quadratmeter, indem er die für das Restgrundstück aufgestellten Schätzungen beiseite läßt. Die gegen diese Berechnungsweise von der Revision erhobenen Angriffe erscheinen nach einer Richtig begründet. . . .

. . . Der Angriff ist nicht durchgreifend, daß der Berufungsrichter zu Unrecht die Anrechnung der dem Kläger durch das Unternehmen erwachsenen Vorteile auf die zu gewährende Entschädigung

verfagt habe, insofern diese Vorteile auch den nicht von der Enteignung betroffenen Grundstücken durch die Straßenverbreiterung zukommen. Die Frage der Anrechnung der durch die Enteignung dem Eigentümer zufließenden Vorteile auf die durch den gleichen Eingriff bewirkten Nachteile ist sehr bestritten.

Vgl. die Übersicht bei Ortmann, Die Vorteilsausgleichung beim Schadensersatzanspruch, Berlin 1901, § 17 S. 153 ff.; ferner Eger, Kommentar zum Enteignungsgezet 2. Aufl. Bd. 1 S. 251—273.

Allein die Meinung, daß auch der allgemeine aus der Anlage für die Grundstücke der Gegend entspringende Wertzuwachs von der Entschädigung zu kürzen sei, ist nur vereinzelt vertreten. Das Reichsgericht, V. Zivilsenat, insbesondere hat sich in dem auch vom Berufungsrichter angeführten Urteile vom 9. November 1887,

Bruchot, Beiträge Bd. 32 S. 714, auch abgedruckt in den eisenbahnrechtlichen Entscheidungen Bd. 6 S. 229,

dahin ausgesprochen, daß eine Kompensation der Vorteile mit den Nachteilen der Enteignung unzulässig sei, sofern es sich um Vorteile handle, welche allen Anliegern, auch den nicht enteigneten, in gleichem Maße zu gute kommen. Jener Fall betraf ebenso, wie der gegenwärtige, eine Enteignung zum Zwecke der Straßenverbreiterung, und es liegt kein Anlaß vor, von dem aufgestellten Grundsatz abzugehen und die Entscheidung der vereinigten Zivilsenate einzuholen. Er rechtfertigt sich durch die Erwägung, daß es nicht der Absicht des Gesetzes entsprechen kann, die nicht enteigneten Eigentümer vor den enteigneten dergestalt zu begünstigen, daß jene den Nutzen des Unternehmens umsonst genießen, diese ihn aber bezahlen müssen. In dem Urteile des Reichsgerichts vom 18. April 1899,

Entsch. des R.G.'s in Zivil. Bd. 44 S. 287,

ist die Frage der Vorteilsanrechnung bei den Ersatzansprüchen der Straßenanlieger entschieden, und ausdrücklich gesagt, daß, wenn sie hier bejaht werde, damit nicht der für das Enteignungsrecht geltende, oben bezeichnete Grundsatz beseitigt sei. Es erhellt nun im vorliegenden Falle nicht, daß durch die Straßenverbreiterung und die dadurch geschaffene Möglichkeit des Höherbauens nur das Restgrundstück des Klägers oder doch nur die Restgrundstücke der infolge der neuen Fluchtlinie enteigneten Besitzer eine Wertsteigerung erfahren haben, und nicht vielmehr auch andere, von der Enteignung nicht er-

faßte Grundstücke, namentlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Berufungsrichter hat durch den Hinweis auf das erwähnte Urteil des Reichsgerichts zu erkennen gegeben, daß die vom Sachverständigen als Wirkung der neuen Anlage bezeichnete Werterhöhung, wie in dem dort entschiedenen Falle, nicht in den besonderen Verhältnissen des Grundbesitzes des Klägers, sondern in der allgemein eingetretenen besseren Ausnutzungsfähigkeit des Baulandes begründet sei. Deshalb ist mit Recht die Bewertung des Restgrundstücks unter Berücksichtigung der Straßenverbreiterung außer Betracht geblieben, und damit das unannehmbare Ergebnis vermieden, daß der Kläger überhaupt keine Entschädigung für die abgetretenen Parzellen zu beanspruchen hätte.

Der Berufungsrichter geht aber noch weiter: er billigt dem Kläger einen Durchschnittspreis von 99 *M* für das Quadratmeter zu, obwohl das Restgrundstück, auch abgesehen von der neuen Anlage, nach der Schätzung des Sachverständigen einen Wert von 50700 *M* hat, und daher der Unterschied zwischen diesem Wert und dem Werte des ganzen Grundstücks nur 12700 *M* beträgt. Hierin kann dem Berufungsrichter nicht gefolgt werden. Die vollständige Entschädigung, die nach § 1 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 dem Eigentümer für die Entziehung des Grundeigentums zu teil werden soll, besteht nach § 8 Abs. 1 daselbst in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstücks. Der Umfang der Ersatzpflicht wird danach durch den objektiven Wert des enteigneten Grundstücks, wie er sich durch dessen Benutzbarkeit in der allgemeinen Verkehrsanschauung bestimmt und in dem Verkaufspreise zum Ausdruck gelangt, begrenzt. Für den Fall der Teilenteignung würde jedoch dieser Maßstab, insofern er nur den Wert des abzutretenden Grundstücks in Rücksicht zieht, zur vollständigen Entschädigung des Enteigneten nicht ausreichen. Der Abs. 2 des § 8 a. a. O. läßt deshalb die Berücksichtigung des Umstandes zu, daß es sich um einen Teil handelt, der aus dem Zusammenhange mit einem größeren, aus dem Grundbesitz desselben Eigentümers gebildeten Ganzen gelöst wird. Der Wert, den der Teil als solcher im Hinblick auf seinen Zusammenhang mit den übrigen Teilen besitzt, soll dem Eigentümer vergütet werden. Die Schranke ist aber gemäß dem Grundprinzip des Enteignungsrechtes zu ziehen, daß dieser Wert nicht höher zu bemessen ist, als die Summe der

Nachteile, die dem Eigentümer dadurch erwachsen, daß ihm sein Grundbesitz durch Abtretung eines Teiles verkleinert wird. Mehr als vollständige Entschädigung, als die Differenz zwischen dem Vermögensstande vor und nach der Enteignung, kann der Enteignete in keinem Fall erhalten. Es wird also der Wert des ganzen Grundstücks mit dem Werte des Restgrundstücks bei Unterstellung der möglichsten Ausnutzung beider, jedoch ohne Rücksicht auf die dem letzteren durch das Unternehmen zufließenden allgemeinen Vorteile, zu vergleichen sein, und der Unterschied beider Werte regelmäßig den Betrag des Verlustes ausmachen, den der Eigentümer durch die Enteignung erleidet.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 32 S. 353.

Ergibt sich bei dieser Vergleichung, daß der Restbesitz einen verhältnismäßig höheren Wert hat, als das ganze Grundstück, so würde eine Durchschnittsschätzung für das Quadratmeter der Sachlage nicht entsprechen und dem Eigentümer eine Summe zuwenden, welche die durch die Enteignung erlittene Vermögenseinbuße übersteigt. Wenn der Berufungsrichter die Berücksichtigung jenes höheren Wertes deshalb für unstatthaft erklärt, weil er sich aus der Abtretung ergebe, so trifft dies nicht zu: das Restgrundstück ist ohne die enteigneten Parzellen, aber nicht erst infolge der Abtretung dergestalt bebauungsfähig, daß es den angegebenen Wert darstellt. Von einer unzulässigen Vorteilsanrechnung kann keine Rede sein. Bedinglich der Wert der verlorenen Flächen, die offenbar keinen oder nur einen geringen selbständigen Verkaufswert haben, wird nach dem Werte des verbleibenden Besitzes bemessen, und dies erscheint bei richtiger Anwendung des § 8 a. a. O. als geboten.“ . . .