

18. Wie ist die Entschädigung des Grundeigentümers zu bestimmen, wenn seinem Grundstücke vor Beginn der Herrschaft des Fluchtliniengesetzes eine Baubeschränkung auferlegt, und demnächst das Grundstück enteignet ist?

Preuß. A.L.R. Einl. §§ 74, 75. I. 8 §§ 29 flg.

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 §§ 11, 13, 14.

Preuß. Enteignungsgesetz §§ 24 flg.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 5. Juni 1903 i. S. Stadtgem. B. (Kl. u. Widerbekl.) w. R. u. Gen. (Bekl. u. Widerkl.). Rep. VII. 93/03.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Im Jahre 1891 wurde der Stadtgemeinde B. das Recht verliehen, die zur Verbreiterung der Wassergasse auf eine bestimmte Strecke erforderlichen Grundstücksflächen im Wege der Enteignung zu erwerben. Hierdurch wurde auch ein den Beklagten gehörendes Grundstück berührt; von demselben wurde eine Parzelle von 353 qm für die Verbreiterung erforderlich. In dem Termine zur kommissarischen Verhandlung vom 7. Juli 1891 machten die Beklagten geltend, daß die zu enteignende Fläche als Bauland zu bewerten sei. Sie stützten sich auf § 7 des mit ihren Vorbesitzern, den R.'schen Erben, abgeschlossenen Vertrages vom 15. Juni 1890, nach welchem ihnen von seiten der Verkäufer die Entschädigungsansprüche an die Stadtgemeinde B. wegen der durch die Festsetzung der Baufluchtlinien beschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks abgetreten seien. Ferner verlangten sie, daß auch der Bauwert derjenigen Gebäude, welche auf dem nicht zu enteignenden Grundstücksteile an der linksseitigen Grenze liegen und durch die Abtrennung der zu enteignenden Fläche ange schnitten werden, und zwar nur der Bauwert derselben, mit berechnet werde. Die Klägerin trat der Berücksichtigung der Cession entgegen, indem sie ausführte, es sei schon durch die am 2. August 1886 behändigte Verfügung des Königlichen Polizeipräsidenten vom 28. Juni 1886 die Erlaubnis zur Behauung der hier fraglichen Fläche verweigert worden, und es dürfe mit Rücksicht hierauf, sowie auf die unter dem 13./25. August 1886 bewirkte Aushändigung des mit den Baufluchtlinien versehenen amtlichen Situationsplanes an die Vorbesitzer der

Expropriaten die zu enteignende Fläche nur als Lagerplatz, nicht aber als Bauland geschätzt werden. Durch Beschluß des Polizeipräsidiums vom 2./21. November 1891 wurde eine Entschädigungssumme von 60 290,26 *M* festgestellt.

Beide Parteien beschritten den Rechtsweg, zuerst die Stadtgemeinde. Die Klage der Expropriaten wurde als Widerklage behandelt. In beiden vorderen Instanzen wurde die Klage abgewiesen, und auf die Widerklage die Klägerin in erster Instanz zu einer Zahlung von 28 240 *M*, in zweiter von einer geringeren Summe verurteilt. Auf die Revision beider Teile ist das Berufungsurteil aufgehoben worden.

Aus den Gründen:

„Die Revision der Klägerin richtet sich gegen die Grundlagen, von denen der Berufungsrichter bei Beurteilung der beiden den Gegenstand des Streites bildenden Entschädigungsansprüche der Beklagten ausgeht. Ihre Angriffe mußten Erfolg haben.

Nachdem der Berufungsrichter bemerkt hat, daß die Entschädigung für ein zu enteignendes Grundstück nach dem vollen Werte desselben zur Zeit der Enteignung zu berechnen sei, führt er aus, dabei seien zwar die bestehenden gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen des zu enteignenden Grundstücks im allgemeinen zu berücksichtigen, dagegen nicht diejenigen Beschränkungen, welche durch die neue, in ihrem Endzweck zur Enteignung führende Anlage entstanden seien. Er folgert hieraus, daß im vorliegenden Falle die Entschädigung für das enteignete Terrain nach dem Werte desselben als Baulandes berechnet werden müsse, nimmt aber an, daß, soweit es sich um die Eigenschaft der enteigneten Parzelle als Baulandes handle, die Berechnung nach den Verhältnissen des Jahres 1886 erfolgen müsse, weil damals die Parzelle definitiv die Eigenschaft als Bauland verloren und sie nur noch für die Frage der Enteignungsentschädigung behalten habe. Von dieser Grundlage aus ist der Berufungsrichter dann zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung geschritten.

Als Gegenstand des von den R.'schen Erben den Beklagten cedierten Anspruchs betrachtet er nur die Differenz zwischen der Nutzung, welche das enteignete Terrain ohne die Bauverfugung während der Zeit vom August 1886 bis zum 1. April 1892 gebracht haben würde, und der geringeren infolge der Beschränkung tatsächlich

nur geschenehen Nutzung. Er führt in dieser Richtung aus, durch die Auserlegung der Servitut im Jahre 1886 habe die Klägerin sich schadensersatzpflichtig gemacht; eine Anwendung der §§ 13 und 14 des Fluchtliniengesetzes auf den vorliegenden Fall sei ausgeschlossen, weil die Bauverfügung auf den Fluchtlinienplan von 1862 zurückgehe; mithin bleibe das sonstige Recht maßgebend. Der Berufungsrichter bezieht sich hier auf die Vorschriften der §§ 74. 75 Einl. §§ 29 flg. I. 8 U.L.R., des § 4 des Gesetzes vom 11. Mai 1842 und des Art. 9 der Verfassung. Abweichend vom ersten Richter, nimmt er an, daß der hieraus sich ergebende Anspruch in demjenigen für die Abtretung der Fläche als Baulandes noch nicht enthalten sei.

Hinsichtlich der einen wie der anderen Klage sind die Erwägungen des Berufungsrichters nicht haltbar; den Ansprüchen aus der Enteignung gibt er einen zu weiten, denen für die Auserlegung der Servitut einen zu engen Umfang. Er macht zwar einen Unterschied zwischen der Rechtsklage, wie sie sich im Falle einer unter der Herrschaft des Gesetzes vom 2. Juli 1875 festgesetzten Fluchtlinie und der hier vorhandenen ergibt, bestimmt den Unterschied aber nicht in zutreffender Weise und trägt namentlich dem Umstande nicht genügend Rechnung, daß bei einer Fluchtlinienfestsetzung des älteren Rechts aus der Baubeschränkung sofort ein Entschädigungsanspruch entsteht, während dies für das neue Recht in der Regel nicht gilt.

Nach § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 tritt mit dem Tage, an welchem die im § 8 vorgeschriebene Offenlegung des Planes beginnt, die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden können, endgültig ein, und gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzte Straßenfluchtlinie für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen. Eine Entschädigung wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien getroffenen Grundeigentums kann aber nach § 13 nur in den dort unter 1 bis 3 angegebenen Fällen, speciell nach Nr. 1 dann gefordert werden, wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen auf Verlangen der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr abgetreten werden. Nach § 14 a. a. O. kommen für die Feststellung der nach § 13 zu gewährenden Entschädigung die §§ 24 flg. des Enteignungsgesetzes zur Anwendung. Nach Maßgabe

dieser Vorschriften handelt es sich in den Fällen der Entziehung um ein einheitliches Verfahren, welches mit der Offenlegung des Planes und der aus ihr folgenden, die Enteignung vorbereitenden Baubeschränkung beginnt und mit der Enteignung endet. War das zu enteignende Land bebauungsfähig, so kann diese seine Eigenschaft nicht deshalb, weil seit der Offenlegung des Planes Neubauten über die Fluchtlinie hinaus versagt werden durften, außer Berücksichtigung bleiben, sondern die Einheitlichkeit des Verfahrens in Verbindung mit dem Grundsatz der vollständigen Entschädigungspflicht in Enteignungsfällen führt dahin, daß das enteignete Grundstück als bebauungsfähig zu behandeln ist. Die Gemeinde hat von der aus § 11 des Gesetzes folgenden Einschränkung den Vorteil gehabt, daß ihr die Mehrkosten, welche ihr sonst infolge tatsächlicher Ausführung von Neubauten auf dem Grundstück erwachsen sein könnten, erspart sind; sie ist auch zur Entschädigung dafür nicht verpflichtet; aber für die Annahme, daß im Falle der Enteignung der Wert des Grundstückes nun als eines nicht bebauungsfähigen zu bestimmen wäre, gibt das Gesetz keinen Anhalt, weder durch seine Fassung, noch auch durch die von ihm verfolgten Zwecke. Fraglich konnte nur sein, ob bei Berücksichtigung der Bebauungsfähigkeit der Zeitpunkt der Offenlegung des Planes, oder der der Entschädigungsfestsetzung als maßgebend anzusehen; der erkennende Senat hat sich aber in seinen neueren Entscheidungen auf den letzteren Standpunkt gestellt, und davon abzugehen würde kein Anlaß vorliegen.

Für alle diese Gesichtspunkte ist aber in den Fällen einer unter der Herrschaft des älteren Rechtes vorgenommenen Fluchtlinienfestsetzung kein Raum gegeben. Zwar diente auch danach das Bauverbot zur Vorbereitung der Enteignung; aber es fehlte die Einheitlichkeit des Verfahrens, da das Bauverbot, welches nach § 75 Einl. zum A. L. R. sofort einen Entschädigungsanspruch des Eigentümers erzeugte, zugleich einen Abschluß bedeutete. Das Grundstück erlitt mit dem Bauverbot eine Entwertung, und an die Stelle des Minderwertes trat ein Ersatzanspruch, der aber schlechthin in der Person des zeitigen Eigentümers zur Entstehung kam, eine rein persönliche Forderung desselben darstellte und mit dem Eigentum am Grundstück in keiner rechtlichen Verbindung blieb. Dies ist im vorliegenden Falle der von den N.'schen Erben den Beklagten abgetretene Anspruch. Fortan kann das Grundstück als bebauungs-

fähiges Land überhaupt nicht mehr in Betracht kommen, sondern es ist als baubeschränktes zu behandeln. Ob für die Baubeschränkung tatsächlich bereits Ersatz gewährt ist, oder nicht, bleibt ohne Belang; entscheidend ist allein die Existenz der Ersatzforderung.

Da Entschädigung für Wertminderung gewährt wird, so kann auch nicht daneben noch Ersatz dafür, daß tatsächlich eine Nutzung als Bauland unterblieben ist, begehrt werden. Der Eigentümer würde doppelt entschädigt werden, wenn er einmal eine Vergütung dafür erhielte, daß er das Grundstück nicht bebauen durfte, und infolgedessen der Wert gemindert ist, und sodann dafür, daß er es tatsächlich nicht benutzt hat.

Das angefochtene Urteil war mithin den Anträgen der Klägerin entsprechend aufzuheben. Für beide Ansprüche bedarf es anderweiter Festsetzungen nach Maßgabe des oben Bemerkten.

Zu ermitteln ist zunächst, welche Einbuße an Wert das Grundstück infolge der durch das Bauverbot vom Jahre 1886 eingetretenen Baubeschränkung erlitten hat. Zu der Frage, wie dabei im übrigen zu verfahren, hat das Revisionsgericht sich noch nicht auszusprechen, da der Berufungsrichter auf die Ermittlung des für die Wertminderung zu gewährenden Ersatzes noch nicht eingegangen ist. Dasselbe gilt von der Frage, ob die Kläger von der festzusetzenden Summe Zinsen zu fordern berechtigt sind.

Den Gegenstand des zweiten Anspruchs bildet die Entschädigung für die Enteignung (Entziehung) des Grundstückes, und zwar mit den auf demselben vorhandenen Gebäuden, aber unter Berücksichtigung der Beschränkung, daß Neubauten etc. auf ihm nicht errichtet werden durften.

Erfolg mußte auch die Revision der Beklagten haben. Auch ihre Ansprüche sind durch die unrichtige Art der Entschädigungsfestsetzung berührt. Ob sie im endlichen Resultate dadurch beschwert sind, d. h. ob nach der neuen Festsetzung die beiden Ansprüche zusammengerechnet eine größere Summe ergeben werden, als den Beklagten gegenwärtig zugebilligt ist, läßt sich zur Zeit nicht übersehen, wie es auch dahinsteht, ob ein für die Klägerin günstigeres Resultat sich herausstellen wird.“ . . .