

57. Können bei einer Teilenteignung die allgemeinen Vorteile, die dem Restbesitz des Eigentümers aus dem Unternehmen erwachsen, zu dessen Zwecken die Enteignung erfolgt, aufgerechnet werden gegen die Entschädigung a) für den enteigneten Teil, b) für die dem Restbesitz des Eigentümers aus dem Unternehmen erwachsenden Nachteile, namentlich in den Fällen neuer Straßenanlagen?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 2. Februar 1904 i. S. Stadtgemeinde E. (Bekl.)
w. B. (Kl.). Rep. VII. 420/03.

- I. Landgericht Essen.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Das Reichsgericht hat die vorstehende Frage verneint aus folgenden, auch das Sachverhältnis, soweit erforderlich, ergebenden

Gründen:

„Die Revision der Beklagten betrifft allein den folgenden Punkt. Es führte bereits bisher ein Weg an dem klägerischen Besitztum entlang, den der Kläger benutzte, um von dort mit Fuhren auf sein als Lagerplatz dienendes Grundstück zu gelangen. Die Enteignung der klägerischen Grundstücke erfolgte zum Zweck der Verbreiterung dieses Weges, d. i. der jetzt „Waldthausenerstraße“ genannten Fortsetzung der Hosterbergstraße. In Zusammenhang mit dieser Verbreiterung fand zum Zweck der Unterführung unter der den Straßenzug schneidenden Eisenbahn eine Tieferlegung der jetzigen Waldthausenerstraße statt, welche einen teilweise bis zu 5 Meter steigenden Höhenunterschied zwischen der Oberfläche des klägerischen Restgrundstücks und derjenigen der Straße zur Folge hatte. Die Vorderrichter nahmen an, daß, wenngleich das klägerische Restgrundstück noch von einer anderen Straße her eine Zufahrt habe, doch für den Kläger das Bedürfnis weiter bestehe, auch von der Waldthausenerstraße eine Fahrtverbindung zwischen dieser und seinem Grundstück zu haben. Diese Fahrtverbindung läßt sich wegen des Höhenunterschiedes nur herstellen durch Anlage einer gepflasterten und mit Seitenmauern versehenen Rampe. Die Vorderrichter sprachen daher dem Kläger seinem Antrage gemäß den Betrag der Herstellungskosten dieser Rampe zu. Das Restgrundstück des Klägers bedurfte ferner wegen seines steilen Abfalls zur Waldthausenerstraße zur Sicherung seiner Standfestigkeit einer Abhöschung. Die Kosten hierfür sowie außerdem der Ersatz der ihm durch die Abhöschung entzogenen Nutzung der hierzu erforderlichen Fläche wurden dem Kläger antragsgemäß ebenfalls von beiden Vorderrichtern zugesprochen. Die Beklagte bestritt schon in der Vorinstanz, zum Ersatz dieser für den Kläger aus der neuen Anlage entspringenden Nachteile verpflichtet zu sein, weil diese Nachteile durch den aus der neuen Straßenanlage dem Restgrundstück des Klägers zufließenden Vorteil wieder aufgewogen würden, welcher darin bestehe, daß das Grundstück nunmehr an der neuen Straße zu Bauplätzen verwertet werden könne. Der Berufungsrichter lehnte eine solche Aufrechnung der Vorteile mit den Nachteilen ab. Hierdurch erachtete sich die verklagte Stadtgemeinde für beschwert und stellte, unter Festhaltung ihres grundsätzlichen Standpunktes, in gegenwärtiger Instanz von neuem das Begehren, daß die Aufrechnung der aus der neuen An-

lage für den Kläger erwachsenden Vorteile mit den für ihn daraus entstehenden Nachteilen zugelassen werde.

Die Auffassung der Revisionsklägerin kann indes nicht geteilt werden.

Die Frage, ob oder inwieweit bei der Teilenteignung die für das Restgrundstück aus der neuen Anlage — zu deren Zwecken die Enteignung erfolgt ist — erwachsenden Vorteile gegen die Enteignungsentschädigung aufgerechnet werden dürfen, ist von jeher streitig gewesen und hat sowohl in der deutschen wie in der ausländischen Gesetzgebung eine verschiedene Beantwortung erfahren. Es kommt dabei im weiteren in Frage, ob nur die Vorteile, die besonders und allein dem Restgrundstück des von der Enteignung betroffenen Grundeigentümers aus der neuen Anlage zufließen, zur Aufrechnung zu stellen sind, oder auch die allgemeinen Vorteile, die der Eigentümer des Restgrundstücks gleich allen benachbarten Grundstücksbesitzern aus der neuen Anlage gewinnt, sowie ob die Aufrechnung zu geschehen hat gegen die gesamte Entschädigung, also auch gegen diejenige für den enteigneten Teil, oder nur gegen die Wertminderung, die das Restgrundstück durch die neue Anlage erleidet. Danach ergeben sich gemäß den beiden Einteilungsgründen, womit und worauf aufgerechnet werden soll, folgende fünf Auffassungen, welche sämtlich in der Literatur Vertretung gefunden haben, während in der Gesetzgebung nur einzelne von ihnen zur Geltung gelangt sind.

1. Das Extrem bildet auf der einen Seite die hauptsächlich in der älteren deutschen Literatur (Häberlin, Treichler, Meyer, Rohland u.), übrigens zum Teil auch noch in der Gegenwart (vgl. u. a. z. B. Lauer, Prinzipien des Enteignungsrechtes [1902] S. 557) vertretene Ansicht, daß eine Aufrechnung überhaupt nicht zu geschehen habe, weder mit den besonderen, noch mit den allgemeinen Vorteilen, und weder auf die ganze Entschädigung, noch auch nur auf den Mindermwert des Restgrundstücks.

2. Das Extrem auf der anderen Seite, Aufrechnung mit allen Vorteilen, besonderen und allgemeinen, auf die ganze Entschädigung, wird vornehmlich von Eger in seinem Kommentar zum preußischen Enteignungsgesetz sowie an anderer Stelle verteidigt. In der Mitte liegen die folgenden Ansichten.

3. Es sollen nur die besonderen Vorteile zur Anrechnung kommen,

diese aber auf die ganze Entschädigung (Dertmann, Die Vorteilsausgleichung [1901] S. 166. 167).

4. Ein Ausgleich ist nur statthaft gegenüber der Wertminderung des Restgrundstücks, insoweit aber nicht nur mit den besonderen, sondern auch mit den allgemeinen Vorteilen (vgl. u. a. Schelcher, Rechtswirkungen der Enteignung [1883] S. 428 flg. und Kommentar zum sächsischen Enteignungsgezet vom 24. Juni 1902 S. 78 und 303).

5. Der Ausgleich hat nur zu geschehen mit den besonderen Vorteilen und nur gegenüber dem Minderwert des Restgrundstücks (vgl. u. a. Grünhut, Enteignungsrecht [1873] S. 125 flg.; Voebell, Kommentar zum preußischen Enteignungsgezet S. 71 flg.; Sieber, Das Recht der Expropriation [1889] S. 229 flg.).

In der deutschen Gezetgebung haben die unter Nr. 1 und 2 bezeichneten Extreme in der älteren thüringischen Gezetgebung einerseits, sowie in der hamburgischen andererseits ihren Ausdruck gefunden, während die neuere Gezetgebung in Württemberg (1888), Lübeck (1898) und Sachsen (1902) sich auf den unter Nr. 4 gekennzeichneten Standpunkt gestellt hat.

Für das Gebiet des preußischen Enteignungsgezetes vom 11. Juni 1874 hat das Reichsgericht in ständiger Rechtspredung an dem Grundsatz festgehalten, daß eine Anrechnung der für das Restgrundstück erwachsenden Vorteile, welcher Art diese auch sein mögen, auf die für den enteigneten Grundstücksteil zu gewährende Entschädigung schlechthin unzulässig sei.

Vgl. Urz. vom 12. Januar 1898, Jurist. Wochenschr. 1898 S. 176

Nr. 60 und zum Teil die dort angeführten Urteile.

Hierbei muß es nach der Ansicht des erkennenden Senats unbedingt verbleiben. Es kann nicht die anderenfalls sich ergebende Möglichkeit zugelassen werden, daß der Eigentümer für die Entziehung seines Eigentums von dem Unternehmer nichts erhält. Drei Senate des Reichsgerichts haben aber ferner ausgesprochen, daß auch die Anrechnung auf den Minderwert des Restgrundstücks ausgeschlossen sei, sofern es sich um die Anrechnung der allgemeinen, nicht nur für den Eigentümer des Restgrundstücks, sondern auch für alle benachbarten Grundstückseigentümer durch die neue Anlage geschaffenen Vorteile handelt.

Vgl. die Urteile des V. Zivilsenats vom 9. November 1887, 7. März

1887 und 29. Januar 1896, Gruchot, Beiträge Bd. 32 S. 716, Jurist. Wochenschr. 1888 S. 171 Nr. 25, 1896 S. 162 Nr. 88; des II. Zivilsenats vom 16. Mai 1890, Jurist. Wochenschr. 1890 S. 212 Nr. 40, und des VI. Zivilsenats vom 19. Dezember 1892, Jurist. Wochenschr. 1893 S. 109 Nr. 51.

Nun erscheint es allerdings zweifelhaft, ob die in jenen Urteilen geltend gemachten allgemeinen Gründe für den aufgestellten Rechtsatz nicht einer Widerlegung fähig sein möchten. Wenn darauf hingewiesen wird, es sei unbillig und ungerecht, daß bei einer Teilenteignung der Eigentümer des Restgrundstücks die allgemeine aus der neuen Anlage für ihn erwachsende Wertserhöhung seines Grundstücks sich auf die von ihm zu erleidenden Nachteile zugute rechnen lassen solle, während die benachbarten, von der Enteignung unberührt gebliebenen Grundeigentümer diesen Vorteil umsonst genießen, so ließe sich darauf mit Eger und Schelcher a. a. O. wohl erwidern, daß der Eigentümer bei der Teilenteignung zu dem Unternehmer bzw. dem Unternehmen, für welches die Enteignung erfolgt, in ein besonderes Verhältnis tritt, das sich auch zu seinem besonderen Vorteil geltend macht. Er wird nämlich nach der festen und gleichmäßigen Rechtsprechung des Reichsgerichts auch für diejenigen allgemeinen, seinem Restgrundstück aus der Enteignung bzw. der neuen Anlage erwachsenden Nachteile entschädigt, welche die bei der Enteignung unbeteiligten Nachbarn ohne Ersatz tragen müssen. Es dürfte sich fragen, ob nicht dieser, in weiter Ausdehnung von dem Reichsgericht angewandte Grundsatz andererseits auch die Anrechnung der allgemeinen Vorteile im Gefolge haben müßte. Wenn ferner in dem reichsgerichtlichen Urteil vom 16. Mai 1890, offensichtlich in Anlehnung an v. Rohland, Zur Theorie und Praxis des deutschen Enteignungsrechts S. 84, dargelegt wird, es handle sich in diesen Fällen um Tatsachen, die aus verschiedenen Ursachen stammten; denn der Nachteil entspringe aus der Enteignung, der Vorteil aus der neuen Anlage, so dürfte dieser Erwägung wohl nicht mit Unrecht die andere entgegenzustellen sein, daß es keine abstrakte Enteignung gibt, sondern daß die Enteignung stets für ein bestimmtes, konkretes Unternehmen erfolgt, welches eben den Zwang zur Abtretung rechtfertigt. Es dürfte sich daher die Enteignung von dem Unternehmen, dessen Zwecken sie dient, nicht in solcher Weise trennen lassen. Auch was sich sonst

noch an allgemeinen Gründen für die Ablehnung der Anrechnung anführen läßt, möchte gewichtigen Gegengründen begegnen. Allein darin pflichtet der erkennende Senat unumwunden der bisherigen Rechtsprechung des Reichsgerichts bei, daß die streitige Frage für den Bereich des preussischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 durch den Willen des Gesetzgebers zugunsten einer Ablehnung der Aufrechnung mit den allgemeinen Vorteilen entschieden ist, und zwar jedenfalls zugunsten der Ablehnung einer Aufrechnung mit den aus einer neuen Straßenanlage entstehenden allgemeinen Vorteilen. Allerdings läßt sich dafür wohl kaum, wie der Berufungsrichter es tut, der Abs. 2 des § 10 des Enteignungsgesetzes verwerthen; denn diese Bestimmung spricht ausdrücklich nur von der Werterhöhung, welche das abzutretende Grundstück infolge der neuen Anlage erhält, und wenn nach dem Wortlaut hieraus ein Schluß gezogen werden soll, so möchte dieser eher dahin zu ziehen sein, daß die Werterhöhung, welche das dem Eigentümer verbleibende Grundstück erfährt, nicht außer Anschlag zu lassen sei, als nach der umgekehrten Richtung. Auch ist es nicht richtig, wenn das Berufungsgericht sich auf das Urteil des Reichsgerichts (Entsch. desl. in Zivils. Bd. 44 S. 287) berufen zu können meint; an jener Stelle wird von dem § 10 Abs. 2 a. a. O. gar nicht gehandelt. Dagegen muß anerkannt werden, daß jener Wille des Gesetzgebers in den Verhandlungen über das Enteignungsgesetz zum klaren und bestimmten Ausdruck gelangt ist. Fünfmal ist von der Staatsregierung der Entwurf eines Enteignungsgesetzes dem Landtage vorgelegt worden, ehe das Gesetz zustande kam, und zwar zweimal zuerst dem Herrenhause, dreimal zuerst dem Abgeordnetenhaus. In der Begründung zu dem ersten, dem Herrenhause im Jahre 1868 vorgelegten Entwurf heißt es (Altenstücke des Herrenhauses 1868 Nr. 10 S. 55), die Werterhöhung, welche das Grundstück durch das Unternehmen selbst erlange, könne weder für die Wertbestimmung des expropriierten noch des dem Besitzer verbliebenen Grundstücks maßgebend sein: Dagegen nahm das Herrenhaus eine von seiner Kommission beschlossene Bestimmung (§ 9a) an, welche folgenden Wortlaut hatte (Altenstück Nr. 37 S. 27):

„Findet eine teilweise Eigentumsentziehung zum Zwecke der Anlage neuer Straßen statt, so muß bei der Bemessung der Entschädigung

der Mehrwert in Gegenrechnung gestellt werden, welchen das Restgrundstück dadurch erhält, daß es infolge der neuen Straßenanlage als Baustelle in der neuen Straßenfront nutzbar wird. Ist der Eigentümer mit dieser Gegenrechnung nicht zufrieden, so kann derselbe verlangen, daß der Unternehmer sein ganzes Grundstück gegen Entschädigung übernehme.“

Dieser Entwurf kam im anderen Hause nicht mehr zur Beratung und Beschlußfassung. In dem ein Jahr darauf (1869) wiederum dem Herrenhause zuerst vorgelegten neuen Entwurf der Staatsregierung hatte jener § 9a keine Aufnahme gefunden. In der Begründung des Entwurfs (S. 55) wird wiederum die Anrechnung der allgemeinen Vorteile abgelehnt, und nur noch bemerkt, ob bei Straßenanlagen in größeren Städten von dieser Regel eine Ausnahme zu machen sei, müsse dem künftigen Wegebaugesetze vorbehalten bleiben. Das Herrenhaus nahm indessen wieder die mitgeteilte Bestimmung an. Das Abgeordnetenhaus selbst gelangte nicht mehr zu einer Beschlußfassung hierüber; jedoch wurde in der bestellten Kommission die vom Herrenhaus beschlossene Vorschrift gestrichen. In den übrigen, dem Abgeordnetenhause zuerst vorgelegten Entwürfen fand sich, da die Staatsregierung an ihrem Standpunkte festhielt, eine Bestimmung jenes Inhalts nicht, was vom Abgeordnetenhause auch gebilligt wurde. Als endlich das Herrenhaus zum letztenmal, nämlich 1874, mit dem Entwurf sich zu beschäftigen hatte, nahm es, um das Zustandekommen des Gesetzes nicht zu gefährden, davon Abstand, jenen Zusatz in den Entwurf wieder einzufügen, beschloß aber eine Resolution, durch welche die Staatsregierung um baldige Vorlage eines Geszentwurfs ersucht wurde, durch den die Pflichten der Gemeinden und Abjuzenten in bezug auf die Anlegung neuer oder Regulierung vorhandener Ortsstraßen in entsprechender Weise geregelt werde. Diese von dem Herrenhause begehrte gesetzliche Ordnung ist erfolgt durch das Fluchtkliniengesetz vom 2. Juli 1875, insbesondere durch dessen § 15. Mit völliger Sicherheit und Deutlichkeit lassen Inhalt und Gang dieser Verhandlungen erkennen, daß es der übereinstimmende Wille aller gesetzgebenden Faktoren war, es solle bei der zum Zwecke einer neuen Straßenanlage erfolgenden Teilenteignung der allgemeine für das Restgrundstück erwachsende Vorteil auf die Entschädigung nicht zur Anrechnung gelangen, und zwar überhaupt nicht, also auch nicht auf diejenige für

die durch die Enteignung oder die neue Anlage herbeigeführte Wertsminderung des Restgrundstücks. Der Gedanke war hierbei leitend, daß einerseits dieser allgemeine Vorteil, weil er an sich allen mit ihren Grundstücken an der neuen Straße belegenen Eigentümern gleichmäßig zugute komme, ohne Unterschied, ob sie von der Enteignung betroffen würden, oder nicht, auch den Eigentümern der einer Teilenteignung unterworfenen Grundstücke in gleichem Maße wie den übrigen Eigentümern, mithin ungeschmälert durch eine Aufrechnung mit den Nachteilen der Enteignung, verbleiben solle, daß aber andererseits auch, soweit eine allgemeine Abgeltung dieser Vorteile durch einen Beitrag zu den Straßenherstellungskosten stattfindet, diese die von der Enteignung berührten Eigentümer ebenso und in gleichem Maße zu treffen habe, wie die anderen. Daraus gewinnt eine neue Beleuchtung die Richtigkeit des vom V. Zivilsenat aufgestellten (Jurist. Wochenschr. 1888 S. 47 Nr. 109) und auch schon vom erkennenden Senat angenommenen Grundsatzes, daß bei der Teilenteignung der Eigentümer im Enteignungsverfahren nicht Ersatz für den zukünftigen nach § 15 des Fluchtliniengesetzes von ihm zu leistenden Beitrag zu den Kosten der neuen Straßenanlage fordern könne. Andererseits wirft der § 15 des Fluchtliniengesetzes wieder rückwärts ein Licht auf den Sinn, in welchem die Bestimmungen des Enteignungsgesetzes über die Entschädigung zu verstehen sind. Aus dem Zusammenhang beider Gesetze ergibt sich unzweideutig der oben näher gekennzeichnete Wille des Gesetzgebers. Danach ist dem Begriff der Entschädigung, der an sich ein so weit gespannter ist, daß er mit dem verschiedensten Inhalt gefüllt werden kann, im Enteignungsgesetze durch den Gesetzgeber der bestimmte Sinn und Inhalt gegeben worden, daß hier darunter nur eine solche Entschädigung zu verstehen ist, bei welcher eine Anrechnung der in Rede stehenden allgemeinen Vorteile auf die Wertsminderung des Restgrundstücks nicht stattfindet.

Demgemäß war das Begehren der Beklagten als unbegründet zurückzuweisen.

Übrigens würden auch vom allgemeinen Standpunkt aus im gegenwärtigen Falle ihrem Verlangen Bedenken entgegenstehen. Es handelt sich hier nämlich um Ersatz barer Aufwendungen, die der Kläger machen muß, um sein Restgrundstück in der bisherigen Weise weiter benutzen zu können. Auch wenn man von allgemeinen Er-

wägungen aus, ohne die Fessel positiver gesetzlicher Bindung, die Aufrechnung aller für das Restgrundstück entstehenden Vorteile mit den Nachteilen für gerechtfertigt erachtet, möchte es doch fraglich sein (vgl. Sieber, a. a. O. S. 237), ob nicht die Aufrechnung ausgeschlossen sein muß, wenn es sich um die Ausgleichung zwischen dem noch gar nicht realisierten und zunächst nur etwa durch Aufnahme einer Hypothek realisierbaren Mehrwert des Restgrundstücks und derartigen positiven und notwendigen baren Aufwendungen handelt.

Endlich sei bemerkt, daß über die Frage, ob auch die Anrechnung besonderer für das Restgrundstück erwachsender Vorteile ausgeschlossen ist, durch das vorstehende Urteil nicht entschieden ist. Auch der V. Zivilsenat hat diese Frage nicht beantwortet (Gruchot, a. a. O. S. 717).“