

66. Muß bei der Teilent eignung von Bau land ein für das Rest grund stück von der zuständigen Behörde in gewissem Umfange erteilter Dispens von der baupolizeilichen Bestimmung, daß nur ein bestimmter

Teil von jedem Grundstück bebaut werden darf, berücksichtigt werden?
Wie ist bei der Teilenteignung von Bauland die Enteignungs-
entschädigung zu bestimmen?

VII. Zivilsenat. Urf. v. 9. Januar 1906 i. S. Stadtgemeinde Sch.
(Rl.) w. R. (Bekl.). Rep. VII. 77/05.

I. Landgericht II Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Zur Verbreiterung der Friedenauerstraße in Sch. waren nach dem Bebauungsplan vom 31. Januar 1899 von zwei dem Beklagten gehörigen, an dieser Straße belegenen Grundstücken zwei Teilflächen erforderlich. Im Jahre 1900 wurde auf Antrag der Klägerin das Enteignungsverfahren bezüglich dieser Grundstücke eingeleitet. Der in diesem Verfahren vernommene Sachverständige schätzte die beiden Flächen auf doppelte Weise. Im Jahre 1895 war eine Verordnung der Regierung zu P. ergangen, wonach Gebäude auf den die damalige Chaussee von B. nach P. begrenzenden Grundstücken 3 Meter vom äußeren Grabenrande entfernt bleiben mußten. Die Friedenauerstraße in Sch. bildete früher einen Teil dieser Chaussee. Der Sachverständige legte nun seiner ersten Berechnung die Annahme zugrunde, a) daß die durch diese Regierungsverordnung betroffenen Streifen der klägerischen Grundstücke als Vorgartenland, b) der Rest der zu enteignenden Flächen aber als Bauland zu bewerten seien. Bei der zweiten Berechnung ging er von der Voraussetzung aus, daß das Grundstück erst durch die jetzige Anlage die Eigenschaft als Bauland erlangt habe. Er schätzte für diesen Fall einen Teil als Straßenland und den anderen als früheres Vorgartenland ein. Der Bezirksauschuß hielt die erste Berechnung des Sachverständigen für die zutreffende und sprach dem Beklagten den hieraus sich ergebenden Betrag zu. Die Stadtgemeinde Sch. war dagegen der Meinung, daß die zweite Berechnung des Sachverständigen die richtigere sei, und beantragte im Rechtswege die Entschädigung dementsprechend festzusetzen. Sie machte hierbei auch einen bei dem Bezirksauschuß in P. unter dem 2. Dezember 1897 für die klägerischen Grundstücke erwirkten Dispens von der Baupolizeiverordnung vom 5. Dezember 1892 geltend, nach dessen Inhalt bei der Berechnung der bebauungsfähigen Fläche dieser Grundstücke das abzutretende bisherige Vor-

gartenland in Anrechnung gebracht werden durfte. Die beiden vorderen Instanzen teilten den Standpunkt des Bezirksausschusses und wiesen die Klage ab.

Das Reichsgericht hat die Berufungsentscheidung aufgehoben aus folgenden

Gründen:

„Der Streit der Parteien beschränkt sich in der gegenwärtigen Instanz auf die Frage, ob und welche Wirkung dem vom Bezirksausschusse in bezug auf die klägerischen Grundstücke erteilten Dispense von der Bestimmung des § 8 der Baupolizeiverordnung vom 5. Dezember 1892, wonach (abgesehen von Eckgrundstücken) höchstens $\frac{5}{10}$ der Gesamtfläche bebaut werden dürfen, beizumessen ist. Der Berufungsrichter hat diesem Dispense jede Beachtung versagt. Hiergegen wendet sich die Revision. Wenn nun auch ihrem Angriffe nicht in allen Einzelheiten der Begründung beigetreten werden kann, so muß er doch im Endergebnis Erfolg haben. Der negative Standpunkt des Berufungsrichters kann nicht geteilt werden.

Zunächst kann es keinem ernstlichen Zweifel begegnen, daß die Klägerin berechtigt ist, sich auf diesen Dispens zu berufen. Die Bebauung der Grundstücke ist nach Umfang und Art den Vorschriften der Baupolizeiordnungen unterworfen. Wird zulässigerweise eine Ausnahme von den baupolizeilichen Regelvorschriften durch die zuständige Behörde gestattet, so handelt es sich hierbei um eine objektive Tatsache, auf die sich jeder, der ein berechtigtes Interesse hieran wegen ihrer Wirkungen hat, beziehen kann. Die Sache ist also nicht so zu beurteilen, daß hierbei nur ein solches subjektives Verhältnis des Grundstückseigentümers zur Baupolizeibehörde in Frage stünde, das allein die Person des Eigentümers angehe, und auf das sich, weil es nur höchst persönliche Rechte begründe, Dritte nicht berufen dürften.

Die Frage nun, wie in Fällen der vorliegenden Art die Entschädigung des Eigentümers richtig zu ermitteln ist, stellt ein Problem dar, dessen Lösung erhebliche Schwierigkeiten bereitet. Folgt man der Ansicht des Berufungsrichters, so gelangt man zu einem nicht annehmbaren Ergebnis. Gesezt, eine Baustelle sei 1000 qm groß. Hiervon sind nach der hier maßgebenden Baupolizeiordnung 500 qm bebaubar. Werden von den 1000 qm 200 qm an der Front entzogen, so ist von der Restfläche von 800 qm gemäß der baupolizei-

lichen Regelvorschrift nur die Hälfte von 400 qm bebauungsfähig. Wird aber von dieser Regelvorschrift Dispens dahin erteilt, daß die enteignete Fläche bei der Bebauung mit in Anschlag gebracht werden darf, so heißt dies nichts anderes, als daß auch auf dem verkleinerten Grundstück von 800 qm ein Haus nicht von 400 qm, sondern von 500 qm Umfang errichtet werden darf. Die Wirkung der Enteignung ist bei solcher Dispenserteilung also lediglich die, daß das in seinem Umfange nach wie vor der Enteignung sich gleichbleibende Haus von der bisherigen Frontlinie um die Tiefe der enteigneten Fläche in das Restgrundstück zurückgeschoben ist, daß die Veränderung also nur in der Verkleinerung des hinter dem Hause gelegenen Hofes besteht, bzw. in dem Verlust eines sonst etwa vor dem Hause möglich gewesenem Vorgartens. Vergütet man nun, wie der Berufsrichter es tut, die enteigneten 200 qm dem Eigentümer als Bauland, d. h. als Land, das mit Baulichkeiten hätte besetzt werden können, so erhöht man dadurch im schließlichen Erfolge über das baupolizeilich vorgeschriebene Maß hinaus die Fläche, die der Eigentümer vor der Enteignung hätte bebauen können. Denn nur ein Haus von 500 qm, wie er es nach der Enteignung auch noch errichten kann, durfte er vor der Enteignung errichten, nicht ein größeres. Gewährt man ihm aber, trotzdem das Haus dieses Maß behalten hat, doch noch Entschädigung für 200 qm Bauland, so läuft dies darauf hinaus, daß er so abgefunden wird, als hätte er vor der Enteignung 700 qm bebauen können. Daß dies Ergebnis nicht richtig sein kann, liegt auf der Hand. Auf der anderen Seite kann es auch nicht zutreffend sein, wenn man, wie die Klägerin, das zu enteignende Land lediglich als Vorgartenland (bzw. als Hof- oder Hinterland) bewerten wollte. Es würde dann der Umstand keine Berücksichtigung finden, daß die Existenz eines Vorgartens, bzw. die Existenz eines größeren oder kleineren Hofes auf den Wert des Hauses einwirkt, auch wenn dieses vor und nach der Enteignung gleich groß bleibt. Ferner kann die Tatsache, daß nach der in der Revisionsinstanz weder angegriffenen noch mit Grund angreifbaren Annahme des Berufsrichters gerade die in Frage stehenden 389 qm bei Nr. 638 und 480,34 qm bei Nr. 654 wirkliches Bauland waren, also hätten bebaut werden können, nicht schlechthin ignoriert werden. Diese und andere einander zum Teil entgegenlaufenden Erwägungen erweisen die Notwendigkeit, ein

leitendes einheitliches Prinzip zu finden, welches unter gebührender Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Faktoren zu einem angemessenen Ergebnis führt. Als solches kann in manchen Fällen, namentlich wenn es sich um geschlossene Baustellen und abzutrennende Flächen von nur geringem Umfange handelt, die durchschnittliche Wertberechnung nach dem Quadratmeter gelten. Dabei ist auf folgendes hinzuweisen. Heutzutage ist in allen Baupolizeiordnungen Bestimmung darüber getroffen, daß ein nach einem Verhältnis bestimmter Teil eines jeden Bauplatzes oder einer jeden Baustelle nicht bebaut werden darf. Dieser unbebaubare Teil bildet hiernach ein gesetzlich notwendiges Zubehörstück des bebaubaren Teiles; beide stehen in engster Wechselbeziehung zueinander. Mit der Größe des einen wächst auch die des anderen; mit der Verringerung des einen vermindert sich auch der andere. Es kann danach gerechtfertigt erscheinen, dieses das eigentliche Bauland und das Nichtbauland umfassende Baustellenland als ein einheitliches Ganzes aufzufassen und gemäß der wechselseitigen Werteinwirkung den Wertdurchschnitt des Quadratmeters zur Grundlage der Entschädigung zu wählen (vgl. z. B. Jurist. Wochenschr. 1900 S. 899 Nr. 15). Ob das zur vollen Entschädigung genügen würde, muß der einzelne Fall lehren. Es ist möglich, daß unter Umständen noch ein Zusatz für die durch die Verkleinerung des Grundstücks entstehenden Nachteile hinzutreten muß. In der Regel wird indes ein anderes Prinzip sicherer zum Ziele führen, nämlich dasjenige, wonach erstens der Wert des ganzen Grundstücks als Baugrundstücks vor der Enteignung und alsdann der Wert des Restgrundstücks als Baugrundstücks festgestellt wird; der Unterschied wird die dem Eigentümer gebührende Entschädigung ergeben. Hierbei ist aber einem Punkte Beachtung zu schenken, nämlich dem Zeitpunkt, nach welchem der Wert des Restgrundstücks als Baugrundstücks zu schätzen ist. Es wird regelmäßig keine Unrichtigkeit zur Folge haben und der Einfachheit halber vorzuziehen sein, wenn der Wert, den das Restgrundstück als Baugrundstück nach der Enteignung hat, zugrunde gelegt wird. Allein denkbar ist es, daß unter Umständen diese Berechnung deshalb unrichtig sein kann, weil bei solcher Bewertung bereits der neuen Anlage, für welche die Enteignung erfolgt, ein werterhöhender Einfluß eingeräumt wird. Auf die Ausschließung dieses Falles ist in den gegebenen Fällen Bedacht zu nehmen.

Ob das im vorstehenden an zweiter Stelle behandelte Prinzip sich schlechthin in allen Fällen als richtig bewährt, mag zwar Zweifeln unterworfen sein. Die Sachlage des gegenwärtigen Falles scheint aber nach dem bisher vorliegenden Material jedenfalls keine Bedenken gegen seine Anwendung zu wecken. Die Berufungsentscheidung, der in dem entscheidenden Punkte nicht beigeistimmt werden konnte, mußte daher aufgehoben, und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen werden." . . .