

73. Inwieweit ist die tatsächliche Existenz und Wirkung eines nicht veröffentlichten Bebauungsplans, auf Grund dessen eine nachgesuchte Bauerlaubnis versagt wird, bei Feststellung der Entschädigung für diese Verfagung zu berücksichtigen?

A. D. R. Einl. § 75.

VII. Zivilsenat. Urte. v. 11. Mai 1906 i. S. Stadtg. B. (Bekl.) w. S. u. Gen. (Kl.). Rep. VII. 419/05.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Kläger sind Eigentümer eines vor dem Schlesischen Tore in Berlin gelegenen Grundstücks, das nach dem genehmigten, aber nicht veröffentlichten Bebauungsplane für die Stadt Berlin von 1862 zur Anlegung eines öffentlichen Platzes bestimmt ist. Als im Jahre 1881 die damalige Eigentümerin das Grundstück bebauen wollte, wurde ihr die Erlaubnis hierzu wegen der Bestimmung des Grundstücks zu einem öffentlichen Plage versagt. Im jetzigen Rechtsstreite verlangt die Eigentümerin, an deren Stelle im Laufe des Verfahrens die Kläger als ihre Erben getreten sind, eine Entschädigung von 100 000 *M* als den durch die Belastung mit der Servitut der Unbebaubarkeit herbeigeführten Minderwert des Grundstücks.

Beide Vorinstanzen erkannten nach dem Klageantrage. Die Revision der Beklagten ist zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Der Revision mußte der Erfolg versagt werden. Kein Bedenken besteht zunächst gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß der Bebauungsplan von 1862 erst durch die im Jahre 1881 erfolgte Verfügung der Bauerlaubnis auf das Grundstück der Kläger zur Anwendung gebracht worden ist. Erst hierdurch ist dem Grundstück die öffentlichrechtliche Dienstbarkeit der Unbebaubarkeit auferlegt worden. . . . Hiervon ausgehend hat das Berufungsgericht im Anschluß an das Gutachten des Sachverständigen S. die Wertminderung, die das Grundstück durch die Belastung erlitt, auf 100000 *M* festgestellt. Hierbei ist angenommen, daß das Grundstück, das nicht nur von der Straße vor dem Schlesiſchen Tore, sondern auch von der Schleusenuserstraße begrenzt ist, im Jahre 1881 ohne die durch den Bebauungsplan geschaffene Beschränkung mit Gebäuden jeder Art hätte bebaut werden können, da die Schleusenuserstraße bereits vor Erlaß des Gesetzes vom 2. Juli 1875 zum Anbau fertig gestellt gewesen sei.

Hiergegen macht die Revision geltend: wenn auch nicht amtlich veröffentlicht, so sei doch der Bebauungsplan von 1862 längst allgemein bekannt gewesen. Aus den im Buchhandel käuflichen Karten und Stadtplänen sei jedermann ersichtlich gewesen, daß das klägerische Grundstück zu einem öffentlichen Plage bestimmt und daher nicht unbeschränkt bebauungsfähig sei. Diese tatsächliche Unmöglichkeit der Bebauung habe schon seit 1862 bestanden, und deshalb habe das Grundstück an der seitdem eingetretenen allgemeinen Wertsteigerung nicht mehr teilnehmen können. Durch die Nichtbeachtung dieses Gesichtspunktes verlege das Berufungsurteil die in der Rechtsprechung des Reichsgerichts, besonders in den Urteilen (des V. Zivilsenats) vom 27. November 1886 (Entsch. in Zivilf. Bd. 17 S. 162) und vom 27. Oktober 1897 (Jurist. Wochenschr. 1897 S. 648) entwickelten Rechtsgrundsätze. Dieser Angriff ist jedoch unbegründet.

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan von 1862 alsbald allgemein bekannt wurde, so daß jedermann wissen konnte, das Grundstück werde früher oder später behufs Anlegung eines öffentlichen Platzes enteignet werden, und die Polizei werde

schon von jetzt ab die Erlaubnis zur Bebauung des Grundstücks versagen, oder nur unter Wahrung seiner künftigen Bestimmung erteilen. Tatsächlich war also das Grundstück allerdings schon seit 1862 unbebaubar oder nur beschränkt bebaubar. Aber schlechthin unerfindlich ist es, wie dieser Umstand geeignet sein sollte, den Wert des Grundstücks zu beeinflussen. Die Kenntnis von einem sicher bevorstehenden Ereignisse, das den Wert des Grundstücks vermindert, wird freilich den Wert schon vor dem Eintritt des Ereignisses beeinflussen, aber doch nur dann, wenn der Schade droht, ohne daß dem Eigentümer in irgendeiner Weise Ersatz geleistet wird. Bei einer in Aussicht stehenden Enteignung ist es aber ganz sicher, daß dem Eigentümer voller Ersatz geleistet wird. Die Kenntnis davon, daß ein Grundstück, wenn auch erst nach Jahren, zu öffentlichen Zwecken enteignet werden wird, kann deshalb den Wert des Grundstücks niemals mindern, sondern eher erhöhen, insofern nämlich, als erfahrungsgemäß im Enteignungsverfahren die Entschädigung reichlich bemessen wird. Die erwähnte Tatsache und ihre Kenntnis kann auch nicht hindern, daß das künftig zu enteignende Grundstück an der inzwischen eintretenden allgemeinen Wertsteigerung teilnimmt. Denn maßgebend für die Entschädigung ist, wie das Berufungsgericht unter Anführung der reichsgerichtlichen Rechtsprechung zutreffend darlegt, der Wert zur Zeit der Enteignung, und nicht der Wert zur Zeit der Fluchtlinienfestsetzung. Wenn demnach selbst eine nach Maßgabe des Gesetzes vom 2. Juli 1875 festgesetzte und bekannt gemachte Fluchtlinie dem Grundstück die Teilnahme an der nachträglichen Wertsteigerung nicht zu entziehen vermag, so kann eine nicht bekannt gemachte ältere Fluchtlinie diese Wirkung gleichfalls nicht haben. Richtig ist nur so viel, daß diejenige Wertsteigerung außer Betracht bleiben muß, die als Folge gerade der Fluchtlinienfestsetzung der geplanten neuen Anlage eintritt. Maßgebend ist der Wert, den das Grundstück zur Zeit der Enteignung haben würde, wenn die Fluchtlinie (oder der Bebauungsplan) überhaupt nicht bestände. Von diesem Grundsatz geht das Berufungsurteil aus. Was von der Enteignung gilt, muß naturgemäß auch von der Belastung des Grundstücks mit der Servitut der Unbebaubarkeit gelten. Denn die letztere ist ihrem Wesen nach nichts anderes als eine Teilenteignung. Während bei der Herstellung der auf Grund des Gesetzes vom

2. Juli 1875 geplanten Straßen und Plätze die Entschädigung für die zu enteignenden Flächen in einem Posten, eben der Enteignungsentschädigung für das als unbelastet gedachte Grundstück, gewährt wird, kann sie bei der Ausführung älterer Bebauungspläne in zwei Teile zerfallen, und sie muß dies, wenn die Belastung des Grundstücks mit der Servitut früher als die Enteignung, und gesondert von dieser eintritt. Hier liegt der Gemeinde die Pflicht ob, dem Eigentümer schon wegen der Belastung des Grundstücks auf Grund des § 75 Einl. A.L.R. Entschädigung zu leisten, wogegen sie ihm bei der künftigen Enteignung nur den Wert des belasteten Grundstücks zu ersetzen hat. Für jeden der beiden Entschädigungsposten aber ist der Zeitpunkt maßgebend, zu welchem die Schädigung eingetreten ist, die Entschädigung gefordert werden kann.

Diese vom Berufungsgericht richtig angewandten Grundsätze stehen mit den von der Revision angeführten Urteilen des Reichsgerichts keineswegs im Widerspruch. Dort handelte es sich um Grundstücke, die auch ohne die Fluchtlinienfestsetzung nicht bebaubar waren. Der Kern jener Entscheidungen ist in der Darlegung zu finden, man könne nicht sagen, einer Grundfläche werde durch die Fluchtlinie die Bebaubarkeit entzogen, wenn sie auch ohne die Existenz dieser Fluchtlinie nicht bebaubar wäre, eine Darlegung, die unzweifelhaft richtig ist, während es im übrigen dahingestellt bleiben kann, ob allen Sätzen jener Urteile beizutreten wäre. Hier dagegen handelt es sich um ein Grundstück, dessen Bebauung ohne die Belastung durch den Bebauungsplan weder rechtliche noch tatsächliche Hindernisse entgegenstehen würden, dem also die Baulandseigenschaft nur durch den Bebauungsplan, oder vielmehr durch die Inkraftsetzung des Bebauungsplans entzogen worden ist.“ . . .