

50. Kann der Eigentümer eines Grundstückes, durch das im Wege der Enteignung eine Straße gelegt worden ist, Ersatz der Kosten für die polizeilich erforderliche, längs dieser Straße herzustellende Einfriedigung des Restgrundstückes beanspruchen, ohne daß hierbei die durch die neue Straßenanlage herbeigeführte Wertserhöhung des Restgrundstückes Berücksichtigung findet?

VII. Zivilsenat. Urt. v. 26. November 1907 i. S. Stadtgemeinde
M. (Kl.) w. R. (Bekl.). Rep. VII. 64/07.

- I. Landgericht Münster.
- II. Oberlandesgericht Hamm.

Zum Zweck der Durchlegung der Gallizinstraße in der Stadt Münster wurde dem Beklagten ein Stück aus einem ihm gehörigen Grundstück enteignet. Im Entschädigungsfeststellungsbeschlusse des Bezirksausschusses wurde ihm außer der Hauptentschädigung für das enteignete Land noch eine Nebenentschädigung für eine aus Mauer und Gitter nebst zwei Toren bestehende Einfriedigung zugesprochen, die er nach Annahme des Bezirksausschusses auf Grund einer für die Stadt Münster erlassenen Polizeiordnung auf seinem Restgrundstück zu beiden Seiten des neuen, dieses Restgrundstück durchschneidenden Teiles der Gallizinstraße würde errichten müssen. Die Stadt, welche der Ansicht war, daß dem Beklagten diese Nebenentschädigung nicht gebühre, beschritt den Rechtsweg mit dem Antrage, die Enteignungsentschädigung um diesen Betrag zu mindern. Beide Vorinstanzen wiesen die Klage ab. In der Revisionsinstanz wurde die Berufungsentscheidung aufgehoben, und die Sache in die Vorinstanz zurückverwiesen.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter gelangt zu seiner Entscheidung auf folgendem Wege. Er bejaht die Frage, ob die der Polizeibehörde nach der Münsterschen Polizeiordnung vom 9. Februar 1904 zustehende Befugnis, eine Einfriedigung des Restgrundstückes des Beklagten zu verlangen, eine durch die Enteignung entstandene Wertsminderung dieses Restgrundstückes darstelle, und weist den Einwand der Klägerin, daß das Restgrundstück durch die Enteignung nicht eine Wertsminderung, sondern eine Wertserhöhung erfahren habe, mit der Begründung zurück, es sei zwar richtig, daß ein an die Straße gerücktes Grundstück höher bewertet werde, als ein nicht an einer solchen belegenes, allein es handele sich hierbei um allgemeine Vorteile, deren Aufrechnung gegen die dem Restgrundstück aus der Enteignung erwachsenen besonderen Nachteile unzulässig sei. Diese Ausführung wendet einen richtigen Grundsatz auf einen Fall an, auf den er nicht paßt. Von einer „Aufrechnung“ oder „Ausgleichung“ von Vorteilen mit Nachteilen kann nur da die Rede sein, wo auf beiden Seiten selbständige, für sich bestehende Faktoren vorhanden sind. Dagegen versagen die für solche Fälle bestehenden Grundsätze, wenn es sich um die einheitliche Wirkung einer und derselben Tatsache handelt. Dieser Fall ist hier gegeben. Durch das Grund-

stück des Beklagten ist eine Straße gelegt worden; insolge dessen wird diese auf beiden Seiten von dem Restgrundstück des Beklagten begrenzt. Wird nun angenommen, daß hierdurch das Restgrundstück an Wert gewonnen hat — was der Wahrscheinlichkeit entspricht, jedoch, da eine Feststellung nach dieser Richtung nicht getroffen worden ist, in gegenwärtiger Instanz Annahme bleiben muß —, so können aus der einheitlichen Wirkung, welche die Belegenheit des Restgrundstückes an der neuen Straße auf dieses ausübt, nicht einerseits diese Wertserhöhung und andererseits die Lasten, die in Gestalt gewisser von dem Beklagten zu leistender Aufwendungen aus eben dieser Tatsache für das Restgrundstück erwachsen sind, als selbständige, für sich bestehende Faktoren herausgelöst, und jeder für sich rechtlich gesondert behandelt werden; es ist vielmehr auf das Endergebnis, das Fazit dieses einheitlichen Vorganges zu sehen. Gesezt daß die Wertserhöhung, für sich allein betrachtet, 10000 *M* betragen würde, während die Last, die infolge der Belegenheit des Restgrundstückes an der neuen Straße diesem obliegt, im gegenwärtigen Fall die Last, eine Einfriedigung herzustellen, 3500 *M* beträgt, so bleibt immer noch eine Wertserhöhung übrig, die das Restgrundstück durch die Enteignung erfahren hat, und es würde dieser nicht wegzuleugnenden Tatsache widersprechen und mit ihr unvereinbar sein, wenn man trotzdem erklären und annehmen wollte, das Restgrundstück habe durch die Enteignung eine Wertsminderung erlitten. Die Tragung einer solchen Last ruht unmittelbar auf der werterhöhenden Tatsache und ist von dieser untrennbar. In ähnlichem Sinne hat sich bereits früher der V. Zivilsenat des Reichsgerichts im Urteil vom 10. Februar 1894 (*Jurist. Wochenschr.* 1894 S. 190 Nr. 38) ausgesprochen, indem dort ausgeführt ist, von einer Wertsminderung des Restgrundstückes könne keine Rede sein, wenn die Belastung, die das Restgrundstück als Folge der Enteignung treffe, im Sinne des Gesetzes nichts anderes sei, als das Äquivalent für die Vorteile, die dem Restgrundstück aus dem Unternehmen der Straßenanlage erwüchsen. Gegen diese Auffassung kann nicht die Entscheidung des erkennenden Senates vom 2. Februar 1904 (*Entsch. des R.G.'s in Zivilf.* Bd. 57 S. 243 flg.) verwertet werden, da der damals behandelte Fall völlig anders gestaltet war. Damals hatte bereits an dem von der Enteignung betroffenen Grundstück ein Weg entlang geführt, den der

Eigentümer benutzt hatte, um auf sein als Lagerplatz dienendes Grundstück zu gelangen. Von dem Grundstück war ein Teil zur Verbreiterung des Weges enteignet, zugleich aber dieser tiefer gelegt worden. Um nun auch fernerhin von diesem Wege auf sein Grundstück gelangen und dieses, wie bisher, benutzen zu können, mußte der Eigentümer eine Rampe anlegen, deren Herstellungskosten ihm zugesprochen wurden. Hier waren zwei selbständige, für sich bestehende Faktoren, Wertserhöhung und Aufwendung, vorhanden, deren Aufrechnung nicht zugelassen werden konnte. Auch die übrigen die Vorteils- und Nachteilsausgleichung bei der Enteignung betreffenden Urteile des Reichsgerichts stehen, wie in Kürze bemerkt werden mag, der oben getroffenen Entscheidung nicht entgegen, was deren, im einzelnen hier nicht näher zu erörternde, Sach- und Rechtslage ergibt.

Der Berufungsrichter wird demgemäß zu prüfen haben, ob nach Maßgabe dieser Gesichtspunkte der Anspruch der Klägerin begründet ist, insbesondere ob eine Wertsminderung, oder eine Wertserhöhung des Restgrundstückes eingetreten ist.“