

70. Wie ist bei Enteignung eines Vorgartens die Entschädigung zu bemessen?

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 8.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 20. Dezember 1907 i. S. R. (Rl.) w. Stadtgemeinde Gr. (Befl.). Rep. VII. 9/07.

I. Landgericht Glogau.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Der Kläger war Eigentümer des zu Gr. belegenen Hausgrundstückes Sch.'straße 17/Große B.'straße 21. Vor dem Hause befand sich nach der Sch.'straße zu ein Vorgarten im Flächeninhalte von 84,65 qm. Dieser war zum Zwecke der Verbreiterung der Sch.'straße, die auf Grund einer älteren Fluchtlinie erfolgen sollte, von der Beklagten im Wege der Enteignung in Anspruch genommen worden. Durch den Entschädigungsfeststellungsbeschluß des Bezirksausschusses war die dem Kläger zu gewährende Entschädigung auf 3124,87 *M* festgesetzt worden.

Davon entfielen u. a. auf die Grundentschädigung 634,87 *M* (7,50 *M* für das Quadratmeter) und auf Mietausfälle infolge der Beseitigung des Vorgartens 500 *M* (20 *M* jährlich mit 4 v. H. kapitalisiert). Beide Teile beschritten den Rechtsweg. Der Kläger beanspruchte die Erhöhung der Entschädigungssumme, während die Beklagte einen Abstrich begehrte. Die Instanzgerichte entsprachen dem Verlangen des Klägers nur zum Teil. Das Oberlandesgericht bewertete die oben bezeichneten Posten auf zusammen 2575 *M*. Der Kläger legte Revision ein, die indessen zurückgewiesen wurde.

Aus den Gründen:

„Bei der Berechnung der dem Kläger nach § 8 des Enteignungsgesetzes zu gewährenden Entschädigung legt der Berufungsrichter die bisherige Benutzungsart des enteigneten Teilstückes, nämlich seine Verwendung als Vorgarten für das auf dem Restgrundstücke stehende Wohnhaus, zugrunde, indem er feststellt, daß die Berechnung nach dem Maßstabe der Benutzungsfähigkeit des Trennstückes als Teiles einer als Bauland anzusprechenden Gesamtfläche zu einem dem Kläger günstigeren Ergebnisse nicht führen würde. Diese Feststellung ist nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision nicht beanstandet.

Es kann sich nur fragen, ob bei der vom Berufungsrichter angewendeten Methode alle in Betracht kommenden Umstände berücksichtigt sind. Die Revision leugnet dies; sie meint, daß dem Kläger für das enteignete Vorgartenland selbst eine Entschädigung überhaupt nicht zugesprochen worden sei, oder daß es doch mindestens zweifelhaft erscheine, ob es der Fall sei. Der Angriff beruht indessen auf einer mißverständlichen Auffassung der Erwägungen des Berufungsrichters. Diese gehen nach ihrem Zusammenhange dahin, daß der dem Kläger infolge der Enteignung erwachsene Schaden durch die Zubilligung der kapitalisierten Mietausfälle völlig ausgeglichen, daß damit insbesondere auch der Wert der Vorgartenfläche gedeckt sei. Es wird ausgeführt, daß dem Vorgarten außer seiner Bedeutung als mietzinssteigernden Faktors ein sonstiger Wert nicht innegewohnt habe, und daß daher dem Kläger nur der Betrag zukomme, der dem Werte der Fläche als Vorgartens, als eines der Erhöhung der Sicherheit und Annehmlichkeit der Wohnräume dienenden Geländes entspreche. Jenen Betrag bemißt

der Berufsrichter nach der Einbuße, die das Restgrundstück durch den Verlust des Vorgartens erleidet, und wenn er darüber hinaus nicht noch eine Summe für den Grund und Boden an sich bewilligt, so befindet er sich dabei auf dem Boden sowohl des Enteignungsgesetzes, wie des vom ihm in Bezug genommenen Urteiles des V. Zivilsenates vom 7. März 1894 (Gruchot Bd. 38 S. 1092). In dem Mietausfalle kommt nach der Annahme des Berufsrichters der Wert des Vorgartens zum ziffermäßigen Ausdruck, nicht bloß der objektive Wert, sondern auch der Mehrwert, den der Vorgarten als solcher, vermöge seines Zusammenhanges mit dem Wohnhause, besitzt; es tritt aber ferner damit auch der Minderwert, der durch die Abtretung für das Restgrundstück entsteht, in die Erscheinung. Wird in dieser Weise der Wert des enteigneten Trennstückes nach dem Nutzen bemessen, den es durch seine Verwendbarkeit für das Ganze bietet, dessen Teil es war, so bleibt für eine weitere Vergütung kein Raum; der gefundene Betrag umfaßt den vollen Wert der Parzelle einschließlich des bezeichneten Mehr- und Minderwertes, und mehr kann nach § 8 des Enteignungsgesetzes der Enteignete nicht beanspruchen.“ . . .