

73. 1. Welcher Abschnitt des Enteignungsverfahrens ist als der für die Wertesermittlung maßgebende Zeitpunkt der Enteignung anzusehen?

2. Schätzung enteigneter Ländereien als Baustellen.

3. Umfaßt die „volle“ Entschädigung der §§. 1. 8 des Enteignungsgesetzes auch das Interesse des Eigentümers dabei, daß er gezwungen wird, einen Teil seines Grundstückes für ein bestimmtes Unternehmen (z. B. zur Eisenbahnanlage) abzutreten?

4. Unter welchen Voraussetzungen und in welchem Maße können bei Feststellung des Minderwertes von Restgrundstücken die durch die Anlage und den Betrieb des Unternehmens, besonders einer Eisenbahn, entstehenden Nachteile berücksichtigt werden?

Enteignungsgesetz v. 11. Juni 1874 §§. 1. 8. 13. 14. 15. 18. 19. 21. 25.
31. 40.

II. Hilfssenat. Ur. v. 21. September 1882 i. S. Berliner Stadtbahn
(Bekl.) w. G. (Rl.) Rep. Va. 13/82.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht dajelbst.

Dem Kläger ist ein Teil seines in den f. g. Schöneberger Wiesen bei Berlin belegenen, von ihm zu fünf Baustellen eingeteilten Grundstückes zum Bau der Berliner Stadtbahn enteignet. Gegen die im Verwaltungsverfahren erfolgte Feststellung der Entschädigung für das enteignete Trennstück und den Minderwert des Restgrundstückes hat er den Rechtsweg beschritten. Der erste Richter hat die Entschädigung auf 47 550,90 *M* festgestellt, der Appellationsrichter aber dieselbe auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen *H.* auf 66 000 *M* erhöht. Die von der Beklagten eingelegte Revision greift sowohl dieses Gutachten als auch die bei Abgabe und Würdigung desselben maßgebend gewesenen Rechtsgrundsätze an. Die Revision ist vom Reichsgerichte für begründet erachtet und das Appellationsurteil aufgehoben aus folgenden

Gründen:

„Der Appellationsrichter hat seiner Entscheidung das Gutachten des Sachverständigen *H.* zu Grunde gelegt, welches er als „im Einzelnen durchaus eingehend und genügend motiviert, auch an sich widerspruchsfrei“ bezeichnet. Dieser Würdigung kann nicht beigetreten werden.

Bei Schätzung des enteigneten Landes nimmt der Sachverständige *H.* den vom Kläger angenommenen Einheitspreis von 1000 *M* für die Quadratrute Vorderland, dem er den Annäherungswert von 70 *M* für den Quadratmeter gleichsetzt, als ungefähr zutreffend an und schätzt das Hinterland auf 35 *M* für den Quadratmeter, ohne für alle diese Werte, denen doch die weit niedrigeren Angaben der Beklagten gegenüberstehen, irgendwelche Begründung zu geben. Eine Begründung, die sich — von allen künstlichen Berechnungen und Abschätzungsmethoden abgesehen — seitens eines erfahrenen Sachverständigen doch nach den in der maßgebenden Zeit für Baustellen in gleicher oder ähnlicher Lage bei freihändigen Verkäufen geforderten und bewilligten Preisen aufstellen ließe.

Behufs Schätzung des Minderwertes der Restparzelle A stellt der Sachverständige eine künstliche Berechnung an, indem er von der Bebauung des Grundstückes mit einem dreistöckigen herrschaftlichen Wohnhause ausgeht, den nachteiligen Einfluß der Eisenbahnanlage auf den Mietertrag dieses Hauses auf 10 Prozent schätzt und diese Ertragsminderung zu 6 Prozent kapitalisiert als Minderwert der Baustelle einsetzt. Eine solche Abschätzungsmethode kann zwar nicht als unzulässig

verworfen werden, mag vielmehr in manchen Fällen geboten sein; ihre Anwendung setzt aber voraus, einmal, daß die Herstellung des gedachten Gebäudes nicht nur dem Raume nach möglich, sondern auch unter den derzeit vorliegenden Umständen zweckmäßig ist, dann, daß für die bei dem Neubau sich ergebenden, näher zu beschreibenden Wohnungen die in Rechnung gestellten Mietspreise angemessen zu erzielen sind. Nur dann wird das Bedenken der Revisionschrift, daß, je kostspieliger der Bau gedacht wird, desto höher der Minderwert der Baustelle wird, beseitigt. . . .

Das H.'sche Gutachten ist hiernach, selbst wenn seine Schätzungen dem wahren Werte entsprechen sollten, doch nicht in der Weise begründet, daß es geeignet wäre, dem Richter als Grundlage für die von ihm zu gewinnende freie Überzeugung zu dienen (§. 40 des Gesetzes vom 11. Juni 1874). Da es an einer anderen zuverlässigen Schätzung fehlt, kann in der Sache noch nicht erkannt werden; vielmehr muß dieselbe gemäß §. 3 des Gesetzes vom 20. März 1854 zur anderweiten Erörterung und Entscheidung in die zweite Instanz zurückgewiesen werden. . . .

Bei der Instruktion des Sachverständigen und der demnächstigen anderweiten Entscheidung sind die nachstehend festzustellenden Rechtsgrundsätze, durch welche sich zugleich die übrigen Angriffe der Revidentin erledigen, als maßgebend zu beachten.

Die Parteien sind mit dem Appellationsrichter darüber einig, daß es auf den Wert bzw. Minderwert zur Zeit der Enteignung ankomme, streiten indes darüber, welcher Zeitpunkt des Enteignungsverfahrens der entscheidende sei. Wenn Revidentin jetzt unter Berufung auf das Erkenntnis des früheren preussischen Obertribunales vom 13. Juli 1877 (Striethorst, Bd. 99 S. 227) den Satz aufstellt, daß mit der „Verstattung zur Expropriation“ die Eigentumsentziehung vorbehaltlich der Entschädigung für eingetreten anzusehen sei und Expropriat deshalb auf Wertserhöhungen, welche nach diesem Zeitpunkte eintreten, keinen Anspruch habe, so läßt sich doch aus diesem Satze eine Entscheidung der Frage nicht schöpfen, weil der Ausdruck „Verstattung zur Expropriation“ keine gesetzliche Bezeichnung eines bestimmten Abschnittes des Enteignungsverfahrens enthält. Zur Erklärung desselben kann auch nicht, wie Revidentin versucht, die ältere Entscheidung des Obertribunales vom 16. Februar 1877 (Striethorst, Bd. 97 S. 158) heran-

gezogen werden, weil diese lediglich den im §. 55 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 gebrauchten Ausdruck: Einleitung des Enteignungsverfahrens erläutert.

Aus den Gründen der Entscheidung vom 13. Juli 1877 ergibt sich dagegen, daß das Obertribunal als Zeitpunkt der Enteignung diejenige Zeit angesehen hat, zu welcher es nach ausdrücklichen und konkludenten Verfügungen der Verwaltungsbehörde feststeht, daß die Enteignung im konkreten Falle stattfinden wird. Dem ist beizutreten: weder die Einreichung des Planes des Unternehmens zur staatlichen Prüfung und vorläufigen Feststellung (§. 15 des Gesetzes vom 11. Juni 1874), noch der Antrag des Unternehmers auf definitive Feststellung desselben (§. 18), noch die Offenlegung desselben (§. 19), noch die kommissarische Erörterung, sondern die in §. 21 vorgeschriebene Entscheidung der Verwaltungsbehörde über den Gegenstand der Enteignung, die Größe und die Grenzen des abzutretenden Grundbesitzes kann die Wirkung haben, den Gegenstand der Enteignung für den konkreten Fall soweit festzustellen, daß es nur noch auf Ermittlung seines Wertes in seinem derartigen Zustande ankommt. Vorher steht überhaupt noch nicht fest, daß und in welchem Umfange ein bestimmter Eigentümer sich die Enteignung bestimmter Grundstücke gefallen lassen muß. Gegen eine arglistige Benutzung einer früheren Wissenschaft von dem Unternehmen und seiner beabsichtigten Richtung behufs Erhöhung des Wertes giebt nur §. 13 des Gesetzes für bestimmte, hier nicht vorliegende Fälle einen Schutz.

Hiernach ist der November 1874, in welchem die Offenlegung des Planes stattgehabt haben soll, nicht erheblich; es muß vielmehr bei dem vom Appellationsrichter zu Grunde gelegten Zeitpunkte: Dezember 1877 verbleiben. . . .

Für diesen Zeitpunkt hat der Appellationsrichter nach der von ihm erforderten amtlichen Auskunft der Berliner Straßenbaupolizeiverwaltung mit Recht festgestellt, daß die beiden angrenzenden Straßen an den für das klägerische Grundstück in Betracht kommenden Teilen so reguliert gewesen sind, daß der Behauung nichts im Wege stand. Daran wird auch durch das jetzt von der Beklagten überreichte Schreiben der städtischen Baudeputation vom 2. November 1881 nichts geändert, da dasselbe im Gegenteile ebenfalls damit schließt, daß die Straße Nr. 5

im Jahre 1877 nach den Bedingungen des erst unterm 16. Mai 1879 ausgestellten Pflasterkonsenses reguliert und gepflastert worden sei. Diese thatsächliche Regulierung der Straße, nicht erst die auf Grund derselben mit Fug und Recht zu erwartende polizeiliche Anerkennung dieses Zustandes, kennzeichnet die Straße als bebauungsfähig, giebt den an ihr liegenden Grundstücken in den Augen des Publikums den Wert von Baustellen.

Was den Minderwert der Restparzellen betrifft, so will Beklagte die aus der Anlage und dem Betriebe der Eisenbahn entstehenden oder befürchteten Nachteile, als nicht „durch die Abtretung“ entstanden, von der Berücksichtigung bei der Wertsermittlung ausgeschlossen wissen. Den bezüglichen Ausführungen der Revisionschrift kann indes nur in beschränktem Maße beigetreten werden.

Der Eigentümer eines Grundstückes hat die freie Verfügung über dasselbe; er kann der Regel nach weder gezwungen werden es zu verkaufen, noch gar, es an eine bestimmte Person, zu einem bestimmten Zwecke, zu verkaufen. Insbesondere ist er bei einem Teilverkaufe in der Lage, soweit eben sein Grundstück reicht, sich einen lästigen Nachbar fernzuhalten, oder doch sich das Interesse an einem solchen unbequemen Nachbar in dem Kaufpreise des Trennstückes mitvergüten zu lassen. Er wird z. B. einen Teil seines Gartens zur Erbauung einer Rauch erzeugenden Fabrik entweder überhaupt nicht oder doch zu einem teurerem Preise verkaufen, als etwa zur ferneren Benutzung als Garten. Diese Freiheit der Verfügung wird dem Eigentümer durch das Enteignungsgesetz genommen, welches ihn zwingt, sein Grundstück oder einen Teil seines Grundstückes „für ein Unternehmen“ abzutreten (§. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 1874). Für diese Abtretung soll er durch den vollen Wert einschließlich des Minderwertes, welcher für den übrigen Grundbesitz durch die Abtretung entsteht, entschädigt werden (§. 8 a. a. D.). Soll diese Entschädigung eine „volle“ sein, so muß sie auch das Interesse des Eigentümers dabei, daß er gezwungen wird, einen Teil seines Grundstückes gerade für dieses Unternehmen abzutreten, umfassen; das ist eben der Minderwert, welcher für den übrigen Grundbesitz durch diese Abtretung entsteht.

Hiermit stehen die übrigen Bestimmungen des Enteignungsgesetzes

keineswegs im Widerspruche. §. 31 spricht vielmehr ausdrücklich von den Nachteilen, die durch Ausführung der Anlage entstehen, und rechnet dieselben zu den nachteiligen „Folgen der Enteignung“. Er macht nicht, wie die Revisionschrift es darstellt, einen Unterschied zwischen den Folgen von Anlagen, die vollendet oder noch nicht vollendet sind, sondern zwischen solchen Folgen, die zur Zeit der Feststellung der Entschädigung (§. 25) erkennbar waren, und solchen, die erst später erkennbar werden. Indem er für die Geltendmachung der letzteren eine nach der Ausführung der benachteiligenden Anlage beginnende Frist bestimmt, ergibt sich von selbst, daß die bei der kommissarischen Verhandlung schon erkennbaren Folgen bereits in dieser und im Rechtswege geltend gemacht werden können, die später erkennbaren aber von der Erkennbarkeit ab. Das Gesetz setzt keinen Anfangstermin, sondern nur einen Ausschlußtermin für derartige Folgen. Ob und inwieweit die Folgen erkennbar sind, ist eine rein tatsächliche Frage. In einem gewissen Maße sind sie auch vor der Ausführung erkennbar, denn §. 15 des Gesetzes verlangt vor jedem weiteren Verfahren die Vorlegung eines — nach den §§. 18. 19 wenigstens im Auszuge offen zu legenden — Planes des Unternehmens, welchem geeigneten Falles sogar „die erforderlichen Querschnitte beizulegen sind“. Daß der nach §. 25 im Abschätzungstermine vorzulegende definitive Plan — abgesehen von seiner Beschränkung auf örtliche Bezirke — etwas Minderes als der vorläufige Plan des §. 15 enthält, ist aus dem Gesetze nicht zu ersehen. Wäre dies aber wirklich der Fall, so ist die Benutzung des vorläufigen Planes bei der Beweisaufnahme doch nirgends ausgeschlossen.

Mit Unrecht beruft sich Revidentin auf die Bemerkung, welche Bähr und Langerhans S. 95. 96 ihres Kommentares der Entstehungsgeschichte des §. 31 hinzufügen. Diese bemerken dort vielmehr treffend:

„Auch wird bei richtiger Schätzung schon bei der ersten Enteignung eines Teilgrundstückes die Gefahr in Anschlag gebracht werden müssen, welcher der Eigentümer durch beliebige Verwendung der enteigneten Grundfläche in Beziehung auf sein Restgrundstück unterliegt, und dann als Mehrwert des Teilgrundstückes bzw. Minderwert des Restgrundstückes in Rechnung kommen.“

Es ist nun zwar auch der Gedanke angeregt worden, daß unter „der Anlage“ im §. 31 nicht die ganze Eisenbahnanlage oder die An-

lage des sonstigen Unternehmens, sondern eine der im §. 14 gedachten Anlagen gemeint sei.

Allein abgesehen davon, daß diese Anlagen überall sonst im Gesetze (§§. 15. 18. 19. 21) in der Mehrheit und unter Anziehung des §. 14 erwähnt werden, im §. 31 dagegen von einem „Teile der Anlage“ die Rede ist, wäre es doch nur mit einer äußerst künstlichen Interpretation möglich, unter der benachteiligenden Anlage des §. 31 eine der nach §. 14 zu Gunsten der benachbarten Grundstücke auszuführenden Anlagen zu verstehen.

Wenn Beklagte rügt, daß die durch den Betrieb entstehenden Schäden, als zukünftige und zur Zeit der Enteignung gar nicht berechenbare, dennoch mit in Rechnung gezogen seien, so kann ihr nur soweit beigetreten werden, daß einzelne künftig zu erwartende Schäden nicht im Voraus vergütet werden können. Eine solche Vergütung hat der Appellationsrichter aber nicht zugesprochen; vielmehr ist derselbe, und dies mit Recht, von dem Minderwerte ausgegangen, „der sich darin zeigt, daß ein Käufer deshalb gegen früher weniger zu geben bereit ist, weil er weiß, daß das Restgrundstück von der Nachbarschaft der Bahn zu leiden hat“. Dieser durch die in Aussicht stehende Bahnanlage und den erwarteten Betrieb derselben verminderte Verkaufswert der Restgrundstücke ist kein zukünftiger, sondern ein gegenwärtiger Schaden. Die Schwierigkeit seiner Schätzung ist eine faktische. Der Gutachter wird bei der Schätzung von den allgemeinen Erfahrungen über Störungen durch den Eisenbahnbetrieb auszugehen haben. Die neuen Anführungen der Revisionschrift über die vom Minister der öffentlichen Arbeiten angeordneten und beim Bau und Betriebe der Stadtbahn ausgeführten Einrichtungen zur Vermeidung der sonst mit dem Betriebe verbundenen Belästigungen sind unerheblich, weil die Zeit der Anordnung nicht angegeben, also nicht zu erkennen ist, ob dieselbe auf die Schätzung zur Zeit der Enteignung von Einfluß sein konnte. Der bloße Vorbehalt solcher Anordnungen im Interesse der Bewohner der benachbarten Grundstücke in der Konzeptionsurkunde vom 8. April 1874 erscheint nicht geeignet, auf die Wertschätzung der Restgrundstücke einen Einfluß auszuüben. Müssen hiernach dem Kläger an sich auch die Nachteile vergütet werden, welche aus der Anlage und dem Betriebe der Bahn, für welche die Enteignung erfolgt ist, entstehen, so geht die Entschädigungspflicht, wie schon in einer Reihe von früheren Entschei-

dungen des Senates, besonders in den in Bd. 2 S. 234 und Bd. 5 S. 248 der Entsch. des R.G.'s in Civils. abgedruckten, ausgeführt ist, doch nicht weiter als der ursächliche Zusammenhang der Nachteile mit der Enteignung reicht, als sich diese Nachteile als Folgen der Enteignung darstellen. Nachteile, die den Kläger getroffen hätten, wenn ihm nichts enteignet wäre, wenn die Bahn statt über das enteignete Teilstück an der Grenze des ungeteilten Grundstückes entlang geführt wäre, können im Enteignungsverfahren und in dem auf dieses gegründeten Prozesse nicht geltend gemacht werden. Soweit derartige Nachteile ohne die dazwischen liegende Enteignung das klägerische Grundstück zwar auch, aber nur in geringem Maße, getroffen haben würden, kann Kläger nur insoweit Entschädigung beanspruchen, als die ihn jetzt treffenden Nachteile größer sind als diejenigen, die auch ohne die Enteignung eingetreten wären.

Von diesem Gesichtspunkte aus wird die Vernehmung des Sachverständigen auch darauf zu richten sein, ob das klägerische Restgrundstück, wenn die Bahn statt über das abgezweigte Trennstück über das nördlich angrenzende Grundstück der Berlin-Hamburger Immobilien-Gesellschaft oder über das westlich angrenzende Grundstück von E. & B. geführt wäre, dennoch unter denselben Belästigungen der Bahnanlage und des Bahnbetriebes, besonders durch Rauch, Geräusch und Erschütterung, in gleichem Maße oder in welchem geringeren Maße gelitten haben würde. Nur für den sich ergebenden Unterschied in dem Maße der Belästigung, bezw. für die diesem Unterschiede entsprechende Minderung des Ertrags- oder Kaufswertes kann Kläger Entschädigung auf Grund der Enteignung fordern.“