

5. Enteignung von Bauland nach preussischem Rechte. Berechnung der Entschädigung unter Zugrundelegung eines nur gedachten Neubaus. Einfluß eines Bauperbotes, das auf Grund von § 11 des Fluchtliniengesetzes erlassen war.

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 8.

Preuß. Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 § 11.

VII. Zivilsenat. Urtr. v. 27. Mai 1910 i. S. Stadtgemeinde L.
(Bekl.) w. Sch. (Kl.). Rep. VII. 501/09.

I. Landgericht Tilsit.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Das Grundstück des Klägers in der Stadt T. wurde durch eine im Jahre 1882 festgesetzte Fluchtlinie dergestalt getroffen, daß 966 qm in die geplante Straße (Fabrikstraße) fielen und nur der südliche Teil von 29 qm dem Eigentümer verblieb. Im März 1903 erlitt der Kläger einen Brandschaden, der ihn veranlaßte, einen weiteren Teil der Baulichkeiten abzubrechen. Im August 1903 beantragte die Beklagte, indem sie die Abtretung der von der Fluchtlinie getroffenen Grundfläche begehrte, die Feststellung der Entschädigung im Enteignungsverfahren. Der Bezirksausschuß setzte die Entschädigung auf 45470 *M* fest. Der Kläger beantragte im Rechtswege die Erhöhung dieser Summe um 64530 *M*, also auf 110000 *M*, wogegen die Beklagte widerklagend die Herabsetzung um 17179 *M* forderte.

Das Landgericht sprach unter Abweisung der Widerklage dem Kläger noch 3230 *M* nebst Zinsen zu. Das Oberlandesgericht änderte auf die Berufung des Klägers das erste Urteil dahin ab, daß es die Beklagte zur Hinterlegung von noch 12530 *M* nebst Zinsen verurteilte. Die Revision der Beklagten blieb ohne Erfolg.

Gründe:

... „Die Revision richtet ihren Hauptangriff dagegen, daß die dem Kläger zugebilligte Entschädigung nach den Erträgen eines fingierten Neubaus berechnet worden sei. Dadurch soll der Berufungsrichter gegen die §§ 8, 10 des Enteignungsgesetzes und gegen die §§ 11, 13 des Fluchtliniengesetzes verstoßen haben.

Richtig ist, daß die Gemeinden durch die auf Grund der Festsetzung der Fluchtlinie eintretende Baubeschränkung (§ 11 FlUGes.) vor Wertsteigerungen infolge von Neubauten, Um- und Ausbauten, die der Eigentümer des von der Fluchtlinie betroffenen Grundstücks bis zu dessen Inanspruchnahme für Straßenzwecke ausführen läßt, geschützt werden sollen. Der bauliche Zustand wird für die künftige Entziehung des Grundeigentums dergestalt festgelegt, daß Veränderungen der in § 11 erwähnten Art ohne die Genehmigung der das Bauverbot handhabenden Polizeibehörde ausgeschlossen sind und die Entschädigung von dem Einflusse solcher Veränderungen freigemacht wird (vgl. Friedrichs, Fluchtliniengesetz, 5. Aufl., Bem. 2 zu § 11

§. 79). Damit tritt der andere Satz, den das Reichsgericht ausgesprochen hat und an dem festzuhalten ist, daß nämlich bei der demnächstigen Enteignung der volle Wert des für den öffentlichen Verkehr bestimmten Grundstücks, wie er zur Zeit der Enteignung vorhanden ist, ohne Rücksicht auf die mit der Fluchtlinienfestsetzung eintretende Baubefchränkung zu ersetzen sei (Entsch. in Zivilf. Bd. 53 S. 133), nur in scheinbarem Widerspruch. Das Bauperbot bleibt außer Betracht, soweit es sich um die Frage handelt, ob die entzogene Grundfläche als Bauland zu bewerten ist; sie ist so zu beantworten, als wäre das durch das Fluchtliniengesetz geschaffene rechtliche Hindernis der baulichen Ausnutzung des Grundstücks nicht gegeben. Aber das Bauperbot äußert seine Wirkung insofern, als der Eigentümer bei Geltendmachung des Verbots rechtlich nicht in der Lage ist, sein Grundstück mit tatsächlich an sich möglichen Neu-, Um- oder Ausbauten zu versehen, und dadurch die Gemeinde den Vorteil erlangt, daß sie solche Bauten nicht zu ersetzen braucht. Deren Kosten bleiben ihr erspart, dafür hat sie nichts zu zahlen (Entsch. des RG. in Zivilf. Bd. 55 S. 73).

Wenn die Revision meint, daß bei Ermittlung der Entschädigung nach einem fingierten Neubau, also bei Annahme einer der vollen Ausnutzungsfähigkeit des Grundstücks entsprechenden Bebauung, das Gegenteil der Fall sei, so übersieht sie, daß bei einer solchen Schätzung auch nichts weiter festgestellt wird, als der derzeitige wirkliche Wert des Grundstücks, wie er ist, nicht wie er sein würde, wenn der Neubau tatsächlich ausgeführt wäre. Der Eigentümer erhält nicht den Wert des nur gedachten Gebäudes ersetzt; denn die Kosten der Errichtung dieses Gebäudes, die notwendig aufgewendet werden müssen, um den angemessenen Ertrag zu erzielen, werden in Abzug gebracht (vgl. Gruchot, Beitr. Bd. 37 S. 125, Bd. 38 S. 1097). Dies dürfte nicht geschehen, wenn es sich um ein fertiges Gebäude handelte, das der Eigentümer der Gemeinde zu überlassen hätte; hier ist ein unbebautes, nicht bloß ein bebaubares Grundstück Gegenstand der Schätzung, und in der Entschädigungssumme muß der Eigentümer für das erforderliche Baukapital die Deckung finden. Der Revision wäre daher nur zuzustimmen, wenn der Berufsrichter den Boden der Fiktion verlassen und den Kläger so entschädigt hätte, als wäre der Neubau in Wahrheit errichtet. Dies trifft aber nicht zu . . . Die Baukosten

werden ausdrücklich in Abzug gebracht, und es wird auch richtig dem Umstande Rechnung getragen, daß Gebäude schon vorhanden und für den projektierten Neubau teilweise verwendbar waren. Der Berufsrichter folgt des näheren dem Sachverständigen R., und dieser stellt bei seinem schließlichen Gutachten, daß er auf der Berechnung des Ertragswerts aufbaut, die Zinsen der auf 51154 M bemessenen Bauumme mit 2557,70 M in Ausgabe; um diese Zinsen mindert sich der Reinertrag. Daraus geht hervor, daß die Beklagte dem Kläger das zur Strafe gezogene Grundstück nur so, wie es zur Zeit der Enteignung beschaffen war, nach Maßgabe jedoch seiner vollen Benutzungsfähigkeit, zu bezahlen braucht. Es wird ihr nicht zugemutet, daß sie den Kläger für einen Neubau, der dem Bauverbote aus § 11 FlWes. unterlag und weder ausgeführt werden durfte noch ausgeführt ist, entschädige. Aber dafür soll sie ihn nach den allgemeinen Grundsätzen des Enteignungsgesetzes entschädigen, daß ihm ein Grundstück entzogen ist, das in der vom Sachverständigen angenommenen Weise hätte benutzt werden können. Es findet sich keine Sonderbestimmung im Fluchliniengesetze, die als Maßstab der Entschädigung nur die bisherige Nutzungsart des Grundstücks und nicht die Benutzungsfähigkeit zuließe. Insbesondere steht § 11 des Gesetzes nicht der Berechnung des Ertragswertes eines Grundstücks, das Baulandeigenschaft hat, bei Unterstellung eines möglichen Neubaus entgegen. Das Interesse der Gemeinde wird dadurch gewahrt, daß es infolge der Baubeschränkung zur wirklichen Ausführung des den Wert des Grundstücks und damit den Umfang des Erlases steigernden Neubaus nicht kommen kann und darum der Eigentümer den Wert dieses Neubaus nicht ersetzt erhält. Vergütet wird ihm nur der Wert des Grund und Bodens als möglichen und gedachten Trägers des Bauwerks, dessen Kosten abgezogen werden.“ . . .