

71. Ist bei Bestimmung der Enteignungsschädigung der individuelle Wert zu berücksichtigen, den das Grundstück nicht für den Eigentümer selbst, sondern für einen dritten Kauflustigen hatte, wenn dieser zur Zahlung eines entsprechend höheren Kaufpreises bereit war?

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 §§ 1, 8.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 26. April 1912 i. S. preuß. Fiskus (Bell.)  
w. B. u. Gen. (R.) Rep. VII. 14/12.

- I. Landgericht Cöln.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht hat den Klägerinnen die geforderten 20 *M* für das Quadratmeter zugesprochen, weil, wie es feststellt, die Aktiengesellschaft „Maschinenbauanstalt Humboldt“ die beiden erwähnten Parzellen für diesen Preis von den Klägerinnen gekauft haben würde, wenn nicht die Enteignung dazwischen getreten wäre. Hierbei handelte es sich nicht um eine bloße Aussicht, deren Verwirklichung aus irgend einem Grunde noch hätte scheitern können, sondern das Berufungsgericht sieht jene Tatsache auf Grund der Zeugenaussagen der beiden Direktoren des „Humboldt“ als eine bestimmte und sicher feststehende an. Diese Feststellung ist auf ihre tatsächliche Richtigkeit in der Revisionsinstanz nicht nachzuprüfen. Rechtlich ist sie nicht zu beanstanden; insbesondere ist nicht ersichtlich und von der Revision auch nicht nach Vorschrift des § 554 Abs. 3 Nr. 2 b *BPO.* dargelegt, inwiefern die Feststellung auf der gerügten Verletzung des § 286 *BPO.* beruhen sollte.

Es fragt sich demnach nur, ob eine Gesetzesverletzung, und namentlich die von der Revision behauptete Verletzung des § 8 *EntGes.*, in der Annahme zu finden ist, daß der Beklagte den Klägerinnen 20 *M* für das Quadratmeter zu zahlen habe, weil ohne die Enteignung ein Verkauf um diesen Preis an den „Humboldt“ zustande gekommen sein würde. Richtig ist, daß es in dem von der Revision angeführten Urteile des Reichsgerichts vom 26. Januar 1900 VII 326/99 (*Jur. Wochenschr.* 1900 S. 198 Nr. 37) als sehr zweifelhaft bezeichnet worden ist, ob der Kaufpreis, der dem Enteigneten durch den im damaligen Falle sogar schon abgeschlossenen, aber infolge der Enteignung nicht zur Ausführung gelangten Kaufvertrag vom Käufer bewilligt worden war, bei der Bestimmung der Enteignungsentschädigung als maßgebend zu berücksichtigen sei. Die Frage ist damals nicht entschieden worden. Im gegenwärtigen Falle ist ein bereits bindend abgeschlossener Kaufvertrag zwischen den Klägerinnen und dem „Humboldt“ bezüglich der in Rede stehenden Parzellen nicht vorhanden; der vom Berufungsgericht als erwiesen angenommene Sachverhalt ist aber wirtschaftlich einem bereits abgeschlossenen Kaufvertrag als gleichwertig anzusehen.

Das Berufungsgericht hat nun an einer Stelle seiner Entscheidungsgründe den Satz aufgestellt, die Enteignungsentschädigung

müsse dem Preise gleichkommen, den der Enteignete bei einem freiwilligen Verkaufe erzielt haben würde. In dieser Allgemeinheit ist dies als Rechtswahrheit nicht anzuerkennen, und wenn die Entscheidung als lediglich auf jenem Satze beruhend anzusehen wäre, so würde das Berufungsurteil der Aufhebung schwerlich entgehen können. Bei einem freiwilligen Verkaufe kann der Eigentümer unter Umständen einen Preis erzielen, den der Käufer aus besonderer Vorliebe für das Grundstück oder sonst aus Laune oder Willkür in einem alles Maß übersteigenden Betrage bewilligt. Daß ein Kaufpreis solcher Art für die Bestimmung der Enteignungsentschädigung nicht maßgebend sein könnte, unterliegt keinem Zweifel. So wenig der Eigentümer im Enteignungsverfahren einen Wert geltend machen kann, den nur er selbst, und auch er nur vermöge seiner besonderen persönlichen Liebhaberei für das Grundstück darin findet, so wenig können Umstände gleicher oder ähnlicher Art, die in der Person eines Kauflustigen bestanden und diesen zur Bewilligung eines gesteigerten Kaufpreises bestimmt haben oder haben würden, maßgebende Bedeutung beanspruchen.

Allein der erwähnte Satz aus den Entscheidungsgründen des Berufungsgerichts ist, wie der Zusammenhang mit den ihm vorausgehenden Ausführungen ergibt, nicht dahin zu verstehen, daß der Eigentümer als Entschädigung im Enteignungsverfahren schlechthin und unter allen Umständen den Betrag zu verlangen habe, den er bei einem freiwilligen Verkauf erzielt haben würde. Aus den Zeugenaussagen der beiden Direktoren des „Humboldt“ ergibt sich, daß die Aktiengesellschaft zur Erweiterung ihrer Fabrikanlagen dringend der Grundstücke der Klägerinnen, insbesondere auch der hier in Rede stehenden, nunmehr durch die Enteignung ihnen entzogenen bedurfte. Auf Grund jener Zeugenaussagen hat denn auch das Berufungsgericht festgestellt, daß die Maschinenbauanstalt „Humboldt“ seit langen Jahren mit der Absicht umging, „zum Zwecke ihrer dringend nötigen Ausdehnung“ die erwähnten Grundstücke zu erwerben. Demnach wurde der Kaufpreis, den der „Humboldt“ zu bewilligen bereit war, in der Bemessung seines Betrags nicht durch besondere persönliche Liebhaberei oder ähnliche, im regelmäßigen Verkehr als preisbestimmend nicht in Betracht kommende Umstände beeinflusst, sondern durch das geschäftliche Interesse, das der „Humboldt“ an der Er-

werbung gerade dieser Grundstücke, im Hinblick auf ihre feiner Betriebsstätte unmittelbar benachbarte Lage, hatte und haben mußte. Für ihn hatten die Grundstücke einen in seinen gewerblichen Verhältnissen begründeten höheren Wert. Mit der neuen Anlage, für die die Enteignung erfolgt ist, steht dieser höhere Wert nach der einwandfreien, von der Revision auch nicht bemängelten Feststellung des Berufungsgerichts in keinerlei Zusammenhange, so daß eine Anwendung des § 10 Abs. 2 EntGes., die in dem angeführten Urteile vom 26. Januar 1900 den Entscheidungsgrund bildete, hier nicht in Frage kommen kann. Wie aber nach der längst feststehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts ein individueller Grundstückswert dieser Art im Enteignungsverfahren zu berücksichtigen ist, wenn er in der Person des Eigentümers selbst bestand und in dessen gewerblichen Verhältnissen seine Grundlage hatte, so ist auch kein Grund vorhanden, ihm diese Berücksichtigung zu versagen, wenn er in der Person eines dritten Kauflustigen bestand und dessen Bereitwilligkeit zur Zahlung eines entsprechend höheren Kaufpreises herbeigeführt hatte. In einem solchen Falle handelt es sich überhaupt nicht um einen an die Person des Eigentümers und an dessen Verhältnisse geknüpften individuellen Wert, sondern um den dinglichen Wert des Grundstücks selbst, den es für jeden Eigentümer haben würde, da es der dritte Kauflustige, hier der „Humboldt“, jedem Eigentümer für den höheren Preis abgekauft haben würde, dieser höhere Preis also für jeden Eigentümer einen mit dem Grundstücke verbundenen Vorteil bildete. Daran ändert nichts der Umstand, daß der höhere Preis nur von einem einzigen Kauflustigen zu erlangen war, da eben festgestellt ist, daß dieser gekauft haben würde, wie andererseits auch festgestellt ist, daß die Klägerinnen nicht unter jenem Preise verkauft haben würden.

Es würde auch ohne Bedeutung sein, wenn etwa der „Humboldt“, wie es nach den Zeugenaussagen seiner Direktoren in einem früheren Erwerbssalle geschehen war, nach Erwerb der Grundstücke um den Preis von 20 *M* für das Quadratmeter darauf alsbald eine bedeutende Abschreibung in seinen Büchern vorgenommen hätte. Abgesehen davon, daß Aktiengesellschaften erfahrungsmäßig mit solchen Abschreibungen oft die Herstellung sogenannter stiller Reserven verbinden, würde sich im vorliegenden Falle die Abschreibung auch

daraus erklären, daß der angewendete höhere Preis eben nur dem für den „Humboldt“ bestehenden Individualwert entsprochen haben und daß für den, wenngleich fernliegenden, Fall einer Auflösung der Gesellschaft und ihres Betriebes und einer damit verbundenen Veräußerung ihres Grundbesitzes die Heimbringung desselben Preises vielleicht nicht zu erwarten gewesen sein würde. Davon würde der Verkaufswert, den die Grundstücke nach dem vorhin Dargelegten im maßgebenden Zeitpunkte hatten, nicht berührt werden. Die Berücksichtigung dieses Verkaufswertes verstößt nicht gegen die §§ 1, 8 EntGes., sondern steht mit den Grundsätzen, die die Rechtsprechung diesen Vorschriften entnommen hat, im Einklange.“