

55. 1. Unter welchen Voraussetzungen darf enteignetem Ackerlande bei Feststellung der zu gewährenden Entschädigung der höhere Wert von Baustellen beigelegt werden?

2. Inwieweit sind bei der Abschätzung eines enteigneten Landgrundstückes die Erträge einer auf demselben betriebenen Ziegelei zu berücksichtigen?

Preuß. Gesetz v. 11. Juni 1874 §§. 8, 10.

Hilfsfenat. Ur. v. 24. Oktober 1882 i. S. Sch. (Kl.) w. Fiskus (Bekl.). Rep. IV a. 214/82.

- I. Landgericht Schneidemühl.
- II. Oberlandesgericht Posen.

Den klagenden Eheleuten sind von ihrem in unmittelbarer Nachbarschaft der Stadt K. belegenen Landgute verschiedene Flächen für die dasselbe durchschneidende Posen-Schneidemühl-Belgarder Eisenbahn enteignet worden. Nicht zufrieden mit der ihnen durch das Resolut der preussischen Regierung zu Bromberg zugebilligten Entschädigung, haben sie gegen dasselbe den Rechtsweg beschritten und insbesondere für zwei unweit der evangelischen Schule und Kirche von K. und in gerader Verlängerung der Hauptstraße dieser Stadt belegene, bisher als Ackerland benutzte Parzellen, welche sich ihrer Lage und Beschaffenheit nach zu Bauplätzen eigneten, sowie für eine andere Ackerfläche mit Rücksicht auf die in derselben befindliche Ziegelerde und die Erträge einer von ihnen seit längerer Zeit betriebenen Ziegelei erheblich höhere Werte beansprucht. Der Appellationsrichter hat den Klägern für die erstgedachten Parzellen nur deren Wert als Ackerland und für die letztgedachte Fläche eine hinter ihrem Antrage erheblich zurückbleibende Summe als Entschädigung zugesprochen. Die von ihnen hiergegen eingelegte Revision ist teils zurückgewiesen, teils für gerechtfertigt erachtet aus folgenden, den speziellen Sachverhalt ergebenden

Gründen:

„Anlangend 1. die Entschädigung für die als Baustellen qualifizierten, auf der Zeichnung mit a' und a'' bezeichneten Flächen von 35 bzw. 16 Ar, so war in Bezug hierauf den Ausführungen des Appellationsrichters beizutreten. Zwar kommt es für die Bestimmung des nach §. 8 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 dem Expropriaten zu erstattenden vollen Wertes der enteigneten Grundfläche anerkanntermaßen nicht schlechthin auf die derzeitige Benutzungsart, sondern, sofern solche dem wahren Nutzungswerte des Grundstückes nicht gerecht wird, auf die Benutzungsfähigkeit an. Allein diese Fähigkeit ist der Natur der Sache nach nicht nach bloßen Möglichkeiten zukünftiger Entwicklungen, für welche es zur Zeit noch an der thatächlichen Grundlage fehlt, sondern nur nach solchen bereits bestehenden Verhältnissen zu bemessen, welche schon jetzt an sich oder in ihrer mit Sicherheit zu erwartenden Fortentwicklung einen Einfluß auf den Kaufwert derartiger Grundstücke auszuüben vermögen. Um ein bisher als Ackerland benutztes Grundstück als Baustelle anzusprechen, genügt hier nach nicht dessen Lage in der Nähe einer Stadt und dessen Beschaffenheit für sich, sondern es muß nach den bestehenden örtlichen Konjunk-

turen, namentlich der vorhandenen Baulust und dem Mangel geeigneterer Plätze zu deren Befriedigung, die Verwertbarkeit des Grundstückes zu Bauplätzen in naher und bestimmter Aussicht stehen.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 80 S. 26, Bd. 81 S. 94, Bd. 86 S. 75; Erf. d. R.G.'s v. 21. Oktober 1880 in Gruchot's Beitr. Bd. 25 S. 935.

Diesen Anforderungen entspricht die Begründung des klägerischen Anspruches nicht. Die allgemeine Behauptung der Kläger, daß ihnen bereits vor dem Baue der Eisenbahn Offerten zum Kaufe der fraglichen Plätze als Baustellen gemacht seien, ist vom Vorderrichter mit Recht für unerheblich erklärt, da sie weder erkennen läßt, ob es sich um ernstliche Bauabsichten gehandelt habe und was deren Verwirklichung in den Weg getreten sei, noch für die gegenwärtige Schätzung irgend einen Anhalt gewährt. Von den in erster Instanz abgehörten Sachverständigen haben G., F. und B. sich über die Bedürfnisfrage nicht ausgesprochen. Dagegen hat der Gutsbesitzer Z. bekundet, daß in der Stadt K. selbst noch Baustellen in verschiedenen Lagen vorhanden seien, und daß ein reger Begehrr nach solchen sich dort nicht zeige. Unter diesen Umständen ist es völlig ungewiß, ob und eventuell wann es zur Bebauung dieses außerhalb der Stadt liegenden Terrains gekommen sein und zu welchen Preisen sich Abnehmer gefunden haben würden. Es erscheint daher gerechtfertigt, daß den Klägern nur die, offenbar reichlich bemessene, Vergütung für die fraglichen Flächen als Ackerland zugesprochen ist.

Was sodann 2. die Entschädigung für das in der abgetretenen Fläche A der Zeichnung befindliche Lehmlager anbetrifft, so ist dem Appellationsrichter darin zuzustimmen, daß die Kläger noch außer dem Werte des fraglichen Planes als Ackerlandes Vergütung für den unter der Ackerkrume befindlichen Lehm verlangen dürfen, da sämtliche Sachverständige darin einverstanden sind, daß durch die Entfernung des Lehmlagers in der Tiefe von 47 cm nur eine zweijährige Ackernutzung verloren gehe, im übrigen aber der Nutzungswert des Ackerlandes nicht beeinträchtigt werde. Denn so zweifelhaft auch in manchen Beziehungen der Begriff des „vollen Wertes“ im Sinne des §. 8 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 sein mag, so kann es doch keinem Bedenken unterliegen, daß darunter der Wert der in einem Grundstücke befindlichen, eine besondere nutzbare Verwendung gestattenden Bodenbestandteile be-

griffen sein muß, und dies erscheint im vorliegenden Falle umsoweniger fraglich, als Kläger sich durch die längst bestehende Einrichtung einer Ziegelei diese Verwertung der Ziegelerde gesichert hatten, und nach §. 8 a. a. O. auch der durch den wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Restgrundstücke bedingte Mehrwert des abzutretenden Teiles bei der Feststellung der Entschädigung in Anschlag zu bringen ist. Hierüber besteht denn auch unter den Parteien kein Streit mehr. Dagegen weichen die vernommenen Sachverständigen über die Grundsätze, nach welchen der gegenwärtige Wert des enteigneten Lehmlagers zu berechnen, auf's Erheblichste von einander ab, und das in dieser Instanz von den Klägern überreichte obenerwähnte Gutachten geht wiederum von einer anderen Auffassung aus. In thatsächlicher Beziehung ist gegenwärtig als unstreitig anzusehen, daß das ganze auf dem klägerischen Gute vorhandene Lehmager den Betrieb der Ziegelei in dem gegenwärtigen Umfange auf 49 Jahre (vom September 1876 an gerechnet) gestattet haben würde, und daß ein für 15 Betriebsjahre ausreichendes Lehmquantum enteignet ist; ferner, daß bei der bisherigen Fabrikation von 280 000 Ziegelsteinen und einem durchschnittlichen Verkaufspreise von 30 *M* für das Tausend an jedem Tausend Steinen nach Abzug aller Unkosten 5,80 *M*, im Ganzen also jährlich 1 640 *M* verdient werden, wovon dann noch 140 *M* für zweijährigen Verlust der Ackernutzung und Melioration des der Ziegelerde beraubten Landes zu kürzen sind, sodaß ein jährlicher Verdienst von 1 500 *M* verbleibt. Während nun in erster Instanz die den Klägern gebührende Entschädigung durch Zusammenrechnung der 15 Jahresnutzungen, beginnend mit dem 17. September 1876 (als dem Tage der Fälligkeit der Vergütung), und Abrechnung von je 5% der einzelnen Jahresraten bis zu deren Verfalltagen gefunden ist, weicht der zweite Richter auf Grund des Gutachtens des Regierungsbaumeisters L. in zwiefacher Weise hiervon ab, indem er einmal nicht den ganzen Reinertrag der Ziegelei, sondern nur den auf 1 *M* für das Tausend Steine angenommenen Wert der Ziegelerde als den auf 15 Jahre zu verteilenden Ertrag des Lehmlagers ansieht, und sodann die zu vergütende Nutzungsperiode erst nach Ablauf der 34 Jahre, für welche das Lehmager in den nicht enteigneten Flächen noch ausreicht, beginnen läßt, wogegen er andererseits den Minderwert des den Klägern verbliebenen Grundstückes durch Erhöhung der Amortisationsquote des auf 10 000 *M* angenommenen Wertes der

Ziegeleigebäude zu Gunsten der Kläger Rechnung trägt. — In dem als Teil der klägerischen Revisionschrift bezeichneten Gutachten endlich wird die fragliche Entschädigung auf $\frac{15}{49}$ des gegenwärtigen Wertes des ungeschmäleren Lehmagers nebst zugehöriger Ziegelei und Lehterer auf denjenigen Kapitalbetrag festgestellt, welcher den Wert einer 49-jährigen Rente von 1500 *M* am Anfange des ersten Jahres repräsentiert, sodaß auch hier wiederum der volle Reinertrag der Ziegelei als maßgebender Faktor in Betracht gezogen ist. Bei Prüfung dieser verschiedenen Schätzungsmethoden ist zu entscheiden, ob wirklich der Ertrag der Ziegelei oder nur der Wert des Lehms, als Rohmaterials für dieselbe, in Anschlag gebracht werden darf. Die Beantwortung dieser Frage¹ hängt davon ab, ob in dem Ziegeleibetriebe eine Art der Benutzung des Grundstückes oder ein nur äußerlich mit demselben zusammenhängender Gewerbebetrieb zu finden ist. Im vorliegenden Falle trifft ohne Zweifel ersteres zu. Denn es handelt sich um eine einfache ländliche Ziegelei von geringer Leistungsfähigkeit, welche sich auf die Verarbeitung des in dem Grundstücke befindlichen Materiales ohne weitere Zuthaten beschränkt, also den Grund und Boden selbst durch Bearbeitung nutzbar macht. Sie unterscheidet sich nicht wesentlich von der Anlage eines Steinbruches oder eines Torfstiches, welchen niemand die Dualität einer Benutzungsart des Grundstückes absprechen wird. Solchenfalls ist aber nach ausdrücklicher Vorschrift des §. 10 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 diese Benutzungsart und der aus ihr resultierende Ertrag bei der Abschätzung bis zu demjenigen Geldbetrage in Berücksichtigung zu ziehen, welcher erforderlich ist, damit der Eigentümer ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit gleichem Ertrage benutzen kann. Die von dem Sachverständigen L. gemachte und vom Appellationsrichter adoptierte Unterscheidung zwischen dem aus dem Grundstücke gezogenen und dem Unternehmergewinn mag für anders geartete Fälle ihre Berechtigung haben; vorliegend aber ent-

¹ Vgl. Dernburg, Preuß. Privatrecht 3. Aufl. Bd. 1 S. 69; Förster, Theorie u. 4. Aufl. Bd. 2 S. 172; die Kommentare zu dem Enteignungsgesetze v. 11. Juni 1874 von Bähr u. Langerhans und von Dalke zu §§. 8 und 10 des Gesetzes; Meyer in Behrend's Zeitschr. Bd. 8 S. 586; Striethorst, Archiv Bd. 85 S. 55; Entsch. d. preuß. Ob.-Trib. Bd. 66 S. 27, Bd. 68 S. 132; Gruchot, Beitr. Bd. 19 S. 229; Entsch. d. R.G.'s in Civill. Bd. 2 S. 284, Bd. 3 S. 239, Bd. 5 S. 248; Preuß. J.M.Bl. v. 1880 S. 164, v. 1881 S. 27.

behrt sie der Begründung, da, abgesehen von dem geringfügigen Betriebskapitale, das Grundstück in der That die Quelle des ganzen aus der Ziegelei gezogenen Gewinnes ist und die persönlichen Leistungen des Eigentümers nicht in's Gewicht fallen. Sodann ist auch der von L. dem Lehme, als Rohmaterial für den Ziegeleibetrieb, beigelegte Wert anscheinend ein willkürlich bemessener. Derselbe würde nur dann als angemessen zu betrachten sein, wenn es feststände, daß Kläger zu diesem Preise Ersatz für den ihnen entzogenen Lehm sich zu verschaffen vermöchten (§. 10 Abs. 1 a. a. O.; Entsch. d. R.G.'s in Civilf. Bd. 5 S. 248; Erf. d. R.G.'s v. 27. Januar 1880 im preuß. S.M.B. v. 1880 S. 162). Hierüber aber konstatiert nicht nur nichts, sondern die Beklagten haben der Behauptung der Kläger, daß sie nicht imstande seien, sich für die enteigneten Grundstücke Ersatz zu verschaffen, nur die Anführung entgegengestellt, daß in den angrenzenden Grundstücken Ackerländereien gleicher Güte vorhanden und käuflich seien, ohne von dem enteigneten Lehmlager das gleiche zu behaupten. Es muß daher die Möglichkeit des Ersatzes vorliegend außer Betracht bleiben, und die Kläger würden durch die Nichtberücksichtigung des vollen Ertrages der Ziegelei einen Vermögensschaden erleiden, welcher sich durch den Wortlaut des Enteignungsgesetzes nicht rechtfertigen ließe und der Tendenz desselben auf reichliche Entschädigung des Expropriaten zuwiderlaufen würde (vgl. die in dem Kommentar von Bähr und Langerhans mitgetheilten Materialien zu §. 8 des Gesetzes, besonders S. 30). Im weiteren kann es auch nicht gebilligt werden, wenn L. die in Betracht kommende Nutzungsperiode erst nach Erschöpfung des den Klägern noch verbleibenden Lehmlagers beginnen läßt. Denn es liegt kein Grund vor, um den enteigneten Teil des Lehmlagers, wie insolgedessen geschieht, zu Gunsten des Beklagten zu dem minderwertigen zu machen, obschon er doch dem Überreste gleichwertig ist. In den entgegengesetzten Fehler sind die Sachverständigen erster Instanz verfallen. Die richtige Methode ist die in der Anlage der klägerischen Revisionschrift eingeschlagene, wonach der Wert des Ganzen und hiernach durch eine einfache Verhältnissrechnung der Wert des enteigneten Teiles festgestellt ist, wodurch dann zugleich dem durch diesen wirtschaftlichen Zusammenhang bedingten Mehrwert des enteigneten und Minderwert des verbleibenden Teiles Rechnung getragen wird.

Vgl. Striethorst, Archiv Bd. 46 S. 79 fig.

Nach diesem allem kann bei diesem Punkte die Entscheidung des Appellationsrichters nicht aufrecht erhalten werden. Es enthalten aber auch, wie sich aus vorstehendem ergibt, die vorliegenden beeidigten Gutachten das zur Feststellung der Entschädigung erforderliche Material noch nicht. Vielmehr scheint es angemessen, die von den Revidenten, zum Teil schon in voriger Instanz, benannten Gutachter, Prof. Dr. Sz. und Regierungsbaumeister H., nach Maßgabe des von ihnen gefertigten schriftlichen Gutachtens über den Betrag der den Klägern für das entzogene Lehmager zu gewährenden Entschädigung eidlich zu vernehmen, und zu diesem Behufe die Sache in die zweite Instanz zurückzuweisen. Dabei ist den Sachverständigen, außer dem vorstehend erläuterten, noch folgendes zur Erwägung zu geben. Wenn auch der gesamte Reinertrag der Ziegelei ein Faktor der vorzunehmenden Abschätzung sein muß, so ist damit doch nicht gesagt, daß der Wert des Lehmagers durch einfache Zusammenrechnung der noch ausstehenden Jahreserträge unter Berücksichtigung des Interfuriums zu finden sei, wobei auf mögliche Veränderung der Konjunkturen, außergewöhnliche Unfälle und dergleichen keine Rücksicht genommen wird. Vielmehr ist es Sache der Gutachter, sich aus den einzelnen Schätzungsfaktoren und den sonstigen in Betracht kommenden Verhältnissen ein Urteil über den derzeitigen Wert des enteigneten Grundstückes zu bilden, wobei sie an das Ergebnis jener Zusammenrechnung der Erträge durchaus nicht gebunden sind. Dieselben werden daher auch nach dieser Richtung hin ihr Gutachten zu präzisieren und zu motivieren haben. Nach dem Ausfalle dieser Beweisaufnahme ist sodann in der Sache anderweit zu erkennen.“