

61. Die Entschädigung für die im Wege der Zwangsentziehung erfolgende Entziehung eines Bauplatzes ist auch dann, wenn die Baufreiheit bezüglich desselben zur Zeit des Verlangens der Ab-

tretung gemäß §. 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 aufgehoben war, mit Rücksicht auf die Bauplatzeigenschaft festzustellen.

I. Civilsenat. Urth. v. 18. August 1882 i. S. Stadtgemeinde
Frankfurt a. M. (Kl.) w. D. (Bekl.) Rep. I. 39/82.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Aus den Gründen:

„Der Ansicht der Vorderichter, daß die von der Beklagten an die klagende Stadtgemeinde abzutretende Liegenschaft . . ., ungeachtet der bisherigen Benutzung derselben als Gärtnerei und Gartenland, behufs Feststellung der Entschädigung als Bauplatz abzuschätzen sei, ist auch in dritter Instanz beizustimmen.

Daß dieselbe die Eigenschaft eines zur Bebauung geeigneten Grundstückes in Folge ihrer Lage an der Ecke der Souhaystraße und des Niederräder Fußweges, eines schon lange bestehenden und fahrbaren Weges, schon vor dem im Jahre 1873 festgestellten, eine Verbreiterung der Souhaystraße und des Niederräder Fußweges in sich schließenden Bebauungsplan gehabt hat, unterliegt nach den unbestritten gebliebenen tatsächlichen Angaben in dem Gutachten der Sachverständigen vom 30. August 1878 keinem Zweifel.

Die klagende Stadtgemeinde behauptet aber, daß das Grundstück diese Eigenschaft zu dem für die Feststellung der Entschädigung maßgebenden Zeitpunkte nicht mehr gehabt habe, weil durch die im Jahre 1873 erfolgte Feststellung der Straßen- und Baufluchtlinie und des auf Grund des §. 12 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 erlassene Ortsstatut vom 28. April 1876 (Anzeigebblatt der städtischen Behörden zu Frankfurt a. M. 1876 S. 198) die Baufreiheit aufgehoben und hiermit die Benutzung des Grundstückes als Bauplatz ausgeschlossen gewesen sei. Daraus, daß das Grundstück nicht mehr Bauplatz sei, für die Beschränkung der Baufreiheit aber nach §. 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 keine Entschädigung gewährt werde, zieht Klägerin den Schluß, daß bei Abschätzung des Wertes desselben die frühere Bauplatzeigenschaft nicht in Anschlag gebracht werden dürfe.

Wenn es nun auch richtig ist, daß das Grundstück zu dem gedachten Zeitpunkte als Bauplatz nicht mehr zu gebrauchen war, weil

sowohl die Straßensfluchtlinie als die von derselben zurückweichende Baufluchtlinie dasselbe durchschneidet und der hinter der Baufluchtlinie gelegene Rest des Grundstückes seiner räumlichen Beschaffenheit nach für sich allein nicht bebaut werden konnte und ohnehin in Folge des Ortsstatutes nicht bebaut werden durfte, so ergibt sich doch hieraus nicht der von der Klägerin gezogene Schluß.

Maßgebend für die Festsetzung der Entschädigung ist das Gesetz vom 11. Juni 1874 über die Enteignung von Grundeigentum, welches auch in den unter das Gesetz vom 2. Juli 1875 fallenden Enteignungsfällen nicht allein hinsichtlich des Verfahrens bei Feststellung der Entschädigung, sondern auch bezüglich der Höhe derselben Anwendung findet, soweit nicht etwas davon Abweichendes im Gesetze vom 2. Juli 1875 vorgeschrieben ist (vgl. Entsch. des R.G.'s in Civilf. Bd. 2 S. 283).

Nach §. 8 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 besteht die Entschädigung für die Abtretung in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstückes. Bei Abschätzung desselben ist die bisherige Benutzungsart, wenngleich gemäß §. 10 a. a. O. zu berücksichtigen, doch nicht ausschließlich maßgebend, da sie nur als Beweismittel für die Benutzbarkeit des Grundstückes in Betracht kommt und die Möglichkeit einer vorteilhafteren anderen Benutzungsweise daneben in Anschlag zu bringen ist. Der Wert der Liegenschaft der Beklagten wurde daher, wenngleich sie bisher nur als Gärtnerei und Gartenland benutzt war, doch durch ihre Tauglichkeit als Bauplatz mitbestimmt. Wäre die Abtretung derselben, was der klagenden Gemeinde freistand, zur Zeit der Feststellung des neuen Bebauungsplanes alsbald verlangt worden, so hätte ihr Wert als Bauplatz bei Bemessung der Entschädigung in Anschlag gebracht werden müssen. Dadurch aber, daß das Verlangen der Abtretung auf eine spätere Zeit verschoben worden ist, hat die Entschädigungspflicht der Klägerin sich nicht dahin verändert, daß ohne Rücksicht auf die Bauplatzeigenschaft nur der nach der bisherigen Benutzungsart berechnete Wert zu ersetzen wäre. Zwar ist es richtig, daß bei Ermittlung der Entschädigung für Entziehung des Grundeigentumes der Wert maßgebend ist, welchen dasselbe zur Zeit der Enteignung hat. Auch ist nicht zu bezweifeln, daß etwaige zu dieser Zeit bestehende gesetzliche Eigentumsbeschränkungen zu berücksichtigen sind, sofern der Wert des Grundstückes dadurch beeinträchtigt wird. Allein es ist unstatthaft, dies auch auf solche Beschränkungen anzuwenden, welche gerade durch

die neue Anlage veranlaßt sind, deren Ausführung die Enteignung ermöglichen soll. Das Gesetz vom 11. Juni 1874 §. 10 Abs. 2 schreibt vor, daß eine Wertserhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst infolge der neuen Anlage erhält, bei Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag kommen soll. Hieraus ist der Grundsatz abzuleiten, daß überhaupt nur der seitherige Wert des abzutretenden Grundstückes maßgebend sein und eine jede erst durch die neue Anlage herbeigeführte Veränderung dieses Wertes unberücksichtigt bleiben soll. Daher ist auch eine dadurch herbeigeführte Wertverminderung außer Anschlag zu lassen und insbesondere auch eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung nicht zu berücksichtigen, wenn sie unmittelbar oder mittelbar erst infolge der neuen Anlage eingetreten ist. Dieser Zusammenhang mit der neuen Anlage besteht jedenfalls hinsichtlich der Beschränkung der Baufreiheit, welche den zur Verbreiterung der Couchahstraße und des Niederräder Fußweges bestimmten, sowie den zwischen der Straßen- und Baufluchtlinie gelegenen Teil des Grundstückes dadurch betroffen hat, daß über die Fluchtlinie hinausgehende Bauten nach §. 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 versagt werden konnten. Was den hinter der Baufluchtlinie gelegenen Rest des Grundstückes betrifft, so kann dahingestellt bleiben, ob auch die durch das Ortsstatut vom 28. April 1876 auf Grund des §. 12 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 bewirkte Beschränkung der Baufreiheit als eine Folge der neuen Anlage zu betrachten und aus diesem Grunde bei der Schätzung nicht zu berücksichtigen war. Es kommt darauf nicht an, weil, wie feststeht, nach Feststellung der Baufluchtlinie der Rest des Grundstückes wegen Mangels der erforderlichen Tiefe als Bauplatz nicht mehr verwendet werden konnte und diese Entziehung der Bauplatzeigenschaft unzweifelhaft eine Folge der neuen Straßenanlage ist.

Somit führen die Grundsätze des Gesetzes vom 11. Juni 1874 dahin, daß die frühere Bauplatzeigenschaft mit Recht bei der Abschätzung berücksichtigt worden ist, in welcher Beziehung kein Unterschied zu machen ist zwischen dem Teile der Liegenschaft, dessen Abtretung die klagende Gemeinde verlangt hat, und dem Reste derselben, dessen Übernahme von der Beklagten auf Grund des §. 9 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 1874 oder des als Anwendung dieses §. 9 erscheinenden vorletzten Absatzes des §. 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 verlangt worden ist.

Es bleibt daher nur noch zu untersuchen, ob das Gesetz vom 2. Juli 1875 und insbesondere der von der klagenden Gemeinde für

ihre Ansicht in Bezug genommene §. 13 desselben etwas enthält, was der Anwendung des Gesetzes vom 11. Juni 1874 in der hier fraglichen Beziehung entgegensteht. Dies ist zu verneinen. Der §. 13 a. a. O. entscheidet, ob und unter welchen Voraussetzungen in den unter das Gesetz vom 2. Juli 1875 fallenden Enteignungsfällen Entschädigung wegen Entziehung oder Beschränkung des Grundeigentumes gefordert werden kann. Was dagegen die Höhe der Entschädigung betrifft, so findet sich darüber im §. 13 Abs. 2 a. a. O. nur die Bestimmung, daß dieselbe in allen Fällen wegen der zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundfläche nicht nach den für die Entschädigung wegen Beschränkung, sondern nach den für die Entschädigung wegen Entziehung des Grundeigentumes geltenden Grundsätzen — abgesehen von dem hier nicht in Betracht kommenden Falle des §. 13 Nr. 2 — gewährt werden soll. Bezüglich der im gegenwärtigen Rechtsstreite zu entscheidenden Frage, ob bei Bemessung der Entschädigung für Entziehung des Grundeigentumes die Bauplätzeigenschaft des Grundstückes in Anschlag zu bringen sei, kann demnach aus §. 13 a. a. O. nicht das mindeste entnommen werden.

Die aus diesen Gründen für richtig zu erachtende Entscheidung der Vorrichter widerstreitet auch keineswegs den Zwecken, welche das Gesetz vom 2. Juli 1875 verfolgt. Allerdings waltete bei Erlaß desselben die Absicht ob, die Lasten zu erleichtern, welche aus der Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen den Gemeindefassen erwachsen. Es wurde deshalb gegen die Regel des Gesetzes vom 11. Juni 1874 §§. 21, 42, wonach von dem Enteignungsrechte binnen bestimmter Zeit bei Vermeidung des Erlöschens desselben Gebrauch gemacht werden muß, den Gemeinden die Wahl des Zeitpunktes freigestellt, zu welchem sie nach Feststellung des Bebauungsplanes die zur Ausführung desselben nötigen Abtretungen verlangen wollen, sodaß die Berechtigung einer Entschädigungsforderung in der Regel erst dann entsteht, wenn die von der Bebauung ausgeschlossene Grundfläche thatsächlich für den öffentlichen Verkehr in Anspruch genommen wird. Fern lag es dagegen den Gesetzgebungsfaktoren, die Begünstigung der Gemeinden so weit auszudehnen, daß sie im Widerspruche mit dem obersten Grundsätze des Enteignungsrechtes von der Verpflichtung befreit worden wären, für die Entziehung des Grundeigentumes vollständige Entschädigung durch Ersatz des Wertes desselben zu gewähren. Vielmehr ist in den Motiven der Staatsregierung zum Gesetzentwurfe hervorgehoben, daß

das Gesetz „die Interessen der Privateigentümer in gleicher Weise wie diejenigen der Gemeinde zu wahren und zu berücksichtigen sucht“. Das Interesse der Eigentümer von Bauplätzen würde aber zu Gunsten der Gemeinden schwer verletzt, wenn es dem Belieben der letzteren überlassen wäre, durch Verschiebung des Verlangens der Abtretung auf einen Zeitpunkt, wo die gesetzliche oder durch Ortsstatut bewirkte Beschränkung der Baufreiheit bereits eingetreten ist, die Entschädigung für Bauplätze auf den Betrag herabzumindern, welcher dem Werte des Grundstückes ohne Rücksicht auf seine Tauglichkeit als Bauplatz entspricht. Die vom Gesetze bezweckte Ausgleichung der Interessen der Gemeinden und der Grundeigentümer ergibt sich dadurch, daß, wenn auch das Grundstück die Naturaleigenschaft eines Bauplatzes durch die Beschränkung der Baufreiheit verliert, es doch den Wert eines solchen bezüglich der bei der Abtretung zu gewährenden Entschädigung behält. Von dieser Unterstellung ging auch die mit Beratung des Gesetzentwurfes beauftragte Kommission des Abgeordnetenhauses aus, auf deren Vorschlag die Fassung des §. 13 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 beruht. Als dieselbe vorschlug, die im Entwurfe der Regierung nicht enthaltene Nr. 3 des gedachten §. 13 aufzunehmen, bemerkte der Kommissionsbericht Verhandlungen des Abgeordnetenhauses 1875, Anlagenaktenstück 279 Bd. 3 S. 1707 zur Rechtfertigung dieses Vorschlages: „Hier handelt es sich um eine Grundfläche, die vom Eigentümer mit Recht als Bauplatz anzusehen war. Diese Eigenschaft wird ihr nunmehr ganz oder zum Teile genommen. Man wird nicht verlangen können, daß der Eigentümer ohne Entschädigung abwartet, bis die Gemeinde ihr Projekt verwirklicht und ihm dann den Preis für die abzutretende Fläche zahlt.“ Offenbar ist hierbei, wie auch der zweite Hilfsenat des Reichsgerichtes in einem Erkenntnisse vom 18. Dezember 1879 in Sachen B. wider Gemeinde R. Rep. 102/1879 anerkannt hat, unterstellt, daß, wenn es zur Gewährung der Entschädigung kommt, die Höhe derselben, ungeachtet der mit Offenlegung des Bebauungsplanes eingetretenen Beschränkung der Baufreiheit, nach der dem Grundstücke beivohnenden Eigenschaft als Bauplatz zu bemessen ist, gleichviel ob die Gemeinde die Abtretung (§. 13 Nr. 1) oder der Grundeigentümer (nach §. 13 Nr. 3 oder Abs. 3) die Übernahme verlangt.

Die Oberappellation war demnach auf Kosten der Oberappellantin zu verwerfen.“