

29. Ist zur Frage, ob bei der Teilenteignung eines Grundstücks das Restgrundstück nach seiner bisherigen Bestimmung zweckmäßig noch benutzt werden oder ob der Eigentümer die Abnahme des Ganzen vom Unternehmer verlangen kann, zugunsten des Eigentümers die gesetzliche Verpflichtung, bei der Bebauung des Grundstücks Anliegerbeiträge zu zahlen, in Rechnung zu ziehen?

Preuß. Enteignungsgesetz § 9; Preuß. Fluchtliniengesetz § 13 Abs. 3.

VII. Zivilsenat. Urt. v. 11. Mai 1920 i. S. St. (Rl.) w. Stadtgemeinde Spandau (Befl.). VII 86/19.

I. Landgericht III Berlin.

II. Kammergericht baselbst.

Aus den Gründen:

Der Kläger stützt den in erster Reihe von ihm gestellten Antrag, ihm das ganze von der Enteignung betroffene Grundstück unter Hinterlegung der beanspruchten Entschädigung abzunehmen, auf die Vorschriften im § 13 Abs. 3 FluchtL.G. und auf § 9 Abs. 1 Enteig.G. Gegen die Annahme des Berufungsrichters, daß die erstgenannte Bestimmung hier nicht Platz greife, weil das Restgrundstück auch nach vollzogener Enteignung nach den haupolizeilichen Vorschriften Sp.'s noch zur Bebauung geeignet sei, ergeben sich keine rechtlichen Bedenken. Aber auch aus § 9 Enteig.G. hält der Berufungsrichter eine Abnahmepflicht der Beklagten nicht für begründet. Nach dieser Vorschrift hat der Unternehmer das Ganze gegen Entschädigung zu übernehmen, wenn das Grundstück durch die Abtrennung so zerstückelt würde, daß das Restgrundstück nach seiner bisherigen „Bestimmung“ nicht mehr „zweckmäßig“ benutzt werden kann. Das ganze Grundstück war im vorliegenden Falle unstreitig fertiges Bauland, also zur Bebauung „bestimmt“ gewesen. Zweckmäßig kann der Restteil dann nicht baulich ausgenutzt werden, wenn die Bebauung nur unter Aufwendung unverhältnismäßig hoher Kosten bewirkt werden kann, so daß dem Grundstückseigentümer vernünftigerweise nicht zugemutet werden kann, die Bebauung zu bewirken (Gruchot Bd. 56 S. 1154). Im vorliegenden Falle hält der Berufungsrichter für dargetan, daß die beiden Restgrundstücke noch zweckmäßig als Baustellen benutzt werden können, und lehnt deshalb die Annahme einer Abnahmepflicht der Beklagten ab. Er begründet diese Entscheidung u. a. damit, daß die für den Fall der Bebauung in Zukunft zu zahlenden Anliegerbeiträge, die hier voraussichtlich einen hohen Betrag erreichen werden, bei der Prüfung der Zweckmäßigkeit der Bebauung nicht herangezogen werden dürften. Diese Begründung setzt sich ohne ausreichenden Grund in Widerspruch mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts. Zwar darf nach ständiger, auf

§ 15 FluchtG. gestützter Rechtsprechung der Enteignete bei der Teilenteignung die von ihm gesetzlich zu entrichtenben, zur vermögensrechtlichen Entlastung der Gemeinden bestimmten Anliegerbeiträge nicht dadurch mittelbar wieder hereinholen, daß sie ihm als ein Teil der Enteignungsschädigung wieder gutgebracht werden; diese rechtliche Folge hat aber nichts zu tun mit der tatsächlichen Frage, ob eine Bebauung, die notwendig die Zahlung von Anliegerbeiträgen auslöst, mit wirtschaftlichem Erfolg ausführbar ist. Beides ist nach Grund und Zweck verschieden und es liegt kein Anlaß vor, bei der Frage der tatsächlichen wirtschaftlichen Ausführbarkeit des Bauens die neue Anlage als nicht vorhanden anzunehmen. Ist dem Enteigneten eine Bebauung deshalb nicht zuzumuten, weil er mit ihr infolge der zu entrichtenden und nicht erstattungsfähigen Anliegerbeiträge einen wirtschaftlichen Erfolg nicht erzielen kann, so soll der Unternehmer, der ihn in diese Lage gebracht hat, ihn gegen vollständige Entschädigung aus ihr durch Abnahme des Ganzen befreien. Diese Grundsätze entsprechen dem Urteile RGZ. Bd. 42 S. 399. Dort ist zwar schließlich die Abnahmepflicht für den damaligen Streitfall u. a. deshalb abgelehnt worden, weil es für den Enteigneten zur Zeit der Enteignung noch ungewiß gewesen sei, wann die neue Anlage hergestellt und dem Verkehr übergeben werden würde. Im jetzigen Falle aber bestand, wie der Berufungsrichter ausdrücklich feststellt, zur Zeit der Enteignung eine Ungewißheit über die Anlegung der Zufahrtsstraße nicht. Ob eine Bebauung des östlichen und des westlichen Restteils hier bei Berücksichtigung der Anliegerbeiträge wirtschaftlich lohnend sein würde, hat der Berufungsrichter noch nicht geprüft; die Sache war deshalb unter Aufhebung des Berufungsurteils an ihn zurückzuverweisen.“ . . .