

Verkündet am 25. Februar 1960
Fieser, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der Geschäfts-
stelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

B [REDACTED], vertreten durch den Senator für Finanzen,
Beklagten, Berufungsklägerin und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die A [REDACTED] Grundstücksgesellschaft mit beschränkter Haf-
tung, B [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer Bern-
hard Claudius L [REDACTED], H [REDACTED], J [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 11. Februar 1960 unter Mitwirkung der
Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer, Dr. Hußla und
Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Ur-
teil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin-
Charlottenburg vom 28. November 1958 aufgehoben und
das Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Berlin
vom 27. Juni 1957 abgeändert, soweit sie zum Nachteil
der Beklagten erkannt haben.

Die Klage wird in vollem Umfange abgewiesen.

Die Klägerin hat die gesamten Kosten des Rechts-
streits zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in B[REDACTED] am L[REDACTED]-ufer an der Ecke K[REDACTED]straße - B[REDACTED] Straße belegenen Grundstücks von ursprünglich 1158 qm Größe, wovon 471 qm Vorgärten waren. Die auf dem Grundstück errichteten Gebäude wurden im Kriege zerstört; das Grundstück ist bereits enttrümmert. Zur Straßenverbreiterung enteignete die beklagte Stadt im Jahre 1956 einen Teil des zwischen der Baufluchtlinie und der Straßenfluchtlinie liegenden früheren Vorgartengeländes mit insgesamt 114 qm. Die Enteignungsbehörde setzte durch Beschluß vom 29. Mai 1956 die Entschädigung auf 2.422,50 DM fest. Sie folgte dabei einem Gutachten des Sachverständigen Dr. R[REDACTED] der das vollwertige Bauland mit 85 DM je Quadratmeter bewertete, aber das enteignete Gelände als unbebaubares Vorgartengelände behandelt und seinen Wert auf 25 % des Baulandwertes geschätzt hatte. Bereits im Mai 1955 war die Stadt vorläufig in den Besitz der enteigneten Fläche eingewiesen worden.

Das Grundstück gehört zur Bauklasse V a und darf im Regelfall bis zu 60 % der bebaubaren Fläche bebaut werden. Die gesamte bebaubare Fläche, das sogenannte Baugrundstück, wird beim Auseinanderfallen der Straßen- und Baufluchtlinie so berechnet, daß Vorgärten bis zu 5 m Tiefe nicht berücksichtigt werden, aber der über 5 m Tiefe von der Straßenfluchtlinie hinausreichende Teil dem Baugrundstück stets zugerechnet wird.

Die Klägerin erstrebt eine höhere Enteignungsentschädigung und hat dazu insbesondere vorgetragen: Das Vorgartenland dürfe nicht geringer bewertet werden als das sonstige Gelände, weil das ganze Grundstück eine wirtschaftliche Einheit bilde und zur Zeit nicht bebaut sei. Durch die Wegnahme dieses Teiles verringere sich das für die Bebauung zur Verfügung stehende

Gelände. Die Beklagte selbst habe für das in der Nachbarschaft errichtete H[REDACTED]-Hotel Grundstücke zu einem Preis von 300 DM je Quadratmeter überlassen. Die seit der Enteignung eingetretenen weiteren Preisänderungen müßten berücksichtigt werden. Die Klägerin hat deshalb beantragt, die Enteignungsentschädigung auf 8.550 DM zu erhöhen, nämlich das gesamte enteignete Gelände mit 75 DM je Quadratmeter zu vergüten.

Die Beklagte beantragt Abweisung der Klage und hat insbesondere ausgeführt: Gegen die Bewertung von Bauland in jener Gegend mit 85 DM je Quadratmeter und die Bewertung von Vorgartenland mit 25 % habe sie nichts einzuwenden, aber Vorgartenland müßte anders bewertet werden als Bauland. Sie habe der H[REDACTED]-Hotel-Gesellschaft kein Land verkauft, sondern als Mitgesellschafterin nur Grundstücke eingebracht; beim Erwerb dieser Grundstücke habe sie nicht mehr als 71 DM je Quadratmeter bezahlt. Die Wegnahme des Vorgartengeländes habe auf die Bebaubarkeit keinen Einfluß gehabt; denn das enteignete Gelände liege außerhalb der Baufluchtlinie und hätte nicht bebaut werden dürfen; das Restgrundstück sei noch so groß, daß die Klägerin es nicht nur voll ausnutzen, sondern in unveränderter Größe mit derselben Baumasse wie früher bebauen könne. Kein Bauherr nutze die Höchstgrenze der Bebaubarkeit aus. Im übrigen sei weder die alte Baufluchtlinie noch die Straßenfluchtlinie bisher verändert; der aus einer solchen Änderung sich etwa später ergebende Planungsschaden sei hier nicht zu berücksichtigen.

Das Landgericht hat unter Abweisung der weitergehenden Klage die Entschädigung auf insgesamt 8.280 DM erhöht. Auf die Berufung der Beklagten hat das Kammergericht unter Zurückweisung weitergehender Anträge die Enteignungsentschädigung auf insgesamt 7.825,95 DM festgesetzt. Dagegen richtet sich die Revision der Beklagten, mit der sie ihren Antrag auf volle



21
Klagabweisung weiter verfolgt. Die Klägerin bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Kammergericht hat seine Entscheidung wie folgt begründet:

Das Enteignungsverfahren richte sich nach dem Preussischen Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 (GS S. 221 - abgekürzt PrEnteigG). Nach § 8 Abs. 1 bestehe die Entschädigung im vollen Wert des abzutretenden Grundstücks; nach § 8 Abs. 2 müsse bei Enteignungen von Grundstücksteilen die Entschädigung auch den Mehrwert umfassen, welchen der abzutretende Teil durch den Zusammenhang mit dem Ganzen hat, sowie den Minderwert, welcher für den übrigen Grundbesitz durch die Enteignung entsteht. Danach sei der Ausgangspunkt des Landgerichts nicht zu beanstanden, nämlich den Wert des enteigneten Grundstückes durch Vergleich der Werte des ganzen Grundstücks vor der Enteignung und des Restgrundstücks nach der Enteignung zu ermitteln. Im vorliegenden Fall sei dabei die Errechnung des Bodenwertes nach dem Ertragswert eines fiktiven Neubaus nicht zuverlässig genug. Die Ermittlung des Verkehrswertes durch Vergleichspreise sei vorzuziehen. Bei Errechnung dieses Verkehrswertes für abgetrennte städtische Vorgartenstücke müsse unterschieden werden: Das Gelände sei als Bauland zu bewerten, soweit es zur Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks gehört. Nach der maßgeblichen Bauordnung werde der Teil zur Baugrundstücksfläche hinzugerechnet, der von der Straßenfluchtlinie aus mehr als 5 m in das Grundstück hineinreicht. Zwar falle das gesamte enteignete Gelände in diese

5-Meter-Grenze, aber die 5-Meter-Grenze werde nunmehr nach der Enteignung durch die neue Straßenfluchtlinie derart zurückverlegt, daß ein beträchtlicher Teil des Vorgartengeländes im Gegensatz zu früher nicht mehr bei Bemessung der Baugrundstücksfläche berücksichtigt werde. Das seien nach dem Gutachten von Prof. Enderlein genau 84,76 qm. Für dieses Stück sei der volle Wert von Bauland mit 85 DM je Quadratmeter einzusetzen, den der Sachverständige Pistor an Hand von Vergleichspreisen richtig ermittelt habe. Unerheblich sei es, ob schon ein Bebauungsplan aufgestellt sei. Die Enteignung sei zur Durchführung einer neuen Straßenfluchtlinie vorgenommen; dann dürfe die Beklagte sich jetzt nicht darauf berufen, daß sie die förmliche Festsetzung der neuen Straßenfluchtlinie noch nicht vorgenommen habe. Für den übrigen Teil des enteigneten Grundstücks, also für 29,24 qm, sei entsprechend den Gutachten von Dr. R. [REDACTED] und Pistor der übliche Satz von 1/4 des Wertes für Bauland angemessen. Gründe für eine Abweichung beständen hier nicht. Demnach hat das Kammergericht folgende Gesamtentschädigung errechnet:

84,76 qm zu 85 DM		7.204,60 DM
<u>29,24 qm zu 21,25 DM</u>		<u>621,35 DM</u>
114,-- qm		7.825,95 DM.
		=====

II.

1) Die Revision rügt demgegenüber insbesondere folgendes: Die enteigneten 114 qm hätten innerhalb des Bereichs von 5 m gelegen, der für die Bemessung der Bebaubarkeit nicht in Frage komme. Bisher sei aus sachlichen Gründen weder die Baufluchtlinie noch die Straßenfluchtlinie neu festgelegt oder verändert, so daß der für die Bebaubarkeit entscheidende Grundstücksbereich, das Baugrundstück, nicht verändert sein könne. Ein Ver-

lust anrechenbaren Geländes trete erst ein, wenn die Straßenfluchtlinie zurückverlegt werde und die Baufluchtlinie bestehen bleibe. Bisher sei nicht abzusehen, wie die Baufluchtlinie verlaufen werde; möglicherweise fielen später Straßen- und Baufluchtlinie zusammen, dann werde die Klägerin sogar Bauland gewinnen. Daraus ergebe sich, daß das angefochtene Urteil unzulässigerweise einen in der Zukunft nur möglicherweise entstehenden Planungsschaden bereits als entstanden angenommen und berücksichtigt habe. Die späteren Planungsmaßnahmen hielten sich aber vielleicht im Bereich entschädigungsloser Maßnahmen.

2) Die Rüge ist begründet, denn die Ausführungen des Berufungsgerichts sind in der Tat nicht frei von Widersprüchen.

Solange die Baufluchtlinie und die Straßenfluchtlinie nicht verändert worden sind, durfte das Berufungsgericht bei der Berechnung der Entschädigung nicht davon ausgehen, daß sich durch die Wegnahme des Vorgartenstückes die bebaubare Grundstücksfläche verringert habe. Denn nach § 7 Ziff. 5 der Bauordnung wird für die Bemessung der Baugrundstücksfläche - ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse - stets von der zwischen Bau- und Straßenfluchtlinie liegenden Fläche der über 5 m hinausreichende Teil zugerechnet. Die Auffassung des Kammergerichts, die Beklagte müsse sich so behandeln lassen, als ob die Straßenfluchtlinie bereits verändert sei, widerspricht enteignungsrechtlichen Grundsätzen: Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung ist regelmäßig von dem Zustand des Enteignungsobjekts im Augenblick der Entschädigungsfestsetzung auszugehen, und dabei sind alle diejenigen tatsächlichen und rechtlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert des Enteignungsobjekts bestimmen, also alle

wertbildenden Faktoren. Dazu gehören bei enteigneten Grundstücken insbesondere die Lage, die Bebauung und die Bebaubarkeit, also auch die baurechliche Nutzbarkeit (Bauqualität, Bauklassifizierung), die Verhältnisse des Bau- und Wohnungsmarkts usw. Bei einer vorangegangenen, durchgeführten Besitz-einweisung - wie hier - ist der Zeitpunkt der Besitzveränderung maßgebend. Dieser Zeitpunkt verschiebt sich zwar unter Umständen für die Preis- und Währungsverhältnisse, nicht aber für diese den Wert bestimmenden Faktoren (BGHZ 25, 225; 28, 160; 30, 281; LM Nr. 5 PrEnteigG). Deshalb sind auch die in diesem Zeitpunkt maßgeblichen Fluchtlinien der Berechnung zugrunde zu legen. Spätere Änderungen der Fluchtlinien können einen neuen enteignenden Eingriff enthalten und einen sogenannten Planungsschaden begründen, der hier jedoch nicht geltend gemacht ist.

Auf die Erwägung des Berufungsgericht, es verstoße gegen Treu und Glauben, wenn sich die Beklagte auf die verzögerte Veränderung der Straßenfluchtlinie berufe, kommt es also nicht an; denn die etwaige spätere Veränderung dieser Fluchtlinien ist für die Bemessung der hier streitigen Entschädigung - wie ausgeführt - ohne Bedeutung.

Für die Berechnung der Entschädigung gilt dann folgendes: Der Senat hat in der auch vom Kammergericht verwerteten Entscheidung vom 23. September 1957 (III ZR 171/56 = WM 1958, 78 = BB 1958, 61) in Anlehnung an die ständige Rechtsprechung des Reichsgerichts und das Schrifttum (vgl. jetzt noch Meyer/Thiel/Frohberg, Enteignung von Grundeigentum 5. Aufl. S 79) für solche Fälle ausgeführt: Bei derartigen Teilenteignungen darf das Vorgartengelände eines städtischen Grundstücks nicht für sich allein bewertet werden, weil es eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgrundstück bildet. Als Entschädigung ist

im Regelfall nur der Betrag angemessen, um welchen der Wert des ganzen Grundstücks durch die Wegnahme des Teiles vermindert wird. Eine getrennte Bewertung der einzelnen Teile und ein gleichmäßiger Durchschnittspreis führen häufig zu Ungerechtigkeiten. Deshalb sind der Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung und der Wert des Restgrundstücks nach der Enteignung zu vergleichen; der Unterschied ergibt regelmäßig den Schaden.

Das Kammergericht hat sich dieser Entscheidung im Grundsatz angeschlossen, ist aber bei der Berechnung - wie dargelegt - irrigerweise davon ausgegangen, daß sich die bebaubare Fläche bereits verändert habe. Jedoch ist dem Kammergericht darin zuzustimmen, daß die Errechnung der Ertragswerte vor und nach der Enteignung im vorliegenden Fall zu keinem Ergebnis führen würde; denn dabei wäre von einem gedachten Neubau auszugehen, der in beiden Fällen den gleichen Ertrag ergeben müßte, weil sich die Bebaubarkeit und die der Berechnung zugrunde zu legende Baumasse nicht geändert haben. Das angefochtene Urteil enthält aber bereits ausreichend sichere Feststellungen für die Bewertung des enteigneten Vorgartengeländes, soweit es auch nach Auffassung des Berufungsgerichts unbebaubar und für die Bebaubarkeit des Restgrundstückes ohne Bedeutung ist. Das Berufungsgericht hat auf Grund der verschiedenen Gutachten aller Sachverständiger als seine Überzeugung dargelegt, daß das für die Baugrundstücksfläche bedeutungslose Vorgartengelände in jener Gegend von B. üblicherweise mit einem Viertel des für das sonstige Grundstück maßgeblichen Verkehrswertes gehandelt wird, und daß dieser Grundsatz hier anwendbar sei, weil für eine Abweichung von dieser Verkehrsübung im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte vorlägen. Diese dem Tatrichter obliegende Würdigung zeigt keinen Rechtsfehler. Den Verkehrswert des bebaubaren Teils des Grundstücks der Klägerin hat das Kammergericht an Hand anderer übereinstim-

mender Gutachten mit 85,-- DM je Quadratmeter ermittelt. Das läßt ebenfalls keinen rechtlichen Fehler erkennen. Es ergibt sich also aus dem Urteil - im Hinblick auf die erwähnte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs - die Überzeugung des Tatrichters, daß der Unterschied der Verkehrswerte des ganzen Grundstücks vor der Enteignung und des Restgrundstücks nach der Enteignung hier ($114 \times 21,25 =$) 2.422,50 DM ausmacht. Diesen Betrag hat auch die Enteignungsbehörde festgesetzt, so daß die Klage auf Erhöhung der Entschädigung in vollem Umfang mit der Kostenfolge aus §§ 91, 97 ZPO abzuweisen ist.

Dabei wird nochmals betont, daß diese Entscheidung in keiner Weise Ansprüche der Klägerin berührt, die sich ergeben können, wenn die Stadt demnächst die Fluchtlinien verändert; soweit diese Veränderungen einen enteignenden Eingriff enthalten, steht der Klägerin ein weiterer Entschädigungsanspruch zu.

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Bundesrichter Dr. Beyer
ist ortsabwesend und kann
deshalb nicht unterschreiben.
Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens