

-
- Persistenter Identifier:** 1529487027376_1884
- Titel:** Deutsches Baugewerks-Blatt : Wochenschr. für d. Interessen d. prakt. Baugewerks
- Ort:** Stuttgart
- Datierung:** 1884
- Signatur:** XIX/135.2-3,1884
- Strukturtyp:** volume
- Lizenz:** <https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de>
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/1/
- Abschnitt:** Die Erpropriation und das Baugewerbe.
- Autor:** Dr. jur. Freudenstein, Gustav
- Strukturtyp:** article
- Lizenz:** <https://creativecommons.org/publicdomain/mark/1.0/deed.de>
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1529487027376_1884/344/LOG_0286/

Die Expropriation und das Baugewerbe.

Von

Dr. jur. Gustav Freudenstein.

(Chefredakteur der Blätter für populäre Rechtswissenschaft.)

II.

Wir haben im vorigen Artikel behauptet, das Preussische Expropriationsgesetz werde von den Gerichtshöfen bezüglich der für den Enteigneten auszuwerfenden Entschädigung zu enge ausgelegt, ein Schicksal, welches es übrigens mit anderen Enteignungsgesetzen theilt. Für diese Behauptung sind wir in der Lage, zwei das Baugewerbe interessirende Urtheile höchster Gerichtshöfe beibringen zu können. Ueber die Berücksichtigung der Eigenschaft des enteigneten Grundstücks als Baugrund erging ein Erkenntniß des Preuss. Obertribunals zu Berlin vom 17. September 1877 (vergl. Wallmann, Deutsche Juristen-Zeitung, Jahrg. 1878, S. 11, 12). Der Sachverhalt war dieser:

Das 1877 zu Essen i. W. zum Theil enteignete Grundstück war kurze Zeit vor der Enteignung noch als Acker- und Gartenland benutzt worden. Erst Ende 1865 war es von den Klägern mit den übrigen ihnen gehörigen, anliegenden Grundstücken zur Bebauung bestimmt worden und zu diesem Zweck ein Bebauungsplan aufgestellt worden. Daraufhin fordern die Kläger von der expropriirenden Rheinischen Eisenbahn Entschädigung unter zu Grundelegung der Baugrundqualität. Der Gerichtshof hat diesen Anspruch verworfen und nur den gemeinen Verkaufswert zugewilligt. Aus den Entscheidungsgründen ist zu notiren:

Weder die von den Klägern für die Parzelle getroffene Bestimmung als Baugrund, noch die Lage derselben in der Nähe der Stadt seien für sich allein geeignet, ihr die Qualität als Baugrund zu verleihen. Es habe auch die Verkauflichkeit der Baustellen hinzutreten müssen; erst dadurch habe ein höherer als der gemeine Werth überhaupt erst begründet werden können. Ohne die Verkauflichkeit sei das Projekt der Kläger und selbst eine von ihnen bereits begonnene theilweise Bebauung der enteigneten Parzelle ein unsichere, bei der Werthschätzung nicht zu berücksichtigende Spekulation geblieben.

Die Verkauflichkeit sei aber von den Klägern nicht dargelegt. — Sodann bezugt das Urtheil das Gutachten des Sachverständigen, der die Verkauflichkeit bejaht hatte, sei nicht schlüssig gewesen, weil aus seiner Begründung sich die Verkauflichkeit noch nicht folgern lasse:

Der Sachverständige W. (NB. es sind mehrere vernommen!) folgert die Verkauflichkeit der Baustellen aus den Lokalverhältnissen, aus der in fortwährender Zunahme begriffenen Bevölkerung von Essen und dem Bedürfnis zur Erweiterung der Stadt, und es möge richtig sein, was der Apellationsrichter als notorisch annehme, daß schon zur Zeit der Enteignung Nachfrage nach Baustellen dort gewesen sei. Allein nach den Angaben des Sachverständigen habe auch bereits im Jahre 1865 die Bauhätigkeit in Essen ihren Höhepunkt erreicht und an Baugrund sei in der Nähe der Stadt kein Mangel gewesen; noch jetzt lägen dort größere Flächen un bebaut. „Die vom Sachverständigen auf die allgemeinen örtlichen Verhältnisse gegründete Annahme, daß es den Klägern zur Zeit der Enteignung möglich gewesen wäre, auch das fragliche Grundstück als Baugrund zu verwerten, läßt sich daher als eine sichere und festbegründete keineswegs anerkennen.“

Nach dem Anschlag des Sachverständigen umfasse ferner das von der Enteignung betroffene Grundstück 63 Baustellen. Außerdem kämen noch andere den Klägern gehörige, von ihnen gleichfalls zur Bebauung bestimmte 17 Morgen jenseits des Steggenberger Weges hinzu. (NB. Diese 17 Morgen haben mit der Expropriation Nichts zu thun!) Wenn die Kläger eine so bedeutende Zahl von Baupläzen mit einem Mal zum Verkauf stellen wollten, so hätten besondere Umstände vorhanden sein müssen, um ihrem Unternehmen Erfolg zu sichern und es nicht als bloße Spekulation erscheinen zu lassen. Dergleichen Umstände hätten weder die Kläger, noch die Sachverständigen angeführt. Sie geben sogar zu, es seien nicht sämtliche Baustellen sofort verkäuflich gewesen, hielten dies aber für unerheblich, indem sie der irrigen Meinung seien, die von ihnen den Grundstücken gegebene Bestimmung sei lediglich entscheidend.

So das Preuss. Obertribunal.

Richtig ist in diesen Ausführungen, daß nicht die bloße Absicht (Bestimmung) auf einem Grundstück ein Gebäude errichten zu wollen, die Bauplätzequalität verleiht (s. später unten). Im Uebrigen muß aber ein großes Fragezeichen bei dem Erkenntniß gesetzt werden. Unrichtig ist nämlich die Aufstellung, daß Baugrundeigenschaft erheische, daß es dem Enteigneten möglich gewesen,

zur Zeit der Expropriation das fragliche Grundstück als Baugrund zu verkaufen und daß diese Annahme eine sichere und festbegründete sein müsse.

Danach wäre eine zur Zeit der Expropriation nicht verkäufliche Parzelle, selbst wenn sie mitten in der Stadt an belebter Straße liegt, niemals Baugrund. Die Entschädigungsfrage, die doch nach dem objektiven Werth geregelt werden soll, hinge von der zufälligen alle Tage veränderlichen Verkaufskonjunktur ab. Wer mitten in der Stadt eine große Anlage z. B. Fabrik besitzt oder wer ebendort in Spekulation ein Areal gekauft hat, das ein paar hundert Baustellen für kleine Arbeiterhäuser enthält, der könnte, wenn ihm Alles dies auf einmal enteignet wird, nur den einfachen Werth verlangen, weil er auf einmal Alles dies nicht verkaufen könne, nicht Alles zugleich verkäuflich sei? Wenn, wie zu Zeiten des Seinepräfecten Hausmann ganze alte Stadttheile niedergegriffen würden und nun plötzlich Jemandem der leere Bauplatz expropriirt wird, soll er da etwa ohne Rücksicht auf Bauplätzequalität entschädigt werden, weil ja fraglich sei, ob jetzt grade sein Platz verkäuflich sei, da daneben so viele andere Baustellen lägen?

Nach diesem Obertribunalserkennniß ist jeder Ankauf von Grundstücken auf Spekulation von der Gefahr bedroht, daß der Enteignete die theuer erworbenen Grundstücke nachher als einfaches Ackerland bezahlt erhält. Niemand, dem 5 nebeneinanderliegende Baustellen enteignet werden, wird am Tage des Expropriationsbeschlusses bezw. Gerichtserkenntnisses, den sicheren und begründeten Nachweis liefern können, daß diese Stellen sämmtlich und gleichzeitig sofort verkäuflich gewesen seien. Es wird eben in der Praxis successive angekauft und angebaut und ist mithin ein längerer Zeitraum auch für die Ermittlung der Frage nach der Baugrundqualität in Ansatz zu bringen; nicht bloß „die Zeit“ oder „der Tag“ der perfekten Expropriation, d. h. der Zeitpunkt wo der Enteignete sein Eigenthum verliert. Allein der große Expropriator Staat hat ein Interesse, die Entschädigungen zu drücken. Das Meiste expropriirt er selbst, oder er giebt doch einem Anderen im öffentlichen Interesse, d. h. also im staatlichen Interesse ein Expropriationsrecht.

Die Verkauflichkeit ist also niemals, wenn man richtig schätzen will, entscheidend für die Baugrundeigenschaft. Der beste und notorischste Bauplatz, welchen jemand ererbt hat, kann z. B. mit einem vom Erblasser bei Strafe der Nichtigkeit des Verkaufs etc. ausgestatteten Veräußerungsverbot belastet sein. Soll deshalb die Bauplätzequalität außer Ansatz bleiben?

Ferner soll nach dem Erkenntniß für letztere nicht einmal genügen, die Feststellung, daß schon zur Zeit der Enteignung Nachfrage dicht bei den enteigneten Parzellen nach Bauplätzen gewesen sei. Soll etwa gefordert werden, daß dem Enteigneten selbst bereits Angebote gethan sind? Es scheint fast so. Als dann thäte jeder am Wohlsten, er ließe sich unter Vorbehalt beiderseitigen jeberzeitigen Rücktritts von einem Dritten eine übermäßige Kaufsumme von einem beliebigen Dritten bieten und man ließe dieses Angebot stets in der Schwebe. Alsdann würde doch wohl die Verkauflichkeit feststehn.

Man erkennt, wohin es führt, das Erforderniß der Verkauflichkeit bei der Werthabmessung von Bauplätzen aufzustellen. Der Betrügerei wäre Thür und Thor geöffnet. Der in Folge unseres Expropriationsgesetzes mögliche und thatächlich geübte Schwindel, wodurch hohe Entschädigungssummen erzielt werden, hat dahin geführt, daß der Richter die Forderungen der Expropriirten überhaupt mit ungünstigen Augen ansieht und darunter muß die materielle Gerechtigkeit auch in solchen Fällen leiden, wo in der That wegen der Baugrundqualität eine höhere Entschädigung als angemessen am Platze sein würde. Deshalb mäkelst hinterher der Gerichtshof an dem Gutachten der Sachverständigen und zieht daraus andere, abweichende Schlüsse.

Anm. d. Red. Obgleich wir nicht mit allen Ausführungen des Herrn Verfassers einverstanden sind, gewähren wir diesem Artikel doch gern Aufnahme, um zur Klärung dieses wichtigen Gegenstandes beizutragen.

Nordamerikanische Holzbauten.

(Hierzu 6 Fig.)

Gelegentlich der Beschreibung eines von der Regierung der Vereinigten Staaten Nordamerikas am Ufer des Meeres ausgeführten Rettungstations berichtet der bisherige technische Attaché der preuss. Gesandtschaft in Washington, Regierungs- und Baurath Lange, in ausführlicher Weise über nordamerikanische Holzbauten, welche auch für die Leser dieses Blattes nicht ohne Interesse sein dürften. Besonders charakteristisch für die dort übliche Bauweise ist es, daß bei diesen Holzbauten, möglichst für alle Bautheile, für welche bei uns oft auch andere Materialien Anwendung finden, das Holz gewählt wird, sowie daß für die Decken und Wände an Stelle der