
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_1884/352/LOG_0291/

Die Expropriation und das Baugewerbe.

Von

Dr. jur. Gustav Freudenstein.

(Chefredakteur der Blätter für populäre Rechtswissenschaft.)

III.

Im vorigen Artikel sahen wir, wie mangelhaft die richterliche Werthschätzung des Expropriationsstücks dadurch wird, daß für die Bewahrheitung einer behaupteten Baugrundqualität Unmögliches vom Gericht verlangt wird. Auch das Reichsgericht trifft noch nicht ganz das Richtige und geht zu Gunsten des Expropriierten noch nicht weit genug. Im Erkenntniß des III. Civilsenats v. 13. Juli 1880 (Annalen v. Braun und Blum, II, S. 391 ff.) werden folgende Sätze anerkannt:

Das Preussische Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 basiert auf dem Prinzip, daß die Entschädigung auf objektiver Grundlage zu bemessen sei; deshalb dürfen nur zur Zeit der Enteignung bestehende Eigenschaften und Bestimmungen des Grundstücks berücksichtigt werden. Unter diesen Voraussetzungen ist aber auch die günstige Lage des Grundstücks zu bestimmen, z. B. industriellen Verwendungen zu berücksichtigen.

Aus den Entscheidungsgründen ist hier zu vermerken (Kläger war der Enteignete, der in III. Instanz Nichtigkeitsbeschwerde erhob, Beklagter war der Fiskus):

a. „Mit Unrecht stellt die Nichtigkeitsbeschwerde den Grundsatze auf, daß schon durch die Absicht des Eigenthümers ein Grundstück hinfort in einer gewissen Art zu benutzen, dasselbe eine „Bestimmung“ erhalte, welche die Anwendung des § 9 des Preuss. Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 rechtfertige. Dieses Gesetz basiert, wie alle neueren Enteignungsgesetze auf dem Prinzip, daß die Entschädigung des Expropriierten auf objektiver Grundlage zu bemessen sei. Diejem Prinzip würde es augenscheinlich widersprechen, wenn bei Feststellung der Expropriationssumme eine Eigenschaft des enteigneten Grundstücks in Betracht gezogen würde, welche zur Zeit der Enteignung thatsächlich noch gar nicht existirt, welche das Grundstück nach der Absicht (oder Ansicht?) seines Eigenthümers späterhin erhalten haben würde, welche aber zu der gedachten Zeit noch ungewiß, jedenfalls in keiner Weise verwirklicht war. Die Bestimmung eines Grundstücks, welche der § 9 des Gesetzes im Auge hat, muß, um bei der Enteignung berücksichtigt zu werden, bereits in die äußere Erscheinung getreten sein; die Berücksichtigung einer bloß möglichen, künftigen, wenn auch von dem Eigenthümer beabsichtigten Verwendung ist von dem gedachten § 9 nicht in Aussicht genommen.“

Den § 9 f. übrigens in unserem Artikel II.

b. Es wird dann ausgeführt, daß die Sachverständigen mit Recht „die günstige Lage des Grundstücks, namentlich zur Errichtung von zu industriellen Zwecken bestimmten Gebäuden in Betracht gezogen hätten. —

So das Reichsgericht.

Es fragt sich, wenn man diese Sätze auf die Frage nach der Bauplatzeigenschaft anwendet, was muß in der Lage und Verfassung der Parzelle eingetreten, bezw. wie muß sie vom Eigenthümer behandelt oder verändert worden sein, um ihr jene Eigenschaft bei der Abschätzung zu sichern. Was bedeutet für Bauplatze der Satz, es müsse die Bestimmung des Grundstücks als Bauplatz „in die äußere Erscheinung getreten“, „verwirklicht“ sein, um bei der Abschätzung berücksichtigt zu werden?

Hier macht sich die Lückenhaftigkeit des Preuss. Expropriationsgesetzes empfindlich fühlbar. Das Fehlen einer normgebenden positiven Bestimmung muß nach der Natur der Sache und an der Hand allgemeiner Rechtsgrundsätze ergänzt werden. Jene „Verwirklichung“ oder das „In die äußere Erscheinung Treten“ der Bauplatzeigenschaft kann keinesfalls erheischen, daß mit der Bebauung bereits der Anfang gemacht worden sei; es genügt auch nicht, daß der Parzelleneigenthümer den Platz wüß liegend läßt, zur Ausfüllung von Unebenheiten das Anfahren von Bauschutt gestattet, ein Stacket zieht, ein Schild anbringt, welches zum Ankauf auffordert u. Solche Neußerlichkeiten können für sich allein die Bauplatzqualität nicht herstellen. Letztere kann sehr gut vorhanden sein, obwohl jene Kennzeichen sämtlich fehlen, also die Parzelle noch als Acker, Wiese oder Garten uneingefriedigt daliegt. — Für die Baugrundeigenschaft kann jener Satz nur die Bedeutung haben, daß die Bedingungen der Verwerthung der Parzelle als Bauplatz bereits in der Wirklichkeit zur Existenz gekommen sein müssen und nicht erst künftige sein dürfen. Diese Bedingungen können aber sehr wohl schon in der Wirklichkeit (und gegenwärtig, d. h. zur Zeit der Expropriation) zur Existenz gekommen sein, wenn auch die wirkliche thatsächliche Verwerthung erst nach Jahren eintritt, wenn ich erst nach Jahren meinen Bau-

platz verkaufen werde. Mit andern Worten, auch der Hoffnungswert ist in Anschlag zu bringen. Ist es denn nicht selbst dann ein bloßer Hoffnungswert, der geschätzt wird, wenn der Richter auf Grund sachverständigen Gutachtens einer unbebauten Parzelle die Bauplatzqualität durch Urtheil anerkennt? Also mit dem Satze ein bloßer Spekulations-, d. h. Hoffnungswert, müsse bei der Expropriationsentschädigung außer Ansatz bleiben, kommt man überall nicht aus, vielmehr wird dieser Satz sogar unmerklich bei jeder Abschätzung mitangewandt werden müssen. Danach ist auch eine erst nach Jahren voraussichtlich eintretende Bebauung bei Taxation der dem Enteigneten zu gewährenden Entschädigung mit zur Grundlage der Abschätzung zu machen, aber freilich wird dann auch die Summe um so geringer ausfallen, je längere Zeit muthmaßlich hingehen wird, bis das Grundstück als Baugrund verwerthet wird. Der Gutachter und Richter soll also nie vergessen, daß er einen Hoffnungswert zu schätzen hat. Bei einem frisch eingesäten Acker müssen deshalb auch nicht bloß (neben dem eigentlichen Grundwert) die Bestellungs- und Einfaatkosten vergütet werden, wenn nach der Zusäung sofort expropriert ist, sondern auch die Ernte muß mit veranschlagt werden und zwar nach ihrem muthmaßlichen Ertrage, denn auf sie hatte der Enteignete bereits eine Hoffnung als erworbenes Recht, er würde die Ernte gezogen haben ohne weitere Mühe, wenn er nicht enteignet wäre; er ist mithin nur dann voll entschädigt, wenn auch die Ernte als Rechnungsfaktor mit in Ansatz kommt.

Berühre man bei Schätzung von Bauparzellen nach andern Regeln, so würde das Baugewerbe oft tief geschädigt und dem soliden Unternehmungsgeist würden seine baaren Auslagen unfruchtbar geraubt werden. Muß nicht der große Bauunternehmer Baustellen in Vorrath haben, um, falls er keine sonstige Arbeit hat, auch einmal auf Spekulation Häuser bauen zu können, die er dann wieder loschlägt? Ein solcher Bauunternehmer wird aber regelmäßig theurer für die Baustellen zu zahlen haben, als gewöhnliches Land kostet; mithin wäre es ein Unrecht, hier ausschließlich die Veräußerlichkeit der Stelle als Bauplatz zur Zeit der Expropriation maßgebend sein lassen zu wollen.

Den Sachverständigen muß vielmehr bei Abschätzung der Bauplatzqualität einer Parzelle ein weiterer Spielraum gelassen werden. Jede Schätzung, auch die einer unzweifelhaft vorhandenen Sache, erfordert das Wartenlassen des Ermessens des Gutachtens; um wieviel mehr aber ist das freie Ermessen unentbehrlich, wenn eine Hoffnung, die ich bereits im Vermögen habe, welche aber noch keine reelle Frucht getragen hat, zu taxiren ist?

Nordamerikanische Holzbauten.

(Hierzu 6 Fig.)

(Schluß.)

Die Innen- und Außenseiten des Gebäudes sind mit Brettern verschalt und zwar erstere mit $2\frac{1}{2}$ cm starken, genutheten und gehobelten Brettern. Die Außenfläche des Gebäudes erhält zunächst eine ebensolche, aber nicht gehobelte Verschalung, die zur nöthigen Verstrebung des ganzen Bauwerks in diagonaler Richtung aufgenagelt wird. Ueber diese wird dann eine Schicht Dachpappe befestigt, auf welcher endlich die 21 cm breiten Bretter liegen. Letztere werden entweder in wagerechter Richtung, sich schuppenartig überdeckend, oder senkrecht laufend, auf den Fugen durch Leisten gedeckt, angeordnet. Fußböden, Decken- und Dachschalung bestehen ebenfalls aus genutheten Brettern, erstere $3\frac{1}{2}$, letztere beiden $2\frac{1}{2}$ cm stark. Um ein Versen der Bretterungen möglichst zu verhindern, erhalten die Bretter überall nur eine geringe Breite, die bei den Fußböden meist nur auf 13 cm, bei den durch Rand- und Stoßbretter einfach getheilten Decken auf nur 10 cm bemessen ist.

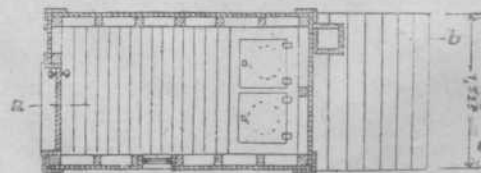


Fig. 5.

Auf die Dachschalung wird wieder eine Schicht Dachpappe genagelt, und darauf werden dann die Holzspindeln schuppenartig befestigt. Die Dachfellen werden mit gewalztem Blei (pro Quadratmeter etwa 20 kg schwer) eingedeckt. Alle Theile dieser Bauwerke bestehen meist nur aus Nadelholz und zwar je nach den örtlichen Verhältnissen aus Weißtanne, Hart- und Gelbfichte. Zu den Dachspindeln wird meist bestes Zedernholz verwendet.