Beilagen zur 113. Sitzung (26.06.1902)

urn:nbn:de:bsz:31-28868

№ 71.

Beilage zum Protokoll der 113. öffentlichen Sitzung der zweiten Kammer vom 26. Juni 1902.

Bericht

der

Kommission der zweiten Kammer für Eisenbahnen und Straßen

über

die Petition des Militäreffektenhändlers Fridolin Hilbert, des Architekten und Bauunternehmers Max Jäger und der Joseph Himmel Wwe., alle von Rastatt, um Erhöhung der Entschädigung für Geländeabtretung zum Bau der strategischen Bahn von Graben über Karlsruhe nach Röschwoog betr.,

erstattet von dem Abgeordneten **Armbruster.**

Obige Petenten, welche inhaltlich ihrer Petition vom 1. Januar l. J. vorher beim Herrn Staatsminister in seiner Eigenschaft als Eisenbahnminister um gnadenweise Erhöhung der Entschädigungssumme erfolglos vorstellig geworden sind, wenden sich an die hohe zweite Kammer mit der Bitte, sowohl im allgemeinen staatlichen, als auch im Interesse der auf dem Rechtsweg unterlegenen Güterbesitzer, speziell der Petenten in eine Prüfung des Enteignungsverfahrens einzutreten und bei der Großh. Regierung dahin zu wirken, daß ihnen im Wege der Gnade ein angemessener Betrag als weitere staatliche Entschädigung für das von ihnen abgetretene Gelände und Minderwerthsentschädigung gewährt werden möge.

I. Wesentlicher Inhalt der Petition.

Die Petenten geben zu, daß das Verfahren zur Entscheidung über die Verbindlichkeit zur Abtretung ordnungsgemäß durchgeführt und die Inangriffnahme der Grundstücke von sämmtlichen betheiligten Grundeigenthümern gestattet worden sei. Dagegen sei eine Einigung über die Entschädigungssumme für das abgetretene Gelände nicht mit allen Grundbesitzern zu Stande gekommen, da Forderung und Angebot zu weit auseinander gegangen seien.

Hauptsächlich finden sie sich beschwert, daß für das von ihnen abgetretene Gelände niedrigere Preisangebote gemacht worden seien, als gegenüber anderen Grundstücksbesitzern. Beispielsweise sei der katholischen Pfarrei, der Stadtgemeinde Rastatt, dem Kaufmann Simon Altschul für zu Bauzwecken weniger

geeignetes Gelände 1 ℳ 50 ₰ für den qm angeboten und bewilligt worden, dem Hilbert dagegen nur 90 bezw. 66 und 38 ₰, dem Jäger nur 44,4 ₰ und der Josef Himmel Wtw. 66,6 ₰ per Quadrat-Meter, während diese im Hinblick auf ähnliche Eigenthumsübergänge sich für berechtigt gehalten hätten 2 ℳ, 2 ℳ 50 ₰, 5 ℳ und 8 ℳ pro qm anzusprechen.

Beschwerend sei ferner, daß die mit Unrecht aus Herren, welche in Karlsruhe wohnhaft und denen die Rastatter Verhältnisse unbekannt gewesen seien, zusammengesetzte Sachverständigen-Kommission nicht zu der Annahme habe gelangen können, es sei das enteignete Terrain als Baugelände zu bewerthen. Die kompetenteste Behörde zur Abschätzung wäre der Gemeinderath oder Bürgerausschuß von Rastatt gewesen, weil diese Korporationen allein wissen können und müssen, welche Geländeflächen der Gemarkung in absehbarer Zeit als Baugelände sich eigneten und welche nicht.

Besonders anfechtbar sei aber die Maßnahme der Großh. Generaldirektion, welche nach gerichtlichem Austrag der Sache die ihr verbliebenen, zum Eisenbahnbau nicht verwendeten Restparzellen des enteigneten Geländes um den Betrag von 2 ℳ pro qm an dritte Personen, sogar an die Stadtgemeinde Rastatt verkauft, bezw. an verschiedene Baufirmen um 25 ₰ pro qm verpachtet habe, statt diese Parzellen den ursprünglichen Eigenthümern um die selbst gegebene Entschädigungssumme wieder zurückzugewähren oder doch solche ihnen wenigstens anzubieten. Des Weiteren unterzieht die Petition das erhobene Sachverständigengutachten einer Kritik. Es wird entgegen der Ansicht der Sachverständigen, daß in der maßgebenden Zeit ein Bebauungsplan und ein Ortsstatut über den Beizug der Eigenthümer zu den künftigen Straßenherstellungskosten noch nicht existirte, die Existenz eines solchen seit 1897 behauptet und daran festgehalten, daß das Gewann Beinle, in welchem ein Grundstück Hilberts und ein dem Jäger gehöriges liegt, Baugelände und nicht nur zur landwirthschaftlichen Nutzung vereigenschaftet gewesen sei, auch nicht zum Hochwassergebiet gehört habe.

Dafür, daß es um bebauungsfähiges Gelände sich gehandelt habe, sprächen die im Gewann Beinle in den Jahren 1890, 1900 und 1901 allda errichteten 6 Gebäude.

Aehnliche Gesichtspunkte werden auch für die übrigen im Gewann Rauhstückelfeld belegenen enteigneten Grundstücksflächen geltend gemacht und der Versuch unternommen, die gerichtlichen Entscheidungen zu kritisiren.

II. Richtpunkte des Vorverfahrens und der gerichtlichen Entscheidungen.

Das Erkenntniß des Großh. Staatsministeriums vom 20. Dezember 1893, welches die Verbindlichkeit zur Abtretung aussprach, wurde am 28. Dezember 1893 bekannt gemacht; die Bekanntmachung des Vorstandes der Expropriationskommission vom 13. Januar 1897 wurde gemäß Artikel 9 des Gesetzes vom 29. März 1838 am 22. und 23. Januar 1897 vorschriftsgemäß publizirt in der „Karlsruher Zeitung" und im „Rastatter Tageblatt", daß die darin erwähnten Grundstücke von den genannten Eigenthümern gütlich nicht erworben werden konnten.

In der Folge reichte der Großh. Fiskus, vertreten durch die Generaldirektion der Großh. Staatseisenbahnen, gegen etliche 30 Grundstücksbesitzer, darunter die Petenten, am 11. Mai 1897 beim Großh. Landgericht Karlsruhe Klage ein, die auch gegen eine Anzahl von Unterpfandsgläubigern gerichtet ist.

Im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens sind einzelne Beklagte, mit denen eine Einigung bezüglich des Preises erzielt worden ist, ausgeschieden und das Urtheil vom 15. Mai 1899 verurtheilte nur noch 6 Eigenthümer und 3 Unterpfands- bezw. Vorzugsgläubiger zur Abtretung bezw. Zustimmung hiezu in Bezug auf die im Urtheilstenor näher angegebenen Geländeflächen und um die bezeichneten Geldsummen als Entschädigungsbeträge. Zu den Verurtheilten gehören auch die Petenten. Die letzteren und zwei weitere Verurtheilte haben gegen das gedachte landgerichtliche Urtheil Berufung eingelegt, welche durch Urtheil des Großh. Oberlandesgerichts — erster Civilsenat — Karlsruhe vom 17. Oktober 1900 Nr. 17267, zurückgewiesen wurde. — Die Revision (§ 545 ff. C.-P.-O.) wurde nicht eingelegt.

III. Maßgebende gesetzliche Bestimmungen bei der Entscheidung.

Das Gericht hatte bei der Bestimmung der Entschädigungssumme nach dem Expropriationsgesetze vom 28. August 1835 zu verfahren, da die Enteignung, welche die Grundlage des vorliegenden Rechtsstreites bildete, längst vor dem 1. Januar 1900 eingeleitet worden ist, sonach auf das Enteignungsverfahren bis zu seiner völligen Beendigung die bis 1. Januar 1900 in Geltung gewesenen Vorschriften über Zwangsenteignung Anwendung finden. (§ 62 des Enteignungsgesetzes vom 26. Juni 1899 Ges.- u. V.-O.-Bl. 1899 Seite 359 ff.)

Behufs Festsetzung der Entschädigungssumme waren nach Maßgabe des Gesetzes vom 28. August 1835 vier Gesichtspunkte in's Auge zu fassen:

1. Gemäß § 24 ist als Grundlage unter allen Umständen der Werth zu nehmen, den die Liegenschaft im Falle einer Veräußerung nach Maßgabe ihrer Größe, Beschaffenheit und Lage und nach den Durchschnittspreisen der letzten sechs Jahre oder sofern solche in Folge eingetretener besonderer Umstände im letzten Jahre gestiegen sind, nach den neuesten Preisen haben würde;
2. Nach § 25 sind neben dem allgemeinen Werthe auch die besonderen Vortheile in Anschlag zu bringen, welche die Sache dem Inhaber nach seinen Gewerbs- und anderen Verhältnissen außerdem gewährt;
3. Nach § 29 sind, wenn nur ein Theil einer Liegenschaft abzutreten ist, die neue Anlage aber dem übrig bleibenden Theile auch in anderer Beziehung Nachtheile bringt, auch diese in Betracht zu ziehen;
4. Nach § 32 kann in demselben Falle der Eigenthümer schließlich fordern, daß er außer dem Werthe des abzutretenden Theiles und außer dem Betrage, um welchen der übrig bleibende Theil etwa in Folge der neuen Anlage minderwerth wird, auch für dasjenige Vergütung erhalte, um was der übrig bleibende Theil durch seine eigene Verkleinerung oder Zerstückelung wegen Erschwerung des Anbaues oder aus anderen Gründen für den Inhaber an seinem Werthe verliert.

   In dem letzterwähnten § 32 ist sonach für den gleichen Fall, von welchem § 29 spricht, bestimmt, daß der Eigenthümer zwar nicht die Abnahme des Ganzen fordern kann, daß er aber außer dem Werthe des abzutretenden Theiles und außer dem Betrage, um welchen der übrig bleibende Theil etwa in Folge der neuen Anlage minderwerth wird, auch für dasjenige Vergütung verlangen kann um was der Resttheil durch die in § 32 hervorgehobenen Verhältnisse an seinem Werthe verliert.

Anlangend die Anwendung des § 24 cit. Gesetzes vom 28. August 1835, so ist davon auszugehen, daß als Zeitpunkt, von welchem ab die sechs Jahre zurückzurechnen sind, der Tag der Veröffentlichung gemäß Artikel 10 des Gesetzes vom 29. März 1838 zu gelten habe.

Diesen Ausgangspunkt haben die beiderseitigen Parteivertreter als richtig anerkannt und es sind demgemäß für die Bewerthung des abzutretenden Geländes die Kaufpreise bis zum 23. Januar 1897 zu berücksichtigen also die 6 Jahre von diesem Zeitpunkt an rückwärts zu rechnen.

IV. Beweismittel für die Festsetzung der Entschädigungssummen.

Zufolge des am 20. Dezember 1897 den Parteivertretern verkündeten Beweisbeschlusses, wodurch für die unter Beweis gestellten den Werth des abzutretenden Geländes bestimmenden Thatsachen (Landg. A.S. 221 ff.) die Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins und die Erhebung eines Gutachtens Seitens der 3 Sachverständigen: Dr. Ludwig Deurer, wissenschaftlicher Assistent am Statistischen Landesamt, Hofbauinspektor Amersbach, Baumeister Ludwig Reiß, alle dahier, nach vorausgegangener mündlicher Verhandlung angeordnet, wurde im Termin vom 26. Februar 1898 denselben Instruktion ertheilt und wurden sie als Sachverständige beeidigt. (Landg. A.S. 237 u. 305.)

Im Augenscheinstermin vom 12. März 1898 (Landg. A.S. 315 ff.) waren die Petenten Hilbert und Himmel Wwe. persönlich anwesend, Jäger durch seinen Anwalt vertreten.

V. Gutachten der Sachverständigen und Nachtrag dazu.

Das einstimmige Gutachten der Sachverständigen vom 30. Juni 1898 (Landg. A.S. 355—400) ist eingehend motivirt.

Mit Gerichtsbeschluß vom 12. Dezember 1898 (Landg. AS. 484) wurde angeordnet, daß die Sachverständigen ihr Gutachten unter Erwägung der in den beiderseitigen Schriftsätzen vom 17. September und 26. November enthaltenen Gesichtspunkte und erhobenen Beanstandungen nochmals zu prüfen und eventuell zu berichtigen und zu ergänzen haben.

In besonderem Termin vom 8. Februar 1899 erörterten die Parteivertreter mündlich die gegenüber dem erstatteten Gutachten vorgebrachten Beanstandungen und auf Grund der weiter gemachten Erhebungen und nochmaliger Besichtigung der in Frage kommenden Grundstücke erstatteten sodann die 3 Sachverständigen ihr Nachtragsgutachten. (Landg. A.S. 537.)

In der Berufungsbegründung des bekl. berufungsklägerischen Vertreters vom 9. Mai 1900 wurde Mangels der Feststellung des in erster Instanz eingenommenen Augenscheinsergebnisses die nochmalige Vornahme eines richterlichen Augenscheins und die Erhebung eines von anderen Sachverständigen abzugebenden Gutachtens beantragt, welcher Antrag vom klägerischen berufungsbeklagten Vertreter mit Erfolg bekämpft wurde. (Oberl.-Ger. AS. 107 u. 119 ff.)

Auf Grund der Verhandlung vom 6. Oktober 1900 wurde ohne weitere Beweiserhebung am 17. Oktober 1900 das erwähnte oberlandesgerichtliche Urtheil verkündet.

VI. Begehren der Petenten im Prozeß und thatsächliche Begründung.

Hinsichtlich der in Betracht kommenden Grundstücke wurde Seitens der Petenten im Einzelnen Folgendes geltend gemacht:

1. Fridolin Hilbert, welcher die Grundstücke **1180,** Acker und Weg im Rauhstückelfeld im Flächengehalt von 43 a 20 qm und Grundstück **1181,** Acker im Rauhstückelfeld im Flächengehalt von 24 a 30 qm im Jahr 1894 durch Kauf zum Preise von 3375 Mark erworben hat und von welchen 30 ar 27 qm Acker und 56 qm Weg für 6166 ℳ bezw. 2920 ℳ überlassen werden wollten, erhielt nur ein Angebot von 1400 ℳ und 400 ℳ für den Morgen Acker bezw. den

Morgen Weg oder	1177 ℳ 17 ₰
bezw.	6 ℳ 22 ₰
sowie als Minderwerthsentschädigung für das rechts der Bahn liegende Stück im Flächengehalt von 12 a 37 qm	10 ℳ — ₰
also für Grundstück 1180	1993 ℳ 39 ₰
und für Grundstück 1181 1400 ℳ pro Morgen oder	567 ℳ 78 ₰
und Minderwerthsentschädigung für die rechts der Bahn liegenbleibende Parzelle von 9 a 70 qm	10 ℳ — ₰
	577 ℳ 78 ₰

Der Werth dieser Grundstücke, deren Inangriffnahme am 4. Dezember 1893 bezw. am 20. Februar 1894 erfolgt sei, habe darin bestanden, daß das Gelände in großer Nähe des alten Güterbahnhofs lag und mit diesem hätte verbunden oder als Lagerplatz oder als Baugrund für gewerbliche oder industrielle Zwecke verwendbar gewesen wäre.

Die Grundstücke seien lediglich zur Spekulation erworben worden, was klägerischerseits bestritten wurde.

Derselbe Petent, welcher das Grundstück **1197** a Acker im Rauhstückelfeld im Maßgehalt von 43 a 32 qm im Jahre 1887 für 1200 ℳ gekauft und wofür er von dem Fiskus 8 ℳ pro qm oder 39 436 ℳ Entschädigung begehrt, aber nur 66,6 ₰ pro qm oder (den Morgen zu 2400 ℳ gerechnet) 3288 ℳ angeboten erhalten hat, hält dieses Gelände für Baugelände erster Qualität, so preiswürdig, wie die benachbarten Festungsanlagen. Bereits im Jahre 1887 habe er das Grundstück bebauen wollen, habe

aber damals von der Kgl. Fortifikation hiezu keine Erlaubniß erhalten. Zu bemerken ist, daß Hilbert für die Bäume des Grundstücks bereits 1100 ℳ, für Dung eine Entschädigung von 120 ℳ vom Fiskus erhalten hat.

Auch käme noch in Betracht, daß das Grundstück ein Eckplatz an der alten Straße nach Rauenthal und Oetigheim sei; für den gegenüber gelegenen Platz seien im Jahre 1893 9 ℳ bezahlt worden und jetzt steht auf dem Platz das neue Personenaufnahmsgebäude. Die Inangriffnahme dieses Grundstücks ist am 1. Oktober 1893 erfolgt. Endlich hat Hilbert für Grundstück Nr. **889**, Garten und Eckplatz im Gewann Beinle im Flächengehalt von 35 a 10 qm, wovon 18 a 41 qm enteignet wurden und welches ganze Grundstück derselbe im Jahre 1893 für 2300 ℳ käuflich erworben hat, den Morgen zu 2400 ℳ oder pro qm 66,6 ℳ gerechnet ein Angebot von 1227 ℳ 33 ₰ erhalten, statt der von ihm begehrten 14,728 ℳ (8 ℳ pro qm gerechnet.)

Die Restparzelle habe Petent im Jahre 1897 um 5 ℳ pro qm verkauft; für die Bäume des Grundstücks sei demselben eine Entschädigung von 900 ℳ bezahlt worden.

2. Josef Himmel Wwe. begehrte für Grundstück Nr. **1208** Acker im Rauhstückelfeld im Flächenmaß von 11 a 97 qm, welches sie im Jahre 1897 in der Theilung des Ehemannes zugewiesen erhalten hat für 400 ℳ, die Entschädigungssumme von 5 985 ℳ, wofür ihr vom Fiskus statt der verlangten 5 ℳ pro qm nur 66,6 pro qm oder den Morgen zu 2 400 ℳ gerechnet 798 ℳ angeboten wurden. Das Terrain, ein Eckplatz, Garten mit Pflanzungen und Spargelanlagen, würde zu Bauzwecken Verwendung gefunden haben, werfe jetzt als Lagerplatz der Bahnverwaltung eine Rente von 30 ₰ pro qm ab.

Für die Bäume wurden 800 ℳ vergütet.

Die Inangriffnahme dieses Grudstückes erfolgte am 15. April 1894.

3. Baumeister Jäger verlangte für das Grundstück L.-B.-Nr. **5276** (Lünette 47) Acker im Gewann Beinle im Flächenmaß von 201 a 30 qm, wovon 34 a 78 qm enteignet wurden, 2,50 ℳ pro qm und 3 750 ℳ Minderwerthsentschädigung wegen Durchschneidung des übriggebliebenen Theils, also im Ganzen 9 945 ℳ, während er das ganze Gelände im Jahre 1889 für 3 000 ℳ käuflich erworben hatte.

Der Fiskus hat demselben, den Morgen zu 1 600 ℳ berechnet, 44,4 ₰ pro qm oder 1 101 ℳ 33 ₰, sowie 100 ℳ Minderwerthsentschädigung wegen der Durchschneidung angeboten.

Jäger rechtfertigte sein Begehren damit, daß der Platz im günstigsten Bauterrain gelegen sei, daß er später den geringsten Theil des Terrains an Bierhalter verkauft habe. Der westliche Theil sei durch die Bahn abgeschnitten und nicht mehr als Bauplatz, sondern höchstens als landwirthschaftliches Gelände zu den 1 ℳ pro qm zu verwerthen. Der Minderwerth betrage deßhalb 3 750 ℳ.

VII. Grundlage der Angebote des Fiskus.

Das Angebot des Fiskus wurde auf eine Taxation gestützt, welche den für Gelände gleicher Lage und ähnlicher Beschaffenheit zur Zeit der Abtretung bezahlten neuesten Preisen entspricht; ein Auszug über die bei Eigenthumsübergängen in den Jahren 1888 bis 1894 erzielten Preise wurde vorgelegt und ist den Landgerichts-Akten Seite 197 angeschlossen.

VIII. Begründung der beklagterseits geltend gemachten Entschädigungsbeträge im Allgemeinen.

Die klägerischerseits gebotenen Preise, welche nicht conform den neuesten, sondern den Durchschnittspreisen aus den Jahren 1888—1894 seien, stützten sich auf Schätzungen, welche landwirthschaftliches Gelände gleicher Art und Beschaffenheit z. Zt. der Abtretung gekostet hätte. Die Grundstücke seien aber als Baugelände zu schätzen, wie das auch bei den nebenanliegenden Grundstücken der Fall gewesen sei. Die Beklagten heben hervor, daß gemäß § 25 des Zw.-Ent.-Ges. die in Folge besonderer Umstände gestiegenen neuesten Preise zum Maßstab genommen werden, sowie daß gemäß § 26 auch die besonderen Vortheile nach Maßgabe der vorliegenden Verhältnisse in Anschlag gebracht werden müßten. Durch die Entfestigung von Rastatt im Jahre 1890 (das sog. Rayons-Gesetz wurde am 18. August 1890 erlassen) seien die in den angeführten Gewannen gelegenen Grundstücke bebauungsfähig und da sie in der Nähe des

alten Bahnhofs lagen und hochwasserfrei waren, sei zu erwarten gewesen, daß sich die Bauspekulation in erster Reihe auf diese Grundstücke werfen werde. Maßgebend für die Preisbemessung müßten daher die Preise sein, welche die Stadtgemeinde Rastatt im Jahre 1893 aus den Blöcken B, C, D der alten Ludwigsfeste erzielt habe, wobei noch zu berücksichtigen sei, daß dieses Terrain erst hätte eingeebnet werden müssen. Hier seien Preise von 10—13 *M.* pro qm erzielt worden. In der Nähe des neuen Personenbahnhofes sei auch unter 10 *M.* kein Gelände mehr zu haben.

IX. Bekämpfung der bekl. Behauptungen durch den Kläger.

Klägerischerseits wurde diesen Behauptungen entgegengehalten, es seien die Preise der Grundstücke im Rauhstückelfeld und Beinle nicht durch die Entfestigung von Rastatt im Jahre 1890 in die Höhe gegangen, sondern seien im Wesentlichen bis zum Jahre 1894 die gleichen geblieben. Die Preissteigerung sei erst in Folge des Bahnbaues eingetreten; vorher habe sich auch in Rastatt keine nennenswerthe Industrie befunden. Das Baugebiet sei erst durch Zufahrtsstraßen, welche die Eisenbahnverwaltung anlegte, erschlossen worden. Die Angebote der Bahnverwaltung entsprächen durchweg den neuesten Preisen.

Ein Verzeichniß der Verkäufe in den Gewannen Rauhstückelfeld und Beinle aus den letzten sechs Jahren — 1888 bis einschließlich März 1894 — (I. Inst. A.-S. 197) ferner ein solches für die genannten Gewanne über die ortsüblichen Güterpreise vom März 1894 bis einschließlich Januar 1898 (I. Inst. A.-S. 287) wurden vorgelegt.

X. Ergebnisse der Berechnung der Durchschnittspreise für die Jahre 1894—1897 seitens der Sachverständigen.

Auf dem Rauhstückelfeld I befindet sich der neue Bahnhof, die neue Güterhalle, sowie das Bahnhofgeleise in der Richtung nach Karlsruhe.

Der Durchschnittspreis beläuft sich 1888 bis 1893 incl. für Rauhstückelfeld I und Ia (Lochfeld) auf **19,6 Pfg.** für das qm, während der durchschnittlich bezahlte Preis für die beiden Gewanne Rauhstückelfeld I und Ia (Lochfeld) sich für 1894—1897 auf **36,5 Pfg.** und bezw. auf 53,8 Pfg. für das qm berechnet.

Für das Gewann Beinle, vor dem ehemaligen Karlsruher Thor, theils hoch-, theils tieferliegend und deßhalb dem Horizontalwasser ausgesetzt, links und rechts der ehemaligen Zufahrtsstraße zum alten Bahnhof gelegen, sind folgende Durchschnittspreise ermittelt:

a) von 1888 bis 1893	für Ackergelände	15,9	*₰*	pro	qm
	„ Wiesengelände	29,7	„	„	„
	„ Gartengelände	65,5	„	„	„
b) von 1894—1897 incl.	„ Ackergelände	42,8	„	„	„
„ **1897**	„ „	68,8	„	„	„
„ „	„ Gartengelände	5 *M.* 5	*₰*	„	„

Schon aus dieser Darstellung ergibt sich, daß die Sachverständigen thatsächlich die Preise bis in's Jahr 1897 mitberücksichtigten. Außerdem wurden aber die Sachverständigen vor Erstattung des Nachtragsgutachtens darauf hingewiesen, daß der Zeitpunkt der am 22. bezw. 23. Januar 1897 erfolgten Bekanntmachung der Expropriationskommission für die Werthbemessung nach § 24 des Gesetzes maßgebend sei und daß in dem Gutachten diesem Umstande Rechnung getragen werden müsse. (I Inst. AS. 515.)

Hierauf haben die Sachverständigen nach weiter angestellten Ermittelungen erklärt, daß der vom Kläger angebotene Kaufpreis für die abzutretenden Grundstücke der Petenten dem Durchschnittswerthe der bezüglichen Liegenschaften als Ackergelände resp. Wiesen- oder Gartengelände für die vom Jahre 1894 rückwärts liegenden sechs Jahre reichlich entspreche, ja dieselben wesentlich übersteige. Auch die Erhebung der Durchschnittswerthe der Liegenschaftskäufe in dem bezüglichen Gewann für die Zeit von **1891** bis **1897** ergäben keine höheren Durchschnittspreise, als die vom Fiskus angebotenen.

XI. Grundlage des II. instanzl. Urtheils, dessen Feststellungen und Schlußfolgerung.

Wie die I. Instanz, so hat auch die II. die Bemängelung der Berufung, es sei die Beurtheilung und bezw. Werthsermittlung unter Zugrundelegung einer unrichtigen Zeitperiode von 6 Jahren erfolgt, für unbegründet erklärt, und wurde deßhalb auch das erstinstanzliche Gutachten der Beurtheilung und bezw. der Bemessung der zu vergütenden Beträge in der II. Instanz zu Grunde gelegt. Die letztere sagt: „Das vorliegende Gutachten ist mit Gründlichkeit und großer Sorgfalt, sowie unter Berücksichtigung aller maßgebenden Gesichtspunkte ausgearbeitet, so daß für die Erhebung eines weiteren Gutachtens ein Anlaß nicht gegeben war, da auch die als Begutachter gewählten Personen für die Beurtheilung der in Betracht kommenden Verhältnisse durchaus qualificirt erscheinen.

Das Großh. Oberlandesgericht ist nach Prüfung der in Betracht zu ziehenden Verhältnisse und unter Würdigung des von den Betheiligten für die Bauplatzqualität Vorgetragenen zu dem Ergebnisse gelangt, daß für die Bewerthung der enteigneten Grundstücke im Gewann Rauhstückelfeld und Beinle Baugplatzqualität, auch wenn den Gütern in diesen Gewannen jetzt diese Eigenschaft zukommt, nicht in Frage kommen kann. „Als Bauplatz kann im Allgemeinen nur dasjenige Gelände betrachtet werden, bezüglich dessen im Hinblick auf das an einem gewissen Orte obwaltende Bedürfniß zu bauen, die sichere Aussicht oder doch eine gewisse Wahrscheinlichkeit, daß derselbe in naher oder doch nicht zu ferner Zukunft mit Baulichkeiten werde versehen werden, besteht, sei es nun, daß sich diese Aussicht oder Wahrscheinlichkeit durch die allgemeine Anschauung, wie dies vorzugsweise in Städten zu geschehen pflegt, durch Aufstellung eines jenes Gelände umfassenden Bauplanes rechtfertigt. Jedenfalls vermag der Umstand allein, daß ein Gelände sich zum Bauen eigne, demselben die Bauplatzqualität noch nicht zu verleihen.“ Annalen 1863 S, 306.

Die Gründe des II. instanzlichen Urtheils besagen weiter:

„Wenn nun auch, jedenfalls in der maßgebenden Zeit, wie das Sachverständigengutachten hervorhebt, ein genehmigter Bebauungsplan und ein Ortsstatut über den Beizug der Eigenthümer zu den künftigen Straßenherstellungs- und Kanalisationskosten noch nicht vorlagen, so vermag der Gerichtshof lediglich auf Grund dieses Mangels die Bauplatzqualität jenes Geländes noch nicht zu verneinen. Diese Verneinung stützt sich vielmehr auf die Erwägung, daß nach der Lage dieses Geländes zur Stadt und nach dem Entwicklungsgange der letzteren ein Bedürfniß für die Bebauung dieses Geländes im Allgemeinen an sich nicht bestand, daß insbesondere die Entfestigung von Rastatt ein solches nicht herbeigeführt, sondern eher hintangehalten hat.

Soweit dieses Gelände die Bauplatzqualität erlangte, ist dieses lediglich auf die neue Bahnhofanlage zurückzuführen; auch die Lage um den alten Bahnhof und bezw. an der Zufahrtsstraße zu demselben kann nicht in Betracht kommen, da eine Verlegung desselben nach einem entfernteren Gewann zweifellos bewirkt hätte, daß jenes Gelände nach wie vor wesentlich landwirthschaftliches geblieben wäre. Es war deßhalb immer nur wieder die Beziehung und Nachbarschaft zur neuen Bahnhofanlage, welche preissteigernd wirkte und die Benützbarkeit dieses Geländes als Bauterrain in gewissem Umfange herbeiführte.

Die Sachverständigen haben deßhalb nach Ansicht des Gerichtshofes mit Recht angenommen, daß die Entfestigung von Rastatt und die Lage des alten Bahnhofes auf den Werth des zum Bahnbau abgetretenen Geländes einen Einfluß nicht auszuüben vermochten, daß es vielmehr die Veränderungen an der Bahnhofanlage selbst gewesen sind, welche als die Ursachen für die bis 1897 und auch späterhin eingetretenen Preissteigerungen angesehen werden müssen. Die Schaffung der jetzigen Bahnhofanlage mußte auf das ihr benachbarte Gelände preiserhöhend wirken, da sie zugleich die Herstellung verschiedener Straßen seitens des kläger Fiskus nothwendig machte, wobei insbesondere die jetzige Haupt- und Zufahrtsstraße zum neuen Bahnhof in Betracht kommt, welche die direkte Verbindungslinie zwischen dem neuen Bahnhofe und der Stadt nun bildet.

Erfahrungsgemäß ist die Nähe eines Bahnhofes, hauptsächlich des Güterbahnhofes, vielfach bestimmend für industrielle Ansiedelungen und auf diese Weise für eine entsprechende Güterpreissteigerung. Es liegt in

solchen Fällen die Ursache der Preissteigerung in der günstigen Lage, in welche das betreffende Gelände durch die Bahnhofanlage gekommen ist.

Mit Recht haben die Sachverständigen weiter hervorgehoben, daß einen bedeutenden Einfluß auf die Bewerthung und Preisbildung die Lage des Grundstückes zur Stadt bilde und daß mit der größeren Entfernung von derselben die Preise geringer sind. Im vorliegenden Falle wurde durch die Entfestigung von Rastatt bebauungsfähiges Gelände gewonnen, das der Stadt selbst näher liegt, als die in dem Gewanne Rauhstückelfeld und Beinle gelegenen enteigneten Grundstücke.

Es wäre nach Lage der Verhältnisse, wenn die neue Bahnhofanlage nicht errichtet worden wäre, ungewiß geblieben, ob, wann und in welchem Umfange Straßenzüge für dieses Gelände zur Ausführung gelangt wären; es wäre ungewiß geblieben, ob überhaupt ein Bedürfniß für eine andere, als die bisherige vorherrschend landwirthschaftliche Benützung eintreten werde.

Es ist sodann darauf hinzuweisen, daß das Gutachten I. Instanz, welches erst im Juni 1898 erstattet wurde, hervorhebt, es sei angesichts der zahlreichen unbebauten Wohnplätze innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere derjenigen, die im Jahre 1894 zwischen dem Bahnhof und Bismarckstraße en bloc mit der Verpflichtung der Ueberbauung bis spätestens 1899 zur Veräußerung gelangt seien und von denen bis in den Sommer 1898 noch ein großer Theil nicht bebaut gewesen sei, ein Mangel an Bauplätzen innerhalb des Stadtgebietes und bezw. ein Bedürfniß für Bauten außerhalb desselben nicht vorliegend gewesen, so daß auch diese Erwägung zur Verneinung der Bauplatzqualität des Geländes im Rauhstückelfeld und Beinle führen müsse. Auch diese Erwägung der Sachverständigen ist als zutreffend zu erachten.

Endlich ist durch die Sachverständigen festgestellt, daß Rastatt auch nach der Entfestigung bezw. nach Schleifung der Festung sich nur einer verhältnißmäßig geringen Entwicklung zu erfreuen hatte. Es wird in dieser Beziehung von dem Gutachten hervorgehoben, daß Rastatt nach der Volkszählung:

im Jahre 1890 eine Bevölkerungszahl von 7304
" " 1895 " " " 7802

Personen — ausschließlich des Militärs — hatte, was einer Zunahme von 498 oder 6,8 % entspreche; $^6/_{10}$ dieses Zuwachses sei aber entstanden durch die die Todesfälle übersteigenden Geburten, also durch Mehrgeburten, so daß der Zuzug von auswärts ein verhältnißmäßig geringer gewesen sei.

Es wird von den Sachverständigen sodann darauf hingewiesen, daß die Zahl der mit Motor oder mit mindestens 10 Personen betriebenen Gewerbe betragen habe:

im Jahre 1892 nur 21,
" " 1893 " 31,
" " 1896 sei diese Zahl auf 36 in die Höhe gegangen.

Die Zahl der Hauptgebäude hat sich nach eingezogener Erkundigung beim Bürgermeisteramt Rastatt von 1890 bis 1893 um 4+4+15 = **23**, die der Nebengebäude in dieser Periode um 47+40+35 = **122**; die Zahl der Hauptgebäude in der Zeit 1893—1895 um 6+24+19 = **49**, diejenige der Nebengebäude in dieser Zeit um 29+46+55 = **130** vermehrt. Diese sämmtlichen Neuerstellungen von Gebäuden erfolgte während der bezeichneten Zeiträume innerhalb des Stadtgebietes; erst von 1895 und bezw. 1896 an sind Gebäude außerhalb der Stadt errichtet worden.

Als solche werden von den Sachverständigen bezeichnet: das Wirthschaftsgebäude von Brandmeier — Rauhstückelfeld Nr. 1216 b; ferner die Closetpapierfabrik von Wörner — Rauhstückelfeld Nr. 1216 b, c., diese beiden Anwesen also in nächster Nähe der neuen Güterhalle; ferner die Herdfabrik von Stierlen & Böhm — Rauhstückelfed Nr. 1266 — hinter dem neuen Personenbahnhof; ferner der Getreidelagerschuppen von Backofen & Cie. im Beinle, sodann die Waggonfabrik. Alle diejenigen Gebäude, auf die Seitens der Beklagten (Petenten) Bezug genommen werde, seien erst in Folge der neuen Bahnanlagen bezw. der Güterhalle entstanden."

Aus diesen Feststellungen und seiner eigenen Kenntniß der Verhältnisse hat das Großh. Oberlandesgericht als dargethan erachtet, daß den enteigneten Grundstücken zu dem kritischen Zeitpunkt Bauplatzqualität nicht zukam und daß die in dem fraglichen Gewanne eingetretene Preissteigerung lediglich hervorgerufen worden sei durch die Vortheile, welche die Nähe des Bahnhofes, hauptsächlich des Güterbahnhofes einzelnen Industriellen bot; es komme deßhalb den enteigneten Stücken lediglich deren Werth als landwirthschaftlich nutzbares Gelände in Betracht und seien auch die Sachverständigen unter zutreffender und eingehender Würdigung der Gemarkungs-, Bevölkerungs- und gewerblichen Verhältnisse Rastatts mit Recht zu diesem Ergebnisse gelangt.

Nach der bisher stets eingehaltenen Rechtsprechung soll nach § 24 des mehrfach cit. Gesetzes der volle Verkaufswerth als Entschädigung für das abzutretende Gelände bezahlt werden und es sollen die daselbst erwähnten Durchschnittspreise der letzten sechs Jahre, durch die, wie der Schlußsatz des cit. § 24 zum Ausdruck bringt, in erster Reihe und vorzugsweise die Interessen des Enteigneten in Zeiten vorübergehenden Sinkens der Güterpreise gewahrt werden wollten, nur eine der Grundlagen für die Bemessung des Werthes abgeben.

Auch gegen diesen gesetzlichen Gesichtspunkt haben die Sachverständigen nicht gefehlt. Sie haben, um ein zutreffendes Bild zu gewinnen, die Preisverhältnisse der 1880er und selbst der 1870er Jahre, sowie diejenigen des Jahres 1897 ermittelt und sie haben erforscht und in Erwägung gezogen, ob — abgesehen von der neuen Anlage selbst — Umstände vorlagen, welche neben dem 6jährigen Durchschnittspreise den Verkaufswerth der in Frage stehenden Grundstücke beeinflußten, bezw. steigerten, ob insbesondere Rastatts Entfestigung als eine solche Thatsache zu gelten habe.

In Uebereinstimmung mit dem Großh. Landgericht und Oberlandesgericht haben die Sachverständigen angenommen, daß die Blockverkäufe B C und D zur Vergleichung nicht herangezogen werden dürfen, da der Einfluß, den die nähere Lage dieser Grundstücke zur Stadt, insbesondere aber die Eigenartigkeit des Objektes — da die Festungswerke mitveräußert wurden — auf die Preisbildung ausüben mußte, sich jeder Schätzung entzieht.

XII. Uebersichtliche Darstellung der Begehren der Petenten, der Angebote und bezw. bezahlten Entschädigungsbeträge Seitens des Fiskus.

Was nun die von den Petenten für die abgetretenen Grundstücksflächen verlangten und vom Fiskus angebotenen bezw. bezahlten Entschädigungssummen betrifft, so ergibt sich Folgendes:

I. betr. den F. Hilbert.

Die im **Rauhstückelfeld** gelegenen Grundstücke (Aecker):

a) L.-B.-Nr. 1180 von 43 a 20 qm: 30 a 27 qm Acker, 56 qm Weg, von Hilbert 1894 mit b durch Kauf erworben für 3375 ℳ, wurde abgetreten.

a) der Durchschnittspreis des Geländes im Rauhstückelfeld (a b c) betrug 1888—93: 19,6 ₰ pro qm.

Der Fiskus hat angeboten für 1180 u. 1181 je 38,8 ₰ pro qm

Das Gutachten berechnet je 38,9 ₰,

daher folgende Berechnung:

qm Acker

für L.-B.-Nr. **1180** — 3027 × 38,9 ₰ = 1177 ℳ 50 ₰

qm Weg

56 = 6 „ 22 „

1183 ℳ 72 ₰

das Gutachten berechnet 1177 ℳ **77** ₰

+ 6 ℳ 22 ₰.

b) L.-B.-Nr. 1181 Acker 24 a 30 qm, wovon abgetreten wurden 14 a 60 qm mit a 1894 durch Kauf erworben, a und b zusammen für 3375 ℳ.

Im Prozeß begehrt er für
a) . . . 6166 ℳ
b) . . . 2920 ℳ
oder **2** ℳ pro qm.

c) L.-B.-Nr. 1197 a Acker 49 a 32 qm, ganz abgetreten, erworben durch Kauf im Jahre 1887 für 1200 ℳ, wofür er im Prozeß begehrt: 39456 ℳ, 8 ℳ pro qm.

Im Gewann Beinle:

d) L.-B.-Nr. 889 Garten 35 a 10 qm, erworben durch Kauf i. J. 1893 für 2300 ℳ, wofür er im Prozeß begehrt: 14728 ℳ, oder 8 ℳ pro qm. Abgetreten wurden 18 a 41 qm.

Petent verlangt	erwarb alles
a) 6166 ℳ b) 2920 „	3375 ℳ
c) 39456 „	1200 „
d) 14728 „	2300 „
63270 ℳ	6875 ℳ

verblieben ihm aber Restparzellen.

L.-B.-Nr. 1208 im Gewann Rauhstückelfeld, 11 a 97 qm, ganz abgetreten, erworben in der Theilung des Ehemannes im Jahre 1895 zu 400 ℳ, wofür im Prozeß begehrt werden 5985 ℳ oder 5 ℳ pro qm.

Uebertrag . . 1183 ℳ 72 ₰

b) für L.-B.-Nr. **1181** — 1460 × 38,9 ₰ . . . 567 ℳ 94 ₰
das Gutachten berechnet 567 ℳ 78 ₰.

c) für L.-B.-Nr. **1197** a hat der Fiskus angeboten 66,6 ₰ pro qm, welchen Preis das Gutachten ebenfalls zu Grunde legt, somit 4932 × 66,6 ₰ . . . . . 3284 ℳ 71 ₰
aufgerundet vom Gutachten auf 3288 ℳ.

(NB. Für die Bäume des Grundstückes erhielt Petent 1100 ℳ, für Dung 120 ℳ, I. Instanz-Urtheil S. 592).

d) die Durchschnittspreise des Geländes Beinle der Jahre 1888/93 stellten sich in diesem Gewann

für Aecker	15,9 ₰	pro qm
„ Wiesen	29,7 „	
„ Garten	65,5 „	

Der Durchschnittspreis von Verkäufen betrug 1894 23,3 ₰ pro qm; 1895 wurde hier ein Verkauf geschlossen zu 17,2 ₰ pro qm; 1896 kamen 2 Verkäufe vor zu 54,2 ₰ und 25 ₰ pro qm.

Angeboten und vom Gutachten zu Grunde gelegt sind 66,6 ₰ pro qm also 1841 × 66,6 ₰ . . 1226 „ 10 „
vom Gutachten aufgerundet auf 1227 ℳ.

zusammen 6262 ℳ 47 ₰

Das Großh. Landgericht hat 6266 ℳ 50 ₰ zuerkannt. (Für die Bäume des Grundstückes erhält Petent eine Entschädigung von 900 ℳ) (I. Instanz-Urtheil S. 573.)

II. Wittwe Himmel.

Auf Grund der sub I dargelegten Durchschnittspreise für Rauhstückelfeld hat der Fiskus angeboten und sind der Berechnung im Gutachten zu Grunde gelegt 66,6 ₰, also 1197 × 66,6 ₰ pro qm = 797 ℳ 20 ₰; zuerkannt sind aufgerundet 798 ℳ.

(Für die Bäume wurden vor dem Prozeß bereits 800 ℳ vergütet.)

III. Max Jäger.

L.-B.-Nr. 5276 Acker im Beinle, durch Kauf i. J. 1889 für 3000 ℳ erworben. War Lünette 47, 201 a 30 qm groß, wovon abgetreten wurden 24 a 78 qm.

Im Prozeß werden begehrt 9945 ℳ oder 2 ℳ 50 ₰ pro qm.

Die Durchschnittspreise von I d sind auch hier maßgebend; von dem ganzen Grundstück sind nur 24 a 78 qm abgetreten worden; es verblieben also dem Jäger 17 652 qm, welcher Rest aus zwei Theilstücken besteht, da das Grundstück durch die Bahnanlage durchschnitten wird.

Dem Gutachten und landgerichtl. Urtheil sind zu Grunde gelegt: die vom Fiskus angebotenen 44,4 ₰ pro qm — 2478 × 44,4 ₰ = 1100 ℳ 23 ₰; zuerkannt sind 1101 ℳ 33 ₰ nebst 100 ℳ Minderwerthsentschädigung wegen der Durchschneidung dieses Grundstückes. Durch diese — als Folge der Abtretung — erleidet derselbe nach dem Gutachten der Sachverständigen insofern einigen Nachtheil, als die Bewirthschaftung jetzt gegenüber dem früheren Zustande eine etwas erschwertere ist. Die westliche Parzelle beträgt nach Jägers eigenem Vorbringen noch 2500 qm (I. Instanz-A.S. 117, 120). Eine Entschädigung von 100 ℳ sei nach Lage des Grundstückes und nach der Art seiner Benutzungsfähigkeit als eine entsprechende anzusehen. Die östliche Parzelle hat noch einen Flächengehalt von 15 000 qm, die Westparzelle von 2500 qm.

Aus diesen Erwägungen lehnte das Großh. Oberlandesgericht es ab, weitere Beweise, insbesondere ein neues Gutachten zu erheben, auch auf andere Entschädigungssummen zu erkennen, als es das Großh. Landgericht Karlsruhe gethan hat.

XIII. Stellungnahme der Kommission,

Auf Grund dieser Feststellungen hat Ihre Kommission die Ueberzeugung gewonnen, daß die Entscheidungen beider Gerichte, gegeben nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen und unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Verhältnisse, deren allseitige zutreffende Würdigung nicht anfechtbar ist, keinen Grund abgeben zur Annahme, daß die Petenten, wie sie behaupten, in Folge der Expropriation eine Vermögensbeschädigung erfahren haben. Bloß persönliche Neigungswerthe, welchen die Objektivität abgeht verdienen nach §§ 24 und 25 Exp.-Ges. keine Berücksichtigung, ebensowenig Werthe, welche in der kritischen Zeit in dem Vermögen der Enteigneten noch gar nicht existent geworden sind, und auch nicht solche, die erst durch des Unternehmen selbst bewirkt werden oder in Folge desselben in der Zukunft eintreten können.

Selbst wenn aber die Gerichte ihrer Entscheidung eine Sachverständigenschätzung zu Grunde gelegt hätten, welche wichtige Gesichtspunkte übersehen hätte, so wäre die Kammer kaum in der Lage, Remedur zu schaffen durch das Verlangen einer neuen Schätzung durch andere Gutachter. Diese Remedur wäre nur durch das Rechtsmittel der Revision gegebenen Falles möglich gewesen. Diese wurde nicht eingelegt. Es verlangen die Petenten die Remedur im Wege der Gnade in der Weise, daß die Kammer in eine Prüfung des Enteignungsverfahrens eintreten und bei der Großh. Regierung für die Petenten eine angemessene Entschädigung erwirken soll. Allein jede andere als die im gesetzlich geordneten Verfahren gefundene Werthsbemessung der enteigneten Grundstücke, wofür auch gar keine thatsächliche oder rechtliche Unterlage gegeben ist, würde der Gegenpartei der Petenten — dem Fiskus gegenüber — als eine die durch das erstrittene Urtheil geschaffene Rechtslage verletzende und deshalb als ungerechte erscheinen lassen. Ein Vorgehen, wie es die Petenten wünschen, würde auch Konsequenzen bedenklichster Art im Gefolge haben, zumal in einer Zeit, in welcher die Güterspekulation ganz bedenkliche Erscheinungen gezeitigt hat.

Ihre Kommission kommt deßhalb zu dem

Antrag,

über vorwürfige Petition zur Tagesordnung überzugehen.