

39. 1. Ist bei einer zur Durchführung einer Fluchtlinie erfolgten Enteignung der volle Wert des enteigneten Hausgrundstücks dem Eigentümer ohne Rücksicht auf die mit der Fluchtliniensetzung eingetretene Baubeschränkung auch dann zu ersetzen, wenn der Wertbetrag mittels Unterstellung eines Umbaus des Hauses, nicht einer Neubebauung, festzustellen ist?

2. Wie ist in diesem Falle die dem Mieter des Hauses nach § 11 des Enteignungsgesetzes zustehende Entschädigung zu bemessen?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 21. Dezember 1920 i. S. Schw. u. Gen. (Rl.)  
w. Stadtgemeinde B. (Bekl.). VII 104/20.

I. Landgericht I Berlin. — II. Kammergericht daselbst.

Im Jahre 1909 wurde zur Verbreiterung der Wallstraße in B. ein den Klägern zu 1 gehöriges, an die Klägerin zu 2 vermietetes Hausgrundstück enteignet. Die Parteien streiten über die Höhe der den Klägern zu 1 nach §§ 1 und 8 und der Klägerin zu 2 nach § 11 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 zu gewährenden Enteignungsschädigung. Der Berufungsrichter hat den Wert des Grundstücks mittels Unterstellung eines Umbaus des Hauses festgestellt, obgleich die Fluchtlinie von 1867, zu deren Durchführung die Enteignung erfolgt, das Grundstück durchschneidet. Dies wurde vom Revisionsgericht gebilligt.

Aus den Gründen:

1. Entschädigungsanspruch der Grundeigentümer.

... Die Revision der Beklagten erhebt gegen die Wertfeststellung des Berufungsrichters zunächst den grundsätzlichen Einwand, ein Umbau des Hauses sei unzulässig gewesen, da ihm die das Haus durchschneidende und dem Grundeigentümer bekanntgemachte Fluchtlinie von 1867 entgegenstanden hätte. Der Einwand ist unbegründet. Gerade zur Durchführung dieser Fluchtlinie ist die Enteignung des Hauses der Kläger erfolgt. In einem solchen Fall ist nach ständiger Rechtsprechung davon auszugehen, daß die Fluchtlinienfestsetzung zusammen mit der Ausführung der Straßenanlage als einheitliches Unternehmen anzusehen ist, und daß daher entsprechend dem Grundsatz des § 10 Abs. 2 EntG. bei der Bewertung des enteigneten Grundstücks dessen voller Wert, ohne Rücksicht auf die mit der Fluchtlinienfestsetzung eintretende Baubeschränkung, zu erlegen ist (RGZ. Bd. 53 S. 137, Bd. 74 S. 19/20 u. a. m.). Dieser Grundsatz, der bei Bewertung mittels Unterstellung von Neubebauung nicht nur hinsichtlich bisher unbebaut gebliebenen Baulands, sondern auch hinsichtlich bereits bebauter Grundstücke anerkannt wurde, ist selbstverständlich auch für die Bewertung mittels Unterstellung eines werterhöhenden Umbaus anzuwenden. Sowohl für den Fall der Neubebauung als auch für den Fall des Umbaus gilt bei der Enteignung die Regel, daß das aus § 11 Fluchtlinienges. sich ergebende Bauverbot bei der Bewertung ebenso außer Betracht zu bleiben hat, als stände dies durch das Fluchtliniengesetz geschaffene rechtliche Hindernis der baulichen Ausnutzung nicht entgegen, daß das Bauverbot aber seine Wirkung äußert insofern, als der Eigentümer gehindert ist, sein Grundstück tatsächlich mit den an sich möglichen Neu-, Um- oder Ausbauten zu versehen. Das Bauverbot wirkt also zugunsten der Ortsgemeinden nur insofern, daß ihnen die

Erstattung von Kosten für die Herstellung derartiger Bauten erspart bleibt. Auch in § 11 FluchtGef. sind hinsichtlich der den Grundstückseigentümer treffenden Einschränkung in der baulichen Ausnutzung seines Grundstücks die Um- und Neubauten den Neubauten völlig gleichgestellt. Mit Recht hat daher der Berufungsrichter bei der Bewertung des Hauses die durch die Fluchtlinie von 1867 verursachte Baubeschränkung außer Betracht gelassen. . . .

## 2. Entschädigungsanspruch des Mieters.

Der Berufungsrichter verkennet nicht, daß der Mieter Ersatz des Schadens beanspruchen darf, der dadurch entstanden ist, daß er durch die Enteignung gezwungen worden ist, das Grundstück am 1. Oktober 1909 zu räumen und andere Geschäftsräume zu mieten (§ 11 EntG.). Er will aber Entschädigung nur zum Ersatz der Nachteile gewähren, die dem Mieter dadurch entstanden sind, daß er Räume gleicher Art und Güte, wie er sie im enteigneten Hause zulässiger Weise benutzen durfte, mieten mußte. Auch hiergegen ist nichts zu erinnern. Als solche Räume, die der Mieter zulässiger Weise zu Geschäftsräumen benutzen durfte, sieht aber der Berufungsrichter nur die Räume des Erdgeschosses an, während er den Räumen des ersten und zweiten Stockwerks nur die Eigenschaft von Lagerräumen zugesteht. Hier gerät jedoch der Berufungsrichter mit seinen eigenen Ausführungen in Widerspruch. Während er bei der Bemessung der Entschädigung des Eigentümers zutreffend davon ausgeht, daß für die Frage der Möglichkeit eines baupolizeilich zulässigen Umbaus die Fluchtlinie von 1867 außer Betracht zu lassen ist, führt er aus, für die Mieterin könne ein Umbau nicht in Frage kommen, da sie nach dem maßgebenden Vertrage die Mieträume erst im Jahre 1903, also zu einer Zeit gemietet hätte, zu der die das Haus durchschneidende Baufluchtlinie von 1867 längst bestand und auch spätestens durch den Bescheid vom 8. Oktober 1894 dem Grundstückseigentümer bekannt gemacht worden war. Diese Unterscheidung zwischen der Rechtslage des Eigentümers und derjenigen des Mieters ist, soweit es sich um die Wirkung der Fluchtlinie von 1867 handelt, nicht zu billigen. Hätte der Eigentümer des Grundstücks in eigener Person im enteigneten Hause das Gardinengeschäft für eigene Rechnung betrieben, so wäre ihm außer dem objektiven Werte, den das Haus für jedermann hatte, auch der (sog. individuelle) Mehrwert zu ersetzen gewesen, den das Haus für ihn dadurch hatte, daß er durch seinen darin geführten Gewerbebetrieb noch einen besonderen Nutzen, nämlich aus dem Gebrauche des Hauses für diesen Zweck, zu ziehen in der Lage war. In diesem Mehrwert ist das Recht zum Ersatze des Schadens enthalten, den er dadurch erlitten hatte, daß er durch die Enteignung gezwungen war, den im Hause geführten Gewerbebetrieb aufzugeben oder zu verlegen.

Hat der Eigentümer den Gebrauch des Hauses gegen Entgelt einem Mieter überlassen, so hat er selbst keinen Anspruch auf jenen Mehrwert, wohl aber ist dem Mieter, der durch die Enteignung an der weiteren Ausnutzung seines zwar nicht dinglichen, aber doch aus dem Eigentums- und Verfügungsrecht des Besitzers wirtschaftlich abgeleiteten Mietrechts gehindert ist, der Betrag des Schadens nach § 11 EntG. besonders zu ersetzen, den er durch diese Behinderung erleidet. Dieser Betrag ist in der für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung (des vollen objektiven Wertes) nicht begriffen. Wollte man dem Mieter die Entschädigung für den Verlust seines Mietrechts versagen, so würde der Enteignungskunternehmer bei der Enteignung eines solchen Miethauses eine geringere Entschädigung zu zahlen haben, als bei der Enteignung des Hauses, in dem der Eigentümer selbst dasselbe Gewerbe betreibt. Zu einer solchen Begünstigung des Unternehmers fehlt es an der gesetzlichen Grundlage. Sind, wie oben dargelegt ist, bei der Bemessung der Enteignungsentfchädigung überhaupt Wertveränderungen, die durch die der neuen Straßenanlage entsprechende Fluchtlinie verursacht werden, außer Betracht zu lassen, so fehlt es an jedem Anlaß, diesen Grundsatz nicht ebenso beim Mieter wie beim Eigentümer anzuwenden. War hiernach — ohne Dazwischentreten der Enteignung — durch einen hauptpolizeilich zulässigen Umbau der Erfolg zu erzielen, daß der Mieter auch weiterhin das erste und zweite Stockwerk zu Geschäftsräumen verwenden durfte, so hat er auch den Anspruch, daß ihm, unter Abzug der an den Eigentümer vertraglich zu zahlenden Miete, die Kosten ersetzt werden, die zur Beschaffung anderer, diesen Geschäftsräumen gleichwertiger Geschäftsräume erforderlich sind. Da der Berufungsrichter diese Räume des enteigneten Hauses, soweit die Entschädigung des Mieters in Frage kommt, bisher nur als Lagerräume bewertet hat, war insoweit auch das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache an den Berufungsrichter zur Berechnung der Entschädigung des Mieters auf neuer Grundlage zurückzuverweisen. Dabei wird zu prüfen sein, ob der Mieter bei Berücksichtigung der Bestimmungen des Mietvertrags vom Vermieter zu fordern berechtigt war, daß dieser, um gegenüber einem polizeilichen Verbot die Weiterverwendung des ersten und zweiten Stockwerks zu Geschäftsräumen für den Mieter zu sichern, das Haus unter Anbringung von Rolllaternen in einer hauptpolizeilich zulässigen Art umbaute. . . .

Da inhaltlich des Mietvertrags der Eigentümer verpflichtet war, dem Mieter auf sein Verlangen den Mietgebrauch des Hauses bis zum 1. Oktober 1929 zu gestatten, wird der Berufungsrichter, solange nicht die Beklagte das Gegenteil nachweist, davon auszugehen haben, daß der Mieter von dem Vertragsrechte, den Mietgebrauch bis zu diesem Zeitpunkt zu verlängern, Gebrauch gemacht haben würde. Das vom

Berufungsrichter für seine abweichende Meinung angeführte Urteil des erkennenben Senats vom 10. März 1914 VII 485/13 entscheidet über einen Tatbestand, der sich von dem jetzigen gerade in einem wesentlichen Punkt unterscheidet. In jenem Fall bestand ein Recht auf Fortbestehen des Mietrechts für den Mieter nicht, während hier ein solches Recht ausdrücklich vereinbart ist. . . .