

52. Zur Auslegung des § 8 der preussischen Verordnung, betr. ein vereinfachtes Enteignungsverfahren zur Beschaffung von Arbeitsgelegenheit und zur Beschäftigung von Kriegsgefangenen, vom 11. September 1914/27. März 1915.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 27. Mai 1921 i. S. Stadtgemeinde Königsberg i. Pr. (Kl. u. Bekl.) w. Sch.-G. (Bekl. u. Kl.). VII 378/20.

I. Landgericht Königsberg. — II. Oberlandesgericht daselbst.

Durch die Erlasse des preussischen Staatsministeriums vom 9. und 15. Mai 1915 ist der Revisionsklägerin das Enteignungsrecht verliehen worden zur Erwerbung von Grundflächen des Südfrontgeländes, das durch Aufhöhung für eine künftige Stadterweiterung hergerichtet werden soll, und es ist weiter auf Grund des § 1 der VO. v. 11. September 1914 bestimmt worden, daß das vereinfachte Enteignungsverfahren bei dem Unternehmen der Aufhöhung dieses Geländes stattfindet. Von der Enteignung betroffen wurde auch der Revisionsbeklagte mit seinem Grundstück Kaiser Garten Band 6 Blatt 7 des Grundbuchs. Es umfaßte die Trennstücke 289/37 und 341/35 in Größe von 2,1520 und 0,5998 ha. Durch sofort verkündeten Beschluß des Regierungspräsidenten vom 22. September 1915 wurde die Unternehmerin vorläufig in den Besitz des Grundstücks eingewiesen, in den des Trennstücks 289/37 jedoch nur, soweit es nicht mit Gebäuden besetzt war. Der Pächter des Grundstücks wurde für die Zeit bis zum 15. Oktober 1915 von der Unternehmerin entschädigt. Unter dem 11. April 1916 erging der Beschluß des Regierungspräsidenten, nach welchem der vorläufige Plan endgültig festgestellt, die dem Revisionsbeklagten für sein Grundstück einschließlich der Baulichkeiten zu gewährende Entschädigung auf 12,50 *M* für das qm, insgesamt also auf 343975 *M* festgesetzt und endlich ausgesprochen wurde, daß das Grundstück in das Eigentum der Revisionsklägerin übergehe, sobald die Entschädigung rechtsgültig gezahlt oder hinterlegt ist. Wegen der Höhe der Entschädigung beschritten beide Parteien innerhalb der gesetzlichen Frist den Rechtsweg. Die beiden Sachen wurden zu gleichzeitiger Verhandlung und Entscheidung miteinander verbunden. Die Revisionsklägerin billigte nur 8 *M* für das qm zu, verlangte demgemäß Festsetzung der Entschädigung auf nur 220144 *M* und Abweisung des Gegners mit seiner Mehrforderung. Der Revisionsbeklagte beanspruchte 20 *M* für das qm, Festsetzung der Entschädigung auf 550360 *M* und Verurteilung der Unternehmerin zur Zahlung dieses Betrages nebst 5% Zinsen seit dem 22. September 1915. Das Landgericht hat die Entschädigung auf 220144 *M* festgesetzt und den Revisionsbeklagten mit seinem Mehranspruch abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die

Entschädigung auf 15,50 *M* für das qm, insgesamt auf 426529 *M* nebst 4 v. H. Zinsen seit dem 15. Oktober 1915 festgesetzt, den Revisionsbeklagten mit seinem Mehranspruch und die Revisionsklägerin mit ihrer Klage abgewiesen. Die Revision der Unternehmerin hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

... Über den Zeitpunkt, für welchen der Wert des Grundstücks ermittelt werden sollte, hatte das Oberlandesgericht dem Sachverständigen bei Erlass des Beweisbeschlusses keine Vorschriften gemacht. Der Sachverständige hat von sich aus zwei Zeitpunkte gewählt, den 22. September 1915, den Tag der Besitzeinweisung, und den 11. April 1916, den Tag, an welchem durch Beschluß des Regierungspräsidenten der Plan festgestellt, die Entschädigung festgesetzt und die Enteignung selbst in bedingter Form ausgesprochen worden ist. Bei Erlassung seines Urteils hat sich das Oberlandesgericht für den 11. April 1916 entschieden, weil damals der Plan festgestellt sei.

Schon diese Begründung ist zu beanstanden. Nach der seit langem bestehenden Rechtsprechung des Reichsgerichts ist der maßgebende Zeitpunkt in der Regel der des Beschlusses, durch welchen die Entschädigung festgestellt wird (vgl. RGZ. Bd. 27 S. 263, Urt. v. 18. Oktober 1918, VII 155/18). Auf den Irrtum in der Begründung käme es hier allerdings nicht entscheidend an, denn entsprechend dem § 5 B.D. v. 11. September 1914 sind in dem gegenwärtigen vereinfachten Enteignungsverfahren der Plan und die Entschädigung durch denselben Beschluß festgestellt worden. Der 11. April 1916 käme also auch nach dieser Rechtsprechung des Reichsgerichts in Frage, wenn einer der Regelfälle gegeben wäre. Das aber trifft nicht zu.

Nach dem Berufungsurteil soll die Revisionsklägerin den für den 11. April 1916 festgestellten Wert des Grundstücks schon vom 15. Oktober 1915 ab verzinsen. Darüber, ob der Wert in der Zeit vom Herbst 1915 bis zum Frühjahr 1916 gestiegen ist, hat sich das Berufungsgericht nicht ausdrücklich ausgesprochen. Der Sachverständige, welchem das Berufungsgericht folgt, hat aber den Wert des enteigneten Grundstücks für den 11. April 1916 auf 15,50 *M* für das qm, für den 22. September 1915 auf nur 15,00 *M* für das qm geschätzt. Die letztere Schätzung bildet einen Rechnungsposten für die erstere, und mit dieser scheint daher auch jene vom Berufungsgericht gebilligt zu sein. Nebenfalls muß hier mangels entgegenstehender Feststellungen von den Annahmen des Sachverständigen ausgegangen werden. Dann aber soll der Revisionsbeklagte von einem Kapitalteil, nämlich der Wertsteigerung seit Herbst 1915, Zinsen für einen Zeitraum — vom 15. Oktober 1915 bis 11. April 1916 — erhalten, während dessen dieser Kapitalteil noch nicht zu seinem Vermögen gehörte. Das ist ein Ergebnis, welches das Reichsgericht bereits einmal (RGZ. Bd. 69 S. 347) für

unmöglich richtig erachtet hat. Mit der Berufung auf § 8 W. v. 11. September 1914 kann diese Widersinnigkeit nicht gerechtfertigt werden. Satz 1 dieser Vorschrift gibt dem Regierungspräsidenten die Befugnis, den Unternehmer vorläufig in den Besitz des zu enteignenden Grundstücks einzuweisen. Satz 2 und 3 lauten sodann: „Dem Besitzer des Grundstücks ist der hierdurch entstandene, nötigenfalls im Rechtswege festzustellende Schaden zu vergüten. Ist der Eigentümer im Besitze des Grundstücks, so ist ihm die für die Enteignung zu gewährende Entschädigung vom Tage der Besitzeinweisung an zu verzinsen; erleidet er einen weiteren Schaden, so ist ihm auch dieser zu ersetzen.“ Im ersten Halbsatz des Satzes 2 gelangt eine alte Rechtsregel zum Ausdruck, die namentlich für Kaufverträge wichtig ist. Niemand soll gleichzeitig die Sache und ihren Wert nutzen dürfen (vgl. § 452 BGB.). So soll es auch bei der Enteignung gehalten werden. Von dem Augenblick an, in welchem der Unternehmer das Grundstück bekommt, soll er dessen Wert verzinsen. Das Grundstück und sein Wert werden gewissermaßen gegeneinander ausgetauscht. Daraus folgt dann aber auch, daß beide gegeneinander austauschbar sein müssen, d. h. es darf für das Grundstück kein höherer Wert eingesetzt werden, als derjenige, den es zur Zeit der Besitzeinweisung hatte. So ergibt sich in diesem Falle die Notwendigkeit, den Wert des Grundstücks nicht für die Zeit des Entschädigungsfeststellungsbeschlusses, sondern für die Zeit der Besitzeinweisung zu ermitteln.

Gleiche Voraussetzungen haben schon früher zu dem gleichen Schluß geführt. Das Enteignungsgesetz selbst kennt in seinem § 16 einen Fall, in welchem die Besitzübertragung der Enteignung vorangeht. Das trifft zu, wenn sich die Beteiligten gütlich darüber einigen. Für diesen Fall hat das Reichsgericht (RGZ. Bd. 69 S. 347) bereits ausgesprochen, daß die Enteignungsentuschädigung nach dem Zeitpunkt zu berechnen ist, zu welchem der Besitz überlassen ist.

Aus diesen Ausführungen folgt nun aber nicht, daß durchweg der 22. September 1915 der Wertbemessung zugrunde zu legen ist. Dabei würde übersehen werden, daß damals die Revisionsklägerin in den Besitz der auf dem Grundstück stehenden Gebäude nicht eingewiesen ist. Für sie und für den von ihnen bedeckten Teil des Grund und Bodens kommt also in der Tat — wenigstens nach dem bisher festgestellten Sachverhalt — der 11. April 1916 als entscheidender Zeitpunkt in Frage. Nur für den von Gebäuden nicht bedeckten Teil des Grund und Bodens ist der 22. September 1915 maßgebend. Bisher ist der Wert des Grundstücks einschließlich der darauf stehenden Gebäude nach Einheitsätzen für das qm geschätzt worden. Das wird sich bei der jetzt erforderlichen Sonderung voraussichtlich nicht aufrechterhalten lassen. Zu ermitteln ist a) der Wert des nicht mit Gebäuden bestandenen

Grund und Bodens für den 22. September 1915, b) der Wert des mit Gebäuden bestandenen Grund und Bodens und der Gebäude selbst für den 11. April 1916.

Bei der Frage der Verzinsung des Betrages zu a) ist noch zu beachten, daß das Grundstück des Revisionsbeklagten am 22. September 1915 verpachtet war. Damals war also der Revisionsbeklagte nicht Besitzer des Grundstücks im Sinne des § 8 der B.D. Diese Vorschrift versteht unter Besitz und Besitzer, wie sich aus Satz 2 und 3 klar ergibt, nur den unmittelbaren Besitz und Besitzer. Auf den mittelbaren Besitz, den der Eigentümer in der Regel nach § 868 B.G.B. haben wird, wenn ein anderer im unmittelbaren Besitz ist, nimmt die Verordnung keine Rücksicht. Sie geht mit Recht davon aus, daß insoweit der Eigentümer durch sein Vertragsverhältnis zu dem unmittelbaren Besitzer gedeckt sein wird. Festzustellen ist also der Zeitpunkt, zu welchem der Revisionsbeklagte bei regelmäßigem Ablauf der Dinge wieder unmittelbarer Besitzer seines Grundstücks geworden wäre. Erst von diesem Zeitpunkt hat er den unmittelbaren Besitz zugunsten der Revisionsklägerin verloren, erst von da an tritt deren Pflicht zur Zinszahlung ein. Von diesen Sätzen ist anscheinend auch der Berufungsrichter ausgegangen, die Ausführung aber, mit der er dazu gelangt, den Beginn der Zinszahlung auf den 15. Oktober 1915 festzusetzen, erscheint nicht vollständig schlüssig. Zwar spricht er in den Gründen seines Urteils davon, daß das Grundstück bis zum 15. Oktober 1915 verpachtet gewesen sei, eine Feststellung in dieser Richtung ist aber nicht getroffen, wie denn auch von den Parteien keine Behauptungen darüber aufgestellt waren. Es liegt nichts weiter vor, als daß die am 22. September 1915 von dem Beauftragten des Regierungspräsidenten gehörten Sachverständigen die dem Pächter für den Besitzverlust gebührende Entschädigung auf Grund der Annahme berechnet haben, daß er sein Vieh auf dem Grundstück voraussichtlich bis zum 15. Oktober 1915 hätte weiden können. Über den vertragsmäßigen Ablauf der Pacht ist daraus nichts zu entnehmen. Hierüber und über die damit zusammenhängenden Fragen wird der Berufungsrichter, nötigenfalls unter Ausübung des Fragerechts, die erforderlichen Feststellungen zu treffen haben. . . .

Von dem nach b) zu ermittelnden Werte werden Zinsen bei dem bisher festgestellten Sachverhalt nicht zuzusprechen sein. Es ist weder festgestellt noch auch nur behauptet, daß der Besitz an den Gebäuden bereits auf die Revisionsklägerin übergegangen ist, sei es im Wege der Besitzeinweisung durch den Regierungspräsidenten, sei es im Wege gütlicher Einigung. Zinsen könnten also nur nach der Regel des § 36 Abs. 2 EntG. vom Tage der Enteignung zugesprochen werden, aber auch diese ist noch nicht geschehen. Im ordentlichen Verfahren

wird die Enteignung durch besonderen Beschluß ausgesprochen. Dieser ist in gewöhnlichen Fällen erst zu erlassen, wenn die vereinbarte oder endgültig festgestellte Entschädigungssumme rechtsgültig gezahlt oder hinterlegt ist, § 32 Abs. 1 des Gesetzes. In dringlichen Fällen kann der Beschluß schon erlassen werden, wenn die im Verwaltungsverfahren festgestellte Entschädigungssumme gezahlt oder hinterlegt worden ist, § 34 ffg. des Gesetzes. Die Verordnung vom 11. September 1914 hat diese Rechtslage nur insoweit geändert, als nach § 5 daselbst gleichzeitig mit der Feststellung des Planes und der Entschädigungssumme auch die Enteignung ausgesprochen werden soll. Das begründet aber keinen sachlichen Unterschied, denn nach § 6 geht das Eigentum des enteigneten Grundstücks auf den Unternehmer erst nach Zahlung der Hinterlegung der Entschädigungssumme über. Es ist deshalb richtig, wenn der Regierungspräsident in seinem Beschluß vom 11. April 1916 gesagt hat, daß das Eigentum übergeht, sobald die Entschädigungssumme gezahlt oder hinterlegt ist. Diese Bedingung ist noch nicht eingetreten, die Enteignung ist deshalb noch nicht bewirkt, Zinsen vom Tage der Enteignung kommen deshalb nicht in Frage. . . .