

42. Wie ist beim Fehlen besonderer gesetzlicher Vorschriften die angemessene Entschädigung zu bestimmen, die Art. 153 Abs. 2 RVerf. im Falle der Enteignung zubilligt?

III. Zivilsenat. Ur. v. 8. Dezember 1925 i. S. Stadtgemeinde N.
(Wekl.) w. W. u. Gen. (Kl.). III 642/24.

I. Landgericht Neuwied.

II. Oberlandesgericht Frankfurt a. M.

Die Kläger sind als Miterben Eigentümer der in N. Luisenstraße Nr. 31 und 32 belegenen Häuser. Während das Haus Nr. 32 Wohnzwecken dient, wurde in dem nur zum geringeren Teile bewohnten Hause Nr. 31 früher eine Fabrik betrieben. Die Fabrik wurde eingestellt und daraufhin das Haus am 23. Oktober 1919 von der Beklagten auf Grund des § 5 der Wohnungsmangelverordnung und der dazu ergangenen örtlichen Anordnungen vom 10. Dezember 1918 beschlagnahmt. In dem Hause richtete die Beklagte eine größere Zahl von Wohnungen ein, die sie an Familien vermietete, die zum Teil aus den ärmsten Schichten der Bevölkerung stammten. Die von der Beklagten den Klägern für die Inanspruchnahme des Hauses zu zahlende Vergütung hat das Mieteinigungsamt festgesetzt. Auch hat die Beklagte ihre Verpflichtung anerkannt, nach einer etwaigen Aufhebung der Beschlagnahme das Haus Nr. 31 wieder in den früheren Zustand zu versetzen. Die Kläger wollen aber durch die Beschlagnahme noch weiteren Schaden erlitten haben, dessen Ersatz durch die Beklagte sie mit der gegenwärtigen Klage verfolgen.

Die Kläger behaupten, durch die Beschlagnahme des Hauses Nr. 31 und seine Belegung mit Angehörigen der niedrigsten Volksschichten seien beide Häuser, auch das Nr. 32, bauernnd entwertet. Beide Gebäude seien durch Wanzen verseucht, zu deren Beseitigung die Beklagte in einem Vorprozesse rechtskräftig verurteilt sei. Besonders schädigend wirke aber das Verhalten der Bewohner des Hauses Nr. 31, das auch dem Hause Nr. 32 seinen bisherigen Charakter als herrschaftliches Wohnhaus genommen habe. Fast täglich spielten sich in dem erstgenannten Hause Schimpfereien und Prügeleien ab. Dort wohnende Frauenpersonen erhielten nächtlichen Besuch von Angehörigen der fremden Besatzung. Die Kinder hätten ihren Spielplatz vor den Haustüren und beschmutzten die Wände. In die Gärten würden Steine geworfen, Obst und Gemüse aus ihnen entwendet. Auch Diebstähle im Hause Nr. 32 seien von Insassen des Hauses Nr. 31 begangen. So hätten die Kläger schon zur Anschaffung eines Wachhundes schreiten und dafür Kosten aufwenden müssen. Für diese wie für den ganzen durch die geschilderten Zustände ihnen zugefügten Schaden, insbesondere für den eingetretenen Mindertwert der Häuser, sei die Beklagte ersatzpflichtig. Die Kläger haben deshalb auf Ersatz des ihnen schon entstandenen Schadens zu einem Teilbetrage von 2000 RM. sowie auf Feststellung der weitergehenden Schadenersatzpflicht der Beklagten geklagt.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie hat bestritten, daß den Klägern durch die Beschlagnahme des Hauses Nr. 31 ein Schaden entstanden sei, der nicht schon gedeckt werde durch die von ihr zu zahlende laufende Vergütung und durch die von ihr zugesagte demnächstige Wiederherstellung des Hauses.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht dagegen hat unter Abweisung der weitergehenden Klage hinsichtlich des dem Hause Luisenstraße Nr. 32 entstandenen Schadens den Anspruch auf Zahlung von 2000 RM. nebst Zinsen dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, auch die Verpflichtung der Beklagten zur Erstattung des weiterhin entstandenen und in Zukunft entstehenden Schadens festgestellt. Hinsichtlich des Hauses Luisenstraße Nr. 31 hat es, einem Hilfsantrage der Kläger im wesentlichen stattgebend, festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet sei, über die Wiederherstellungsverpflichtung hinausgehend, den an dem Hause im Zeitpunkte der

Rückgabe an die Kläger etwa noch bestehenden Schaden zu ersetzen.

Die Revision der Beklagten wurde zurückgewiesen.

Gründe:

... Die Eingriffe in das Recht des Eigentümers, die von den zuständigen Behörden auf Grund der gesetzlichen Vorschriften zur Bekämpfung des Wohnungsmangels vorgenommen werden, stellen sich als eine Enteignung im Sinne von Art. 153 Abs. 2 Reichsverfassung dar. Nach Satz 2 das. darf eine Enteignung nur gegen angemessene Entschädigung vorgenommen werden, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt. Eine solche Bestimmung ist weder der Wohnungsmangelverordnung, wie sie zur Zeit der Beschlagnahme des den Klägern gehörigen Hauses Luisenstraße Nr. 31 galt, noch den später zur Bekämpfung des Wohnungsmangels erlassenen Gesetzen vom 11. Mai 1920 (RGBl. S. 949) und vom 26. Juli 1923 (RGBl. I S. 754) zu entnehmen. Das angefochtene Urteil steht demnach mit der Rechtsprechung des Reichsgerichts (vgl. das RGZ. Bd. 111 S. 224 abgedruckte Urteil des VI. Zivilsenats und die dort angeführten Entscheidungen, von denen das Urteil des erkennenden Senats vom 13. Februar 1925 III 965/23 in RM. 1925 S. 1394 Nr. 24, Warn. 1925 Nr. 137, LZ. 1925 Sp. 774 Nr. 10 abgedruckt ist; vgl. ferner das Urteil des erkennenden Senats vom 27. Oktober 1925 — III 648/24 —) im Einklange, wenn es den Klägern aus der Beschlagnahme ihres Hauses einen im Rechtswege verfolgbaren Entschädigungsanspruch gegen die beklagte Stadtgemeinde zuerkennt.

Nicht näher erörtert hat der Vorderrichter, wie die angemessene Entschädigung, die Art. 153 Verf. im Falle der Enteignung zuzubilligen, zu bemessen ist, wenn es dafür, wie bei der hier vorliegenden Enteignung durch Wohnungsbeschlagnahme, an einer besonderen gesetzlichen Regelung fehlt. Daß der durch die Enteignung Betroffene nicht vollständigen Ersatz des ihm erwachsenden Vermögensschadens, nicht Schadenersatz, wie ihn etwa der durch eine unerlaubte Handlung Geschädigte fordern darf, nicht Schadenersatz im Sinne von § 287 BPO. beanspruchen kann, dafür spricht schon der von dem Gesetz gewählte Ausdruck, ganz besonders im Zusammenhange mit dem vor Erlaß der Reichsverfassung geltenden Recht, auf das das Wort „Ent-

schädigung“ statt etwa Schadenersatz deutlich hintweist. Bereits der VII. Zivilsenat hat in der JW. 1924 S. 800 Nr. 7 abgedruckten Entscheidung vom 29. Juni 1923 (VII 465/22) zur Bestimmung des reichsverfassungsmäßigen Begriffs der Enteignung auf das preußische Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 (GS. S. 221) zurückgegriffen. Auch bei der Abgrenzung der nach der Reichsverfassung zu leistenden Enteignungsentschädigung muß man das tun, da nach den Tendenzen der Reichsverfassung nicht anzunehmen ist, daß sie dem von einer Enteignung Betroffenen mehr Rechte hat geben wollen, als sie ihm in solchem Falle nach dem im größeren Teile Deutschlands bis dahin geltenden Rechte zustanden. Es kann deshalb bei der Anwendung des Art. 153 RVerf. kein entscheidendes Gewicht darauf gelegt werden, daß nach den Enteignungsgesetzen einzelner deutscher Länder, so z. B. nach § 22 Abs. 1 des sächsischen Enteignungsgesetzes vom 24. Juni 1902 (SABl. S. 153), der Enteignete Anspruch auf Ersatz des ganzen durch die Enteignung verursachten Vermögensschadens hat. Als angemessen im Sinne der Reichsverfassung ist vielmehr schon die Entschädigung anzusehen, die das preußische Enteignungsgesetz dem Enteigneten zubilligt. Es gewährt dem Eigentümer keinen Schadenersatz (vgl. RGZ. Bd. 107 S. 229, Warn. 1925 Nr. 100 S. 126), keinen vollständigen Ausgleich seines Vermögensschadens, sondern nur den Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstücks und der Wertminderung seines Restgrundbesitzes (§ 8 Enteignungsgesetzes; vgl. RGZ. Bd. 67 S. 202, Bd. 71 S. 204). Für eine Eigentumsbeschränkung, wie sie im vorliegenden Fall in Frage kommt, ist die Entschädigung nach denselben Grundsätzen zu bemessen wie für die Entziehung des Grundeigentums (§ 12 das.). Der Minderwert, den das betroffene Grundstück und der Restgrundbesitz durch die ihnen auferlegte Beschränkung für den Enteigneten erleiden, bildet den Gegenstand der Entschädigung. Schaden, den er an seinem sonstigen Vermögen erleidet, ist ihm auf Grund der Enteignung nicht zu erstatten.

Danach können die Kläger zunächst hinsichtlich des Grundstücks Luisenstraße Nr. 31 Ersatz des ihnen durch die Beschlagnahme entzogenen Grundstückswerts verlangen. Aber auch bezüglich des Grundstücks Luisenstraße Nr. 32 ist eine Entschädigungspflicht der Beklagten zu bejahen. Die benachbarten Grundstücke Nr. 31 und Nr. 32, die

sich beide im Eigentum der Kläger befinden, sind für die Enteignung als eine Einheit anzusehen. Deshalb muß auch der Minderwert ersetzt werden, der durch die Belastung des einen Grundstücks — Nr. 31 — für das andere — Nr. 32 — entsteht (vgl. § 8 Abs. 2, § 12 Abs. 1 preuß. Enteignungsgesetzes). Dabei ist Entschädigung zu gewähren auch für die Nachteile, die das Unternehmen, für dessen Zwecke die Enteignung geschieht, für den Restgrundbesitz im Gefolge hat (vgl. RGZ. Bd. 44 S. 333). Die Beschlagnahme des Grundstücks Nr. 31 erfolgte, um es an wohnungsuchende Personen zu vermieten. Die nachteiligen Folgen, die diese Benutzung des Grundstücks Nr. 31 für das Nr. 32 mit sich bringt, sind somit entschädigungspflichtig.

Diese Erwägungen führen zur Aufrechterhaltung des Berufungsurteils. Wenn das preußische Enteignungsgesetz auf die Festsetzung einer einheitlichen Entschädigungssumme hinziele, so kann das auf die mannigfach gelagerten Enteignungsfälle, die unter Art. 153 Abs. 2 WRV. zu bringen sind, nicht ausgedehnt werden. Hier wird sehr oft eine Entschädigung für fortlaufend zur Entstehung gelangende Nachteile in Betracht kommen, die nicht von vornherein durch eine Summe abzugelten sind, so gerade bei den Fällen der Wohnungsbeschlagnahme. Es ist deshalb der Ausspruch der Verpflichtung der Beklagten, hinsichtlich des Hauses Luisenstraße Nr. 32 neben Zahlung einer schon zu beziffernden Summe auch den „weiterhin entstandenen und in Zukunft weiter entstehenden“ Schaden zu erstatten, nicht zu beanstanden. Solcher Schaden ist nach den Feststellungen des Vorderrichters bereits erwachsen. Die Anschaffung des Wachthundes, die die Benutzung des Grundstücks Nr. 32 kostspieliger macht, als sie vorher war, ist eine Folge der bei der Beschlagnahme bezweckten Verwendung des Grundstücks Nr. 31 und daher erstattungspflichtig (vgl. die angeführte Entscheidung RGZ. Bd. 44 S. 333). Aber auch die Möglichkeit des Eintritts weiteren, mit der Beschlagnahme in ursächlichem Zusammenhange stehenden Schadens stellt das Oberlandesgericht hinsichtlich des Grundstücks Nr. 32 fest. Ihn zu erstatten, weigert sich die Beklagte. Die prozessualen Voraussetzungen des § 256 ZPO. sind danach gleichfalls gegeben. Die Gründe, aus denen das Reichsgericht (RGZ. Bd. 30 S. 266, Bd. 82 S. 433) eine Klage auf Feststellung einer Enteignungsentschädigung für unzulässig

erklärt hat, treffen hier nicht zu, da sich, wie bereits hervorgehoben, der Anspruch der Kläger nicht auf Zahlung einer einheitlichen Entschädigungssumme beschränkt.

Die schädigenden Einwirkungen, die die Beschlagnahme auf das unmittelbar betroffene Haus Nr. 31 ausübt, will die Beklagte zum Teil ersetzen. Für die Benutzung zahlt sie die vom Mieteinigungsamt festgesetzte Vergütung. Außerdem ist sie bereit, das Grundstück bei der Rückgabe wieder in den früheren Zustand zu versetzen. Darüber hinaus will sie zur Entschädigung nicht verpflichtet sein. Der Vorderrichter erklärt es aber für möglich, daß das Haus Nr. 31 trotz etwaiger Wiederherstellung eine über die Rückgabe hinaus dauernde Wertminderung als Folge der Beschlagnahme und der sich ihr anschließenden Benutzung behält. Damit ist die Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beklagten auch hinsichtlich des Grundstücks Nr. 31 in dem aus dem Tenor des oberlandesgerichtlichen Urteils ersichtlichen Umfange materiell wie prozessual (§ 256 BPO.) gerechtfertigt.

Aus der Fassung des entscheidenden Teils des Berufungsurteils sind Bedenken nicht herzuleiten. Es erkennt unter Abweisung der weitergehenden Klage nur die Verpflichtung der Beklagten zum Schadensersatz „hinsichtlich der Häuser Luisenstraße Nr. 31 und 32“ an, erklärt also für ersatzpflichtig nicht jeglichen Vermögensschaden, den die Kläger durch die Beschlagnahme erleiden, sondern nur den Schaden, der durch die Beschlagnahme und ihre Folgen an den beiden Grundstücken erwächst. In diesem Umfang ist aber nach dem oben Ausgeführten der Klageanspruch aus dem Rechtsgrunde der Enteignung gerechtfertigt.