

51. Ist eine Enteignung darin zu finden, daß eine Gemeindebehörde die Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes verweigert?

RVerf. Art. 153. Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 § 2.

III. Zivilsenat. Urt. v. 7. Februar 1930 i. S. D. (Rl.) w. Stadtgemeinde D. (Bekl.). III 181/29.

I. Landgericht Düsseldorf.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Dem Kläger, der Eigentümer eines in Düsseldorf gelegenen Hauses ist, wurde vom Oberbürgermeister der verklagten Stadtgemeinde als Baupolizeibehörde unter Strafanandrohung aufgegeben, die an dem haufälligen Gebäude erforderlichen Ausbesserungen vorzunehmen. Diese Verfügung wurde nach erfolgloser Anrufung des Regierungs- und des Oberpräsidenten durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 15. März 1923 aufgehoben. Demnächst bat der Kläger um die Erlaubnis zum Abbruch des Hauses; die Beklagte verweigerte diese Erlaubnis und wandte sich zugleich an das Mieteinigungsamt, das am 16. Juni 1924 den Abbruchsantrag vorläufig ablehnte und der Stadtverwaltung aufgab, dafür zu sorgen, daß das Haus wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt werde.

Der Kläger erhob darauf mit der Begründung, daß die Beklagte der ihr durch den Beschluß des Mieteinigungsamts auferlegten, im übrigen auch vertraglich übernommenen Verpflichtung zur Instandsetzung des Hauses nicht nachgekommen sei, daß sie ferner aus dem Gesichtspunkte der Enteignung nach Art. 153 RVerf. und wegen schuldhafter Pflichtverletzung ihrer Beamten aus Art. 131 dasel. hafte, Klage in erster Reihe auf Verurteilung der Beklagten zur Räumung und Instandsetzung seines Hauses, hilfsweise 1. auf Feststellung der Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz allen Schadens, der ihm daraus erwachse, daß er das Haus nicht vermieten könne, weil es die Beklagte nicht instandgesetzt habe, 2. auf Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von 4500 RM. Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Die Revision des Klägers blieb erfolglos.

Gründe:

(Es wird zunächst ausgeführt, daß die Feststellung des Berufungsgerichts, es bestehe weder eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten zur Instandsetzung des Hauses, noch folge eine solche aus dem

Beschluß des Mieteinigungsamtes vom 16. Juni 1924, rechtlich nicht zu beanstanden sei und daß daher der Haupt- und der erste Hilfsantrag unbegründet seien.)

... Unbegründet ist auch der zweite Hilfsantrag, der Zahlungsanspruch. Soweit er auf Art. 153 RVerf. gestützt wird, ist im Gegensatz zu der Auffassung des Klägers und des Berufungsrichters das Vorliegen einer Enteignung im Sinne der genannten Verfassungsvorschrift zu verneinen. Art. 153 schützt das Privateigentum gegen Eingriffe der Verwaltungsbehörden zugunsten Dritter, nicht aber gegen Eingriffe der Reichsgesetzgebung, durch welche bestimmte Vermögensrechte sämtlicher Staatsbürger oder bestimmter Staatsbürgerklassen gleichmäßig einer gleichen Beschränkung unterworfen werden. Der Enteignungsbegriff im Sinne des Art. 153 RVerf. setzt einen Verwaltungsakt voraus, der auf Grund einer vom Gesetzgeber erteilten Ermächtigung auf Entziehung des Eigentums als solchen oder einer der aus ihm fließenden Verfügungsbefugnisse gerichtet ist. § 2 des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 enthält aber ein allgemeines Abbruchsverbot. Er ermächtigt nicht etwa die Gemeinden, zur Bekämpfung der Wohnungsnot einzelnen Hausbesitzern den geplanten Abbruch ihrer Gebäude zu untersagen, sondern wendet sich schlechthin an alle, die es angeht, insbesondere an alle Hauseigentümer mit dem Gebot: „Alle vorhandenen Gebäude sind zu erhalten, jede Raumminderung durch Abbruch ist verboten.“ Also nicht die Gemeinde darf den Abbruch im Interesse der Allgemeinheit verbieten, sondern das Gesetz selbst verbietet ihn und berechtigt die Gemeindebehörden lediglich dazu, in geeigneten Fällen im Interesse einzelner Hausbesitzer diese von dem allgemeinen Abbruchsverbot freizustellen. Die Ablehnung des Abbruchsantrags des Klägers enthielt also nur die Weigerung der Behörde, eine Ausnahme von der gesetzlichen Regel zu gestatten, schuf aber für ihn keine neue, ihm nicht schon durch das Gesetz auferlegte Eigentumsbeschränkung. Sie stellt also auch keine Enteignung dar.

Aus diesen Erwägungen erhellt zugleich, daß der Gemeindebehörde nicht der Vorwurf einer Amtspflichtverletzung gemacht werden kann, wenn sie mit Rücksicht auf die herrschende Wohnungsnot nach pflichtmäßigem Ermessen die Ansicht vertrat, das Haus des Klägers müsse trotz seiner Mängel dem Gebote des § 2 WMG. entsprechend erhalten bleiben.