

45. Kann der Eigentümer, dem infolge Einleitung des Enteignungsverfahrens schon vor Vollziehung der Enteignung die Nutzung des zu enteignenden Grundstückes entzogen oder geschädigt worden ist, hierfür eine besondere Entfädigung neben dem nach § 8 des Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 zu ersetzenden Grundstückswerte beanspruchen?

V. Zivilsenat. Urtr. v. 1. Februar 1893 i. S. B. (Rl.) w. Stadt-  
 gemeinde Magdeburg (Bekl.). Rep. V. 244/92.

I. Landgericht Magdeburg.

II. Oberlandesgericht Raumburg.

Aus den Gründen:

... „Die von den Klägern ... geforderte Summe ... umfaßt außer dem ... Grundstückswerte noch einen Entschädigungsanspruch für Mietausfälle, welche die Kläger in einem Zeitraum von drei Jahren seit — und angeblich infolge — der Einleitung des Enteignungsverfahrens bis zum Tage der Enteignung erlitten zu haben behaupten. Dieser ... Anspruch ist vom Berufungsrichter in — Übereinstimmung mit dem ersten Richter — als rechtlich unbegründet verworfen worden.

Die hiergegen erhobene Revisionsbeschwerde war für begründet zu erachten.

Der Berufungsrichter rechtfertigt seine Entscheidung durch folgende Erwägung: Das Enteignungsgesetz gewährt für die Abtretung des Grundeigentumes nach § 8 Abs. 1 lediglich eine Entschädigung in Gestalt des vollen Grundstückswertes; in diesem muß der Erpropriat die Ausgleichung für die durch die Entziehung des Grundstückes veranlaßte Änderung in seinem Vermögensbestande finden, und er kann daneben nicht noch Ersatz für Schäden und Nachteile verlangen, welche mit der Enteignung in ursächlichem Zusammenhange stehen.

Diese Erwägung legt dem § 8 a. a. D. eine ausschließende Bedeutung bei, die ihm nicht zukommt. Daß die von dem Unternehmer zu zahlende Entschädigung sich nicht allemal mit dem, wenn auch voll und reichlich bemessenen Werte des enteigneten Grundstückes selbst deckt, ergibt sich schon aus dem zweiten Absätze des § 8 a. a. D., wonach auch der Mindervwert zu erstatten ist, welcher für den übrigen Grundbesitz desselben Eigentümers aus der Abtretung entsteht, noch mehr aus den Vorschriften: § 11 a. a. D., der den Unternehmer zur Entschädigung der Pächter, Mieter und anderer (dinglich) Berechtigter auch über den Grundstückswert hinaus verpflichtet, und § 31, wonach wegen erst nachträglich erkennbar gewordener Nachteile der Enteignung dem Entschädigungsberechtigten ein (zeitlich begrenzter) Anspruch verbleibt.

Alle diese Bestimmungen beruhen auf dem in dem Gesetze über die Enteignung von Grundeigentum (§ 1 a. a. D.) an die Spitze gestellten allgemeinen Grundsätze,

vgl. Art. 9 der Verfassungsurkunde, § 75 der Einl. zum Allg. Landrechte,

daß das Eigentum (Grundeigentum) nur aus Gründen des öffentlichen Wohles und nur gegen vollständige Entschädigung entzogen oder beschränkt werden kann. Auf diesem das gesamte Enteignungsrecht beherrschenden Prinzipie beruht auch der § 8 des Enteignungsgesetzes, der lediglich eine Anwendung, keineswegs eine Einschränkung jenes Prinzipies enthält. Wenn nun auch nach der Absicht des Gesetzes der Eigentümer in dem vollen Werte des enteigneten Grundstückes Ersatz finden soll und in der Regel Ersatz finden wird für alle Nachteile, die ihm aus dem Verluste seines Eigentumes erwachsen, so schließt das doch nicht aus, daß in Fällen, wo jene Voraussetzung nicht zutrifft, nach dem Prinzipie des § 1 a. a. D. dem Eigentümer eine besondere Entschädigung gewährt werden muß für solche in ursächlichem Zusammenhange mit der Enteignung stehende Nachteile, die in dem Werte des enteigneten Grundstückes ersichtlich keine Deckung finden. Um einen solchen Fall handelt es sich hier. Entschädigt wird nach § 8 Abs. 1 der Eigentümer für die Abtretung des Eigentumes durch den vollen Wert des enteigneten Grundstückes. Der Eigentümer empfängt in der den Wert ausdrückenden Geldsumme den Preis für das abgetretene Grundstück und in der Nutzung dieses Kapitals den Ersatz des Nutzens, den ihm der Besitz des abgetretenen Grundstückes ferner gewährt haben würde oder gewähren konnte. Damit ist aber offensichtlich der Schade nicht gedeckt, den der Eigentümer erleidet, wenn ihm schon vor Vollziehung der Enteignung, aber in ursächlichem Zusammenhange mit dieser die Nutzung des zu enteignenden Grundstückes entzogen oder — wie hier die Rede — geschmälert wird. Die Thatsache einer solchen dem Verluste des Eigentumes vorausgehenden Schädigung des Eigentümers vermag einen Einfluß auf die Schätzung des Wertes des abzutretenden Grundstückes nicht auszuüben, am wenigsten als ein werterhöhendes Moment. Müßte sich in einem solchen Falle der Eigentümer mit dem Werte des abgetretenen Grundstückes begnügen, so würde ihm nicht die volle Entschädigung zu teil werden, auf die er nach § 1 des

Enteignungsgesetzes Anspruch hat. Der Grund dieses Anspruches liegt aber nicht allein in der Abtretung des Grundstückes, d. h. in dem Verluste des Eigentumes auf der einen, dem Erwerbe auf der anderen Seite, sondern zugleich in dem Eingriffe in das Privateigentum, der schon mit der Inanspruchnahme des Grundstückes durch den Unternehmer, also mit Einleitung des Enteignungsverfahrens beginnt.

Vgl. Seydel, Enteignungsgesetz Anm. 1 zu § 42.

Ganz folgerichtig spricht § 8 Abs. 1 von der Abtretung des Grundeigentumes, wofür die Entschädigung in dem (vollen) Werte des enteigneten Grundstückes bestehen soll, und läßt hierdurch Raum für Entschädigungsansprüche des Eigentümers wegen solcher Nachteile, die ihm als Folge, nicht der Vollziehung der Enteignung, sondern des auf Entziehung des Eigentumes gerichteten Verfahrens erwachsen sind. Hat durch letzteres der Eigentümer Schaden erlitten, so steht auch dieser Schaden, wenn es zur Enteignung kommt, in ursächlichem Zusammenhange mit dieser selbst, und es bedurfte für diesen Fall, um die Entschädigungspflicht des Unternehmers zu begründen, keiner Spezialbestimmung, wie solche im § 42 a. a. O. für den Fall des Rücktrittes des Unternehmers gegeben sind.

Das angefochtene Urteil beruht hiernach bei diesem Punkte auf unrichtiger Anwendung des § 8 des Enteignungsgesetzes und Verletzung des in § 1 a. a. O. enthaltenen Prinzipes.“ . . .