

73. Inwieweit sind bei Feststellung der Enteignungsentschädigung a) der „individuelle Wert“ des enteigneten Grundstückes, b) Umzugs- oder andere Kosten, die dem Eigentümer infolge der Enteignung erwachsen sind, zu berücksichtigen?

Gesetz vom 11. Juni 1874 §§ 8. 10 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Ur. v. 4. November 1893 i. S. B. (Kl. u. Widerbkl.)  
w. Stadtgemeinde Berlin (Bekl. u. Widerkl.). Rep. V. 175/93.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Ein weiterer Streitpunkt betrifft die Frage, welche Bedeutung dem Umstande, daß in dem enteigneten Hause das optische Geschäft der Kläger schon seit sechzig Jahren ununterbrochen betrieben worden, bei Bemessung der Enteignungsentschädigung beizulegen ist.

Der Entschädigungsfeststellungsbeschuß des Polizeipräsidentiums hat diesem Umstande in der Art Rechnung getragen, daß er den Klägern dafür den zwanzigfachen Betrag der Differenz zwischen dem auf 2367 *M* geschätzten jährlichen Mietwerte ihres Geschäftslokales in dem enteigneten Hause und dem Mietzinse von 4200 *M*, den sie für ein neues Geschäftslokal in derselben Gegend aufwenden mußten, mit 36 660 *M* zubilligt „als Äquivalent eines mit dem Besitze des Grundstückes untrennbar gewesenen dinglichen Vortheiles, welcher mit der Entäußerung des Grundstückes verloren geht.“

Einen anderen Standpunkt hat in betreff dieses im Rechtswege nur von der Beklagten angefochtenen Entschädigungspostens der erste Richter eingenommen, indem er den Klägern zwar eine Entschädigung dafür zuspricht, daß sie für die neuen Geschäftslokalitäten mehr Mietzins zahlen müssen, als der Mietwert der früheren Geschäftsräume beträgt, diese Entschädigung aber auf den fünffachen Betrag der Differenz beschränkt, da er den den Klägern aus der Notwendigkeit, ein teureres Lokal zu mieten, erwachsenden Nachteil als einen nur vorübergehenden erachtet. Des besonderen Umstandes, daß das Geschäft in dem enteigneten Hause schon von alters her betrieben wurde, ist hierbei keine Erwähnung geschehen.

Erst in der Berufungsinstanz ist der gedachte Umstand wieder in den Vordergrund getreten, jedoch nicht, wie im Entschädigungs-feststellungsbeschlusse, in Verbindung mit dem höheren Mietzpreise des neuen Geschäftslokales, sondern unabhängig hiervon als ein bei Schätzung des Grundstückswertes zu berücksichtigendes Moment. Demgemäß ist in der Berufungsinstanz Beweis erhoben worden.“ . . .

(Es folgt die Darstellung des Beweisergebnisses, aus welchem hervorzuheben ist, daß der Sachverständige Baurat D. den aus der langen Dauer des Geschäftsbetriebes in dem nämlichen Lokale herzu-leitenden Mehrwert des letzteren auf einen Kapitalbetrag von 7759,20 M schätzte, entsprechend dem fünffachen Betrage der Differenz zwischen dem objektiven Mietzwerte und dem durch den gedachten Umstand be-zingten höheren Ertragswerte.)

„Der Berufungsrichter hat die Schätzung des Sachverständigen D. seiner Entscheidung zu Grunde gelegt. . . . Ausdrücklich tritt der Berufungsrichter dem Sachverständigen darin bei, daß die aus dem langen Bestehen des klägerischen Geschäftes in demselben Grundstücke sich ergebenden Wertserhöhung des letzteren als eine mit der Zeit abnehmende und nach Verlauf von zehn Jahren als geschwunden anzusehen sei.

Wörtlich genommen enthält dieser Satz, wie die Revision mit Recht bemerkt, einen offensbaren Widersinn; denn hatte das Grund-stück zur Zeit der Enteignung einen höheren Wert in Folge des Um-standes, daß darin seit so langen Jahren das Optikergeschäft betrieben wurde, so würde, wenn die Enteignung nicht stattgefunden hätte, das Grundstück also zunächst im Besitze der Kläger geblieben wäre, jener höhere Wert nicht von Jahr zu Jahr geringer geworden, zuletzt ganz geschwunden sein, sondern hätte eher — unter sonst gleich bleibenden Verhältnissen — sich vergrößern müssen. Gemeint ist natürlich etwas anderes: nämlich, daß der geschäftliche Nachteil, den die Kläger dadurch erlitten, daß sie das Geschäft von der altgewohnten und all-bekanntten Stelle verlegen mußten, im Laufe der Zeit sich ausgeglichen haben würde. Das berührt aber nicht unmittelbar den Grundstückswert und steht nicht im Einklange mit der Annahme des Berufungs-richters, daß durch den hier fraglichen „stadtbekanntten“ Umstand dem Grundstücke selbst eine charakteristische Eigenschaft verliehen wurde. Betrachtet man jenen Umstand als eine die Benutzung=

fähigkeit des Grundstückes, wenn auch nur in einer bestimmten Richtung, steigernde Eigenschaft des Grundstückes, so würde davon in erster Linie der objektive Wert (Verkehrswert) des Grundstückes beeinflusst sein.

Es mag aber bezweifelt werden, ob der Umstand, daß ein Grundstück durch lange Jahre in gleicher Weise benutzt worden ist, als eine demselben anhaftende Eigenschaft angesehen werden kann, und andererseits würde, wenn man das annehmen wollte, dem Interesse der Kläger nicht voll genügt sein, wenn ihnen nur der mit Rücksicht auf diese Eigenschaft bemessene objektive Wert, also derjenige Wert zugesprochen würde, den das Grundstück vermöge seiner besonderen Benutzungsfähigkeit zu einem Optikergeschäft für jeden Besitzer hatte, auch wenn dieser nicht selbst das Geschäft betrieb, und demgemäß „jene Eigenschaft“ nur durch Vermietung des Lokales an einen Optiker für sich hätte nutzbar machen können.

Die Frage, inwieweit der langjährige Betrieb des Optikergeschäftes in dem enteigneten Grundstücke bei Feststellung der Enteignungsschädigung zu berücksichtigen sei, ist vielmehr vom Gesichtspunkte des sogenannten individuellen Wertes aus zu beurteilen, das heißt desjenigen Wertes, den das enteignete Grundstück für die Kläger hatte. Daß der nach § 8 des Enteignungsgesetzes zu erstattende volle Wert des abzutretenden Grundstückes den individuellen Wert mitumfaßt, hat der Berufsrichter ausdrücklich angenommen, und es ist dem mit der aus § 10 Abs. 1 a. a. D. sich ergebenden Einschränkung beizutreten.

Allerdings ist behufs Ermittlung des vollen Wertes eines enteigneten Grundstückes, auf dessen Ersatz der Eigentümer nach § 8 des Enteignungsgesetzes Anspruch hat, zunächst der objektive, das heißt der dem Grundstücke an und für sich beizuhaltende, durch seine Benutzungsfähigkeit bedingte Wert (der gemeine Wert des § 112 A. L. R. I. 2), festzustellen, und es wird in diesem reichlich zu bemessenden Werte der Eigentümer in der Regel die ihm gebührende „vollständige Entschädigung“ (§ 1 a. a. D.) finden. Trifft dies aber in einem gegebenen Falle nicht zu, so würde es eine Verletzung des in § 1 des Enteignungsgesetzes an die Spitze gestellten Prinzipes sein, wenn man dem Eigentümer den Ersatz der durch den gemeinen Wert des Grundstückes nicht gedeckten Nachteile versagen wollte, welche ihm aus der

Entziehung seines Eigentumes erwachsen. Diesem Prinzipie wird vollständig nur Rechnung getragen, wenn der Eigentümer den Wert ersetzt erhält, welchen das enteignete Grundstück für ihn hatte. Daß dabei der sogenannte Affektionswert, der Wert der besonderen Vorliebe ausgeschlossen bleibt, liegt in der Natur der Sache, weil derselbe jeder realen Grundlage entbehrt und nur in der Meinung des Eigentümers besteht (§ 115 a. a. D.). Dagegen nötigt das Prinzip der „vollständigen Entschädigung“, bei Bemessung des „vollen Wertes“ im Sinne des § 8 des Enteignungsgesetzes alle vermögensrechtlichen Vorteile zu berücksichtigen, die dem Eigentümer aus dem Besitze und der Benutzung des Grundstückes erwachsen und durch die Enteignung entzogen werden. Der Vermögensstand des Eigentümers soll nach der Enteignung kein schlechterer sein, als er vorher war. Dieser Satz bedingt mit Notwendigkeit, daß bei Ermittlung des vollen Wertes des enteigneten Grundstückes neben dem Werte, den dasselbe nach seiner Benutzbarkeit für jeden Besitzer (Käufer) haben würde, das besondere vermögensrechtliche Interesse zu berücksichtigen ist, welches der Besitz und die Benutzung desselben für den bisherigen Eigentümer hatte.

Diesen überwiegenden Gründen gegenüber läßt sich auch aus der Entstehungsgeschichte des § 8 des Enteignungsgesetzes eine Einschränkung der Erstattungspflicht auf den objektiven Wert des abzutretenden Grundstückes nicht herleiten.

Vgl. Eger, Gesetz über die Enteignung S. 105 flg.; Baehr und Langerhans, Gesetz über die Enteignung (1. Ausg.) S. 33; dagegen Loebell, Enteignungsgesetz S. 47 flg.; Dernburg, Preussisches Privatrecht 4. Aufl. Bd. 1 S. 73/74.

Auch die Analogie mit dem Kaufe und der Satz, daß die Entschädigung dem Preise zu gleichen habe, den der Eigentümer bei einem unter günstigen Verhältnissen geschlossenen freiwilligen Verkaufe hätte erzielen können, sprechen nicht gegen, sondern für die Berücksichtigung des subjektiven Interesses des Eigentümers. Denn der Kaufpreis bestimmt sich eben durch das beiderseitige Interesse des Käufers und des Verkäufers. Lassen diese sich nicht vereinigen, so kommt eben ein Kauf nicht zustande. Wenn der Verkäufer in einem vom Standpunkte des Käufers vielleicht ganz angemessenen, vielleicht sogar hohen Gebote kein vermögensrechtliches Interesse nicht

gewahrt sieht, so wird er zu diesem Preise nicht verkaufen; in seinem Gegengebote aber wird er alle Vorteile, die ihm die Benutzung des Grundstückes gewährt, alle Nachteile, die ihm aus der Veräußerung desselben entstehen, mitveranschlagen.

Vgl. Loebell, a. a. D. S. 48.

Es darf also der Kaufpreis, der bei einem freiwilligen Verkaufe zu erzielen sein würde, nicht lediglich vom Standpunkte des Käufers, sondern muß wesentlich vom Standpunkte des Verkäufers beurteilt werden. Nicht sowohl darauf kommt es an, wieviel ein beliebiger Dritter für das Grundstück hätte geben können, sondern darauf, für wieviel es der Eigentümer, ohne in Vermögensverlust zu geraten, hätte verkaufen können. Nur ein Verkauf, in welchem sein vermögensrechtliches Interesse in jeder Hinsicht gewahrt wird, ist für den Eigentümer ein günstiger zu nennen.

Auf dem Prinzipie, daß dem Eigentümer in dem vollen Werte des enteigneten Grundstückes auch sein Interesse vergütet werden soll, beruht die Bestimmung des ersten Absatzes des § 10 a. a. D., wonach die bisherige Benutzungsart des Grundstückes bei der Abschätzung nur bis zu demjenigen Gelbbetrage Berücksichtigung finden kann, welcher erforderlich ist, dem Eigentümer ein Ersatzgrundstück zu verschaffen. Diese Bestimmung erkennt das Prinzip selbst an, indem sie seine Anwendung einschränkt. Die Bestimmung hätte keinen Sinn, wenn nicht die Benutzungsart des Grundstückes als ein unter Umständen den Wert desselben erhöhendes Moment anerkannt wäre. Darunter kann aber nur der Wert, den es für den bisherigen Eigentümer hatte, verstanden sein. Rein objektiv kann der Wert, der sich aus der bisherigen Benutzungsart ergibt, niemals höher sein, als der aus der Benutzungsfähigkeit abstrahierte Wert. Denn entweder ist die bisherige Benutzungsart die vorteilhafteste, dann entspricht sie eben zugleich der Benutzungsfähigkeit, oder das Grundstück kann ausgiebiger und vorteilhafter benutzt werden als bisher, dann greift zu Gunsten des Eigentümers der höhere Wert Platz, der sich aus der Benutzungsfähigkeit ergibt. Wenn also im § 10 a. a. D. die bisherige Benutzungsart als ein den Wert erhöhendes Moment vorausgesetzt ist, so kann damit nur der Wert gemeint sein, welchen das Grundstück für den bisherigen Eigentümer hatte, wie sich auch daraus ergibt, daß diesem durch die Entschädigung die

Mittel gewährt werden sollen, ein anderes Grundstück in derselben Weise und mit demselben Erfolge zu benutzen. Daß dabei besonders an ein von dem Eigentümer in dem Grundstücke betriebenes Gewerbe gedacht ist, ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte des Paragraphen und seinem Verhältnisse zu § 8 der früheren Entwürfe.

Vgl. Eger, a. a. D. S. 157 flg.

Daß der Ermittlung des Wertes, welchen ein Grundstück infolge des von ihm darin betriebenen Gewerbes für den Eigentümer hatte, nicht der ganze von demselben vermöge seiner Thätigkeit und Befähigung erzielte Geschäftsgewinn zu Grunde gelegt werden kann, ist selbstverständlich, weil ja diese persönlichen Faktoren von der Enteignung unberührt bleiben, wohl aber müssen dem Eigentümer die Vorteile voll vergütet werden, welche ihm das abzutretende Grundstück gerade in Hinsicht auf seinen Geschäftsbetrieb bietet. Als ein solcher Vorteil ist im vorliegenden Falle der Umstand geltend gemacht, daß in dem enteigneten Hause das Geschäft der Kläger seit einer langen Reihe von Jahren betrieben worden ist. Hatte infolgedessen das Grundstück für die Kläger einen höheren Wert, als für einen Dritten (der nicht gerade selbst das Geschäft der Kläger hätte fortsetzen wollen), so muß ihnen dieser höhere Wert vergütet werden. Für die Bemessung dieses höheren Wertes bietet nach § 10 Abs. 1 des Enteignungsgesetzes der Preis eines (gleichviel, ob durch Kauf oder mietsweise beschafften oder zu beschaffenden) Ersatzgrundstückes einerseits die Grenze, andererseits den nächstliegenden Maßstab. Sind die Kläger, um ihr stadtbekanntes Geschäft in einem anderen Lokale derselben Stadtgegend, in dem es so lange bestand, mit gleichem Erfolge fortzuführen, genötigt gewesen, einen höheren Mietzins aufzuwenden, als der objektive Mietzwert der früheren Geschäftsräume betrug, so drückt dieser Mehraufwand zugleich den Mehrwert aus, den das enteignete Grundstück für die Kläger hatte, insofern der Fortbesitz desselben den Klägern die Fortführung ihres Geschäftes ohne den erhöhten Mehraufwand dauernd gewährleistete. Der sich hieraus ergebende individuelle Nutzungswert kann aber bei Berechnung des Kapitalwertes des Grundstückes nicht anders behandelt werden, als die Erträgnisse des Grundstückes überhaupt; eine Entschädigung der Vergütung von Vorteilen, die der Besitz des Grundstückes den Klägern dauernd gewährt hat und ferner gewährt haben würde, auf eine

Minderzahl von Jahren widerspricht dem Rechtsbegriffe des vollen Wertes im Sinne des § 8 a. a. D., wie ihn der Berufungsrichter selbst aufgestellt hat. . . .

Schon in dem Entschädigungsfeststellungsbeschlusse war den Klägern eine fernere besondere Entschädigung in Höhe von 3160 *M* für die infolge der Enteignung notwendig gewordenen Umzugs- und Einrichtungskosten zugebilligt worden. Der erste Richter beließ es hierbei, der Berufungsrichter aber hat diesen Posten den Klägern abgesprochen. Er begründet diese Entscheidung durch die Erwägung, daß „alle diejenigen Momente, welche der dinglichen Grundlage entbehren“, außer Betracht zu lassen, daß insbesondere rein persönliche Nachteile und Schäden, die dem Eigentümer aus der Enteignung erwachsen, sowie alle subjektiven Verhältnisse desselben nicht zu berücksichtigen seien. Der Berufungsrichter geht in der Anwendung dieser Sätze auf den vorliegenden Fall zu weit und verstößt gegen die oben entwickelten Grundsätze über den individuellen Wert. Die dem Expropriaten durch den Verlust seines Eigentumsbesitzes erwachsenden Nachteile haben ihr Korrelat in den Vorteilen, die ihm der Besitz gewährte, und diese Vorteile bilden in ihrer Gesamtheit den Wert, den das enteignete Grundstück für den Eigentümer hatte. Auch hier greift die Analogie mit dem Kaufvertrage Platz. So gewiß ein freiwilliger Verkäufer nicht außer dem stipulierten Kaufpreise noch besonders Ersatz der Umzugs- und ähnlicher Kosten fordern kann, so gewiß wird er bei Stipulierung des Kaufpreises darauf Bedacht nehmen, daß er durch denselben auch Ersatz für die infolge des Verkaufes von ihm zu machenden Aufwendungen erhält. So ist es auch bei der Enteignung. In der Regel wird der Eigentümer durch den reichlich bemessenen Wert des Grundstückes auch für den aus der Abtretung seines Eigentumes für ihn notwendig erwachsenden Aufwand entschädigt sein. Der Richter wird sich aber der Prüfung, ob dies der Fall ist, dann nicht entziehen dürfen, wenn der Eigentümer diesen Aufwand als einen ihm durch die Enteignung verursachten Schaden besonders liquidiert, umsomehr, wenn ihm, wie im vorliegenden Falle, die Enteignungsbehörde eine besondere Entschädigung zugesprochen hat. Dieser Prüfung hat sich der Berufungsrichter nicht unterzogen. Die prinzipielle Aberkennung der für diese Aufwendungen geforderten Entschädigung verletzt den obersten

Grundsatz des Enteignungsrechtes, daß das Grundeigentum nur gegen vollständige Entschädigung entzogen werden darf (§ 1 des Enteignungsgesetzes), und steht auch mit § 10 Abs. 1 a. a. D. nicht im Einklange. Der thatsächlich für die Beschaffung eines Ersatzgrundstückes gemachte Aufwand kann nur dann nicht zur Grundlage für die Bemessung des individuellen Grundstückswertes dienen, wenn er, wie in dem Falle der von dem Berufungsrichter in Bezug genommenen Entscheidung des Reichsgerichtes (Rep. V. 102/88) das Maß des Erforderlichen übersteigt.“ . . .