

66. Inwiefern ist der Vermieter dem Mieter gegenüber verpflichtet, die diesem im Falle der Enteignung gebührende Entschädigung im Enteignungsverfahren für ihn in Ansatz zu bringen?

V. Civilsenat. Ur. v. 27. Februar 1895 i. S. S. (Rl.) w. die Norddeutsche Grundkreditbank (Bekl.). Rep. V. 320/94.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Die Revision ist zurückgewiesen aus folgenden

Gründen:

„Nach den Feststellungen des Berufungsrichters hatte Kläger von der Beklagten durch schriftlichen Vertrag vom 12. Februar 1889 den ihr damals gehörigen Lützowplatz in Berlin vom 1. April 1889 ab auf drei Jahre für 10000 *M* jährlich gemietet. Im April 1891 wurde Kläger von der Stadtgemeinde Berlin, die den Lützowplatz im Wege des Enteignungsverfahrens erworben hatte, zu dessen Räumung gezwungen. Er verlangt von der Beklagten Entschädigung, und zwar, indem er eine Schadensrechnung von 12000 *M* aufstellt, mindestens in der Höhe von 4500 *M*, welchen Betrag Beklagte nach § 6 des Vertrages zu zahlen hatte, falls sie den Vertrag vorzeitig zum 1. April 1891 gekündigt hätte.

Die . . . abweisende Entscheidung des Berufungsrichters läßt einen Rechtsirrtum nicht erkennen. Insbesondere ist seine Ausführung, daß die für den Fall vorzeitiger Kündigung vereinbarte Entschädigung

im Falle der Aufhebung des Mietsverhältnisses aus irgend einem anderen Grunde, also auch auf Grund der Enteignung, nicht zu zahlen sei, umsoweniger zu beanstanden, als nach der zutreffenden Feststellung des Berufungsrichters nicht behauptet ist, daß bei Abschluß des Vertrages der Fall einer etwaigen Enteignung beiderseits ins Auge gefaßt sei. . . . Dem Berufungsrichter ist ferner darin beizustimmen, daß die bloße Nichterfüllung des Vertrages im vorliegenden Falle nicht geeignet ist, den Schadensanspruch des Klägers zu begründen, weil, wie mit den Motiven der Regierungsvorlage zum Enteignungsgesetz von 1868 (S. 76) anzunehmen ist, die Enteignung des Grundeigentums gegenüber dem Vertragsverhältnisse zwischen Mieter und Vermieter einen Fall höherer Gewalt darstellt. Dadurch wird indes eine Haftung des Vermieters für vertragswidriges, schuldhaftes Verhalten beim Enteignungsverfahren nicht ausgeschlossen.

In dieser Beziehung kommen in Betracht:

1. Die unterlassene Benachrichtigung des Klägers von der Einleitung des Enteignungsverfahrens. Der Berufungsrichter verneint die Verpflichtung des Eigentümers zur Benachrichtigung der Mieter von der Enteignung, weil die im Enteignungsgesetze vorgeschriebenen öffentlichen Bekanntmachungen genügen. Die Richtigkeit dieses Grundes kann dahingestellt bleiben, weil die Verneinung des schuldhaften Verhaltens der Beklagten in dieser Hinsicht durch die wörtlich folgende tatsächliche Erwägung getragen wird:

„Am allerwenigsten aber konnte die Beklagte voraussetzen, daß dem Kläger als Mieter des Platzes die Einleitung des Enteignungsverfahrens unbekannt bleiben werde, da gerade diese Enteignung, wie notorisch ist, Tagesgespräch in Berlin war und in den Zeitungen viel besprochen worden ist. Kläger kann auf die Unterlassung einer Mitteilung hiervon umsoweniger einen Schadensersatzanspruch gründen, als er selbst gar nicht behauptet, daß ihm die Eröffnung des Verfahrens zu spät bekannt geworden sei, um noch seine Rechte gegen die Unternehmerin rechtzeitig,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Civill. Bd. 24 S. 205,
geltend machen zu können.“

2. Die unterlassene Liquidation der Schadloshaltung des Mieters im Enteignungsverfahren. Der Berufungsrichter verneint mit *Ecclus* (Preuß. Privatr. 6. Aufl. Bd. 2 S. 199 Anm. 157d) gegen *Dern-*

burg (Abd. 2 § 173 Ann. 10) die vom Reichsgericht in dem eben angeführten Urtheile unentschieden gelassene Frage, ob der Vermieter zu solcher Liquidation verpflichtet ist. Diese Frage ist indes weder voll zu bejahen, noch voll zu verneinen. Nach § 8 des Enteignungsgef. vom 11. Juni 1874 besteht die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigentums in dem vollen Werte des abzutretenden Grundstückes. In dem vollen Werte kann, wie § 29 Abs. 2 des Enteignungsgef. ausdrücklich anerkennt, die dem Nebenberechtigten gebührende Entschädigung mit inbegriffen sein. Diese in dem vollen Werte enthaltene Entschädigung ist der Eigentümer, und zwar nur der Eigentümer, in Anspruch zu bringen berechtigt, wie sich aus dem ersten Satze des § 29 Abs. 2 ergibt, wonach die Entschädigungssumme für jeden Eigentümer, für die in § 11 bezeichneten Nebenberechtigten aber nur soweit festzustellen ist, als ihnen eine nicht schon im Werte des enteigneten Grundeigentums begriffene Entschädigung zusteht. Für diejenige Entschädigung oder für den Teil der Entschädigung des Nebenberechtigten, welche im Werte des enteigneten Grundeigentums begriffen ist, haftet der Eigentümer dem Nebenberechtigten persönlich. Das Gesetz erleichtert die Auseinandersetzung wegen dieses Anspruchs nur dadurch, daß es auf Antrag des Eigentümers oder des Nebenberechtigten die Feststellung des Anteilsverhältnisses im Verwaltungsverfahren zuläßt (§ 29 Abs. 2), die weitere Austragung des Streites aber diesen Parteien überläßt.

Auf Ersatz des Schadens, welcher in der für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung oder in der an derselben zu gewährenden Nutzung nicht begriffen ist, giebt § 11 des Gesetzes einen besonderen Anspruch, der nach § 29 Abs. 2 für jeden Nebenberechtigten besonders festzustellen, und dessen Betrag nach § 36 Abs. 1 an diesen zu bezahlen ist. Diesen Schadensbetrag in Anspruch zu bringen oder zu erheben, ist nach den angezogenen Bestimmungen nur der Nebenberechtigte, dem er nach § 11 zusteht, befugt. Wenn der Eigentümer aber zur Ansetzung oder Erhebung dieses Schadensbetrages — mangels besonderer hier nicht in Frage stehender gesetzlicher oder vertragsmäßiger Ermächtigung — nicht befugt ist, so kann in der unterlassenen Geltendmachung keine schuldhafte Verletzung der Vertragspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter gefunden werden.

Daß im vorliegenden Falle der Schade des Klägers ganz oder

teilweise in dem vollen Werte des Grundstücks oder in der an der Entschädigung für dieses zu gewährenden Nutzung enthalten sei, ist weder vom Kläger behauptet, noch aus der Sachlage zu entnehmen.“ . . .