

68. Können die gewerbetreibenden Mieter eines an einer öffentlichen städtischen Straße belegenen Hauses eine Entschädigung für Geschäftsverluste beanspruchen, die sie durch eine im Interesse eines öffentlichen Unternehmens bewirkte Erschwerung der Kommunikation auf der Straße erlitten haben?

Einl. zum A. O. R. § 75.

V. Civilsenat. Urk. v. 21. September' 1895 i. S. Eisenbahnfiskus (Kl. u. Widerbefl.) w. S. u. Gen. (Bekl. u. Widerkl.) Rep. V. 39/95.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

In Anlaß einer projektierten Veränderung der Berlin-Stettiner Eisenbahnlinie wurde eine Tieferlegung der Uckerstraße in Berlin notwendig. Für dieses Unternehmen wurde ein Enteignungsverfahren auf dauernde Beschränkung des Grundeigentumes an den an der gedachten Straße belegenen Häusern, deren Umbau infolge der Senkung der Straße erforderlich wurde, eingeleitet. Bevor aber die Enteignung ausgesprochen war, wurde mit polizeilicher Genehmigung mit der Senkung der Straße begonnen und zunächst der Fahrdamm tiefer gelegt, während der Bürgersteig längs derjenigen Häuser, mit deren Besitzern zwecks gütlicher Einigung noch Unterhandlungen schwebten, längere Zeit hindurch in der alten Höhe verblieb. Für die Nachteile, die infolge dieses Zustandes den gewerbetreibenden Mietern des dem Kaufmann E. gehörigen Hauses Nr. 93 Uckerstraße in ihren Geschäftsbetrieben erwachsen waren, wurde denselben im Enteignungsverfahren, betreffend das gedachte Grundstück, durch Beschluß des Polizeipräsidenten vom 10. April 1893 eine Entschädigung festgesetzt. Gegen den Entschädigungsbeschluß beschritten beide Teile den Rechtsweg.

Der erste Richter wies die Klage des Eisenbahnfiskus ab und sprach den Widerklägern eine erhöhte Entschädigung zu. Die Berufung des Fiskus ist zurückgewiesen worden; ebenso die von ihm eingelegte Revision.

Aus den Gründen:

(Es wird zunächst ausgeführt, daß die Frage der Anwendbarkeit der Normen des Enteignungsgesetzes auf den vorliegenden Sachverhalt nicht entschieden zu werden brauche. Es komme hierauf nicht an, wenn den Beklagten und Widerklägern der von ihnen in zweiter Linie geltend gemachte Rechtsgrund des § 75 Einl. zum A.L.R. zur Seite stehe. Das aber habe der Berufungsrichter mit Recht angenommen. Es wird dann fortgefahren:)

„Nach § 75 a. a. D. ist der Staat — an dessen Stelle nach feststehender Rechtsprechung das begünstigte Gemeinwesen tritt —, „denjenigen, welcher seine besonderen Rechte und Vorteile dem Wohle des gemeinen Wesens aufzuopfern genötigt wird, zu entschädigen gehalten“. Es setzt also diese Vorschrift einen Eingriff in die Rechtssphäre eines anderen, eine, wenn auch nur vorübergehende, Entziehung

oder Beeinträchtigung eines wohlervorbenen Rechtes voraus. Ist aus einem solchen Eingriffe dem Berechtigten ein Vermögensnachteil entstanden, so muß ihm dieser vergütet werden. Im vorliegenden Falle besteht der Vermögensnachteil, für den die Beklagten entschädigt werden sollen, in den Mindererträgen der von ihnen in den gemieteten Räumen betriebenen offenen Geschäfte während des durch die vorläufige Senkung des Fahrdammes herbeigeführten Zustandes der Ackerstraße. Die Existenz dieses Schadens und dessen Höhe hat der Berufungsrichter auf Grund des Beweisergebnisses festgestellt, und es ist diese Feststellung von der Revision nicht angegriffen worden. Ebenso ist der ursächliche Zusammenhang zwischen den Mindereinnahmen der Beklagten und der durch die vorzeitige Senkung des Straßendamms und durch die Errichtung einer den Bürgersteig an dem C.'schen Hause von dem Fahrdamme trennenden Barriere bewirkten Erschwerung des Zuganges zu ihren Geschäften vom Berufungsrichter unanfechtbar festgestellt.

Es bleibt also nur zu prüfen, ob in der Lieferlegung des Fahrdammes durch die Eisenbahnverwaltung objektiv die Verletzung eines erworbenen Rechtes der Beklagten enthalten ist. Der Berufungsrichter geht bei Beantwortung dieser Frage gleich dem ersten Richter von dem aus der Rechtsprechung des vormaligen Obertribunales und des Reichsgerichtes (Bd. 7 S. 213 flg.) entnommenen Satze aus, daß den Eigentümern der an einer öffentlichen Straße erbauten Häuser eine auf stillschweigender Übereinkunft beruhende Servitut an der öffentlichen Straße zusteht, vermöge deren sie die ungehinderte Kommunikation mit derselben beanspruchen können. . . . In dieser Beziehung fällt dem Berufungsrichter ein Rechtsirrtum nicht zur Last, wenn er in den Veranstellungen, die den Zugang zu dem C.'schen Hause und den darin befindlichen Geschäftsräumen der Beklagten zwar nicht gänzlich aufhoben, doch aber für längere Zeit erheblich erschwerten, eine Beeinträchtigung jenes servitutischen Rechtes der Straßenanlieger auf ungehinderte Kommunikation gefunden hat. Den von der Revision in Bezug genommenen Entscheidungen (Bd. 24 S. 245, Bd. 25 S. 242) liegt ein wesentlich verschiedener Thatbestand zu Grunde; rechtsgrundsätzlich enthalten sie nichts, was mit der Begründung des Berufungsurteiles in Widerspruch stünde.

Der Berufungsrichter verkennt nun nicht, daß die Anlieger einer

Straße sich vorübergehende Störungen der Kommunikation gefallen lassen müssen, wenn es sich um Reparaturen oder Verbesserungen der Straße selbst handelt (Pflasterung, Asphaltierung etc), und ebenso, wenn die Störungen aus sonstigen Zwecken der Straße entspringen (z. B. Röhrenlegung); er nimmt aber ohne Rechtsirrtum an, daß ein solcher Fall hier nicht vorliegt, da es sich um eine Änderung der Höhenlage der Straße handelte, die lediglich „das Interesse der Eisenbahnanlage betraf, also außerhalb der Zwecke lag, denen der Regel nach die öffentliche Straße zu dienen hat“

Der Berufsrichter hat aber ferner mit Recht angenommen, daß das servitutische Recht des Hausbesizers an der Straße auch den Mietern zu statten kommt; denn durch die Überlassung des Hauses oder bestimmter Teile desselben zum Gebrauche wird dem Mieter auch der Gebrauch derjenigen mit dem Grundstücke verbundenen Rechte überlassen, die zur wirksamen Ausübung des Mietrechtes erforderlich sind. Dazu gehört in erster Linie das Recht des Hauseigentümers auf ungehinderte zweckentsprechende Benutzung der an seinem Grundstücke vorüberführenden städtischen Straße, ein Recht, durch welches die Gebrauchsfähigkeit und Nutzbarkeit der Mieträume ebenso bedingt ist, wie die des Grundstückes überhaupt. Es handelt sich also nicht bloß um einen tatsächlichen Vorteil, der dem Mieter aus der Lage an einer öffentlichen Straße erwächst; vielmehr steht dem Mieter an dieser Straße ein eigenes, vom Eigentümer abgeleitetes Recht zu, welches in dem Mietrechte selbst enthalten und gleich diesem durch den Mietbesitz dinglich geworden ist.

Ein Eingriff in dieses Recht im öffentlichen Interesse verpflichtet nach § 75 Einl. zum A. O. N. den Staat oder das durch den Eingriff begünstigte Gemeinwesen zum Erfolge des Schadens, der dem Mieter aus der Beeinträchtigung dieses seines Rechtes und damit zugleich seines Mietrechtes entstanden ist. Als einen solchen Schaden hat der Berufsrichter mit Recht die Einbuße erachtet, die die Beklagten infolge der Erschwerung des Zuganges zu ihren Geschäftsräumen im Ertrage ihrer darin betriebenen Geschäfte erlitten haben. Der Wert der von ihnen zum Zwecke ihres Geschäftsbetriebes gemieteten Räume war für sie durch die Lage an der öffentlichen Straße wesentlich bedingt, er wurde entsprechend vermindert, so lange die Verkehrsstörung auf dieser Straße dauerte, und in den Mindererträgen der

von den Beklagten betriebenen Geschäfte drückt sich der Wert der ihnen entzogenen Vorteile, die ihnen kraft erworbenen Rechtes zukommen, aus, auf deren Vergütung sie daher gemäß § 75 a. a. D. Anspruch haben." . . .