

92. Entschädigung wegen Einführung des Schlachtzwanges nach den preussischen Gesetzen vom 18. März 1868 und 9. März 1881.

1. Ist der bei der Feststellung der Entschädigung zu Grunde zu legende frühere Wert der zum Schlachtbetriebe benutzten Räume nach dem Ertrage, welchen die Eigentümer oder Nutzungsberechtigten thatsächlich davon gehabt haben, oder nach dem Betrage, zu welchem jene Räume hätten vermietet werden können, zu berechnen?

2. Ist die Entschädigung nach der Wertverminderung, welche die zum Schlachtbetriebe bestimmte Anlage im ganzen erlitten hat, zu bestimmen, oder kommen für die Berechnung derselben nur diejenigen zu dem Gewerbebetriebe benutzten Räume in Betracht, welche gegenwärtig nicht mehr in gleicher Weise, wie früher, gebraucht werden dürfen?

VI. Civilsenat. Urth. v. 21. Januar 1897 i. S. L. (Kl.) w. Stadtgemeinde Sprottau (Bekl.). Rep. VI. 282/96.

I. Landgericht Glogau.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Aus den Gründen:

„Die Stadt Sprottau hat im Jahre 1889 ein öffentliches Schlachthaus errichtet. Den Fleischern wurde vom Juli 1889 ab die weitere Benutzung ihrer Privatschlachträume untersagt. Der Kläger verlangt Ersatz des ihm hierdurch entstandenen Schadens.

Das klägerische Grundstück besteht aus einem Vorder- und einem

Hintergebäude. Das Vordergebäude soll dadurch an Ertrag eingebüßt haben, daß der Gebrauch des Hausflures zum Verkauf und Aushacken des Fleisches aufgehört hat. In der Berufungsinstanz hat Kläger aber hierauf kein Gewicht gelegt.

In dem Hinterhause fand der eigentliche Schlachtbetrieb statt. Hierzu diente vor allem der Schlachtraum mit der damit in Verbindung stehenden Sentgrube. Außerdem will Kläger folgende Räume zu dem Betriebe seines Gewerbes benutzt haben:

1. im Erdgeschoß einen Rindviehstall, einen Hammel- und Kälberstall und einen Pferdestall;
2. einen Fleischkeller, einen Eiskeller und einen Kohlenkeller;
3. zwei Stuben zur Unterbringung von vier Gefellen, zwei Bodenträume zur Aufbewahrung des erforderlichen Strohs und Heus und eine Räucherammer;
4. einen Trockenboden für die Leder, eine Futterkammer zur Aufbewahrung von Hafer u. dgl. für das Vieh;
5. zwei Schweineställe . . .

Das Berufungsgericht führt nun folgendes aus: Nach § 7 des Gesetzes vom 18. März 1868 und Art. 2 des Gesetzes vom 9. März 1881 könne Kläger Ersatz dafür beanspruchen, daß die zum Schlachtbetriebe dienenden Gebäude und Einrichtungen infolge der Errichtung des Schlachthauses und der dadurch bedingten, im § 1 des Gesetzes von 1868 bezeichneten Anordnungen ihrer Bestimmung entzogen worden seien, und zwar unter Ausschließung solcher Nachteile, welche aus Erschwerungen oder Störungen des Geschäftsbetriebes hervorgingen; der Ersatz beschränke sich auf den wirklichen Schaden; bei der Berechnung desselben sei der Ertrag, welcher von dem Grundstücke oder dessen Einrichtungen bei anderweiter Benutzung erzielt werden könne, von dem bisherigen Ertrage abzuziehen; was zunächst die Frage anlange, welche Räumlichkeiten und Einrichtungen von denjenigen, die früher dem Schlachtbetriebe des Klägers gedient hätten, dieser Bestimmung infolge der Einführung des Schlachtzwanges entzogen worden seien, so sei dieses nur bezüglich des Schlachtraumes nebst Sentgrube und des Trockenbodens für Felle erwiesen; alle übrigen Räumlichkeiten könnten nach Errichtung des öffentlichen Schlachthauses benutzt werden, wie vordem; dies gelte insbesondere von dem Verkaufe und Fleischhacken im Hausflur des Vorderhauses, von der Einstellung von Vieh

und Pferden in den Ställen und dem Unterbringen des Futters in den dazu bestimmten Räumen, von allen sonstigen zur Aufbewahrung bestimmten Räumen, von der Unterbringung von vier Gefellen in deren bisherigem Unterkunftsorte, von der Räucherlammer, endlich auch von der Unterbringung von Schweinen in den Schweineställen, falls selbige überhaupt schon vor Errichtung des öffentlichen Schlachthauses angelegt gewesen sein sollten; es könne also nur der Wegfall der Benutzung des Schlachtraumes nebst Sentgrube und des Trodenbodens der Feststellung des Ersatzanspruches zu Grunde gelegt werden; zwar wäre es denkbar, daß durch den Wegfall der Benutzung auch nur dieser Räume und Einrichtungen ein nachtheiliger Einfluß auf den Ertrag des ganzen Grundstückes geübt worden sei; allein ein solcher Einfluß sei vom Kläger nicht behauptet und auch nicht erkennbar; der dem Kläger zu erstattende Schade sei durch Vergleichung der Erträge des Grundstückes vor und nach Errichtung des öffentlichen Schlachthauses zu ermitteln; bei der Schätzung des Ertrages zu der Zeit, als der Schlachtzwang noch nicht eingeführt gewesen, dürften aber nicht, wie Kläger wolle, die Ergebnisse seines Gewerbebetriebes als Fleischermeisters der Schätzung zu Grunde gelegt werden, da nur der Ersatz des wirklichen Schadens, im Gegensatz zu dem entgangenen Gewinn, gefordert werden könne, und Ersatz für Erschwerung und Störung seines Gewerbebetriebes ausgeschlossen sei; danach könne der frühere Ertrag des Grundstückes nur festgestellt werden, indem man zu ermitteln suche, welche Beträge Kläger als Mieter hätte aufwenden müssen, wenn er an Stelle seiner eigenen Räumlichkeiten gleichartige hätte mieten müssen. . . .

Die Revision greift diese Ausführung in zwei Beziehungen an. Einmal wird vorgebracht, daß das Berufungsgericht den § 7 des Gesetzes vom 18. März 1868 und den Art. 2 des Zusatzgesetzes vom 9. März 1881 verletze, indem es bei der Schadensermittlung nicht den Ertrag, welchen der Kläger früher gehabt habe, sondern die Miete zu Grunde lege.

In dem Gesetze vom 18. März 1868 (§ 1) ist den Gemeinden, in denen ein öffentliches Schlachthaus errichtet ist, gestattet, dessen ausschließliche Benutzung zum Schlachten durch Gemeindebeschluß anzuordnen und demgemäß die Benutzung weiterer Schlachthäuser zu verbieten.

Der § 7 des Gesetzes lautet:

„Den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der im Gemeindebezirke vorhandenen Privatschlachtanstalten ist für den erweislichen wirklichen Schaden, den sie dadurch erleiden, daß die zum Schlachtbetriebe dienenden Gebäude und Einrichtungen infolge der nach § 1 getroffenen Anordnung ihrer Bestimmung entzogen werden, von der Gemeinde Ersatz zu leisten.

Eine Entschädigung für Nachteile, welche aus Erschwerungen oder Störungen des Geschäftsbetriebes hergeleitet werden möchten, findet nicht statt.“

Der Art. 2 des Gesetzes vom 9. März 1881 hat hierzu folgenden Zusatz gemacht:

„Bei Berechnung des Schadens ist namentlich zu berücksichtigen, daß der Ertrag, welcher von den Grundstücken und Einrichtungen bei anderweiter Benutzung erzielt werden kann, von dem bisherigen Ertrage in Abzug zu bringen ist.“

Nach dem § 7 a. a. D. soll nur der wirkliche Schaden ersetzt werden. Den Gegensatz bildet der entgangene Gewinn, für welchen eine Vergütung nicht soll verlangt werden können. Der Anspruch auf Ersatz wird für den Schaden gewährt, welchen die Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Privatschlachtanstalten dadurch erleiden, daß die zum Schlachtbetriebe dienenden Gebäude und Einrichtungen ihrer Bestimmung entzogen werden. Danach darf bei der Feststellung der Entschädigung die Einnahme nicht angerechnet werden, welche durch eine persönliche Thätigkeit des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten erzielt wird, einerlei ob diese Thätigkeit eine gewerbliche ist, oder nicht. Wenn z. B. ein Eigentümer einer Privatschlachtanstalt sich dadurch einen besonderen Ertrag aus derselben verschaffte, daß er sie anderen Personen in einzelnen Fällen zum Schlachten überließ, so kann er für die besondere Einnahme, welche er durch seine Thätigkeit (Anweisen des Schlachtraumes zur Benutzung, Kontrolle, Sorge für die Reinigung und Instandhaltung etc) sich verschaffte, eine Entschädigung nicht verlangen. Denn insoweit handelt es sich um einen entgangenen Gewinn. Die Nutzung, welche der Schlachtraum und die Einrichtungen ohne solche besondere Thätigkeit gewährten, wird dargestellt durch den Betrag, zu welchem dieselben hätten vermietet werden können, wenn der Berechtigte in die Lage gekommen wäre, sein Gewerbe aufzugeben.

Daher ist es richtig, der Ermittlung des wirklichen Schadens den Mietwert, welchen die betreffenden Räume und Einrichtungen vor der Errichtung des Schlachthauses gehabt haben, zu Grunde zu legen.

Damit steht auch die Entstehungsgeschichte des angeführten § 7 in Übereinstimmung. In den Regierungsmotiven zu diesem Paragraphen heißt es:

„Bei der Regelung des Erstattungsanspruchs der Besitzer von Privatschlachthäusern ist davon ausgegangen, daß die Nachteile, welche sich für den Geschäftsbetrieb der Schlachthausbesitzer aus der entfernten Lage des öffentlichen Schlachthauses ergeben, durch die mit dem Betriebe in dem letzteren verknüpften Vorteile mindestens aufgewogen werden. Ein Ersatz aus diesem Grunde ist daher durch Abs. 2 des § 7 ausgeschlossen.“

Auch der Umstand, daß die für den Schlachtbetrieb bestimmten Gebäude und Einrichtungen der Privatschlachtstätten ihren ursprünglichen Nutzungszwecken entzogen werden, wird in der Regel den Eigentümern nicht zum Schaden, sondern zum Nutzen gereichen. Ein solcher Vorteil erwächst jedoch weder jedem Eigentümer, noch solchen Nutzungsberechtigten, welche die zum Schlachtbetriebe dienenden Anlagen auf eigene Kosten hergestellt haben, und es ist billig, daß die Gemeinde denjenigen Eigentümern und Nutzungsberechtigten von Schlachtstätten, welche durch ihre Anordnung eine Entwertung ihrer Anlagen und damit einen erweislichen Schaden leiden, hierfür Ersatz leiste.“

Vgl. Verhandlungen des Herrenhauses von 1867/68 S. 135.

Bei der Beratung des Gesetzes im Abgeordnetenhaus äußerte der Berichterstatter folgendes:

„Einmal ist nämlich die Entschädigung an sich eine beschränkte. Sie soll nicht geleistet werden für Nachteile, welche aus Störungen oder Erschwerungen des Betriebes entstehen, sondern nur für Nachteile, welche dadurch entstehen, daß die betreffenden Grundstücke und Anlagen in ihrem Werte vermindert werden.“

Vgl. Verhandlungen des Abgeordnetenhauses 1867/68 Bd. 3 S. 1870.

In dem Art. 2 des Gesetzes vom 9. März 1881 ist zwar davon die Rede, daß der „Ertrag“, welcher an dem Grundstücke bei anderweiter Benutzung erzielt werden kann, von dem bisherigen Ertrage in Abzug zu bringen ist. Es ist indes nicht näher angegeben, was unter „Ertrag“ zu verstehen ist. Augenscheinlich hat der § 7 des

Gesetzes vom 18. März 1868 in dieser Beziehung nicht geändert werden sollen. Solches wird auch durch die Motive zu dem Gesetze vom 9. März 1881 bestätigt. In denselben heißt es nämlich:

„Daß bei Berechnung des Schadens der Ertrag, welcher von diesen Gebäuden und Einrichtungen bei anderweiter Benutzung erzielt werden kann, von dem bisherigen Ertrage in Abrechnung zu bringen, kann auch bei der gegenwärtigen Fassung des § 7 nicht wohl zweifelhaft sein. Da jedoch von städtischer Seite der Wunsch ausgesprochen worden ist, den § 7 in dieser Weise zu deklarieren, so ist ein entsprechender Satz in den Entwurf aufgenommen.“

Vgl. Drucksachen des Herrenhauses von 1879/80 Nr. 80 S. 10.

Das in Gruchot's Beiträgen Bd. 35 S. 430 abgedruckte Urteil des V. Civilsenates des Reichsgerichtes vom 5. Juli 1890 führt im Anschlusse an die Fassung des Art. 2 des Gesetzes vom 9. März 1881 aus, daß der Richter bei der Schätzung des dem Gewerbe-reibenden durch die Anlegung von Schlachthäusern erwachsenen Schadens den „Ertragswert“ des seiner Bestimmung entzogenen Grundstückes zu Grunde zu legen habe. Was der „Ertragswert“ sei, ist dort nicht angegeben. Das Urteil ist aber nicht vollständig abgedruckt. In dem nicht abgedruckten Teile ist bemerkt, daß es nicht rechts-irrtümlich sei, wenn das Berufungsgericht angenommen habe, es komme darauf an, ob der „Nutzungs- und Verkaufswert“ der Gebäude durch die Einführung des Schlachtzwanges verringert worden sei. Dem Urteile liegt danach eine andere Auffassung, als die oben entwickelte, in Bezug auf die Grundsätze, welche bei der Schätzung des früheren Wertes der durch Einführung des Schlachtzwanges ihrer seitherigen gewerblichen Bestimmung entzogenen Gebäude und Einrichtungen zu befolgen sind, nicht zu Grunde.

Danach kann der erste Angriff der Revision nicht als begründet angesehen werden.

Dagegen greift sie mit Recht die Methode an, welche von dem Berufungsgerichte bei der Schadensermittlung befolgt ist. Nach dem § 7 des Gesetzes vom 18. März 1868 ist für den Schaden, welcher dadurch entstanden ist, daß die zum Schlachtbetriebe dienenden Gebäude und Einrichtungen ihrer Bestimmung entzogen werden, Ersatz zu leisten. Danach muß zur Ermittlung des Schadens zunächst festgestellt werden, welchen Nutzungswert die ganze zu dem Schlacht-

betriebe benutzte Anlage vor Einführung des Schlachtzwanges hatte. Von dem auf diese Weise gewonnenen Betrage ist der Ertrag abzuziehen, welcher bei anderweiter Benutzung der Räume und Einrichtungen erzielt werden kann, wobei selbstverständlich die Kosten eines etwa erforderlichen Umbaues dem Berechtigten zu gute zu rechnen sind. So hat das Berufungsgericht nicht verfahren. Es geht davon aus, daß nur der Schlachtraum nebst Senkgrube und der Trockenboden für Felle durch die Errichtung des öffentlichen Schlachthauses ihrer seitherigen Bestimmung entzogen seien, daß dagegen die übrigen von dem Kläger für seinen Gewerbebetrieb benutzten Räume und Einrichtungen auch nachher in derselben Weise, wie früher, hätten benutzt werden können. Nach dem § 7 a. a. D. ist dagegen zu ermitteln, welchen Nutzungswert im ganzen die Räume und Einrichtungen, die dem Schlachtbetriebe dienten, vor Errichtung des öffentlichen Schlachthauses hatten. Es kommt auf den Nutzungswert der ganzen Anlage an. Nur auf diese Weise kann man in vielen Fällen zu einem der Gerechtigkeit entsprechenden Resultate gelangen. Die zum Gewerbebetriebe benutzten Räume können infolge ihrer Verbindung miteinander und durch die Art, wie sie miteinander verbunden sind, einen größeren Wert erlangen, als die einzelnen Räume zusammen haben, wenn der Wert eines jeden für sich allein berechnet wird, indem durch die Verbindung und durch die Art derselben der Gewerbebetrieb erleichtert und gefördert werden kann. Es würde unbillig sein, wenn ein solcher, aus der Vereinigung der Räume entstehender Vorteil nicht berücksichtigt werden dürfte. Denn die ganze Anlage erhält hierdurch einen höheren Mietwert; häufig wird auch der Gewerbetreibende besondere Aufwendungen gemacht haben, um sich so günstige Lokalitäten zu verschaffen. Die Fassung des § 7 spricht denn auch dafür, daß der Nutzungswert, welchen die Anlage im ganzen, und nicht bloß die einzelnen für den Schlachtbetrieb benutzten Räume, jeder Raum für sich geschätzt, vor Einführung des Schlachtzwanges gehabt haben, der Schadensberechnung zu Grunde zu legen ist.

Vgl. auch die Urteile des V. Civilsenates des Reichsgerichtes in Gruchot, Beiträge Bd. 29 S. 710, Bd. 35 S. 430.

Da das Berufungsgericht nicht den obigen Grundsätzen entsprechend bei der Ermittlung des dem Kläger entstandenen Schadens verfahren hat, so ist die Revision begründet. . . .