

70. Übernahme des ganzen Gebäudes im Falle einer demselben im Enteignungswege auferlegten Beschränkung in Anwendung der §§ 12. 9 Abs. 3 des Enteignungsgesetzes.

V. Civilsenat. Ur. v. 3. April 1897 i. S. B. (Rl.) w. preuß. Eisenbahnfiskus (Bekl.). Rep. V. 21/97.

- I. Landgericht I Berlin.
- II. Kammergericht daselbst.

Bei der im Jahre 1891 vorgenommenen Verlegung der Eisenbahnstrecke von Berlin nach Pankow wurde der Eisenbahndamm um einige Meter erhöht und eine Unterführung der Garten- und der Liesenstraße in Berlin vorgenommen, die deshalb an ihrer Kreuzung — über welche die Bahn auf einer Brücke führte — gesenkt werden mußten. Auf Antrag des verklagten Eisenbahnfiskus ist gegen die dadurch betroffenen Grundstücke, zu denen auch das Haus des Klägers, Gartenstraße 79, gehörte, das Enteignungsverfahren eingeleitet, und durch Enteignungsbeschluß eine entsprechende dauernde Beschränkung des Eigentums ausgesprochen worden, die für das Haus des Klägers darin bestand, daß er die Senkung der Straße mit Bürgersteig vor

seinem Hause abschüssig von 1,44 bis 1,78 Meter dulden sollte. Das Haus bestand aus einem Kellergeschoß, 4 Läden zu ebener Erde und 4 Stöcken mit je 4 Wohnungen. Die Senkung hatte zur Folge, daß das Haus seine Zugänglichkeit von der Straße zunächst verlor, daß insbesondere die Läden fast 2 Meter über der Straße zu liegen kamen, dementsprechend auch die Wohnungen, und daß die in den Bürgersteig vorspringenden Kellerbrüstungen (Lichtschächte vor den Kellerfenstern) wegfielen.

Im Enteignungsverfahren ist der Antrag des Klägers auf Übernahme des Hauses durch den Eisenbahnfiskus abgewiesen, und dem Kläger eine Entschädigung von 31 993,50 *M* zugesprochen worden, nämlich 10 756,25 *M* als Kosten des erforderlichen Umbaus, 2157,25 *M* für Mietausfälle während des Umbaus, und 19 080 *M* als demnächstiger Minderwert des Hauses. Es ist hierbei vom Polizeipräsidentium (der Enteignungsbehörde) ein Umbauprojekt zu Grunde gelegt worden, das eine Senkung des bisherigen Erdgeschosses mit den Läden und dem Hofraum auf die bisherige Kellersohle vorsieht, so daß die Keller in Wegfall kommen würden. Der Kläger hat gegen diese Entscheidung den Rechtsweg beschritten und zunächst wieder die Abnahme des Hauses, und zwar gegen eine Entschädigung von 200 000 *M* — wenn nicht der Beklagte eine Abfindung von weiteren 50 000 *M* vorziehe —, eventuell eine Erhöhung der Entschädigungssumme um 50 000 *M* beantragt.

In erster Instanz wurde der Beklagte verurteilt, das Haus gegen eine Entschädigung von 169 680 *M* zu übernehmen. Beide Parteien legten Berufung ein. Im Laufe der Berufungsinstanz ist das Haus subhastiert worden, und zwar auf Antrag der Polizeibehörde gemäß § 40 A.L.R. I. 8, weil der Kläger sich weigerte, den im Interesse der öffentlichen Sicherheit notwendig gewordenen Umbau des Hauses vorzunehmen. Der Ersteher St. hat dann das Haus nach seinen eigenen Plänen umgebaut. Mit Rücksicht auf die veränderte Sachlage hielt der Kläger in der Berufungsinstanz seinen Antrag auf Abnahme des Hauses gegen 200 000 *M* nur als eventuellen aufrecht und beantragte in erster Linie, ihm eine Entschädigung von fernerem 50 000 *M* zuzusprechen. Diesen Hauptantrag begründete er in doppelter Weise, nämlich außer der Behauptung, daß die Wertverminderung des Hauses um 50 000 *M* höher als im Enteignungsverfahren geschehen zu ver-

anschlagen sei, mit der Ausführung: daß die Subhastation durch den Abnahmeverzug des Beklagten verschuldet worden sei, und dieser daher nach wie vor den Wert des ganzen Hauses zahlen müsse, der, unter Anrechnung des Subhastationserlöses und der im Enteignungsverfahren festgesetzten Summe, noch 49921,50 *M* betrage. Der Beklagte beantragte dagegen die gänzliche Abweisung der Klage. Er bestritt nach wie vor, zur Abnahme des Hauses verpflichtet zu sein, folglich auch, daß er sich damit im Verzuge befunden habe, behauptete vielmehr, daß der Kläger auf die Abnahme des Hauses verzichtet und die Subhastation selbst verschuldet habe; was wieder vom Kläger bestritten wurde.

Der Berufungsrichter hat das erste Urteil dahin abgeändert, daß der Beklagte dem Kläger außer den im Enteignungsverfahren festgesetzten 31993,50 *M* noch fernere 22114,50 *M* zahlen und $\frac{1}{7}$ der Kosten tragen solle, während $\frac{6}{7}$ der Kosten dem Kläger zur Last fallen.

Auf die Revision des Klägers ist dieses Urteil aufgehoben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen worden.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter hat, abweichend vom ersten Richter, den Anspruch des Klägers auf Abnahme des Hauses abgewiesen und dem Kläger nur eine Entschädigungssumme zugesprochen, die aber nicht die Hälfte von der Summe beträgt, die der Kläger verlangt. Es handelt sich auch jetzt zunächst um die Frage, ob der Kläger die Abnahme des Hauses verlangen konnte, weil er auch seinen in erster Linie gestellten Antrag auf Zahlung einer Entschädigungssumme in der im Thatbestand angegebenen Weise mit auf die Ausführung gestützt hat, daß der Beklagte durch seinen Abnahmeverzug die Subhastation des Hauses verschuldet habe und daher dem Kläger ersetzen müsse, was dieser bei rechtzeitiger Abnahme gehabt haben würde. Der Berufungsrichter, der den Anspruch auf Abnahme des Hauses überhaupt für unbegründet erachtete, konnte von diesem Standpunkte aus — wie geschehen — sowohl den behaupteten Abnahmeverzug des Beklagten, als auch die umgekehrte Behauptung des Beklagten, daß Kläger selbst die Subhastation verschuldet habe, und die weitere Behauptung des Beklagten, daß der Kläger in näher angegebener Weise

auf die Abnahme des Hauses verzichtet habe, unerörtert lassen. Die nötigen thatsächlichen Feststellungen und die Entscheidung hierüber sind jetzt vom Berufungsrichter nachzuholen, da seine verneinende Entscheidung über die Abnahmeverpflichtung des Beklagten nicht gebilligt werden kann, und die Sache schon aus diesem Grunde in die Berufungsinanz zurückverwiesen werden mußte.

Der Berufungsrichter hat seine Entscheidung über den erhobenen Anspruch auf Abnahme des Hauses in folgender Weise begründet. Er führt zunächst aus, daß die gegen das Hausgrundstück des Klägers in Anwendung gebrachte Enteignung nicht einen körperlichen Teil des Grundstückes betroffen, sondern diesem nur eine dauernde Beschränkung auferlegt habe, nämlich die Beschränkung, daß Kläger sich, entgegen der Bestimmung in § 187 A.L.R. I. 8, die Erniedrigung des Grundes und Bodens (der Straße) innerhalb der in § 187 festgesetzten Entfernung von 3 Fuß von seinem Grundstück gefallen lassen müsse. Daraus wird dann gefolgert, daß der § 9 des Enteignungsgesetzes, der sich nur auf die Enteignung körperlicher Teile eines Grundstückes bezieht und die Bedingungen festsetzt, unter denen ausnahmsweise die Übernahme des ganzen Grundstückes verlangt werden kann, auf den vorliegenden Fall keine unmittelbare Anwendung finde. Es wird aber auch die Möglichkeit einer entsprechenden Anwendung des § 9 verneint, obwohl der § 12 vorschreibt, daß die Entschädigung für Beschränkungen eines Grundstückes nach denselben Grundsätzen, wie für die Entziehung des Grundeigentumes bestimmt werden soll. Der Berufungsrichter nimmt nämlich an, daß die dem Grundstück des Klägers auferlegte Beschränkung nicht direkt zu einer im § 9 vorausgesetzten Zerstückelung des Grundstückes oder des Gebäudes geführt habe, sondern daß die Notwendigkeit eines Umbaues des Hauses unmittelbare Folge einer im öffentlichen Interesse getroffenen polizeilichen Anordnung gewesen, nicht vom Beklagten im Enteignungswege in Anspruch genommen sei, also sich nur als eine mittelbare Folge der Enteignung darstelle und als solche nur einen Entschädigungsanspruch, nicht einen Anspruch auf Übernahme des ganzen Gebäudes begründe. Gebäudeteile seien aber auch nicht einmal in mittelbarer Folge der Straßensenkung angegriffen worden; denn die Behauptung des Klägers, daß bei dem erforderlich gewordenen Umbau die Plinthen (Fußgestims) des Hauses in Wegfall kommen müßten, sei thatsächlich unrichtig, und

die allerdings in Wegfall kommenden Kellerbrüstungen könnten nicht als Substanzteile des Hauses angesehen werden.

Es läßt sich nun freilich nicht verkennen, daß es Ausnahmefälle sind, in denen das Enteignungsgesetz (§§ 9 und 12) dem Grundstücksbesitzer das Recht einräumt, die Übernahme auch der von der Enteignung nicht betroffenen Grundstücksteile vom Unternehmer der Enteignung verlangen zu dürfen, und daß aus diesem Grunde die hierauf bezüglichen Bestimmungen streng ausgelegt werden müssen. Aber der Berufungsrichter irrt, wenn er den Übernahmeanspruch im Falle einer auferlegten Eigentumsbeschränkung an die Voraussetzung gebunden glaubt, daß die dadurch angeblich eintretende geringere Nutzbarkeit des Grundstückes den unmittelbaren, und überhaupt den Gegenstand der Enteignung gebildet haben müsse. Er irrt weiter auch darin, daß er die Notwendigkeit eines Umbaues des klägerischen Hauses nicht als unmittelbare Folge der dem Hause im Wege der Enteignung auferlegten Beschränkung, sondern als unmittelbare Folge der polizeilichen Anordnung des Umbaues ansieht. Auch in dem im § 9 Abs. 1 behandelten Fall der körperlichen Teilenteignung und dadurch herbeigeführten Unverwendbarkeit des Restes zu seiner bisherigen Bestimmung, für welchen Fall dort ein Anspruch auf Übernahme des ganzen Grundstückes gegeben wird, ist Gegenstand der Enteignung nicht die Verminderung der Nutzbarkeit des Restgrundstückes, sondern der abgetretene Grundstücksteil, gerade so wie im vorliegenden Falle die dem Grundstück des Klägers auferlegte Beschränkung. Die verminderte Nutzbarkeit des nicht enteigneten Restes, an welchen der § 9 Abs. 1 den Übernahmeanspruch anknüpft, ist auch dort lediglich eine Folge der Enteignung, gerade so wie im vorliegenden Falle die Notwendigkeit eines Umbaues des klägerischen Hauses eine Folge der im Wege der Enteignung auferlegten Beschränkung des Hausgrundstückes gewesen ist. Diese Beschränkung hatte zur unmittelbaren Folge, daß das Haus seine Zugänglichkeit zur Straße, ja sogar seine Haltbarkeit verlor und umgebaut werden mußte, wenn es wieder bewohnbar gemacht und vor dem Einsturze bewahrt werden sollte. Daß wegen der Einsturzgefahr sich schließlich auch die Polizei ins Mittel legte, ist für die Frage nach der Ursache der Umbaunotwendigkeit ein unerheblicher Umstand.

Die Gründe, aus denen der Berufungsrichter dahin gelangt ist,

eine entsprechende Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 9 des Enteignungsgesetzes auf den vorliegenden Fall zu verneinen, sind demnach unrichtig.

Darin war dem Berufungsrichter beizutreten, daß eine direkte Anwendung des § 9 ausgeschlossen ist. Es ist dies hervorzuheben gegenüber der Ausführung der Revision, daß die Beseitigung der Plinthen und der Kellerbrüstungen, da ohne sie eine Senkung der Straße nicht möglich gewesen sei, eine teilweise Inanspruchnahme des Gebäudes selbst darstelle und deshalb nach § 9 Abs. 3 ohne weiteres den Anspruch auf Abnahme des ganzen Hauses begründe. Dies ist bezüglich der Plinthen schon aus dem Grunde unrichtig, weil nach Feststellung des Berufungsrichters die Plinthen — mögen sie auch von dem jetzigen Eigentümer bei Vornahme des Umbaues thatsächlich beseitigt worden sein — trotz der Straßensenkung hätten bestehen bleiben können. Und was die Kellerbrüstungen anbelangt, denen der Berufungsrichter die Eigenschaft als Substanz des Hauses abgesprochen hat, so mag es dahingestellt bleiben, ob diese, auf die Bestimmung der Kellerbrüstungen gestützte, Annahme des Berufungsrichters mangels einer Feststellung über die Art der baulichen Verbindung mit dem Hause in thatsächlicher Beziehung genügend begründet worden sei, da in der Beseitigung der Kellerbrüstungen keinesfalls eine teilweise Inanspruchnahme des Gebäudes im Sinne des § 9 Abs. 3 gefunden werden kann. Es kann verständigerweise nicht jede durch eine Enteignung herbeigeführte Beschädigung eines beliebigen bisherigen Bestandtheiles eines Gebäudes als eine teilweise Inanspruchnahme des Gebäudes im Sinne des § 9 Abs. 3, mit der die sonstigen Rechtsregeln durchbrechenden Wirkung einer Verpflichtung des Unternehmers zur Übernahme des ganzen Gebäudes, angesehen werden. Von einer Inanspruchnahme des Gebäudes, auch einer nur teilweisen, kann vielmehr höchstens dann gesprochen werden, wenn die bisherige Benutzung des Gebäudes beeinträchtigt wird. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob jede Beeinträchtigung der Benutzung hierzu ausreicht, da im vorliegenden Falle durch die Beseitigung der Kellerbrüstungen gar keine Beeinträchtigung in der Benutzung des Hauses eingetreten ist. Die Kellerbrüstungen, die Ummauerung der Lichtschächte vor den Kellerfenstern, hatten ihren Zweck verloren und waren vielmehr nur hinderlich, seitdem durch Senkung der Straße

die Lichtschächte selbst überflüssig geworden waren. Eher ließe sich die Frage aufwerfen, ob nicht die Beseitigung der bisherigen Keller im Hause des Klägers eine teilweise Inanspruchnahme des Gebäudes selbst im Sinne des § 9 Abs. 3 enthalte; aber auch diese Frage wäre zu verneinen, weil der § 9 Abs. 3, insoweit es sich um dessen direkte Anwendung handelt, einen Eingriff in die körperliche Unversehrtheit des Gebäudes voraussetzt, und ein solcher Eingriff nicht vorliegt, wenn die früheren Kellerräume bestehen bleiben und nur nicht mehr als Keller benutzt werden können.

Wenn nun auch dem Vorstehenden nach eine körperliche Teilenteignung, an die sich die Wirkung des § 9 anknüpfen ließe, nicht vorliegt, so ist gleichwohl der erhobene Anspruch auf Abnahme des Gebäudes auf Grund des § 12 als berechtigt anzuerkennen. Danach ist die Entschädigung für Beschränkungen des Grundeigentumes nach denselben Grundsätzen wie für die Entziehung des Grundeigentumes zu bestimmen. Zu diesen Grundsätzen gehört auch der, daß unter gewissen (den in § 9 festgesetzten) Voraussetzungen eine Übernahme auch der nicht enteigneten Teile verlangt werden kann; es unterliegt daher die sinngemäße Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 9 auf Fälle des § 12 keinem Zweifel.

Vgl. Loebell, Enteignungsgesetz zu § 12 Anm. 2; Eger, Enteignungsgesetz zu § 12 Anm. 98, Bd. 1 S. 362, zu § 9 Anm. 75 S. 245 flg.

Auch die sinngemäße Anwendbarkeit des Abs. 3 des § 9 auf diese Fälle kann keinem begründeten Bedenken unterliegen, also der Bestimmung, daß bei Gebäuden, welche teilweise in Anspruch genommen werden, die Übernahmeverpflichtung jedenfalls das ganze Gebäude umfasse, wobei es dann auf die im Abs. 1 des § 9 verlangte Voraussetzung: daß das Restgrundstück nach seiner bisherigen Bestimmung nicht mehr zweckmäßig benutzt werden könne, nicht erst ankommt.

Vgl. Eger, a. a. O. Anm. 75 S. 245.

Es würde allerdings zu weit gehen — wie anscheinend die Revision will —, wenn man unterschiedslos in allen Fällen, wo einem Gebäude im Enteignungswege eine Beschränkung auferlegt wird, die Verpflichtung des Unternehmers zur Übernahme des ganzen Gebäudes eintreten lassen wollte, von dem Gedanken aus, daß die Beschränkung allemal eine Teilenteignung darstelle und deshalb, wenn sie ein Ge-

bäude betreffe, unter die Bestimmung des § 9 Abs. 3 falle. Der durch diese Bestimmung verfolgte unbedingte Schutz der Gebäude findet, wie Loebell in Anm. 7 zu § 9 zutreffend sagt, seinen rechtlichen Grund in der Unteilbarkeit der Gebäude; es erscheint darum sowohl bei der sinngemäßen wie bei der direkten Anwendung dieser Bestimmung eine Auslegung derselben geboten, die dieser erkennbaren Absicht des Gesetzgebers gerecht wird. Es ist deshalb zu fragen, ob die Beschränkung des Gebäudes dessen einheitlichen Charakter zerstöre oder doch, wie es oben ausgedrückt wurde, die fernere Benutzbarkeit des Gebäudes beeinträchtige. Daß das aber bei dem Hause des Klägers der Fall gewesen ist, und zwar in sehr erheblichem Maße, kann keinem Zweifel unterliegen. Es mag dahingestellt bleiben, ob schon die höhere Lage der Wohnräume des Hauses gegen früher hierher gerechnet werden dürfe; eine unbestreitbare Verringerung der Benutzbarkeit des Hauses ist jedenfalls dadurch eingetreten, daß es durch die Senkung der Straße seine Keller verloren hat und in weiterer Folge davon keinesfalls so gut wie früher zur Wiedereinrichtung von Läden geeignet ist. Es kommt hinzu, daß das Haus bei der beträchtlichen Tieferlegung der Straße um 1,44 bis 1,78 Meter seine Zugänglichkeit zur Straße völlig einbüßte und diese sowie die Möglichkeit einer zweckmäßigen Weiterbenutzung erst durch einen Umbau wiedergewinnen konnte, der im Enteignungsverfahren auf einen Kostenaufwand von 10756,25 *M* eigentlicher Baukosten und von 2157,25 *M* während des Baues entgehender Mieten geschätzt worden ist, und auch dann noch den Wert des Hauses um 19080 *M* gegen früher zurückbleiben ließ. Aber auch damit nicht genug: das Haus war nach der eigenen Darstellung des Beklagten durch die Senkung der Straße in die Gefahr gekommen, einzustürzen, sodaß das Zwangsmittel der Subhastation aus § 40 A.L.R. I 8 von der Polizei in Anwendung gesetzt werden mußten. Es braucht hier nicht untersucht zu werden, ob der an sich richtige Satz, daß die Enteignung den davon betroffenen Grundeigentümer nur zum Dulden der Enteignung, nicht zu einem Thun verpflichtet,

vgl. dazu z. B. Loebell, a. a. O. S. 58 in Abs. 3 der Anm. 10 zum § 8, den Eigentümer von jeder, auch der geringfügigsten, Mitwirkung entbinde, wenn eine seinem Gebäude auferlegte Beschränkung irgend welche Schwierigkeiten für die fernere Benutzung des Gebäudes herbeiführt,

die beseitigt werden können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Umbau, der so erhebliche Kosten erforderte und ein so bedeutendes Risiko auferlegte, daß, ganz abgesehen von der Vermögenslage des im Armenrecht prozessierenden Klägers, dessen tatsächliche Ausführbarkeit in jedem Falle zweifelhaft erscheinen mußte. Auf derartige Aufwendungen zur Beseitigung eines ihm aufgezwungenen Zustandes braucht sich im Falle des § 9 Abs. 3 des Enteignungsgesetzes kein Eigentümer einzulassen, selbst wenn seine Vermögenslage es ihm gestatten würde.

Da aus diesen Gründen der Anspruch des Klägers auf Abnahme des Hauses an sich als gerechtfertigt erscheint, bedurfte es nicht erst einer Erörterung der Frage, ob nicht auch eine sinngemäße Anwendung der Bestimmung in Abs. 1 des § 9 zu demselben Ergebnisse führen müßte.“ . . .