

86. 1. Kann in dem Verfahren auf Festsetzung neuer Fluchtlinien, falls der Plan zur sofortigen Ausführung bestimmt ist, eine Inanspruchnahme der demgemäß abzutretenden Grundstücke durch die Stadtgemeinde gefunden werden?

2. Welcher Zeitpunkt des Verfahrens ist in dieser Beziehung als der maßgebende anzusehen?

3. Kann in dem zu 1. gesetzten Falle der Eigentümer als Teil der Enteignungsentschädigung Ersatz derjenigen Mietausfälle verlangen, die ihm schon vor dem Antrage der Stadtgemeinde auf Feststellung der Entschädigung während und infolge des diesem Antrage vorhergehenden Verfahrens entstanden sind?

Fluchtliniengesetz vom 2. Juli 1875 §§ 1, 13, 14.

Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 §§ 8, 15.

V. Civilsenat. Urth. v. 19. April 1899 i. S. R. u. Gen. (Pl.) w. Stadtgemeinde Berlin (Bekl.). Rep. V. 320/98.

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

Im Jahre 1894 wurden für die Südseite des Schloßplatzes und der Königsstraße in Berlin zum Zwecke der Verbreiterung derselben neue Fluchtlinien in den Formen des Gesetzes vom 2. Juli 1875 festgesetzt und das von der neuen Fluchtlinie betroffene Hausgrundstück Nr. 7/8 Schloßplatz, den Klägern und anderen Miteigentümern gehörig, von der Stadtgemeinde zur Erweiterung des Platzes in Anspruch genommen. Gegen die durch Beschluß des Polizeipräsidiums (vom 27. Mai 1895) erfolgte Feststellung der Enteignungsentschädigung haben die Eigentümer den Rechtsweg beschritten und neben dem Hauptanspruch auf Ersatz des Wertes des enteigneten Grundstückes einen besonderen Entschädigungsanspruch für Mietausfälle geltend gemacht, die infolge des Bevorstehens der Enteignung in dem demnächst enteigneten Grundstück eingetreten seien. Der Anspruch wurde in beiden vorderen Instanzen abgewiesen. Die Revision ist für begründet erachtet worden.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsgericht erachtet für erwiesen, „daß der entsprechend den Anführungen der Kläger festgestellte Mietausfall bei dem ersten Stockwerk und bei der Wohnung im zweiten Stockwerk des klägerischen Hauses lediglich dadurch verursacht worden ist, daß infolge der in den Jahren 1892 und 1893 bei den Behörden und in der Presse stattgehabten Erörterungen und infolge der die Fluchtlinienfestsetzung vorbereitenden Schritte die Enteignung des Grundstückes Schloßplatz 7/8 als bevorstehend angesehen worden ist“. Es verneint aber, daß die Beklagte für diesen den Klägern erwachsenen Schaden aufzukommen habe, da es einer solchen Erfasppflicht an einer gesetzlichen Grundlage fehle.

Hiermit setzt sich der Berufungsrichter in Widerspruch mit dem Urteil des Reichsgerichtes, abgedruckt in den Entsch. desselben in Civilf. Bd. 31 S. 215, aus dessen Gründen sich der Satz ergibt, daß nach den Grundsätzen des Enteignungsrechtes der Eigentümer, dem infolge der Einleitung des Enteignungsverfahrens schon vor Vollziehung der Enteignung die Nutzung des abzutretenden Grundstückes entzogen oder geschmälert worden ist, hierfür eine besondere Entschädigung neben

dem nach § 8 des Enteignungsgesetzes zu ersetzenden Grundstücks-  
wert beanspruchen kann. . . .

Der Berufungsrichter verneint den ursächlichen Zusammenhang zwischen den von den Klägern geltend gemachten Schäden und dem Enteignungsverfahren, weil letzteres erst mit dem von der Stadtgemeinde am 22. November 1894 auf Feststellung der Entschädigung bei dem Polizeipräsidenten erhobenen Antrage begonnen habe, damals aber die Mietverluste, für die die Kläger Entschädigung verlangen, bereits eingetreten waren. Es kann nun nicht bezweifelt werden, daß eine Handlung oder ein Ereignis als Ursache eines schon vorher eingetretenen Schadens nicht angesehen werden kann. Die Annahme einer solchen Rückwirkung (oder Vorauswirkung) würde dem Wesen der Kausalität widersprechen. Der Berufungsrichter geht aber insofern fehl, als er unter Enteignungsverfahren im Sinne der erwähnten Entscheidung des Reichsgerichtes lediglich das Verfahren vor der Enteignungsbehörde versteht und eine „Inanspruchnahme“ des Grundstückes durch die Stadtgemeinde im Sinne jenes Urtheiles nicht eher als vorhanden annimmt, als nicht auf Grund der erfolgten Fluchtlinienfestsetzung die Stadtgemeinde die Abtretung des Grundstückes für den öffentlichen Verkehr verlangt hat (§ 13 Abs. 1 Ziff. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 1875). Das erwähnte Urtheil des Reichsgerichtes erklärt ausdrücklich den Unternehmer für entschädigungspflichtig auch wegen solcher Nachteile, die dem Eigentümer als Folge nicht der Vollziehung der Enteignung, sondern des auf Entziehung des Eigentums gerichteten Verfahrens erwachsen sind, und findet den Grund dieses Anspruches in dem Eingriff in das Privateigentum, der mit der Enteignungserklärung abschließt, aber „schon mit der Inanspruchnahme des Grundstückes durch den Unternehmer, also mit Einleitung des Enteignungsverfahrens“ (d. h. des auf Entziehung des Eigentums gerichteten Verfahrens) „beginnt“.

Das erste Stadium des Enteignungsverfahrens betrifft die Feststellung des Planes und beginnt nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes (§ 15) mit der vorläufigen Feststellung des von dem Unternehmer aufgestellten Planes durch die Verwaltungsbehörde. Dieses erste Stadium des Enteignungsverfahrens, enthaltend die vorläufige und endgültige Planfeststellung, wird bei der auf der Grundlage einer nach den Vorschriften des Gesetzes vom 2. Juli 1875

stattgehabten Fluchtlinienfestsetzung erfolgenden Enteignung ersetzt durch das in diesem Gesetz vorgeschriebene Verfahren, welches dahin geordnet ist, daß der Gemeindevorstand die Straßen- und Baufluchtlinien im Einverständnisse mit der Gemeindevertretung und unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen und nach erfolgter Offenlegung und nach Erledigung der etwa erhobenen Einwendungen den Plan förmlich festzustellen und abermals offen zu legen hat (§§ 1. 7. 8 des angeführten Gesetzes). Dieses Verfahren entspricht völlig dem Gange der Planfeststellung nach §§ 15 flg. des Enteignungsgesetzes und bietet, wie dieses, dem nachfolgenden Verfahren auf Feststellung der Entschädigung und Vollziehung der Enteignung die unverrückbare Grundlage, sobald die Gemeinde bei eintretendem Bedürfnis oder auch, wie im vorliegenden Falle, sofort die Abtretung der zur Anlage oder Erweiterung einer Straße planmäßig bestimmten Flächen verlangt. Insofern steht also auch die Fluchtlinienfestsetzung, gleich der Planfeststellung des Enteignungsgesetzes, in organischem Zusammenhange mit der nachfolgenden Enteignung. Nun kann zugegeben werden, daß nicht in allen Fällen schon in der Aufstellung eines neuen Fluchtlinienplanes eine Inanspruchnahme der darin — vielleicht in ferner Zukunft — zu Straßen und Plätzen bestimmten Flächen und demgemäß die Einleitung eines auf Entziehung des Eigentums gerichteten Verfahrens zu finden sein wird; wohl aber kann und muß beides angenommen werden, wenn die neue Fluchtlinie zur sofortigen Ausführung bestimmt ist, wenn also die Fluchtlinienfestsetzung ersichtlich zu dem Zwecke erfolgt, die für das schon beschlossene Unternehmen erforderlichen Enteignungen unmittelbar herbeizuführen. Daß aber im vorliegenden Falle die Fluchtlinienfestsetzung diesen Zweck gehabt hat, kann nach Lage der Sache nicht bezweifelt werden; insbesondere ist in dem an die Kläger gerichteten Schreiben der städtischen Bau- deputation vom 1. Mai 1893 die Absicht der Stadtgemeinde, das klägerische Grundstück zum Zweck der Erweiterung des Schloßplatzes freihändig oder im Wege der Enteignung zu erwerben, ausdrücklich ausgesprochen.

Unter diesen Umständen konnte es im vorliegenden Falle keinem Bedenken unterliegen, in der zum Zwecke der Erweiterung des Schloßplatzes getroffenen Fluchtlinienfestsetzung den ersten Akt des auf Ent-

ziehung des Eigentums der davon betroffenen Grundstücke gerichteten Verfahrens zu erblicken und anzunehmen, daß dadurch diese Grundstücke für die Stadtgemeinde zu dem angegebenen Zweck in Anspruch genommen worden sind. Hieraus ergibt sich die Anwendbarkeit der Grundsätze des reichsgerichtlichen Urteils (Bd. 31 S. 215) auf den vorliegenden Fall.

Die Vorschriften des Gesetzes vom 2. Juli 1875 stehen dem nicht entgegen. Nicht die Fluchtlinienfestsetzung an sich mit den daraus nach §§ 11 und 12 des Gesetzes sich ergebenden Beschränkungen ist es, was die Entwertung der klägerischen Mieträume herbeigeführt haben soll, sondern die nahe und begründete Aussicht auf die Enteignung selbst, und nicht in der Fluchtlinienfestsetzung als solcher liegt der die Stadtgemeinde zur Entschädigung verpflichtende Eingriff in das Eigentum der Kläger, sondern in der damit an den Tag getretenen Inanspruchnahme des Grundstückes zur Ausführung der beschlossenen Anlage. Die Enteignungsentschädigung — und nach richtiger Auffassung handelt es sich um einen Teil derselben — kann nicht nach anderen Grundsätzen bemessen werden, je nachdem der Enteignung eine Fluchtlinienfestsetzung nach dem Gesetze vom 2. Juli 1875 vorangegangen ist, oder eine Planfeststellung nach dem Enteignungsgesetz.

Es konnte zweifelhaft erscheinen, welcher Akt des mehrere Stadien durchlaufenden Fluchtlinienfestsetzungsverfahrens, wenn dieses zum Zwecke der Enteignung der für die Straßenanlage erforderlichen Grundstücke eingeleitet worden, als derjenige anzusehen ist, der die erste Inanspruchnahme der benötigten Grundstücke enthält und damit den Beginn des Enteignungsverfahrens in dem oben erläuterten Sinne bezeichnet. Es kommen dabei hauptsächlich drei Momente in Betracht: 1. die erste Aufstellung und Vorlage des Planes durch den Gemeindevorstand; 2. die Genehmigung des Planes durch die Gemeinde oder Gemeindevertretung; 3. die erste Offenlegung des Planes nach § 7 des Gesetzes vom 2. Juli 1875. Das Gericht hat sich für den erstgedachten Zeitpunkt entschieden, weil nach § 1 des Gesetzes der Gemeindevorstand, wenn auch im Einverständnis mit der Gemeinde und unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde, die Fluchtlinien festzusetzen hat, und weil in dem von ihm aufgestellten Projekte zuerst die Grundstücke bezeichnet sind, welche zur Ausführung desselben abgetreten werden müssen. Die Vorlage des Projektes seitens des Magistrates

an die Stadtverordnetenversammlung ist, wie sich aus dem Beschluß der letzteren vom 11. Januar 1894 ergibt, unterm 24. November 1893 erfolgt. Hiermit hat das Verfahren auf Feststellung der neuen Fluchtlinie für den Schloßplatz mit dem Endziel der Enteignung der davon betroffenen Grundstücke seinen Anfang genommen, und es ist von diesem Zeitpunkte ab die Stadtgemeinde für denjenigen Schaden verantwortlich, den in Anlaß des eingeleiteten Verfahrens der Eigentümer an dem abzutretenden Grundstück erleidet. Auf die Zeit vor Einleitung des auf Entziehung des Eigentums gerichteten Verfahrens kann freilich nach dem Grundsatz der Kausalität die Ersatzpflicht der Stadtgemeinde als Unternehmerin nicht zurückbezogen werden, sodaß die von den Klägern liquidierten Mietausfälle, soweit sie infolge der auf Grund von Zeitungsnachrichten und dergleichen herrschenden Meinung, daß die Enteignung bevorstehe, schon vor jenem Zeitpunkt (seit dem 1. Oktober 1893) eingetreten sind, den Entschädigungsanspruch nicht begründen können. Aber andererseits ist der Umstand, daß schon vor Einleitung des Verfahrens die Aussicht auf die bevorstehende Veränderung einen nachteiligen Einfluß auf die Vermietbarkeit und den Mietwert der voraussichtlich zum Abbruch kommenden Gebäude ausgeübt hat, auch nicht geeignet, den ursächlichen Zusammenhang des Schadens, den die Kläger nach Einleitung des Verfahrens erlitten, mit diesem letzteren und der dadurch bethätigten Inanspruchnahme der Grundstücke durch die Stadtgemeinde in Zweifel zu stellen. Der unter dem Einfluß der herrschenden Meinung, es werde in naher Zukunft die Enteignung der fraglichen Grundstücke stattfinden, begonnene Niedergang der Mietpreise konnte nur fort dauern, wenn jene Voraussetzung sich verwirklichte, und der erste Schritt hierzu war eben die Aufstellung der neuen Fluchtlinie als Einleitung zu der bevorstehenden Enteignung.“ . . .