

54. Haben im Falle der Enteignung eines Hausgrundstückes die sog. Nebenberechtigten (Mieter u) dann dem Unternehmer gegenüber einen Anspruch, wenn die Entschädigung für den Eigentümer unter der Fiktion festgestellt ist, daß ein Neubau stattgefunden hat?
Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 11.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 25. April 1902 i. S. M. (Kl.) w. Stadtgem.
B. (Bekl.). Rep. VII. 26/02.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

„In dem von der verklagten Stadtgemeinde betriebenen Enteignungsverfahren, betreffend das Grundstück Schl. 7/8 in Berlin, ist unter dem 27. Mai 1895 Beschluß des Polizeipräsidiums daselbst ergangen, wodurch die Entschädigungen festgestellt sind. Eine solche ist für die Eigentümer des Grundstückes von dem Gesichtspunkte aus, daß das Grundstück durch einen zur Zeit der Enteignung stattfindenden Neubau die vollste Ausnutzung erlangen würde, unter Ausmessung der danach sich ergebenden Ertragsfähigkeit in Höhe von 551 246,75 *M* ausgewiesen. Dem Cedenten des Klägers, Weinhändler K., stand das im Grundbuche eingetragene Recht zu, gewisse auf dem Grundstücke befindliche Wohnungs-, Geschäfts- und Kellerräume gegen eine jährliche Vergütung von 3000 *M* mietsweise zu benutzen, wobei ein Kündigungsrecht gegen den Cedenten, seine Witwe und seine Descendenten bei pünktlicher Mietzahlung nicht gegeben war. Für dieses Recht ist zugebilligt einmal der kapitalisierte Mehrwert, welchen nach

heutigem Mietzwerte die Wohn- und Geschäftsräume über den erwähnten Mietszins hinaus haben, mit 90292 *M.*, welcher Betrag auf die für die Eigentümer festgesetzte Entschädigung angewiesen ist, ferner das Äquivalent für den Mehraufwand, welche zur Anschaffung anderer, gleichwertiger Geschäftsräume zu machen ist, mit einem dem Mieter direkt zufallenden Kapitalbetrage von 15674 *M.* Gegenwärtig wird noch eine Summe verlangt, um die der individuelle Wert einzelner dem fraglichen Rechte unterstehender Kellerräume den dafür angeetzten objektiven Wert übersteigen soll. Demzufolge stand in erster Instanz der Betrag von 1510 *M.* in Frage. In zweiter Instanz sind zunächst 12000 *M.* gefordert; dieser Betrag ist jedoch in der Schlußverhandlung auf 3200 *M.* ermäßigt. Die Klage ist innerhalb der im Enteignungsgesetze § 30 bestimmten Frist erhoben.

Das Berufungsgericht, welches, ebenso wie das Landgericht, die Klage abgewiesen hat, giebt folgende Begründung. Es könne dahingestellt bleiben, ob das geltend gemachte Recht auf Ersatz des individuellen Wertes überhaupt und in der beanspruchten Höhe dem Cedenten des Klägers zustehe. Jedenfalls sei die verklagte Stadtgemeinde nicht entschädigungspflichtig. Das Enteignungsgesetz stelle eine den Mietern zufallende Entschädigung im § 11 nur fest, soweit der Schaden nicht in der für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung begriffen ist. Dieses Enthaltensein greife hier, da letztere Entschädigung mit der Unterstellung, daß ein Neubau erfolge, festgesetzt worden, nicht. Einen solchen, nur für die wirtschaftliche Bewertung erforderlichen Neubau habe der Cedent des Klägers zuzugeben nicht nötig gehabt. Er würde daher nur gegen Vergütung seines gesamten objektiven und individuellen Interesses das Grundstück geräumt haben, da er sich sonst einen Schaden zugezogen hätte, zu dessen Tragung er nicht verpflichtet war. Den Eigentümern habe es obgelegen, um sich den für sie unter Voraussetzung der Neubebauung zugebilligten höheren Betrag zu sichern, dem fraglichen Nebenberechtigten den geltend gemachten Wertersatz zu leisten.

Die gegen diese Entscheidung erhobenen Revisionsangriffe müssen für unbegründet erachtet werden.

Wenn, wie hier, bei der Enteignung eines Hausgrundstückes auf Grund der Fiktion eines Neubaus der Entschädigungsbetrag für den Eigentümer festgesetzt wird, so erhält dieser eine Vergütung, durch