

31. 1. Kann im Enteignungsverfahren der Eigentümer Entschädigung für den durch die Hinterlegung der Entschädigungssumme entstehenden Zinsverlust verlangen?
2. Kann er den seinen Mietern durch die Enteignung erwachsenden Schaden in eigenem Namen geltend machen?
3. Käuft für die Geltendmachung der Mieterentschädigung unter allen Umständen die sechsmonatige Klagefrist des § 30 Ent.-Ges.?
- Preuß. Ent.-Ges. vom 11. Juni 1874 §§ 29, 30, 31, 34, 36.

VII. Zivilsenat. Urte. v. 21. Februar 1908 i. S. L. (Rl.) w. Stadtgem. Königsberg (Bekl.). Rep. VII. 441/07.

- I. Landgericht Königsberg i. Pr.
II. Oberlandesgericht daselbst.

Dem Kläger wurde im Jahre 1904 sein Grundstück Langgasse 1/2 in R. enteignet, und die Enteignung auf Grund eines Dringlichkeitsbeschlusses nach Hinterlegung der vom Bezirksausschusse festgestellten Entschädigungssumme noch vor Ablauf der sechsmonatigen Frist des § 30 Ent.-Ges. vollzogen.

Der Kläger verlangte Erhöhung der Entschädigung um 4348,87 M. Er machte zur Begründung dieses Verlangens in erster Linie geltend, sein Grundstück sei vom Bezirksausschusse um mindestens diesen Betrag

zu niedrig geschätzt worden. Hilfsweise verlangte er den Betrag aus eigenem Rechte in Höhe von 3630 *M* als eine seinen Mietern F. und R. zustehende Entschädigung, und in Höhe von 718,87 *M* als Entschädigung für den durch die Hinterlegung entstandenen Zinsverlust und die Kosten des Verteilungsverfahrens. Beide Vorinstanzen hatten die Klage abgewiesen. Auch die Revision des Klägers wurde zurückgewiesen, aus folgenden

Gründen:

„Die Behauptung des Klägers, das Grundstück sei zu niedrig geschätzt worden, kommt nicht weiter in Betracht, da sie vom Berufungsgerichte eingehend widerlegt und insoweit ein Revisionsangriff nicht erhoben worden ist. Aber auch die anderen vom Kläger zur Begründung des Klagenanspruches herangezogenen Gesichtspunkte sind vom Berufungsgerichte mit Recht für unbeachtlich erklärt worden.

Was zunächst den Zinsverlust betrifft, so wird ein solcher allerdings in der Regel eintreten, wenn der Unternehmer die Entschädigung hinterlegt; denn auch bei schleuniger Betreibung des Verteilungsverfahrens wird immerhin einige Zeit vergehen, bis die Auszahlung an die beteiligten Realgläubiger erfolgen kann. Wenn der Unternehmer den hinterlegten Betrag nicht weiter zu verzinsen hat, und bis zur Auszahlung nur die $2\frac{1}{2}$ prozentigen Hinterlegungszinsen zu wachsen, während die Realgläubiger ihre vertragsmäßigen Zinsen bis zur Auszahlung fordern können, so mag unter Umständen für den Enteigneten ein nicht unerheblicher Verlust eintreten. Dieser Verlust steht aber mit der Dringlichkeitserklärung nach § 34 Ent.-Ges. in keinem Zusammenhange; denn er tritt gleichermaßen ein, wenn die endgültig festgestellte Entschädigung hinterlegt wird. Daß nun im letzteren Falle der Enteignete keinen Ersatz für den durch die Hinterlegung herbeigeführten Zinsverlust verlangen kann, scheint die Revision selbst nicht zu bezweifeln. Dieser Verlust ist eine Folge der Tatsache, daß das Grundstück mit Hypotheken belastet ist, deren Bezahlung an sich dem Eigentümer als Schuldner obliegt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß der Verlust vermeidbar ist, dadurch, daß der Eigentümer für die Beibringung der erforderlichen Erklärungen der Realgläubiger beizeiten Sorge trägt, so daß im unmittelbaren Anschluß an die Hinterlegung die Auszahlung an die Empfangsberechtigten erfolgen könnte. Wenn dies in der Praxis wohl nur

selten gelingen wird, so ist dies eben vom Eigentümer als unvermeidliche Folge der Belastung des Grundstückes hinzunehmen. Im Falle der Dringlichkeitserklärung würde eine andere Beurteilung nur berechtigt sein, wenn hier die Hinterlegung nicht, wie im Regelfalle, für den Unternehmer befreiende Wirkung hätte. Das Gegenteil hat aber der erkennende Senat schon wiederholt ausgesprochen (vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 49 S. 258). Hieran ist auch vorliegendenfalls festzuhalten.

Zur Geltendmachung des angeblich zweien seiner Mieter erwachsenen Schadens in Höhe von 3630 *M* hält sich der Kläger unter verschiedenen Gesichtspunkten für befugt. Dem Berufungsgerichte ist aber auch in diesem Punkte nach jeder Richtung beizutreten. Bei Enteignung eines bebauten Grundstücks kann den Mietern durch vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses ein Schaden erwachsen, der in der Entschädigung des Eigentümers für das Grundstück nicht begriffen und deshalb gemäß § 11 Ent.-Ges. besonders zu ersetzen ist. Daß durch diese Bestimmung dem Mieter ein unmittelbarer Entschädigungsanspruch gegen den Unternehmer gegeben ist, unterliegt keinem Zweifel. Es ergibt sich dies ohne weiteres aus den §§ 29 Abs. 2 und 36, wonach die Entschädigung für jeden der in § 11 bezeichneten Nebenberechtigten, soweit ihm eine besondere, nicht schon in der Eigentümerentschädigung enthaltene Entschädigung zuzusprechen ist, besonders festzustellen und an den zu bezahlen ist, für den die Feststellung stattgefunden hat. Diesen besonderen Anspruch des Mieters geltend zu machen, steht dem Eigentümer ebensowenig zu, wie umgekehrt dem Mieter die Verfolgung des Anspruches des Eigentümers.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 35 S. 258.

Es mag zweifelhaft sein, ob nicht die Anmeldung dieses Schadens durch den Eigentümer im Verwaltungsverfahren zuzulassen wäre. Eine Anfechtung des Entschädigungsfeststellungs-Beschlusses dagegen, soweit er die besondere Mieterentschädigung betrifft, kann dem Eigentümer keinesfalls zustehen; die Aktiolegitimation des Klägers im Rechtsstreite ist nach anderen Grundsätzen zu beurteilen, als die Anmeldung im Verwaltungsverfahren, in dem es zur Berücksichtigung des Anspruches genügt, daß er nur überhaupt zur Kenntnis der Verwaltungsbehörde gelangt. Anders läge die Sache, wenn durch die mit der Ent-

eignung verbundene Entziehung des Mietbesitzes ein Entschädigungsanspruch des Mieters gegen den Eigentümer begründet würde. In diesem Falle wäre der Eigentümer kraft eigenen Rechtes zu verlangen befugt, daß ihn der Unternehmer von dem Entschädigungsansprüche des Mieters entlaste. Allein mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß ein solcher Anspruch des Mieters nicht besteht. Die Auflösung des Mietverhältnisses durch die Enteignung ist zwischen den Kontrahenten als ein Fall höherer Gewalt anzusehen. Dem Vermieter wird die Erfüllung des Vertrages durch einen von ihm nicht zu vertretenden Umstand unmöglich gemacht; es kann deshalb eine Entschädigungspflicht des Vermieters dem Mieter gegenüber nicht angenommen werden.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 29 S. 280, Bd. 35 S. 257.

Endlich hat das Berufungsgericht den Anspruch auch insoweit mit Recht zurückgewiesen, als ihn der Kläger auf Grund ausdrücklicher Ermächtigung von Seiten der Mieter aufrecht hält. Die dem Kläger günstigste Annahme wäre die, daß ihm die Mieter hierdurch ihren eigenen Anspruch abgetreten haben; als solcher aber, als Anspruch der Mieter, ist er erst nach Ablauf von mehr als sechs Monaten nach Zustellung des Beschlusses des Bezirksausschusses rechts-hängig geworden. Der erkennende Senat findet keinen Anlaß, von dem in der Rechtsprechung des Reichsgerichts ständig festgehaltenen Grundsatz abzugehen, daß auch die Nebenberechtigten ihre Ansprüche im Rechtswege nur binnen der im § 30 Ent.-Ges. bestimmten sechs-monatigen Frist geltend machen können, und daß diese Frist auch für sie von der Zustellung des Entschädigungsfeststellungs-Beschlusses läuft, und zwar, wenn sie sich weder gemeldet haben, noch ohne ihr Zutun (§ 25 Abs. 5) eine besondere Entschädigung für sie festgestellt ist, die Zustellung des Beschlusses an sie demgemäß nicht stattfinden hat, von der Zustellung des Beschlusses an den Eigentümer an gerechnet.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 24 S. 205, Bd. 28 S. 263.

Die Revision hält die Anwendung dieser Grundsätze für ausgeschlossen, wenn die Enteignung auf Grund eines nach § 34 er-gangenen Dringlichkeitsbeschlusses vorzeitig, vor endgültiger Festsetzung der Entschädigung, ausgesprochen wird, da hier die Schädigung der Mieter erst durch die Tatsache der vorzeitigen Enteignung ein-trete. Die Dringlichkeit könne in jeder Lage des Verfahrens nach

Zustellung des Entschädigungseffestellungs-Beschlusses beschlossen werden, insbesondere auch erst nach Ablauf der sechsmonatigen Klagefrist des § 30, und in diesem Falle wären die Mieter mit ihren erst jetzt entstandenen Ansprüchen völlig ausgeschlossen, was nicht die Absicht des Gesetzes sein könne.

Diese Bedenken können nicht für durchschlagend erachtet werden. Zunächst ist für die hier zu entscheidende Frage eine verschiedene Beurteilung der dringlichen und der regelmäßigen Enteignungsfälle nicht gerechtfertigt. Wenn und soweit erst der Vollzug der Enteignung als das schädigende Ereignis angesehen werden kann, muß dies gleichermaßen für jede Enteignung unterschiedslos gelten. Auch beim gewöhnlichen Verfahren ist der Zeitpunkt der Enteignung völlig ungewiß. Sie wird ausgesprochen, wenn der nach § 30 vorbehaltene Rechtsweg dem Unternehmer gegenüber durch Ablauf der sechsmonatigen Frist, durch Verzicht oder durch rechtskräftiges Urteil erledigt ist. Dazu kommt als weiteres Erfordernis die Zahlung oder Hinterlegung der Entschädigungssumme, sowie der Antrag des Unternehmers (§ 32). Daraus ergibt sich, daß auch in gewöhnlichen Fällen die Enteignung schon vor Ablauf der sechsmonatigen Frist und zu einem für den Mieter ganz unerwarteten und unberechenbaren Zeitpunkt erfolgen kann. Der von der Revision vertretene Standpunkt müßte folgerichtig dazu führen, daß für die den Mietern zu gewährenden besondere Entschädigung überhaupt keine bestimmte Frist läuft, außer der Verjährung des bürgerlichen Rechts. Denn auch der § 31 Ent.-Ges. findet auf die erwähnte Entschädigung keine Anwendung. Wortlaut und Entstehungsgeschichte dieser Bestimmung lassen keinen Zweifel darüber, daß sie sich nur auf solche nachteilige Folgen der Enteignung bezieht, die durch die Ausführung der Anlage dem Restbesitze des Enteigneten zugehen und erst nach dem in § 25 bezeichneten Termine erkennbar werden. Scheidet aber die Anwendbarkeit des § 31 aus, so würde mangels einer anderen einschlägigen Vorschrift des Enteignungsgesetzes die von der Revision vertretene Meinung dazu führen, daß nicht nur die Fristen, sondern auch das Verfahren des Enteignungsgesetzes für die Mieterentschädigung tatsächlich außer Kraft träte. Dieses Ergebnis erscheint aber nach den leitenden Grundätzen des Gesetzes unannehmbar; es ist unvereinbar mit der Vorschrift, daß die Enteignung erst nach Zahlung

oder Hinterlegung, also selbstverständlich auch erst nach Feststellung der Entschädigung, ausgesprochen werden darf.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 24 S. 207.

Es kann auch nicht anerkannt werden, daß sich der dem Mieter durch die Enteignung zugehende Schaden nicht voraussehen läßt; er ist vielmehr dem Grunde nach mit voller Sicherheit voraussehbar und nur dem Betrage nach mehr oder minder abhängig von dem noch ungewissen Zeitpunkte der Enteignung. Daß sich hierdurch Schwierigkeiten für die Schadensfestsetzung ergeben können, ist nicht zu bestreiten; praktisch lassen sich leicht Mittel und Wege finden, ihnen abzuhelfen. Näher hierauf einzugehen ist nicht veranlaßt.“