

104. Steht dem Pächter eines enteigneten Grundstücks eine Entschädigung aus § 11 des preuß. Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 auch dann zu, wenn er zur Zeit der Enteignung noch nicht in den Pachtbesitz des Grundstückes gelangt war?

VII. Zivilsenat. Urt. v. 21. Oktober 1910 i. S. Ringofenziegelei (Rl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 224/10.

I. Landgericht Bochum.

II. Oberlandesgericht Hamm.

Die Klägerin hatte ein Grundstück des Landwirts B. zur Ausziegelung gepachtet. Ehe sie noch in den Pachtbesitz gelangt war, wurde das Grundstück gegen B. zu Gunsten des verklagten Fiskus enteignet. Für den Eigentümer B. wurde eine Enteignungsschädigung festgestellt. Mit der Klage beanspruchte die Klägerin auf Grund des § 11 EntGes. ebenfalls die Zahlung einer Entschädigung, und zwar in Höhe von 25362 M.

Das Landgericht sprach nur 8640 M. zu, das Oberlandesgericht aber wies die Klage gänzlich ab. Die Revision wurde zurückgewiesen.

Aus den Gründen:

„Der Berufungsrichter hält den aus § 11 EntGes. geltend gemachten Entschädigungsanspruch für unbegründet, weil die Klägerin zur Zeit der Enteignung noch nicht in den Pachtbesitz der enteigneten Grundstücke gelangt war. Diese Entscheidung steht im Einklange mit dem Geiste des Enteignungsgesetzes und auch nicht in Widerspruch mit dessen einzelnen für die Feststellung der Entschädigung gegebenen Vorschriften.

Der Grundgedanke des Gesetzes geht dahin, daß Entschädigung nur für die Abtretung des Grundeigentums und die Entziehung und Beschränkung „der Rechte am Grundeigentum“ zu gewähren ist. Das ergibt sich unmittelbar aus dem Inhalte der §§ 1, 6 und 8. Dem entspricht es auch, wenn in § 11 als Entschädigungsberechtigte noch besonders Nutzungs-, Gebrauchs- und Servitutberechtigzte aufgeführt werden. Nur insoweit darf ihnen grundsätzlich ein Anspruch auf Entschädigung zugestanden werden, als ihre Berechtigung sich als ein „Recht am Grundeigentum“ darstellt, also dingliche Kraft hat. Den genannten Berechtigten sind in § 11 gleichgestellt „Pächter und Mieter“. Auch für diese wird man zunächst davon ausgehen haben, daß das Gesetz, entsprechend seinem Grundgedanken, eine Entschädigung ihnen nur dann zubilligen will, wenn ihr Recht die Natur eines Rechtes am Grundeigentume, also dinglichen Charakter hat. Dieser Ausgangspunkt ist um so mehr als der nächstliegende anzusehen, als zur Zeit der Entstehung des Enteignungsgesetzes in dem bei weitem größten Teile der Monarchie als einheitliches Recht das Allgemeine Landrecht galt, während der kleinere Rest von zwei verschiedenen Rechtssystemen beherrscht wurde. Es ist daher anzunehmen, daß bei Erlassung des Enteignungsgesetzes die Faktoren der Gesetzgebung in überwiegendem Maße auf dem Boden der Anschauungen des Allgemeinen Landrechts gestanden haben. Nach diesem aber war das Recht des Mieters und Pächters, dem die Sache übergeben war, ein dingliches.

Nun hat freilich die Rechtsprechung, im wesentlichen unter Billigung der Literatur, sich dahin entschieden, daß der in § 11 gewährte Entschädigungsanspruch auch dem nach dem maßgebenden bürgerlichen Rechte nur obligatorisch berechtigten Pächter und Mieter zuzugestehen ist. Die Entstehungsgeschichte des Gesetzes zwar bietet für diese Auffassung keinen unmittelbaren Anhalt. Ausschlaggebend war aber für die Rechtsprechung die Erwägung, daß das Gesetz für den ganzen Umfang der Monarchie in der Absicht einheitlicher Regelung der Enteignung erlassen ist, also auch für die Gebietsteile, wo das Recht des Mieters und Pächters der Dinglichkeit entbehrte, wie im Bezirke des gemeinen Rechts; daß ferner das Enteignungsgesetz in seinem Geltungsbereiche hinsichtlich der Frage, ob, wie und von wem der Mieter und Pächter im Falle der Enteignung zu

entschädigen sei, auch solche Gesetze schon vorband, die dem Unternehmer die Entschädigung des nur obligatorisch berechtigten Mieters und Pächters neben der Entschädigung des Eigentümers auferlegten (vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 29 S. 273). Diese Ausdehnung des in § 11 gegebenen Entschädigungsanspruchs auf alle Mieter und Pächter, auch die nur obligatorisch berechtigten, ergab, daß nach dem Inkrafttreten des für die ganze Monarchie geltenden Bürgerlichen Gesetzbuchs, das Miete und Pacht als obligatorische Verhältnisse behandelte, alle Mieter und Pächter auf Grund des § 11 Entschädigung im Fall der Enteignung beanspruchen konnten.

Hieraus darf aber noch nicht die dem Grundgedanken des Enteignungsgesetzes widersprechende Folgerung gezogen werden, daß die Entschädigung auch dann zu gewähren sei, wenn es an jeder unmittelbaren Beziehung des Mieters oder Pächters zu der enteigneten Sache fehlt, wenn dieser also noch nicht in den Besitz des zu gebrauchenden oder zu nutzenden Grundstücks getreten ist. Hier ist das Grundstück selbst vom Rechte des Mieters oder Pächters noch völlig unberührt, und nur der Wille des Eigentümers ist dahin gebunden, daß er in Zukunft das Grundstück dem andern zum Gebrauche oder zur Nutzung zu überlassen hat. Wollte man für einen solchen Fall ein Entschädigungsrecht des Mieters oder Pächters anerkennen, so würde man, was gewiß nicht die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein kann, jedenfalls für das Gebiet des früheren Allgemeinen Landrechts die Rechtslage des Unternehmers gegenüber dem vor dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs vorhandenen Rechtszustande wesentlich verschlechtern. Denn unter der Herrschaft des Allgemeinen Landrechts bestand vor der Übergabe der zu gebrauchenden oder zu nutzenden Sache an den Mieter oder Pächter ein Dritten gegenüber wirksames Miet- oder Pachtrecht nicht, also auch kein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Unternehmer.

Auch dem Wortlaute des Gesetzes selbst ist zu entnehmen, daß nur der Mieter und Pächter, der das enteignete Grundstück bereits zum Zwecke des Gebrauchs oder der Nutzung besitzt, Anspruch auf Entschädigung hat. In dieser Beziehung kommt neben der schon erwähnten in § 11 enthaltenen Gleichstellung beider mit den Nutzungs-, Gebrauchs- und Servitutberechtigten, deren Recht das Grundstück unmittelbar unterworfen ist, noch in Betracht, daß nach § 25 Abs. 6

in dem Termine zur Verhandlung über die Entschädigung vor dem Kommissar jeder „an dem zu enteignenden Grundstück Berechtigte“ sein Interesse wahrnehmen darf und daß, wenn die Abtretung des Grundstücks durch Vereinbarung zwischen Unternehmer und Eigentümer erfolgt ist, Hypotheken- und Grundschuldgläubiger sowie „Realberechtigte“ Festsetzung ihrer Entschädigungsforderungen beanspruchen können, soweit sie nicht durch die von jenen vereinbarte Entschädigungssumme gedeckt werden. In beiden Fällen ist offenbar unter den „am Grundstück“ Berechtigten und den „Realberechtigten“ der Mieter und Pächter miteinbegriffen, während solche Bezeichnungen wenigstens im früheren Gebiete des gemeinen Rechts, auf den noch nicht im Pachtbesitz befindlichen, nur obligatorisch berechtigten Pächter dann kaum hätten angewendet werden dürfen, wenn der Pachtbesitz noch nicht begonnen hatte. Unter den „Mieter“ und „Pächtern“ des § 11 sind hiernach die Mietbewohner und die schon in Nutzung befindlichen Pächter zu verstehen. Bei einer anderen Auffassung des § 11 würde auch kaum eine befriedigende Lösung der Entschädigungsfrage gegenüber dem Unternehmer dann gefunden werden können, wenn der Eigentümer vor der Enteignung mehreren Personen durch verschiedene Rechtsakte ohne Besitzübertragung obligatorische Rechte auf den Gebrauch oder Genuß des Grundstücks eingeräumt hat.

Auch das Reichsgericht setzt in der angeführten Entscheidung (Bd. 29 S. 277) für die Gewährung einer Entschädigung an den Mieter im Bereiche des gemeinen Rechts offenbar voraus, daß sich der Mieter im Mietbesitz befinden muß. Das ergibt sich daraus, daß dieser Mieter in Gegensatz gestellt wird zu dem Käufer, der durch den Abschluß des Kaufvertrages „erst den obligatorischen Anspruch auf Übergabe des gekauften Grundstücks gewonnen hat.“ Eine wesentliche Unterstützung findet übrigens die Auffassung, daß § 11 nur die Rechte des im Pachtbesitz befindlichen Pächters schützen will, darin, daß auch für die Fälle der freiwilligen Veräußerungen vermieteter oder verpachteter Grundstücke nach den Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Rechts (§§ 571, 578, 581 Abs. 2 BGB.) bei der Anwendung des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete (Pacht)“ ein Unterschied gemacht wird, je nachdem die Veräußerung des Grundstücks an den Dritten vor oder nach der Überlassung des Grundstücks an den Mieter (Pächter) erfolgt ist. Hat sie vor der Überlassung

stattgefunden, so gilt der bezeichnete Grundsatz nur dann, wenn der Erwerber dem Vermieter (Verpächter) gegenüber die Erfüllung der sich aus dem Miet-(Pacht-)Verhältnis ergebenden Verpflichtungen übernommen hat. Von einer solchen für das Fortbestehen dieses Rechtsverhältnisses entscheidenden Übernahme von Seiten des Erwerbers könnte selbstverständlich nicht die Rede sein, wenn das verpachtete Grundstück aus Gründen des öffentlichen Wohls für ein Unternehmen enteignet wird, dessen Ausführung die Ausübung des Enteignungsrechts erfordert (§ 1 EntGes.).

Daß die Veragung einer Entschädigung gegenüber dem noch nicht im Pachtbesitz befindlichen Pächter im einzelnen Falle zu Härten führen kann, ist zuzugeben. Ein gleicher oder noch höherer Schade wie dem Mieter oder Pächter kann aber aus der Enteignung auch dem Käufer eines vor der Auflassung enteigneten Grundstücks erwachsen, während doch darüber allgemeines Einverständnis herrscht, daß einem solchen Käufer Ansprüche auf Entschädigung gegen den Unternehmer aus dem Enteignungsgesetze nicht zustehen. Ob der Käufer und der nicht besitzende Pächter gegenüber dem Vertragsgegner (Verkäufer, Verpächter) auf Grund des allgemeinen Rechts, etwa des § 323 Abs. 2 BGB., aus dem Vertrage Ansprüche auf die Entschädigungssumme oder einen Teil davon erheben dürfen, ist hier nicht zu erörtern, da die Klage nur gegen den Unternehmer gerichtet ist.“ . . .