

III ZR 181/55

Verkündet
laut Protokoll
am 4. Februar 1957
Vogt, Justizobersekr.
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit

B e r l i n , vertreten durch den Senator für Finanzen,

Beklagten, Berufungsbeklagten und
Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die verwitwete Frau Elfriede N [REDACTED] geborene A [REDACTED],
B [REDACTED]-Ch [REDACTED], T [REDACTED] Allee [REDACTED],

Klägerin, Berufungsklägerin und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 4. Februar 1957
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Weber, Dr. Kreft, Dr. Arndt
und Dr. Haßla

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil
des 9. Zivilsenates des Kammergerichts in Berlin vom
7. Juli 1955, den Parteien an Verkündungsstatt zuge-
stellt am 15. Juli 1955, aufgehoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das den Parteien
am 4. Februar 1955 an Verkündungsstatt zugestellte
Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Berlin
wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Rechtsmittelver-
fahren zu tragen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

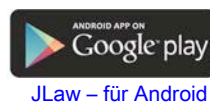
Die Klägerin ist seit 1935 Eigentümerin eines Villengrundstückes an der T [REDACTED] Allee in B [REDACTED]-Ch [REDACTED]. Sie bestreitet ihren Lebensunterhalt dadurch, daß sie das möblierte Haus bis auf einen Raum, den sie selbst bewohnt, im ganzen vermietet. Die Tapiau Allee und die angrenzenden Straßenzüge sind in der Anlage zur Bauordnung für die Stadt Berlin vom 3. November 1925/9. November 1929 (ABl für die Stadt Berlin S 1188) als Wohngebiet der Bauklasse II ausgewiesen.

In unmittelbarer Nähe des Grundstücks der Klägerin, nur durch die etwa 10 Meter breite T [REDACTED] Allee getrennt, befindet sich seit den Tagen des letzten Krieges eine für Fliegergeschädigte bestimmte Behelfsheim-Siedlung. Der Grund und Boden steht zum Teil im Eigentum der Beklagten selbst, zum Teil im Eigentum einer Kirchengemeinde. Das Gebiet ist in der auf Grund von § 29 Ziff 3 m der Berliner Bauordnung erlassenen Bekanntmachung über Wohnlauben-Gebiete vom 28. August 1924 (Gemeindeblatt der Stadt Berlin S 213) und den Nachträgen hierzu nicht für die Errichtung von Wohnlauben freigegeben.

Bei Kriegsende waren 84 Parzellen mit hölzernen Behelfsheimen bebaut. In den Jahren 1948 bis 1953 wurden mit baupolizeilicher Genehmigung weitere zehn Behelfsheime und ohne Genehmigung vier Behelfsheime und zehn Anbauten zu bereits vorhandenen Behelfsheimen errichtet. Für die seit 1948 errichteten Baulichkeiten sind teilweise Abbruchsverfügungen mit einer Abbruchsfrist bis spätestens zum 31. März 1957 erlassen worden. Teilweise sind solche Abbruchsverfügungen von der Beklagten in Aussicht gestellt worden.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Die Klägerin behauptet, die Vermietbarkeit ihres Grundstücks werde durch das Vorhandensein dieser Siedlung insbesondere durch starke Raucheinwirkung beeinträchtigt. Für ihre angeblichen Mietausfälle von monatlich DM 50,-, ab 1. Juli 1951 von DM 60,- macht sie die Beklagte ersatzpflichtig. Die Siedlung sei gegen die Bestimmungen des örtlichen Baurechtes errichtet worden. Wenn die Baupolizei der Beklagten die Errichtung während des Kriegs vielleicht auch nicht habe verhindern können, so sei sie jedenfalls seit Mitte 1949 verpflichtet gewesen, für eine Auflösung der Siedlung zu sorgen. Indem sie das nicht getan, sondern im Gegenteil noch die Neuerrichtung von etwa 25 Bauten und den Verkauf von Heimen an nicht bombengeschädigte Personen geduldet habe, habe sie ihr gegenüber ihre Amtspflicht verletzt. Die Maßnahmen der Beklagten seien ferner als enteignungsgleicher Eingriff zu werten. Als Grundstückseigentümerin habe die Beklagte zudem gegen die nachbarrechtlichen Vorschriften verstoßen. Aus allen diesen Gründen sei sie ihr ersatzpflichtig.

Die Klägerin hat demgemäß beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihr 2 750 DM zu zahlen und festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihr den Schaden zu ersetzen, der ihr ab 1. Februar 1954 durch das Bestehen der Behelfsheimsiedlung entstehen werde.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Amtspflichtverletzungen der Baupolizei lägen nicht vor. Diese sei wegen der noch andauernden Wohnungsknappheit weder verpflichtet noch in der Lage gewesen, das Gelände von den Siedlern zu räumen. Ein enteignungsgleicher Eingriff liege nicht vor. Der Klägerin sei durch die Siedlung überhaupt kein Schaden entstanden. Belästigung durch Rauch erfolge nicht. Die erzielte Miete sei angemessen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Im Berufungsverfahren hat die Klägerin ihren Zahlungsanspruch auf die Zeit bis zum 31. Mai 1955 erweitert und dementsprechend den Feststellungsantrag auf die Zeit vom 1. Juni 1955 ab beschränkt.

Das Berufungsgericht hat durch Teil- und Teilzwischenurteil unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils dahin erkannt, daß die Zahlungsklage, soweit die Klägerin für die Zeit bis zum 31. Oktober 1951 DM 1 440.- verlangt, abgewiesen bleibt. Im übrigen hat es den Zahlungsanspruch unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt und festgestellt, daß die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin eine angemessene Entschädigung für die Vermögenseinbußen zu gewähren, die ihr ab 1. Juni 1955 durch das Bestehen der Behelfsheim-Siedlung entstehen werden. Es hat die Revision, soweit sie nicht ohnedies zulässig ist, wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf volle Klagabweisung weiter. Die Klägerin bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. a) Einen Verstoß der Beklagten gegen nachbarrechtliche Vorschriften hat das Berufungsgericht verneint. Durch Duldung der Siedlung wirke sie nicht im Sinne des § 906 BGB auf das Grundstück der Klägerin stofflich ein. Übermäßige Rauchzufuhr sei in der Beweisaufnahme nicht erwiesen worden. Auf Beeinträchtigung durch Fliegen und Unrat, wovon die Zeugen gesprochen hätten, habe die Klägerin sich nicht berufen. Sie habe Belästigungen dieser Art also selbst nicht als wesentlich empfunden.

b) Auch einen Anspruch aus Amtshaftung hat das Berufungsgericht abgelehnt.

Da die Klägerin die teilweise Abweisung der Klage und die Versagung von Ansprüchen aus Nachbarrecht und Amtshaftung nicht angefochten hat, und die Beklagte durch diesen Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts nicht beschwert ist, kommt es für die Revision zunächst nur auf die Frage an, ob die weitere Begründung des Berufungsgerichts zutrifft, daß die Klage, soweit ihr das Berufungsgericht stattgegeben hat, unter dem Gesichtspunkt der Entschädigung für enteignungsgleichen Eingriff gerechtfertigt sei.

2. a) Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffes billigt das Berufungsgericht der Klägerin mit folgender Begründung zu:

Die ersten 84 Behelfsheime hätten in dem nach Berliner Baurecht für Behelfsheime an sich nicht freigegebenen Wohngebiet der Bauklasse II (offene Bauweise, nicht mehr als zwei Geschosse) während des Krieges deshalb errichtet werden dürfen, weil die Errichtung solcher Bauten ohne Rücksicht auf bestehende Bauverbote und ohne baupolizeiliche Genehmigung durch den "Erlaß des Führers über die Errichtung des Deutschen Wohnsiedlungswerkes" vom 9. September 1943 (RGBl I, 535) und durch Ziffer 15 der auf diesem Erlaß beruhenden Anordnung des Reichswohnungskommissars vom 22. September 1943 MBliV Spalte 1795) für zulässig erklärt worden sei. Es sei auch auf Grund der Richtlinien des Berliner Magistrates vom 9. November 1945 (VOBl Berlin 1946 Seite 205) zulässig gewesen, die Errichtung weiterer Wohnlauben "vorübergehend auf fünf Jahre" zu gestatten. Bei diesen Bestimmungen handele es sich um Rechtsverordnungen, durch welche allen Grundstückseigentümern die Pflicht auferlegt worden sei, gegebenenfalls in ihrer Nachbar-

schaft Behelfsheimsiedlungen und Wohnlaubenkolonien zu dulden. Das sei eine Folge der sozialen Bindung des Eigentums.

Daraus, daß in den Richtlinien die Errichtung der Wohnlauben von vornherein auf fünf Jahre befristet worden sei, und aus der den Baulustigen auferlegten Verpflichtung, bis zum 31. Oktober 1951 die Lauben abzureißen, gehe hervor, daß von da ab kriegsbedingte Ausnahmeregelungen keine Daseinsberechtigung mehr hätten.

Bis zum 31. Oktober 1951 handele es sich um einen allgemeinen gesetzlichen Eingriff in die Rechtssphäre der Nachbarn nach dem Grundsatz "Eigentum verpflichtet" (Art 14 Abs 2 Satz 1 GrundG).

Vom 1. November 1951 ab aber habe eine gesetzliche Grundlage für eine Dispenserteilung von den Bauordnungsvorschriften an die Siedler nicht mehr vorgelegen. Bei der weiteren Duldung der Siedlung handle es sich nicht mehr um eine allgemeine, auf alle Rechtsträger gleich wirkende Begrenzung des Eigentums; vielmehr werde der Klägerin nun unter Verletzung des Gleichheitssatzes ein besonderes Opfer abverlangt, das den Bewohnern anderer Stadtviertel, in denen bestimmungsgemäß seit dem 1. November 1951 keine Behelfsheim-Siedlungen mehr bestünden, nicht zugemutet werde. Für die Minderung ihrer Mietzinseinnahmen könne die Klägerin deshalb vom 1. November 1951 ab Entschädigung verlangen.

Zu demselben Ergebnis führe die weitere Erwägung, daß die Ausweisung des Ortsteiles als wohnlaubenfreies Wohngebiet der Bauklasse II rechtlich durch den Erlass der Richtlinien, tatsächlich darüber hinaus durch das passive Verhalten der Baupolizei abgeändert worden sei. Bei einer solchen Planungsänderung werde der Eigentümer, dessen Grundstück in seiner

auf die bisherige Planung abgestellten wirtschaftlichen Ausnutzung wesentlich beeinträchtigt werde, regelmäßig einen Entschädigungsanspruch wegen Enteignung haben (so auch Scheuner - richtig Reinhardt - in Verfassungsschutz des Eigentums 1954, Seite 51). Durch die Ausweisung des Orts- teils als Wohngebiet der Bauklasse II sei den Grundstückseigentümern eine Rechtsstellung gewährt worden, deren Verletzung als Eingriff in ihre Rechte zu betrachten sei. Eine wesentliche Beeinträchtigung in der Nutzung der Grundstücke bilde ein besonderes Opfer. Diese Erwägungen stellten eine Fortbildung der bisherigen Rechtsprechung dar, nach der den durch eine Beschränkung des Gemeingebrauches betroffenen Anliegern dann ein Aufopferungsanspruch zugebilligt werde, wenn die Benutzbarkeit und die Verwertbarkeit ihrer Rechte, etwa eines Gewerbebetriebes, zwar nicht ausgeschlossen, aber erheblich beeinträchtigt seien (RGZ 145, 107; BGHZ 8, 273).

b) Der Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Beklagte durch Duldung der Siedlung über den 1. November 1951 hinaus in eine durch Ausweisung dieses Stadtgebietes als lauben- freies Wohngebiet der Bauklasse II erworbene Rechtsstellung der Klägerin enteignungsgleich eingegriffen habe, und daß dieser damit ein besonderes Opfer auferlegt worden sei, kann nicht zugestimmt werden.

Es braucht auf die im Verwaltungsrecht umstrittene Frage nicht eingegangen zu werden, in welchem Umfang Baudispense und Änderungen von Bebauungsplänen von Grundstücksnachbarn im verwaltungsgerichtlichen Verfahren angefochten werden können (vgl. Bachof, SJZ 48, 742/7507; Bühler, Gedächtnisschrift für Walter Jellinek, Seite 278 ff; Pietzonka NJW 1954, 1181). Denn aus einem etwaigen Recht

des Nachbarn, seine Interessen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltend zu machen, folgt noch keineswegs ein Anspruch auf Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen, wenn die angegriffene hoheitliche Maßnahme, die er als beeinträchtigend empfindet, aufrecht erhalten bleibt.

Bei der Frage, ob der Klägerin Entschädigungsansprüche der hier behandelten Art zustehen, ist vom Inhalt des Eigentums auszugehen. Die Klägerin kann als Eigentümerin, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit ihrem Grundstück nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 BGB). In ihrer rechtlichen Verfügungsmacht ist sie durch das Bestehen der Siedlung in keiner Weise behindert. Auch die tatsächliche Möglichkeit, das Grundstück nach ihrem Belieben zu gebrauchen und zu nutzen, ist dadurch nicht beeinträchtigt, insbesondere ist sie an der Nutzung in Form einer Vermietung nicht gehindert. Ihre Ansprüche aus dem Nachbarrecht sind nicht geschmälert. Unzulässiger Einwirkungen von der Siedlung aus auf ihr Grundstück kann sie sich nach Maßgabe der §§ 906, 1004 BGB erwehren. Dadurch unterscheidet sich der vorliegende Fall von den Fällen, in denen das Reichsgericht Entschädigungsansprüche zugebilligt hat, weil dem Nachbarn durch Sonderrechtsnormen die nachbarrechtliche Abwehrklage gegen störende Einwirkungen auf sein Grundstück versagt war (vgl die Zusammenstellung der Rechtsprechung in DÖV 1955 Seite 518).

Auf das Fortbestehen von Vorteilen, die sich aus einer bestimmten Verkehrs- oder Wohnlage auf Grund von Bebauungsplänen ergeben, hat der Grundstückseigentümer im allgemeinen kein Recht (vgl BGHZ 8, 273). Aus Änderungen von Bebauungsplänen, die sein Grundstück und das Eigentum daran

(einschließlich der aus dem Eigentum fließenden Einzelbefugnisse) nicht unmittelbar berühren, kann der Grundstückseigentümer Entschädigungsansprüche nicht herleiten. In dem von Reinhardt behandelten, vom Berufungsgericht angeführten Fall, in dem eine Fabrik verlegt werden mußte, weil das Gebiet, in dem sie errichtet war, zum Wohngebiet erklärt wurde, wirkte sich diese Maßnahme unmittelbar auf das Recht aus dem Grundeigentum aus.

Nur bei solchen hoheitlichen Eingriffen, die die Substanz des Eigentums selbst berühren und dessen Wesensgehalt beeinträchtigen, wird Entschädigung gewährt. Immer schon hat die Rechtsprechung, wenn die Benutzbarkeit und Verwertbarkeit von Grundeigentum durch hoheitliche Maßnahme in der Nachbarschaft beeinträchtigt wurde, insbesondere durch Beschränkung des Gemeingebrauchs an Straßen, nur dann Entschädigung zugebilligt, wenn der Bestand des Rechtes selbst angegriffen wurde. So wenn einem Haus der Zugang, Licht, Luft oder Wasser abgeschnitten wurde (vgl. Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts I. Band 6. Aufl S 290, 335 ff).

Aus den Entscheidungen, die bei hoheitlichen Eingriffen in eingerichtete Gewerbebetriebe Entschädigungsansprüche zuerkannt haben, kann der Klägerin Günstiges für den vorliegenden Fall ebenfalls nicht hergeleitet werden. Entschädigung ist dort zugebilligt worden, wo die Eigenart des eingerichteten Gewerbebetriebes gerade darin bestand, daß ihm seine Verkehrslage und der damit hergestellte innere Zusammenhang mit seiner unmittelbaren Umgebung so das Gepräge gab, daß diese besondere Situation und die durch sie begründeten wirtschaftlich bedeutsamen Beziehungen einen integrierenden Teil des "eingerichteten Gewerbebetriebes" bildeten, wo also die durch die Ver-

waltung herbeigeführte nachteilige Veränderung der Verkehrslage und Zerstörung der für den Betroffenen bedeutsamen Beziehungen zur unmittelbaren Umgebung einen Eingriff in den eingerichteten Gewerbebetrieb selbst darstellten (vgl. BGHZ 8, 274 und das zum Abdruck bestimmte Urteil des Senats III ZR 141/55 vom 28. Januar 1957). Voraussetzung von Entschädigungsansprüchen aus Enteignung oder enteignungsgleichen Eingriffen ist immer, daß das Eigentum - im weitesten Sinne verstanden - durch hoheitliche Maßnahmen unmittelbar beeinträchtigt wird. Anders ausgedrückt: Einen Entschädigungsanspruch aus Enteignung oder enteignungsgleichem Eingriff hat nur der, gegen dessen "Eigentum" der Verwaltungsakt gerichtet ist, den also die Verwaltung als den Betroffenen, dem ein Sonderopfer abverlangt wird, im Auge hat, nicht auch der, auf den sich mittelbar ein gegen einen anderen gerichteter Verwaltungsakt nachteilig auswirkt. (Fischer in Verhandlungen des 41. Deutschen Juristentages Berlin 1955, Bd II, Sitzungsberichte C 43, 52, 66 f).

Der staatliche Eingriff, den die Klägerin und mit ihr das Berufungsgericht, in der Duldung der Siedlung über den 1. November 1951 hinaus sieht, lief nach seiner Ziel- und Zweckrichtung in keiner Weise auf eine Belastung der Klägerin hinaus. Der Klägerin wurde nicht abverlangt, irgend etwas von ihren Rechten als Grundstückseigentümerin aufzugeben und damit ein Sonderopfer zu bringen. Wenn der Kirchengemeinde abverlangt wurde, auf ihrem Grundstück weiterhin Behelfsheime zu dulden und wenn die Beklagte den Siedlern gestattete, weiterhin auf dem ihr gehörenden Geländeteil wohnen zu bleiben, so bedurfte es dazu keiner Inanspruchnahme des Grundstücks der Klägerin und keiner Beschränkung ihrer Rechte als Grundstückseigentümerin. Es handelt sich hier also nicht um einen unmittelbaren

Eingriff in die Rechtsposition der Klägerin als Grundstückseigentümerin.

Für die behauptete Beeinträchtigung der Chance, ihr Haus günstiger vermieten zu können, wenn die Siedlung in der Nachbarschaft nicht bestünde, kann demnach die Klägerin eine Entschädigung nach Enteignungsgrundsätzen nicht fordern. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann das angefochtene Urteil also nicht gehalten werden.

3.) Nach § 563 ZPO bleibt zu prüfen, ob die angefochtene Entscheidung sich aus anderen Gründen als richtig darstellt. Dabei ist auch auf die Klaggründe zurückzugehen, die das Berufungsgericht als nicht zutreffend abgelehnt hat, nämlich auf Ansprüche aus dem Nachbarrecht und aus Amtshaftung.

a) Bürgerlichrechtliche Ansprüche aus dem Nachbarrecht – die durch Ausnahmen und Dispense von Bauordnungsvorschriften grundsätzlich nicht berührt werden (vgl. § 3 Abs 3 der Berliner Bauordnung) – hat das Berufungsgericht mit zutreffender Begründung abgelehnt. Nach bürgerlichem Recht kann der Nachbar stoffliche Einwirkungen, die von einem anderen Grundstück durch die Luft oder die Erde auf sein Grundstück übertragen werden, insoweit nicht verbieten, als die Einwirkungen die Benutzung seines Grundstückes nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen oder durch eine Benutzung des anderen Grundstückes herbeigeführt werden, die nach den örtlichen Verhältnissen bei Grundstücken dieser Lage gewöhnlich sind (§ 906 BGB). Daß das Grundstück der Klägerin wesentlichen oder ungewöhnlichen Einwirkungen im Sinne dieser Bestimmung vom Siedlungsgelände

her nicht ausgesetzt ist, hat das Berufungsgericht auf Grund der Beweisaufnahme in nicht zu beanstandender tatrichterlicher Würdigung festgestellt.

b) Ob den Ausführungen des Berufungsgerichtes darüber zuzustimmen ist, daß die Baupolizeibehörde durch Duldung der Siedlung ihre der Klägerin gegenüber bestehenden Amtspflichten verletzt habe, kann offen bleiben. Mehr als etwa ein Viertel der Siedlung zu beseitigen, war die Beklagte nach Auffassung des Berufungsgerichtes nicht verpflichtet. Die Aufrechterhaltung von drei Vierteln der Siedlung war also nach Ansicht des Berufungsgerichtes nicht amtspflichtwidrig. Ob das objektiv richtig ist, kann dahinstehen, denn den beteiligten Beamten kann ein Schuldvorwurf nicht gemacht werden, wenn ein Kollegialgericht unter Abwägung der Sach- und Rechtslage ihr Verhalten insoweit als gerechtfertigt angesehen hat. Die Frage aber, ob durch die - möglicherweise schuldhaft amtspflichtwidrige - Nichtbeseitigung eines Viertels der Siedlung der Klägerin ein Schaden zugefügt worden ist, hat das Berufungsgericht verneint, weil es für die Frage der Vermietbarkeit des Hauses der Klägerin ohne Bedeutung sei, ob die Siedlung aus 75 oder aus 100 Behelfsheimen bestehe. Wenn das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung nach § 287 ZPO insoweit einen ursächlichen Zusammenhang zwischen dem Verhalten der Beklagten und dem behaupteten Schaden der Klägerin nicht anerkannt hat, so ist das aus Rechtsgründen nicht zu bemängeln. Bei solcher Sachlage aber kann das angefochtene Urteil auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung gehalten werden.

c) Eine sonstige Rechtsgrundlage für Ansprüche, wie sie die Klägerin geltend macht und wie sie ihr vom Beru-

fun gsgericht mit irriger Begründung zugesprochen worden sind, ist nicht gegeben.

Nach alledem ist das angefochtene Urteil auf die Revision der Beklagten hin aufzuheben, und zwar - obwohl das Berufungsgericht die Klagabweisung des Landgerichts teilweise aufrechterhalten hat - der Klarheit halber im vollen Umfang (§ 564 ZPO). Zugleich ist die Berufung der Klägerin gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts zurückzuweisen (§ 565 Abs 3 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Weber

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla