

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 269/85

in dem Rechtsstreit

der Frau Rosemarie H[REDACTED],
Kardinal-W[REDACTED]-Straße [REDACTED], B[REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Bundesrepublik Deutschland, Bundesstraßenverwaltung,
vertreten durch das Saarland, dieses vertreten durch den
Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen,
in Saarbrücken,

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte
II. Instanz:

Rechtsanwälte Dres. [REDACTED] & Partner,
Ba[REDACTED]straße [REDACTED], S[REDACTED] -

WI

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

am 10. Juli 1986

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundes-
verfassungsgericht (Beschluss vom 11. Juni 1980
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Klägerin gegen das
Urteil des 4. Zivilsenats des Ober-
landesgerichts Saarbrücken vom 7. Juni 1985
- 4 U 68/83 - wird nicht angenommen.

Die Klägerin trägt die Kosten des
Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 54.575 DM.

G r ü n d e :

Die Revision wirft keine Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf (§ 554 b ZPO). Sie hat auch im Endergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Einen Entschädigungsanspruch wegen (enteignenden) Eingriffs in das der Klägerin zustehende Pachtrecht hat das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht abgelehnt.

a) Es kann dahinstehen, ob die Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück und ihre Folgen einen "Eingriff von hoher Hand" darstellen (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 72, 289, 292 f.). Einem solchen Eingriff in das Nutzungsrecht der Klägerin ist jedenfalls der Umstand gleichzustellen, daß im Hinblick auf die Einbeziehung des Pachtgrundstücks in die bereits festgestellte Straßenplanung der Wiederaufbau der zerstörten Golfklausen unterblieben ist. Die Klägerin kann im Hinblick auf diesen Umstand nicht schlechter, aber auch nicht besser gestellt werden, als wenn das Pachtrecht ihr zu diesem Zeitpunkt förmlich entzogen worden wäre.

b) Für die Bemessung der Entschädigung des entzogenen Nutzungsrechts gilt folgendes:

Der Entzug des obligatorischen Nutzungsrechts ist nach dem Substanzwert "angemessen" zu entschädigen. Der Wert des entzogenen Rechts ist aber nicht zu bemessen nach dem, was der Mieter oder Pächter während einer bestimmten Zeit oder gar während der gesamten restlichen Laufzeit des Miet- bzw.



Pachtvertrages aus dem Objekt herausgewirtschaftet haben würde. Eine solche Betrachtungsweise würde der im Schadensersatzrecht gebotenen entsprechen. Anders als die Schadensersatzleistung - die dem Geschädigten in vermögensmäßiger Hinsicht die Stellung verschaffen soll, wie er sie ohne das schädigende Ereignis haben würde - dient die Enteignungsent-schädigung dazu, die durch die Enteignung (oder den enteignungsgleichen Eingriff) herbeigeführte Vermögensverschiebung auszugleichen. Sie ist also nicht wie die Schadensersatzleistung an einer fiktiven Vermögenslage, sondern allein an dem Wert des durch den hoheitlichen Eingriff dem Betroffenen genommenen Rechts ausgerichtet. Dementsprechend ist zu fragen, was ein solches Recht wert ist, d.h. was im allgemeinen Rechtsverkehr ein solches Recht "kostet", welcher Betrag mithin für den Erwerb eines gleichgearteten Pachtrechts aufgewendet werden muß (Senatsurteil BGHZ 59, 250, 258; vgl. auch Krohn, Die Entschädigung von Miet- und Pachtrechten, Wertermittlungsforum 1986, 1 f.).

Neben der Entschädigung für den Substanzwert des Nutzungsrechts kann der Mieter oder Pächter den Ersatz "anderer Nachteile" verlangen. Dabei handelt es sich um die Nachteile durch eine Verlegung des Betriebs, soweit sie wegen des vorzeitigen Verlustes des Miet- oder Pachtrechts höher sind als bei normaler Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses (Krohn aaO S. 5). Die typischen Kosten und Nachteile einer Betriebsverlegung, die für den Mieter oder Pächter nur vorzeitig anfallen, sind grundsätzlich nur in Höhe des Zwischenzinses entschädigungsfähig (Senatsurteile BGHZ 83, 1, 7 und vom 15. November 1971 - III ZR 162/69 = BGHWarn 1971 Nr. 261).

c) Die Klägerin hat nicht substantiiert behauptet, daß der mit ihrem Ehemann vereinbarte Zins niedriger sei als der marktübliche und die Ersparnis daher zur Anpachtung eines Ersatzgrundstücks nicht ausreiche. Entsprach der zwischen der Klägerin und ihrem Ehemann vereinbarte Pachtzins aber dem marktüblichen, so hat die Klägerin keinen entschädigungspflichtigen Nachteil an der Substanz erlitten (Aust/Jakobs, Die Enteignungsentschädigung, 2. Aufl. S. 125). Sie ist während der Dauer der Unbenutzbarkeit des Grundstücks nicht zur Zinszahlung verpflichtet (§ 537 Abs. 1 Satz 1, § 581 Abs. 2 BGB). Mit dem ersparten Zins kann sie ein anderes Objekt anmieten oder anpachten. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein gleichgeartetes Recht überhaupt auf dem Markt zu erwerben war oder zu erwerben ist. Vielmehr soll mit der Bemerkung, die Entschädigung sei nach dem Betrag zu bemessen, der für die Erlangung einer gleichgearteten Rechtsposition bezahlt werden muß, lediglich gesagt werden, daß die Entschädigung dem vollen Wert des genommenen Rechts in der Hand eines jeden Inhabers entsprechen müsse (Senatsurteile aaO).

d) Kosten einer Verlegung des Betriebes hat die Klägerin nicht geltend gemacht. Ein Anspruch auf Ersatz von Gewinnausfall ist jedenfalls durch die von der Beklagten bereits geleisteten Zahlungen abgegolten. Ein solcher Ersatz kann nur für die Zeit beansprucht werden, die nach allgemeiner Erfahrung normalerweise benötigt wird, um ein geeignetes Ersatzgrundstück zu finden und den Betrieb dorthin zu verlegen. Unerheblich ist, ob eine solche Verlegung im

konkreten Fall während dieser Zeit möglich war. Denn auch insoweit ist durch die Anknüpfung an die Kosten der Erlangung einer gleichgearteten Rechtsposition lediglich ausgedrückt, daß die Entschädigung dem vollen Wert der genommenen Rechtsposition in der Hand eines jeden Inhabers entsprechen muß (vgl. Krohn aaO S. 3). Mehr als ein halbes Jahr ist nach diesen Grundsätzen als Gewinnausfallzeit nicht anzusetzen.

Auch der von der Klägerin geltend gemachte Anspruch auf Ersatz von Gutachterkosten ist unter diesen Umständen durch die Zahlung der Beklagten ausgeglichen.

2. Auch unter dem Gesichtspunkt der Amtshaftung kann die Klägerin weitergehenden Ersatz nicht verlangen.

Ob nach den Feststellungen eine schuldhafte Amtspflichtverletzung eines Bediensteten der Beklagten anzunehmen ist, kann dahingestellt bleiben. Jedenfalls könnten sich aus einer solchen Amtspflichtverletzung nur Ansprüche auf Wiederherstellung des Gebäudes und auf Gewinnausfall für die Zeit bis zur Wiederherstellung ergeben. Kosten der Wiederherstellung des Gebäudes hat die Klägerin nicht geltend gemacht, so daß hier keiner Entscheidung bedarf, ob sie ihr oder ihrem Ehemann als Verpächter der Minigolfanlage zustünden. Für die Bemessung der Dauer des Gewinnausfalls ist - nachdem die Wiederherstellung des Gebäudes im Hinblick auf

die straßenrechtliche Planfeststellung nicht mehr in Betracht kommt - an die Stelle der Wiederherstellungszeit der für eine Betriebsverlegung erforderliche Zeitraum getreten. Deshalb kann im übrigen auf die Ausführungen zur Entschädigung für Gewinnausfall (vgl. oben 1 c) Bezug genommen werden.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp