

III ZR 20/60

2142 022

Verkündet
am 20. Februar 1961

Justizsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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

In dem Rechtsstreit

des Paul Heinz D[REDACTED], Do[REDACTED]-O[REDACTED], O[REDACTED] Dorfstr. [REDACTED],
Klägers, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr.v. [REDACTED] -

gegen

die Stadt Do[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
Beklagte, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die mündliche Verhandlung vom 20. Februar 1961 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Schäfer

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des
5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 26. November 1959 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Revisionsverfahrens.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Das Sozialamt der Beklagten forderte durch Leistungsbe-
scheid vom 23. April 1953 auf Grund der §§ 21 ff des Flüchtlings-
notleistungsgesetzes vom 9. März 1953 (BGBl I 45) - künftig:
NotLeistG - in Verbindung mit der nordrhein-westfälischen Ver-
ordnung vom 11. März 1953 (GVBl 209) zur Unterbringung von
Flüchtlings aus der sowjetisch besetzten Zone beim Kläger
als dem damaligen Pächter und Konzessionär einer Gaststätte
in Do [REDACTED] - O [REDACTED] einen Teil der Gasträume, darunter einen
Saal, an. Die Inanspruchnahme dauerte vom 15. April 1953 bis
zum 31. August 1956, dem Tage der Beendigung des Pachtver-
hältnisses des Klägers. In den ihm verbliebenen Räumen führte
der Kläger während dieser Zeit seinen Gastwirtsbetrieb fort.
Die für die Inanspruchnahme zu zahlende Entschädigung wurde
von der Festsetzungsbehörde der Beklagten für den Saal
(106,59 qm) auf 1,30 DM, für die übrigen Räume (117,18 qm) auf
1,10 DM je Quadratmeter und Monat festgesetzt. Eine von dem
Kläger nach § 31 NotLeistG dagegen eingelegte Beschwerde wurde
vom Regierungspräsidenten als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der gegen den Regierungspräsidenten hierauf erhobenen
Klage hat der Kläger unter Berufung auf die "Gemeinsamen
Richtlinien des Bundesministers für Vertriebene, Flüchtlinge
und Kriegsgeschädigte und des Bundesministers der Finanzen
über die Bemessung von Entschädigungen und Ersatzleistungen
nach dem Flüchtlings-Notleistungsgesetz" vom 14. August 1954
(GMBl 441) die Feststellung beantragt, daß die Stadtgemeinde
Dortmund für alle Räume eine Entschädigung von 1,80 DM je
Quadratmeter und Monat, also einen um insgesamt 135,31 DM im
Monat höheren Betrag zu zahlen habe; Abschn. I Nr. 2 Buchst. A
Abs. 6 der Richtlinien sehe nämlich für Saalbetriebe den ge-
forderten Entschädigungssatz vor. Das Landgericht hat die

- 3 -

Klage als sachlich nicht gerechtfertigt abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die von dem Kläger hiergegen eingelegte Berufung zunächst mit der Begründung zurückgewiesen, daß nicht der verklagte Regierungspräsident, sondern die Stadtgemeinde Do[REDACTED] passiv legitimiert sei. Gegen diese Entscheidung hat der Kläger Revision eingelegt. Im Revisionsrechtszug hat er mit Zustimmung der Beteiligten die Klage gegen die Stadt Do[REDACTED] "umgestellt". Daraufhin hat der erkennende Senat mit der Begründung, daß der Rechtsstreit gegen die Stadt Do[REDACTED] fortgeführt werden könne, aber die für eine Sachentscheidung erforderliche Aufklärung über die Art der bei dem Kläger in Anspruch genommenen Räume noch ausstehe, das Urteil des Oberlandesgerichts aufgehoben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses hat nunmehr die Berufung mit der Begründung, daß die von den Festsetzungsbehörden zugebilligte Entschädigung angemessen sei, zurückgewiesen und die Revision zugelassen.

Mit der neuerdings eingelegten Revision begehrt der Kläger die Aufhebung des Berufungsurteils und die Feststellung, daß ihm die beklagte Stadt für die Dauer der Inanspruchnahme je Quadratmeter und Monat insgesamt 1,80 DM zu zahlen habe. Die Beklagte bittet um die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

1) Das Berufungsgericht ist zu dem Ergebnis gelangt, daß weder die Fehlerhaftigkeit des Vorgehens der Festsetzungsbehörden noch die Unangemessenheit der dem Kläger von ihnen zuerkannten Entschädigung festzustellen sei. Es führt unter Bezugnahme auf Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG aus, daß der Kläger als Pächter und Betriebsinhaber für die ihm entgangenen Ge-



brauchs- und Nutzungsvorteile unter gerechter Abwägung seiner Interessen und derjenigen der Allgemeinheit zu entschädigen sei. In Übereinstimmung damit sehe § 15 NotLeistG eine Vergütung vor, die sich nach der Höhe des erzielbaren Pachtzinses richte, wobei nach § 16 des Gesetzes solche Nachteile, die bei der Entschädigung nach § 15 nicht berücksichtigt worden seien, zusätzlich ausgeglichen werden könnten. Die Festsetzungsbehörden seien zutreffend von Abschn. I Nr. 2 Buchst. A Abs. 6 der Richtlinien vom 14. August 1954, und zwar von der Preisgruppe I S, die 1,-- DM je Quadratmeter und Monat vorsehe, ausgegangen, um dann unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Fallos diesen Satz auf 1,30 bzw. 1,10 DM zu erhöhen. Der Auffassung des Klägers, daß die in Anspruch genommenen Räume insgesamt in die Preisgruppe II S (1,80 DM je Quadratmeter und Monat) einzustufen seien, weil Gegenstand der Anforderung auch ein Saal gewesen sei, könne nicht gefolgt werden. Zwar seien Saalbetriebe nach den Richtlinien regelmäßig in die Preisgruppe II einzustufen. Nach Sprachgebrauch und Verwaltungspraxis könne jedoch von einem Saalbetrieb jedenfalls nur dann gesprochen werden, wenn auf der Benutzung des Saals ein Schwerpunkt des gesamten Gaststättenbetriebs ruhe. Der Kläger habe es abgelehnt, Angaben zu machen, die eine dahingehende Feststellung ermöglichen. Desgleichen habe er keine Anhaltspunkte dafür vorgetragen, daß sein laufender Aufwand für die beanspruchten Räume die Vergütung nach der Preisgruppe II rechtfertigen würde. Er sei zu Sätzen entschädigt worden, die seine anteiligen Selbstkosten wesentlich überstiegen. Damit habe auch der über diese Kosten hinausgehende Nutzungswert der beschlagnahmten Räume, nämlich der durch Umsatz zu erzielende Verdienst, seine Berücksichtigung gefunden. Da der Kläger den Versuch unterlassen habe, die Unangemessenheit der ihm zugebilligten Entschädigung konkret darzulegen, könne ihm weder nach § 15 noch nach § 16 NotLeistG eine höhere Vergütung zugebilligt werden.

2) Die Revision rügt demgegenüber lediglich, daß das Berufungsgericht den von den Richtlinien vom 14. August 1954 aaO verwandten Begriff des Saalbetriebes verkannt habe. Schon das Vorhandensein eines Saals fordere ohne Rücksicht auf den Umfang der Benutzung und seine wirtschaftliche Bedeutung für den Gaststättenbetrieb die Bewertung als Saalbetrieb und deshalb die Einstufung in die Preisgruppe II mit der Folge, daß für alle in Anspruch genommenen Räume die Entschädigung nach dieser Gruppe zu leisten sei. Die Richtlinien seien bindend. Von ihnen könne nicht abgewichen werden, weil sie das sonst nicht ohne weiteres zu ermittelnde übliche Entgelt wiedergäben. Durch die irrige Auslegung des Begriffs des Saalbetriebes habe das Berufungsgericht auch § 15 NotLeistG und das übrige materielle Recht verletzt.

II.

Diese Rüge greift nicht durch.

Abschn. I der Richtlinien vom 14. August 1954 ist zur Ausführung des § 15 Abs. 1 NotLeistG ergangen. Diese Gesetzesbestimmung sieht für den Fall der Anforderung von Räumen zum Gebrauch eine Entschädigung vor, deren Höhe sich bei der "Eigennutzung" des Leistungspflichtigen nach dem üblichen Entgelt für Gebrauchsüberlassungen, im übrigen, d.h., bei der Fremdnutzung, nach der dem Leistungspflichtigen entgehenden Gegenleistung aus Miete oder Pacht oder einem entsprechenden Rechtsverhältnis richtet; darüber hinaus ist nach § 16 des Gesetzes für Vermögensnachteile, die in der Vergütung des § 15 noch nicht berücksichtigt sind, in einem gewissen Rahmen eine weitere Entschädigung zu gewähren.

1) Die nach den §§ 14, 15 NotLeistG entschädigungsberechtigten Personen gliedern sich in zwei Gruppen. Zu der

einen zählen diejenigen, die verlangen können, daß die Entschädigung an sie selbst gezahlt wird. Hierunter fallen auch Mieter und Pächter (als in ihrer Position vertraglich gesicherte und rechtliche geschützte Personen), wenn die gemieteten oder gepachteten Räumlichkeiten nur zu einem Teil in Anspruch genommen sind. In die zweite Gruppe einzureihen sind diejenigen, die "auf die Entschädigung des Eigentümers angewiesen" sind. Nach § 14 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 3 gehören dazu u.a. die Mieter und Pächter, bei denen die Miet- oder Pachträume zur Gänze angefordert sind, so daß sie nach § 10 Abs. 4 Satz 2 des Gesetzes von der Verpflichtung zur Zahlung des Miet- oder Pachtzinses befreit sind. Der Kläger ist zur ersten Gruppe zu rechnen. Da er die beanspruchten Räume bis zur Anforderung selbst nutzte, gebührt ihm nach § 15 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes, wie einem Eigentümer, eine Entschädigung in Höhe des Pachtzinses, der ortsüblicherweise für die Pacht der beschlagnahmten Räume bezahlt würde. § 15 Abs. 1 NotLeistG geht also - vorbehaltlich des Ergänzungsanspruchs nach § 16 - davon aus, daß die Rechtsposition des Pächters keine stärkere ist als die des Eigentümers. Das Gesetz sieht hier die Vergütung nach dem objektiven Wert der in Anspruch genommenen Sache, also nach dem Nutzungswert, den die angeforderten Räume als solche haben, vor. Der Umstand, daß durch die Inanspruchnahme möglicherweise auch in den eingerichteten Gewerbebetrieb des Pächters eingegriffen wird, bleibt in § 15 Abs. 1 NotLeistG unberücksichtigt. In Übereinstimmung damit bemißt Nr. 1 Abs. 4 Satz 2 des Abschn. I der - revisiblen - Richtlinien vom 14. August 1954 im Falle der teilweisen Inanspruchnahme von Pachträumen die Entschädigung nach demjenigen Teil des zwischen Verpächter und Pächter vereinbarten Pachtzinses, der dem zur Gebrauchsüberlassung angeforderten Anteil entspricht; der Anteil ist in der Regel nach Quadratmetern der nutzbaren Fläche zu ermitteln. Nur in dem Fall, daß der vereinbarte Pachtzins aus besonderen Gründen

ungewöhnlich niedrig ist, tritt nach Abs. 6 der gleichen Bestimmung an seine Stelle der ortsübliche Zins. Das gleiche gilt nach Abs. 4 Satz 3, wenn der anteilige vereinbarte Pachtzins nicht festgestellt werden kann. Dabei ist - in sachlicher Übereinstimmung mit § 15 des Gesetzes - nach Nr. 2 Buchst. A Abs. 4 des Abschn. I dann, wenn, wie hier, durch die Anforderung nicht der gesamte Betrieb stillgelegt wird, der übliche Pachtzins nach den Grundsätzen der Raumpacht zu bemessen. Die ortsübliche Raumpacht ist, was § 15 Abs. 1 des Gesetzes und auch Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG entspricht, auf der Grundlage der Pacht für vergleichbare Räume zu ermitteln. Können mangels geeigneter Vergleichsobjekte solche Pachten nicht festgestellt werden, so gelten nach Abschn. I Nr. 1 Buchst. A Abs. 6 der Richtlinien gewisse Richtsätze je Quadratmeter und Monat.

Von diesen Richtsätzen sind hier die Festsetzungsbehörden und das Berufungsgericht ausgegangen. Dagegen können seitens des Klägers keine rechtlichen Bedenken erhoben werden. Das Berufungsgericht hat zwar nicht ausdrücklich festgestellt, daß weder der auf die angeforderten Räume entfallende Teil des vereinbarten Pachtzinses noch die ortsübliche vergleichbare Pacht zu ermitteln ist. Der Kläger macht aber nicht geltend, daß der Teil des von ihm geleisteten Pachtzinses, der auf die in Anspruch genommenen Räume treffe, über dem von den Festsetzungsbehörden zugebilligten Entschädigungsbetrag liege. Die Festlegung dieses Anteils - etwa unter Zugrundelegung des Quadratmeteranteils - kommt im übrigen schon deshalb nicht in Betracht, weil die angeforderten und freigebliebenen Räume zu verschiedenartig waren, als daß insoweit eine zuverlässige konkrete Berechnung möglich wäre. Sie würde die Ermittlung von Vergleichspachten für einerseits die beanspruchten und andererseits alle Pachträume voraussetzen. Gerade Vergleichspachten bezüglich der beanspruchten Räume waren aber nach der Behauptung des Klägers (auf S. 2 des Schriftsatzes vom 26. März 1957)

und nach der damit übereinstimmenden Auffassung des Regierungspräsidenten im Bescheid vom 19. Juni 1956, von dem das Berufungsgericht ausgegangen ist, nicht zu finden.

2) Auch die Auslegung des hiernach anzuwendenden Abschnitts I Nr. 2 Buchst. A Abs. 6 der Richtlinien durch das Berufungsgericht kann aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden.

Die Bestimmung stellt drei an dem Maße der laufenden Aufwendungen des Betriebsinhabers ausgerichtete Preisgruppen auf. Die Gruppe I umfaßt Betriebe, deren laufende Aufwendungen das im Gaststättengewerbe allgemein übliche Maß nicht übersteigen. Zur Preisgruppe II gehören Betriebe mit höheren laufenden Aufwendungen, während unter die Gruppe III Betriebe mit außergewöhnlichen Aufwendungen fallen. Saalbetriebe sollen regelmäßig in die Preisgruppe II eingestuft werden.

Das Berufungsgericht geht davon aus, daß der Kläger keine Aufwendungen dargetan hat, die das allgemein übliche Maß übersteigen. Dies ist von der Revision nicht beanstandet. Der Senat vermag aber auch in der Auffassung des Vorderrichters, der Kläger habe schon nach seinem eigenen Vorbringen keinen Saalbetrieb unterhalten, einen Rechtsfehler nicht zu erblicken. Der Begriff des Saalbetriebes ist, da die Richtlinien ihn nicht erläutern, nach allgemeinen Auslegungsregeln zu bestimmen. Unter Betrieb überhaupt ist eine technisch-wirtschaftliche, vornehmlich in funktionaler Hinsicht geschlossene, keinesfalls nur lokale, Einheit zur Verwirklichung eines wirtschaftlichen Ziels zu verstehen. Dies wird u.a. deutlich bei der Abgrenzung der Betriebspacht von der Raumpacht, ebenso aber bei der Verwendung etwa der Begriffe "Fabrikbetrieb, Gaststättenbetrieb". Dabei wird allgemein unter Fabrik- bzw. Gaststättenbetrieb nicht etwa der Begriff von Räumlichkeiten verstanden, in denen auch eine Fabrik oder eine Gaststätte betrieben wird. Der Zusatz des Wortes Fa-

brik bzw. Gaststätte kennzeichnet vielmehr den Betrieb in seinem besonderen Gepräge oder nach seinem wirtschaftlichen Zweck. Folgt man diesem allgemeinen Sprachgebrauch, so ist unter Saalbetrieb nur ein Betrieb zu begreifen, der durch die regelmäßige Benutzung eines Saals ein besonderes wirtschaftliches Merkmal aufgeprägt bekommt. Von einem Saalbetrieb kann man dann nur sprechen, wenn der Saal den Mittelpunkt und Schwerpunkt der wirtschaftlichen Veranstaltung bildet, die in einem Betrieb zusammengefaßt ist. So hat auch schon Nr. 1 3 Abs. 5 Buchst. c des zur Ausführung des Reichsleistungsgesetzes ergangenen Runderlasses des ehemaligen Reichsministers des Innern vom 30. Juni 1944 (RMBliv 623) unter einem Saalbetrieb nur einen Betrieb verstanden, bei dem der Saal den Hauptbestandteil des Gesamtbetriebes darstellt. Die Bestimmung des § 6 AO Pr Nr. 115/48 vom 8. Oktober (1948) (VfW MBl 1948 II 173) hat durch Bezugnahme auf den vorgenannten Runderlaß diese Begriffsbestimmung übernommen. Insofern kann schon von einer gewissen Verwaltungspraxis in der Anwendung des Begriffs des Saalbetriebes die Rede sein. Die Annahme, die Richtlinien vom 14. August 1954 hätten dem Begriff eine von dem allgemeinen Wortsinn und dieser Verwaltungspraxis abweichende Bedeutung geben wollen, ist umso weniger gerechtfertigt, als unter Nr. 2 Buchst. A des Abschn. I dieser Richtlinien der Saalbetrieb neben dem Betrieb einer Gaststätte angeführt wird und im übrigen, wie schon erwähnt wurde, die Betriebspacht der Raumpacht gegenübergestellt ist. Auch das Wesen der Enteignungsentschädigung oder die besondere Gestaltung der Entschädigung in § 15 NotLeistG erfordert keinesfalls eine von dem allgemeinen Wortsinn abweichende Auslegung. Davon aber, daß der Gesamtbetrieb des Klägers durch dessen Saal in seinem wirtschaftlichen Gepräge bestimmt wurde, kann nach den von der Revision nicht angegriffenen tatsächlichen Feststellungen im Berufungsurteil keine Rede sein. Das Berufungsgericht hat schließlich auch dadurch, daß

es die Möglichkeit der Erhöhung des Richtsatzes der Preisgruppe I bejahte, berücksichtigt, daß die Richtlinien schon nach ihrer Präambel nur Richtsätze geben, von denen nach den besonderen Umständen des Falls abgewichen werden kann und muß.

3) § 15 Abs. 1 NotLeistG und die dazu ergangenen Richtlinien tragen allerdings dem keine Rechnung, daß einmal der ortsübliche Pachtzins möglicherweise die Betriebsausgaben des Pächters nicht voll deckt und daß sich außerdem, vor allem im Fall der Inanspruchnahme von Betriebsräumen, der Eingriff nicht in der Beschränkung der Rechtsposition des Pächters erschöpft, sondern auch auf dessen eingerichteten Gewerbebetrieb erstreckt, mit der Folge, daß nach Art. 14 GG grundsätzlich auch der Gewinnentgang zu entschädigen ist (BGHZ 23, 157, 172 und 25, 266, 270; Pagendarm in WM 1958, 1355 unter Nr. 7). Darauf kommt es aber im vorliegenden Falle ebenso wenig an, wie auf die Frage, ob der Ergänzungsanspruch des § 16 NotLeistG den Anforderungen des Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG genügt. Denn die Revision hat die von dem Berufungsgericht getroffene Feststellung nicht gerügt, das Vorbringen des Klägers gebe keinen Anhaltspunkt dafür, daß die von der Festsetzungsbehörde zugebilligte Entschädigung nach den konkreten Umständen des Falles unangemessen sei, insbesondere kein ausreichendes Entgelt für die dem Kläger entgangenen Nutzungen darstelle.

Schließlich bedarf es auch keines Eingehens darauf, daß die Räume des Klägers nach dem Sachvortrag der Parteien auf Grund des Anforderungsbescheids vom 23. April 1953 bis zum 31. August 1956 in Anspruch genommen wurden, obwohl nach § 10 Abs. 3 NotLeistG eine Leistung der vorliegenden Art auf längstens zwei Jahre verlangt werden kann. Denn war mit Rücksicht darauf die über zwei Jahre hinausgehende Inanspruchnahme

rechtswidrig, so steht dem Kläger für die weitergehende Zeit die nämliche Entschädigung zu, wie für die Zeit vor der rechtswidrigen Inanspruchnahme. Zwar ist der durch einen rechtswidrigen Eingriff Betroffene hinsichtlich der Art und des Umfangs der Entschädigung nicht schlechthin auf die Ansprüche beschränkt, die ihm bei rechtmäßigem Vorgehen nach einem Sondergesetz zustehen; die Entschädigung nach dem Sondergesetz stellt nur eine Mindestentschädigung dar (BGHZ 13, 395). Auch insoweit wird aber die angefochtene Entscheidung von der Feststellung des Berufungsgerichts getragen, daß der Kläger keine Umstände dargetan hat, die die zugebilligte Entschädigung als unzureichend erscheinen ließen.

Auch sonst ist kein den Kläger beschwerender Rechtsirrtum zu erkennen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Dr. Geiger

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Schäfer