

Gesetz: Preußisches Enteignungsgesetz § 11

Rechtssatz: Eine Entschädigung kann auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverhältnissen in Betracht kommen; wie weit die Enteignung zu einer vorzeitigen Beendigung solcher Verhältnisse geführt hat, ist nach den Umständen des Einzelfalles zu ermitteln.

Aktenzeichen: III ZR 40/57

IG Wuppertal

Urteil des BGH vom 20. Januar 1958 - OLG Düsseldorf

III ZR 40/57

Verkündet
lt. Protokoll
am 20. Januar 1958
Fieser, J. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s
In dem Rechtsstreit
der Stadt Wuppertal, vertreten durch den Rat der Gemeinde,
Beklagten, Berufungsbeklagten, Anschluß-
berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Konditormeister Heinz E. [REDACTED] in W. [REDACTED], K. [REDACTED] str. [REDACTED]
Kläger, Berufungskläger, Anschluß-
berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 20. Januar 1958
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Kreft, Dr. Wolany
und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
1. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Düsseldorf
vom 29. November 1956 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger gehört einer Erbengemeinschaft an. Von ihr hatte er Räume für das auf einem Nachlaßgrundstück eingerichtete Kaffee- und Konditoreigeschäft gepachtet. Im Jahre 1952 wurde das Grundstück zugunsten der Beklagten enteignet. Neben der Eigentümerentschädigung für die Erbengemeinschaft setzte der Regierungspräsident für den Kläger eine besondere Entschädigung in Höhe von 24.763 DM fest. Der Kläger behauptet, daß diese Entschädigung seinen Schaden nicht decke. Er hat mit der vorliegenden Klage zunächst beantragt, ihm einen weiteren Entschädigungsbetrag von 81 634,80 DM (für entgangenen Gewinn, Verlust des Geschäftswertes, Kosten der neuen Konzession, Investitionen in einem neuen Mietobjekt, Umzugskosten) zuzusprechen und festzustellen, daß die Beklagte verpflichtet sei, ihm auch allen weiteren infolge der Grundstücksenteignung noch entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Beklagte hat um Klageabweisung gebeten. Sie vertritt die Ansicht, daß dem Kläger überhaupt kein weiterer Entschädigungsanspruch zustehe, und bestreitet im übrigen die Richtigkeit seiner Berechnungen bei den einzelnen Schadensposten.

Das Landgericht hat der Klage - unter ihrer Abweisung im übrigen - in Höhe von 15 500 DM stattgegeben. Gegen dieses Urteil haben beide Parteien Berufung eingelegt. Der Kläger hat in der Berufungsinstanz zuletzt als Gesamtentschädigung nur noch 50.000 DM verlangt. Er hat demgemäß beantragt, ihm weitere 9 737 DM zuzusprechen. Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten der Berufung des Klägers stattgegeben.

Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihren Antrag auf volle Klageabweisung weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.



Entscheidungsgründe:

1) Die Revision vertritt den Standpunkt, daß dem Kläger ein Anspruch nach § 11 PrEnteigG überhaupt nicht zustehe, weil sein Pachtverhältnis - auf unbestimmte Zeit abgeschlossen - jederzeit kündbar gewesen sei und die Beklagte durch die Durchführung der Räumung nach ihrer Besitzeinweisung schon vor Erlass des Enteignungsbeschlusses das Pachtverhältnis auch tatsächlich zur Auflösung gebracht habe. Der Revision kann nicht gefolgt werden.

a) Die Wertung des Räumungsverlangens der Beklagten nach ihrer Besitzeinweisung als Kündigung des zwischen dem Kläger und der Erbgemeinschaft abgeschlossenen Pachtvertrages ist verfehlt. Die Revision irrt, wenn sie bei ihrer Konstruktion voraussetzt, daß das Pachtverhältnis auf die Beklagte übergegangen sei. Eine der Vorschrift der §§ 571, 581 Abs. 2 BuB entsprechende Bestimmung kennt das Enteignungsgesetz, auf Grund dessen im vorliegenden Falle die Enteignung durchgeführt worden ist, nicht. Wenn die Beklagte aber nie in das Pachtverhältnis des Klägers eingetreten ist, dann ist auch der Gedanke an eine Kündigung dieses Verhältnisses durch sie abwegig. Das Recht des Klägers zum Besitz ist der Beklagten gegenüber vielmehr allein auf Grund der Enteignungsvorschriften dadurch untergegangen, daß die Beklagte gemäß § 6 des Gesetzes über ein vereinfachtes Enteignungsverfahren vom 26. Juli 1922 (PrGS S. 211) vorläufig in den Besitz bereits vor Enteignung des Grundstücks eingewiesen worden ist. Schon dadurch hat der Kläger gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 des eben angeführten Gesetzes einen Anspruch auf Ersatz des ihm durch die Einweisung der Beklagten entstandenen Schadens erworben. Daß er im Zeitpunkt des Erlasses des Enteignungsbeschlusses nicht mehr im Besitze der Sache war, ist also für die Frage seiner Entschädigung ohne Bedeutung. Vielmehr kommt auch

im vorliegenden Falle § 11 PrEnteigG für ihn zur Anwendung.

b) Nach § 11 PrEnteigG ist im Falle einer Grundstücksenteignung neben der Entschädigung des Eigentümers "der Betrag des Schadens, welchen Pächter und Mieter durch die Enteignung erleiden ..., soweit derselbe nicht in der nach § 8 für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung begriffen ist, besonders zu ersetzen". Die von der Revision aufgeworfene Frage, ob diese Vorschrift auch einem Pächter oder Mieter, dessen Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden ist und deshalb nach den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden kann, zugute kommt, ist zu bejahen.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes, das alle Miet- und Pachtverhältnisse erfaßt, ergibt sich die von der Revision erstrebte Einschränkung nicht. Schon dies spricht dafür, daß das Gesetz auch die auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Gebrauchs- oder Nutzungsverhältnisse von seiner Regelung nicht ausschließen wollte. Die beiden Arten von Miet- und Pachtverhältnissen, nämlich die auf eine bestimmte Zeit und die auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen, waren beim Erlaß des PrEnteigG ebenso bekannt wie heute (vgl. z.B. §§ 324, 340 Tit. 21 Teil I PrALR). Man muß deshalb davon ausgehen, daß das Gesetz es zum Ausdruck gebracht haben würde, wenn es nur die Miet- und Pachtverhältnisse von einer bestimmten Dauer im Auge gehabt hätte.

Etwas anderes kann man auch den Ausführungen in den Motiven des Regierungsentwurfs zu § 11 PrEnteigG nicht entnehmen. Es heißt dort, der Entschädigungsanspruch gegen den Unternehmer sei gerechtfertigt, "da er im öffentlichen Interesse die Auflösung oder Schmälerung des Gebrauchs- und Nutzungsrechtes des Pächters oder Mieters herbeiführe, ..., vorausgesetzt, daß der Pächter oder Mieter durch die Entziehung des Objektes einen

Vermögensnachteil erleide, welchen er bei kontraktmäßiger Fortsetzung seines Pacht- und Mietverhältnisses nicht erlitten haben würde" (vgl. RGZ 29, 280). Eine "kontraktmäßige Fortsetzung" gibt es nicht nur bei den auf eine bestimmte Zeit abgeschlossenen Verhältnissen, sondern ebenso bei den auf unbestimmte Zeit eingegangenen. Der entscheidende Gesichtspunkt ist der, daß die Vermögenslage des Mieters oder Pächters nach der Grundstücksenteignung mit der Vermögenslage zu vergleichen ist, in der sich der Mieter oder Pächter beim Unterbleiben der Enteignung befinden würde. Ergibt sich bei dieser Gegenüberstellung ein Nachteil für den Mieter oder Pächter, so erklären die Motive seine Entschädigung für gerechtfertigt. Das ist ihr Inhalt.

Das Gesetz selbst stellt es von vornherein auf das Vorhandensein eines "Schadens" ab. Schaden ist die Verschlechterung in der Vermögenslage. Daß eine solche Verschlechterung auch dann gegeben sein kann, wenn der Mieter oder Pächter zwar nur einen Vertrag auf unbestimmte Zeit hatte, dieser Vertrag aber beim Unterbleiben der Grundstücksenteignung ihm weiterhin das Gebrauchs- und Nutzungsrecht belassen hätte, liegt auf der Hand. Die bloße rechtliche Möglichkeit einer Kündigung besagt nicht, daß der Vermieter oder Verpächter auch tatsächlich kündigen würde; das Miet- oder Pachtverhältnis ist zwar in solchen Fällen mit einem Unsicherheitsfaktor hinsichtlich seiner Dauer belastet, daß es aber deshalb überhaupt keinen Wert hätte, läßt sich nicht sagen. Es ist auch in der Tat nicht so, als ob bei auf unbestimmte Zeit eingegangenen Miet- oder Pachtverhältnissen dies immer nur deshalb so vereinbart würde, weil der Vermieter oder Verpächter sich das jederzeitige Kündigungsrecht vorbehalten möchte. Vielmehr können auch die Absichten des Mieters oder Pächters zu einer solchen Gestaltung führen. Der wirtschaftliche Wert derartiger Verhältnisse hängt sowohl von der allgemeinen Lage als auch von den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles ab. Bei einer

geringen Nachfrage nach Raum wird der Mieter oder Pächter, wenn das persönliche Verhältnis zwischen den Parteien nicht getrübt ist, auch bei Verträgen auf unbestimmte Zeit eine Kündigung seitens des Vermieters oder Verpächters kaum zu befürchten haben. Bei einem besonders guten Einvernehmen zwischen den Parteien, z.B. wenn sie, wie im vorliegenden Falle, in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis stehen, und bei einer angemessenen Miete oder Pacht braucht in der Regel mit einer Kündigung auch dann nicht gerechnet zu werden, wenn die allgemeine Nachfrage an sich groß ist.

Diese Erwägungen zeigen, daß man es bei der Prüfung, ob durch die hoheitliche Beseitigung eines Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes dem Betroffenen ein Schaden dadurch zugefügt worden ist, daß ihm ein wirtschaftlicher Wert verloren gegangen ist, nicht in entscheidender Weise darauf abstellen kann, ob ein befristetes Recht oder ein auf unbestimmte Zeit eingeräumtes in Frage steht. Vielmehr ist in beiden Fällen ein Schaden im Sinne des § 11 PrEnteigG möglich, so daß im Grundsatz die Anwendbarkeit der Vorschrift auch für die letzteren Fälle zu bejahen ist.

Die Revision meint zu Unrecht, daß das Reichsgericht in RGZ 29, 280 und 68, 118 einen anderen Standpunkt eingenommen habe. Eine Verneinung der Entschädigungspflicht bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverhältnissen wird dort nicht ausgesprochen. In der ersten Entscheidung wird lediglich auf die schon oben wiedergegebene Stelle aus den Motiven Bezug genommen, in der zweiten wird lediglich hervorgehoben, daß nach § 11 der "durch vorzeitige Beendigung" des Mietverhältnisses entstandene Schaden zu ersetzen ist. Die "Vorzeitigkeit" kann aber nicht in dem beschränkten Sinne verstanden werden, daß ein Vertrag durch

die Enteignung vor Ablauf der vereinbarten Zeit sein Ende gefunden haben müßte, vielmehr liegt eine vorzeitige Beendigung auch dann vor, wenn das Miet- oder Pachtverhältnis fortbestanden haben würde, falls nicht die Enteignung des Grundstücks ausgesprochen worden wäre. Auch in der Literatur wird, soweit ersichtlich, der Standpunkt, daß Miet- und Pachtverhältnisse von unbestimmter Dauer als solche nicht unter § 11 PrEnteigG fallen würden, nicht vertreten. Die Meinung der Revision kann schon deshalb nicht richtig sein, weil selbst bei den jederzeit kündbaren Verhältnissen immerhin die Kündigungsfristen beachtet werden müßten. und der Mieter oder Pächter in jedem Falle mindestens dies geltend machen könnte, daß er ohne die Enteignung noch bis zum Ablauf der Kündigungsfristen im Genusse der Sache geblieben wäre. Auch das Mieter(Pächter)-Schutzrecht kann nicht unberücksichtigt bleiben.

Bei der Frage, wann ein Schaden im Sinne des § 11 PrEnteigG als gegeben anzusehen ist, sind Ausführungen anzutreffen, in denen auch der Kündbarkeit gedacht wird. So heißt es in den Motiven im Anschluß an den schon oben zitierten Satz über die Rechtfertigung der Haftung des Unternehmers auch für den Schaden des Mieters oder Pächters: "Ob und inwieweit dies der Fall, hängt teils davon ab, ob der Kontrakt in gehöriger Form geschlossen, ob er aufkündbar ist, und ob das Pacht- und Mietobjekt seiner Benutzung ganz oder teilweise entzogen wird" (vgl. Eger, PrEnteigG, Bd. I, Aufl. 1911 S. 435). Mit Recht wird hier aber hervorgehoben, daß es nur "teils" auch auf die Aufkündbarkeit ankommt, d.h. daß dies nur einer unter den Gesichtspunkten ist, die bei der Feststellung der Tatsache eines wirklich entstandenen Schadens und seiner Größe eine Rolle spielen können. Das Entscheidende ist und bleibt auch an dieser Stelle der Motive die Frage, ob der

Mieter oder Pächter durch die Grundstücksenteignung und die dadurch herbeigeführte Beendigung seines Besitzes in eine schlechtere wirtschaftliche Lage gekommen ist, als dies sonst der Fall gewesen wäre. Berücksichtigt man dies, so kann man den Ausführungen von Seydel (Das Gesetz über Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874, 1. Aufl. S. 37 f.), daß "eine Entschädigung immer nur soweit gewährt werden darf, als den kontraktlichen Rechten des Pächters oder Mieters nicht auf andere Weise (z.B. im Wege der Kündigung) eine Endschafft würde bereitet werden können", nicht zustimmen; das "Können" als solches ist nicht maßgeblich, sondern entscheidend ist, ob davon auch tatsächlich Gebrauch gemacht worden wäre, wenn die Enteignung unterblieben wäre.

Daß diese Auslegung des Gesetzes vor allem unter den gegenwärtig herrschenden Rechtsanschauungen notwendig ist, ergibt sich aus folgenden Erwägungen: Es wird seit längerer Zeit, wie hier nicht näher dargelegt zu werden braucht, im Enteignungsrecht nicht der bürgerlichrechtliche Eigentumsbegriff als maßgeblich angesehen, sondern anerkannt ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise, die jede wohlerworbene vermögenswerte Rechtsposition einer Person als Eigentum ansieht. Dementsprechend darf man es auch bei der Erfassung der Position eines von einer Enteignung betroffenen Nutzungsberechtigten nicht auf das formale rechtliche Element abstellen, ob eine Kündbarkeit seines Verhältnisses gegeben ist oder nicht, sondern muß die wirtschaftliche Stellung, wie sie sich aus den Umständen des Einzelfalles ergibt, als maßgeblich bezeichnen. Die Stärke der Position bei einem kündbaren Rechtsverhältnis läßt sich durchaus ermitteln, indem geprüft wird, wann nach der Einstellung der Parteien und der Gestaltung der Verhältnisse des Einzelfalles mit einer Kündigung zu rechnen gewesen wäre, wenn der Vertrag nicht durch die Enteignung seine Bedeutung verloren hätte.

Der Unterschied zwischen den Fällen der Verträge, die auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sind, und den Fällen der auf feste Zeit abgeschlossenen Verträge besteht allein darin, daß in den letzteren Fällen die Zeit des betreffenden Gebrauchs- oder Nutzungsrechtes feststeht, während sie in den ersteren Fällen geschätzt werden muß. Der hervorhebende Unterschied rechtfertigt nicht eine grundsätzlich verschiedene Behandlung der beiden Vertragsarten im Entschädigungsrecht.

Die Entschädigung soll das dem Einzelnen im öffentlichen Interesse auferlegte besondere Opfer wieder gutmachen, um zu erreichen, daß er im Ergebnis im Verhältnis zu anderen, die sich in einer vergleichbaren Lage befinden, nicht ungleich behandelt wird (vgl. BGHZ 6, 295 ff). Daß Pächter von Geschäftsräumen längere Zeit im Genusse der Nutzung bleiben können, auch wenn ihr Vertrag auf unbestimmte Zeit läuft, zeigt die Lebenserfahrung. Deshalb muß auch diesen Verhältnissen nach der Anschauung des Wirtschaftslebens ein Vermögenswert beigemessen werden. Wie hoch die durch die Enteignung beeinträchtigte "Eigentümerposition", deren "Wiederherstellung" Aufgabe der Entschädigung ist (vgl. Weber in Neumann-Scheuner-Nipperdey, Die Grundrechte II 1954 S. 390), bei einem bloß Nutzungsberechtigten einzuschätzen ist, muß unter Berücksichtigung der näheren Umstände des Einzelfalles ermittelt werden. Das ist keine unlösbare Aufgabe. Auch im Rahmen des Schadensersatzrechts werden solche Ermittlungen oft notwendig; daß jemand, der den Pächter eines Geschäftes durch eine unerlaubte Handlung arbeitsunfähig gemacht hat, nicht einwenden könnte, die Möglichkeit einer weiteren Nutzung des Geschäftes müsse außer Betracht bleiben, weil der Vertrag kündbar gewesen sei, liegt auf der Hand. Es ist nicht einzusehen, daß im Enteignungsrecht grundsätzlich etwas anderes gelten sollte. Vielmehr muß man anerkennen,

daß es sich bei der eben erwähnten Frage nur um eine solche der Feststellung des Schadens handelt; also um eine ihrem Wesen nach prozeßuale Frage, die materiellrechtlich keine besondere Bedeutung beanspruchen kann. Die Entschädigung soll zum "Ausgleich der angesonnenen Einbußen" führen (vgl. Weber aaO; von Mangoldt-Klein, Kommentar zum Grundgesetz 2. Aufl. VII 9 b zu Art. 14). Auch dem Pächter, der in einem kündbaren Vertragsverhältnis steht, aber nach Lage des Falles mit einer Kündigung auf absehbare Zeit nicht zu rechnen braucht, werden Einbußen angesonnen.

Aus all diesen Gründen muß die Ansicht der Revision, daß im vorliegenden Falle eine Entschädigung für den Kläger überhaupt nicht in Betracht komme, als unrichtig angesehen werden.

2) Bei der Prüfung der Frage, für wie lange Zeit der Kläger mit dem Fortbestand seines Pachtrechtes rechnen konnte, kommt es nicht maßgeblich darauf an, was er nach den gesetzlichen Schutzbestimmungen im Falle einer Kündigung seitens der Erbengemeinschaft auf alle Fälle hätte erreichen können. Deshalb können die Ausführungen der Revision zu der Frage, wie sich die Vorschriften des Geschäftsraummietengesetzes im Falle einer Kündigung ausgewirkt haben würden, auf sich beruhen.

Entscheidend ist nach den obigen Ausführungen zur Anwendbarkeit des § 11 PrEnteigG auch auf den vorliegenden Fall die Tatfrage, ob mit einer Kündigung überhaupt zu rechnen gewesen sei. Das Berufungsgericht hat dies verneint.

Der Revision kann zwar zugestanden werden, daß die Ansicht des Berufungsgerichts, eine Kündigung sei im vorliegenden Falle überhaupt nicht möglich gewesen, weil es dazu auch der Zustimmung des Klägers selbst als eines Mit-

glieds der Erbengemeinschaft bedurft hätte, einer rechtlichen Nachprüfung möglicherweise nicht standhalten würde. Dadurch ändert sich aber aus den folgenden Gründen dennoch nichts an dem Ergebnis.

Das Berufungsgericht hat unter Würdigung der besonderen Verhältnisse des Falles (Wiederaufbau des kriegszerstörten Gebäudes in erster Linie mit Mitteln des Klägers, Einräumung eines Vorkaufsrechtes an ihn und seinen im selben Haus wohnenden Bruder) festgestellt, daß im Falle einer Auseinandersetzung der Kläger das Grundstück erworben haben würde. Die Auseinandersetzung hätte der Kläger im Falle einer Kündigung betreiben können. Schon aus dieser Erwägung muß davon ausgegangen werden, daß mit einem Verlust des von ihm betriebenen Geschäftes im Jahre 1952 nach menschlichem Ermessen nicht zu rechnen war. Abgesehen hiervon hat der Kläger auch noch in der Berufungsinstanz unter Angabe mehrerer Gründe ausdrücklich behauptet, er habe mit einer Kündigung "niemals zu rechnen brauchen". Dem hat die Beklagte nicht widersprochen. Deshalb ist davon, daß der Kläger so, wie es das Berufungsgericht angenommen hat, als Pächter des Geschäfts eine "sichere Existenz" inne hatte und mit ihrer Beendigung ohne seinen Willen nicht zu rechnen brauchte, als von einer unstreitigen Tatsache auszugehen.

3) Das Berufungsgericht hat in tatsächlicher Hinsicht, dem Sachverständigen Dr. Schmidt folgend, weiterhin angenommen, daß der Wert des Geschäftes, zu dessen Aufgabe die Enteignung den Kläger gezwungen hat, mit 75 000 DM anzusetzen sei, und daß zum Erwerb eines gleichwertigen anderen Geschäftes mindestens Aufwendungen in dieser Höhe erforderlich gewesen seien. Es hat weiter ausgeführt, daß von dem Betrage von 75 000 DM allenfalls das abzusetzen sei, was der Kläger durch Verwertung seines veralteten Inventars erworben und davon nach Abzug der Umzugs-

kosten noch behalten habe. Selbst dann bliebe ein Betrag von mehr als 50 000 DM als Schaden übrig, so daß dem Kläger die insgesamt beanspruchte Entschädigung von 50 000 DM zuzusprechen sei.

Die Revision erhebt gegen die auf tatsächlichem Gebiet liegenden Annahmen des Berufungsgerichts keine Rügen. Sie bemängelt in diesem Zusammenhang lediglich, daß das Berufungsgericht verneint habe, daß "der Nutzungswert der vom Kläger gepachteten Räume bereits in der den Eigentümern gezahlten Entschädigung enthalten war". Auch diese Rüge ist unbegründet. ;

Die Entschädigung der Eigentümer ist nach dem zehnjährigen Miet- und Pachtertrag berechnet worden. Bei den vom Kläger gepachteten Räumen ist als Pachtzins nicht der von ihm jährlich gezahlte Betrag von 4 800 DM, sondern ein Betrag von 7200 DM eingesetzt worden, weil der Kläger die Räume zu einem besonders niedrigen Zins nutzen durfte, während der gewöhnliche Pachtzins höher zu veranschlagen war. Auch mit dieser Berechnung ist aber nicht schon der Wert des Geschäftes erfaßt worden, sondern nur der für jeden Eigentümer auf Grund der Lage des Hauses und der Anlage der darin befindlichen Räume erzielbare Pachterlös. Nach §§ 8, 10 PrEnteigG ist jedoch dem Eigentümer "außer dem objektiven Werte, den das Haus für jedermann hatte, auch der (sog. individuelle) Mehrwert zu ersetzen..., den das Haus für ihn dadurch hatte, daß er durch seinen darin geführten Gewerbebetrieb noch einen besonderen Nutzen, nämlich aus dem Gebrauche des Hauses für diesen Zweck, zu ziehen in der Lage war ... Hat der Eigentümer den Gebrauch des Hauses gegen Entgelt einem Dritten überlassen, so hat er selbst keinen Anspruch auf jenen Mehrwert, wohl aber ist dem Mieter, der durch die Enteignung an der weiteren Ausnutzung seines zwar nicht

dinglichen, aber doch aus dem Eigentums- und Verfügungsrecht wirtschaftlich abgeleiteten Mietrechts verhindert ist, der Betrag des Schadens nach § 11 EntG besonders zu ersetzen, den er durch diese Behinderung erleidet. Dieser Betrag ist in der für das enteignete Grundeigentum bestimmten Entschädigung (des vollen objektiven Wertes) nicht begriffen" (RGZ 101, 150 f).

Selbst wenn man aber die bei der Eigentümerentschädigung berücksichtigte Differenz zwischen dem wirklichen Pachtzins und dem für Geschäftsräume angemessenen auf den "Geschäftswert" anrechnen würde, müßte die Gesamtforderung des Klägers als berechtigt angesehen werden. Nach Abzug dieser Differenz - 24.000.- DM - bliebe als Geschäftswert immer noch ein Betrag von mehr als 50.000.- DM. Daß der Sachverständige bei der Schätzung des Geschäftswertes auf 75.000.- DM sich "offensichtlich geirrt haben müsse", wie die Revision in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, ist nicht der Fall; vielmehr irrt die Revision, wenn sie meint, der jährliche Geschäftsertrag habe nur 3.000.- DM betragen. In Wirklichkeit geht der Sachverständige von einem Nettoertrag von jährlich 9.000,- DM aus. Daß im Jahre der Enteignung der Ertrag nur etwa 3.000,- DM betragen hat, erklärt der Sachverständige mit dem Einnahmenrückgang infolge der Straßenbaumaßnahmen, welche die Beklagte schon vor der Enteignung des hier fraglichen Grundstückes eingeleitet hat. Die Geschäftsschädigung durch diese Maßnahmen ist als solche zwischen den Parteien unstreitig. Von der dem Kläger schon durch den Regierungspräsidenten bewilligten Entschädigung entfallen über 18.000,- DM auf die Verluste, die vor der vorläufigen Einweisung der Beklagten in den Besitz des Grundstückes schon entstanden waren. Berücksichtigt man dies, dann entfällt bei der dem Kläger vom Berufungsgericht zugesprochenen Gesamtentschädigung

von 50.000,- DM auf die Entschädigung für die Geschäftsaufgabe überhaupt nur noch ein Betrag von rund 32.000,- DM. Seine Berechtigung ergibt sich, auch wenn der Inventarverkaufserlös mit in Rechnung gestellt wird, aus den Erwägungen des angefochtenen Urteils ohne weiteres.

Aus diesen Gründen kann die Zuerkennung einer Gesamtentschädigung in Höhe von 50 000 DM nicht als rechtsirrtümlich bezeichnet werden, so daß die Revision auch in diesem Punkte ohne Erfolg bleiben muß.

4) Auch ihr verfahrensrechtlicher Einwand; daß der Kläger seine Berufung nur im Rahmen des landgerichtlichen Vergleichsvorschlages vom 17. September 1955 habe durchführen wollen, und daß es deshalb unzulässig sei, ihm über die in dem genannten Vergleichsvorschlag genannten Einzelposten hinaus etwas zuzuerkennen, ist unbegründet. Die Erklärung des Klägers in seiner Berufungsbegründungsschrift, daß er die Berufung nur im Rahmen des landgerichtlichen Vergleichsvorschlages durchführen wolle, bezieht sich nur auf seinen Antrag, nicht aber auf die einzelnen Posten, die er der Berechnung seines besonderen Schadens zugrunde gelegt hat. So hat er in der Berufungsinstantz vorgetragen, daß er mehr als 40 000 DM an Schulden habe machen müssen, um sein jetziges Ersatzgeschäft zu erwerben, und daß dieses Geschäft immer noch gegenüber dem aufgegebenen einen Minderwert von 26 000 DM habe. Unter dem Gesichtspunkt der Kosten für die Beschaffung eines anderen, gleichwertigen Geschäftes hat das Landgericht seinen Vergleichsvorschlag aber überhaupt nicht gemacht. Deshalb scheidet die Möglichkeit, daß sich der Kläger auch insoweit auf dem Boden des Vergleichsvorschlages hätte bewegen können, von vorn herein aus. Der Inhalt seiner Erklärung kann bei einer sein Gesamtvorbringen beachtenden Auslegung nur der sein, daß

er seine Entschädigungsforderung insgesamt auf 50.000,- DM beschränke. Das hat das Berufungsgericht aber beachtet.

5) Die Zinsen hat das Berufungsgericht dem Kläger auf Grund näher bezeichneter tatsächlicher Annahmen als Schadensersatz wegen Verzugs der Beklagten zugesprochen. Zur Frage der Zinsen erhebt die Revision keine Rügen. Ein materiellrechtlicher Irrtum ist nicht ersichtlich. Deshalb muß es auch insoweit bei der Entscheidung des Berufungsgerichts sein Bewenden behalten.

Nach alledem ist die Revision der Beklagten als unbegründet zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO.

Dr. Geiger Dr. Pagendarm Dr. Kreft Wolany Dr. Hußla