

7

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Bb; BundesbauG § 97

Erwirbt die öffentliche Hand ein zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigtes Grundstück auf privatrechtlichem Wege und setzt sie ein bestehendes Mietverhältnis nach Ablauf der Vertragsdauer mit dem Mieter des Grundstücks nicht weiter fort, so kann der Mieter hieraus einen Entschädigungsanspruch nach Enteignungsgrundsätzen nicht herleiten (Ergänzung zu BGHZ 50, 284).

BGH, Urt. v. 27. Januar 1969 - III ZR 73/68 - KG Berlin
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 73/68

URTEIL

Verkündet am

27. Januar 1969

Schorn,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der offenen Handelsgesellschaft B 1 [REDACTED] & Z [REDACTED],
Gebr. We [REDACTED], vertreten durch die Gesellschafter Georg
Bl [REDACTED] und Salomon We [REDACTED], B [REDACTED] (Ch [REDACTED]),
Ka [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

das Land B [REDACTED], vertreten durch den Senator für
Finanzen,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kroft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Die Revision der Klägerin gegen das Urteil des 6. Zivilsenats des Kammergerichts in Berlin vom 13. Februar 1968 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin verlangt von dem beklagten Land Entschädigung aus der Inanspruchnahme des von ihr bis 1966 gewerblich genutzten Grundstücks B-CH-1, B-1, das B-1 für Erweiterungsbauten der Technischen Universität erworben hat. Dem Rechtsstreit liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Das Nutzungsrecht an dem Grundstück war der Klägerin von der damaligen Eigentümerin, der B-1 Bü-Br-AG, durch § 1 einer als Pachtvertrag bezeichneten Vereinbarung vom 27. Oktober 1953 zunächst bis zum 31. Dezember 1956 eingeräumt worden. In dem Vertrag war u.a. folgendes bestimmt:



"§ 4

Dieser Pachtvertrag steht im Zusammenhang mit einem zwischen der Bo-L-AG und der Pächterin geschlossenen Vertrag über Herstellung und Vertrieb des "Bo-L"-Getränks.

Die Verpächterin verpflichtet sich, diesen Pachtvertrag in dem Umfang zu verlängern, in dem über die in § 1 vorgesehene Zeit hinaus die Firma Bl & Z, Gebr. W. GmbH, den Vertrag mit der "Bo-L" aufrechterhält oder verlängert."

In dem in Bezug genommenen Vertrag vom selben Tag, durch den die inzwischen aufgelöste "Bo-L" AG, eine Tochtergesellschaft der B-Bü-Br AG, der Klägerin "den Gewerbebetrieb zur Alleinherstellung alkoholfreier Getränke, insbesondere des "Bo-L"-Getränkes" verpachtet hatte (im folgenden: "Gewerbepachtvertrag"), war u.a. folgendes vereinbart:

"§ 2

Der Vertrag beginnt am 1.11.1953 und läuft für die Dauer von 3 Jahren bis 31.12.1956. Nach Ablauf dieses Vertrages hat die Pächterin das Recht für den Fall einer Verpachtung, eine Option auf Durchführung der Pacht auf weitere 5 Jahre und später für weitere 10 Jahre auszuüben."

Durch Zusatzvertrag vom 15. März 1954 wurde diese Bestimmung wie folgt neu gefaßt:

"§ 2

Der Vertrag beginnt am 1.11.1953 und läuft für die Dauer von 3 Jahren bis 31.12.1956. Der Pächterin wird eine Option dergestalt eingeräumt, daß sie

- a) nach Ablauf der Vertragszeit eine Verlängerung derselben bis einschließlich den 31. Dezember 1960,

- b) nach Ablauf der gemäß a) verlängerten Vertragsdauer eine nochmalige Verlängerung bis zum 31. Dezember 1965

verlangen kann."

Der "Gewerbepachtvertrag" wurde bis zum 31. Dezember 1965 verlängert.

Anfang 1957 wurden zwischen den Partnern des "Gewerbepachtvertrages" Verhandlungen über die Einräumung einer weiteren Option zugunsten der Klägerin zur Verlängerung des Vertrages bis zum 31. Dezember 1975 geführt. Mit Schreiben vom 31. Januar 1957 teilte die "Bo-L" AG der Klägerin u.a. folgendes mit:

"Wir nehmen höflich Bezug auf die gestern mit Ihnen gehabte Rücksprache und ergänzen den § 2 des Vertrages vom 15.3.1954 (Zusatzvertrag) dergestalt, daß Sie das Recht haben, nach Ablauf der gemäß b) verlängerten Vertragsdauer, d.h. ab 1.1.1966 eine weitere Option bis zum 31.12.1975 geltend zu machen. Von diesem Recht müssen Sie aber bis zum 1. Juli 1965 Gebrauch machen"

Auf dieses Schreiben ging die Klägerin zunächst nicht ein. Unter dem 5. September 1958 schrieb sie der "Bo-L" AG, es könne nicht davon ausgegangen werden, daß sie die seinerzeit gemachten Vorschläge akzeptiert habe, und brachte in einem weiteren Schreiben vom 16. Oktober 1958 u.a. zum Ausdruck, daß das Schreiben der "Bo-L" AG vom 31. Januar 1957 nicht als Bestätigung fester Vereinbarungen angesehen werden könne, da bei der Besprechung am 30. Januar 1957 eine solche Vereinbarung nicht getroffen worden sei. Daraufhin stellte die "Bo-L" AG mit Schreiben vom 17. Oktober 1958

fest, daß ein Abkommen wegen Dissens nicht vorliege und die "Bo-L" AG daher in ihren Entschlüssen frei sei.

Inzwischen hatte B seit 1956 mit der B Bü-Br AG Verhandlungen zum Erwerb des für Erweiterungsbauten der Technischen Universität benötigten Grundstücks aufgenommen, die am 16. November 1964 zum Verkauf des Grundstücks an B führten. Die Umschreibung im Grundbuch erfolgte am 10. Dezember 1964.

Mit Schreiben vom 8. Juni 1965 teilte die Klägerin der "Bo-L" AG und dem Land B mit, daß sie unter Bezugnahme auf das Schreiben der "Bo-L" AG vom 31. Januar 1957 das Optionsrecht bis zum 31. Dezember 1975 ausübe.

Mit Schreiben vom 21. Juni 1965 erwiderte B, daß der "Grundstückspachtvertrag" mit Ablauf des 31. Dezember 1965 erlösche. Nachdem das Landgericht B durch Urteil vom 23. November 1965 die Klage des Landes B gegen die jetzige Klägerin auf Herausgabe des Grundstücks abgewiesen hatte, schlossen die Parteien in der Berufungsinstanz vor dem Kammergericht am 2. Juni 1966 einen Vergleich, in dem sich die Klägerin verpflichtete, das Grundstück bis zum 30. Juni 1966 an B herauszugeben. Die Klägerin behielt sich in dem Vergleich die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen gegen E aus der Inanspruchnahme des Grundstücks vor.

Mit der vorliegenden Klage nimmt die Klägerin das beklagte Land auf Zahlung eines Teilbetrages von 16.000 DM nebst Zinsen auf die ihr angeblich zustehende Entschädigung wegen der ihr durch die Räumung

des Grundstücks in ihrem Gewerbebetrieb entstandenen Verluste in Anspruch. Sie hat im wesentlichen geltend gemacht: Die vergleichsweise herbeigeführte Herausgabe des Grundstücks an B. ■■■■ beruhe auf einem enteignend wirkenden Eingriff des beklagten Landes in ihr Nutzungsrecht. Sie habe sich zu dem Vergleich bereit gefunden, weil sie in einem förmlichen Enteignungsverfahren, das nicht abzuwenden gewesen wäre, unterlegen wäre und weil ihr von dem beklagten Land für den Fall der nicht alsbaldigen Räumung Schadensersatzansprüche von jährlich rund 400.000 DM angedroht worden seien. Da sie sich diesem Risiko nicht habe aussetzen können, habe sie dem massiven Druck des beklagten Landes notgedrungen nachgegeben und das Grundstück freigegeben. Darauf, ob das beklagte Land ein Recht zur Kündigung des Pachtvertrages gehabt habe, komme es nicht an. Maßgebend sei, daß die Klägerin die Nutzungsrechte nicht verloren hätte, wenn es zu der Veräußerung des Grundstücks an das beklagte Land nicht gekommen wäre. Das beklagte Land sei deshalb auf Grund wirtschaftlicher Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Grundsätze des öffentlichen Rechts, insbesondere des Gleichheitsgrundsatzes in sinn- gemäßer Anwendung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes über die Entschädigung von Nebenberechtigten zur Leistung einer Entschädigung für die Vermögenseinbußen verpflichtet, die sie, die Klägerin, durch die Räumung des Betriebsgrundstücks erlitten habe. Die zur Abwendung der Enteignung zwischen dem beklagten Land und dem Grundstückseigentümer getroffene Vereinbarung über eine freihändige Veräußerung dürfe nicht zu einer Schädigung des Mieters oder Pächters führen. B. ■■■■ habe, solange es das Grundstück nicht an sich gebracht habe, ihr gegenüber eine Entschädigungspflicht auch nicht in Zweifel

gezogen. So habe sich das beklagte Land zunächst bereit erklärt, sich um die Beschaffung eines Ersatzgrundstücks zu bemühen. Als sich herausgestellt habe, daß das beklagte Land nicht in der Lage gewesen sei, geeignete Ersatzräume zu beschaffen, sei zwischen den Parteien über die Höhe einer Entschädigungsleistung verhandelt worden. Über den Grund dieses Anspruchs habe vor dem Erwerb des Grundstücks durch B. [REDACTED] kein Streit bestanden.

Durch die Räumung des Grundstücks und Stilllegung des Betriebes zum 30. Juni 1966 habe sie Warenverluste durch Vernichtung des Bestandes an Flaschen und Kästen sowie Verluste aus der Veräußerung bzw. Demontage der Maschinen und Anlagen in Höhe von 128.683,34 DM erlitten. Außerdem begehre sie Ersatz für den ab 1. Juli 1966 entgangenen Gewinn. Der in der Zeit von 1958 bis 1962 im Jahresdurchschnitt erzielte Reingewinn von 307.454 LM sei ihr in der Zeit vom 1. Januar 1963 bis zum 30. Juni 1966 teilweise, aber ständig steigend, und ab 1. Juli 1966 in vollem Umfang entgangen. Der geltend gemachte Teilbetrag in Höhe von 16.000 DM beziehe sich in erster Linie auf den Räumungsschaden von 128.683,34 DM, hilfsweise auf den ab 1. Juli 1966 entgangenen Gewinn.

Das beklagte Land hat um Abweisung der Klage gebeten und vorgetragen: Der Klägerin stehe ein Entschädigungsanspruch nicht zu, weil ein enteignender Eingriff nicht vorliege, die Klägerin vielmehr das Grundstück auf Grund des freiwillig geschlossenen gerichtlichen Vergleichs geräumt habe. Das beklagte Land habe das Grundstück von der Voreigentümerin auf privatrechtlicher Grundlage ohne jeden Druck erworben und sei in

die schuldrechtlichen Abmachungen der Voreigentümerin zu der Klägerin eingetreten, die am 31. Dezember 1965 ihr Ende gefunden hätten. Ein Entschädigungsanspruch könne auch nicht auf den Inhalt der vorprozessualen Verhandlungen der Parteien gestützt werden, da die Verhandlungen gescheitert seien und ein Entschädigungsanspruch weder mündlich noch schriftlich anerkannt worden sei. Auch nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes stehe der Klägerin kein Entschädigungsanspruch zu. Diese Bestimmungen setzten voraus, daß ein Enteignungsverfahren stattgefunden habe.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter. Das beklagte Land bittet, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, daß die von den Parteien in dem Räumungsverfahren vor dem Kammergericht am 2. Juni 1966 getroffene Vereinbarung, in der sich die Klägerin u.a. zur Herausgabe des von ihr gemieteten Grundstücks an das beklagte Land zum Ablauf des 30. Juni 1966 verpflichtet hat, ihrer rechtlichen Natur nach weder eine Teileinigung im Sinne von § 111 BBauG über ein zu enteignendes Recht noch eine Einigung über eine vorzeitige Besitzeinweisung

des Enteignungsbegünstigten im Sinne von § 116 BBauG darstellt, da eine solche "Einigung" die Einleitung eines Enteignungsverfahrens voraussetzt, zu dem es, wie zwischen den Parteien unstreitig ist, nicht gekommen ist. Der Vergleich vom 2. Juni 1966 ist vielmehr auf privatrechtlicher Grundlage - wenn auch mit Wirkungen für das damals zwischen den Parteien bestehende Prozeßrechtsverhältnis - getroffen worden, so daß für seine Wirkungen die Vorschriften des Bundesbaugesetzes schon aus diesem Grund unmittelbar nicht herangezogen werden können. Das wird auch von der Revision nicht bezweifelt.

2. Der Klägerin steht eine Entschädigung für die nach Maßgabe des Vergleichs erfolgte Inanspruchnahme des Grundstücks durch B. auch nicht in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes oder nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen zu.

Der erkennende Senat hat in seinem Urteil vom 1. Juli 1968 - III ZR 214/65 = BGHZ 50, 284 näher ausgeführt, daß der Mieter gewerblicher Räume eine Enteignungsentschädigung grundsätzlich nicht verlangen kann, wenn der (private) Eigentümer eines Grundstücks, das von der öffentlichen Hand in Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird, das Mietverhältnis nach Maßgabe der ihm hierzu von der Privatrechtsordnung eingeräumten Möglichkeiten kündigt, weil er das Grundstück zur Vermeidung einer Enteignung an die öffentliche Hand veräußern will und er für den Fall, daß das Grundstück bei Übergabe bereits geräumt ist, einen höheren Kaufpreis erzielen kann. Von dem Sachverhalt, der dieser Entscheidung zugrunde lag, unterscheidet sich der vorliegende Fall vor allem dadurch, daß nicht ein pri-

vater Grundstückseigentümer (hier: die B. Bü. Br. AG) das Mietverhältnis vor der Veräußerung des Grundstücks an die öffentliche Hand (hier: das Land B.) gekündigt hat, vielmehr das beklagte Land mit dem Erwerb des Grundstücks zunächst in das fortbestehende Mietverhältnis eingetreten ist und nach dessen Beendigung die Räumung des Grundstücks selbst veranlaßt hat. Gleichwohl treffen die Gesichtspunkte, aus denen der erkennende Senat in BGHZ 50, 284 einen Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung versagt hat, auch für den vorliegenden Fall zu.

Diese beruhen im wesentlichen auf der Erwägung, daß die öffentliche Hand ein zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigtes Grundstück auch auf privatrechtlichem Wege mit den Mitteln der Privatrechtsordnung erwerben kann, gegebenenfalls sogar erwerben muß (vgl. § 87 Abs. 2 Ziff. 2 BBauG). Der Umstand, daß die öffentliche Hand angesichts ihrer Stellung auch im privaten Tätigkeitsbereich einer besonderen Pflichtenbindung unterliegen kann, vermag nichts daran zu ändern, daß sich die Wirkungen eines solchen auf rein privatrechtlicher Grundlage durchgeführten Erwerbs sowohl für den bisherigen Grundstückseigentümer und Verkäufer als auch für Dritte, die irgendwelche Rechte in bezug auf das Grundstück haben, grundsätzlich allein nach den privatrechtlichen Normen richten. Deshalb opfert ein Mieter in aller Regel keine verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützte Rechtsposition auf, wenn das Mietverhältnis auf diesem Wege zwar auf Grund von Maßnahmen der öffentlichen Hand, aber im Rahmen und nach Maßgabe des Mietvertrages und der allgemeinen Bestimmungen der Privatrechtsordnung ein Ende findet, auch wenn

dieser Erfolg im Interesse eines öffentlichen Bauvorhabens liegt. In einem solchen Fall werden durch das Vorgehen des Vermieters nur die der Rechtsstellung des Mieters von Natur aus innewohnenden Grenzen wirksam gemacht. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses von dem Vermieter herbeigeführt werden kann, ohne daß dafür besondere sachliche Gründe vorliegen müssen, die Beendigung des Mietverhältnisses also durch den sie herbeiführenden Grund kein besonderes rechtliches Gepräge erhält.

Wie ebenfalls in BGHZ 50, 284, 288 bereits angedeutet worden ist, kann es dabei der Sache nach keinen Unterschied machen, ob der Grundstückseigentümer das Mietverhältnis vor dem Verkauf des Grundstücks an die öffentliche Hand z.B. durch Kündigung aus eigenem Entschluß beendet oder ob er auf Veranlassung der öffentlichen Hand sozusagen als ihr "verlängerter Arm" handelt. Ebenso wenig ist grundsätzlich eine andere rechtliche Beurteilung geboten, wenn die öffentliche Hand nach freihändigem Erwerb des Grundstücks selbst die ihr nach der Privatrechtsordnung zustehenden Rechte des Vermieters, in die sie als neuer Grundstückseigentümer gemäß § 571 BGB eingetreten ist, wahrnimmt und in dieser Eigenschaft die Beendigung des Mietverhältnisses und die Räumung des Grundstücks herbeiführt, die an ihrer Stelle auch jeder private Grundstückseigentümer ohne Angabe von Gründen herbeiführen konnte. Ein solches Vorgehen unterscheidet sich grundlegend von dem in §§ 86 Abs. 1 Ziff. 3, 97 Abs. 3 BBauG vorausgesetzten Fall, in dem die öffentliche Hand nicht auf Grund ihrer privatrechtlichen Befugnisse als Vermieter, sondern als Enteignungsbegünstigte den Mieter

vorzeitig aus dem Besitz des Grundstücks, zu dem der Mietvertrag den Mieter berechtigte, unter Inanspruchnahme von Befugnissen setzt, die nach Maßgabe der hierfür vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Enteignungsvorschriften allein in dem Enteignungsverfahren ihre Grundlage und Rechtfertigung finden und durch welche die Rechtsstellung des Mieters nicht bereits von Natur aus begrenzt ist. Wenn dem Mieter durch § 97 Abs. 3 BEauG in dem letztgenannten Fall die Möglichkeit eröffnet ist, eine Entschädigung für das vorzeitig aufgeopferte Besitzrecht zu verlangen, während ihm eine Entschädigung grundsätzlich versagt ist, wenn die öffentliche Hand nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen auf dem Boden der Privatrechtsordnung das vermietete Grundstück für sich in Anspruch nimmt, so ist das sachlich dadurch gerechtfertigt, daß das Besitzrecht des Mieters in beiden Fällen von dem Vorgehen der öffentlichen Hand in unterschiedlicher Weise betroffen wird, und deshalb verstößt die unterschiedliche rechtliche Behandlung dieser wesensmäßig voneinander verschiedenen Sachverhalte entgegen der Ansicht der Revision nicht gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 GG.

Es bedarf keiner näheren Untersuchung, ob diese verschiedene rechtliche Behandlung immer dann gerechtfertigt ist, wenn die öffentliche Hand bei der Inanspruchnahme des Grundstücks dem Mieter auf dem Boden des Privatrechts gegenübertritt, oder ob, wie das Berufungsgericht meint, etwas anderes gelten muß, wenn der Mieter sein Recht zum Besitz des Grundstücks aus einem befristeten Mietvertrag herleitet, der nur dadurch vorzeitig beendet wird, daß der Mieter unter dem

Druck einer drohenden, wenn auch noch nicht eingeleiteten Enteignung der öffentlichen Hand gegenüber auf seine vertraglichen Rechte verzichtet. Eine solche Fallgestaltung weist der vorliegende Sachverhalt nicht auf. Dabei kann dahinstehen, ob die Behauptungen der Klägerin zutreffen, daß die "Bo-L" AG ihr die Lizenz für die Herstellung des "Bo-L"-Getränkes und demzufolge auch die B-Bü-Br AG das gewerblich genutzte Grundstück, das der Klägerin nach Maßgabe des Mietvertrages grundsätzlich für die Dauer der "Gewerbepacht" überlassen worden war, ohne den "enteignungsgleichen Ankauf" des Grundstücks durch das beklagte Land auch nach dem 31. Dezember 1965 noch auf lange Zeit, jedenfalls bis 1975 belassen haben würde, und ob, wie die Revision vorträgt, auch das beklagte Land bei dem Erwerb des Grundstücks hiervon ausgegangen ist. Nach dem vom Berufungsgericht gewonnenen Ergebnis ist das mit der "Bo-L" AG eingegangene Pachtverhältnis und damit auch der von seiner Laufzeit abhängig gemachte "Grundstückspachtvertrag" über den 31. Dezember 1965 hinaus nicht verlängert worden, da die hierauf gerichteten Verhandlungen der Vertragspartner zu keiner Einigung geführt haben. Das Revisionsgericht ist an diese im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegenden Feststellungen gebunden, da sie Rechtsfehler nicht erkennen lassen und auch die Revision solche Fehler nicht aufzuzeigen vermag. Daraus ergibt sich, daß die Inanspruchnahme des Grundstücks durch B für die Zeit nach dem 31. Dezember 1965 der Klägerin eingeräumte vertragliche Rechte, die bis zum 31. Dezember 1965 befristet waren, gar nicht betreffen konnte, sondern allenfalls eine durch vertragliche Zusicherungen nicht verfestigte Erwartung der

Klägerin hinsichtlich der zukünftigen Ausgestaltung ihrer Pacht- und Mietberechtigungen, die zu erfüllen auch ein privater Vermieter rechtlich nicht verpflichtet war.

Eine solche Hoffnung oder Chance ist, wie in BGHZ 50, 284, 289 näher dargelegt worden ist, keine verfassungsrechtlich als "Eigentum" geschützte Rechtsposition. Damit erledigt sich der Vortrag der Revision, soweit er sich auf die zukünftige Ausgestaltung der Besitzrechte der Klägerin ohne den Erwerb des Grundstücks durch Berlin bezieht. Ebenso geht der Hinweis der Revision auf die Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 26, 248 fehl, nach der eine Enteignungsentschädigung auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverhältnissen in Betracht kommen kann. Diese Entscheidung betraf den besonderen Fall, daß der Pächter den Besitz und die Nutzung eines gepachteten Grundstücks nicht durch Kündigung des Pachtvertrages, sondern durch die vorzeitige Inbesitznahme des Pachtgrundstücks durch den Enteignungsbegünstigten verloren hatte, und darüber hinaus das Pachtverhältnis dadurch besonders gekennzeichnet war, daß der Pächter der Erbengemeinschaft, die das Grundstück verpachtet hatte, selbst angehörte. Demgegenüber hat sich im vorliegenden Fall das beklagte Land mit der Inanspruchnahme des Grundstückes für die Zeit nach dem 31. Dezember 1965 ausschließlich im Rahmen der ihm als Vermieter privatrechtlich zustehenden Befugnisse gehalten, und deshalb treffen auch für den vorliegenden Fall die vorstehenden Ausführungen zu, nach denen der Mieter eine Enteignungsentschädigung für die Beendigung des Mietverhältnisses durch die öffentliche Hand nicht verlangen kann.

II.

Von der Feststellung des Landgerichts ausgehend, daß bei der Inanspruchnahme des Grundstücks durch B■■■■ ein unzulässiger Druck auf die Klägerin nicht ausgeübt worden sei, gelangt das Berufungsgericht mit dem Landgericht zutreffend zu dem Ergebnis, daß die Bediensteten des beklagten Landes weder durch den Erwerb des Grundstücks noch dadurch, daß die Klägerin zur Räumung des Grundstücks veranlaßt worden sei, pflichtwidrig gehandelt hätten und der Klageanspruch deshalb insoweit auch nicht aus dem Gesichtspunkt der Amtshaftung begründet sei. Hiergegen wendet sich auch die Revision nicht. Die Revision meint jedoch: Das beklagte Land habe vor dem Erwerb des Grundstücks seine Entschädigungspflicht gegenüber der Klägerin nicht in Zweifel gezogen. Auf Grund des hierdurch geschaffenen Vertrauenstatbestandes sei B■■■■ damals verpflichtet gewesen, die Klägerin darauf hinzuweisen, daß sie eines Entschädigungsanspruchs verlustig gehe, wenn es B■■■■ gelingen würde, das Grundstück von der B■■■■ Bü■■■■-Br■■■■ AG zu erwerben. Hätte das beklagte Land die Klägerin aufgeklärt, so würde sie es notfalls zur Rettung ihres Betriebes bzw. zur Erhaltung ihres Entschädigungsanspruchs selbst erworben haben.

Soweit die Revision hieraus Schadensersatzansprüche herleiten will und beanstandet, daß das Berufungsgericht den Sachverhalt nicht unter diesem Gesichtspunkt gewürdigt habe, ist dem entgegenzuhalten: Die Klägerin hat in den Tatsacheninstanzen ihren Anspruch allein auf die Inanspruchnahme des Grundstücks durch B■■■■ für die Zeit nach dem 31. Dezember 1965 gestützt.

Sofern sie überhaupt über einen Entschädigungsanspruch aus dem Gesichtspunkt des enteignenden oder enteignungs- gleichen Eingriffs hinaus auch Schadensersatzansprüche geltend gemacht hat, sind diese jedenfalls nicht aus dem von der Revision jetzt vorgetragenen Sachverhalt hergeleitet worden. Soweit die Revision aus diesem Sachverhalt nunmehr Schadensersatzansprüche geltend machen will, handelt es sich deshalb um eine Klageänderung, die in der Revisionsinstanz nicht mehr statthaft ist.

Da das Berufungsurteil auch sonst einen Rechtsfehler zum Nachteil der Klägerin nicht erkennen läßt, erweist sich die Revision somit als unbegründet und muß mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Gähtgens