

700

600

500

400

### Nutzungsbedingungen

300



Dieses Werk ist lizenziert unter einer [Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

### Terms of use

200



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

100

100

200

300

400

500

Digizeitschriften e.V.  
SUB Göttingen  
Platz der Göttinger Sieben 1  
37073 Göttingen

[info@digizeitschriften.de](mailto:info@digizeitschriften.de)

## **Kontakt/Contact**

Digizeitschriften e.V.  
SUB Göttingen  
Platz der Göttinger Sieben 1  
37073 Göttingen

✉ [info@digizeitschriften.de](mailto:info@digizeitschriften.de)

## II.

### Beiträge zur Lehre von der Enteignung.

Von

Herrn Regierungsrath Dr. **Eger**,  
Privatdozent der Rechte in Breslau.

#### I.

##### Die Entschädigung der dinglich Berechtigten.

(Mit besonderer Beziehung auf § 11 des Preussischen Enteignungs-  
Gesetzes.)

(Schluß\*).

##### b) Die Reallasten.

Die Reallasten können ebenso wie die Servituten in dreifacher Beziehung (Bd. 70 S. 271) der Enteignung unterliegen<sup>1)</sup>. Denn, wenngleich das Subjekt der Reallastberechtigung zumeist eine Person ist, eine natürliche oder juristische, — so kann diese Berechtigung doch auch aktiv mit einem Grundstück verknüpft sein, z. B. mit einem Rittergute<sup>2)</sup>. Man kann daher auch bei Reallasten nicht nur von einem dienenden, sondern — gegebenen Falls — auch von einem herrschenden Grundstücke sprechen. Hiernach sind drei Fälle möglich:

1. Das herrschende Grundstück, welchem die Reallastberechtigung zusteht, wird enteignet.
2. Die Reallast allein wird enteignet.
3. Das dienende Grundstück, auf welchem die Reallast ruht, wird enteignet.

\*) Vgl. Bd. 70 S. 51 ff. und S. 249 ff.

1) G. Meyer a. a. O. S. 306, Grünhut S. 133 Anm. 2.

2) Dernburg 4. Aufl. I § 305, S. 780.

Während in den ersten beiden Fällen die Bd. 70 S. 271 in Betreff der Servituten erörterten Entschädigungsnormen auch hier analog zur Anwendung kommen, bedarf für den dritten — bei weitem häufigsten — Fall die Frage der Erörterung, ob für den Fortfall der Reallast dem Reallastberechtigten eine Sonderentschädigung zu gewähren oder ob letzterer lediglich auf den Grundstückswert zu verweisen ist.

Für die Beantwortung dieser Frage ist die rechtliche Natur der Reallast entscheidend. Die Meinungen hierüber sind bekanntlich getheilt.

a) Die Einen legen der Reallast einen obligatorischen Charakter bei<sup>3)</sup>. Sie bestreiten also die dingliche Natur derselben gänzlich. Bei dieser — nicht für zutreffend zu erachtenden — Auffassung würden die Reallasten aus der Reihe der dinglichen Rechte überhaupt ausscheiden, mithin vom Expropriaten für ihren Fortfall eine Entschädigung nicht zu leisten sein, da sich die Enteignung und Entschädigungspflicht nur auf Grundeigenthum und dingliche Rechte erstreckt.

b) Andere suchen das dingliche und obligatorische Moment zu verbinden<sup>4)</sup>, sie sehen die Reallast selbst zwar als dinglich an, dagegen den Anspruch auf die einzelnen fällig gewordenen Leistungen als obligatorisch. Auch dieser Meinung kann nicht beigetreten werden. Sie würde für die hier interessirende Entschädigungsfrage zu dem eigenthümlichen Resultate führen, daß eine Theilung des Rechtes zum Zwecke der Bemessung der Entschädigung vorgenommen werden müßte. Die Reallast an sich, als dingliches Recht wäre vom Expropriaten zu entschädigen. Die aus dem Rechte fließenden An-

3) Seuffert, Pand. I S. 29 N. 4, — Savigny, Oblig.-R. I S. 134, — Gerber, Priv.-R. § 167, Abhandl. Bd. II S. 231, — Friedlieb, Theorie d. Reallast. S. 216 ff., — Stobbe, Handbuch II § 101.

4) Wächter, Erörter. I S. 127, — Beseher, Priv.-R. § 190, — Kunde, Leibzucht II § 16, — Eichhorn, Einl. in d. D. Priv.-R. § 162.



sprüche dagegen auf die einzelnen Leistungen würden — weil obligatorischer Natur — einen Entschädigungsanspruch nicht begründen. Wie soll aber der Werth bezw. Entschädigungsbetrag für ein Recht gefunden werden, wenn alle daraus originirenden Ansprüche der Entschädigung nicht unterliegen?

c) Die dritte im gemeinen Rechte vorwiegende, im Preussischen Rechte fast ausnahmslos als unstreitig anerkannte Meinung geht dahin, daß die Reallast ein ausschließlich dingliches Recht sei<sup>5)</sup>, mithin nicht nur dem Rechte als Ganzen, sondern auch den Ausflüssen desselben, also den Ansprüchen auf die einzelnen Leistungen Dinglichkeit zustehen. Nach dieser Auffassung, welche allein dem Wesen der Reallasten entspricht, bilden dieselben eine besondere Gattung dinglicher Gebrauchs- und Nutzungsrechte. Sie bestehen nach ihrer Rechtsnatur (Bd. 70 S. 256) in einer eigenthümlichen Mischung von dinglichen und persönlichen Verpflichtungsverhältnissen, sie nehmen eine Mittelstellung zwischen dem dinglichen und persönlichen Rechte ein bezw. bilden eine Verbindung beider Begriffe, sie sind Rechtsverhältnisse von dinglicher Kraft und zugleich obligatorischem Inhalt. Während sie nämlich — erläutert Förster (= Eccius 4. A. III. S. 412) — einerseits das untrügliche Kennzeichen der Dinglichkeit zeigen d. h. eine unmittelbare Belastung der Sache, eine *causa rei* sind und keine ihrer Natur nothwendige Beendigung in sich tragen, mithin von jedem Erwerber der mit ihnen behafteten Sache anerkannt werden müssen, erzeugen sie andererseits auch für den Besitzer der Sache persönliche Verpflichtungen, die, wie es im

5) *Albrecht*, *Gewere* S. 165 ff., — *Reyhner*, *Zeitschr. f. deutsch. R.* Bd. 18 S. 170, — *Mittermaier*, *Grundf. d. deutsch. Priv.-R.* 7. A. Bd. I S. 495, — *Duncker*, *Reallasten* S. 61, — *Renaud*, *Beitr. z. Theor. d. Reallasten* S. 23 ff., — *Gengler*, *Deutsch. Priv.-R.* I S. 296 ff., — *Häberlin*, *Zeitschr. f. D. Recht* Bd. XVIII S. 140 ff., 152, — *Preuß. Konf.-Ord.* v. 8. Mai 1855 §§ 47–49, 51, 52, 55; *A.-R.-R.* I 18 § 813, II. 11 § 232; *Substanzat.-Ord.* v. 15. März 1869, § 60.

Wesen der Obligationen liegt, durch ihre Leistung untergehen. Es sind Rechtsverhältnisse, bei denen die Verpflichtung zu wiederkehrenden (persönlichen) Leistungen an ein Grundstück gebunden und in dasselbe vollstreckbar ist (Dernburg I. § 305, S. 777 ff.).

Geht man mit Förster davon aus, daß die Reallast lediglich ein dingliches Recht auf eine Quote von der Nutzung eines Grundstücks ist, d. h. daß das, was dieses faktisch produziert, zu einem Theil einem fremden Berechtigten gewährt werden soll (a. a. O. S. 416), der wesentliche Inhalt also in dem Anspruche auf einen Theil des Ertrages des belasteten Grundstücks besteht, so ist klar, daß — was die Frage der Sonderentschädigung im Falle der Enteignung anlangt — die Reallast in Bezug auf diese Frage der Hypothek weit näher stehen würde, als der Servitut. In Höhe der Nutzungsquote ist das Grundstück belastet, sein nach der allgemeinen Verkehrsanschauung auf der Nutzung basirender Werth ist alsdann um so viel geringer, als der Werth der Nutzungsquote beträgt. Der Werth der Belastung d. h. des Rechtes auf die Nutzungsquote muß, da die Nutzungsquote einen Theil der Gesamtnutzung, der Werth der Quote mithin einen Theil des Gesamtnutzungswerthes bildet, stets und unbedingt in dem Grundstückswerthe enthalten sein, bezw. von diesem in Abzug kommen. Ein Sonderwerth und somit eine Sonderentschädigung der Reallast erscheint bei dieser Auffassung ausgeschlossen.

Indeß z w e i Momente sprechen gegen die Richtigkeit dieser Folgerung.

1. Zunächst ist die Definition Förster's zu eng. Die Reallast besteht nicht immer bloß in dem Rechte auf eine Quote von der Nutzung des belasteten Grundstücks. Die ältesten Formen der Naturallasten (vornehmlich die Naturalzehnten) deuten zwar darauf hin, daß sich das Recht ursprünglich auf einen prozentualen Antheil von der jedesmaligen

Nutzung des Grundstücks beschränkt habe. In ihrer weiteren Entwicklung hat aber die Reallast diese Beschränkung von sich abgestreift und Ansprüche in sich aufgenommen, welche über das bloße Recht auf eine Quote von der Nutzung eines Grundstücks hinausgehen. Die Reallasten können nicht allein zu einem bloßen Geben von Naturalien aus den Erträgen des belasteten Grundstücks verpflichten, welche somit eine Quote der Nutzung desselben darstellen, sondern auch unbeschränkt zu weitergehenden Leistungen, namentlich zu Handlungen, Diensten, Geldabgaben, Arbeiten für den Berechtigten, welche nicht sowohl in der Nutzkraft des Grundstücks, als vielmehr in der persönlichen Arbeits- und Vermögenskraft des Besitzers ihre Basis haben. Zwar meint Förster, daß auch diese persönlichen Leistungen (Dienste zc.) mittelbar aus dem Grundstücke erzeugt und von diesem getragen werden und deßhalb ebenso, wie die Naturalbeträge — eine Quote der Nutzung des Grundstücks bilden. Indes ist rechtlich und thatsächlich der Umfang dieser Leistungen an die Nutzkraft und den Nutzungswert des belasteten Grundstücks nicht gebunden. Der Reallastberechtigte ist nach Maßgabe des über den Umfang und Inhalt seines Rechts bestehenden Festsetzungen befugt, die bezüglich Leistungen vom Besitzer des Grundstücks auch dann zu fordern, wenn sie die Nutzung desselben übersteigen. Der Verpflichtete haftet dafür auch mit seinem ganzen übrigen Vermögen<sup>6)</sup>. Er darf die einzelnen Leistungen nicht mit Hinweis darauf verweigern, daß sie der Nutzkraft des Grundstücks nicht angemessen seien oder nicht mehr entsprechen. Sie können also einen Werth haben, der über den Werth einer Nutzungsquote hinausgeht.

Was Förster und Andere übersehen, ist, daß die Reallast zwar auf dem Grundstücke haftet und die persönliche Pflicht des Besitzers nur auf dem Besitze des Grundstücks beruht,

6) Dernburg a. a. O. S. 779. 783.

Ab. 71. R. F. Ab. 21. §. 1.

daß aber der Umfang dieser Pflicht nicht durch die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks begrenzt wird und die Rechtsbeständigkeit der Reallast hiervon nicht abhängt. Dies liegt eben in dem eigenthümlichen Rechtscharakter der Reallasten. Und mit Recht bemerkt daher Dernburg (a. a. O. S. 779): „Das Problem eines Rechtsverhältnisses von obligatorischem Inhalt und zugleich dinglicher Kraft hat man häufig dadurch zu lösen gesucht, daß man das belastete Grundstück personificirt und zum verpflichteten Subjekt macht. Hiernach könnte der jeweilige Besitzer nur als Vertreter des Grundstücks auf die fälligen Prästationen belangt werden, eine persönliche Verhaftung fände hingegen nicht statt. Es wäre die Reallast, wie dies auch die ältere Theorie geradezu aussprach, eine Art von Servitut, die in einem *facere* bestünde. Doch diese Auffassung, welche das in der Reallast gegebene Element persönlicher Verpflichtung des Besitzers leugnet, ist nicht glücklicher, als die Theorie, welche deren dingliche Seite in Abrede stellt. Sene Personifikation des Grundstücks bildet eine Fiktion, aus der sich nicht erklärt, wie dem willenlosen Objekt eine Handlung obliegen soll. Die persönliche Verbindlichkeit des Reallassberechtigten auch über den Besitz hinaus ist eine Thatsache, mit welcher wir rechnen müssen. Die Reallast ist eben nicht das Produkt einer einfachen juristischen Idee, sie ist vielmehr das Erzeugniß eines geschichtlichen Processes, wonach sich mit der dinglichen Belastung des Bodens zugleich eine obligatorische Verpflichtung des jeweiligen Besitzers verband. Entsprangen doch die Reallasten vielfach aus Subjektionsverhältnissen, welche, wie Leib- und Gutsherrschaft, Vogtei, Gerichtsbarkeit, sich auf Grundstück und Besitzer zugleich erstreckten.“

Selbst diejenigen Reallasten, deren Inhalt in Ansprüchen auf Natural- und Geldleistungen besteht, haben in ihrer weiteren Entwicklung zumeist eine Form angenommen, welche sie als bloße Quoten der Nutzung des verhafteten Grundstücks

nicht mehr erscheinen lassen. Sie bestehen zum Theil nicht mehr in Leistungen von veränderlicher, dem jedesmaligen Nutzungsertrage sich anpassender Quantität, sondern in ganz bestimmten, unveränderlichen Quantitäten, sie erneuern sich bald in bestimmten Perioden, bald nach Maßgabe unregelmäßig wiederkehrender Gelegenheiten. Indem aber an die Stelle der prozentualen Leistungen von der jedesmaligen Nutzung theils fixirte und unveränderliche, theils in unbestimmten und unregelmäßigen Zeitabschnitten geschuldete Quantitäten und Leistungen stipulirt und getreten sind, erscheinen die bezüglichen Ansprüche von dem Umfange und Werthe der Nutzung des Grundstücks unabhängig geworden und losgelöst. Sie charakterisiren sich nicht mehr als bloße Quoten der Nutzung, sondern können in vollem Betrage vom Besitzer gefordert werden, gleichviel ob sie das Grundstück zu tragen vermag. So ist es nicht ausgeschlossen, daß der Umfang der stipulirten und fixirten Menththeilsprästationen (Wohnung, Ueberlassung der Nutzung von Bodenflächen, Naturallieferungen, Dienste) sogar zeitweilig den Umfang der ganzen Nutzung des Grundstücks übersteigt und durch anderweitige, nicht aus dem Grundstücke originirende, persönliche Leistungen des Besitzers gedeckt werden muß. Denn der Grundsatz, daß der Inhalt und Umfang der Menththeilsprästationen sich unter Berücksichtigung der Kräfte des Guts bestimmt, hat immerhin nur insoweit Geltung, als nicht die Leistungen durch spezielle und ausdrückliche Festsetzungen unabänderlich normirt sind.

Aus Vorstehendem ergibt sich, daß der Reallastberechtigte mit der Entschädigung für den Fortfall seines Rechtes nicht auf den Grundstückswerth allein verwiesen werden darf, sondern insoweit vom Exproprianten eine Sonderentschädigung beanspruchen kann, als der Werth seines Rechtes durch den aus den Nutzungen des Grundstücks berechneten Werth des letzteren nicht gedeckt wird.

2) Sodann kommt noch ein zweites Moment hinzu. Die

Reallasten zeigen in Betreff der Entschädigungsfrage dieselbe Erscheinung, wie die Servituten<sup>6a)</sup>. Trotz der tiefgreifenden rechtlichen Unterschiede, welche zwischen diesen beiden Kategorien dinglicher Rechte bestehen<sup>7)</sup>, stimmen sie doch darin überein, daß die Reallast gleich der Servitut für den Berechtigten im Einzelfalle einen höhern Werth repräsentiren kann, als sie für das dienende Grundstück eine Werthverminderung bildet, und daß daher der Berechtigte häufig in dem vollen Werthe des Grundstücks seine Entschädigung nicht finden wird, vielmehr neben demselben eine besondere Entschädigung beanspruchen muß. Es ist bei den verschiedenen Arten der Reallasten der Fall leicht denkbar, daß der Werth der Reallast — für sich selbstständig betrachtet — sich höher bemißt, als die Werthverminderung, welche durch die Belastung für das dienende Grundstück herbeigeführt wird. Gesezt den Fall, daß ein Naturalzehnt, enthaltend den Anspruch auf eine bestimmt fixirte Quote des jährlichen Fruchtertrages des Grundstücks, zu entschädigen ist, so wird der objektive Werth dieses Zehnten zumeist nicht identisch sein mit einem entsprechenden Theile des Entschädigungskapitals des Grundstücks, welcher in der Differenz der Werthe des mit dem Zehnten belasteten und nicht belasteten Grundstücks besteht. Ebenso kann der objektive Werth eines Altentheilsrechtes ganz abweichend sein von demjenigen Geldbetrage, welcher die Differenz bildet zwischen dem Werthe des unbelasteten und dem Werthe des belasteten Grundstücks und mithin den Nachtheil darstellt, der für den Besizer aus der Belastung herrührt und aus dem Entschädigungskapitale auf das Altentheil entfällt.

Der Grund für diese Verschiedenheit liegt, wie bereits Bd. 70 S. 59—62 des Näheren erörtert, darin, daß bei den Reallasten in gleicher Weise, wie bei den Servituten häufig

6a) Beide werden daher von Grünhut S. 133 u. G. Meher, S. 306 bezüglich der Entschädigung ganz gleich behandelt.

7) Förster S. 417, — Dernburg S. 779.

Nutzungsfähigkeiten des belasteten Grundstücks sich geltend machen und Verwerthung finden, welche die Werthbemessung desselben nach der allgemeinen Verkehrsanschauung wenig oder gar nicht berühren, während sie andererseits für den Reallastberechtigten von größtem Werthe sind. So kann z. B. das im Altentheile enthaltene Recht auf Wohnung, auf Ackerbestellung und sonstige Dienste nach den Verhältnissen des belasteten Gutes auf die Werthbemessung desselben einen verschwindend geringen Einfluß ausüben, weil nach der ökonomischen Lage und Bewirthschaftung des Gutes, nach dem Umfange der vorhandenen Wohnräume u. dergleichen Prästationen die Betriebsausgaben nicht erhöhen und mithin als Belastungen kaum in Betracht kommen, dagegen für den Berechtigten einen bedeutenden Werth repräsentiren, bestehend in demjenigen Betrage, der nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erforderlich ist, um auf einem anderen Grundstück gleiche Rechte zu erwerben. Würde dieser Betrag voll aus dem für das belastete Grundstück ausgeworfenen Entschädigungskapitale bezw. den Zinsen desselben entnommen, so würde ohne Zweifel der Eigenthümer einen mit der Werthverminderung, welche die Belastung für sein Grundstück darstellte, nicht im Verhältniß stehenden Abzug erleiden. Der Werth des Rechts und der Werth der korrespondirenden Last stehen sich nicht gleich hoch gegenüber. Wo aber dieser Fall vorliegt, d. h. der Werth der Reallast für den Berechtigten bezw. das herrschende Grundstück höher ist, als der durch die Belastung für das dienende Grundstück erzeugte Minderwerth, bedarf insoweit die Differenz einer besonderen Entschädigung durch den Exproprianten.

Aus dieser Aehnlichkeit der Reallasten und Servituten ergiebt sich, daß auch die Frage, wie die Höhe der Entschädigung für den Wegfall der Reallast zu bemessen, nach im Wesentlichen gleichen Normen zu entscheiden ist. Hier wie dort empfiehlt es sich, zwei Abschätzungen vorzunehmen, von

welchen die eine den Werth des belasteten Grundstücks, die andere den Werth der Reallast begreift. Bei den Reallasten haben ferner, wie bei den Servituten, diese Abschätzungen lediglich nach einem objektiven Werthmaßstabe zu erfolgen. Sowohl das Grundstück selbst, wie die Reallast sind nach dem objektiven Verkehrswerth zu bemessen, d. h. dem Werthe, welchen beide unter den nämlichen Voraussetzungen für Jedermann haben würden. Weder auf die Nutzungsfähigkeit, noch auf die konkrete Nutzungsart, weder auf den Annehmlichkeitswerth, noch auf den Werth der besonderen Vorliebe kommt es an. Die subjektiven und persönlichen Verhältnisse, welche der Reallast gerade für den Berechtigten einen besonderen Werth verleihen, müssen außer Betracht bleiben (Bd. 70 S. 276).

Hierbei entsteht noch die Frage, wie die Entschädigung für diejenigen Reallasten zu bemessen und zu leisten ist, welche nach Maßgabe der Landesgesetze nach bestimmten Entschädigungsfähigen ablösbar oder bereits in der Ablösung begriffen sind<sup>8)</sup>. Diese Frage ist bereits oben beim Nießbrauch (Bd. 70 S. 280) berührt worden. G. Meyer (S. 306) und Thiel (S. 48 f.) nehmen an, die Entschädigung richte sich bei den Realrechten, welche für ablösbar erklärt sind, lediglich nach den Vorschriften der betreffenden Ablösungsgesetze. Dieser Annahme kann jedoch — soweit nicht etwa in den partikulären Ablösungs- bzw. Enteignungsgesetzen ausdrücklich in diesem Sinne Bestimmung getroffen ist — nicht beigepflichtet werden. Denn die Enteignung ist keine Ablösung.

Die der Enteignung unterliegenden Grundstücke und dinglichen Rechte sind nach den Prinzipien des Enteignungsrechtes mit demjenigen objektiven Werthe zu entschädigen, welchen sie zur Zeit der Enteignung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung haben. Darin besteht der Schaden, welchen der Expropriant erleidet, und dieser muß ihm voll ersetzt

8) Für Preußen: Ablösungsgesetz v. 2. März 1850 (G. S. 1850 S. 77).



werden. Diesem Prinzipie widerspricht es, als Werth eines zur Zeit noch nicht abgelösten, wenn auch ablösbaren Rechtes den Ablösungsbetrag anzunehmen oder festzustellen, welcher für dasselbe im Ablösungsverfahren gesetzlich normirt werden würde, d. h. den Enteignungswerth nach den Ablösungsnormen zu bestimmen, für welchen diese nach der ratio legis nicht gegeben sind. Hat die Ablösung zur Zeit der Enteignung und Abschätzung noch nicht stattgefunden und ist der gesetzliche Ablösungswerth noch nicht festgesetzt, so kommt als Entschädigung lediglich der objektive Werth des unabgelösten Rechtes nach Maßgabe des Gutachtens der Sachverständigen in Betracht. Für diese Schätzung können wohl die gesetzlichen Ablösungsnormen als der Erfahrung entnommen einen geeigneten Maßstab bilden<sup>9)</sup>, aber sie müssen es nicht; die Entschädigung kann höher, aber auch niedriger normirt werden. Das Enteignungsverfahren und die Feststellung der Entschädigung darf durch ein künftiges, erst einzuleitendes oder noch nicht abgeschlossenes Ablösungsverfahren nicht aufgehoben werden. Die Enteignungsbehörden bezw. Gerichte haben aber bei Feststellung der Entschädigung lediglich nach den Entschädigungsnormen der Enteignungsgesetze zu verfahren, nicht nach den Normen der Ablösungsgesetze, für deren Anwendung lediglich die Ablösungsbehörden zuständig sind. Dieser Auffassung hat sich auch Löbell (S. 78 Anm. 9) angeschlossen.

Anderes liegt freilich die Frage, wenn die Ablösung des Rechtes bereits nach Maßgabe der Ablösungsgesetze beendet, und der Ablösungsbetrag festgesetzt ist. In diesem Falle ist an Stelle des ursprünglichen Rechtes das Recht auf den Ab-

9) S. Preuß. Ablös.-Ges. v. 2. März 1850: Dienste §§ 9 ff., feste Abgabe in Körnern §§ 19 ff., feste, nicht in Körnern bestehende Naturalabgaben §§ 29 ff., Natural-Fruchtzehnten §§ 32 ff., Besitzveränderungsabgaben §§ 41 ff., feste Gelbabgaben §§ 50 ff., andere Abgaben und Leistungen §§ 57 ff.

lösungsbetrag getreten und der Berechtigte erleidet durch die Enteignung keinen andern Nachtheil, als den Fortfall seines Anspruches auf den Ablösungsbetrag. Für diesen allein kann er vom Exproprianten Entschädigung fordern und demnach auf den objektiven Werth seines ursprünglichen, bereits abgelösten Rechtes nicht mehr zurückgreifen.

Aus gleichem Grunde ist es nicht angängig, den Werth einer Reallast, auch wenn sie nach Landesgesetz zu ihrer Anerkennung Dritten gegenüber der Eintragung bedarf, nach den bei nothwendigen Subhastationen geltenden Grundsätzen zu Kapital zu veranschlagen, falls dies nicht ausdrücklich durch positive Gesetzesvorschrift bestimmt ist<sup>10)</sup>. Denn die Enteignung ist keine Subhastation.

Es widerspricht dem für das Enteignungsrecht geltenden Prinzipie der vollen Schadenersatzleistung, die Schätzung in die für die nothwendige Subhastation gegebenen Normen einzu-zwängen. Ebensowenig ist die in Konkurs- und Subhastationsordnungen vorgeschriebene Rangordnung der Hypotheken und Reallasten behufs Befriedigung aus dem Subhastationserlöse des Grundstücks — Mangels ausdrücklicher Vorschrift — auf die Entschädigung der Reallasten im Enteignungsverfahren anwendbar. Denn ihrer Natur nach ist die Reallast nicht

10) Nach Preuß. Recht sind die Normen der Subhastationsordnung (§§ 51, 52 Konk.-Ord. v. 8. Mai 1855 § 60, Subhast.-Ord. v. 15. März 1869 und Gef. betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen v. 4. März 1879 § 32, Gef. v. 13. Juli 1883 betr. die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen) Mangels ausdrücklicher Vorschrift auf die Enteignung nicht anwendbar. Die singuläre Bestimmung in § 38 A. l. 1 des Preuß. Enteign.-Gesetzes v. 11. Juni 1874 bezieht sich lediglich auf den speziellen Fall der Theilenteignung und die Voraussetzungen, unter welchen bei dieser die Auszahlung der für den enteigneten Theil bestimmten Entschädigungssumme erfolgen darf. Gerade die ausdrückliche Hervorhebung, daß in diesem Falle die Reallasten nach den bei nothwendigen Subhastationen geltenden Grundsätzen zu Kapital zu veranschlagen sind läßt arg. e contr. den Schluß zu, daß im Uebrigen diese Grundsätze für die Enteignung der Reallasten nicht maßgebend sind.

ein Veräußerungsrecht, wie die Hypothek, und ihr Inhalt erschöpft sich nicht in der Befugniß des Berechtigten, die Sache zu veräußern und aus ihrem Erlöse Befriedigung zu erlangen. Sie begründet eine darüber hinausgehende persönliche Verpflichtung des Eigenthümers. Wenn daher aus besonderen legislativen Erwägungen für den Zweck der Subhastation Hypotheken und Reallasten gleichgestellt worden sind <sup>11)</sup>, so liegt kein Grund vor, diese Gleichstellung ohne Weiteres auch auf die Enteignung zu übertragen. Vielmehr hat hier der Rechts-Natur der Reallast gemäß der Expropriant den Werth der Reallast auch dann zu ersetzen, wenn das für das Grundstück ausgeworfene Entschädigungskapital durch die daraus zu befriedigenden Hypotheken erschöpft ist.

Dasselbe gilt, wenn mehrere Reallasten z. B. mehrere Altentheile auf dem Grundstücke haften. Der Auffassung Thiel's (S. 49), daß der Gesamtnutzungswerth mehrerer auf dem belasteten Grundstück ruhender Altentheile nicht höher sein könne als der Totalnutzungsertrag des Grundstückes selbst, und daß daher, wenn der jährliche Gesamtwertth solcher Altentheile den Nutzungswerth des belasteten Grundstückes überhaupt überschreite, sie auf diesen reducirt und nach der Priorität entschieden werden müsse, welcher von den Altentheilsberechtigten sein Recht verliere, ist nicht beizutreten. Dies mag für den Fall der nothwendigen Subhastation auf Grund positiver Gesetzesvorschrift zutreffen. Für die Enteignung ist der Satz, Mangels ausdrücklicher Vorschrift, nicht richtig. Thiel geht von der falschen, dem Wesen der Reallasten widersprechenden Voraussetzung aus, daß ihr Gesamtwertth nicht höher sein könne, als der Totalnutzungswerth des belasteten Grundstückes. Er übersieht, daß das Grundstück nur die dingliche Basis für die Reallast bildet, deren aus den Leistungen des Besitzers bestehender Inhalt und Werth sich aber sehr

11) § 55 Preuß. Konf.-Ord. v. 8. Mai 1855.

wohl über den Nutzungswerth des Grundstücks hinaus erheben kann (s. S. 98, 99).

Anders verhält es sich, wenn die Subhaftation bereits nach Maßgabe der für diese geltenden Vorschriften stattgefunden und darnach der auf die Reallast entfallende Betrag festgesetzt ist, und nunmehr die Enteignung des Grundstücks eintritt. Alsdann ist an Stelle des ursprünglichen Rechtes das Recht auf das aus dem Subhaftationserlöse entfallende Percipiendum getreten und der Reallastberechtigte erleidet durch die Enteignung einen weiteren Nachtheil nicht.

Von diesen im Vorstehenden erörterten allgemeinen Gesichtspunkten ausgehend ist in Betreff der einzelnen Arten der Reallasten noch Folgendes hinzuzufügen.

1) Die gemeinen Lasten, welche auf dem öffentlichen Rechte beruhen (Abgaben an den Staat, Provinzial- und Kreisverbände, Gemeinden, Schulverbände, Kirche und Geistlichkeit, Verpflichtungen zu öffentlichen Weg-, Wasser- und Uferbauten, Abgaben an Meliorationsgenossenschaften, Deichverbände zc.), kommen für die Entschädigungsfrage nicht in Betracht, weil nach den Prinzipien des Enteignungsrechts das enteignete Grundstück durch die Enteignung nur von privatrechtlichen Verpflichtungen und Lasten frei wird, die öffentlichrechtlichen dagegen bestehen bleiben und der Entschädigung nicht bedürfen (s. Bd. 70. S. 251—254).

2) Die Zehnten, Zinsen, Dienste (Abgaben und Leistungen aus dem gutherrlichen Verhältnisse, Natural- und Geldzinsen, Frohnden, Hand- und Spanndienste, Erbzins, Erbpachtskanon) sind in den meisten deutschen Staaten in Folge der Ablösungsgesetze zum größten Theile abgelöst worden<sup>12)</sup> und daher z. B. nur noch von geringer Bedeutung. Bei der außerordentlichen Verschiedenheit dieser Leistungen, welche ursprünglich nur in prozentualen Quoten der jedesmaligen Nutzung des belasteten Grundstücks bestanden und

12) S. oben Anm. 9.

daher von veränderlicher Höhe waren, später aber mannigfach in Frucht-, Geld- und Dienstleistungen von bestimmtem Umfange umgewandelt worden, häufig in bestimmten Zeitabschnitten, häufig aber nur in unregelmäßig wiederkehrenden Perioden fällig sind, ist die Schätzung des Werths der Last nicht selten mit großen Schwierigkeiten verknüpft. Insbesondere ist dies der Fall, wenn es sich um die Abschätzung von Diensten oder von unregelmäßig wiederkehrenden Leistungen handelt. In Rücksicht auf die ewige Dauer dieser Lasten ist die Abzweigung eines Theiles der Zinsen des für das belastete Grundstück ausgeworfenen Entschädigungskapitals als Aequivalent nicht angängig, vielmehr die Entschädigung in Form einer einmaligen Kapitalsabfindung geboten. Ist dieser nach einem objektiven Werthmaßstabe zu schätzende Kapitalbetrag gefunden, so kommt er von dem Entschädigungskapitale des Grundstückes insoweit in Abzug, als die Differenz zwischen dem Werthe des unbelasteten und des belasteten Grundstücks beträgt. Den etwa dann noch verbleibenden Rest hat der Expropriant als Sonderentschädigung dem Reallastberechtigten zu leisten. Bei noch nicht abgelösten Rechten ist die Schätzung an die Normen der Ablösungsgesetze nicht gebunden. Bei abgelösten Rechten besteht die Entschädigung in dem im Ablösungsverfahren festgesetzten Ablösungsbetrage.

3) Das Altentheil (der Altzins, Auszug, Leibzucht, Leibgeding) ist das bei Ueberlassung bäuerlicher Grundstücke vom Abtretenden vorbehaltene Recht auf Nutzungen und Leistungen zum lebenslänglichen Unterhalt. Seine dingliche Natur als Reallast ist für das Allgemeine Preussische Landrecht und wohl auch überwiegend für das gemeine Recht anerkannt<sup>13)</sup>. Für das Preussische Recht ist dabei freilich zu beachten, daß

13) Preuß. Grundbuch-Ord. § 76, — Seuffert a. a. O. I Nr. 327, — Kunde I S. 210, 404 ff., Unger, Oesterr. Privatr. I S. 567 Note 51, — Entsch. d. Preuß. Ob.-Trib. Bd. 27 S. 280, Bd. 29 S. 301, Bd. 32 S. 345, — Striethorst, Arch. Bd. 12 S. 342, Bd. 16 S. 344.

das Altentheil, soweit es nicht in erkennbaren Leistungen besteht, eingetragen werden muß, um die dingliche Wirkung zu erhalten. Die Schätzung dieses Rechtes ist einerseits durch die große Verschiedenartigkeit und Unregelmäßigkeit der zumeist durch die individuellen Bedürfnisse des Berechtigten bedingten Leistungen (Ueberlassen einer Wohnung und von Grundstücken, Lieferung von Naturalien: Früchten, Fleisch, Tabak, Licht, Feuerung, Bekleidung z., Versprechen von Diensten z. B. Bearbeitung der Leibzuchtsländereien, Gewährung haarer Gelder z.) erschwert, andererseits durch die zeitliche Beschränkung des Rechtes auf die präsumtive Lebenszeit des Berechtigten.

Insofern hat das Altentheilsrecht eine gewisse Aehnlichkeit mit dem Nießbrauchsrechte, welche eine analoge Anwendung der oben B. 70 S. 277 in Betreff des letzteren erörterten Entschädigungsnormen gestattet. Indes sind die wichtigen Unterschiede zwischen beiden Rechten hierbei zu berücksichtigen, welche vornehmlich darin bestehen, daß der Altentheilsberechtigte nur Nutzungen entgegenzunehmen hat, während der Nießbrauchs-berechtigte sie sich selbst verschaffen muß, und ferner, daß das Recht des ersteren sich in der Regel nur auf eine Quote der Grundstücknutzungen bezieht, während das Recht des letzteren die ganze Nutzung des Grundstücks ergreift. Dadurch ist aber — s. S. 99 — doch nicht ausgeschlossen, daß das Altentheilsrecht das umfassendere sein kann. Weil es auch persönliche Leistungen des Besitzers in sich schließt und weil ferner diese, sowie die sachlichen Leistungen fixirt und von dem Ertrage des belasteten Grundstücks unabhängig sein können, ist die Möglichkeit gegeben, daß sie die Jahresnutzung des belasteten Grundstücks übersteigen, — ein Fall, welcher beim Nießbrauch nicht denkbar ist.

Hier wie dort gilt aber die Entschädigungsnorm in dem Grundsätze, daß dem Berechtigten nach objektiver Schätzung ein Schadenersatz gewährt werden muß, dessen Betrag ausreicht, ein gleiches Recht auf einem gleichgearteten Grundstücke zu erwerben. Denn dies ist der wirkliche Umfang des Schadens.

Daß bei dieser Schätzung weder die für die Ablösung, bezw. die nothwendige Subhastation landesgesetzlich geltenden Grundfätze noch die für diese vorgeschriebene Rangordnung der Hypotheken und Reallasten maßgebend sind, ist oben S. 102 f. begründet worden. Nun wird aber der Betrag, welcher für den Erwerb eines dem aufgehobenen gleichen Altentheilrechtes zu zahlen ist, keineswegs immer identisch sein mit dem auf das Altentheil entfallenden Antheil am Entschädigungskapital des Grundstücks. Denn dieser Antheil besteht nur in dem Betrage der Differenz zwischen dem Werthe des belasteten und unbelasteten Grundstücks und darf ohne Benachtheiligung des Eigenthümers nicht höher bemessen werden. Insoweit also hierdurch der Erwerbspreis für ein anderes, dem fortgefallenen gleichartiges Altentheilrecht nicht gedeckt wird, ist der Expropriant zur Sonderentschädigung des Altentheilberechtigten verpflichtet.

4) Das *Laudemium*, d. h. die bei Besitzveränderungen zu entrichtende, zumeist in bestimmten Prozenten des Verkaufspreises bestehende, auf einem Grundstücke ruhende Abgabe<sup>14)</sup>. Es könnte bezüglich dieser Reallast zweifelhaft erscheinen, ob ihr Wegfall bezw. die Entschädigung des Berechtigten in Folge der Enteignung geboten sei. Die Enteignung ist lediglich eine besondere Art der Besitzveränderung. Erhält der Berechtigte die nach dem Entschädigungskapitale zu bemessende Abgabe vom Exproprianten und bleibt ihm im Uebrigen das Recht gewahrt, bei später eintretender Besitzveränderung (d. h. wenn das Grundstück für den die Enteignung bedingenden Zweck

14) Wegen ihrer Unständigkeit wurde vom Preuß. Ob.-Trib. den Laudemien früher die Eigenschaft als Reallast abgesprochen: Präj. Nr. 204, Entsch. Bd. 24 S. 349, später jedoch überwiegend zuerkannt: Entsch. Bd. 26 S. 89 und Strieth. Bd. 82 S. 80. Daß die Laudemien nicht gemeine, sondern privatrechtliche Lasten sind, hat das Reichsger. in j. Entsch. v. 9. Febr. 1882 angenommen, j. Eisenbahnrrechtl. Entsch. Bd. 2 S. 195; vgl. auch Dernburg I S. 791 und Note 2.

nicht mehr gebraucht wird) sein Recht wieder auszuüben, so ist er anscheinend an sich durch die Enteignung nicht benachtheiligt und liegt ein Anlaß zur Aufhebung dieses Rechtes nicht vor.

Allein — abgesehen von dem Principe, daß das Grundstück von allen privatrechtlichen Lasten, also auch der Laudemiallast unbedingt frei werden muß — liegt der leicht erkennbare Nachtheil des Berechtigten darin, daß das Grundstück eben durch die Enteignung auf nicht absehbare Zeit dem freien Verkehr entzogen wird und somit die Ausübung des nur bei Besitzveränderungen zur Geltung zu bringenden Rechts — selbst wenn dasselbe fortbestehen bliebe — geschmälert bzw. für lange Zeit illusorisch gemacht wird. Freilich bietet auch hier die Abschätzung des Rechtes erhebliche Schwierigkeiten, weil sich nicht leicht ein ausreichender Anhalt dafür finden läßt, wie oft bzw. in welchen Zeiträumen eine Besitzveränderung des Grundstücks und damit die Fälligkeit der Abgabe im freien Verkehr eingetreten sein würde. Auch hier bildet daher die objektive Feststellung desjenigen Preises, welcher erforderlich, um ein gleiches Recht an einem gleichartigen Grundstücke zu erwerben, die alleinige Möglichkeit, zu einer zuverlässigen und angemessenen Schätzung des fraglichen Rechtes zu gelangen. Daß diese, insoweit sie die Differenz des Werthes des Grundstücks mit und ohne Laudemiallast übersteigt, den Exproprianten zu einer Sonderentschädigung des Berechtigten verpflichtet, ist nach den vorangegangenen Erörterungen nicht in Zweifel zu ziehen. Gerade die Laudemiallast zeigt so recht in der Unregelmäßigkeit ihrer Fälligkeit die Eigenthümlichkeit, daß ihr Nutzungswert den Grundstücks-wert zu übersteigen vermag. Denn es ist der Fall denkbar, daß die Laudemialabgabe einen hohen Prozentsatz des Verkaufspreises — z. B. zehn Prozent desselben — beträgt, es ist ferner möglich, daß das Grundstück im Laufe eines Jahres zwölfmal den Besitzer wechselt, und es ist alsdann ersichtlich, daß unter so gegebenen Verhältnissen der Jahresertrag der



Laudemiallast höher ist, als der gesammte Kaufwerth des belasteten Grundstücks. Auch der Inhalt des Laudemialrechts erschöpft sich daher nicht, wie der der Hypothek, in der Befugniß des Berechtigten, aus dem Werthe des Grundstücks Befriedigung zu erlangen, sondern reicht darüber hinaus und macht gegebenenfalls eine Sonderentschädigung des Berechtigten nothwendig.

#### e) Die Pacht und Mieth.

Neben den Servituten und Reallasten kommt als dritte Gattung dinglicher Gebrauchs- und Nutzungsrechte für diejenigen Rechtsgebiete, welche, wie das Allg. Landrecht, jedem mit einer Besitzeinräumung verbundenen Gebrauchs- und Nutzungsrechte an einem fremden Grundstücke dinglichen Charakter beilegen, noch die Pacht und Mieth in Betracht.

Es entsteht zunächst die Frage, ob mit der Enteignung eines Grundstücks die darauf haftenden Pacht- und Miethrechte unbedingt fortfallen müssen, selbst wenn der Enteigner (Unternehmer) das Verhältniß fortsetzen will? Grünhut S. 140 bejaht diese Frage: „In Folge der Enteignung einer unbeweglichen Sache müsse das an derselben bestehende Mieth- oder Pachtrecht aufhören und zwar zugleich mit dem Eigenthumsrechte des bisherigen Eigenthümers. Der Eigenthümer könne auf den Miether oder Pächter nicht mehr Recht übertragen, als er selbst gehabt; sein Recht müsse aber vor den Anforderungen des allgemeinen Interesses zurücktreten. Der Miether und Pächter könne auch nicht gezwungen werden, wider seinen Willen das Vertragsverhältniß fortzusetzen; denn da der enteignete Gegenstand für den öffentlichen Gebrauch bestimmt sei, eine Bestimmung, welcher nichts hindernd in den Weg treten dürfe, auch nicht ein etwa mit dem Enteigner selbst abgeschlossener Mieth- oder Pachtvertrag, so müsse die Wirksamkeit des letzteren aufhören, sobald jene Bestimmung es verlange; daher sei die Stellung des Miethers und Pächters

gegenüber dem Enteigner trotz des abgeschlossenen Vertrages immer eine präferre, ihr Vertragsrecht eigentlich nur ein der Discretion des Enteigners überlassenes Recht; sie können daher nicht gehalten sein, gegen ihren Willen das unsicher gewordene Vertragsverhältniß mit dem Enteigner fortzusetzen“.

Diesen Deduktionen kann nicht beigetreten werden. Läßt der Enteigner — weil er augenblicklich oder für längere Zeit das Enteignungsobjekt noch nicht oder noch nicht ganz braucht, — das Mieths- oder Pachtverhältniß auf eine bestimmte Zeit vertragsmäßig fortbestehen, so ist der Pächter oder Miether ebenso sicher, wie bei jedem anderen Vertrage. Denn, würde der Enteigner vor Ablauf der Kontraktzeit das Verhältniß auflösen, weil das Grundstück früher, als er anfänglich geglaubt, zu dem Unternehmen nothwendig ist, so würde er den Pächter oder Miether entsprechend entschädigen müssen. Dieser Gefahr der vorzeitigen Entziehung des Pacht- oder Miethsobjektes ist aber auch jeder andere Pächter zc. für den Fall des öffentlichen Bedürfnisses bezw. der Enteignung ausgesetzt.

Für das preussische Recht ist die Frage jedenfalls durch § 45 des Enteignungsgesetzes entschieden, wonach das enteignete Grundstück von privatrechtlichen Verpflichtungen nur soweit frei wird, als der Unternehmer dieselben nicht vertragsmäßig übernommen hat. Hat er dies also z. B. in Betreff der Pacht und Mieth dem Eigenthümer gegenüber gethan, so ist der Pächter und Miether nicht berechtigt, das Verhältniß vorzeitig bezw. bei der Enteignung aufzulösen. Vielmehr gilt hier — wie bei jeder nothwendigen Veräußerung — lediglich die Bestimmung des § 357 I. 21 A. L.-R., daß, wenn von Seiten des neuen Käufers (sc. Enteigners) eine Aufkündigung nicht erfolgt, der Pächter oder Miether bloß der erfolgten nothwendigen Veräußerung wegen seiner Seits vom Vertrage nicht abgehen kann.

Wenn nun aber der Fortfall des Pacht- oder Miethsverhältnisses in Folge der Enteignung nothwendig ge-

worden ist, so entsteht die weitere Frage, ob der Pächter und Miether neben dem Eigenthümer für die gänzliche oder theilweise Entziehung des Pacht- und Miethrechtes eine besondere Entschädigung neben der Grundentschädigung beanspruchen darf oder aus dieser mitentschädigt werden muß, — und sodann, in welchem Umfange dem Pächter und Miether Entschädigung zu gewähren ist? Diese Frage ist auf Grund des § 11 des Preuß. Enteign.-Gesetzes umfomehr kontrovers geworden, als das Pacht- und Miethsrecht nicht in allen Theilen des Preußischen Staates bezw. des Geltungsgebietes des Enteign.-Ges. dinglichen Charakter besitzt.

Prinzipiell und nach der Tendenz des § 11 des Enteign.-Ges. kann eigentlich ein gegründeter Zweifel darüber nicht bestehen, daß im § 11 nur diejenigen Pacht- und Miethrechte gemeint sind, welche nach Maßgabe ihres Rechtsgebietes, dinglicher Natur sind. Denn das Enteign.-Ges. befaßt sich — arg. §§ 1. 2. 6. und 8. — ausschließlich mit den Normen über Entschädigung des Grundeigentums und der Rechte am Grundeigentum. Insofern daher ein Recht sich nicht als Recht am Grundeigentum d. h. als dingliches charakterisirt, kann für Entziehung desselben ein Ersatz nach Maßgabe der Normen des Enteign.-Ges. bezw. § 11 dess. nicht beansprucht werden. Ob und in welchem Umfange für den Verlust eines nur persönlichen, obligatorischen Forderungsrechts Ersatz zu leisten ist, ist nicht im Enteignungs-Gesetz geregelt, richtet sich vielmehr lediglich nach den allgemeinen landesrechtlichen Normen. (Im Gebiete des Preuß. N. L.-R.: Einleitung §§ 74, 75.)

Das Gegentheil wird von Löbels S. 78 Anm. 10 und Grünhut S. 143. 144 angenommen (anscheinend auch von Thiel S. 50). Löbels bemerkt a. a. O.: „Da als Nebenberechtigte nur dinglich Berechtigte in Betracht kommen, so können auch die ausdrücklich benannten Pächter und Miether nur insofern berücksichtigt werden, als ihnen ein dingliches

Recht zusteht. Nach U. L.-R. ist dies der Fall, sobald ihnen der Besitz der gepachteten oder gemietheten Sache eingeräumt ist (Th. I Tit. 2 § 135, Tit. 21 §§ 358. 359.) Dasselbe gilt für das französische Recht, welches jedoch außerdem einen Vertrag in authentischer Form oder mit gewissem Datum verlangt (Code civil Art. 1743: Un bail authentique ou dont la date est certaine, 1749, s. auch Bessel und Rühlwetter S. 103). Etwas anders liegt die Sache für unser drittes Rechtsgebiet, da das gemeine Recht die dingliche Natur des Mieth- und Pachtrechts nicht anerkennt. Bei der Geltung des Gesetzes für die ganze Monarchie wird man indes annehmen müssen, daß der Gesetzgeber Pächtern und Miethern für den Fall der Enteignung ohne Unterschied des Rechtsgebietes hat gleiche Rechte einräumen wollen, daß also auch die gemeinrechtlichen Pächter und Miether, wenn sie sich im Besitze befinden, unter den § 11 fallen.“

Dieser Annahme kann jedoch nicht beigetreten werden. Der Grund, daß andernfalls eine Ungleichheit in der Stellung der Pächter und Miether im landrechtlichen bzw. französischrechtlichen und im gemeinrechtlichen Gebiete entstehe, reicht nicht aus. Denn da die Entschädigungsfragen eventuell doch im Rechtswege (§ 30 des Gesetzes) zum Austrage kommen und hierbei vielfach die Verschiedenheiten der einzelnen Rechtsgebiete sich geltend machen, so kann der Umstand allein, daß eine Rechtsungleichheit zu befürchten sei, die gegentheilige Auffassung nicht begründen. Das Gesetz normirt nur die Entschädigung für die Abtretung des Grundeigenthums und der dinglichen Rechte (§ 1, § 6, § 8). Rechte, welche nicht dinglich sind, können also nach den Normen des Enteign.-Gesetzes nicht entschädigt werden. Damit ist freilich nicht ausgeschlossen, daß die Entschädigung auf Grund allgemeiner landesgesetzlichen Normen gefordert werde. Aber nur nach diesen, nicht nach den Normen des Enteign.-Ges. sind nicht dingliche Pacht- id Miethsrechte geltend zu machen.

In diesem Sinne bemerkt zutreffend W. Koch a. a. O. S. 84: „Da es sich bei der Expropriation um Enteignung, also um Wegnahme von Eigenthum und dinglichen Rechten handelt, so muß der zu ersetzende Schaden eine dingliche Grundlage haben d. h. nur der Eigenthümer und sonstige dinglich Berechtigte werden in der Weise expropriirt, daß sie vom Exproprianten Entschädigung (als gesetzmäßigen Kaufpreis) für das Expropriations-Objekt verlangen können. Die Verletzung resp. Beschränkung eines nur persönlichen Rechts kann dagegen an sich bei der Expropriation nur mittelbar in der Art zur Berücksichtigung kommen, daß der expropriirte Eigenthümer auch den Schaden ersetzt verlangen kann, welcher ihm dadurch erwächst, daß er denjenigen, welcher an dem expropriirten Gegenstande ein persönliches Recht ihm gegenüber hat, z. B. seinen Miether oder Pächter, für die Aufhebung oder Beschränkung dieses Rechtsverhältnisses entschädigen muß.“

Uebereinstimmend hiermit führt G. Meyer S. 302 f. aus: „Bei der Mieth und Pacht kommt alles darauf an, ob nach der Gesetzgebung des betreffenden Landes die Mieth nur einen persönlichen oder einen dinglichen Anspruch gewährt. Wo, wie im gemeinen Recht, das Erstere der Fall ist, wo deßhalb der Grundsatz „Kauf bricht Mieth“ gilt, hat der Miether nur eine Entschädigungsforderung gegen den Vermiether, wo dagegen, wie im preußischen Landrecht die Mieth als dingliches Recht erzeugend aufgefaßt wird, da muß der Expropriant mit dem Miether wegen der Entschädigung direkt unterhandeln. Im letzteren Falle ist natürlich stets das zu ersetzen, was der Miether als Interesse liquidirt; im ersteren entscheiden zunächst die etwaigen Vertrags- oder gesetzlichen Bestimmungen über Auflösung der Mieth; sind solche nicht vorhanden, so geht die Forderung des Miethers seinem Vermiether gegenüber natürlich auch auf Ersatz seines Interesses . . .“ (Vgl. die verschiedene Regelung dieser Frage in den einzelnen deutschen Enteig.-Ges. bei G. Meyer S. 103, Anm. 1).

Und speciell in Bezug auf § 11 des Ent.-Gef. bemerkt Ber ing S. 33: „Es genügt hier zu konstatiren, daß das Gesetz jedenfalls nur die Inhaber dinglicher Rechte im Sinne des Preuß. Landrechts als Expropriaten gelten läßt, die Inhaber persönlicher Rechte dagegen unbedingt an den Eigenthümer verweist.“

Soweit es sich um die gänzliche oder theilweise Entziehung des dinglichen Mieths- und Pachtrechts handelt, kann es einem begründeten Zweifel nicht unterliegen, daß prinzipiell nicht der Eigenthümer als Pächter oder Vermiether, sondern der Unternehmer (Enteigner) dem Pächter und Miether gegenüber unmittelbar zur Entschädigung verpflichtet ist —, ganz abgesehen von der demnächst zu erörternden Frage (s. S. 119 f.), ob und inwieweit diese Pflicht aus der für das Grundeigenthum ausgeworfenen Gesamt-Entschädigung oder durch eine Sonderentschädigung zu erfüllen ist. Denn für den Verpächter, bezw. Vermiether liegt im Falle der Enteignung Unmöglichkeit der Erfüllung durch unabwendbare Gewalt im Sinne des § 364 I 5 A. L.-R. vor und er hat also nach § 365 l. c. dem Pächter oder Miether nur das zurückzugeben oder zu vergüten, was ihm etwa von diesem in Erwartung der gegenseitigen Erfüllung bereits gegeben oder geleistet worden ist; — also z. B. pränumerando gezahlte Pacht oder Mieth. Eine Entschädigung für die Folgezeit hat er nicht zu leisten. Dagegen ist der Unternehmer, auf dessen Antrag und zu dessen Gunsten die Entziehung der qu. Rechte erfolgt, gemäß §§ 6 und 7 des Enteig.-Gef. zur Entschädigung verpflichtet.

In diesem Sinne führen die Gesetzes-Motive zutreffend aus: „Es komme in Betracht, daß die Auflösung des Pacht- und Mieths-Kontrakts durch Expropriation rücksichtlich der Kontrahenten als eine durch *vis major* herbeigeführte anzusehen sei, und demnach eine Entschädigungs-Pflicht des Verpächters und Vermiethers seinem Pächter und Miether

gegenüber nicht angenommen werden könne. Anders gestaltete sich das Verhältniß des Unternehmers gegen den Pächter und Miether. Da der erstere im öffentlichen Interesse die Auflösung oder Schmälerung des Gebrauchs- und Nutzungsrechts des letzteren herbeigeführt, so sei der Anspruch auf Entschädigung gegen ihn gerechtfertigt.“

Damit stimmt die Praxis überein. Allerdings hat das Preuß. Ob.-Tribunal in einer Reihe von Erkenntnissen die direkte Klage des Pächters (od. Miethers) gegen den Verpächter (od. Vermiether) auf Schadloshaltung für die Beeinträchtigung oder Entziehung der Pacht in Folge Enteignung des Pachtgrundstücks zugelassen und den letzteren für ersatzpflichtig erklärt, aber stets unter der thatsächlichen Voraussetzung, daß der Verpächter (oder Vermiether) die gesammte Entschädigung — einschließlich der dem Pächter gebührenden — bereits Seitens des expropriirenden Unternehmers erhalten hat:

Vgl. Erf. des Preuß. Ob.-Trib. v. 8. September 1854, Str. Bd. 14. S. 240; v. 13. Juli 1860, Str. Bd. 40. S. 7; v. 31. Jan. 1862, Entsch. Bd. 47. S. 203; vom 20. Febr. 1865, Str. Bd. 57. S. 163; Entsch. des Reichsger. v. 3. Juni 1881, Zeitschr. f. Pr. R. Bd. 2. S. 164, Eisenbahnrechtl. Entsch. II. S. 54.

Prinzipiell ist aber wiederholt anerkannt worden, daß für den Verpächter bezw. Vermiether die Unmöglichkeit, das Vertragsverhältniß zu erfüllen, durch unabwendbare Gewalt entstanden und demgemäß nicht er, sondern der Expropriant zur Entschädigung dem Pächter zc. gegenüber unmittelbar verpflichtet ist, insofern dessen Entschädigung nicht bereits in der dem Verpächter geleisteten inbegriffen ist. So namentlich in folgenden Entscheidungen:

„Der Expropriant des Grundstücks eines verpachteten Guts ist, wenn er nicht schon dem Expropriaten die dem Pächter zugefügten Nachtheile in der Benutzung erstattet hat, verpflichtet, den Ersatz dieser Nachtheile an den Pächter unmittelbar zu leisten:

Erkannt vom III. Sen. des Pr. Ob.-Trib. unterm 16. März 1860, Str. Bd. 37. S. 99.

„Das Recht des Miethers als Realinteressenten, gegen den Exproprianten, auf dessen Antrag die Expropriation geschehen, einen bei der Abschätzung nicht berücksichtigten Entschädigungsanspruch direkt zu verfolgen, ist anzuerkennen. Es beruht schon auf dem aus § 75 Einl. z. A. L.-R. abzuleitenden Rechtsfaze: daß in solchem Falle der, zu dessen Gunsten die Enteignung geschieht, zur Entschädigung verpflichtet ist“:

Erkannt vom III. Sen. des Ob.-Trib. unterm 3. Mai 1872, Str. Bd. 84. S. 325 (327 333).

„Es kann grundsätzlich nicht bezweifelt werden, daß die Entschädigungspflicht des Exproprianten sich nicht auf diejenigen Nachtheile beschränkt, welche dem Eigenthümer des Grundstücks aus der Enteignung erwachsen, sich vielmehr auch auf die andern dinglich Berechtigten, und unter diesen auf die dem Pächter entstehenden Nachtheile erstreckt. Auch diesem kann nicht das Recht ver sagt werden, seine entsprechenden Ansprüche unmittelbar wider den Exproprianten zu verfolgen. Der Expropriant kann den Pächter regelmäßig nicht an den Grundstückseigenthümer bezw. Verpächter verweisen, wenn er dem letzteren nicht etwa für die dem ersteren erwachsenen Ansprüche bereits Entschädigung geleistet hat. Es folgt diese Verpflichtung schon aus den allgemeinen Bestimmungen der §§ 74, 75 Einl. z. A. L.-R., wie dies auch vom Ob.-Trib. seither bereits angenommen worden ist“:

Erkannt vom III. Sen. des Pr. Ob.-Trib. unterm 22. Nov. 1878, Str. Bd. 100 S. 314.

Steht nun die unmittelbare Entschädigungspflicht des Unternehmers gegenüber dem Pächter und Miether an sich fest, so fragt es sich weiter:

Ist dieselbe lediglich aus der für die Abtretung des Grundeigenthums bestimmten Entschädigung zu erfüllen, oder



hat der Unternehmer noch eine Sonderentschädigung und eventuell in welcher Höhe zu leisten?

Geht man von dem wiederholt bei Erörterung der Ersatzpflicht für die Entziehung dinglicher Rechte betonten Gesichtspunkt aus, daß (§ 6 des Preuß. Enteign.-Gesetzes) für die Entziehung eines dinglichen Rechtes ebenso wie für die des Grundeigenthums selbst der volle objektive Werth (§ 8 l. c.) zu ersetzen ist, so ist ersichtlich, daß die Entschädigung für den Verlust des dinglichen Pacht- und Miethsrechts nur dann und nur insoweit aus der Entschädigung für das Grundeigenthum entnommen werden darf, als dadurch die vollständige Entschädigung des Eigenthümers nicht geschmälert wird. Nun ist ohne Zweifel der Werth des Grundeigenthums mit dem darauf haftenden Pacht- oder Miethsrecht belastet. Aber das Pacht- oder Miethsrecht unterscheidet sich dadurch wesentlich von den anderen dinglichen Rechten, daß es sich hier nicht um eine einseitige Belastung handelt, welche den Werth des Grundeigenthums beeinträchtigt, sondern daß der Belastung ein entsprechendes Recht des Verpächters und Vermietners, das Recht auf den Pacht- und Miethszins gegenübersteht, der Pächter und Miether also nicht allein nützungsberechtigt, sondern auch zahlungsverpflichtet ist. Und es ist ferner nicht außer Acht zu lassen, daß das Recht der Benutzung und die Pflicht der Pacht- und Mieths-Zahlung nach der allgemeinen Verkehrsanschauung keineswegs immer gleichwerthig sind. Wäre dies der Fall, dann wäre die Schwierigkeit der Entschädigungsfrage behoben, dann würde Recht und Pflicht sich decken und der Verpächter bezw. Miether um deshalb keine Entschädigung beanspruchen können, weil er mit dem Rechte zugleich auch die entsprechende, adäquate Pflicht verliert und beides sich dem Werthe nach ausgleicht. In Wirklichkeit ist dem aber nicht so. Das Pacht- oder Miethsrecht kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung für den Pächter oder Miether einen weit höheren objektiven Werth

haben bezw. im Laufe der Vertragszeit erlangen, als der stipulirte Pacht- oder Miethszins beträgt. Der Pächter und Miether kann — wie der vulgäre Ausdruck besagt — „billig“ oder „besonders billig“ gepachtet bezw. gemiethet haben, d. h. der Nutzen, den ihm die Sache gewährt, verhältnißmäßig größer sein, als der Zins, den er dafür zu zahlen verpflichtet ist. Der Werth und die Zahlungspflicht decken sich also nicht immer, und, soweit ersterer größer ist, als letzterer, erscheint der Pächter u. im Enteignungsfalle benachtheiligt und muß für die Differenz entschädigt werden.

In diesem Sinne führen die Motive (1868) aus: „ . . . Für die Entschädigung selbst ist auch hier das Prinzip maßgebend, daß eine Ausgleichung des Vermögenszustandes des Miethers und Pächters vor und nach der Expropriation erfolgen muß. Es kommt also darauf an, ob der Pächter und Miether durch die Entziehung des Objekts der Pacht und Miethen einen Vermögensnachtheil leidet, welchen er bei kontraktmäßiger Fortsetzung seines Pacht- und Miethsverhältnisses nicht erlitten haben würde. Ob und in wie weit dies der Fall, hängt theils davon ab, ob der Kontrakt in gehöriger Form geschlossen, ob er aufkündbar ist und ob das Pacht- und Miethsobjekt seiner Benutzung ganz oder theilweise entzogen wird“.

Auf die Entschädigung des Eigenthümers aber bleibt dieser Umstand gänzlich einflußlos. Er hat den vollen objektiven Werth des Grundeigenthums nach Maßgabe der Nutzungsfähigkeit bezw. des allgemeinen Kaufwerths desselben zu erhalten und in Betreff dieser Schätzung macht es keinen Unterschied, ob das auf dem Grundstück haftende Pacht- oder Miethsrecht für den Pächter oder Miether nach der allgemeinen Verkehrsanschauung einen größeren Werth repräsentirt, als der Pacht- bezw. Mieths-Betrag, oder nicht. Die billigeren oder theureren Pächte und Miethen können zwar für die Nutzungsfähigkeit des betr. Grundstücks und damit auch für

deffen allgemeinen Werth — wie oben S. 119 bereits ausgeführt — einen gewissen, übrigens nicht immer stichhaltigen Beweis liefern. Aber im Uebrigen sind sie für die Werthschätzung des Grundstücks bezw. die Entschädigung des Eigenthümers deßhalb irrelevant, weil bei der Enteignung mit der dinglichen Belastung auch das gegenüberstehende Recht des Eigenthümers auf den Pacht- und Miethszins fortfällt, der objektive Werth des Grundstücks mithin unverändert bleibt.

Wird von diesem Standpunkte aus der oben berührten Frage näher getreten, so ist klar, daß die Annahme, der Pächter oder Miether müsse für den Fortfall seines Rechts ganz oder auch nur theilweise aus der Grundstücks-Entschädigung entschädigt werden, auf einer unrichtigen Auffassung des in Betracht kommenden Sach- und Rechtsverhältnisses beruht. Diesem widerspricht es, gewissermaßen zu fingiren, das Mieths- oder Pachtverhältniß bleibe trotz der Enteignung bis zum Ablauf der Kontraktzeit fortbestehen, der Pächter oder Miether habe bis dahin die Pacht bezw. Mieth weiter an den Eigenthümer zu entrichten und darnach sei zu kalkuliren, wie viel dem Pächter oder Miether aus den Zinsen des Grundstücks-Entschädigungskapitals als Aequivalent für die entzogene Pacht und Mieth zu gewähren sei. In der That wird rechtlich und faktisch mit der Enteignung das Grundstück von den darauf haftenden Pacht- und Miethsrechten frei, und es kann sich also nur fragen, welchen Nachtheil einerseits der Grundstückseigenthümer, andererseits der Pächter und Miether durch den Fortfall des Rechts bezw. des Vertragsverhältnisses zur Zeit der Enteignung erleidet. Für den Eigenthümer resultirt daraus weder Vortheil noch Nachtheil, denn die Schätzung des Grundstücks wird durch den Fortfall um deßhalb nicht influiert, weil mit der Last auch das inhärirende Forderungsrecht auf Pacht und Mieth endet. Für die Pächter und Miether dagegen ergibt sich aus dem Fortfall des Verhältnisses dann ein Nachtheil, wenn ihr Pacht- und

Miethsrecht nach der allgemeinen Verkehrsanschauung einen größeren Werth darstellt, als die bezügliche Pflicht zur Zahlung der Pacht und Miethe. Für die Differenz müssen sie besonders entschädigt werden. „Es gebührt ihnen — bemerkt Grünhut S. 141 — die Differenz zwischen dem vertragsmäßigen Mieth- oder Pachtzinse und dem Mieth- oder Pachtwerthe der vermieteten und verpachteten Gegenstände für die Zeit, für welche das Mieth- oder Pachtverhältniß noch zu dauern hat“.

Demgemäß erscheint es — wie überhaupt bei der Enteignung eines mit dinglichen Rechten belasteten Grundstücks — so insbesondere auch in Betreff der Pacht und Miethe am angemessensten, ein zwiefache Schätzung vorzunehmen, nämlich einerseits des Grundeigenthums (unter der Annahme des Fortfalls der darauf haftenden Pacht- und Miethsrechte), und andererseits ganz getrennt davon des Pacht- und Miethsrechts unter Berücksichtigung des Fortfalles der Pacht- und Miethszahlungen (Grünhut S. 131, — Löbell S. 80. — G. Meyer S. 304, 305). Der Werth des Pacht- und Miethsrechts ist aber hierbei ganz objektiv zu schätzen, d. h. nach Maßgabe des Werthes, welchen das Recht unter gleichen Bedingungen und Umständen für Jedermann haben würde. Die persönlichen, subjektiven Interessen des Pächters und Miethers, welche durch die Entziehung etwa beeinträchtigt werden, kommen im Enteignungsverfahren nicht in Betracht. Ob und in wie weit für diese Ersatz zu gewähren, hängt lediglich von den allgemeinen Bestimmungen der Landesgesetze ab.

Was nun die Theorie anlangt, so ist die erste Frage, ob dem Pächter oder Miether nach Maßgabe des Werthes seines Rechts eine besondere, nicht aus den Zinsen u. d. Grundstücks-Entschädigung zu entnehmende Entschädigung zu gewähren sei, von der überwiegenden Mehrheit der Autoren bejahend beantwortet worden. (G. Meyer S. 303, — Löbell S.

78—80, — Dalcke S. 70, — Wolff S. 258 fg, — Grünhut S. 140, — W. Koch S. 104, — Randa S. 647, — Bering S. 33, 34, — Thiel S. 50—52, — Seydel S. 37, — Bessel und Kühlwetter S. 103).

Gegner dieser Annahme sind vornehmlich Bähr und Langerhans, welche a. a. O. S. 53, 54 Folgendes ausführen:

Unter denjenigen Nebenberechtigten, welche ihre Entschädigung stets nur innerhalb des Rahmens der Eigenthums-Entschädigung zu erhalten haben, ist ohne Zweifel der wichtigste der Pächter und Miether. Sein Schaden liegt in der Differenz zwischen seinem Pachtgelde und dem Werthe der Nutzung der Sache. Bemißt man nun aber diesen Werth, bei der völligen Anthonlichkeit, ihn nach subjektiven Momenten zu bemessen, auch hier wieder objektiv, so wird man sofort dahin gedrängt, den Werth der Nutzung der Sache gleichzustellen mit dem Werthe der Nutzung der Entschädigungs-Summe, d. h. man kommt zu dem Resultate, daß dem Pächter gegen Zahlung des Pachtgeldes die Nutzung der Entschädigungs-Summe für die Dauer seiner Pachtzeit zuzusprechen ist. Die ganze Frage wird alsdann noch darauf hinauslaufen, zu welchem Prozentsatz man diese Nutzung nehmen will. Erwägt man nun, daß der Pachtzins in der Regel nur einen geringen Prozentsatz des in Grund und Boden angelegten Kapitals repräsentirt, daß der Pächter gewiß auch kein Recht hat, von dem Eigenthümer, der bisher sein Kapital in Grund und Boden anlegte, zu begehren, daß er sein Entschädigungs-Kapital in einer besonders ergiebigen, dann aber auch minder sichern Weise anlege, so wird es gerechtfertigt sein, wenn man einen nur mäßigen Prozentsatz der für das Eigenthum bestimmten Entschädigungs-Summe der Berechnung des Schadenersatzes für den Pächter zu Grunde legt; und bei der regelmäßigen Höhe der Enteignungspreise wird auch schon hierbei die Entschädigung der Pächter in der Regel reichlich genug ausfallen. Einzelne Gesetzgebungen haben deshalb ein für allemal bestimmt:

„der Pächter bezieht für die Dauer seiner Pacht vier Prozent des Entschädigungs-Kapitals“ (Kurheff. Ges. v. 2. Mai 1863, § 26).

Damit ist dem Verhältniß die große Wohlthat angethan, daß aller Streit von vornherein abgeschnitten ist. Unser Gesetz enthält eine solche Vorschrift nicht. Es überläßt Alles dem richterlichen Ermessen. Könnte aber die Praxis sich entschließen, eine ähnliche feste Regel sich zu bilden, so würde man vielleicht bald sich überzeugen, daß eine solche vom praktischen Standpunkte aus weit wohlthätiger wirkt, als der Versuch, in jedem einzelnen Falle einen besonderen gerechten Maßstab der Verteilung zu finden, für welchen doch jede sichere Grundlage fehlen und

schließlich nur der Zufall und die subjektive Anschauung des Richters den Ausschlag geben wird. Außerdem würde der Pächter, wenn er besondere Verwendungen in das Grundstück gemacht, deren volle Ausnutzung ihm durch die Enteignung entzogen würde, ohne Zweifel auch Ersatz des noch nicht ausgenützten Werths dieser Verwendungen fordern können. Aber auch dieser Anspruch liegt in dem Rahmen der für das Eigenthum bestimmten Entschädigung, die ja um den Werth der Verwendungen sich erhöht.

Zur Klarstellung, wie sich praktisch eine solche Entschädigungs-Berechnung gestalten würde, wollen wir unterstellen: es würde ein Haus, in welchem 4 Miether, A, B, C, D, für 400, 600, 500 und 300 Thaler jährlichem Miethzins wohnen, für 54,000 Thaler enteignet. Würde nun ausgesprochen —, den Miethern werden als Entschädigung 4 Prozent der Enteignungs-Summe zuerkannt, so würden diese 4 Prozent insgesammt betragen 2160 Thaler, welche nach Verhältniß der verschiedenen Miethzinse vertheilt, die Summen von 480, 720, 600 und 360 Thaler ergeben würden. Dies wären die Beträge, welche die 4 Miether, natürlich abzüglich der von ihnen zu zahlenden Miethzinse, als Entschädigung erhielten. Es würden also für die Dauer ihrer Miethzins jährlich zu beziehen haben A 80 Thaler, B 120 Thaler, C 100 Thaler, D 60 Thaler, welche Beträge der Eigenthümer ihnen aus seiner Entschädigungs-Summe zu gewähren hätte. Wäre von einem Pachtgute eine einzelne Parzelle enteignet, so würde sich die Berechnung einfach dahin machen, daß der Pächter fortan den Pachtzins für das Gesamtgut unter Abzug von 4 Prozent der dem Eigenthümer für die Parzelle zu Theil gewordenen Entschädigung zu zahlen hätte.“

Diesen Ausführungen hält jedoch Löbell a. a. O. Folgendes mit Recht entgegen: „Unterliegt das Pachtrecht z. weil es der Ausführung des Unternehmens entgegensteht, der Enteignung, hat der Pächter deshalb einen unmittelbaren Entschädigungsanspruch, so ist Gegenstand dieses Anspruches sein Interesse, der Werth der Nutzung für ihn. Die bisherige Benutzungsart, welche nach § 10 bei der Abschätzung zu berücksichtigen ist, ist für den Eigenthümer, welcher das Grundstück gerade durch die Verpachtung nutzt, eine andere, als für den Pächter, dessen Nutzen sich erst nach Abzug des Pachtzinses ergibt. Wollte man den Pächter lediglich auf die für den Eigenthümer zu ermittelnde Entschädigung verweisen, so könnte es bei freier Beweiswürdigung geschehen, daß der volle Werth

des Grundstücks durch Kapitalisirung des Pachtzinses bestimmt wird und daß auf diese Weise d. h. innerhalb des Rahmens der Eigenthumsentschädigung der Pächter überhaupt leer ausgeht. Wollte man weiter mit Bähr und Langerhans „der Berechnung des Schadenersatzes für den Pächter einen nur mäßigen Prozentsatz der für das Eigenthum bestimmten Entschädigungssumme zu Grunde legen“, so wäre ein Rechnungsergebniß denkbar, bei welchem der Werth der Nutzung der Entschädigungssumme hinter dem jährlichen Pachtgelde zurückbliebe (d. h. der Pächter zc. also noch herauszahlen müßte!). Durch diese Erwägung wird sowohl die Beschränkung des Pächters auf den Zinsgenuß des Entschädigungskapitals, als auch besonders die in einzelnen kleinstaatlichen Gesetzen enthaltene Bestimmung eines festen Prozentsatzes unhaltbar. Wenn eine solche Regel, deren Einführung durch die Praxis Bähr und Langerhans befürworten, auch allen Streit „von vornherein abschneide“, so geschähe dieß doch auf Kosten von Recht und Billigkeit und wäre jedenfalls nur dann erträglich, wenn auch bei Feststellung des vollen Grundstückswerthes die jährlichen Nutzungen nach demselben festen Prozentsatz kapitalisirt würden. Der Fehler der Bähr und Langerhans'schen Ansicht läßt sich mit Leichtigkeit an dem von ihnen selbst aufgestellten Beispiel zeigen. Setzt man den Fall, daß das Haus, in welchem 4 Miether für jährlich 400, 600, 500 und 300 Thlr. wohnen, mit Rücksicht auf diesen Miethsbetrag von zusammen 1800 Thlr. unter Kapitalisirung desselben mit 20 für 36 000 (statt der von Bähr und Langerhans unverhältnißmäßig hoch angenommenen 54 000 Thlr.) enteignet wäre, so würde sich die Entschädigung von 4 Prozent der Enteignungssumme nur auf 1440 Thlr. belaufen, die Miethsbeträge also noch nicht einmal erreichen. Nimmt man aber auch einen gleichen Prozentsatz für die Berechnung des Grundstückswerthes und für die Ermittlung der Miethsentschädigung aus demselben an, so würde die Nutzung der Entschädigungssumme doch höchstens

der Summe der vier Miethen gleichkommen. Selbst wenn man endlich sämmtliche in dem Beispiel gegebenen Zahlen beibehält, so würde die von Bähr und Langerhans beliebte Vertheilung der Nutzung der Entschädigungssumme nach Verhältniß der Miethzinse doch nicht immer gerecht sein. Man denke, daß die beiden Wohnungen, von denen die eine 300, die andere 400 Thlr. Miethzins bringt, von durchaus gleicher Größe und Beschaffenheit seien; während dann der Miether, der nur 300 Thlr. zahlt, durch die vorzeitige Aufhebung des ihm günstigen Miethsverhältnisses offenbar weit mehr geschädigt wird, als der 400 Thlr. zahlende, der vielleicht besonders theuer wohnt, soll letzterer nach Bähr und Langerhans 80 Thlr., ersterer nur 60 Thlr. erhalten? Ebenso liegt die Sache, wenn zwei Miether bei gleich hohem Miethzinse Wohnungen von verschiedenem Werthe haben. Diese Beispiele beweisen klar, daß eine volle Entschädigung der Pächter und Miether nur herbeigeführt werden kann, wenn ihr Interesse besonders gewürdigt wird. Um dann zu beurtheilen, ob ihre Entschädigung in der des Eigenthümers mit enthalten ist, wird es allerdings unter Umständen einer doppelten Abschätzung bedürfen.“

Diesen Ausführungen ist durchweg beizutreten und noch hinzuzufügen, daß die Prämisse, von welcher Bähr und Langerhans ausgehen, es dränge die objektive Werthbemessung dahin, den Werth der Nutzung der Sache gleichzustellen mit dem Werth der Nutzung der Entschädigungssumme und deshalb dem Pächter gegen Zahlung des Pachtgeldes die Nutzung der Entschädigungssumme für die Dauer der Pachtzeit zuzusprechen, eine unzutreffende und willkürliche ist. Und noch willkürlicher gegriffen erscheint es, wenn die Praxis oder gar die Gesetzgebung einen festen Prozentsatz der für das Eigenthum bestimmten Entschädigungssumme der Berechnung des Schadenersatzes für den Pächter bezw. Miether zu Grunde legt. Wo bleibt hierbei das von Bähr und Langerhans so



scharf betonte Prinzip der objektiven Werthbemessung? Wie bereits früher (S. 276) hervorgehoben, giebt es doch nur einen, den objektiven Werth, und dies ist der allgemeine Verkehrs- bzw. Kaufswerth der Sache. Es ist also nicht zulässig, dafür beliebig einen andern Werth als gleichbedeutend einzusetzen und noch weniger, ohne Rücksicht auf Zeit und Ort schablonenmäßig von vornherein bestimmte Preise (bzw. Prozentsätze) in der Praxis anzunehmen oder gar durch Gesetz zu fixiren.

Die Grundsätze aber, welche für die Schätzung des Grundeigentums selbst gelten, sollen (§ 6 Preuß. Enteign.-Gesetz) in gleicher Weise auch für die Schätzung der Rechte am Grundeigenthuum zur Geltung kommen. Auch diese sind lediglich nach ihrem vollen (reichlich bemessenen) objektiven d. h. allgemeinen Verkehrswerth zu schätzen und zu entschädigen. Nun mag es wohl im einzelnen Falle schwierig sein, den objektiven Verkehrswerth eines Pacht- oder Miethsrechtes festzustellen, — jedenfalls schwieriger, als den Werth eines Grundstücks. Aber dieser Umstand allein darf nicht dazu führen, von der Schätzung des objektiven Werthes des Rechts ganz abzusehen und an seiner Statt einen anderen Werth — den Werth der Nutzung der Entschädigungssumme des betreff. Grundstücks — einzusetzen bzw. ersteren lediglich von letzterem abhängig zu machen. Jedes Vermögensobjekt hat seinen eigenen objektiven Werth, also auch jedes Vermögensrecht und dieser muß sich in geeigneter Weise ermitteln lassen. Für den Pächter oder Miether ist das Recht auf Nutzung eines Grundstücks erfahrungsgemäß und der Natur der Sache nach durchaus nicht gleichwerthig mit dem Rechte auf Nutzung der für dieses Grundstück ausgeworfenen Entschädigungssumme. Er ist das Pacht- oder Miethsverhältniß nicht eingegangen, um eine Geldsumme zu nutzen, sondern ein Grundstück, weil gerade die Verbindung seiner persönlichen Fähigkeiten mit denen des Grundstücks für ihn nothwendig und vor-

theilhaft ist. Der wahre Werth seines Rechtes läßt sich also nur dadurch abgelenken, daß ihm eine Summe gewährt wird, welche ihn z. B. der Enteignung in den Stand setzt, ein gleiches Pacht- oder Miethsverhältniß unter den nämlichen Vortheilen, Voraussetzungen und Bedingungen einzugehen (§ 10 Min. 1 des Preuß. Enteign.-Ges.). Nur von diesem Gesichtspunkte aus ist der objektive Werth eines Pacht- oder Miethsrechtes im Einzelfalle selbständig zu bestimmen, — gleichviel auf wie hoch die Entschädigungssumme für das enteignete Grundstück oder die Verzinsung desselben sich beläuft.

In diesem Sinne bemerkt W. Koch a. a. O. S. 104 und 105: „Was den Umfang der dem Pächter und Miether zu gewährenden Entschädigung betrifft, so ist der volle Nutzungswerth des expropriirten Grundstücks für die laufende Pachtzeit zu ersehen. Meistens werden die Zinsen des Kapitals, welches der Eigenthümer für das expropriirte Grundstück erhält, diesen zu ersetzenden Werth des Nutzungsrechtes des Pächters resp. Miethers repräsentiren. Es erscheint jedoch der Pächter zc. nicht immer als vollständig entschädigt, wenn ihm nach dem vorstehenden Grundsatz für die noch laufende Pachtzeit die Differenz zwischen jenen (den Pachtpreis übersteigenden?) Zinsen und dem Pachtpreise bezahlt wird . . .“

Ferner führen Bessel und Kühlmutter S. 102. 103 gegen den unrichtigen Grundsatz der alten Preussischen Staatsministerial-Instruktion vom 23. Juli 1821, welcher befagt, daß zwar der Expropriirende auch die Pächter zc. entschädigen müsse, sich aber hierdurch die Abfindungssumme des Eigenthümers verhältnißmäßig vermindere, — Folgendes aus: „Dieser Satz ist in solcher Allgemeinheit gewiß falsch, da er die Bedeutung hat, als wenn durch ein bestehendes Pachtverhältniß niemals das zu zahlende Entschädigungsquantum sich erhöhen könnte. Pächter und Eigenthümer sind vielmehr beide vollständig zu entschädigen, und, wenn dem letzteren die Ent-

schädigung des Pächters abgezogen werden soll, so wird er nicht vollständig entschädigt . . .“

Sodann G. Meyer S. 303: „Es ist natürlich stets das zu ersehen, was der Miether zc. als Interesse liquidirt (bezw. nachweist) . . . Unrichtig ist es daher, wenn das Sonderhauser, Altenburger und das ältere Rudolfstädter Gesetz allgemein, das Hannoverische und die übrigen Thüringischen Gesetze für den Fall theilweiser Enteignung der Objekte dem Miether oder Pächter nur den Zinsgenuß des dem Eigenthümer für Abtretung seines Eigenthums gezahlten Entschädigungskapitals gewähren; das Interesse des Miethers oder Pächters kann damit oft nicht gedeckt sein.“

Bering S. 34: „§ 11 hält den Grundgedanken der Enteignung fest, daß jedes selbstständige Privatrecht, wenn es im öffentlichen Interesse beeinträchtigt wird, eine Entschädigung finden muß, eine solche aber nicht unter allen Verhältnissen in der bloßen Nutzung der Entschädigungssumme für die Dauer der Pachtzeit gegen Zahlung des Pachtgeldes gefunden werden kann. Der Ansicht, daß der Unternehmer nicht in die Lage kommen kann, für das Grundeigenthum deßhalb mehr zu bezahlen, weil der Eigenthümer die Nutzung desselben zeitweise einem anderen, einem Nießbraucher oder Pächter zu gewähren hatte (cfr. Bähr und Langerhans § 11 Anm. 1), kann hiernach nicht beige stimmt werden, wenn auch einzelne Gesetzgebungen, diesen Gesichtspunkten entsprechend, den Nutznießer lediglich an die Entschädigungssumme des Eigenthümers verweisen.“

Randa S. 645: „Wenn Bestandsrechte (Pacht, Miethen zc.) durch die Expropriation aufgehoben werden, wird dem Enteigneten neben dem vollen Werth der Sache auch noch jener besondere Schaden vergütet werden müssen, welcher durch die Abolirung der Nutzungsrechte Dritter erfolgt und diesen vom Enteigneten ersetzt werden muß.“

Seydel S. 37: „Die Frage, ob außerdem noch Fälle

denkbar sind, in denen § 11 Anwendung findet, wird nicht ohne Weiteres verneint werden dürfen. Insbesondere muß es bedenklich erscheinen, den Pächtern und Miethern schlechthin für alle Fälle einen Anspruch auf Gewährung einer besonderen Entschädigung abzusprechen, da für dieselben in Folge des Aufhebens ihrer Kontraktverhältnisse immerhin Schaden entstehen können, für welche — auch auf Grund objektiver Schätzung — neben der dem Eigenthümer zu gewährenden Entschädigung Ersatz zu leisten ist.“

In gleicher Weise äußern sich endlich auch Grünhut S. 141 ff. und Thiel S. 50 ff.

In einem älteren bezüglichlichen Erkenntnisse des Preuß. Ober-Tribunals wird bei einer Theilenteignung des Pachtgrundstücks die Entschädigung des Pächters lediglich in Gestalt eines verhältnißmäßigen Erlasses des Pachtzinses nach Analogie des § 299 I. 21 A. L.-R. zugesprochen:

Erk. des 3. Sen. d. Ob.-Trib. vom 8. Sept. 1854, Str. Bd. 14, S. 240.

Ein späteres Erkenntniß geht schon etwas weiter und billigt gleichfalls bei Theilenteignung — dem Pächter den Zinsgenuß der dem Verpächter gewährten Grundstücks-Entschädigungssumme, sowie die Jahresentschädigung wegen Nutzungsverminderung des Restbesizes für die Dauer der Pachtzeit zu. Dabei ist die Berufung auf § 420 I. 21. A. L.-R., wonach der Ausfall dem Pächter nach Verhältniß des Anschlags gegen das Pachtquantum zu vergüten ist, reprobirt, weil § 420 I. c. den Fall voraussetzt, daß für den Ausfall dem Eigenthümer keine Entschädigung gewährt wird (was bei der Enteignung nicht zutrifft):

Erk. d. 3. Sen. d. Ob.-Trib. v. 13. Juli 1860, Str. Bd. 40, S. 7.

Aus gleichem Grunde ist in einem folgenden Erkenntnisse ausgesprochen, daß der Pächter nicht verpflichtet ist, für die durch theilweise Expropriation des Pachtgrundstücks bewirkte

Schmälerung seines Nutzungsrechtes sich mit der nach §§ 420. 421. Tit. 21 Th. I. N. L.-R. zu berechnenden Vergütung zu begnügen, sondern daß ihm die Nutzung des Entschädigungskapitals gebührt:

Erk. d. 3. Sen. d. Ob.-Trib. v. 31. Januar 1862, Entsch. Bd. 47, S. 203.

Und ebenso wird in einem späteren Erkenntnisse die Anwendung der §§ 420. 421. l. c. verworfen, zugleich aber, wenn auch unbestimmt und ohne nähere Direktive, darauf hingewiesen, daß die dem Pächter für einen expropriirten Theil des Pachtgrundstücks gebührende Entschädigung nicht in allen Fällen ohne Weiteres in der Benutzung des Expropriationspreises oder in den Zinsen gefunden werden könne:

Erk. v. 3. Sen. d. Ob.-Trib. unterm 20. Febr. 1865, Str. Bd. 58, S. 163.

Einer freieren und der hier vertretenen Ansicht näher kommenden Auffassung huldigen die Erkenntnisse v. 16. März 1860 und vom 3. Mai 1872. In beiden wird — wenn gleich zum Theil mit unzutreffender Begründung — dem Gedanken Ausdruck gegeben, daß die Entschädigung des Pächters bezw. Miethers unabhängig sei von der Nutzung bezw. dem Zinsgenusse des Grundstücks=Entschädigungskapitals, sein Entschädigungsanspruch sich vielmehr nach dem Werthe der Vortheile bemesse, welche er durch die Entziehung des Pachtrechtes verliere:

Erk. d. 3. Sen. d. Ob.-Trib. v. 16. März 1860, Str. Bd. 37, S. 99 und vom 3. Mai 1872, Str. Bd. 84, S. 325.

Nur wird der Werth dieser Vortheile in beiden Erkenntnissen unzutreffend nach dem Ertragswerthe der bezüglichen Pachtobjekte (Landgut, Konditorei) abgeschätzt.

Dagegen ist das deutsche Reichsgericht in einer auf diese Frage bezüglichen Entscheidung wieder zu der älteren

Auffassung des Ober-Tribunals zurückgekehrt und hat angenommen, daß nach den Rechtsgrundsätzen, welche für die Fälle Geltung haben, in denen eine gesetzlich nothwendige, unter der Autorität der Regierungsgewalt sich vollziehende Veräußerung stattfindet, für den Pächter mit der Abtretung der Pachtflächen an die expropriirende Eisenbahn-Gesellschaft an die Stelle des Rechtes auf pachtvertragsmäßige Nutzung der fraglichen Flächen das Recht auf Nutzung der von der Eisenbahngesellschaft gezahlten Kapitalsentschädigung getreten sei. Und diese Nutzung könne in Rücksicht auf die konkurrirenden Ansprüche der anderen dinglich Berechtigten nicht einmal in der gewöhnlichen freien Nutzung des Entschädigungskapitals, als welche die landesübliche Verzinsung desselben anzusehen sein würde, bestehen, sondern müsse, da das Kapital zu hinterlegen sei (§ 37 Preuß. Ent.-Ges. v. 11. Juni 1874), auf den Genuß der Hinterlegungszinsen beschränkt bleiben.

Erkannt vom I. Hülfss-Senat des Reichsgerichts unterm 3. Juni 1881, Zeitschr. f. Preuß. Recht Bd. 2 S. 164, 165, Eisenbahnrechtl. Entsch. II. S. 54—56.

In den Gründen wird Folgendes ausgeführt: „Für den Pächter ist mit der Abtretung der in Rede stehenden Flächen an die Eisenbahngesellschaft zum Eigenthum und zur Nutzung durch Ausschachtung an die Stelle des Rechtes auf pachtvertragsmäßige Nutzung der fraglichen Flächen das Recht auf Nutzung der von der Eisenbahngesellschaft gezahlten Kapitalsentschädigung getreten. Da aber ein Kapital kein in den Gesetzen vorgesehenes Objekt einer Pächtnutzung ist, so fragt es sich, wie der abnormen Beschaffenheit des Pachtobjektes gegenüber das Nutzungsrecht des Pächters bestimmt werden soll? Als die am nächsten liegende Lösung der Frage möchte die anzusehen sein, daß dem Pächter das Kapital zur Selbstnutzung gegen eine den berechtigten Interessen der Verpächter und sonstigen Betheiligten entsprechende Sicherheitsbestellung überlassen würde. Aber diese Lösung kann nicht in Frage kommen, weil sie weder vom Kläger begehrt wird, noch auch in der Macht der Beklagten steht. Kläger richtet vielmehr seinen Anspruch auf landesübliche Zinsen des Entschädigungs-Kapitals. Diesem Begehren scheint das Vertragsrecht in der That zur Seite zu stehen. Wird nämlich als leitender Gesichtspunkt für die Beantwortung der Frage der in § 270 I. 21 A. L.-R. ausgesprochene Rechtsatz angesehen, nach

welchem der Pächter das Recht auf die gewöhnliche Nutzung des Pachtobjektes erlangt, so ergibt sich, daß dem Vertragsrechte des Pächters in der Richtung auf das an die Stelle des Pachtobjektes getretene Entschädigungskapital Genüge geschieht, wenn an die Stelle der Nutzung des Pachtobjektes diejenige Nutzung des Entschädigungskapitals tritt, welche als die gewöhnliche Nutzung eines Kapitals angesehen werden kann. Und da die Gesetze landesübliche Zinsen in anderen Fällen als die gewöhnliche Kapitalnutzung gelten lassen, so scheinen landesübliche Zinsen auch im vorliegenden Falle dem Kläger zugewiesen werden zu müssen ohne Rücksicht darauf, ob die Verpächter selbst von dem Kapitale landesübliche Zinsen zu ziehen in der Lage sind. Insbesondere scheint der Umstand, daß das Kapital in Folge der Lehnqualität des Gutes und der Belastung desselben mit Hypothekenschulden deponirt worden ist und nur 2½ Prozent Zinsen trägt, das Vertragsrecht des Pächters auf die gemeingewöhnliche Nutzung nicht zu berühren. Aber diesen scheinbar zu Gunsten des Klägers sprechenden Argumenten stehen andere von größerem Gewicht gegenüber. Das in Rede stehende Entschädigungskapital ist allerdings für den Kläger, aber auch für die Beklagte, wie überhaupt für alle dinglich Berechtigten kraft Gesetzes an die Stelle des enteigneten Grundes und Bodens getreten. Es ist also für die Lehnsfolgeberechtigten zum Gegenstande des Lehns, für die Realgläubiger zum Objekte der Sicherheit, für die Beklagte zum Gegenstande des Lehnsseigentums und für Kläger zum Nutzungsobjekte geworden. Aber das Nutzungsrecht des Pächters geht an und für sich nicht weiter, als auf die Nutzung, welche unter den vorliegenden Umständen ohne Beeinträchtigung der rechtlichen Stellung der übrigen Interessenten möglich ist, die also von den Verpächtern selbst ohne das Vorhandensein eines Pachtverhältnisses würde gezogen werden können. Nur in so weit ist das Kapital für die Pächter an die Stelle des expropriirten Grundes und Bodens getreten. Ausgeschlossen ist damit allerdings nicht eine Erweiterung der Haftung der Verpächter im Falle einer Verschuldung. Aber für die Annahme einer solchen fehlt es im vorliegenden Falle an allen Voraussetzungen. Dagegen kommt es darauf nicht an, ob der Pächter beim Abschlusse des Pachtvertrages von der Lehnqualität des Gutes und der hypothekarischen Belastung desselben Kenntniß gehabt hat. Seine Nichtkenntniß der fraglichen Umstände würde sein Vertragsrecht den Beklagten gegenüber nicht erweitern können, zumal nichts dafür vorliegt, daß beim Abschlusse des Pachtvertrages der Fall der Enteignung eines Theiles des Pachtobjektes von den Kontrahenten in Aussicht genommen gewesen ist."

Es bedarf nach dem vorher Erörterten nicht noch der weiteren Ausführung, daß diese Entscheidung nicht für zutreffend erachtet werden kann. Wichtig ist allerdings, daß es

nicht angängig ist, den Pächter auf die landesübliche Nutzung des Entschädigungskapitals zu verweisen. Aber noch weniger erscheint es zulässig und den Prinzipien des Enteignungsrechtes entsprechend, den Pächter lediglich mit den (Hinterlegungs-)Zinsen des Entschädigungskapitals für abgefunden zu erklären. Gerade diese der Tendenz des vollen Schadenserfages gänzlich widersprechende Folgerung läßt erkennen, daß es überhaupt unrichtig ist, den Pächter (bezw. Miether) auf das Entschädigungskapital bezw. die Nutzung desselben zu verweisen, vielmehr die allein richtige Lösung darin besteht, sein Pachtrecht als erloschen anzusehen und für dessen Verlust den Exproprianten zur Sonderentschädigung in Höhe eines Betrages heranzuziehen, der für den Pächter (Miether) erforderlich ist, ein gleiches Recht unter den nämlichen Verbindlichkeiten (Pachtzins zc.) zu erwerben. Reicht hierzu der bisherige Pachtzins aus, so kann der Pächter zc. eine Entschädigung nicht beanspruchen, da er alsdann einen Verlust nicht erlitten hat.

Während aber über die Frage der Zulässigkeit einer Sonderentschädigung im Wesentlichen und prinzipiell unter den Autoren Uebereinstimmung herrscht, gehen die Meinungen über den Umfang dieser Sonderentschädigung nicht unerheblich auseinander. Wie S. 119. 122. bereits hervorgehoben, darf der Werth des Pacht- oder Miethsrechts, wie der des Grundeigenthums selbst, nur objektiv bemessen und lediglich, insofern hiernach derselbe den Pacht- oder Miethszins übersteigt, eine Sonderentschädigung gewährt werden. Allein der Werth, welchen das entzogene Recht für jedermann im allgemeinen Verkehr hat und der Preis, für welchen ein analoges Recht unter gleichen Bedingungen zu erlangen ist (§ 10 Min. 1 Preuß. Ent.-Ges.), kommen in Betracht, nicht aber subjektive, persönliche Verhältnisse. Von diesem Gesichtspunkte aus ist im konkreten Falle zu prüfen, ob und in wie weit die Billigkeit des speziellen Pacht- oder Miethsrechts, die



besonders günstige Gelegenheit zur Ausübung eines bestimmten Berufes oder Gewerbes von Einfluß auf die Schätzung des Werthes sein dürfen. Nur insofern diese Momente von allgemeinem Werth und Interesse sind d. h. im allgemeinen Verkehr ihnen ein besonderer Werth beigelegt wird, sind sie bei der Schätzung zu berücksichtigen.

In dieser Hinsicht kann den Ausführungen Seydel's S. 37 und 38 im Wesentlichen beigetreten werden: „Es darf — bemerkt er — hierbei z. B. an den Fall gedacht werden, daß der Miether in dem enteigneten Hause ausnahmsweise billig wohnte (denn dies ist ein für jedermann schätzbarer Vortheil), oder daß in dem betreffenden Orte eine andere Wohnung für ihn nicht zu haben ist und ihm deßhalb Ausgaben erwachsen, welche er ohne die Enteignung nicht nöthig gehabt hätte. (Je weniger geeignete Wohnungen zu haben sind, desto höher ist deren Miethspreis!) Allerdings werden die in dieser Richtung etwa geltend gemachten Ansprüche immerhin mit Vorsicht zu behandeln sein, weil die bloß subjektiven Verhältnisse des Miethers oder Pächters bei der Schätzung niemals berücksichtigt werden dürfen, und daher z. B. der Umstand, daß eine Wohnung für die Ausübung des von dem Miether betriebenen Gewerbes eine besonders günstige Lage hatte, zur Gewährung einer besonderen Entschädigung gemäß § 11 nicht ohne Weiteres eine Veranlassung würde bieten können. (Dies würde vielmehr nur dann der Fall sein, wenn die besonders günstige Lage zum Gewerbebetriebe oder zu speziellen Betriebsarten von allgemeinem Werthe ist, d. h. von jedermann so geschätzt wird, daß dadurch die Höhe des Miethswerths wirklich beeinflußt wird). Selbstverständlich muß bei der Beurtheilung des einzelnen Falles stets auch auf den Inhalt der betr. Mieths- oder Pachtverträge Rücksicht genommen werden, insbesondere auf die Bestimmungen über die Zeitdauer derselben und auf die Kündigungsrechte des Vermiethers oder Verpächters, da eine Ent-

schädigung immer nur soweit gewährt werden darf, als den kontraktlichen Rechten des Pächters oder Miethers nicht auch auf andere Weise (z. B. im Wege der Kündigung) eine Endschafft würde bereitet werden können“.

Diese Auffassung theilt auch Randa (S. 645 Anm. 50), indem er noch hervorhebt, daß der Enteignete die besonderen Gründe anzugeben haben wird, aus denen sich die Nothwendigkeit eines besonderen Ersatzes ergibt, zumal nur der objektive Werth der Sache ersetzt wird, während persönliche Verhältnisse des Enteigneten an sich außer Ansatz bleiben.

Dagegen scheinen Grünhut S. 141, — Thiel S. 50 bis 52, — Dalcke S. 70, 71 und auch Löbell S. 79, 80 das Prinzip der objektiven Werthsbemessung nicht streng genug festzuhalten. Diese genannten Autoren gehen mehr oder weniger von der Auffassung aus, es sei im einzelnen Falle zu prüfen und kalkulatorisch der Werth der Nachtheile zu berechnen bzw. einzeln zusammenzurechnen (*quaestio facti*), welche speziellen Nachtheile dem Miether oder Pächter durch den gänzlichen oder theilweisen Verlust des Pacht- oder Miethrechts in concreto entstanden seien, und führen als solche Nachtheile speziell auf 1) für den Miether: der Umstand, daß die Wohnung für die Ausübung seines Gewerbes eine besonders günstige Lage hatte, daß er auf die innere Einrichtung für eigene Rechnung erhebliche Summen verwendet hatte, daß er einen besonders niedrigen Miethszins zahlte oder der Miethsvertrag ihm sonst noch besondere Vortheile gewährte, und ferner 2) für den Pächter: im Wesentlichen dieselben Umstände, wobei noch insbesondere in Betracht gezogen werden soll, falls er etwa besondere Meliorationen an dem Pachtgrundstücke vorgenommen hat, von denen er erst in späteren Jahren eine Vermehrung der Erträge erwarten durfte.

Indeß diese spezielle Berücksichtigung solcher einzelnen Umstände muß nothwendig zu einer kasuistischen Berechnung der Höhe bzw. des Geldwerthes der fraglichen Nachtheile führen

und damit unzweifelhaft auf das Gebiet der subjektiven (persönlichen) Interessen. Wie aber in Betreff der Eigenthums-, so kommt es auch in Betreff der dinglichen Rechte nicht darauf an, ob durch die Enteignung die subjektiven Interessen des Inhabers beeinträchtigt werden, sondern welchen Verlust an Vermögen er bei objektiver Schätzung des entzogenen Rechtes überhaupt und im Ganzen erleidet. Und wenn daher Grünhut S. 141 ganz richtig von dem Sage ausgeht, daß Miether und Pächter keinen Anspruch auf Entschädigung wegen solcher Umstände haben, die auch dem Eigenthümer, wenn er sich in der gleichen Lage befunden, ein Recht auf Entschädigung nicht gegeben haben würden, so ist damit anerkannt, daß der Werth des enteigneten Pacht- und Miethsrechts, wie der des Eigenthums selbst, nicht nach den besonderen eigenthümlichen, subjektiven und persönlichen Verhältnissen des Berechtigten bemessen werden darf, nicht nach den Umständen, welche gerade für die Person dieses gegenwärtigen Pächters und Miethers das Recht besonders werthvoll oder angenehm machen, sondern nach dem allgemeinen Maßstabe, mit welchem der Verkehr den Werth derartiger Rechte überhaupt bemißt. Dieser Maßstab hat aber zur Basis den Werth, den jedermann im bürgerlichen Verkehre in Berücksichtigung aller Vortheile und Nachtheile dem betreffenden Rechte beilegt, den Werth, für welchen es realisirbar (verkäuflich) ist, und dieser Werth wiederum wird am leichtesten durch die Summe gefunden, welche nach dem Gutachten Sachverständiger erforderlich ist, um zur Zeit der Enteignung ein Recht von gleicher Nutzungsfähigkeit zu erwerben. Mehr kann der Berechtigte füglich nicht beanspruchen. Denn indem ihm — (unter Berücksichtigung des Mieths- oder Pachtzinses aus dem bisherigen Vertrags-Verhältnisse) — diese Summe zugesprochen wird, wird — ohne daß eine ins Einzelne gehende und unsichere Schätzung der verschiedenen Nachtheile und Vortheile stattfindet — eine vollständige Entschädigung des Berechtigten herbeigeführt, nämlich

die in den Motiven bezeichnete Ausgleichung des Vermögenszustandes des Miethers oder Pächters vor und nach der Expropriation. Die solchergestalt ermittelte Summe setzt ihn in den Stand, ohne Erhöhung seiner bisherigen Verpflichtungen, ein gleiches Recht mit der nämlichen Nutzungsfähigkeit für denselben Zeitraum, für den ihm kontraktlich das entzogene Recht zustand, zu erwerben, sie umfaßt die Erwerbs-, Vertrags-, Ueberfiedelungs-, Meliorations- u. Kosten, es tritt also seinem Vermögen ein dem enteigneten Rechte ganz gleichwerthiger Bestandtheil wieder zu.

Von diesem Schätzungsmodus aus ist zunächst ersichtlich, daß der Reinertrag des Gewerbes u., welches der Pächter oder Miether auf dem enteigneten Pacht- und Miethsobjekte treibt, unmöglich maßgebend sein kann. Unzutreffend ist daher die Annahme Thiel's (S. 51), es komme bei Miethern, welchen das gemiethete Lokal zum Gewerbebetriebe diene, als ein erwachsener Schade nicht bloß die Miethssteigerung in Anschlag, wenn der Gewerbebetrieb an eine andere Stelle verlegt werden muß, sondern auch als entgangener Gewinn für den ganzen Rest der alten Miethszeit diejenige Summe, die der Gewerbetreibende verdient haben würde, wenn er das alte Quartier beibehalten hätte, und die ihm bei der Verlegung des Geschäfts nun entgeht. Denn dieser Reinertrag ist nicht lediglich das Resultat der dinglichen Nutzungsfähigkeit des entzogenen Pacht-Grundstücks, der entzogenen Wohnung u., sondern zugleich auch der persönlichen Fähigkeiten und Mittel des Pächters und Miethers, welche ihm trotz der Enteignung verbleiben und ganz oder doch theilweise anderweit von ihm verwerthet werden können — selbst wenn er nicht sofort ein gleich nutzungsfähiges Pacht- oder Miethsrecht finden sollte. Eine Berechnung aber, welche den Werth der persönlichen Fähigkeiten von dem Werthe der dinglichen in Abzug bringt und darnach den Verlust bestimmt, muß bei dem Mangel eines jeden zuverlässigen Maßstabes für die Verwerthung der per-

sönlichen Fähigkeiten nothwendig zu höchst ungenauen und unbilligen Resultaten führen.

Aus diesem Grunde kann der in dem Erkenntnisse des Preuß. Ober-Tribunals vom 3. Mai 1872, Strieth. Arch. Bd. 84 S. 325, aufgestellten Berechnung, welche den Reinertrag des Gewerbes des enteigneten Miethers zum Maßstabe nimmt, nicht zugestimmt werden. (Vgl. auch das Erk. des Ob.-Trib. vom 16. März 1860, a. a. O. Bd. 37 S. 99). Der zu Grunde liegende Sachverhalt war folgender: Ein Konditor hatte ein nach zwei lebhaften Straßen belegenes Lokal zum Betriebe der Konditorei vom 1. Juli 1866 bis 1. Juli 1869 gemiethet. Schon im Jahre 1867 wurde das Haus behufs Verbreiterung der einen Straße expropriirt und der Miether am 4. Oktober 1867 ermittirt. Er forderte und erhielt den entgangenen Geschäftsgewinn für die Zeit vom 4. Oktober 1867 bis 1. Juli 1869 abzüglich des Verdienstes als Konditorgehülfe aus einer Stellung, die er am 8. September 1868 erhalten hatte.

In den Gründen wird ausgeführt:

„Was die Höhe des Entschädigungsanspruches betrifft, so ist für völlig nachgewiesen zu erachten, daß der Kläger durch den Fortbetrieb seines Geschäftes in der Zeit vom 4. Oktober 1867 bis 1. Juli 1869 einen Reingewinn von 2065 Rthlrn. gemacht haben würde. Haben auch die Geschäftsbücher ein zuverlässiges Ergebniß nicht geliefert (sic!), so ist doch, nachdem die persönliche Tüchtigkeit des Klägers und die hervorragende Güte seiner Waaren außer Zweifel gestellt worden, durch die Sachverständigen unter Berücksichtigung der besonders günstigen Lage des Geschäftslokals, in welchem nach ihrem Zeugniß seit langen Jahren von verschiedenen Miethern die Konditorei betrieben worden ist, die Angemessenheit des von dem Kläger angegebenen Reingewinns übereinstimmend bestätigt worden. Es kann sich nur noch fragen, ob der Kläger nicht mit Rücksicht darauf, daß dieser Gewinn zugleich die

Frucht seiner persönlichen Thätigkeit darstellt, den Betrag dessen in Abzug zu bringen hat, was er in jener Zeit durch anderweitige Verwerthung seiner Kräfte erworben hat. Hierbei kommt nur dasjenige in Betracht, was er selbst in dieser Beziehung angegeben, da die Beklagte nicht dargethan hat, daß er anderweitige Einnahmen gehabt oder solche schuldbarer Weise sich habe entgehen lassen. Nach der Angabe des Klägers ist es ihm dadurch, daß das Geschäft, in welches er seine Mittel gesteckt hatte, ihm plötzlich ohne alle Entschädigung geschlossen wurde, aus Mangel an Mitteln unmöglich gewesen, eine andere Konditorei zu errichten und selbstständig zu betreiben, er hat sich genöthigt gesehen, wieder einen Dienst als Gehülfe zu suchen, solchen aber erst am 8. September 1868 erhalten. Dieser Dienst hat ihm in der Zeit vom 8. September 1868 bis 1. Juli 1869 im Ganzen 194 Rthlr. 20 Sgr. eingebracht, die er nicht hätte verdienen können, wenn er während dieser Zeit durch den Betrieb seines eigenen Geschäfts den liquidirten Reingewinn erzielt hätte. Von letzterem müssen also jene 194 Rthlr. 20 Sgr. in Abzug kommen.“

Es ist ersichtlich, auf welchen schwankenden Hypothesen diese Verlustberechnung beruht. Denn einerseits erscheint es als unzutreffend, aus dem bisherigen Geschäftsergebnisse ohne Weiteres einen Schluß auf das Ergebnis der folgenden Jahre zu ziehen. Sodann ist es unrichtig, als Werth der persönlichen Fähigkeiten lediglich die Besoldung aus einer Gehülfeinstellung einzusetzen, die der enteignete Miether etwa 1 Jahr nach der Enteignung angetreten hat. Nicht der Enteigner, sondern der Enteignete hat seinen Verlust zu beweisen. Und wie soll letzterer irgendwie den genauen Nachweis über die Möglichkeit und das Ergebnis der weiteren Verwerthung der ihm verbliebenen persönlichen Fähigkeiten führen, den Nachweis, daß er sie nicht besser verwerthen konnte oder wollte? Wie soll festgestellt werden, daß der Miether oder Pächter es sich überhaupt hat angelegen sein lassen, ein anderes Mieths-

oder Pachtverhältniß einzugehen, daß er die sich ihm darbietenden Gelegenheiten wahrgenommen hat?

Dieser hypothetischen Berechnung gegenüber verdient die Bemessung des Schadens auf Grund des Verkehrswerths eines ganz analogen Rechts entschieden den Vorzug. Wäre im vorliegenden Falle geschätzt worden, für welche Summe es dem Konditor möglich war, z. B. der Ermiffion ein für sein Gewerbe gleich günstig belegenes Lokal für die gleiche Miethsdauer zu miethen, so wäre in der Differenz des bisherigen und des neuen Miethszinses der wirkliche Schaden des Miethers genau festgestellt worden.

Aus gleichen Gründen kann auch die von Löbell S. 80 mitgetheilte Entscheidung des deutschen Reichsgerichts, welches in einem konkreten Falle zu dem vollen Schadenserfaß des Miethers aus der Enteignung den Reinertrag gerechnet hat, welchen das enteignete Lokal dem Kläger — einem Restaurateur — bis zu dem Zeitpunkte gewährt haben würde, wo ihm die Beschaffung eines neuen Lokals möglich wurde,

erkannt vom 2. Hülfss-Sen. des D. R.-G. unterm 13. Juli 1882 Reg. V a 394. 81,

nicht für zutreffend erachtet werden.

Ebenso wenig ist maßgebend die ziffermäßige Schätzung von Meliorationen, Verbesserungen, Anlagen, Aufwendungen, welche der Pächter und Miether in Betreff des Pachtobjekts vorgenommen hat. (S. dagegen Bessel und Rühlwetter S. 103, W. Koch S. 105, Dalcke S. 70, Grünhut S. 141). Die ziffermäßigen thatfächlichen Kosten solcher Aufwendungen würde der Pächter oder Miether um deßhalb nicht ohne Weiteres ersetzt verlangen können, weil mit der bloßen Thatfache der gehaltenen Auslagen keineswegs feststeht, daß dadurch der Werth des Pacht- oder Miethsrechts überhaupt irgendwie gehoben ist. Die Kosten können ganz unnütz und ohne jede Werthserhöhung verwendet sein. Der Unternehmer hat aber nur den wirklichen Werth des

entzogenen Rechts zu ersetzen. Andernfalls würde er selbst die sinnlosesten, unrentabelsten u. Aufwendungen des Pächters u. diesem erstatten müssen. Es können aber derartige Aufwendungen nur insoweit berücksichtigt werden, als sie wirklich eine Erhöhung des ursprünglichen Werths des Pacht- oder Miethsrechts herbeigeführt haben. Nun liegt auf der Hand, wie unsicher und undurchführbar eine von diesem Gesichtspunkte aus vorgenommene Schätzung sein muß, insbesondere dann, wenn — wie häufig bei Pachtungen — der Effekt derartiger Meliorationen noch nicht in der Gegenwart hervortritt, sondern erst auf die Zukunft — den Ertrag späterer Jahre — berechnet ist. (Vgl. Erf. d. Preuß. Ob.=Trib. v. 20. Febr. 1865, Strieth. Bd. 58, S. 163). Wird aber dem Berechtigten eine Summe gewährt, die ihn in den Stand setzt, ein dem entzogenen Rechte gleichwerthiges zu erwerben, so bedarf es dieser kasuistischen Schätzung einzelner Aufwendungen nicht. Denn in dieser Entschädigung liegt implicite der Werth jener Aufwendungen inbegriffen. Der Pächter u. kann nicht mehr verlangen, als ein anderes mit gleichen Fähigkeiten, wie das entzogene, ausgestattete Pacht- u. Objekt. Hat z. B. der Miether die ihm enteignete Wohnung auf eigene Kosten renovirt und dadurch im Miethswerthe erhöht, so wäre es nicht richtig, ihm als Entschädigung den Miethswerth der unrenovirten Wohnung und zusätzlich die Kosten der Renovation (neuer Tapeten, Fenster, Thüren) zu ersetzen. Vielmehr erhält er diejenige Summe, die ihn in den Stand setzt, unter den gegebenen Orts- und Zeitverhältnissen eine gleich gut ausgestattete Wohnung, wie die entzogene, (renovirte) mit den nämlichen Räumlichkeiten, Vorzügen, Annehmlichkeiten u. auf die noch übrige Vertragszeit zu acquiriren. Damit ist sein Schaden vollständig gedeckt.

Wird solchergestalt geschätzt, so ergibt sich auch, ob und in wie weit noch sonstige Vortheile und Nachtheile des entzogenen Pacht- und Miethsrechts in Berücksichtigung zu ziehen



sind, namentlich die besonders billige oder theuere Pacht, die längere oder kürzere Pacht- oder Miethszeit, die leichtere oder schwerere Kündigung, die Pflicht zur Vertretung für Beschädigungen, Devastationen, die Kosten des neuen Vertragsabschlusses (Stempel), der Ueberfiedelung, Adaptirung u. Den Werth aller solcher Vortheile und Nachtheile im Einzelnen ziffernmäßig auszurechnen, gegen einander abzuwägen und darnach den Werth des einzelnen Rechts endgiltig zu bestimmen (Grünhut S. 141, Dalcke S. 70, Thiel S. 50), würde zu einem sehr unsichern, ungenauen Resultat und komplizirten Berechnungen führen. Wird aber — gewissermaßen in Pausch und Bogen — geschätzt, für welchen Betrag ein Pacht- oder Miethsrecht mit gleichen Vortheilen und Nachtheilen nach den örtlichen und zeitlichen Verhältnissen acquirirt werden kann, so wird ohne derartige difficile und minutiöse Berechnungen der Schadensbetrag aus der Entziehung des enteigneten Rechts richtig gefunden. Denn die allgemeine Verkehrsschätzung ist äußerst empfindlich für alle Vortheile und Nachtheile, welche jedes einzelne Vermögensobjekt bietet, und bestimmt darnach dessen Preis; dieser ist das Resultat der Vortheile und Nachtheile einer jeden im Verkehre befindlichen Sache, und zwar sowohl bei Grundstücken wie bei Rechten am Grundeigenthum. Auch die letzteren haben ihren Verkehrswerth, in dessen Höhe der Werth aller Vortheile und Nachtheile des Rechts zum Ausdrucke gelangt und diese sich gewissermaßen wieder spiegeln.

Auch bei theilweiser Entziehung des Pacht- und Miethsrechts in Folge theilweiser Expropriation des Pacht- und Miethsgrundstücks bietet die Bemessung des Schadens nach dem allgemeinen objektiven Verkehrswerth den allein richtigen und angemessenen Schätzungsmodus. Es wird berechnet der objektive Werth des bisherigen Pacht- oder Miethsrechts vor der Enteignung und der objektive Werth des in Folge der Enteignung verringerten Rechtes. Die Differenz beider Werthe

ergibt die Höhe des Schadens, welchen der Berechtigte erleidet, den Betrag, um welchen sich sein Vermögen vermindert hat und daher zugleich die Summe, die erforderlich ist, um den theilweisen Verlust seines Rechtes wieder zu ergänzen. Natürlich muß hierbei berücksichtigt werden, daß für ihn auch ein entsprechender Theil der Pacht- und Miethszins-Zahlung fortfällt, und dieser proportionelle Theil von der Entschädigung in Abzug gebracht werden. Jede andere Art der Schadensbemessung, insbesondere nach Maßgabe des bisherigen Ertrages aus der Pacht, aus dem in der gemietheten Wohnung betriebenen Gewerbe u. im Vergleiche mit dem nunmehr präsumtiv sich vermindernenden Ertrage oder nach Maßgabe der Zinsen des dem Eigenthümer für Abtretung des Theils zugesprochenen Entschädigungskapitals, muß nothwendig zu subtilen, ungenauen und hypothetischen Wahrscheinlichkeitsberechnungen führen, welche den Boden der objektiven Schätzung verlassen und sich auf das Gebiet der subjektiven und persönlichen Interessen verlieren (s. G. Meyer S. 303, Wolff S. 263). Insbesondere ist ersichtlich, zu welchen schwierigen und komplizierten Berechnungen bei theilweiser Enteignung die detaillirte Schätzung der einzelnen Schäden, die Feststellung des Erfasses eines Theils der für das Ganze aufgewendeten Meliorationen, der Wirthschafts- und Betriebserschwernisse u. sonst nöthigen.

Die meisten Autoren schweigen über diese Frage. Dalcke S. 70 begnügt sich mit der allgemeinen Bemerkung, daß, wenn nur ein Theil des verpachteten Grundstücks expropriirt werde, der Pächter den ihm aus dieser theilweisen Entziehung des Pachtobjekts erwachsenden Schaden ersetzt verlangen könne, — ohne sich weiter über die Art der Bemessung dieses Schadens zu äußern. Und auch Grünhut S. 144 beschränkt sich auf den ziemlich generell gehaltenen Satz: dem Miether und Pächter stehe das Entschädigungsrecht in dem angegebenen Umfange auch dann zu, wenn nicht das ganze Objekt, sondern nur ein Theil desselben enteignet werde. In diesem Falle könnten sie ein

Recht auf proportionelle Herabminderung des Mieth- und Pachtzinses geltend machen, ohne daß deshalb die Entschädigungspflicht des Enteigners wegfiel.

Darüber aber ist jedenfalls Theorie und Praxis einig, daß auf die im Wege der Expropriation gegen Entschädigung erfolgende Entziehung eines Theils des Pachtguts die Bestimmungen der §§ 420, 421 Th. I. Tit. 21 Preuß. N. L.-R. über die vom Verpächter dem Pächter zu leistende Vergütung für die theilweise Entziehung oder Schmälerung seines Nutzungsrechtes durch Zufall oder landesherrlichen Befehl keine Anwendung finden, weil diese Paragraphen eine Entziehung ohne Entschädigung voraussetzen. (Löbell S. 81, — Dalcke S. 70, 71, — Thiel S. 51, 52, — Erf. des Preuß. Ober-Trib. v. 31. Juli 1862: Entsch. Bd. 47 S. 202. — v. 31. Januar 1860: Str. Bd. 40 S. 7. — v. 20. Febr. 1865: Str. Bd. 58 S. 163).

Es entsteht schließlich noch die Frage, ob, wenn — für den Fall gänzlicher oder theilweiser Enteignung — die Entschädigung von vornherein im Pachts- und Miethsvertrage zwischen Verpächter bezw. Vermiether und Pächter bezw. Miether vereinbart worden ist, diese Vereinbarung auch im Verhältnisse des Unternehmers zum Pächter und Miether Geltung hat, derartig, daß beide Theile sie gegeneinander gelten lassen müssen und sich darauf berufen dürfen?

Diese Frage wird von Grünhut S. 142 bejaht: „Der Miether und Pächter — bemerkt er — dürfen jene Bestimmungen des Mieth- und Pachtvertrages für sich geltend machen, durch welche ihnen besondere Vortheile eingeräumt worden sind, so daß dadurch ihr Entschädigungsanspruch erhöht wird. Daher ist es nur gerecht, wenn der Enteigner seinerseits jene Verabredungen des Vertrages sich zu Nutzen machen darf, durch welche das Genußrecht des Pächters und Miethers eingeschränkt worden ist, so daß dadurch der Entschädigungsanspruch derselben vermindert wird. Wenn z. B.

in dem Vertrage der Fall der Enteignung vorgesehen und für diesen Fall ein Verzicht des Pächters und Miethers auf Entschädigung bedungen würde, so müßte mit Rücksicht auf diese Vertragsbestimmung der Mieth- und Pachtzins gewiß niedriger bemessen werden, als wenn ein solcher Verzicht nicht geleistet worden wäre. Die Miether und Pächter, welchen also eine Verminderung des Pacht- und Miethszinses zu Gute gekommen ist, dürfen, wenn der Fall der Enteignung wirklich eintritt, eine Entschädigung nicht beanspruchen. Der Enteigner kann sich auf diese Vertragsklausel berufen. Die Einwendung, es sei *res inter alios acta* oder ein unwirksamer Vertrag zu Gunsten eines Dritten, wäre unzulässig; denn der Verpächter und Vermiether haben nicht bloß für den Enteigner, sondern zugleich für sich selbst stipulirt; sie wollen für sich günstigere Bedingungen bei der Regelung der Entschädigung erzielen; sie haben ja den Vortheil, daß ihre eigene Entschädigung größer ausfallen wird, wenn es einer solchen für andere Berechtigte nicht bedarf. Der Enteigner darf aber nicht jene Vertragsverabredungen für sich geltend machen, durch welche dem Verpächter und Vermiether das Recht eingeräumt wird, unter Umständen, sei es mit, sei es ohne Bestimmung einer Entschädigungssumme einseitig vom Vertrage abzugehen, z. B. im Falle des freiwilligen Verkaufs oder der Demolirung oder aus einem sonstigen Grunde, vorausgesetzt, daß nicht auch der Fall der Enteignung insbesondere vorgesehen war, denn durch eine solche Vereinbarung, welche aus sehr verschiedenen Motiven getroffen sein konnte, haben sich der Miether und Pächter nur dem persönlichen Dispositionsrechte des Verpächters und Vermiethers unterworfen, einem Dispositionsrechte, rücksichtlich dessen Ausübung der Pächter und Miether vielleicht vollkommen beruhigt waren und beruhigt sein konnten. In solchen Fällen gebührt also dem Miether und Pächter Anspruch auf volle Entschädigung für den erlittenen Schaden“.

Die Auffassung Grünhut's theilt auch — wenngleich aus anderen Gründen — das ehemalige preussische Ober-Tribunal. In einem Falle, in welchem der Pachtvertrag die Bestimmung enthielt:

— „Expropriationen hat sich der Pächter auch ohne seine Zuziehung in der Art gefallen zu lassen, daß seine Rechte und Pflichten auf das bezüglich des Fiskus festgestellte Äquivalent und, wenn letzteres ein Kapital ist, auf die davon mit 5% zu berechnenden Zinsen übergehen. Auf eine weitere Entschädigung leistet der Pächter Verzicht“ —, erhob der Pächter noch weitergehende Ansprüche wegen der auf der enteigneten Pachtparzelle befindlichen Ausfaat gegen die enteignende Eisenbahn-Gesellschaft. Das Ober-Tribunal verwarf dieselben jedoch aus folgenden Gründen:

„Aus dieser Stipulation, durch welche der Verpächter offenbar den in betreffenden Fällen etwa hervortretenden Streitigkeiten vorsorglich hat vorbeugen wollen, entnimmt die verklagte Gesellschaft den Einwand, daß der Kläger durch die ihm zugesicherten und auch wirklich gewährten Zinsen des Enteignungskapitals für die ihm aus der Entziehung des Grundstücks entstandenen Nachtheile vollständig entschädigt worden sei. Diesen Einwand hat der Appellations-Richter, und zwar mit Recht, für begründet erachtet. Vertragliche Vereinbarungen begründen freilich als solche nur Rechte und Pflichten unter den Kontrahenten, und diesem Grundsätze gemäß glaubt der Kläger den von der Beklagten erhobenen Einwand als einen aus den Rechten eines Dritten entnommenen bezeichnen zu können. Aber wie der Kläger seine Legitimation zur Klage überhaupt nur aus seiner Eigenschaft eines Pächters desjenigen Gutes herleitet, zu dessen Areal die enteignete Parzelle gehörte, so kann er auch eine Entschädigung für die ihm entzogene Nutzung dieser Parzelle nur beanspruchen, wenn er durch diese Entziehung in seinen Pachtrechten verletzt worden ist, d. h. in denjenigen Rechten, welche und wie er solche durch

den in Frage stehenden Pachtvertrag erworben hat. Dieser Vertrag, ohne welchen ihm Ansprüche auf das Grundstück überhaupt nicht zustehen würden, normirt den Umfang und die Begrenzung der ihm darin von dem verpachtenden Eigenthümer eingeräumten Nutzungsrechte und eben deshalb kann er von den betreffenden in dem Vertrage vereinbarten Bestimmungen bei der Begründung seiner angeblichen Schadensforderung nicht absehen. Der oben mitgetheilte Paragraph der Pachtbedingungen bestimmt aber nicht nur, daß der Kläger Expropriationen, und zwar auch ohne seine Zuziehung, sich gefallen lassen müsse, vielmehr auch, daß seine Rechte, d. i. seine Pachtrechte, auf das bezüglich seines Verpächters festgestellte Äquivalent und, wenn letzteres ein Kapital sei, auf die davon mit 5% zu berechnenden Zinsen übergehen sollten. Es sollten also, wie der Appellations-Richter durch Interpretation feststellt, die Rechte des Pächters auf das betr. Grundstück selbst aufhören, und an die Stelle des letzteren dasjenige Vermögensojekt treten, welches der Expropriant dem seitherigen Eigenthümer und Verpächter für das enteignete Terrain gewähren würde. Das Eintreten einer Enteignung charakterisirt sich hiernach, wie auch der Appellations-Richter annimmt, als eine Resolutivbedingung, so daß der § 115 I. 4 A. O.-R. zur Anwendung kommt. Mit dem Augenblicke, wo die bestellte Parzelle in den Besitz der Verklagten überging, und diese dafür das festgesetzte Kapital an den Eigenthümer gezahlt hatte, hatte Kläger überhaupt aufgehört, Pächter der Parzelle zu sein, wogegen er mit demselben Augenblicke den Anspruch auf die Zinsen erwarb. Als Ersatz für den ihm entzogenen Genuß der natürlichen Brodfrüchte wurden ihm die civilen Früchte des Kaufpreises gewährt. Alles, was der die Folgen der eingetretenen Eventualitäten im Voraus genau bestimmende Pachtvertrag dem Kläger zugesichert, ist ihm geworden. Unstreitig sind ihm seitdem die Zinsen gezahlt bzw. auf das von ihm zu zahlende Pachtgeld in Anrechnung

gebracht worden. Da hiernach seine Pachtrechte unverletzt geblieben sind, so ist der Klage das Fundament entzogen“.

Erkannt vom III. Senat des ehem. Pr. Ob.-Trib. unterm 22. November 1874, Str. Bd. 100 S. 314.

Dieser von Grünhut und dem Preussischen Ober-Tribunal vertretenen Auffassung kann jedoch nicht beigegeben werden. Das Unzutreffende derselben ergibt sich am evidentesten aus der Folgerung e contrario. Darf nach jener Annahme der Unternehmer die im Pachtvertrage zwischen dem Verpächter und Pächter für den Enteignungsfall vereinbarte Beschränkung der Entschädigung einredeweise für sich geltend machen, so müßte er auch konsequent eine unverhältnißmäßig weitgehende, zwischen Verpächter und Pächter im Pachtvertrage vereinbarte Ausdehnung des Schadensersatzes gegen sich gelten lassen. Der Unternehmer müßte z. B., wenn im Pachtvertrage für jeden Morgen enteigneten Ackerlandes dem Pächter vom Verpächter 100,000 Mark zugesichert sind, diesen exorbitanten, den Werth des Pachtrechts weit überschreitenden Betrag letzterem wirklich als Entschädigung gewähren. Es liegt aber auf der Hand, daß dies, wie überhaupt gegen die allgemeinen Rechtsgrundsätze, so insbesondere gegen die Tendenz des Enteignungsrechtes verstoßen würde. Das Gesetz selbst schreibt vor, welche Entschädigung dem Eigenthümer für die Abtretung seines Eigenthums und den dinglich Berechtigten für den Verlust ihrer Rechte am Grundeigenthum Seitens des Unternehmers gewährt werden soll. Es ist der volle objektive Schaden beiden Theilen zu ersetzen. Ueber diese Höhe darf ohne den Willen des Unternehmers nicht hinausgegangen, unter dieselbe ohne den Willen des Berechtigten nicht herabgegangen werden. Daraus ergibt sich, daß der Eigenthümer (Verpächter) und Pächter über die Höhe der dem letzteren im Enteignungsfall vom Unternehmer zu leistenden Entschädigung nicht einseitig — ohne Zuziehung oder Ratihabition des Unternehmers — pacisciren können,

denn sie sind nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen nicht befugt, durch ihre Stipulation das durch Gesetz normirte Recht eines Dritten irgendwie abzuändern oder zu beschränken. Gewiß ist es richtig, daß — wie das Ober-Tribunal ausführt — der Pachtvertrag den Umfang und die Begrenzung der dem Pächter vom verpachtenden Eigenthümer eingeräumten Nutzungsrechte normirt und demgemäß die Basis für die Schadensforderung des Pächters bildet; jedoch nur dem Eigenthümer bezw. Verpächter gegenüber. Eine Stipulation aber im Pachtvertrage, welche diese Schadensforderung abweichend von der gesetzlich präzisirten regelt, begrenzt und bestimmt nicht die Nutzungsrechte des Pächters, welche stets im Rahmen der Nutzungsfähigkeit des Grundstücks liegen müssen, sondern greift in das Recht des künftigen Enteigners herüber, die Entschädigung für die Entziehung des durch den Pachtvertrag normirten Pachtrechtes nach Maaßgabe des Gesetzes zu leisten, und liegt ganz außerhalb des Inhaltes des Pachtvertrages.

Es sind doch nur 3 Fälle einer solchen Stipulation denkbar. Entweder es wird vereinbart, daß die Entschädigung im Enteignungsfalle das dem Unternehmer gesetzlich obliegende Maaß überschreiten soll. Dann ist die Stipulation ungültig, weil damit in das Recht eines Dritten — des Unternehmers — eingegriffen würde. Oder es wird vereinbart, daß die Entschädigung geringer, als die gesetzliche sein soll. In diesem Falle würde man den Verpächter — wenn im Uebrigen die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind — eventuell lediglich als negotiorum gestor des künftigen Enteigners ansehen können und es würde der Ratihabition des Unternehmers zur Gültigkeit der Stipulation bedürfen. Nur aus diesem Grunde würde in den von Grünhut und dem Ober-Tribunale berührten Fällen der Unternehmer auf die Stipulation des Schadensersatzes sich berufen können. Oder endlich es wird vereinbart, daß die Entschädigung dem gesetzlichen Maaße entsprechen soll. Alsdann ist die Stipulation — weil selbstverständlich — gegenstandslos.



Frägt man sich nun, welche Gründe überhaupt für den Verpächter bestimmend sein können, im Pachtvertrage die Entschädigung des Pächters für den Enteignungsfall zu beschränken, so ergibt sich, daß nur zwei Gründe in Betracht kommen. Entweder befürchtet der Verpächter, daß er aus der ihm für die Abtretung des Grundeigentums normirten Entschädigung auch den Pächter werde befriedigen müssen, und sucht daher zu Gunsten der eigenen Entschädigung diejenige des Pächters zu beschränken. Dieser Grund beruht — wie im Vorstehendem eingehend erörtert — auf einer rechtsirrthümlichen Auffassung des Verhältnisses zwischen Eigenthümer und Pächter bei der Enteignung. Geht man von der allein richtigen Annahme aus, daß jeder Enteignete — sowohl der Eigenthümer, wie der dinglich Berechtigte — den vollen objektiven Schadenserfatz für die Entziehung seiner Rechte selbstständig zu fordern berechtigt und der Unternehmer in diesem Umfange beiden Theilen unabhängig von einander den Werth ihrer Rechte zu vergüten verpflichtet ist, so ist ersichtlich, daß für den Eigenthümer als Verpächter kein begründeter Anlaß vorliegt, die Entschädigungsforderung des Pächters für den Enteignungsfall zu beschränken, da die Beschränkung doch niemals zur Erhöhung seiner eigenen, in dem Erfatze des objektiven vollen Werthes des abgetretenen Grundeigentums bestehenden Entschädigung führen kann, — gleichviel auf wie hoch die Entschädigung des Pächters normirt wird.

Oder aber, der Verpächter beabsichtigt späterhin selbst als Unternehmer des die Enteignung bedingenden Unternehmens aufzutreten bezw. er hat als Adjacent, Industrieller u. ein besonderes Interesse daran, zu Gunsten des Unternehmens eines Dritten diesem die Entschädigungsverpflichtungen und damit das Zustandekommen des Unternehmens zu erleichtern. Alsdann gerirt er sich bei der fraglichen Stipulation als negotiorum gestor in eigener oder fremder Sache, und die Gültigkeit der Vereinbarung ist davon ab-

hängig, ob die dafür sonst gegebenen landesrechtlichen Voraussetzungen durch Ratifikation zc. erfüllt sind. Ist dies aber nicht der Fall, dann bleibt die Stipulation ein pactum inter alios actum, auf welches — abgesehen davon, daß es schon an sich nach den Prinzipien des Enteignungsrechts unzulässig erscheint, — jedenfalls der dritte Unternehmer sich nicht berufen kann. Eine solche Berufung würde sich in der That als eine nicht statthafte exceptio de jure tertii charakterisieren.

---