



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

III ZR 114/07

vom

28. November 2007

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

---

GG Art. 14 GG Cb

Die mangelnde Vermietbarkeit eines Hauses aufgrund einer bevorstehenden Enteignung des Grundstücks während des Enteignungsverfahrens und vor dessen Abschluss ist zu entschädigen.

BGH, Beschluss vom 28. November 2007 - III ZR 114/07 - OLG Hamm

LG Arnberg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. November 2007 durch die Richter Dr. Wurm, Dörr, Dr. Herrmann, Wöstmann und die Richterin Harsdorf-Gebhardt

beschlossen:

Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 8. Februar 2007 - 16 U (Baul) 6/06 - wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 1 hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Streitwert: 33.370,45 €

Gründe:

- 1 Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet, weil weder die Rechts-sache grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisi-onsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO).
- 2 Der von der Beteiligten zu 1 allein geltend gemachte Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Fall ZPO liegt nicht vor.

- 3        1.        Zwar schützt Art. 14 Abs. 1 GG den Bestand der Eigentumsposition in der Hand des Eigentümers und deren Nutzung einschließlich der Überlassung des Eigentums zur Nutzung an Dritte insbesondere gegen Entgelt (vgl. BVerfGE 98, 17, 35 f). Bereits das Reichsgericht (RGZ 31, 214, 216; 43, 356, 358 ff; vgl. RG JW 1907, 290 f) hat eine Entschädigung für die mangelnde Vermietbarkeit eines Hauses während des Enteignungsverfahrens, vor dessen Abschluss, zugesprochen. Auch in der Literatur ist eine mögliche Entschädigung für die mangelnde Vermietbarkeit im Vorfeld einer bevorstehenden Enteignung anerkannt (vgl. Aust/Jacobs/Pasternak, Die Enteignungsentschädigung, 6. Aufl., Rn. 962; Büchs, Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts, 3. Aufl., Rn. 3370). Grundlage für eine solche Entschädigung ist, dass zwar entschädigungsrechtlich der Wert des genommenen Objekts an sich ersetzt wird. Der Eigentümer erhält damit den Wert ersetzt, mit dem er sich ein gleichwertiges Objekt beschaffen kann, aus dem er gleich hohe Mieteinkünfte erzielen könnte. Solange ihm die Enteignungsentschädigung aber noch nicht zusteht, weil das Enteignungsverfahren noch nicht zum Abschluss gekommen ist, er gleichwohl aufgrund der bevorstehenden Enteignung sein Objekt nicht mehr nutzen kann, so wird dieser Nachteil, der grundsätzlich von der Eigentumsgarantie umfasst wird, durch diesen Wert nicht mit abgegolten. Eine Entschädigungsfähigkeit kann daher nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.
- 4        2.        Im vorliegenden Fall fehlt es jedoch an einem Eingriff in die Eigentumsposition der Beteiligten zu 1. Sie hat nicht substantiiert dargelegt, dass Lärmimmissionen und optische Beeinträchtigungen die Nutzbarkeit des Hausgrundstücks in rechtserheblicher Weise eingeschränkt haben sollen. Ebensowenig ist dargetan, dass in dem Zeitraum bis zur Veräußerung des Grundstücks dessen Vermietbarkeit ausgeschlossen gewesen ist. Dies hat bereits das Landgericht in

rechtsfehlerfreier tatrichterlicher Würdigung festgestellt; die hiergegen gerichteten Angriffe der Nichtzulassungsbeschwerde sind unbegründet.

5 Von einer weiteren Begründung wird gemäß § 544 Abs. 4 Satz 2 Halbs. 2 ZPO abgesehen.

Wurm

Dörr

Herrmann

Wöstmann

Harsdorf-Gebhardt

Vorinstanzen:

LG Arnsberg, Entscheidung vom 08.02.2006 - 6 O (Baul) 19/05 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 08.02.2007 - 16 U (Baul) 6/06 -