

Immobilienbezogene Folgen der Flüchtlingsbewegungen

von Dr. Klaus – R. Wagner, Wiesbaden*
Rechtsanwalt und Notar · Fachanwalt für Steuerrecht

I. Einleitung

„Angriff auf das Eigentum“ lautete die zentrale Überschrift im Handelsblatt.¹⁾ Dort wird darauf hingewiesen, daß immer mehr Kommunen leerstehende Immobilien beschlagnahmen würden, um Flüchtlinge unterzubringen, was grundrechtliche Fragen aufwerfen könne. So würden Bundesländer dazu übergehen, durch Ländergesetze die Beschlagnahme leerstehender Immobilien zu erleichtern. Aber auch darüber hinaus wird auf das verfassungsrechtliche Eigentum von Gewerbetreibenden von Kommunen wenig Rücksicht genommen. Daher soll an 2 Beispielen verdeutlicht werden, worum es geht.

II. Unmittelbar Betroffene kommunaler Maßnahmen i.S. Flüchtlingsunterbringung

1. Sachverhalt

Sind Kommunen Eigentümer von Immobilien, sind sie zunächst gehalten, bestehende Verträge einzuhalten. Ob Kommunen berechtigt wären, Eigenbedarfskündigungen gegenüber Mietern auszusprechen, um alsdann in solchen Wohnungen Flüchtlinge unterzubringen, ist fragwürdig. Und ob Kommunen ein Beschlagnahmerecht bei leerstehenden Wohn- und Gewerbe-Immobilien zusteht, um dort Flüchtlinge unterzubringen, ist nicht alleine mit dem Slogan „Eigentum verpflichtet“ zu rechtfertigen.

2. Eigenbedarfskündigungen durch Kommunen ?

Sind Kommunen Eigentümer von Wohnungen, die sie vermietet haben, fällt eine Eigenbedarfskündigung aus, wenn man dem Wortlaut des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB folgt, daß ein berechtigtes Interesse an der Kündigung der eigenen Wohnungen(en) nur dann besteht, wenn

„der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts benötigt.“

1) *Anger/Kersting/Reichel* Handelsblatt vom 05.10.2015, Seite 1

als Rechtsanwalt in folgenden Rechtsbereichen tätig: Europarecht; privates Baurecht;
Amtshaftungsrecht; Gesellschaftsrecht; Grundstücks- und Immobilienrecht; Kapitalanlagerecht;
Mitarbeiterbeteiligungsrecht; Finanzgerichtsprozesse (incl. BFH); Verfassungsrecht

Sprechstunden nur nach Vereinbarung · Bürostunden Montag bis Freitag 9.00 bis 17.00 Uhr
Hinweis gemäß § 33 BDSG: personenbezogene Daten werden gespeichert / telefonische Auskünfte sind unverbindlich

Bankverbindungen

Rechtsanwalt
Wiesbadener Volksbank eG
BIC: WIBADE5W
IBAN: DE78 5109 0000 0000 2347 10

Notar
Wiesbadener Volksbank eG
BIC: WIBADE5W
IBAN: DE10 5109 0000 0000 2532 00

Für kommunales Eigentum geht das BVerwG²⁾ von einem faktisch bestehenden Schutze vor Eigenbedarfskündigungen aus. Mietern seitens der Kommune als Vermieterin zu kündigen, um alsdann dort Flüchtlinge unterzubringen, hat folglich mit Eigenbedarfskündigung nichts zu tun.

3. Beschlagnahmen durch Kommunen ?

Die Beschlagnahme von Wohnungen bzw. Grundstücken, um dort Flüchtlinge unterzubringen, hat inzwischen die Gerichte bereits beschäftigt, die dazu folgendes iudiziert haben:

Sie setzen für die rechtliche Zulässigkeit von Beschlagnahmeverfügungen als ultima ratio, die im Eilverfahren gemäß § 123 VwGO durchgesetzt werden können, auf die polizeiliche Generalklausel in den jeweiligen Landesgesetzen über die öffentliche Sicherheit und Ordnung. So hat z.B. das VG Lüneburg³⁾ den Grundsatz aufgestellt, daß die Beschlagnahme eines privaten Grundstückes zur Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund der polizeilichen Generalklausel in dem Landes-SOG nur als ultima ratio möglich sei und dies wie folgt begründet:

„Bei der Beschlagnahme von Grundstücken oder Wohnungen zur Einweisung von Obdachlosen sind wegen des damit verbundenen Eingriffs in das Eigentumsrecht des Hauseigentümers hohe Anforderungen zu stellen (vgl. Nds. OVG, Beschl. v. 14.12.2009 - 11 ME 316/09 -, juris, Rn. 5). Die Verwaltungsbehörde muss deshalb bei der Inanspruchnahme privaten Eigentums zur Einweisung von Obdachlosen darlegen, dass ihr im fraglichen Zeitpunkt keine gemeindeeigenen Unterkünfte zur Verfügung stehen und auch die Beschaffung solcher Unterkünfte bei Dritten nicht rechtzeitig möglich ist (vgl. VG Oldenburg, Urt. v. 22.05.2012 - 7 A 3069/12 -, juris, Rn. 55; VG Darmstadt, Beschl. v. 20.07.2009 - 3 L 946/09.DA -, juris, Rn. 8). Im Rahmen des polizeilichen Notstands ist die Beschlagnahme von Privateigentum zur Unterbringung von Obdachlosen nur als eine vorübergehende und kurzfristige Maßnahme möglich (vgl. VG Oldenburg, a.a.O.; Denninger, in: Lisken/Denninger (Hrsg.), Handbuch des Polizeirechts, 5. Aufl 2012, Kap. D Rn. 151), wobei in der Rechtsprechung überwiegend von einer Höchstdauer von zwei bis maximal sechs Monaten ausgegangen wird (vgl. Rachor, in: Lisken/Denninger, a.a.O., Kap. E Rn. 751 m.w.N. aus der Rechtsprechung). Die Behörde muss vor der Inanspruchnahme nichtstörender Dritter zunächst selbst alles in ihrer Macht Stehende tun, d.h. alles ihr Mögliche und Zumutbare unternehmen, um die Gefahr zu beseitigen. Bei den zur Beseitigung der unfreiwilligen Obdachlosigkeit gebotenen Bemühungen um Beschaffung einer neuen Unterkunft darf sich die Behörde nicht auf die ihr zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten oder ihrem Einfluss zugänglichen Wohnungen beschränken. Sie ist vielmehr gehalten, gegebenenfalls Räumlichkeiten, auch in Beherbergungsbetrieben, anzumieten, auch wenn diese Lösung im Verhältnis zur Beschlagnahme und zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung kostenintensiv sein mag (vgl. Saarl. OVG, Beschl. v. 14.04.2014 - 1 B 213/14 -, juris, Rn. 7 m.w.N.). Zwar muss auch die nur obdachmäßige Unterkunft grundsätzlich den Mindestanforderungen an eine menschenwürdige Unterbringung genügen und ggf. einer besonderen Hilfsbedürftigkeit des Obdachlosen Rechnung tragen. Gleichzeitig hat die Behörde im Rahmen ihrer Bemühungen zur Unterbringung von Obdachlosen nicht für eine wohnungsmäßige Voll- und Dauerversorgung, sondern lediglich für eine obdachmäßige Unterbringung zu sorgen. Es reicht grundsätzlich aus, wenn eine Unterkunft bereitgestellt wird, die vorübergehenden Schutz vor den Unbilden des Wetters bietet und Raum für die notwendigsten Lebensbedürfnisse lässt (vgl. Saarl. OVG, a.a.O., Rn. 9 ff. m.w.N.).“

2) BVerwG 05.04.2000 – 8 C 22/99, BVerwGE 111, 83 Rdn. 29

3) VG Lüneburg 09.10.2015 – 5 B 98/15, Rdn. 16 (iuris)

Ähnlich hat das VG Augsburg⁴⁾ für den Fall der Beschlagnahme bei Obdachlosenunterbringungen, was im Falle der Flüchtlingsunterbringung analog herangezogen werden könnte, entschieden.

„Die Gemeinden sind als Sicherheitsbehörden nach Art. 6 und Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 des Landesstraf- und Ordnungsgesetzes (LStVG) verpflichtet, eine mit einer eingetretenen oder drohenden Obdachlosigkeit verbundene Störung der öffentlichen Ordnung und Beeinträchtigung der öffentlichen Sicherheit im Hinblick auf die für den Obdachlosen selbst drohenden gesundheitlichen Gefahren zu beseitigen. Obdachlos ist dabei derjenige, der ohne Unterkunft ist bzw. dem der Verlust seiner ständigen oder vorübergehenden Unterkunft unmittelbar droht (Ruder/Bätge, Obdachlosigkeit, II. Kapitel 1.).

Obdachlosigkeit setzt nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung (BayVGH, B.v. 23.1.2008 – 4 CE 07.2893 –; B.v. 21.9.2006 – 4 CE 06.2465 – jeweils juris) jedoch nicht nur objektiv das Fehlen einer Wohnmöglichkeit voraus. Vielmehr besteht ein Anspruch des Obdachlosen auf sicherheitsrechtliches Einschreiten nur, soweit und solange er die Gefahr nicht selbst aus eigenen Kräften oder mit Hilfe der Sozialleistungsträger in zumutbarer Weise und Zeit beheben kann (vgl. VG Würzburg, B.v. 7.4.2014 – W 5 E 14.306 – juris m.w.N.). Die Selbsthilfe des Betroffenen hat daher stets Vorrang vor sicherheits-, polizei- und ordnungsrechtlichen Maßnahmen (Ruder/Bätge, Obdachlosigkeit, VI. Kapitel 3.).

.....

Die Antragsgegnerin hat vielmehr die Voraussetzungen für eine Unterbringung zu schaffen, sei es, sofern die Möglichkeit einer Anmietung eines geeigneten Raums nicht besteht, als „ultima ratio“ durch eine Beschlagnahmeverfügung.“

Beschlagnahmeverfügungen kommen daher allenfalls als ultima ratio in Betracht, müssen in Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips auch zeitlich kurzfristig angelegt sein und müssen einen Schadensausgleich an von Beschlagnahmeverfügungen Betroffene einschließen.

III. Mittelbar Betroffene kommunaler Maßnahmen i.S. Flüchtlingsunterbringung

1. Sachverhalt

Im Zuge der Flüchtlingsströme, die auch Deutschland erreicht haben, standen/stehen Bundesländer bzw. Kommunen vor der Aufgabe, wie damit umzugehen sei. Ein Beispiel sei exemplarisch angesprochen, soweit es darum geht, zu klären, ob von der Flüchtlingszuordnung Betroffene – nicht Flüchtlinge – einen Nachteilsausgleich erfahren können.

Eine vierstellige Zahl von Flüchtlingen wurden Mitte September 2015 per Bahn von München nach Frankfurt/Main transportiert und ein Teil davon von dort per Bus nach X.. In Vororten von X., die über beheizte Sporthallen mit sanitären Einrichtungen verfügten, wurden die Flüchtlinge dann einquartiert. Darunter auch in einer Sporthalle des Vorortes B., wobei die Besonderheit bestand, daß unmittelbar daneben sich ein Restaurant befand. Und mit Einquartierung der rd. 300 Flüchtlinge in besagter Sporthalle ging sofort der Umsatz des Restaurants zurück, weil Hochzeits- und Geburtstagsfeiern sowie andere Familienfeiern von Gästen abgesagt wurden und für „normale“ Gäste nicht mehr ausreichende Parkplätze vorhanden waren, weil von Einsatzfahrzeugen (Krankenwagen, Feuerwehr etc.) belegt, so daß auch diese potentiellen Gäste anzahlmäßig

4) VG Augsburg 02.09.2015 - Au 7 E 15.1126, Rdn. 25 – 26 und 30 (iuris)

schlagartig weniger wurden. Die Folge war, daß je nach Dauer der Flüchtlingseinquartierung diese Situation für besagtes Restaurant zu spürbaren Problemen führen konnte bzw. jedenfalls mit spürbaren wirtschaftlichen Nachteilen verbunden war. War es das für das Restaurant oder bestehen Ausgleichsmöglichkeiten ?

II. Pachtrechtliche Ansprüche

Bei dem zuvor geschilderten Sachverhalt war die Stadt X. Eigentümerin der Sporthalle und als Eigentümerin zugleich Verpächterin der Räumlichkeiten, die vom Pächter als Restaurant genutzt wurden. Da ab Einweisung der Flüchtlinge in die unmittelbar neben dem Restaurant befindliche Sporthalle mit allen eingangs beschriebenen Folgen i.S. Zuwegung und Parkplätzen dies negative Folgen für den Geschäftsbetrieb des Restaurants hatte, hätte dies wegen eines sog. „Umfeldmangels“⁵⁾ einen Pachtzinsminderungsanspruch gemäß §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 Satz 2 BGB gegenüber dem Verpächter begründen können.⁶⁾ Dies dann, wenn hypothetisch ein anderer Pächter unter Berücksichtigung der eingangs beschriebenen Gegebenheiten keine Pacht in vergleichbarer Höhe – wie beim jetzigen Pachtvertrag – bezahlen würde. Maßgebend dafür wäre die allgemeine Verkehrsanschauung gewesen. Diese Vorschriften gehen dem Institut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage mit der Folge der Vertragsanpassung vor.⁷⁾

Ein solcher pachtrechtliche Minderungsanspruch bestünde aber nur, wenn der Pächter nachweisen kann, daß der vertragsgemäße Gebrauch und damit der Gebrauchswert *erheblich* gemindert wäre.⁸⁾

III. Entschädigungsrechtliche Voraussetzungen

1. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung)

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleistet das Grundrecht auf Eigentum und zwar das *verfassungsrechtliche* Eigentum und nicht nur das sachenrechtliche Eigentum.⁹⁾ Das verfassungsrechtliche Eigentum geht über das zivilrechtliche Eigentum hinaus und erfaßt auch nicht dingliche vermögenswerte Rechtspositionen.¹⁰⁾ Zu den geschützten Rechtspositionen dieses verfassungsrechtlichen Eigentums gehören auch „private Vermögensrechte“,¹¹⁾ also auch das Recht, als Pächter und Betreiber eines Restaurants dieses nicht nur betreiben zu dürfen, sondern damit auch Einnahmen bzw. Gewinn zu erzielen. Denn der Grundrechtsträger soll damit verbundene Befugnisse „nach eigenverantwortlicher Entscheidung zu seinem privaten Nutzen“ ausüben dürfen.¹²⁾ Ge-

5) Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl. 2015, § 536 Rdn. 16

6) Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl. 2015, § 536 Rdn. 18

7) Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl. 2015, § 536 Rdn. 13

8) Palandt/Weidenkaff, BGB, 74. Aufl. 2015, § 536 Rdn. 17

9) BVerfG 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 6

10) BVerfG 08.04.1997 – 1 BvR 48/94, BVerfGE 95, 267, 300

11) *Wendt* in: Sachs, GG, 7. Aufl. 2014, Art. 14 Rdn. 22

12) BVerfG 19.06.1985 – 1 BvL 58/79, BVerfGE 70, 191, 199; BVerfG 09.01.1991 – 1 BvR 929/89, BVerfGE 83, 201 LS 1, 209; BVerfG 26.05.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 6; BVerfG 22.11.1994 – 1 BvR 351/91, BVerfGE 91, 294, 307

schützt werden durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nur konkrete Rechtspositionen, nicht jedoch das Vermögen als solches.¹³⁾

Zu dem verfassungsrechtlichen Eigentum gehört auch das Recht des Pächters an seinem eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (= auch sonstiges Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB).¹⁴⁾

Der eingangs beschriebene Sachverhalt hat keine vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver Eigentumsrechtspositionen der Pächter i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zum Gegenstand, sondern eine mittelbare Beschränkung der individuellen Erwerbs- und Leistungsfähigkeit des Gastwirts,¹⁵⁾ so daß es sich um keine entschädigungspflichtigen Enteignungen i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG handelt.¹⁶⁾ ABER die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG erforderte, daß die Stadt X. den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz hätte wahren müssen,¹⁷⁾ was vorab die Prüfung der Frage erfordert hätte, ob nicht weniger einschneidende Maßnahmen möglich gewesen wären.¹⁸⁾ Würde es für die Pächter zu unzumutbaren Belastungen gekommen sein, weil die eingangs beschriebenen erheblichen Umsatzeinbrüche Folge der Flüchtlingseinweisungen in die unmittelbar neben dem Restaurant befindliche Sporthalle waren, können Ausgleichszahlungen zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und zum Ausgleich gleichheitswidriger Sonderopfer in Betracht kommen.¹⁹⁾ Zwar setzt grundsätzlich eine solche Entschädigung eine gesetzliche Ausgleichsregelung voraus,²⁰⁾ wo dies aber ausnahmsweise nicht der Fall ist, „kann für diesen Fall ein finanzieller Ausgleich in Betracht kommen ...“.²¹⁾ Damit im Widerspruch steht allerdings die Rechtsprechung des BGH,²²⁾ wonach Ausgleichsansprüche im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) nicht kraft Richterrechts gegeben sind, wenn es für solche Ansprüche einer gesetzlichen Grundlage ermangelt. Die Rechtslage ist folglich betreffend Entschädigungsansprüche gem Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ohne gesetzliche Grundlage unklar.

Über einen solchen finanziellen Ausgleich betreffend die Eigentumsbeschränkung muß allerdings zunächst die Verwaltung im Verwaltungsrechtsweg per Verwaltungsakt entscheiden, zumindest dem Rechtsgrunde nach.²³⁾ Und würde alsdann nach ergangenem Verwaltungsakt der Betroffene diesen bestandskräftig werden lassen, so könnte er eine Entschädigung als Ausgleich im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nicht mehr einfordern. Also müßte der Betroffene gegen einen solchen Verwaltungsakt, soweit er ihn belastet, das Widerspruchs- und Verwaltungsgerichtsver-

13) *Wendt* in: Sachs, GG, 7. Aufl. 2014, Art. 14 Rdn. 38 m.w.N.

14) *Wendt* in: Sachs, GG, 7. Aufl. 2014, Art. 14 Rdn. 26

15) BVerfG 11.06.2008 – 1 BvR 3262/07 u.a., BVerfGE 121, 317, 345

16) BVerfG 19.06.1985 – 1 BvL 58/79, BVerfGE 70, 191, 199 f.; BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 81

17) BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 80

18) z.B. war die Sporthalle in A. frei geblieben.

19) BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 80

20) BVerfG 02.03.1999 – 1 BvL 7(91), BVerfGE 100, 226, 245; BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 80

21) BVerfG 02.03.1999 – 1 BvL 7(91), BVerfGE 100, 226, 245

22) BGH 10.12.1987 – III ZR 220/86, BGHZ 102, 350, 360

23) BVerfG 02.03.1999 – 1 BvL 7(91), BVerfGE 100, 226, 245

fahren durchlaufen werden (§ 40 Abs. 2 Satz Satz 1 HS 2 VwGO).²⁴⁾ In diesem müßte u.a. dargelegt werden,

- daß und warum dem Betroffenen mit dem eingangs beschriebenen Sachverhalt ein *unverhältnismäßiges* Sonderopfer auferlegt worden wäre und
- die Höhe der vom Betroffenen begehrten Ausgleichsleistung. Da es sich für den Betroffenen nur um einen Entschädigungsanspruch – und keinen Schadensersatzanspruch - handeln würde, würde ein solcher Ausgleichsanspruch nicht eine volle Schadenskompensation umfassen, sondern:

„Da der Ausgleichsanspruch nur der Kompensation eines gleichheitswidrigen Sonderopfers dient (vgl. 100, 226, 244), muss er grundsätzlich auch nur diejenige Belastung ausgleichen, die die von der Sozialgebundenheit gerechtfertigte Belastung des Eigentums übersteigt.“²⁵⁾

Die im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu ermittelnde Entschädigung muß sich an der gemäß Art. 14 Abs. 3 GG orientieren, wobei zu berücksichtigen ist, daß die Entschädigung nicht stets das „volle Äquivalent für das Genommene“ geben muß.²⁶⁾

2. Aufopferung (ausgleichspflichtiges Sonderopfer)

Der Tatbestand der Aufopferung in seiner Ausformung gemäß den §§ 74, 75 ALR²⁷⁾ hat die Situation vor Augen, daß verfassungsrechtliches Eigentum – wozu der Restaurantbetrieb als eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb gehört – Beeinträchtigungen hinnehmen muß, die u.U. im öffentlichen Interesse sind, jedoch nicht rechtswidrig sind und keine Enteignung sind.²⁸⁾ Entschädigungsansprüche aus Aufopferung sollen eine Kompensation im Zusammenhang mit hoheitlichen Beeinträchtigungen leisten.²⁹⁾ Dies hat den Großen Senat des BGH in seiner Grundsatzentscheidung vom 10.06.1952 veranlaßt, die Grundlagen wie folgt zu formulieren:

„Nach Meinung des Großen Senats gelten endlich die Grundsätze gewohnheitsrechtlich weiter, die die Rechtsprechung des Reichsgerichts in entsprechender Anwendung der §§ 74, 75 Einl z PrALR zu dem sogenannten Aufopferungsanspruch entwickelt hatte. Sie kommen allerdings nur noch da zum Zug, wo es sich nicht um eine Enteignung im technischen Sinn handelt.“³⁰⁾

.....

Das Eigentum der dem Staat eingegliederten Einzelnen und Gruppen ist grundsätzlich geschützt, und zwar ihr Eigentum im weitesten Sinn. Der Staat darf dieses Eigentum im einzelnen nur ausnahmsweise, d.h. wenn es ein übergeordneter öffentlicher Zweck notwendig macht, enteignen (entziehen oder belasten), und nur gegen gerechte Entschädigung. Diese Entschädigung ist, soweit sie nicht billigerweise dem Enteignungsbegünstigten auferlegt werden kann, von der Allgemeinheit (Grotius: e communi) zu leisten, weil

24) BVerfG 02.03.1999 – 1 BvL 7(91, BVerfGE 100, 226, 245

25) BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 81

26) BVerfG 23.02.2010 – 1 BvR 2736/08, BVerfGK 17, 68, 81

27) BGH 10.06.1952 – GSZ 2/52, BGHZ 6, 270, 275 f.

28) BGH 10.06.1952 – GSZ 2/52, BGHZ 6, 270, 276 oben

29) *Osterloh* in: Hoffmann-Riem/Schmidt-Aßmann/Voßkuhle, Grundlagen des Verwaltungsrechts, Band III, 2. Aufl. 2013, § 55 Rdn. 5

30) BGH 10.06.1952 – GSZ 2/52, BGHZ 6, 270, 276 oben

sonst den Betroffenen unter Verletzung des Gleichheitssatzes erneut ein ihm im Verhältnis zu anderen ungleich treffendes Sonderopfer für die Allgemeinheit aufgezwungen würde. Unabhängig von diesem, die einzelnen Betroffenen zu einem Sonderopfer nötigen Enteignungsrecht hat der Staat das Recht, den Inhalt des Eigentums (im weitesten Sinne) in einer allgemein verbindlichen Weise zu bestimmen. In diesem Rahmen darf er zwar nicht Eigentum entziehen oder übertragen oder im Einzelfall belasten, wohl aber innerhalb gewisser Grenzen in einer allgemein verbindlichen Weise den Herrschaftsbereich des Eigentumsrechts einengen, es mit Pflichten belasten, es sozial binden.³¹⁾

Es gilt allerdings folgende Besonderheiten zu beachten:

Für Entschädigungsansprüche aus Aufopferung wegen Auferlegung eines Sonderopfers gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 HS 1 VwGO ist allerdings der ordentliche Rechtsweg vor die Zivilgerichte gegeben.³²⁾

In diesem Zusammenhang besteht allerdings ein noch nicht abschließend geklärtes Zuständigkeitsproblem:

Mit dem zuvor zu Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Ausgeführten ist mit der zitierten Rechtsprechung des BVerfG für den Entschädigungsanspruch i.V.m. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG der Verwaltungsrechtsweg zu beschreiten, gemäß der Rechtsprechung des BGH für den Entschädigungsanspruch aus Aufopferung dagegen der Zivilrechtsweg. So auch die gesetzliche Regelung des § 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Diese Konfliktlage ließe sich wie folgt regeln:

- Mit der Rechtsprechung des BGH³³⁾ ist der Aufopferungsanspruch ein äußerster Rechtsbehelf und damit *subsidiärer* Rechtsbehelf,³⁴⁾ der zurück tritt, soweit der Staat den Betroffenen auf andere Weise hinreichend entschädigt. Also müßte der Betroffene primär seinen Entschädigungsanspruch aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auf dem Verwaltungsrechtsweg verfolgen.
- Erst wenn die Verfolgung dieser Ansprüche nicht erfolgreich wäre, könnte alsdann erst der Betroffene subsidiär seinen Entschädigungsanspruch aus Aufopferung auf dem Zivilrechtsweg verfolgen.

IV. Fazit

Soweit die Flüchtlingsunterbringung durch Kommunen für davon unmittelbar bzw. mittelbar betroffene Dritte Nachteile hat, ist es nicht damit getan, als Kommune sich auf den Standpunkt zurück zu ziehen, dies sei halt nicht zu vermeiden. Vielmehr sind unmittelbar bzw. mittelbar Betroffene mit zuvor skizzierten nicht rechtlos gestellt, weshalb Kommunen gut beraten sind, mit den aufgezeigten Situationen in Abwägung der Rechtspositionen Betroffener umzugehen.

31) BGH 10.06.1952 – GSZ 2/52, BGHZ 6, 270, 277 f.

32) BGH 15.12.1994 – III ZB 49/94, BGHZ 128, 204, 205, 207

33) BGH 06.05.1993 – III ZR 126/92, Rdn. 16 (iuris)

34) BGH 31.01.1966 – III ZR 118/64, BGHZ 45, 58, 80