

34. Zur Frage, ob und wie bei der auf Grund des Ertragswertes erfolgenden Wertesfeststellung eines zu enteignenden Gebäudes auf die künftige Notwendigkeit eines Neubaus Rücksicht zu nehmen ist.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 10. März 1903 i. S. Stadtgemeinde H. (Bekl.)
w. H. (Kl.). Rep. VII. 461/02.

I. Landgericht Hannover.

II. Oberlandesgericht Celle.

Aus den Gründen:

„Die Revision der beklagten Stadtgemeinde erscheint insoweit unbegründet, als mit ihr geltend gemacht wird, daß für die Feststellung des vollen Wertes eines zu enteignenden Hauses die alleinige Berücksichtigung des Ertragswertes zu keinem zutreffenden Ergebnis führen könne, daß vielmehr diejenige Art der Berechnung als die ausschließlich richtige anzusehen sei, nach der das Mittel zwischen Ertragswert einerseits und Realwert des Grundstücks sowie baulichem Wert der Gebäude andererseits als die dem Eigentümer gebührende Entschädigung erachtet werde. Ob die letztgedachte Art der Berechnung überhaupt als eine zutreffende gelten kann, mag dahingestellt bleiben; keinesfalls kann anerkannt werden, daß sie die allein richtige sei, und daß die andere Art der Wertesfeststellung, bei der allein der Ertragswert zu grunde gelegt wird, gegen das Gesetz verstoße. Im letzteren Falle muß nur erfordert werden, daß alles, was bei dieser Art der Berechnung Berücksichtigung erheischt, auch Berücksichtigung finde. Dazu

gehört, — und in diesem Punkte ist den Revisionsausführungen der Beklagten beizustimmen, — daß nicht der augenblickliche, zeitige, sondern der nachhaltige, dauernde Reinertrag die Unterlage der Berechnung bilde. Ein Gebäude unterliegt im Laufe der Zeit der allmählichen Abnutzung, deren Wirkungen auch durch fortgesetzte Reparaturen nicht aufgehoben, sondern nur verlangsamt werden. Das Erfordernis der Einstellung des nachhaltigen Reinertrages bedeutet daher bei einem Gebäude, daß der die Erhaltung eines solchen Reinertrages verbürgende Faktor eines zukünftigen Neubaus schon gegenwärtig mit ins Auge gefaßt werde. Ob er besonders und wie er alsdann zu berücksichtigen ist, läßt sich nicht schlechthin gleichförmig für alle Fälle bestimmen. Man wird allerdings davon ausgehen dürfen, daß in der Regel eine besondere Quote für den zukünftigen Neubau in die Ertragsberechnung einzustellen sei; allein diese Regel erleidet jedenfalls Ausnahmen; beispielsweise könnte es bei einem gegenwärtigen Neubau mit Rücksicht auf seine Beschaffenheit, Zweckbestimmung *u.* gerechtfertigt erscheinen, einen besonderen Faktor für einen zukünftigen Neubau in seine Ertragsberechnung nicht aufzunehmen, während bei einem anderen Neubau dies vielleicht nicht als richtig erscheinen würde. Bei Gebäuden, die nicht als Neubauten anzusehen sind, wird es auf ihre Beschaffenheit, die Art ihrer Benutzung (zu Gewerben, Wohnzwecken *u.*) und andere Umstände für die Frage ankommen, in welchem Umfange der Gesichtspunkt des zukünftigen Neubaus Beachtung fordert. Denkbar wäre es auch, daß das Erfordernis der Einstellung einer besonderen Neubauquote durch gewisse Umstände ganz beseitigt würde. Alles dies sind, wie schon bemerkt, Fragen, die nach Lage des einzelnen Falles und der tatsächlichen Verhältnisse zu beantworten sind. Rechtlich ist nur das eine Erfordernis aufzustellen, daß die Sachverständigen bezw. der Richter den Gesichtspunkt, ob und wie bei der Berechnung des nachhaltigen Reinertrags die Notwendigkeit eines zukünftigen Neubaus in Berücksichtigung zu ziehen sei, besonders zu prüfen und danach das Gutachten bezw. die Entscheidung abzugeben haben, sowie daß klar erhelle, ob dies geschehen ist. An letzterem fehlt es in gegenwärtiger Sache. Das Haus des Klägers ist 15 Jahre alt; die Sachverständigen haben, weil die bauliche Instandhaltung des Hauses zu wünschen übrig gelassen habe, einen gegenwärtigen Aufwand von 1200 *M* für erforderlich erklärt, damit die gesunkenen Mieterträge sich wieder er-

höhen. Ob damit und mit der Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes auf $5\frac{1}{2}$ Prozent die Frage eines Neubaus überhaupt bzw. in ausreichender Weise Berücksichtigung gefunden hat, ist nicht ersichtlich. Die Berufungsentscheidung mußte aus diesem Grunde aufgehoben, und die Sache zu erneuter Verhandlung und Entscheidung in die Berufungsinstanz zurückverwiesen werden.“ . . .