

23. 1. Darf bei Feststellung des Wertes eines enteigneten Gebäudes, wenn der Schätzung der Ertrag zugrunde gelegt wird, außer den Kosten der Reparaturen auch ein Betrag für die trotz dieser eintretende Abnutzung in Abzug gebracht werden? Wie ist diese zu berechnen?

2. Ist der dem Eigentümer dadurch entstehende Vorteil zu berücksichtigen, daß an dem betreffenden Orte die Vorauszahlung der Mieten üblich ist?

VII. Civilsenat. Ur. v. 30. Oktober 1903 i. S. St. (Rl.) w. Stadtgemeinde B. (Bell.). Rep. VII. 245/03.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Den Abzug einer Abnutzungsquote von  $\frac{1}{2}$  Prozent hält der Berufsrichter für geboten, indem er namentlich erwägt, daß derselbe als Durchschnitt für gut gebaute Gebäude allgemein üblich sei, daß Geschäftshäuser trotz bester Unterhaltung einer rascheren Abnutzung als Wohnhäuser unterliegen, auch rascher als diese veralten, und daß eine Steigerung des Wertes von Grund und Boden, die einen Ausgleich bilden könnte, in keiner Weise gesichert sei. Hier erhebt die Revision einen Angriff. Daß aber bei Bestimmung des

Grundstückswertes nach den Erträgen ein Abzug für die Abnutzung gemacht wird, kann nicht als rechtsirrtümlich erscheinen. Der Berufungsrichter hält den Abzug auch nicht schlechthin und blindlings, wie die Revision meint, für geboten, sondern berücksichtigt in angegebener Weise die Lage des konkreten Falles, und hier kann es namentlich kein Bedenken erregen, wenn er Gewicht darauf legt, daß Geschäftshäuser in der Großstadt den rasch und stetig wachsenden Anforderungen des Verkehrs in verhältnismäßig kurzer Zeit zu genügen aufhören und deshalb die Konkurrenz nicht mehr bestehen können. Geht man aber auch auf den Einfluß der Abnutzung hinsichtlich der Preisbewilligung bei freiwilligen Verkäufen ein, so hat schon der Sachverständige, Hypothekenmakler S., einen solchen nicht schlechthin in Abrede gestellt, sondern sich dahin geäußert, von dem nachgewiesenen Bruttoertrage pflege man 12—18—20 Prozent in Abzug zu bringen, so zwar, daß darin alle Abgaben und Erhaltungskosten, Abnutzungsquoten ic enthalten, eine besondere Berechnung der Abnutzungsquote jedoch nicht üblich sei. Der Sachverständige W., welcher den Abzug einer Abnutzungsquote für geboten erachtet, sieht dieselbe durch das S.'sche Gutachten eher als bestätigt wie als widerlegt an und konstatiert mindestens die weiten Grenzen der Abzüge im Grundstücksverkehr. Hiernach durfte angenommen werden, daß auch in diesem Punkte bei freiwilligem Verkaufe ein für den Kläger günstigerer Wert sich nicht ergeben haben würde.

Die Revision wendet sich nun namentlich noch gegen die Art der Berechnung der Quote. Sie führt aus: Wenn man theoretisch eine Amortisationsquote bestimmen wolle, so müsse man denjenigen Jahresbetrag feststellen, der erforderlich sei, um bei dem Verfall des Hauses ein den Wiederaufbau desselben Hauses ermöglichendes Kapital zu haben; zu diesem Zwecke aber müsse man jährlich eine bestimmte Summe verzinslich anlegen, die mit Zinseszins nach 200 Jahren die Bau Summe ergebe; die zurückzulegende Summe brauche danach also nur eine höchst geringe zu sein. Einen gleichen Einwand hatte der Kläger schon in den Vorinstanzen erhoben. Ohne Gesetzesverletzung nimmt nun der Berufungsrichter an, daß der Sachverständige W. die Möglichkeit einer so gearteten Kapitalansammlung widerlegt habe. Derselbe hat aber auch stets betont, daß es sich nicht lediglich um eine Amortisation handele, sondern daß das halbe Prozent im Hinblick auf

die fortschreitende Entwertung zu rechnen sei. Auch dies kann für rechtsirrtümlich nicht erachtet werden. Wenn unter den vom Berufungsrichter angegebenen Umständen das Gebäude trotz sorgfältiger Reparatur nicht nur verhältnismäßig rasch abgenutzt wird, sondern auch rasch veraltet, so kann damit Hand in Hand gehen, daß, wie der Wert, so auch die Erträge sich mindern, zuerst in geringem Maße, aber in allmählicher Steigerung, bis schließlich das vorhandene Gebäude mit entsprechendem wirtschaftlichen Erfolge gar nicht mehr benutzt werden kann, und deshalb ein Neubau erforderlich wird. Also nicht lediglich die Kosten dieses Neubaus, sondern auch die über die ganze Zeit sich erstreckende Wert- und Ertragsminderung kommen, soweit sie im einzelnen Falle vorliegen, für die Abnutzungsquote in Betracht. Die Beurteilung der maßgebenden tatsächlichen Verhältnisse aber unterliegt einer Nachprüfung in der Revisionsinstanz nicht. Daß der Sachverständige nicht für die einzelnen Jahre besondere Beträge berechnet, sondern für die ganze Zeit einen Durchschnittssatz angenommen, und daß der Berufungsrichter diesen zugrunde gelegt hat, kann, als im Bereich einer zulässigen Schätzung liegend, rechtlich nicht beanstandet werden. Auch dieser Revisionsangriff mußte also erfolglos bleiben.

Der Berufungsrichter nimmt weiter an, daß die Mietzinsen in B. vierteljährlich vorausgezahlt werden, wenigstens für größere Räume, während die Zahlung der Hypothekenzinsen erst hinterher erfolgt, hält aber die vom Kläger und auch vom Sachverständigen B. hieraus gezogenen Konsequenzen nicht für begründet. Er bemerkt, zunächst müßten die Räume außer Betracht bleiben, welche Kläger selbst bezogen habe, da hier von einer Vorauszahlung der Mieten keine Rede sein könne, und daraus ergäbe sich die weitere Folge, daß Kläger, wenn er das ganze Grundstück selbst benutze, den Vorteil nicht hätte, also schlechter gestellt wäre, als wenn er es vermietete. Sodann führt er aus, der Grundstückseigentümer müsse stets in der Lage sein, die Hypothekenzinsen pünktlich zu berichtigen, wegen der sonst eintretenden Nachteile. Er meint, durch Berücksichtigung des Verlangens des Klägers würde das Gericht sich auf einen schwankenden Boden begeben; die Folge würde sein, daß der Eigentümer eines Grundstücks einen um so größeren Vorteil hätte, je höher die Hypotheken wären, während derjenige, der das Grundstück bar bezahlt hätte, gar keinen Vorteil hätte.

Von der Revision ist darzulegen versucht, daß diese Erwägungen nicht stichhaltig, und daß sie weder mit dem § 40 des Enteignungsgesetzes noch mit dem § 287 C.P.D. in Einklang seien.

Im Ergebnis muß die Rüge für berechtigt erachtet werden. Falls anzuerkennen ist, daß durch Vorausbezahlung der Mieten dem Eigentümer ein Vorteil entstehen kann, so darf dessen Anrechnung in Fällen, in denen seine Voraussetzungen erfüllt sind, nicht deshalb abgelehnt werden, weil sie bei Grundstücken, die sich in einer anderen Rechtslage befinden oder in anderer Art benutzt werden, nicht vorliegen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, daß ein Eigentümer, welcher trotz der für eine Vermietung des Grundstücks sprechenden Umstände dasselbe in eigene Benutzung nimmt, diese Verwendung für die vorteilhaftere erachtet und von ihr einen größeren oder den gleichen Gewinn erwartet, wie wenn ihm der aus der Vorausbezahlung der Mieten entstehende Vorteil zuteil würde. Wenn der Berufsrichter aber ausführt, der Eigentümer würde einen um so größeren Vorteil haben, je höher die Hypotheken seien, während bei Erwerbung des Grundstücks gegen Barzahlung der Eigentümer gar keinen Vorteil hätte, so beruht das auf einer nicht zutreffenden Würdigung des Verhältnisses der Mietzahlungen zu den Hypothekenzinsen. An sich erwächst dem Eigentümer ein Gewinn daraus, daß er für seine über einen gewissen Zeitraum sich erstreckende Leistung (Gebrauchsüberlassung) den Entgelt sofort bei Beginn derselben erhält. Der Wert einer als Gegenleistung zu gewährenden Selbstzahlung bemißt sich nach ihrem Betrage und nach dem Zeitpunkt ihrer Fälligkeit. Die Mietsumme bildet erst in Verbindung mit dem Umstande, daß sie schon im Beginn der Mietperiode zu entrichten ist, den vollen Wert der Leistung. Beides zusammen gibt zugleich einen Maßstab für den Wert der in Austausch gewährten Leistung des Vermieters. Je nachdem die Miete für größere oder geringere Zeiträume im voraus gezahlt wird, erhöht oder vermindert sich der Vorteil. Zu prüfen bleibt, ob derselbe durch irgendwelche Umstände zuungunsten des Vermieters wieder ausgeglichen wird. Solche können darin liegen, daß die Üblichkeit der Vorauszahlung einen mindernden Einfluß auf die Höhe der Mieten ausgeübt hat; behauptet ist dies bisher jedoch nicht; auch würde gegebenenfalls zu prüfen sein, ob der Sachverständige dies nicht bereits berücksichtigt hat, und ob nicht doch im Sinne seines Gutachtens die Miete zu=

sammengerechnet mit dem Zinsvorteil den Entgelt bildet. Ein Ausgleich möchte ferner darin liegen können, daß auch die Hypothekenzinsen im voraus bezahlt würden; nicht aber ist die Annahme gerechtfertigt, daß, weil keine Hypotheken auf dem Grundstück ruhen, der Eigentümer von der Vorauszahlung der Mietgelder keinen Nutzen habe. Nicht durchschlagend ist ferner, daß der Eigentümer stets in der Lage sein muß, die von ihm geschuldeten Hypothekenzinsen pünktlich zu berichtigen; denn in dieser Lage befindet sich jeder Eigentümer eines belasteten Grundstücks, und es fragt sich, inwiefern derjenige, der die Mieten im voraus erhält, hier günstiger als der in anderer Lage befindliche gestellt ist. Auch daß lokale Gebräuche im Lauf der Zeiten dem Wechsel unterworfen sind, kann nicht dahin führen, sie grundsätzlich unbeachtet zu lassen. Erhebliche Schwierigkeiten wird die Frage, ob die Vorauszahlung der Mieten einen für den nachhaltigen Ertrag erheblichen Faktor darstellt, und in welchem Umfange dies der Fall ist, stets bieten; aber Aufgabe des Richters ist es, kraft der im § 287 C.P.D. ihm gewiesenen Stellung im einzelnen Falle auf die Frage einzugehen. Das Urteil war daher in Höhe des vom Kläger hier geforderten Betrages aufzuheben.“ . . .