

66. Nach welchen Grundsätzen ist die Entschädigung für die Enteignung eines Grundstücks, auf dem eine Ziegelei betrieben wird, zu ermitteln?

Preuß. Enteignungsgesetz §§ 8. 10.

VII. Zivilsenat. Urte. v. 29. Januar 1904 i. S. Fr. u. Gen. (Rl.)
w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 407/03.

I. Landgericht Statin.

II. Oberlandesgericht baselbst.

Aus den Gründen:

... „Das Berufungsurteil wird von beiden Parteien mit Grund beanstandet. Nach § 8 Abs. 2 des Enteignungsgesetzes ist den Klägern neben dem Werte des enteigneten Grundstücksteiles zugleich der Mehrwert, den der abgetretene Teil durch seinen Zusammenhang mit dem Ganzen hatte, sowie der für das Restgrundstück durch die Abtretung entstandene Minderwert zu ersetzen. Die Summe dieser Beträge findet

im vorliegenden Streitfalle, wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt, in dem Unterschied zwischen dem Werte des ganzen Grundstücks vor der Enteignung und dem Werte des den Klägern verbliebenen Restgrundstücks ihren Ausdruck. Verfehlt ist aber die vom Berufungsgerichte bei Feststellung des Wertes des ganzen Grundstücks gewählte Methode. Wenn ein Grundstück jährlich einen bestimmten Ertrag abwirft und nach menschlicher Voraussicht dauernd abwerfen wird, so kann es keinem Bedenken unterliegen, den Wert des Grundstücks mindestens diesem entsprechend kapitalisierten Ertrage gleichzusetzen. Das so gefundene Kapital wird hinter dem wahren Werte zurückbleiben, wenn die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks durch die tatsächlich geübte Nutzung nicht erschöpft wird; denn die erstere ist der hauptsächlichste wertbestimmende Faktor; im gegenwärtigen Streitfalle aber liegt nichts dafür vor, daß sich aus dem Grundstücke durch eine andere Benutzungsart ein höherer Ertrag erzielen ließe; der Ertrag aus der bisherigen Benutzungsart stellt demnach zugleich die Nutzungsfähigkeit des Grundstücks dar. Nun ist allerdings dem Berufungsgerichte zuzugeben, daß der Ertrag des auf einem Grundstücke betriebenen Gewerbes und der Ertrag des Grundstücks selbst auseinandergehalten werden müssen; indessen ist bei einem Gewerbe, dessen Betrieb im wesentlichen in der Ausbeutung oder Verarbeitung des im Grund und Boden vorhandenen Rohmaterials besteht, wie bei einem Steinbruch, einem Torfstich, einer Ziegelei, die Gewinnung des Materials derart für den Ertrag des Gewerbes ausschlaggebend, daß der Gewerbebetrieb unbedenklich als eine Benutzungsart des Grundstücks bezeichnet werden kann und muß.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 8 S. 216.

Es kann keine besonderen Schwierigkeiten machen, aus dem Ertrage eines derartigen Gewerbes durch Ausscheidung aller Betriebskosten denjenigen Betrag zu ermitteln, der als Ertrag des Grundstücks selbst anzusehen ist. Dieser Aufgabe hat anscheinend der Sachverständige L. in seinem ersten Gutachten gerecht zu werden versucht; bei dem dort ermittelten Reinertrag der Ziegelei von jährlich 5158 *M* sind alle Aufwendungen berücksichtigt, die erforderlich sind, um den im Grundstück liegenden Ton in Form von Ziegelsteinen in die Hände der Käufer zu bringen. Fraglich kann es sein, ob auf diesen Ertrag wirklich dauernd zu rechnen ist, wenn man mit dem Berufungsrichter

die von ihm hervorgehobenen Umstände, als: persönliche Eigenschaften des Geschäftsherrn, Absatzgelegenheit, Wettbewerb, Höhe der Preise, die für den Ertrag einer Ziegelei zweifellos mitbestimmend sind, berücksichtigt. Nicht zuzugeben ist dagegen, daß eine auch nur annähernd zuverlässige Veranschlagung des Ertrags auf eine längere Reihe von Jahren nicht möglich ist. Der Sachverständige V. hat in seinem zweiten Gutachten die erwähnten Umstände, wenigstens zum Teil, erörtert, und in ihnen kein unübersteigliches Hindernis für die Berechnung des dauernden Reinertrages der Ziegelei gefunden. Etwaige durch seine Ausführungen nicht behobene Bedenken konnten in anderer Weise Berücksichtigung finden. Denn wenn auch der Reinertrag den hauptsächlichsten Faktor für die Berechnung des gegenwärtigen Wertes einer Ziegelei bildet, so besteht doch weder für das Gericht noch für den Sachverständigen eine Nötigung, den gegenwärtigen Wert, auf den allein es ankommt, einfach durch Kapitalisierung des Reinertrags oder durch Zusammenrechnung der voraussichtlich noch anfallenden Jahreserträge unter Abzug der Zwischenzinsen festzustellen. Künftig mögliche Schwankungen, mit denen der Verkehr rechnet und rechnen muß, können bei der Wertberechnung ohne Schwierigkeit ihre Stelle finden. Mit dieser Einschränkung aber wird der vom Grundstück selbst gewährte Reinertrag die Grundlage der Wertermittlung zu bilden haben; die Ablehnung dieser Grundlage läßt sich mit dem Hinweis auf die Möglichkeit des Eintritts von Umständen, zu dessen Befürchtung die derzeit gegebenen Verhältnisse keinen Anlaß geben, nicht rechtfertigen. Für die Feststellung der Entschädigung maßgebend ist, wie auch das Berufungsgericht annimmt, der Verkaufswert zur Zeit der Enteignung; indessen bedarf dieser Begriff der näheren Erläuterung. Will man den Verkaufswert dem Preise gleichstellen, den der Eigentümer bei einem unter günstigen Verhältnissen geschlossenen freiwilligen Verkaufe erzielen konnte, so muß hierbei doch berücksichtigt werden, daß der Eigentümer ohne die Enteignung zum Verkaufe nicht genötigt wäre, und daß für ihn nur ein Verkauf, bei dem sein vermögensrechtliches Interesse in jeder Beziehung gewahrt ist, ein günstiger genannt werden kann.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 92 S. 301.

Auch diese Erwägung weist auf den Ertragswert des Grundstücks als den hauptsächlichsten Faktor der Berechnung hin.

Diesen Grundsätzen wird aber das Berufungsurteil nicht gerecht. Der Sachverständige L. hat am Schlusse seines Gutachtens bemerkt: „Der Verkaufswert der Ziegelei zur Zeit der Enteignung entzieht sich meiner Berechnung, da dies von den jedesmaligen Verkaufsverhältnissen abhängt, und das Grundstück für einen mehr, für den anderen weniger Wert hat.“ Der Sachverständige hat hier offenbar den Verkaufswert, vom einseitigen Standpunkte des Käufers aus betrachtet, im Auge; denn daß er nicht imstande gewesen sein sollte, anzugeben, auf welchem Kaufpreise die Kläger bestehen mußten, wenn sie in demselben einen vollen Ausgleich ihres Interesses an dem Besitze der Ziegelei erhalten sollten, ist nach dem sonstigen Inhalte seines Gutachtens nicht anzunehmen. Daß der Sachverständige bei seinem zweiten Gutachten, dem sich das Berufungsgericht einfach angeschlossen hat, von einem anderen Standpunkte ausgegangen sei, dafür liegt nichts vor. Schon aus diesem Grunde kann das Berufungsurteil nicht aufrecht erhalten bleiben. Das zweite Gutachten L.'s bietet aber noch besonderen Grund zur Beanstandung, und zwar auch für den Beklagten, der dies mittels der Anschlußrevision geltend gemacht hat. Für den letzteren insofern, als der Sachverständige nunmehr bei Berechnung des jährlichen Ertrages zu ganz anderen Ergebnissen gelangt, als in seinem ersten Gutachten. Während er im letzteren den Ertrag auf 5158 *M* berechnet, gibt er ihn im zweiten Gutachten auf 7570 *M* an, ohne die Abweichung näher zu begründen. Sie beruht, soweit sich das nachprüfen läßt, vorzugsweise darauf, daß die Vergütung für die Tätigkeit des Besitzers (mit 0,75 *M* für je 1000 Steine) überhaupt nicht, und daß für Zinsen aus dem Werte der Gebäude und Abschreibung statt 1760 *M* nur ein Betrag von 720 *M* in Ansatz gebracht ist. Daraus ergibt sich, daß der Sachverständige hier nicht sowohl von dem Reinertrage, der als Ertrag des Grundstücks angesehen werden kann, als vielmehr von dem Ertrage des Ziegeleigewerbes ausgeht, also von einer Grundlage, deren Unbrauchbarkeit das Berufungsgericht an anderer Stelle selbst betont. Gleichwohl hat das Berufungsgericht diese irrige Grundlage ohne Rechtfertigung übernommen, wodurch es zu einem den Beklagten beschwerenden Ergebnisse gelangen mußte. Die Kläger dagegen sind durch das zweite Gutachten und das darauf beruhende Urteil insofern beschwert, als dem Ertragswert der Wert des Grundes und Bodens und der Gebäude

gegenübergestellt, und das Mittel aus beiden Beträgen als Verkaufswert bezeichnet wird, ohne daß diese Methode der Berechnung näher gerechtfertigt wäre. Es geht keinesfalls an, den Wert des Grundstücks durch Zusammenwerfung des Ertrages des darauf betriebenen Gewerbes mit dem Werte von Grund und Boden nebst Gebäuden und Halbierung der gefundenen Summe zu ermitteln; denn während einerseits die Eigentümer durch Hereinziehung des Gewerbeertrags unzulässig begünstigt werden, gereicht es ihnen auf der anderen Seite zum Nachteil, daß bei der Berechnung des Wertes von Grund und Boden die besondere Benutzungsfähigkeit des Grundstücks ganz außer Betracht geblieben ist. Hiervon abgesehen, hat der Sachverständige, wie schon erwähnt, es offenbar als seine Aufgabe betrachtet, den Preis zu ermitteln, der vom Standpunkte des Käufers angemessen ist, der aber, wie oben ausgeführt, keineswegs für den Verkäufer annehmbar zu sein braucht. Aus diesen Gründen mußte das angefochtene Urteil aufgehoben werden.“ . . .