

55. Hat bei Berechnung der Enteignungsentschädigung nach dem Ertrage eines gedachten Neubaus der in der ortsüblichen Vorauszahlung der Mieten für den Eigentümer liegende Vorteil deshalb außer Betracht zu bleiben, weil zur Zeit der Enteignung auf dem Grundstück Hypotheken ruhen, deren während der Bauzeit auflaufende Zinsen den nach Fertigstellung des Neubaus zuerst zur Zahlung gelangenden Mietgeldern im Betrage gleichstehen? Sind die genannten Zinsen dem Baukapital hinzuzusetzen?¹

VII. Zivilsenat. Urt. v. 24. April 1906 i. S. St. (Rl.) w. Stadtg. B. (Befl.). Rep. VII. 390/05.

I. Landgericht I Berlin.

II. Kammergericht daselbst.

Aus den Gründen:

... „Bei Berechnung des Ertrages ist dem Sachverständigen in dem jetzt erstatteten Gutachten, sowie dem ihm folgenden Berufungsgerichte ein der Klägerin zur Beschwerde gereichender Fehler untergelaufen. Der Sachverständige, welcher früher den aus der Vorauszahlung der Mieten für den Eigentümer sich ergebenden Vorteil in Ansatz gebracht hatte, hält dies jetzt mit Rücksicht auf die bei der Enteignung schon vorhanden gewesene hypothekarische Belastung des Grundstücks mit im ganzen 835 000 *M* für unzulässig. Der seine Anschauungen billigende Berufsrichter führt aus, die genannte Summe habe selbstverständlich auch während der Zeit des Neubaus verzinst werden müssen, obwohl während der Bauzeit von 1 Jahr und 4²³/₃₀ Monaten keinerlei Erträge erzielt worden seien, aus denen die Verzinsung hätte gedeckt werden können; mithin hätte Klägerin die zu einem Zinssatze von 4 Prozent berechneten, und auf 16²³/₃₀ Monate die Summe von rund 46 667 *M* ausmachenden Zinsen anderweitig decken müssen; die nach Vollendung des Neubaus am 1. April 1891 bei der üblichen Vorausbezahlung der Mietzinsen zu erwartende verfügbare Einnahme von 41 498,98 *M* würde demnach zur Deckung der während der Bauzeit aufgelaufenen Hypothekenzinsen

¹ Vgl. das erste in der Sache ergangene Revisionsurteil vom 30. Oktober 1903, in dieser Samml. Bd. 56 S. 92. D. C.

noch nicht ausgereicht haben, so daß der betreffende Anspruch der Klägerin trotz der Vorauszahlung der Mietzinsen und Nachzahlung der Hypothekenzinsen nicht gerechtfertigt sei.

Von der Revision wird demgegenüber geltend gemacht, daß es für die Frage der Anrechnung ohne Belang sei, ob auf dem enteigneten Grundstück zur Zeit der Enteignung Hypotheken ruhen, oder nicht. Der Anschauung des Berufungsrichters kann auch nicht beigetreten werden. Die Unrichtigkeit des von ihm entwickelten Gedankens zeigt sich schon, wenn man dem vorliegenden Falle einen ihm im übrigen völlig gleichen, und nur darin von ihm abweichenden gegenüberstellt, daß die Mieten nicht im voraus, sondern am Schluß des Vierteljahrs entrichtet werden. Während der Eigentümer in dem ersten Falle die am 1. April 1891 eingehenden Mieten zur Abtragung der während der Bauperiode erwachsenen, etwa noch unberichtigten Zinsen der alten Hypotheken, soweit sie dazu ausreichen, zu verwenden vermag, würde er sich in dem zur Vergleichung herangezogenen zweiten Falle genötigt gesehen haben, eine entsprechende Summe anzuleihen und zu verzinsen, oder, wenn aus irgend einer Quelle bares Geld zu seiner Verfügung stand, mit diesem die restierenden Zinsen zu decken, anstatt es anderweit nutzen zu können. Stets war die Lage des Eigentümers bei Vorauszahlung der Mieten eine günstigere. Der Vorteil kommt nur, wenn eine hypothekarische Belastung vorhanden ist, in anderer Gestalt zur Erscheinung, als in dem gegenteiligen; aber hierauf kommt nichts an, sondern entscheidend ist lediglich die Tatsache des Vorhandenseins des Vorteils als eines den Ertrag des Grundstücks mitbestimmenden Faktors. Durch die hypothekarische Belastung wird also der Vorteil weder in Wegfall gebracht, noch in einer seine Anrechnung ausschließenden Weise ausgeglichen, sondern höchstens ein scheinbarer Ausgleich liegt vor, der sich lediglich dadurch erklärt, daß, wenn Hypotheken nicht vorhanden sind, der Eigentümer über die pränumerando bezahlten Mieten frei verfügen kann, während er sich sonst zu einer bestimmten Art der Verwendung genötigt sehen wird. . . .

Bei Schätzung des Wertes eines bereits vorhandenen Gebäudes könnte die Anrechnungsfähigkeit des Vorteils überhaupt nicht in Zweifel gezogen werden. Den Ertrag bilden im Falle der Vorauszahlung nicht nur die Beträge der wirklich gezahlten Mieten, sondern

diese erst unter Hinzurechnung der sich daraus ergebenden Beträge, daß der Eigentümer die für einen bestimmten Zeitraum im voraus gezahlten Mieten bereits während dieses Zeitraums nutzen kann. Beides zusammen ergibt die Ertragsfähigkeit des Gebäudes. Bei einem nur gedachten Bau ist die Sachlage grundsätzlich keine andere; nur bieten sich hier verschiedene Möglichkeiten der Berechnung. Legt der Schärer Mietzinsen zugrunde, welche seiner Auffassung nach schon die Ertragsfähigkeit des Gebäudes zum Ausdruck bringen, so können nur sie für die Höhe der Entschädigung maßgebend sein. Bringt er dagegen die Mieten nur in derjenigen Höhe, wie sie das Grundstück, ungeachtet der für den Mieter ungünstigen Vorauszahlung, abzuwerfen vermag, in Ansatz, so ist der in der Vorauszahlung für den Vermieter liegende Vorteil hinzuzurechnen. Der Sachverständige ist hier tatsächlich in letzterer Art verfahren.

Der Berufsrichter hat, wiederum dem Sachverständigen folgend, ausgeführt, zu dem von ihm angenommenen Ergebnisse gelange man auch noch auf einem anderen Wege, indem man nämlich die Hypothekenzinsen dem Baukapitale zusehe. Dies würde aber, wie die Revision mit Recht bemerkt, unzulässig sein. Für die Höhe des aufzuwendenden Baukapitals ist es wieder ohne Belang, ob auf dem Grundstücke verzinsliche Hypotheken ruhen, oder nicht, abgesehen davon, daß infolge der hypothekarischen Belastung der bauende Eigentümer, welcher anderweite Sicherheiten etwa nicht zu gewähren vermag, zur Bewilligung höherer Zinsen der aufzunehmenden Bau summe, als sonst erforderlich, gezwungen sein kann.“ . . .