

73. Kann der Verkaufswert von Häusern zum Zwecke der Fortsetzung der Enteignungsentuschädigung in der Weise ermittelt werden, daß der Grund-, Gebäude- und kapitalisierte Ertragswert zusammengerechnet, von dieser Summe der Durchschnitt gezogen, und hiervon der Betrag der Abgaben und Lasten abgerechnet wird?

VII. Zivilsenat. Ur. v. 20. September 1907 i. S. N. (Kl.) w. preuß. Fiskus (Bekl.). Rep. VII. 540/06.

I. Landgericht Beuthen.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Aus den Gründen:

... „Begründet ist die Beschwerde der Revisionskläger über die von dem Sachverständigen A. angewendete Art der Wertberechnung, der der Berufungsrichter folgt. Der Sachverständige hat sowohl den „Verkaufswert“ des klägerischen Grundstücks vor der Enteignung als auch denjenigen des Restgrundstücks in der Weise ermittelt, daß er den Grund-, Gebäude- und kapitalisierten Ertragswert zusammengerechnet, von dieser Summe den Durchschnitt gezogen und von letzterem den auf  $12\frac{1}{2}$  Prozent des kapitalisierten Ertragswertes angenommenen Betrag der Abgaben und Lasten abgerechnet hat. Diese Methode bietet nicht ohne weiteres die Gewähr, daß der Eigentümer des von der Enteignung betroffenen Grundstücks durch eine nach Maßgabe einer solchen Wertberechnung festgesetzte Entschädigung richtig entschädigt wird. Es mag vielleicht die Annahme sich recht-

fertigen lassen, daß die Summe des Grund- und Gebäudewertes in der Regel die untere Grenze des Verkaufswertes bildet, wobei allerdings Voraussetzung ist, daß bei der Bestimmung und Berechnung des Gebäudewertes von sachgemäßen Gesichtspunkten ausgegangen wird. Es mag ferner zutreffend sein, daß in der Regel der kapitalisierte Betrag des nach Abzug der Abgaben und Lasten verbleibenden Ertrages die obere Grenze des Verkaufswertes darstellt. Es mag endlich ein mit Rücksicht auf die betreffenden Verhältnisse ausreichend richtiges Resultat ergeben, wenn bei allgemeinen Durchschnittsberechnungen oder auch bei gewissen, besondern Zwecken dienenden, Wertbemessungen des einzelnen Grundstücks der Durchschnitt zwischen der Summe des Grund- und Gebäudewertes einerseits und dem kapitalisierten Ertragswerte andererseits als der Verkaufswert angesehen wird. Allein es kann nicht anerkannt werden, daß, wenn, wie bei der Enteignung, der wirkliche, durch die örtlichen und zeitlichen Verhältnisse bedingte Verkaufswert eines einzelnen, bestimmten Grundstücks ermittelt werden soll, alsdann ohne weiteres lediglich durch mechanische Halbteilung zwischen Grund- und Gebäudewert einerseits und Ertragswert andererseits mit irgend welcher Sicherheit der wirkliche Verkaufswert gefunden werden könnte. Es ist nicht einzusehen, welche allgemeinen theoretischen Erwägungen und Gründe die Richtigkeit dieses Ergebnisses für den einzelnen Fall verbürgen sollten. Ein allgemein gültiger Erfahrungssatz dieses Inhalts kann aber nicht bestehen, da die maßgebenden örtlichen und zeitlichen Verhältnisse zu verschieden sind. Die preuß. Allgemeine Gerichtsordnung hatte auch keineswegs eine solche schematische Durchschnittsberechnung angeordnet, sondern nur bestimmt (XII II Tit. 6), daß die Taxatoren bei Abschätzung städtischer Grundstücke aus dem Materialien- und Ertragswert, sowie aus dem Betrag der Abgaben die Taxe nach vernünftigem und billigem Ermessen festsetzen sollten. Wenn später im Jahre 1841 die preußische Justizverwaltung sich veranlaßt gesehen hat (Erlass des Justizministers vom 17. August 1841, Justizministerialblatt S. 257), jene Methode bei Abschätzung städtischer Grundstücke zu billigen bzw. vorzuschreiben, so kann diese Tatsache der Anwendung jener Methode bei der Enteignung unter den heutigen Verhältnissen nicht zur Stütze gereichen. Denkbar mag es sein, daß auch heute noch jene

Art der Wertermittlung in einzelnen Fällen zu einem zutreffenden Ergebnis führen kann. Dies ist aber in jedem einzelnen Falle nachzuweisen. Dazu genügt nicht die bloße Aufstellung, daß die Methode an dem betreffenden Orte sich bewährt habe; sondern es muß auch dargetan werden, wann und wie die Probe auf die Richtigkeit des Ergebnisses gemacht worden ist; denn es muß wiederholt betont werden, daß die Methode in sich selbst nicht den geringsten rechtfertigenden Grund für die Annahme birgt, daß gerade der Durchschnitt, und nicht ein Betrag über oder unter diesem Durchschnitt dem wirklichen Verkaufswerte entspricht. Im allgemeinen ist unter den heutigen Verhältnissen der Verkaufswert nach Maßgabe des Ertragswertes, jedoch unter Berücksichtigung etwaiger entsprechender Vergleichskäufe oder der sonst festzustellenden Preise der in der betreffenden Örtlichkeit belegenen gleichartigen Hausgrundstücke, zu ermitteln. Dabei ist in der Regel zu erfordern, daß die Feststellung des Ertragswertes in eingehender Weise erfolgt, daß insbesondere die Abgaben, Lasten und Unkosten nicht summarisch nach einer allgemeinen Schablone, sondern im einzelnen berechnet werden, und dabei auf Alter und Beschaffenheit des Gebäudes und die daraus für die Ertragsbemessung sich ergebenden Faktoren Rücksicht genommen wird.“ . . .