

51. Ist im Falle der Enteignung eines Grundstücks, wenn dessen Wert unter der Annahme eines der vollen Ausnutzungsfähigkeit entsprechenden Neubaus geschätzt, und in die Baukostenrechnung der Einnahmeverlust während der Bauzeit aufgenommen wird, daneben noch der sog. Zwischenzins zu berücksichtigen?

Preuß. Enteignungsgesetz vom 11. Juni 1874 § 8.

VII. Zivilsenat. Ur. v. 23. November 1909 i. S. D. (Rl.) w. Stadtgemeinde Frankfurt a. M. (Bekl.). Rep. VII. 334/09.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Das Reichsgericht hat die Frage bejaht aus folgenden Gründen:

... „Der Berufungsrichter legt seiner Schätzung die volle Ausnutzungsfähigkeit des ganzen, für Straßenzwecke in Anspruch genommenen Geländes als Bauplatz unter der Annahme der Errichtung eines entsprechenden Neubaus zugrunde. Er folgt hierbei den vernommenen Sachverständigen und weicht nur insofern von ihnen ab, als er in die Baukostenrechnung auch die während der Bauzeit zu erwartenden Mietausfälle mit 43500 M einstellt. Die Sachver-

ständigen glaubten davon absehen zu sollen, weil sie gemäß der in dem früheren Revisionsurteile vom 18. Juni 1907 ausgesprochenen Rechtsansicht von dem unter der Fiktion eines Neubaus ermittelten Werte des Grundstücks den sog. Zwischenzins gekürzt haben. Nach ihrer Meinung können nicht neben dem Zwischenzins noch die Mietausfälle in Betracht gezogen werden. Den gleichen Standpunkt vertritt auch die Revision, während der Berufungsrichter beide Faktoren bei der Berechnung der Entschädigungssumme berücksichtigt.

Läßt sich schon geltend machen, daß dieser Punkt durch die Entscheidung des Reichsgerichts, dem das die Mietausfälle in die Baukostenrechnung aufnehmende Gutachten bereits vorlag, rechtskräftig erledigt sei (§ 565 Abs. 2 ZPO., Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 58 S. 286), so ergibt auch eine erneute sachliche Prüfung die Richtigkeit der Rechnungsweise des Berufungsrichters. Wird der Wert des enteigneten Grundstücks nach einem die volle Benutzungsfähigkeit erschöpfenden Bauplane bemessen, so versteht sich von selbst, daß zu den eigentlichen Kosten der Errichtung des Hauses der durch die Ertragslosigkeit des Grundstücks während der Bauzeit bedingte Einnahmeverlust hinzuzurechnen ist. Der Berufungsrichter hat ihn in Übereinstimmung mit den Sachverständigen auf 43 500 *M* geschätzt. Dagegen sind Bedenken nicht erhoben. Die Summe entspricht bei der auf $1\frac{1}{2}$ Jahre angenommenen Bauzeit dem bisherigen tatsächlichen Mietertrage von 29 000 *M*. Daß dieser Verlust nicht durch den Neubau, sondern durch die Niederlegung des alten Gebäudes entstanden sei, wie die Revision meint, ist insofern unrichtig, als der Neubau den Abbruch der bisherigen Baulichkeiten erforderte und deshalb die Ursache der Ausfälle ist, die ohne ihn nicht eingetreten wären. Soll der durch den Neubau erstrebte Mehrwert erzielt werden, so muß zeitweise auf jeden Ertrag aus dem Grundstück verzichtet werden. Wie es sich verhält, wenn das Grundstück unbebaut war und also nicht genutzt wurde, braucht nicht untersucht zu werden, da dieser Fall nicht vorliegt. Nach den Umständen des gegenwärtigen Falles sind von dem durch Kapitalisierung des Reinertrages gefundenen Werte des neu bebaut gedachten Grundstücks die Ertragsverluste in Abzug zu bringen, ohne welche jener Wert nicht denkbar ist. Ihn erhält aber bei der Enteignung der Eigentümer nicht erst, wie es bei der wirklichen Ausführung des Neubaus geschehen würde, nach

Ablauf der Bauzeit mit der Vollendung des Hauses, die ja auch nur fingiert wird, sondern sofort, da die Entschädigungssumme jedenfalls vom Tage der Enteignung an zu verzinsen ist (§ 36 des Enteignungsgesetzes). Er kann also den durch diese Summe dargestellten Neubau um so viel früher nutzen, als die Bauzeit ausmacht. Deshalb ist der Abzug des Zwischenzinses gerechtfertigt. Er trägt dem Umstande Rechnung, daß der Entschädigung ein Zustand zugrunde gelegt wird, der erst nach Ablauf einer gewissen Zeit eintreten kann, aber als im Zeitpunkt der Enteignung bereits eingetreten fingiert wird. Daraus folgt, daß jener Abzug mit den zu den Baukosten im weiteren Sinne gehörenden Mietausfällen nichts zu tun hat. Diese betreffen die Ermittlung der Entschädigungssumme, der Abzug bildet den Ausgleich für deren alsbaldige und nicht erst nach Ablauf der Bauzeit zu ziehende Nutzung. Will der Eigentümer die Enteignungssumme nach einem fingierten Neubau geschätzt wissen, so muß er sich auch die Berücksichtigung des Umstandes gefallen lassen, daß sein Grundstück schon jetzt unter Feststellung eines Wertes bezahlt wird, den es nicht hat, sondern erst nach Ablauf der Bauzeit haben wird. Es ist nicht richtig, daß die Beklagte einen Bauplatz vom Kläger erwirbt; sie erwirbt ein als bebaut gedachtes Grundstück und muß es sofort als solches bezahlen, obwohl es erst im Verlaufe von $1\frac{1}{2}$ Jahren in der gedachten Weise hätte bebaut werden können. Würde der Zwischenzins nicht gekürzt, so würde der Kläger die Entschädigungssumme, die ihm schon vom Tage der Enteignung, nicht erst vom Tage der — fingierten — Bauvollendung an verzinst wird, doppelt nutzen. Hiernach ist der Berufsrichter nicht willkürlich, sondern mit rechtlich zutreffender Begründung von dem Gutachten der Sachverständigen abgewichen, indem er von dem gefundenen Grundstückswerte den Zwischenzins abzieht, der dem Betrage der auf der andern Seite zugesprochenen gesetzlichen Zinsen gleichkommt.“ . . .