

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 149/67

URTEIL

Verkündet am

30. Mai 1968

Groß,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

betreffend die Enteignung der in Abteilung II des Grund-
buchs des Amtsgerichts Charlottenburg von B- -W- -
- Band - Blatt - unter Nummer 8 eingetragenen
Grunddienstbarkeit

Beteiligte:

1. F- -Werke, Fleischwarenfabrik GmbH,
vertreten durch ihre Geschäftsführer Johann F- -,
Rechtsanwalt Wolfgang A. H- - und Dr. Ulrich Hö- -,
B- -, T- - Weg - ,

Enteignungsbegünstigte, Antrag-
stellerin für das gerichtliche
Verfahren und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. - - -

2. Hauseigentümer Max S- -, B- -, O- - Platz - ,

Berechtigter aus der Grunddienst-
barkeit, Antragsteller für das
gerichtliche Verfahren und Revi-
sionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. - - -

3.

4. Baulandbeschaffungsamt B- -, B- -,
P- - Straße - ,

Enteignungsbehörde.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 30. Mai 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Kammergerichts vom 10. Juli 1967 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden der Beteiligten zu 1) auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Streit der Beteiligten betrifft die Höhe der Entschädigung für die Enteignung einer Grunddienstbarkeit. Im einzelnen geht es um folgenden Sachverhalt:

Die Beteiligte zu 1) (im folgenden: E) war Eigentümerin der Grundstücke K...damm und ... in B... (Grundbuch von B...-W... Band ... Blatt ... und Blatt ...). Das Grundstück Kurfürstendamm Nr. 181 war mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks W... Band ... Blatt ... - das ist das Grundstück O... Platz ... (früher 10), derzeitiger Eigentümer der Beteiligte zu 2) (im folgenden: Berechtigter) -

dergestalt belastet, daß eine bestimmte Hofffläche "unbeschadet einer bis zur Höhe von zwei Metern zulässigen Grenzscheide" nicht bebaut werden durfte. Es ging bei der freizuhaltenden Fläche (Größe: 267 qm) um eine sogenannte Hofgemeinschaft für die Grundstücke K[REDACTED]-damm [REDACTED] und O[REDACTED] Platz [REDACTED].

Die auf den Grundstücken K[REDACTED]-damm [REDACTED] und 181 früher vorhanden gewesenen Gebäude wurden durch Kriegseinwirkung zerstört. Nach dem Kriege wurden Teile dieser Grundstücke für Straßenzwecke in Anspruch genommen, so daß insbesondere das Grundstück K[REDACTED]-damm [REDACTED] eine erhebliche Verkleinerung (von über 1000 qm auf 267 qm) erfuhr. Beide Grundstücke wurden wirtschaftlich und auch grundbuchmäßig zu einer Einheit (jetzt Grundbuch von W[REDACTED] Band [REDACTED] Blatt [REDACTED] unter laufender Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses) zusammengefaßt. Der am 19. Mai 1962 festgesetzte Berliner Bebauungsplan IX-9 (GVBl 1962, 481) sieht eine Bebauung des Grundstücks K[REDACTED]-damm [REDACTED] mit einem 6-stöckigen Gebäude vor, der jedoch die genannte Grunddienstbarkeit entgegenstand. Zur Durchführung der dem Bebauungsplan entsprechenden Bebauung wurde im Juli 1963 ein Verfahren zur Enteignung der Grunddienstbarkeit eingeleitet. In diesem Verfahren brachte die E[REDACTED] ein Gutachten (Professor E[REDACTED]) bei, wonach die Wertminderung des Grundstücks Olivaer Platz 17 infolge der Entziehung der Grunddienstbarkeit 2500 DM bis höchstens 5000 DM betrage. Nach dem vom Berechtigten beigebrachten Gutachten (Architekt Helmuth R[REDACTED]) sollte diese Wertminderung indes etwa 300.000 DM betragen. Das vom Baulandbeschaffungsamt eingeholte Gutachten des Baumeisters Pa[REDACTED] kam zu einer Wertminderung von 18.667 DM.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



In der mündlichen Verhandlung vor dem Baulandbeschaffungsamt (Enteignungsbehörde) vom 4. November 1963 verzichtete der Berechtigte gegen Zahlung eines nicht auf die Enteignungsentschädigung anzurechnenden Betrages von 5000 DM auf seine Rechte aus einer einstweiligen Verfügung, die er beim Landgericht Berlin (4 Q 13/63) erwirkt hatte und durch die der E. [REDACTED] untersagt wurde, auf dem von der Grunddienstbarkeit erfaßten Teil des Grundstücks K. [REDACTED] [REDACTED] einen Bau über das Erdbodenniveau hinaus hochzuführen, und erklärte sich mit dem Bauvorhaben der E. [REDACTED] unwiderruflich einverstanden. Am selben Tage erging der Enteignungsbeschluß des Baulandbeschaffungsamtes, durch den dem Berechtigten die Rechte aus der Grunddienstbarkeit entzogen und die Entschädigung für diese Entziehung auf 12.230 DM festgesetzt wurde.

Gegen diesen Beschluß haben die E. [REDACTED] und der Berechtigte auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Vor dem Landgericht hat die E. [REDACTED] den Antrag gestellt, die Entschädigung auf 700 DM herabzusetzen, während der Berechtigte beantragt hat, die Entschädigung auf 50.000 DM mit Zinsen festzusetzen.

Das Landgericht hat durch Einholung eines Gutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin Beweis erhoben. Es hat alsdann den Antrag der E. [REDACTED] zurückgewiesen und dem Antrag des Berechtigten entsprechend die Entschädigung auf 50.000 DM mit Zinsen festgesetzt. Das Kammergericht hat der Berufung der E. [REDACTED] teilweise stattgegeben und die Entschädigung auf 13.158 DM nebst Zinsen ermäßigt.

Mit ihrer vom Kammergericht zugelassenen Revision verfolgt die E[REDACTED] ihren Antrag auf Herabsetzung der Entschädigung auf 700 DM weiter. Der Berechtigte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Revision der E[REDACTED] kann keinen Erfolg haben.

1. Wenn das Kammergericht für die Berechnung des Wertes der enteigneten Grunddienstbarkeit und damit für die von der E[REDACTED] gemäß §§ 93 ff BBauG zu leistende Entschädigung die Wertminderung maßgebend sein läßt, die das "herrschende" Grundstück durch die Entziehung der Grunddienstbarkeit erfahren hat, so sind gegen diesen Ausgangspunkt rechtliche Bedenken nicht zu erheben.

Auch dagegen, daß das Kammergericht im einzelnen zwei "Gefahren", nämlich einmal die einer späteren Mietzinsverminderung und zum anderen die einer späteren - sich ebenfalls möglicherweise mietzinsmindernd auswirkenden - Änderung von Bauordnung oder Bebauungsplan als Umstände berücksichtigt hat, die den Wert des Grundstücks O[REDACTED] Platz [REDACTED] mindern, ist aus Rechtsgründen nichts einzuwenden und die von der Revision dagegen erhobenen Bedenken sind unbegründet.

Die Revision meint: Das Kammergericht habe "die Gefahr einer Mietzinssenkung und die Gefahr einer in Zukunft wegfallenden Möglichkeit zur Erreichung des

sonst allgemein erzielbaren Mietzinseszins" ohne jeglichen Anhaltspunkt einfach unterstellt und insoweit in unzulässiger Weise "ins Blaue" geschätzt. Das ist jedoch nicht richtig. Das Kammergericht hat die Gefahr einer Minderung des jetzigen Mietzinseszinses darin gesehen, daß durch die Bebauung des früheren Grundstücks K [REDACTED] - damm [REDACTED] einige Wohnungen in dem Hause O [REDACTED] Platz [REDACTED] in ihrem Mietwert tatsächlich bereits gemindert seien und es daher naheliege, daß für diese Wohnungen entsprechende Anträge auf Mietzinsherabsetzung an die Mietpreisstelle gestellt werden könnten und daß ferner möglicherweise nach einem Freiwerden einer Wohnung eine Neuvermietung nur zu einem geringeren Preis erfolgen könne. Es hat das Bestehen dieser Gefahr aus den Gutachten E [REDACTED], Pa [REDACTED] und Richter entnommen. Es kann danach keine Rede davon sein, daß das Kammergericht ohne ausreichende tatsächliche Grundlage von der hier in Rede stehenden Gefahr ausgegangen ist. Das gleiche muß gelten, soweit das Kammergericht angesichts der - tatsächlich eingetretenen - Minderung des Mietwertes für einige Wohnungen angenommen hat, es müsse damit gerechnet werden, daß nach Wegfall der Wohnungszwangswirtschaft und der Mietpreisbindung in Berlin sich für die betroffenen Räume die sonst mögliche Höhe des Mietzinseszinses nicht werde erreichen lassen.

Gegenüber der vom Kammergericht angenommenen Wertminderung infolge der Gefahr einer künftigen Änderung des geltenden Bebauungsplans und der geltenden Bauordnung macht die Revision geltend: Die Erhöhung der Entschädigung mit Rücksicht auf diese vom Kammergericht angenommene Gefahr bedeute ebenfalls eine unzulässige Überschreitung der Freiheit in der Schätzung. Indes kann auch insoweit nicht gesagt

werden, daß das Kammergericht hier ohne ausreichende tatsächliche Grundlage einen Umstand als wertmindernd berücksichtigt habe. Entscheidend ist der Unterschied des jetzigen zu dem früheren Zustand. Solange die Grunddienstbarkeit bestand, hatte der Eigentümer des Grundstücks O [REDACTED] Platz [REDACTED] die sichere Gewähr dafür, daß der Hofraum auf dem früheren Grundstück Kurfürstendamm 181 in bestimmter Größe erhalten blieb. Diese Gewähr hat der Eigentümer jetzt nicht mehr und er ist nunmehr insoweit abhängig von den in der Bauordnung bzw. dem Bebauungsplan getroffenen Regelungen. Wenn es auch richtig ist, daß die heutige allgemeine Baugesinnung eine so dichte Bebauung, wie sie vor Jahrzehnten zulässig war und vorgenommen wurde, schlechthin nicht mehr für zulässig hält (vgl. BGHZ 48, 193), so kann doch nicht als ausgeschlossen gelten, daß eine künftige Bauordnung ein noch etwas weiteres Heranrücken der Gebäude auf dem Grundstück K [REDACTED] damm [REDACTED] an das Grundstück O [REDACTED] Platz [REDACTED] zuläßt als es die zur Zeit geltende Bauordnung vorsieht (oder gegebenenfalls eine etwa zugelassene Ausnahmegenehmigung ein derartiges Heranrücken ermöglicht). Deshalb kann dem Kammergericht auch nicht vorgeworfen werden, daß es, wenn es eine derartige "Gefahr" überhaupt als wertmindernd für das Grundstück O [REDACTED] Platz [REDACTED] berücksichtige, den Boden der Wirklichkeit verlasse.

Auch hat das Kammergericht nicht verkannt, daß es für die Frage der Wertminderung grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag ankommt. Es hat tatsächlich - wie seine Ausführungen in ihrem Zusammenhang ergeben - nicht auf eine etwa in der Zukunft eintretende, sondern auf die bereits im Zeitpunkt

der Enteignung tatsächlich eingetretene Wertminderung abgestellt und ausdrücklich gesagt, daß der Betrag von 12.000 DM "der Verkehrswert der Grunddienstbarkeit im November 1963 und damit in dem nach § 95 Abs. 1 LBauG maßgebenden Zeitpunkt der Entscheidung über die Enteignung" sei. Daß damit der Betrag gemeint ist, um den der Grundstückswert in dem genannten Zeitpunkt durch den Wegfall der Grunddienstbarkeit gemindert war, ergeben die Ausführungen des Berufungsgerichts in ihrem Zusammenhang eindeutig.

Gegenüber der Berechnung der beiden vom Kammergericht als wertmindernd berücksichtigten "Gefahren" vermag die Revision in der Revisionsinstanz zu berücksichtigende Rechtsfehler ebenfalls nicht aufzuzeigen.

Die Revision macht einmal geltend: Bei der Bemessung der Wertminderung durch die Gefahr einer künftigen Mietzinssenkung habe das Kammergericht dem Gutachten Pa [REDACTED] nicht folgen dürfen. Schon der in dem jetzigen Gutachten angenommene Mietausfall von jährlich 1120 DM sei eine willkürliche Unterstellung. Wenn der Gutachter dann weiter den Mietausfall in der Weise kapitalisiere, daß er den Kapitalbetrag ermittele (18.667 DM), der bei 6 % Zinsen jährlich 1120 DM erbringe, dann bedeute das "eine ewige Verzinsung, während das herrschende Grundstück nur noch eine Lebensdauer von höchstens 30 Jahren haben dürfte".

Ein jährlicher Mietausfall von 1120 DM ergibt sich bei einer Mietzinssminderung von monatlich 0,20 DM je qm der betroffenen Wohnungen (insgesamt 466,92 qm). Die Minderung ist danach mit etwa 10 % des monatlich 1,87 DM betragenden Mietzinses je qm ange-

nommen worden. Diese Berechnung kann angesichts der Beeinträchtigungen der betroffenen Wohnungen, wie sie in den für das Kammergericht maßgeblich gewesenen Gutachten dargelegt sind, nicht als willkürliche Unterstellung gewertet, sondern kann als brauchbare Grundlage für eine Schätzung im Rahmen des § 287 ZPO erachtet werden. Bei der Kapitalisierung brauchte es auf die "Lebensdauer des herrschenden Grundstücks" (gemeint ist offensichtlich die Lebensdauer des auf dem herrschenden Grundstück befindlichen Gebäudes) nicht anzukommen. Denn die nunmehr weggefallene Grunddienstbarkeit würde auch einem späteren Neubau zugute kommen. Im übrigen hat das Kammergericht allen Unsicherheitsfaktoren dadurch ausreichend Rechnung getragen, daß es die vom Sachverständigen mit 18.667 DM angenommene Wertminderung durch die Gefahr der Mietzinssenkung lediglich mit rund der Hälfte, nämlich mit 9000 DM bemessen hat.

Weiter meint die Revision, die Bemessung der Wertminderung infolge der Gefahr einer künftigen Änderung der geltenden Bebauungsbestimmungen mit 3000 DM habe nicht die geringste Grundlage. Indes ist zu berücksichtigen: Daß das Kammergericht überhaupt die hier in Rede stehende "Gefahr" als wertmindernd berücksichtigen konnte, ohne die ihm durch § 287 ZPO gesetzten Grenzen seines Ermessens zu überschreiten, ist oben bereits ausgeführt worden. Wenn das Kammergericht die Wertminderung infolge dieser Gefahr bei dem Grundstück O. Platz, das der Gutachterausschuß mit über 900.000 DM bewertet hat, mit nur 3000 DM angenommen hat, so ist das Kammergericht insoweit recht vorsichtig vorgegangen und die Bewertung mit einem solchen Betrag kann nicht als eine der ausreichenden Grundlage ermangelnde "Schätzung ins Blaue hinein" bezeichnet werden.

2. Die Zubilligung der dem Berechtigten im Verwaltungsverfahren entstandenen Kosten ist im Grundsatz gerechtfertigt (vgl. die Entscheidung des erkennenden Senats in NJW 1965, 1480, 1483).

Insofern erhebt die Revision auch keine Bedenken. Ihre Angriffe richten sich allein gegen die Annahme eines Streitwertes von 12.000 DM, und damit, daß dieser Streitwert nach dem zuvor Gesagten mit Recht angenommen worden ist, fallen diese Angriffe in sich zusammen. Die vom Kammergericht im einzelnen vorgenommene Berechnung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen.

II.

Nach alledem erweist sich die Revision als unbegründet. Sie muß unter Beachtung des § 97 ZPO für die Kostenentscheidung zurückgewiesen werden.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler