

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

GG Art. 14 Ca, Ea

Bei einem enteignenden Eingriff in ein Grundstück ist auch für einen dadurch entstandenen merkantilen Minderwert Entschädigungen zu leisten.

BGH, Urt. v. 2. April 1981 - III ZR 186/79 - Kammergericht
LG Berlin

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 186/79

URTEIL

Verkündet am

2. April 1981

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Hauseigentümerin Gertrud S [REDACTED] geb. T [REDACTED],
A [REDACTED]weg [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED], vertreten durch den Hausverwalter
Obermagistratsrat a.D. Heinrich W [REDACTED], H [REDACTED] Straße [REDACTED],
B [REDACTED] [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

g e g e n

B [REDACTED],
vertreten durch den Senator für Bau- und Wohnungswesen,
Wu [REDACTED] Straße [REDACTED], B [REDACTED] [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. April 1981 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Boujong für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Kammergerichts vom 19. Januar 1979 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des in B -St. Straße 1), gelegenen Grundstücks, auf dem sich ursprünglich ein vierstöckiges, durch Kriegseinwirkungen zerstörtes Gebäude befand. Im Jahre 1949 wurde auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Geschäftshaus errichtet. Dabei wurden die Fundamente und das Außenmauerwerk so ausgelegt, daß ihre Tragfähigkeit für zwei weitere Geschosse ausreichte. Schon durch die zweigeschossige Bebauung wurde die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,2 um 0,13 überschritten. In dem Bebauungsplan XII - 115 des Beklagten vom 8. Dezember 1965 ist eine - nahezu völlig bebaute - Teilfläche von 215 qm des insgesamt 627 qm großen



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Grundstücks als Straßenland ausgewiesen; ob und gegebenenfalls wann diese Teilfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans genutzt werden wird, ist ungewiß.

Im Zuge des Baus einer U-Bahn ließ der Beklagte in der Sc. straße Tiefbauarbeiten ausführen. Die Sohle des zweistöckigen U-Bahntunnels, der in einem Abstand von 6,60 m von dem Gebäude der Klägerin entfernt verläuft, liegt etwa 12 m unter der Fundamentunterkante des Hauses. Infolge der Bauarbeiten und des damit verbundenen Erdaushubs wurde der Erdboden unter den Gebäud fundamenten gelockert und rutschte teilweise zur Baugrube hin ab. Das führte dazu, daß sich die Außenmauer des Hauses zur Sc. straße verkantete und setzte, wodurch Risse im Mauerwerk und den Decken entstanden. Die am Gebäude der Klägerin eingetretenen Schäden hat der Beklagte inzwischen mit einem Kostenaufwand von etwa 60.000 DM repariert. Die Risse wurden kraftschlüssig geschlossen; ferner wurden die Auflage der Decken gesichert und das beschädigte Mauerwerk tragfähig wiederhergestellt. Die Fundamente sind nunmehr ebenso belastbar wie vor dem Schadensereignis; insbesondere können sie ebenso wie das Außenmauerwerk ohne konstruktiven Mehraufwand auch die Lasten abfangen, die bei einer Aufstockung des Gebäudes um zwei Geschosse abgeleitet werden müssen.

Die Klägerin hat zunächst mit ihrem Hauptantrag einen nach der Reparatur der Schäden angeblich noch verbliebenen technischen Minderwert des Grundstücks in Höhe von 179.000 DM nebst Zinsen geltend gemacht. Hilfsweise hat sie (soweit im Revisionsrechtszug noch von Interesse) begehrt, die Verpflichtung des Beklagten festzustellen,

ihr die Kosten für bestimmte Verstärkungsstrukturen oder andere zusätzliche Abstützungen, die im Falle einer etwaigen Aufstockung des Gebäudes entstehen, zu ersetzen. Das Landgericht hat den Hauptantrag abgewiesen und dem genannten Hilfsantrag stattgegeben. Die Berufung der Klägerin, mit der sie ihren - nunmehr auf einen merkantilen Minderwert des Grundstücks gestützten - Zahlungsantrag weiterverfolgt hat, ist erfolglos geblieben.

Mit ihrer Revision verlangt die Klägerin weiterhin den Ersatz des merkantilen Minderwertes im Betrage von 179.000 DM nebst Zinsen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist begründet.

I.

1. Die Schaffung und der Ausbau des U-Bahnnetzes des Beklagten als Teil des öffentlichen Verkehrssystems ist eine wichtige öffentliche Aufgabe und weist hoheitlichen Charakter auf (so für den Straßenbau Senatsurteil vom 7. Juli 1980 - III ZR 32/79 = NJW 1980, 2703). Der erkennende Senat hat wiederholt die für den Anlieger nachteiligen Auswirkungen des Baues einer U- oder S-Bahn nach den Grundsätzen des enteignungsgleichen oder enteignenden Eingriffs beurteilt (BGHZ 57, 359 - Frankfurter U-Bahn; Senatsurteile vom 11. März 1976 - III ZR 154/73 = NJW 1976, 1312 = Münchener S-Bahn und vom 3. März 1977 - III ZR 181/74 = NJW 1977, 1817). Auch im Streitfall

ist davon auszugehen, daß der Beklagte - wie er im übrigen unwidersprochen vorgetragen hat - den Bau der U-Bahn im Rahmen der schlichten Hoheitsverwaltung (Daseinsvorsorge) öffentlich-rechtlich vorgenommen und sich nicht auf die Ebene des Privatrechts begeben hat. Der Beklagte hat, wie er letztlich nicht in Abrede stellt, durch die Bauarbeiten, insbesondere die Ausschachtungen, die Standfestigkeit des Gebäudes der Klägerin erheblich beeinträchtigt. Darin liegt ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Grundeigentum der Klägerin (vgl. Senatsurteil BGHZ 72, 289).

2. a) Der Streit der Parteien geht um den Umfang dieses Entschädigungsanspruchs. Der Beklagte hat inzwischen unstreitig die an dem Gebäude aufgetretenen Schäden beseitigt. Ferner hat die Klägerin die rechtskräftige Feststellung erwirkt, daß der Beklagte zum Ersatz der Kosten verpflichtet ist, die der Klägerin bei einer etwaigen künftigen Aufstockung ihres Gebäudes dadurch erwachsen, daß es wegen der Lockerung des Erdreichs durch die U-Bahnarbeiten zusätzlicher Abstützungsmaßnahmen bedarf. Im jetzigen Verfahrensstadium ist nur noch umstritten, ob der Beklagte der Klägerin auch den merkantilen Minderwert ihres bebauten Grundstücks zu ersetzen hat.

b) Im Schadensersatzrecht versteht man unter dem merkantilen Minderwert die Minderung des Verkaufswertes einer beschädigten Sache, die im Verkehr trotz ordnungsgemäßer Instandsetzung wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden eintritt. Dieser merkantile Minderwert stellt einen ersatzfähigen Schaden dar, dessen Erstattung der Eigentümer sogleich verlangen kann, auch wenn er den reparierten Gegenstand weiter benutzt und

nicht veräußert (BGHZ 35, 396 für einen Pkw; BGH Urteil vom 18. September 1979 - VI ZR 16/79 = NJW 1980, 281 für einen Lkw; Herm. Lange Schadensersatz, 1979, § 6 VI 1 S. 174 ff; Staudinger/Medicus BGB 12. Aufl. § 251 Rdn. 34 ff). Im Schadensersatzrecht ist ferner anerkannt, daß auch bei der Beschädigung eines Gebäudes ein merkantiler Minderwert entstehen kann (BGHZ 9, 98; Senatsurteil vom 20. Juni 1968 - III ZR 32/66 = BB 1968, 1355; Herm. Lange aaO; Staudinger/Medicus aaO Rdn. 82 m.w.Nachw.; Bindhardt VersR 1965, 18). Dieser wirkt sich nicht erst beim Verkauf des Grundstücks aus, sondern er liegt auch vor, wenn der Eigentümer das Haus nicht veräußern will (BGH Urteil vom 5. Oktober 1961 - VII ZR 146/60 = BB 1961, 1216 und vom 24. Februar 1969 - VII ZR 173/66 = VersR 1969, 473, 474).

c) Diese im Schadensersatzrecht für den merkantilen Minderwert entwickelten Grundsätze gelten auch im Recht der Entschädigung für enteignungsgleiche oder enteignende Eingriffe. Zwar bestehen zwischen Schadensersatz und Entschädigung Unterschiede im Umfang der Ersatzleistung. Während die Schadensersatzleistung an einer hypothetischen Vermögensentwicklung, wie sie ohne das schädigende Ereignis eingetreten wäre, ausgerichtet wird, ist die Enteignungsentschädigung allein nach der Einbuße in dem vom Eingriff betroffenen Recht zu bemessen (Senatsurteile BGHZ 39, 198, 199 f; 57, 359, 368; 59, 250, 258; BGB-RGRK 12. Aufl. Rdn. 85 vor § 839; MünchKomm-Papier § 839 Rdn. 30). Diese Unterschiede werden indes beim merkantilen Minderwert nicht relevant. Dieser ist schadensersatzrechtlich betrachtet nichts anderes als die Wertdifferenz einer Sache vor dem Schadensereignis und nach Durchführung der Reparatur (BGH Urteil vom 18. September 1979 aaO im An-

schluß an BGHZ 27, 181, 184). Dem Eigentümer einer Sache, die trotz völliger und ordnungsgemäßer Reparatur im Verkehr wegen der Befürchtung von versteckten Mängeln ein geringerer Wert beigemessen wird, entsteht ein gegenwärtiger Schaden, weil er ein weniger wertvolles Vermögensobjekt in Händen hat, als er vor dem Schadensereignis besaß (BGHZ 27 aaO; Herm. Lange aaO S. 176). Enteignungsrechtlich gesehen hat ein solcher Eigentümer als Folge des Eingriffs bereits ein gegenwärtiges Sonderopfer erbracht; der merkantile Minderwert ist Ausdruck der erlittenen Substanzeinbuße. Dabei handelt es sich um eine Substanzbeeinträchtigung des Eingriffsobjekts selbst (hier des Grundstücks), nicht um einen sog. Folgeschaden. Die Einbuße tritt bei enteignungsrechtlicher Wertung ebensowenig wie bei schadensersatzrechtlicher Betrachtung (dazu oben unter b) erst mit der Veräußerung der Sache ein.

d) Für die Bemessung des merkantilen Minderwerts ist im Schadensersatzrecht der Zeitpunkt der beendeten Instandsetzung der beschädigten Sache maßgebend (BGH NJW 1967, 552); auch im Entschädigungsrecht ist auf diesen Zeitpunkt abzuheben, der dem - sonst ausschlaggebenden - Eingriffszeitpunkt möglichst nahekommt. Aus enteignungsrechtlicher Sicht ist daher für die Qualitätsmerkmale und Preisverhältnisse des betroffenen Grundstücks ebenfalls der Berechnungszeitpunkt für den merkantilen Minderwert entscheidend. Im Streitfall beurteilt sich demnach auch die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks nach diesem Stichtag.

II.

Die Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht einen merkantilen Minderwert verneint hat, halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Rechtsirrig ist schon die Auffassung des Berufungsgerichts, nur im Hinblick auf mögliche Setzungserscheinungen nach einer etwaigen Aufstockung des Gebäudes komme ein merkantiler Minderwert in Betracht. Aus Rechtsgründen ist eine derartige Einschränkung nicht geboten. Vielmehr ist es durchaus möglich, daß der Grundstücksverkehr die Fläche mit dem Bauwerk in seiner jetzigen Gestalt im Hinblick auf den Eingriff und seine Folgen (Lockerung des Erdreichs unter den Fundamenten mit den - inzwischen behobenen - Gebäudeschäden) bereits geringer einschätzt als vor dem U-Bahn-Bau. Dann wäre rechtlich schon ein merkantiler Minderwert eingetreten. Eine solche - von der Frage der Erhöhung des Gebäudes um zwei Geschosse unabhängige - Wertminderung hat die Klägerin in der Berufungsinstanz auch behauptet. Sie hat geltend gemacht, sie müsse den Eingriff mit den seinerzeitigen Folgen einem etwaigen Erwerbsinteressenten offenbaren, was zu einer Minderung des Kaufpreises führe. Diesen Vortrag hat das Berufungsgericht, wie die Revision mit Recht rügt, nicht beachtet.

2. Durchgreifenden rechtlichen Bedenken unterliegt auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, ein merkantiler Minderwert entfalle hier schon deshalb, weil der Markt das Grundstück der Klägerin allein nach dem Bodenwert einschätze, ohne daß der bauliche Zustand der aufstehenden Gebäude den Kaufpreis für das Grundstück beeinflusse.

a) Diese Schlußfolgerung gründet sich auf die Voraussetzung, daß in Bezug auf den reinen Bodenwert des Grundstücks der Klägerin kein Raum für die Entstehung eines merkantilen Minderwerts ist. Ein solcher Ausgangspunkt ist jedoch rechtlich unzutreffend.

Auch hier ist für die Frage des merkantilen Minderwerts auf die Einstellung des Grundstücksmarkts abzuheben. Es läßt sich nicht ausschließen, daß dieser schon im Hinblick auf die Lockerung des Erdreichs im Zuge der U-Bahnarbeiten den reinen Bodenwert geringer bemißt (vgl. auch Senatsurteil vom 16. Dezember 1974 - III ZR 39/72 = WM 1975, 275, 277/8). Die Klägerin hatte, worauf die Revision mit Recht hinweist, den merkantilen Minderwert im Berufungsrechtszug nicht nur auf Werteinbußen am Gebäudewert, sondern auch am reinen Bodenwert gestützt.

b) Rechtsfehlerhaft ist das Berufungsgericht ferner zu dem Ergebnis gelangt, daß der Markt die Preisbildung für das Grundstück der Klägerin allein nach dem Bodenwert und ohne Rücksicht auf die Bebauung vornehme. Das Berufungsgericht hat anerkannte Bewertungsgrundsätze verletzt und den Prozeßstoff nicht ausgeschöpft.

Der Gesetzgeber geht in § 142 Abs. 3 BBauG (vgl. auch § 2 Abs. 1 S. 1 WertVO) für den Regelfall davon aus, daß der Verkehrswert eines bebauten Grundstücks durch den Wert des Grund und Bodens und der darauf befindlichen Gebäude beeinflusst wird (zu Ausnahmen - abbruchreife Gebäude usw. - vgl. Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff, 2. Aufl., Rdnr. 346 ff). Diese

Vorschrift findet hier zwar nicht unmittelbar Anwendung; sie enthält aber immerhin eine allgemeine Leitlinie. Eine Abweichung hiervon bedarf der besonderen Rechtfertigung, die das Berufungsurteil indes vermissen läßt. In diesem Zusammenhang erscheint vor allem der - vom Berufungsgericht nicht erkennbar gewürdigte - Umstand von Bedeutung, daß der Gebäudewert von den Sachverständigen Prof. Enderlein (Privatgutachter der Klägerin) und von Coffrane (Privatgutachter der Haftpflichtversicherung Berlins) höher als der Bodenwert veranschlagt worden ist. Bei einem solchen Verhältnis von Bodenwert zu Gebäudewert müßten schon ganz besondere Umstände vorliegen, um die Auffassung des Berufungsgerichts tragen zu können, der Grundstücksmarkt orientiere sich ausschließlich am Bodenwert.

Das sachverständig beratene Berufungsgericht stellt nun darauf ab, daß es sich um ein altes Gebäude handle und sich das Grundstück in einer vorzüglichen Geschäftslage befinde. Es ist allerdings vorstellbar, daß in bester Geschäftslage allein der Bodenwert maßgebend ist. Das wird insbesondere der Fall sein, wenn ein Grundstückskäufer (etwa ein Warenhauskonzern) das Gebäude abreißen und durch ein neues (größeres oder besser nutzbares) ersetzen will. Die Möglichkeit einer Aufstockung oder einer wertsteigenden Errichtung eines anderen Gebäudes liegt hier aber nach den Ausführungen des Berufungsgerichts zu § 32 BBauG fern. Bei dieser Sachlage spricht daher viel dafür, daß das als Mietobjekt genutzte Gebäude (darin wird ein Schuhgeschäft betrieben) durchaus die Preisbildung beeinflusst und zu einer Erhöhung des reinen Bodenwerts führt. Auf diesen Gesichtspunkt, der sich dem Berufungsgericht aufdrängen mußte, geht es nicht ein.

Das Berufungsgericht, das von einem "altbebauten" Grundstück spricht, hat auch nicht erkennbar berücksichtigt, daß die von dem Gutachterausschuß herangezogenen 14 Fälle (bis auf einen) erheblich ältere Bauten (meist aus dem vorigen Jahrhundert) betrafen, während es hier um ein im Jahre 1949 errichtetes Gebäude geht. Das Berufungsgericht setzt sich auch nicht damit auseinander, daß die Mieterin im Jahre 1970 wertsteigernde Ausbauten für etwa 500.000 DM vorgenommen hat, die der Eigentümerin verbleiben. - Die BU 5 wieder-gegebene Äußerung eines Kaufinteressenten läßt noch nicht auf die Einstellung des allgemeinen Grundstücksmarkts schließen.

3. Nach alledem läßt sich die Abweisung des Anspruchs auf Ersatz des merkantilen Minderwerts mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht halten. Das Urteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als zutreffend. Es ist daher aufzuheben; zugleich ist die Sache zur erneuten tatrichterlichen Würdigung unter den aufgezeigten rechtlichen Gesichtspunkten an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Für die weitere Sachbehandlung wird auf folgendes hingewiesen: Auf die etwaige Möglichkeit einer Aufstockung des Gebäudes kommt es nach den Ausführungen zu I 2 d) für die Berechnung des merkantilen Minderwerts nicht an. - Für den Fall, daß sich das Berufungsgericht eines Sachverständigen bedient, besteht Anlaß zu dem Hinweis, daß der Gutachterausschuß nicht über besondere Erkenntnisse oder spezifische Sachkunde auf dem Gebiet

der Bewertung des merkantilen Minderwerts von Grundstücken verfügen dürfte.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong