

C400 C66

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 141 Abs. 2; WertermittlungsVO v. 7. August 1961, BGBl I 1183

Bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für unbebaubare Vorgärten, die den Ertragswert des Gesamtgrundstücks nur sehr gering oder überhaupt nicht beeinflussen, führt ein Wertvergleich nach der Ertragswertmethode auch bei Anwendung der WertermittlungsVO vom 7. August 1961 nicht zu sachgerechten Ergebnissen.

BGH, Urt. v. 26. Oktober 1972 - III ZR 78/71 - Hanseat. OLG
Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

II ZR 78/71

URTEIL

Verkündet am

26. Oktober 1972

Schorm,

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das in H[REDACTED]-Bl[REDACTED], Ob[REDACTED] [REDACTED]/[REDACTED],
gelegene, im Grundbuch von Sch[REDACTED] Bd. [REDACTED] Bl. [REDACTED]
eingetragene Grundstück Flurstück Nr. [REDACTED] B,

Beteiligte:

1. Fr[REDACTED] und Ha[REDACTED] H[REDACTED], vertreten durch das
Bezirksamt H[REDACTED] Mitte,

Antragstellerin im gerichtlichen Ver-
fahren, Enteignungsbegünstigte und
Revisionsgegnerin,

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

2. Wilhelm Wu[REDACTED] OHG, vertreten durch ihren
Gesellschafter Adolf Wilhelm Wu[REDACTED], H[REDACTED],
K[REDACTED] Mü[REDACTED],

Eigentümerin, Antragsgegnerin und
Revisionsführerin,

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

3. N[REDACTED] Sp[REDACTED] von [REDACTED], H[REDACTED], Gl[REDACTED],

Grundpfandgläubigerin,

- 1 a -

4. H [REDACTED] Wohnungsbaukasse, H [REDACTED], Be [REDACTED]
[REDACTED],
Grundpfandgläubigerin,
5. Bank für Gemeinwirtschaft AG, F [REDACTED] (M [REDACTED]),
Ma [REDACTED] L [REDACTED]straße [REDACTED],
Grundpfandgläubigerin,
6. Fr [REDACTED] und Ha [REDACTED] H [REDACTED], Finanzbehörde,
als Enteignungsbehörde.



Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Oktober 1972 unter Mitwirkung des Vorsitzenden Richters Hubert Meyer sowie der Richter Dr. Beyer, Gähtgens, Sonnabend und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Eigentümerin wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Hamburg vom 17. Februar 1971 - an Verkündungs Statt am 26. Februar und 1. März 1971 zugestellt - aufgehoben.

Zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten der Revision - wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beteiligte zu 2) (im folgenden: die Eigentümerin) ist Eigentümerin des vormals 2.358 qm großen Grundstücks Flurstück Nr. [REDACTED] in H[REDACTED]-B[REDACTED], das seit dem Jahre 1960 mit je zwei dreigeschossigen Mietwohnhäusern bebaut ist. Das Grundstück liegt in einem Gebiet, das bis zum November 1966 als Wohngebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise ausgewie-

sen war und seitdem reines Wohngebiet mit dreigeschossiger geschlossener Bauweise ist. Die Beteiligte zu 1) (im folgenden: die Stadt) nimmt einen unbebaubaren, bisher als Vorgarten verwendeten, etwa 2,60 m tiefen und insgesamt 83 qm großen Teil des Gesamtgrundstücks (jetzt Nr. 959 B) für Straßenbauzwecke in Anspruch. Hierdurch verringert sich für das Grundstück Nr. [REDACTED] der Abstand der vorderen Baulinie von der Straße von etwa 8 m auf etwa 5,40 m.

Im Enteignungsverfahren hat die Enteignungsbehörde die für die Abtrennung der Vorgartenfläche zu leistende Entschädigung auf 5.890 DM nebst Zinsen festgesetzt und diesem Wert entsprechend die der Eigentümerin aus der Inanspruchnahme eines Rechtsanwalts erwachsenen erstattungsfähigen Kosten mit 679,42 DM bemessen. Die Behörde hat hierbei einen Bodenwert des Vorgartens von 70 DM/qm zugrunde gelegt.

Die Stadt hat hiergegen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt und die Auffassung vertreten, daß der qm-Preis der enteigneten Teilfläche nicht höher als 35 DM sein könne.

Das Landgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die Berufung der Stadt hat das Oberlandesgericht die Enteignungsentschädigung auf 2.985 DM nebst Zinsen zuzüglich erstattungsfähiger Anwaltskosten in Höhe von 413 DM nebst Zinsen ermäßigt. Mit der Revision erstrebt die Eigentümerin die Erhöhung der Entschädigung auf die von der Enteig-

nungsbehörde festgesetzten Beträge. Die Stadt bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt im wesentlichen aus:

Der in § 141 Abs. 2 BBauG vorgesehene Weg der Ermittlung des Verkehrswertes der Vorgartenfläche nach dem gewöhnlichen Marktwert sei hier nicht unmittelbar gangbar, weil es einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit solchen Geländestreifen in Hamburg nicht gebe und weil, wenn man von einem fiktiven Markt ausgehe, jeder Anhaltspunkt für die dann maßgebenden preisbestimmenden Faktoren fehle. Vor allem dürfe nicht darauf abgestellt werden, daß die bei gelegentlichen Verkäufen unbebaubarer Teilflächen zwischen Nachbarn vereinbarten Preise sich grundsätzlich am durchschnittlichen Bodenpreis der Umgebung zu orientieren pflegten. Hier lägen bereits im Kern "ungewöhnliche" Verhältnisse vor, die außer Betracht bleiben müßten. Dem Sinn des § 141 Abs. 2 BBauG werde in solchen Fällen "nur und dann gerade" Genüge getan, wenn der Wert der abgetrennten Fläche nach der "Differenzwertmethode" ermittelt werde, bei der der Wert des Gesamtgrundstücks vor der (Teil-) Enteignung dem Wert des Restgrundstücks nach der Enteignung gegenübergestellt werde.

Diese Werte seien hier in Anwendung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I 1183 - im folgenden: WertV) zu ermitteln, und zwar nach dem Ertragswertverfahren, weil der Verkehrswert des Grundstücks entscheidend durch seine Bebauung mit Mietwohnhäusern geprägt sei. Der Ertragswert des Grundstücks setze sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen, letzterer sei der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks (§ 7 Abs. 4 Satz 1 WertV). Um hier festzustellen, inwieweit der Gebäudeertragswert durch die Teilenteignung beeinflusst werde, brauche die Höhe des nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrages nicht ermittelt zu werden, denn dieser sei als solcher durch die Abtrennung des Vorlandes nicht geschmälert worden und werde sich auch bei einer künftigen Neubebauung des Grundstücks nicht vermindern. Die Abtrennung des Vorlandes sei ohne Einfluß auf die bauliche Ausnutzbarkeit des Stammgrundstücks. Auch bei einer Neubebauung werde die Errichtung von Wohngebäuden zulässig sein, die den vorhandenen nach Grundfläche, Vollgeschoßzahl und Geschoßfläche voll entsprächen.

Die Entschädigung, welche die Stadt freiwillig leisten wolle (35 DM/qm), erweise sich hier als reichlich genug, um bei der Anwendung der Differenzwertmethode zugunsten der Eigentümerin zu unterstellen, daß der Bodenwert des (unbebaut gedachten) Vorlandes den Quadratmeterpreis des Stammgrundstücks

(70 DM) teile. Bei einer solchen Bewertung errechne sich ein Bodenwertverlust von 5.810 DM. Demgegenüber erhöhe sich durch die Abtrennung der Vorgartenteilfläche der Gebäudeertragswert um den kapitalisierten Verzinsungsbetrag des auf die abgetrennte Teilfläche entfallenden Bodenwertes (§ 7 Abs. 4 Satz 1 WertV). Bei einem Sollzinssatz von 5 % und unter Verwendung eines der Restnutzungsdauer der Gebäude (90 Jahre) entsprechenden Vervielfältigers von 18,9 (Anlage 1 zu § 8 Abs. 3 WertV) betrage die Erhöhung des Gebäudeertragswertes 5.490 DM. Hiernach verbleibe zu Lasten der Eigentümerin ein enteignungsbedingter Nachteil in der Größe von 320 DM. Da besondere, den Verkehrswert beeinflussende Umstände oder besondere, die Bewertung des Gesamt- und des Restgrundstücks verändernde Marktverhältnisse weder geltend gemacht noch ersichtlich seien, dürfe hier die ermittelte Differenz der Ertragswerte von 320 DM auch als die durch die Enteignung eingetretene V e r k e h r s - werteeinbuße angesehen werden, in deren Höhe die Eigentümerin eine Entschädigung zu beanspruchen habe. Da indessen die Stadt freiwillig eine Bodenwertentschädigung von 35 DM/qm = 2.905 DM zugestehe, sei die Enteignungsentschädigung auf diesen Betrag zuzüglich eines weiteren - hier nicht streitigen - Entschädigungspostens von 80 DM festzusetzen. Für die Berechnung der erstattungsfähigen Anwaltskosten sei dieser Gesamtbetrag als Geschäftswert maßgebend.

II.

Die Revision erhebt in erster Linie den Vorwurf, die vom Berufungsgericht gewählte Berechnungsmethode

sei eine Zahlenspielerei, die mit der Wirklichkeit nichts zu tun habe und die hier zu einem mit § 95 BBauG und Art. 14 Abs. 3 GG nicht zu vereinbarenden Ergebnis führe. Hiermit hat sie Erfolg.

1. Die angemessene Entschädigung für Enteignungen muß unter Berücksichtigung der Art und des Ausmaßes der Einbuße so bemessen werden, daß der Betroffene einen dieser Einbuße entsprechenden Ersatz erhält. Hierbei ist der Tatrichter in der Auswahl der Bewertungsmethode grundsätzlich frei. Er darf allerdings keine Bewertungsmethoden verwenden, die das Wertbild verzerren. Nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Senats - wie auch der des Reichsgerichts - lassen sich bei Teilenteignungen von Grundstücken die Nachteile, die der Eigentümer durch den Verlust der Teilfläche erleidet, im Regelfall am sichersten nach dem Unterschiedsbetrag bemessen, um den der Wert des Restgrundstücks nach der (Teil-) Enteignung hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung zurückbleibt (vgl. BGH WM 1958, 78; 1964, 698, 701/2; Senatsurteile vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59 - und vom 12. Februar 1962 - III ZR 215/60; RGZ 32, 350, 353; 53, 194, 197 f; 62, 268, 272; Pagendarm WM 1965 II Sonderbeilage Nr. 5 S. 20; Kröner, Die Eigentumsgarantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, 2. Aufl., S. 129). Der vorliegende Fall gibt keine Veranlassung, die Vereinbarkeit dieser Berechnungsmethode mit § 95 BBauG und Art. 14 Abs. 3 GG grundsätzlich in Zweifel zu ziehen. Die hier vom Berufungsgericht gewählte Kombination von Differenz-

und Ertragswertberechnung nach der WertV führt jedoch zu Ergebnissen, die für die Bemessung der Enteignungsentschädigung für unbebaubare Vorgärten von Mietwohngrundstücken mit hohem Ertragswert grundsätzlich unbrauchbar sind.

2. Wie der Senat in den vorerwähnten Urteilen bereits zum Ausdruck gebracht hat, kann bei der Enteignung von unbebaubaren Vorgärten, die den Ertragswert des Grundstücks nur sehr gering oder überhaupt nicht beeinflussen, das Gegenüberstellen der Ertragswerte nicht zu einer richtigen Bewertung der enteigneten Teilfläche führen. Das Berufungsgericht glaubt dem mit dem Hinweis begegnen zu können, die vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fälle seien dem Streitfall nicht ohne weiteres vergleichbar, vor allem unterscheide sich die Ertragswertberechnungsmethode der §§ 7 ff WertV von der seinerzeit angewendeten Berechnungsweise, bei welcher der Bodenwert als Differenz zwischen Ertragswert und Neubauwert des bestehenden Gebäudes ermittelt worden sei, während er heute auch bei der Ertragswertberechnung durch Preisvergleich gefunden werde (§ 7 Abs. 3 WertV). Das ist jedoch irrig. Der Gesichtspunkt, daß der Wertvergleich nach Ertragswerten nicht zu sachgerechten Ergebnissen führen kann, wenn es um die Entschädigung für die Abtrennung von kleinen Grundstücksteilen geht, die zum Ertragswert des Grundstücks so gut wie nichts beitragen, gilt schlechthin für die Verwendung der Ertragswertmethode. Das erweist sich vor allem in den Ergebnissen, zu denen die vom Berufungsgericht gewählte Berechnungsmethode nach der WertV im einzelnen führt:

Wie die Revision zutreffend bemerkt, ergibt sich in jedem Fall ein bestimmtes Verhältnis zwischen der jeweiligen Nutzungsdauer des Bauwerks auf dem Stammgrundstück und dem Wert des abgetrennten Teilstücks. Die - durch Zahlung der Entschädigung auszugleichen- de - Entwertung dieser Teilfläche ist um so größer, je geringer die Restnutzungsdauer des auf dem Stammgrundstück errichteten Bauwerks ist; sie verringert sich in dem Maße, in dem diese Restnutzungsdauer ansteigt. Dieses Ergebnis beruht darauf, daß bei Anwendung des § 7 Abs. 4 WertV der Gebäudeertragswert ein um den kapitalisierten Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderter Ertragswert ist, der sich durch jede Verminderung der Gesamtgrundfläche rechnerisch zwangsläufig erhöhen muß, was den eingetretenen Bodenwertverlust mehr oder minder aufzehrt. Da bei gleichbleibendem Sollzinssatz des Bodenwertes (§ 8 Abs. 2 WertV) der für die Errechnung des Gebäudeertragswertes zu verwendende Vervielfältiger (§ 8 Abs. 3 aaO und Anlage 1) mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes ansteigt und dieser Vervielfältiger nach § 7 Abs. 4 WertV auch die Höhe des abzusetzenden kapitalisierten Bodenwertzinses bestimmt, muß bei einem nach Maßgabe dieser Ertragswertberechnung vorgenommenen Wertvergleich der Wert der enteigneten Teilfläche gleich Null sein, wenn sich Vervielfältiger und Zinssatz gegenseitig aufheben. In diesem Fall halten sich dann Bodenwertabgang und Gebäudeertragswertzuwachs rechnerisch die Waage.

Es liegt auf der Hand, daß eine solche Bewertungsmethode, die den zu ermittelnden Substanzverlust der abgetrennten Teilfläche davon abhängig macht,

welche Restnutzungsdauer das Mietwohnhaus auf dem Stammgrundstück hat, eine für die Ermittlung des Verkehrswertes dieser Fläche und der sonstigen dem Eigentümer durch die Teilenteignung auferlegten Nachteile geeignete Berechnungsweise nicht sein kann. Die Ablehnung einer höheren als der von der Stadt freiwillig angebotenen Enteignungsentschädigung läßt sich hiernach mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht rechtfertigen.

3. Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO). Es darf zwar für den Regelfall davon ausgegangen werden, daß vor der Baufluchtlinie liegende unbebaubare Vorgartenflächen weniger wertvoll sind als das übrige, baulich nutzbare Grundstück; daher wird der Bodenwert solcher Vorgartenteile im allgemeinen unter dem Durchschnittswert des Gesamtgrundstücks einschließlich der bebaubaren Fläche liegen (BGH WM 1958, 78, 79; Fuhlendorf, NJW 1966, 581, 583; Ganschezian/Finck, NJW 1966, 1396; vgl. auch RGZ 62, 268, 271). Dies bedarf aber für den Einzelfall der tatrichterlichen Feststellung (vgl. BGH WM 1964, 698, 702; Senatsurteil vom 25. Februar 1960 - III ZR 27/59, S. 8), denn der gewöhnliche Geschäftsverkehr kann in bestimmten Gebieten auch dahin gehen, Grundstücke ohne Rücksicht auf die Zugehörigkeit unbebaubaren Vorgartengeländes nach einem vom Verhältnis des bebaubaren Teils zum unbebaubaren Teil unabhängigen einheitlichen Bodenpreis zu handeln (Senatsurteil vom 12. Februar 1962 - III ZR 215/60). Das Berufungsgericht hat hier mit Bezug auf Verkaufsfälle

vergleichbarer Grundstücke nicht festgestellt, wie hoch in H[REDACTED] der gewöhnliche Geschäftsverkehr das Interesse an dem Miterwerb solcher Vorlandflächen veranschlagt.

4. Der Senat ist andererseits nicht in der Lage, über das Begehren der Eigentümerin, ihr eine höhere als die vom Berufungsgericht festgesetzte Entschädigung zuzubilligen, in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

Die Annahme der Revision, es bestehe für solche Vorgartenteilstücke ein üblicher allgemeiner Verkehrswert, der unabhängig von der Nutzung sei und der nach dem Quadratmeterpreis gerechnet werde, nach dem die Grundstücke dieser Gegend bewertet würden, vermag sich nicht auf einen entsprechenden Erfahrungssatz von allgemeiner Geltung zu stützen (s. oben II 3). Gerade wenn unterstellt wird, daß für Teilflächen dieser Art eine Nachfrage besteht, weil sie als Parkplatz, Vorgarten oder zur Abrundung eines Grundstücks - also zu vielerlei Zwecken - verwendet werden können, bedarf es der Feststellung im Einzelfall, wie der Bodenmarkt im Hinblick auf Lage, Größe und Beschaffenheit des jeweiligen Grundstücks dieses Interesse bewertet (vgl. dazu auch RGZ 62, 268, 271). Von einer derartigen Schätzung hat das Berufungsgericht abgesehen und sich insbesondere die Auffassung des Gutachterausschusses, die Preisbildung für selbständig nicht nutzbare unbebaute Teilflächen von bebauten oder unbebauten Grundstücken orientiere sich in der Regel am Bodenpreis - bzw. Wertniveau

der Umgebung, nicht zu eigen gemacht. Es fehlt damit für die Annahme eines Quadratmeterpreises von mehr als 35 DM an einem festgestellten Sachverhältnis (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO).

III.

Das Berufungsurteil ist hiernach aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Bei der Ermittlung des Wertes des enteigneten Teilstückes durch Vergleich des Wertes des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung mit dem Wert des Restgrundstücks wird es sich empfehlen, die *V e r - k a u f s w e r t e* (vgl. BGH WM 1958, 78, 80 aE; WM 1964, 698, 702 linke Spalte) des Gesamt- und des Restgrundstücks, soweit sie nicht auf ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beruhen (vgl. § 141 Abs. 2 BBauG; s. dazu u.a. BGHZ 39, 198, 209/217 f), einander gegenüberzustellen.

Nach den Ausführungen der Enteignungsbehörde in der Revisionsverhandlung ist nicht auszuschließen, daß entgegen der bisherigen Annahme in H. Vor-
gartenflächen der vorliegenden Art im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden. Die Zurückverweisung der Sache gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, dies zu klären. Gegebenenfalls kommt dann eine gesonderte Ermittlung des Grundstückswertes der Teilfläche im Vergleichswertverfahren in Betracht (vgl. Kröner aaO S. 128).

Meyer

Dr. Beyer

Gähtgens

Sonnabend

Dr. Krohn