

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 335/89

URTEIL

Verkündet am:
22. Februar 1991
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erich N [REDACTED], Ida Juan Edificio C [REDACTED], Gran Canaria/Spanien,

Beklagter und Revisionskläger,

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

g e g e n

Leopoldine Z [REDACTED] geb. K [REDACTED], F [REDACTED]gasse 7,
H [REDACTED]/Österreich,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Februar 1991 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Tropf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des 13. Zivilsenats in Darmstadt des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 13. Dezember 1989 im Kostenpunkt und im Umfang der Annahme der Revision gemäß Beschluß vom 20. September 1990 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks A [REDACTED] Straße 4 in D [REDACTED]. Mit notariellem Vertrag vom 7. April 1971 hatte sie den damaligen Eigentümern des Nachbargrundstücks E [REDACTED] Straße 4 1/2 ein Recht zum Überbau auf einer Fläche von etwa 102,48 qm eingeräumt und insoweit die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Lasten ihres Grundstücks bewilligt. Zugleich wurde die Zahlung

- 3 -

einer jährlichen Nutzungsentschädigung und die Eintragung einer Reallast zu Lasten des Grundstücks E [REDACTED] Straße 4 1/2 vereinbart. Beide Rechte wurden in das Grundbuch eingetragen.

Der Beklagte erwarb am 12. März 1981 im Wege der Zwangsversteigerung das Grundstück E [REDACTED] Straße 4 1/2, wodurch die Reallast erloschen ist. In der Folgezeit weigerte er sich, eine Nutzungsentschädigung oder eine Überbaurente zu zahlen.

Mit der Behauptung, das mit einem zweigeschossigen Garagenkeller und einem Erdgeschoß überbaute Grundstück habe zur Zeit des Erwerbs durch den Beklagten einen Wert von 400 DM je qm gehabt, hat die Klägerin unter Berücksichtigung einer Baukreditverzinsung von 8 % eine jährliche Überbaurente in Höhe von 3.279,36 DM ab 12. März 1981 verlangt.

Das Landgericht hat nach Einholung eines Sachverständigengutachtens über das jährliche Entgelt für den Überbau (bezogen auf den Zeitpunkt des Überbaus - April 1971) der Klage nur in Höhe von jährlich 1.437,52 DM stattgegeben. Abweichend vom Sachverständigengutachten, welches von einem Verkehrswert der überbauten Fläche für das Jahr 1971 von 90 DM je qm ausgeht, hat das Landgericht seiner Berechnung einen Verkehrswert von 200 DM je qm zugrunde gelegt.

Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat es den Beklagten zur Zahlung einer jährlichen Überbaurente von 2.065,10 DM nebst Zinsen verurteilt.



Der Senat hat die Revision des Beklagten nur zur Höhe des Zahlungsanspruches angenommen. Der Beklagte verfolgt den Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, der Beklagte sei in entsprechender Anwendung des § 912 Abs. 2 BGB zur Zahlung einer Überbaurente an die Klägerin verpflichtet. Der Berechnung der Überbaurente sei abweichend vom Landgericht ein Quadratmeterpreis von 251,40 DM zugrunde zu legen. Diesen Preis hätten die Rechtsvorgänger des Beklagten bereits im Jahre 1969 für das Grundstück E [REDACTED] Straße 4 1/2 gezahlt. Da die damaligen Erwerber auf den überbauten Teil des Grundstücks der Klägerin zur Errichtung von Pkw-Abstellplätzen dringend angewiesen gewesen seien, erscheine es nicht zweifelhaft, daß sie der Klägerin im Falle der Veräußerung des später überbauten Grundstücks mindestens 251,40 DM je qm gezahlt haben würden. Im übrigen habe die damals vereinbarte Nutzungsentschädigung von ca. 8.000 DM jährlich deutlich über der nunmehr zu errechnenden Überbaurente gelegen.

II.

Nachdem der Senat die Revision zum Grund des geltend gemachten Anspruchs nicht angenommen hat, ist nur noch über

die Höhe der Überbaurente zu befinden. Die vom Berufungsgericht zur Berechnung dieser Rente angestellten Überlegungen halten der Überprüfung nicht stand.

Nach der Rechtsprechung des Senats ist der in üblicher Weise zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente (BGHZ 57, 304, 306; Urt. v. 19. Dezember 1975, V ZR 25/74, NJW 1976, 669; Urt. v. 16. November 1990, V ZR 297/89 - zur Aufnahme in BGHZ bestimmt -). Es ist also an den Preis anzuknüpfen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse der Beteiligten zu erzielen wäre. Diese Anknüpfung versagt nur in den - hier nicht gegebenen - Ausnahmefällen, in denen sich der Überbau auf Grundstücke erstreckt, die - wie bei Straßen - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht gehandelt werden (vgl. Senatsurt. v. 19. Dezember 1975, aaO).

Der vom Landgericht mit der Errechnung des "Entgelts" für den Überbau beauftragte Sachverständige Dipl. Ing. R. hat in seinem schriftlichen Gutachten vom 25. August 1987 einen Verkehrswert für das fragliche Grundstück im Jahre 1971 von 90 DM je qm ermittelt. Er hat dabei die vom Gutachterausschuß der Stadt D. aufgestellten Richtwertkarten für Grundstücke in der näheren Umgebung der A. straße berücksichtigt. Der Gutachter hat bei seiner Anhörung im Termin vor dem Landgericht vom 19. Mai 1988 seine Schätzung auch nicht mit Rücksicht auf die von den Rechtsvorgängern des Beklagten im Jahre 1969 gezahlten

251,40 DM je qm für das Grundstück E [REDACTED] Straße 4 1/2 geändert. Dessen ungeachtet hat das Landgericht einen Verkehrswert im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung in Höhe von 200 DM je qm und das Berufungsgericht sogar einen von 251,40 DM zugrunde gelegt. Die Abweichung von den Richtwerten haben beide Instanzen damit gerechtfertigt, daß die Rechtsvorgänger der Beklagten auf den im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstücksteil dringend zur - intensiven - Bebauung des Grundstücks E [REDACTED] Straße 4 1/2 angewiesen gewesen seien und sie daher der Klägerin im Falle eines Abkaufs des überbauten Grundstücksteils sicherlich 200 DM bzw. 251,40 DM je qm gezahlt haben würden. Damit ist ein 90 DM übersteigender objektiver Verkehrswert des überbauten Grundstücks mit rein subjektiven Verhältnissen und Vorstellungen auf der Erwerberseite im Jahre 1969 begründet worden. Dies ist jedoch - wie oben ausgeführt - nicht zulässig.

Das angefochtene Urteil ist daher insoweit aufzuheben. Die Sache ist zur erneuten Schätzung des Verkehrswertes an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Der Beklagte wird

Gelegenheit haben, seine in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Bedenken gegen die Verzinsung des Grundstückswerts weiterzuverfolgen.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Tropf