

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 171/73

URTEIL

Verkündet am
26. Februar 1976

in der Baulandsache

Groß,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Beteiligte:

1.

Enteignungsbegünstigte, Antragstellerin im
gerichtlichen Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof.

2. a)

b)

c)

Miteigentümer, Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und zu 2 c Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt

3.

als Erbbauberechtigte,

4.

5.

als Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Februar 1976 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Miteigentümers K [REDACTED] wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 7. September 1973 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es den Antrag dieses Miteigentümers auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen und dem gegen ihn gerichteten Antrag der Bundesrepublik auf gerichtliche Entscheidung stattgegeben hat.

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

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand

Gegenstand des Rechtsstreits zwischen der beteiligten Bundesrepublik und den beteiligten Miteigentümern, von denen nur noch der Beteiligte zu 2 c) das Verfahren in der Revisionsinstanz weiterführt, ist die Höhe der Enteignungsentschädigung für die 9.918 qm große Teilfläche 406 A des Flurstücks 406 in H[REDACTED]-H[REDACTED]. Diese Teilfläche ist zugunsten der Bundesrepublik für den Bau der Bundesautobahn "Westliche Umgehung Hamburg" enteignet worden.

Die entzogene Fläche, die als Lagerplatz diente, war Teil des etwa 72 - 76 m breiten, ca. 520 m tiefen, fast rechteckig geschnittenen, 37.326 qm großen Flurstücks 406, das zwischen den Straßen "Am Radeland" und "E[REDACTED]weg" liegt. Das Flurstück 406 ist seit dem 1. April 1962 zugunsten der Beteiligten zu 3) mit einem auf die Dauer von 99 Jahren bestellten Erbbaurecht belastet. Die Beteiligte zu 3) hat auf dem Grundstück ein mehrgeschossiges Büro- und Wohngebäude, massive Hallen und einen Schuppen errichtet.

Das Flurstück 406 war im Baustufenplan für H[REDACTED] vom 28. Dezember 1954 i.d.F. vom 17. Mai 1957 als Industriegebiet, jedoch im Baustufenplan von H[REDACTED] vom 25. Februar 1958 als Außengebiet ausgewiesen. Nach dem Aufbauplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960, der als Flächennutzungsplan fortgilt, sollte das Flurstück 406 in seinem südlichen Bereich von der Trasse einer geplanten Seehafenbahn durchschnitten werden; der nördlich der Trasse gelegene Teil war für Arbeitsstätten, der südliche als Außengebiet



vorgesehen. In diesem südlichen Teil des Flurstücks liegt die Teilfläche 406 A; sie ist im Bebauungsplan H 24 vom 7. Januar 1969 als Straßenfläche ausgewiesen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg trat Mitte 1968 für die Bundesrepublik wegen des Erwerbs der Teilfläche 406 A an die Miteigentümer heran. Sie unterbreitete ihnen am 10. Februar 1969 "vorbehaltlich der Zustimmung der beschlußfassenden Gremien" ein Kaufangebot über 30 DM/qm. Die Miteigentümer lehnten diesen Preis ab und forderten ihrerseits einen Betrag von 40 DM/qm.

Daraufhin beantragte die Bundesrepublik bei der Enteignungsbehörde, die Teilfläche zu ihren Gunsten zu enteignen und sie vorzeitig in den Besitz einzuweisen. In der Verhandlung über die Besitzeinweisung am 17. April 1969 bot die Bundesrepublik den Miteigentümern eine Mindestentschädigung von 15 DM/qm und einen weiteren Betrag von 15 DM/qm in Anrechnung auf die noch zu ermittelnde Enteignungsentschädigung gegen Überlassung des Besitzes an. Die Miteigentümer lehnten diesen Vorschlag ab.

Durch Beschluß vom 24. April 1969 wies die Enteignungsbehörde die Bundesrepublik in den Besitz der Teilfläche ein. Der hiergegen von den Miteigentümern gerichtete Antrag auf gerichtliche Entscheidung blieb in zwei Instanzen erfolglos.

Mit Beschluß vom 26. April 1971, berichtigt durch Beschluß vom 19. Mai 1971, hat die Enteignungsbehörde die Teilfläche 406 A zugunsten der Bundesrepublik enteignet. Zugleich hat sie die an die Miteigentümer zu

leistende Entschädigung für Grund und Boden auf 178.524 DM (18 DM/qm) und die Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Kosten eines von den Eigentümern zugezogenen Rechtsanwalts) auf 3.910,26 DM festgesetzt.

Die Bundesrepublik hat am 25. August 1971 einen Entschädigungsbetrag von 110.000 DM nebst 20.000 DM für anteilige Zinsen an die Miteigentümer gezahlt.

Die Bundesrepublik und die Miteigentümer haben Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Bundesrepublik hat eine Herabsetzung der Entschädigung für Grund und Boden auf 123.975 DM (12,50 DM/qm) und eine entsprechende Ermäßigung der Vertretungskosten, die Miteigentümer haben eine Erhöhung der Entschädigungssumme auf einen Betrag von 37,50 DM/qm begehrt.

Das Landgericht hat den Antrag der Bundesrepublik zurückgewiesen und auf den Antrag der Miteigentümer die Entschädigung für die abgetretene Fläche auf 185.377 DM heraufgesetzt.

Mit der Berufung hat die Bundesrepublik ihren erstinstanzlichen Antrag weiterverfolgt. Die Miteigentümer haben mit ihrer Anschlußberufung weiterhin eine Entschädigung in Höhe von 37,50 DM/qm verlangt.

Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Anschlußberufung auf die Berufung der Bundesrepublik die Entschädigung für Grund und Boden auf 154.586 DM und für Vertretungskosten auf 3.841,75 DM festgesetzt.

Mit seiner Revision erstrebt der Beteiligte zu 2 c die Festsetzung einer an alle Miteigentümer zu leistenden Entschädigung für Grund und Boden in Höhe von 37,50 DM/qm und eine entsprechende Erhöhung der Entschädigung für Vertretungskosten. Die Bundesrepublik bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Beteiligte zu 2 c) (Miteigentümer Ka[REDACTED]) verfolgt im Revisionsrechtszug als gesetzlicher Prozeßstandschafter nach § 1011 BGB den Antrag auf Festsetzung einer erhöhten Entschädigungssumme für alle Miteigentümer weiter. Hierzu ist er befugt, obwohl die übrigen Miteigentümer das Berufungsurteil nicht angefochten haben. Das Recht des Miteigentümers aus § 1011 BGB ist ein von dem gleichen Recht der übrigen Miteigentümer unabhängiges Sonderrecht (RGZ 119, 163, 169).

II.

1. Das Berufungsgericht hat die "Qualität" der enteigneten Teilfläche 406 A nach dem Zustand des Grundstücks am 7. Januar 1969, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans H[REDACTED] 24, bemessen. Die Annahme eines früheren Bewertungsstichtages hat es mit der Begründung abgelehnt, die abzutretende Fläche sei, bevor der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden sei, nicht durch Maß-

nahmen vorbereitender Planung von der konjunkturellen Weiterentwicklung abgeschnitten worden. Vor diesem Zeitpunkt sei eine Enteignung der Fläche noch nicht mit der erforderlichen Sicherheit zu erwarten gewesen. Diese Erwägungen zur Vorwirkung einer späteren Enteignung entsprechen im Ausgangspunkt der Rechtsprechung des erkennenden Senats (vgl. WM 1974, 784, 785 - insoweit in BGHZ 62, 305 nicht abgedruckt -, BGHZ 63, 240, 242; 64, 382, 384; Hußla, Baurecht 1971, 82 ff).

Nach den Ausführungen des Berufungsgerichts wurde die entzogene Fläche im gesunden Grundstücksverkehr bis zu dem genannten Zeitpunkt ungeachtet der voraufgegangenen Planungsmaßnahmen als Gelände mit geringer Bauerwartung eingeschätzt. Die Feststellung, wie der Grundstücksmarkt auf vorbereitende Planungen reagiert hat, liegt weitgehend auf dem Gebiet tatrichterlicher Würdigung (Senatsurteile in BauR 1972, 162 und WM 1974, 784). Sie läßt hier einen Rechtsfehler zum Nachteil des Revisionsführers nicht erkennen.

2. Die Revision wendet sich gegen die Annahme des Berufungsgerichts, an dem genannten Stichtag habe nur eine geringe Bebauungserwartung bestanden. Sie rügt, das Berufungsgericht habe bei der Qualitätsermittlung einseitig auf die planerische Ausweisung der Fläche, nicht aber - wie geboten - auf die Bewertung auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt abgestellt.

a) Dieser Rüge muß der Erfolg versagt bleiben.

Die Bebauungserwartung kann, wie in der Rechtsprechung des Senats anerkannt ist, auch von der Planung mit beeinflußt werden (vgl. Kröner, Die Eigentums-garantie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, 2. Aufl., S. 115 f). Diese bestimmt indes nicht allein die Qualität des Grundstücks; sie steht vielmehr in Wechselwirkung zu den sonstigen wertbildenden Faktoren wie z. B. Lage, verkehrsmäßige Erschließung usw. (BGHZ 63, 240, 244). Vorbereitende und unverbindliche Planungen, die ein Grundstück nicht als Baugelände vorsehen, schließen nicht aus, daß es gleichwohl in die Baulandqualität hineinwächst. Es ist durchaus möglich, daß die Bauentwicklung auf noch unerschlossenes Gelände hinführt und der Grundstücksmarkt dem schon Rechnung trägt.

Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht beachtet. Es hat im Anschluß an die Ausführungen des Gutachterausschusses rechtsbedenkenfrei dargelegt, daß der entzogenen Teilfläche nach den Marktverhältnissen am Bewertungsstichtag eine gewisse Bauerwartung zuzubilligen war, obwohl die Fläche im Bebauungsplan H 24 lediglich als Außengebiet ausgewiesen war. Diese (geringe) Chance, daß die Fläche später Baulandeigenschaft erlange, hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß daraus hergeleitet, daß die Beteiligten zu 3) bereits in Ausübung ihres Erbbaurechts auf dem Stammflurstück 406 gewerbliche Bauten errichtet hatte, sich auch in der Umgebung schon einzelne Industriebetriebe angesiedelt hatten und westlich gelegenes Gelände für ein größeres Industrieunternehmen erschlossen worden war. Ferner hat das Oberlandesgericht daraus, daß das Gelände nördlich der geplanten Trasse der Seehafenbahn als Arbeitsstättengebiet ausgewiesen war, tatrichterlich gefolgert, daß auch für das Gelände südlich der geplanten Trasse und

damit für die Teilfläche 406 A gewisse Aussichten bestanden hätten, einer gewerblichen oder industriellen Bebauung zugeführt zu werden. Das Berufungsgericht hat somit bei der Qualitätsermittlung entgegen der Auffassung der Revision nicht in erster Linie auf die Bauplanung abgehoben, sondern den tatsächlichen Stand der Bauentwicklung in dem Umkreis der zu bewertenden Fläche und die Reaktion des Grundstücksmarktes auf die Planung in dem erforderlichen Umfange berücksichtigt.

b) Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht für die Teilfläche 406 A nur von einer Bauerwartung geringen Grades ausgegangen ist. Die Beurteilung der wertbildenden Faktoren eines Grundstücks bewegt sich vornehmlich auf tatrichterlichem Gebiet. Die Revision hat nicht aufgezeigt, daß dem Berufungsgericht bei seiner Würdigung ein Rechtsfehler unterlaufen sei.

Das Berufungsgericht hat dem nördlich der geplanten Trasse gelegenen (größeren) Teil der Parzelle 406 A in Übereinstimmung mit dem Gutachterausschuß eine höhere Bauerwartung zuerkannt als dem Gelände südlich der Trasse, wo sich auch die enteignete Fläche befindet. Diese unterschiedliche Einstufung verschiedener Teile desselben Grundstücks gibt hier zu rechtlichen Bedenken keinen Anlaß, da es sich um ein langgestrecktes, etwa 520 m tiefes Grundstück handelte, das an den Schmalseiten an zwei verschiedene Straßen angrenzte. Daher ist es rechtlich unbedenklich, das Grundstück nicht als eine wirtschaftliche Einheit anzusehen. Das Berufungsgericht durfte bei der differenzierenden Betrachtung an die verschiedenartige planungsrechtliche Ausweisung des Geländes nördlich und südlich

des geplanten Verlaufs der Bahntrasse anknüpfen. Es war aus Rechtsgründen auch nicht gehindert anzunehmen, daß der gesunde Grundstücksverkehr sich weitgehend an der Planung orientieren und daher die beiden Teile des von einem Schienenstrang durchschnittenen Grundstücks unterschiedlich einstufen und dem auch in der Preisbildung Rechnung tragen werde. Rechtlich unbedenklich hat das Berufungsgericht ergänzend ausgeführt, daß auch die unzureichenden Sielverhältnisse die Bauerwartung für die Fläche 406 A vermindert hätten.

Einer solchen unterschiedlichen Beurteilung stand auch nicht entgegen, daß das gesamte Grundstück 406 (einschließlich der entzogenen Fläche) mit einem Erbbaurecht belastet ist. Das von der Beteiligten zu 3) errichtete Büro- und Wohngebäude sowie die massiven Hallen befinden sich auf dem Grundstücksteil, der nördlich der projektierten Trasse liegt und dem das Oberlandesgericht eine hohe Bauerwartung zugestanden hat. Die Fläche 406 A ist dagegen als Lagerplatz genutzt worden. Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner darauf hingewiesen, daß die Vereinbarung eines in einer Gesamtsumme ausgedrückten Erbbauzinses nicht zu dem Schluß zwingt, daß die qualitativ verschiedenen Flächen einheitlich bewertet worden seien; vielmehr könnten die Vertragspartner ungeachtet der Qualitätsunterschiede einen Durchschnittsbetrag für das gesamte Grundstück zugrundegelegt haben.

3. Eine höhere Bauerwartung billigt das Berufungsgericht der abgetretenen Fläche erst für die Zeit ab Juli 1969 zu, als das Entwicklungsmodell für Hamburg und Umgebung vom Mai 1969 in der Öffentlichkeit bekannt geworden war. Mit Recht hat jedoch das Berufungsgericht

diese Entwicklung des Geländes zu einer höheren Qualitätsstufe wegen der Festlegung des Bewertungsstichtages auf den 7. Januar 1969 (vgl. zu 1) außer Betracht gelassen.

Demgegenüber vertritt die Revision den Standpunkt, es müßten auch Qualitätsverbesserungen eines Grundstücks, die in dem Zeitraum zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Entscheidung der Enteignungsbehörde eingetreten sind, noch berücksichtigt werden. Der erkennende Senat hat indes diese Auffassung bereits in seinem Urteil vom 22. Mai 1967 - III ZR 121/66 - (NJW 1967, 2306) abgelehnt. An dieser Entscheidung, die auch im Schrifttum Zustimmung gefunden hat (Schrödter, BBauG, 3. Aufl., § 95 Anm. 4; Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG, § 93 Anm. 95) ist festzuhalten. Im übrigen hat die Revision nicht aufgezeigt, inwiefern der als Straßenfläche ausgewiesene Grundstücksteil noch an der Weiterentwicklung des Geländes zu einer höheren Qualitätsstufe hätte teilnehmen können.

III.

1. Das Berufungsgericht geht bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung davon aus, daß der Verkehrswert der enteigneten Fläche vom 17. April 1969 maßgebend sei, da die Bundesrepublik den Eigentümern zumindest an diesem Tage ein angemessenes Angebot unterbreitet habe (§ 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG). Die Bundesrepublik habe zwar ihr Angebot mit Schriftsatz vom 19. Januar 1972 eingeschränkt. Dennoch könne dem ursprünglichen Angebot die Wirkung, den Stichtag für die Preisverhältnisse festzulegen, nicht gänzlich abgesprochen werden. Vielmehr seien

Preissteigerungen unberücksichtigt zu lassen, die vor dem Zeitpunkt der Rücknahme oder Einschränkung des Angebots (19. Januar 1972) eingetreten seien. Durch das Angebot vom 17. April 1969 sei der Preis auf den angemessenen Betrag von 15 DM/qm festgelegt worden. Auf die hiernach geschuldete Entschädigung von 148 770 DM habe die Bundesrepublik indes innerhalb angemessener Frist nach der Festsetzung am 25. August 1972 lediglich einen Teilbetrag von 110 000 DM gezahlt. Bezüglich des nicht ausgezahlten Restbetrages von 38 770 DM verschiebe sich der Bewertungsstichtag auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz (11. Juli 1973). Dieser Betrag sei wegen des zwischenzeitlichen Preisanstiegs für Grundstücke um 15 % (= 5 816 DM) auf 44 586 DM zu erhöhen, was eine Gesamtentschädigung von 154 586 DM für die entzogene Fläche ergebe.

2. Gegen diesen Berechnungsmodus erhebt die Revision durchgreifende Bedenken.

a) Es kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei dem nach Einleitung des Enteignungsverfahrens im Rahmen von Verhandlungen über eine Einigung (§ 110 BBauG) unterbreiteten Vorschlag überhaupt um ein Angebot im Sinne des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG handelt. Selbst wenn man diese Frage bejahen wollte, würde ein solches Angebot nicht zugunsten der Bundesrepublik wirken. Wie der erkennende Senat mehrfach ausgesprochen hat, entfällt die Sperrwirkung der genannten Vorschrift, wenn der Enteignungsbegünstigte zwar zunächst ein angemessenes Angebot gemacht hat, aber dann im Verfahren vor der Enteignungsbehörde oder im anschließenden gerichtlichen Verfahren

beantragt, die Entschädigung auf einen unter dem Angebot liegenden Betrag festzusetzen (WM 1971, 946; BGHZ 61, 240, 243 ff; Urteil vom 23. Juni 1975 - III ZR 86/72 -, S. 13 ff).

Das Berufungsgericht will jedoch die Rechtswirkungen des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG für den Zeitraum gelten lassen, während dessen der Enteignungsbegünstigte sein ursprüngliches Angebot in vollem Umfange aufrecht erhielt, also hier bis zum 19. Januar 1972; der von dem Senat aufgestellte Grundsatz soll dagegen erst von dem Zeitpunkt der Rücknahme oder der Einschränkung des Angebots ab anzuwenden sein. Zur Begründung bezieht sich das Oberlandesgericht auf die vom erkennenden Senat in der in WM 1971, 946 veröffentlichten Entscheidung angestellte Erwägung, durch die Rücknahme des Angebots werde dem Enteignungsbetroffenen die Möglichkeit abgeschnitten, das Angebot wenigstens später anzunehmen, um so noch rechtzeitig vor weiteren Preissteigerungen den Entschädigungsbetrag werterhaltend anlegen zu können. Da dem Betroffenen diese Möglichkeit erst genommen werde, wenn der Begünstigte sein Angebot nicht mehr aufrecht erhalte, sei es gerechtfertigt, die Sperrwirkung der angeführten Vorschrift erst von diesem Zeitpunkt ab entfallen zu lassen.

b) Dieser Betrachtungsweise kann nicht gefolgt werden.

Der Senat hat in der nach Erlass des Berufungsurteils ergangenen Entscheidung BGHZ 61, 240 und im Urteil vom 23. Juni 1975 - III ZR 86/72 - die mit dem Urteil in WM 1971, 946 eingeleitete Rechtsprechung über die Unbeachtlichkeit nicht aufrechterhaltener Angebote weitergeführt.

Er hat vor allem darauf abgestellt, daß es dem Grundsatz rechtsstaatlicher Verwaltung und dem Gebot konsequenten Verhaltens widerspreche, wenn der Begünstigte von einem angemessenen Angebot nachträglich wieder abrücke (BGHZ 61, 240, 244).

In diesem Falle entfaltet das Angebot nicht die Rechtswirkung des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG, und zwar auch nicht für den Zeitraum, für den es nicht ausdrücklich zurückgenommen wurde. Im Hinblick auf die weittragenden Folgen, die an die einmalige Ablehnung des Angebots durch den Eigentümer geknüpft sind, würde es dem hier ganz besonders zu beachtenden Grundsatz von Treu und Glauben widersprechen, wenn der Enteignungsbegünstigte sein Angebot in der Folgezeit wieder zurücknehmen oder einschränken könnte, ohne auf die Vorteile des § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG verzichten zu müssen. Die schutzwürdigen Belange des Betroffenen gebieten es, die Vorschrift in diesem Sinne eng auszulegen. Hiernach fällt es in den Risikobereich des Begünstigten, wenn er meint, berechtigter Anlaß zu haben, ein angemessenes Angebot später einzuschränken, diese Auffassung sich aber nachträglich als unrichtig erweist. Es kann dahingestellt bleiben, ob dies selbst dann gilt, wenn auch das neue, geringere Angebot noch angemessener ist. Denn hier unterschritt der am 19. Januar 1972 angebotene Betrag von 12,50 DM/qm den angemessenen Preis, der nach den rechtsirrtumsfreien Feststellungen des Berufungsgerichts damals schon über 18 DM/qm lag.

c) Entgegen der Meinung des Berufungsgerichts kommt es daher nicht darauf an, in welchem Zeitpunkt dem Betroffene die Möglichkeit abgeschnitten worden ist, auf das Angebot einzugehen. § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG gibt für eine derartige zeitliche Begrenzung seines Anwendungsbereichs nichts her. Zude

spricht gegen die Argumentation des Berufungsgerichts, daß hier aus der Anfechtung des Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses mit dem Ziel einer Ermäßigung der Entschädigung nicht ohne weiteres der Schluß gezogen werden kann, die Bundesrepublik habe bis zu diesem Zeitpunkt zu ihrem Angebot gestanden.

Es ist auch unerheblich, ob die Rücknahme oder die Einschränkung des Angebots auf die Entschließungen des Betroffenen konkreten Einfluß ausgeübt hat oder hätte ausüben können. Vielmehr ist dem Angebot, von dem der Enteignungsbegünstigte später abrückt, generell die Beachtung zu versagen.

Dem steht nicht entgegen, daß der erkennende Senat in den angeführten Entscheidungen darauf verwiesen hat, dem Betroffenen werde durch den Widerruf oder die Einschränkung des Angebots die Möglichkeit genommen, durch dessen nachträgliche Annahme den Rechtsstreit zu vermeiden oder rasch zu beenden. Damit hat der Senat nicht eine Voraussetzung für die Unbeachtlichkeit des Angebots umschrieben. Er hat vielmehr beispielhaft erläutert, daß dem Betroffenen die berechtigte Wahrnehmung seiner Belange erheblich erschwert werden könne, wenn der Begünstigte ein angemessenes Angebot später unterschreite. Eine solche Erschwernis hat der Senat weiter darin erblickt, daß der Streit der Parteien um die Höhe der Entschädigung durch ein solches widersprüchliches Verhalten des Begünstigten regelmäßig verschärft werde.

Zudem hat der erkennende Senat in BGHZ 61, 240, 244 betont, daß nicht auf die hypothetische Entwicklung im Einzelfall abzuheben ist. Ebenso wenig ist von Bedeutung, ob das zunächst unterbreitete Entschädigungsangebot objektiv

zu hoch war. Auch wenn das der Fall war, bleibt der Enteignungsbegünstigte verpflichtet, dafür zu sorgen, daß der Betroffene den vollen Ausgleich für den ihm genommenen Wert erhält. Auf ein Verschulden oder sonstige subjektive Umstände ist daher nicht abzustellen (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 1975 - III ZR 86/72 -, S. 15; vgl. auch BGHZ 61, 240, 244).

3. Das Berufungsurteil kann daher mit der gegebenen Begründung nicht gehalten werden. Die bisherigen tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts gestatten dem Senat auch keine abschließende Entscheidung. Daher muß die Sache in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang aufgehoben und an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

a) Entgegen der Ansicht der Revision hat die Unbeachtlichkeit des später eingeschränkten Angebots vom 17. April 1969 nicht zur Folge, daß schlechthin die Preisverhältnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz der Entschädigungsberechnung zugrunde zu legen sind. Vielmehr ist grundsätzlich der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Antrag entscheidet (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BBauG). Der Entschädigungsbetrag für die entzogene Fläche ist von der Enteignungsbehörde für April 1971 auf 178 524 DM (= 9 918 qm x 18 DM) festgesetzt worden. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht im Anschluß an den Gutachterausschuß und in Übereinstimmung mit dem Landgericht und der Enteignungsbehörde den Verkehrswert der abgetretenen Fläche für den genannten Zeitpunkt auf 18 DM/qm geschätzt hat.

b) Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe die Einwendungen der Eigentümer gegen die Objektivität des Gutachterausschusses nicht erschöpfend geprüft.

Diese Rüge geht fehl.

Mit Recht hat es das Berufungsgericht abgelehnt, aus der angeblichen Unzuverlässigkeit des Ausschusses in einem anderen Falle, der ein Grundstück in A- betraf, Schlüsse auf die Fehlerhaftigkeit des vorliegenden Gutachtens zu ziehen. Die Revision hat nicht aufgezeigt, inwiefern die einem anderen Gutachten etwa anhaftenden Mängel die Stellungnahme des Ausschusses im Streitfalle beeinflussen haben sollten.

Der Revision kann auch nicht zugegeben werden, daß dem Berufungsgericht bei der Anwendung der Vergleichswertmethode, deren es sich bedient hat, Fehler, die in der Revisionsinstanz beachtlich sind, unterlaufen seien. Das Berufungsgericht hat ebenso wie der Gutachterausschuß keine Vergleichspreise aus Stadtgegenden, wie insbesondere Öjendorf, herangezogen, weil es sie - im Unterschied zu Preisen aus der Gegend von W- - für die Preisentwicklung in den hier interessierenden Gebieten der Süderelbmarsch nicht für repräsentativ hielt. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden; die Revision hat nicht näher dargelegt, aus welchen Gründen der Raum Ö- mit dem hier zu bewertenden Gebiet vergleichbar sei.

Die Erwägung des Berufungsgerichts, der Verkehrswert der Teilfläche 406 A sei durch das Erbbaurecht nicht gemindert worden, läßt ebenfalls einen Rechtsfehler zum Nachteil der Eigentümer nicht erkennen. Die Revision erhebt insoweit auch keine Bedenken.

4. Die Bundesrepublik hat auf die am 26. April 1971 richtig festgesetzte Entschädigungssumme von 178 524 DM am 25. August 1971 lediglich 110 000 DM, also 68 524 DM zu wenig, entrichtet. Es fällt in den Verantwortungsbereich der Bundesrepublik, daß sie den letztgenannten Teilbetrag, bei dem es sich um eine erhebliche Summe handelt, nicht gezahlt hat. Daher verschiebt sich nach der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 44, 52, 56; Kröner, aaO, S. 124 f) angesichts des damals auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Preisanstiegs der Bewertungsstichtag für den Betrag von 68 524 DM auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz. Das sachverständig beratene Oberlandesgericht hat die von April 197 bis zur Berufungsverhandlung am 11. Juli 1973 eingetretene Preiserhöhung rechtsbedenkenfrei auf 15 % veranschlagt. Der Betrag der nicht ausgezahlten Restentschädigung hätte daher für den genannten Stichtag von 68 524 DM um 15 % (10 278,60 DM) auf 78 802,60 DM heraufgesetzt werden müssen.

Der Senat vermag nicht auszuschließen, daß seither ein weiterer Preisanstieg zu verzeichnen ist. Ein solcher müßte im Hinblick auf die Ausgleichsfunktion der Enteignungsentschädigung ebenfalls berücksichtigt werden. Das Berufungsgericht wird daher entsprechende Feststellungen für den Zeitraum vom 12. Juli 1973 bis zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Berufungsinstanz nach Zurückverweisung der Sache zu treffen haben.

IV.

Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird auf folgendes hingewiesen:

1. Das Berufungsgericht ist bei der Berechnung der Zinsen (§ 99 Abs. 3 BBauG) von zutreffenden Rechtsgrundsätzen ausgegangen. Allerdings ergeben sich nunmehr für die einzelnen Zeitabschnitte im Hinblick auf die obigen Ausführungen andere verzinsliche Beträge.

2. Auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zur Erstattung der Vertretungskosten sind im Ansatz richtig (vgl. auch BGHZ 61, 240, 247 ff). Allerdings hat das Berufungsgericht den Streitwert des Besitzeinweisungsverfahrens auf ein Drittel des Grundstückswerts veranschlagt. Nach der neueren Rechtsprechung des Senats ist jedoch als Streitwert in der Regel ein Bruchteil von 20 % des Grundstückswertes anzunehmen (BGHZ 61, 240, 252). Schon aus diesem Grunde sind die Gegenstandswerte für das Besitz-

einweisungsverfahren abzuändern. Bei der Berechnung der Gebühren für das Besitzeinweisungsverfahren wird ferner die Übergangsvorschrift des Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung kostenrechtlicher Vorschriften vom 29. Oktober 1969 (BGBl I S. 2049) in Betracht zu ziehen sein.

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Dr. Peetz

Richter Lohmann
ist erkrankt und
kann nicht unter-
schreiben.

Dr. Krohn

Boujong