LG Stuttgart

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Juli 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Streck, Schlick, Dr. Kapsa und Galke

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 1. Dezember 1998 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 2 sind Jagdgenossenschaften, deren gemeinschaftliche Jagdbezirke durch in den Jahren 1982 bis 1988 auf der Grundlage entsprechender Planfeststellungsbeschlüsse gebaute Streckenabschnitte der Bundesautobahn A 96 durchschnitten werden. Die Enteignungsbehörde (Beteiligte zu 3) hat durch Entschädigungsbescheid vom 13. Juni 1991 für die "Minderung des Jagdwerts" eine von der Beteiligten zu 1 (Bundesstraßenverwaltung) zu zahlende Entschädigung der einzelnen Jagdgenossenschaften in Höhe von insgesamt 62.166 DM nebst Zinsen ab den jeweiligen "Eingriffszeitpunkten" (Baubeginn der betreffenden Abschnitte der Bundesautobahn A 96) festgesetzt. Auf den Antrag der Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung hat das Landgericht (Kammer für Baulandsachen) den Bescheid der Enteignungsbehörde aufgehoben und den Entschädigungsantrag der Beteiligten zu 2 zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) hat die Berufung der Beteiligten zu 2 zurückgewiesen. Auf die Revision der Beteiligten zu 2 hat der Bundesgerichtshof das (erste) Berufungsurteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen (Senatsurteil BGHZ 132, 63). Im erneuten Berufungsverfahren hat das Berufungsgericht den Beteiligten zu 2 - auf deren entsprechend erhöhten Antrag - eine Entschädigung von insgesamt 121.104 DM nebst Zinsen zugesprochen. Mit der Revision erstrebt die Beteiligte zu 1 die Wiederherstellung des Entschädigungsansprüche der Beteiligten zu 2 ablehnenden Urteils der Kammer für Baulandsachen.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Ausgangspunkt ist aufgrund des ersten Revisionsurteils des Senats (BGHZ 132, 63; vgl. auch BGHZ 84, 261 sowie das ebenfalls für BGHZ bestimmte Urteil vom 20. Januar 2000 - III ZR 110/99 - NJW 2000, 1720), daß die Beteiligten zu 2 wegen der Durchschneidung ihrer gemeinschaftlichen Jagdbezirke durch den Neubau der Bundesautobahn gegen die Beteiligte zu 1 einen Anspruch auf Enteignungsentschädigung geltend machen können.

2. Wie im ersten Revisionsurteil (BGHZ 132, 63, 65 f; vgl. auch BGHZ 84, 261, 265 f sowie das Senatsurteil vom 20. Januar 2000 aaO) ausgeführt wird, kann das Jagdausübungsrecht in Fällen wie dem vorliegenden in zweierlei Weise beeinträchtigt sein:

Zum einen wird der Jagdgenossenschaft durch den Bau der Autobahn die Jagdnutzung auf den Trassenflächen genommen. Zwar sind die früheren Grundeigentümer für die Abtretung dieser Flächen entschädigt worden. Die Entschädigung gilt aber den mit der Inanspruchnahme der Trassengrundstücke verbundenen Eingriff in das allein der Jagdgenossenschaft, nicht den einzel-

nen Grundeigentümern, zustehende, Ausübungsrecht nicht vollständig ab. Der Jagdgenossenschaft ist daher ein Ausgleich für die nachteiligen Folgen zuzubilligen, die durch die Verkleinerung der Jagdbezirke um die Trassenflächen eingetreten sind. Da der Grundeigentümer insoweit nicht in seiner Rechtsposition betroffen und aus diesem Grunde auch nicht anspruchsberechtigt ist, führt dies bei korrekter Handhabung nicht zu einer Doppelentschädigung.

Zum anderen kann in der hoheitlichen Inanspruchnahme der Trassenflächen ein Eingriff in das nunmehr auf den Restbesitz beschränkte Jagdausübungsrecht zu sehen sein. So kann der Bau der Autobahn zu erheblichen Beeinträchtigungen der Jagd führen - etwa durch Beschränkung der Schußrichtung, Einschränkung von Treib- und Drückjagden, von Ansitz, Pirsch und Suchjagd; durch Änderungen des Wildbestandes, insbesondere durch Abwanderung von Schalenwild; Einschränkung des Wildwechsels; Beeinträchtigungen des Jagdschutzes; Unterhaltung umfangreicher Wildzäune etc. Es handelt sich dabei um nachteilige tatsächliche Einwirkungen, die das Jagdausübungsrecht in den Grenzen der geschützten Rechtsposition beeinträchtigen.

II.

Was die Beeinträchtigung der Jagdgenossenschaft durch den Verlust der für die Autobahntrasse benötigten Flächen angeht - die die Beteiligte zu 1 im Gegensatz zur Möglichkeit einer Wertminderung des verbleibenden Jagdbezirks grundsätzlich in Abrede stellt -, hält das Berufungsgericht zwar den - auch in der jagdrechtlichen Fachliteratur kritisierten (vgl. Bewer WF 1994, 13, 16; ders. WF 1996, 140; Pasternak BayVBl. 1997, 520, 521 f; Thies AgrarR

1996, 388 f; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung 4. Aufl. S. 131 f) - Ansatz der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für zweifelhaft, weil jedenfalls nach dessen früherer Rechtsprechung eigentlich dem betroffenen Grundeigentümer (auch) der Wert des Jagdrechts auf den betreffenden Flächen mit entschädigt werden müsse; es bejaht den Anspruch der Beteiligten zu 2 im Streitfall jedoch gleichwohl, indem es entscheidend auf deren Vortrag abstellt, in der den Grundeigentümern für den Entzug der Flächen für die Trasse gezahlten Entschädigung sei kein Anteil für den Entzug der Jagdausübung auf den Trassenflächen enthalten gewesen. Zwar bestreite die Beteiligte zu 1 dies, führe jedoch keinerlei Umstände an, aus denen sich etwas anderes ergebe; insofern erscheine "die Vorgabe" im (ersten) Revisionsurteil des Bundesgerichtshofs richtig.

Diese Beurteilung hält im Ergebnis der rechtlichen Nachprüfung stand.

1. Soweit die Revision an der Argumentation des Berufungsgerichts beanstandet, dieses habe im vorliegenden Zusammenhang die Darlegungs- und Beweislast verkannt, trifft dies nicht zu. Wenn ein Entschädigungspflichtiger dem - im Ausgangspunkt mit Recht - geltend gemachten Enteignungsentschädigungsanspruch entgegenhält, dieser sei bereits durch Zahlungen an einen Dritten wirksam abgegolten, so handelt es sich, wie bei jeder behaupteten Erfüllung einer Schuld, um einen Einwand, dessen Voraussetzungen der Entschädigungspflichtige darzulegen hat, zumal - wie auch im Streitfall - er in erster Linie über das notwendige Wissen hierzu verfügen kann. Im Zweifel spricht im übrigen einiges dafür, daß die Bezahlung oder Entschädigung der betroffenen Grundeigentümer für die Hergabe ihrer Flächen vor dem Hintergrund der Hinweise in der Fachliteratur erfolgt ist, wonach die Zugehörigkeit zu

einer Jagdgenossenschaft nach aller Erfahrung nicht den Verkehrswert des in Rede stehenden Grundstücks erhöht (vgl. Aust/Jacobs aaO S. 130).

Überdies ist spätestens durch das Senatsurteil vom 20. Januar 2000 (aaO) klargestellt, daß im Falle der mit der Enteignung von Grundeigentum verbundenen Durchschneidung eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks durch einen öffentlichen Verkehrsweg nicht nur eine Enteignung gegenüber den Grundeigentümern, sondern auch gegenüber der betroffenen Jagdgenossenschaft vorliegt und enteignungsrechtlich (nur) der letzteren eine Entschädigung für den Verlust des Jagdausübungsrechts als ihr genommener Rechtsposition (auch) auf der für die Trassenführung entzogenen Fläche zustehen kann.

Das in diesem Zusammenhang verschiedentlich zitierte (vgl. BGHZ 84, 261, 266; Thies AgrarR 1996, 388) Senatsurteil vom 12. Oktober 1970 (III ZR 117/67, S. 21 des Umdrucks), in dem einem - jagdausübungsberechtigten - Grundeigentümer eine gesonderte Entschädigung "für entgangene Jagdpacht auf den enteigneten Flächen" mit der Begründung versagt wurde, die entgangene Jagdausübung sei durch eine vorausgegangene Entschädigung für den Grund und Boden ebenso abgegolten wie die sonstigen Nutzungen der abgetretenen Flächen, steht der vorliegenden Beurteilung schon deshalb nicht entgegen, weil es ersichtlich einen Eigenjagdbezirk (§ 7 BJagdG), nicht eine Jagdgenossenschaft (§ 9 BJagdG) betrifft.

2. Das weitere Bedenken der Revision, im Hinblick auf mögliche Bestandsveränderungen eines gemeinschaftlichen Jagdbezirks liege, was den bloßen Flächenverlust des Jagdbezirks angeht, kein Eingriff in eine als Eigentum geschützte Rechtsposition der Jagdgenossenschaft vor (in diesem Sinne auch

Bewer WF 1996, 140; Pasternak BayVBl. 1997, 520, 521 f; Thies AgrarR 1996, 388 f), hat der Senat bereits in dem Urteil BGHZ 84, 261, 266 f verworfen; er hat einen entscheidenden Unterschied zwischen Vorgängen, durch die Grundflächen im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung durch die Jagdgenossen der Bejagung entzogen werden, und hoheitlicher Inanspruchnahme zu eigentümer- und genossenschaftsfremden Zwecken für ein Enteignungsunternehmen gesehen. Daran ist festzuhalten (so jetzt auch Aust/Jacobs aaO S. 131 f).

3. Schließlich folgt der Senat der Revision auch nicht in ihrer Auffassung (im Anschluß an entsprechende Stimmen in der Fachliteratur: Bewer WF 1996, 140; Pasternak aaO S. 522), der Jagdgenossenschaft entstehe durch die quantitative Verringerung ihres Bezirks kein fühlbarer Vermögensnachteil, weil ihr zwar in Zukunft Jagdpachteinkünfte für die betroffenen Flächen entgingen, sie dafür jedoch an die Grundeigentümer insoweit auch keine anteiligen Geldbeträge mehr abzuführen brauche. Diese Betrachtungsweise wäre - wirtschaftlich gesehen - allenfalls richtig, wenn es nur auf die Jagdgenossenschaft und ihr Verhältnis zu den nach der Landabgabe für das Enteignungsunternehmen mit ihren restlichen Flächen als Jagdgenossen verbliebenen Grundeigentümern ankäme (in diesem Sinne wohl Pasternak aaO S. 522). Dabei bliebe aber gerade der durch die Flächenabgabe als solche eingetretene Rechtsverlust der Grundeigentümer als bisheriger Jagdgenossen einerseits und der Jagdgenossenschaft als der (bisherigen) Jagdausübungsberechtigten auf diesen Flächen andererseits außer Betracht. Im wirtschaftlichen Sinne ist der Eigentümer, der Flächen für das Enteignungsunternehmen abgibt, sowohl (unmittelbar) durch den Verlust an Grund und Boden als auch (mittelbar) durch den Eingriff infolge des Enteignungsunternehmens in das der Jagdgenossenschaft zustehende

Jagdausübungsrecht betroffen, weil für ihn in Zukunft die darauf bezogenen früheren anteiligen Auszahlungen an Jagdpacht (vgl. § 10 Abs. 3 Satz 2 BJagdG) entfallen. Im Rechtssinne (unmittelbar) betroffen ist von dem letzteren Eingriff zwar nur die Jagdgenossenschaft (vgl. auch Senatsurteil vom 20. Januar 2000 aaO), es kann ihr aber nach allgemeinen schadensrechtlichen wie auch entschädigungsrechtlichen Grundsätzen bei wertender Betrachtung nicht das Recht versagt sein, diesen - zunächst einmal sie selbst, im wirtschaftlichen Endergebnis allerdings ihr (bisheriges) Mitglied treffenden - Nachteil als eine eigene Vermögenseinbuße geltend zu machen, nicht anders, als wenn ein Schaden durch Leistungen eines Dritten ausgeglichen wird, die nicht den Sinn haben, den Schädiger zu entlasten (vgl. Palandt/Heinrichs BGB 58. Aufl. Vorbem. vor § 249 Rn. 13, Rn. 131 ff).

III.

1. Was den Eingriff in das Jagdausübungsrecht in den verbleibenden Jagdbezirken der Beteiligten zu 2 betrifft, so geht das durch den Sachverständigen Dr. B. beratene Berufungsgericht rechtsfehlerfrei davon aus, daß unbeschadet einer gewissen Eingewöhnung des Wildes an die durch die neue Autobahn und deren Betrieb entstandene Situation eine dauerhafte Beeinträchtigung vorliegt ("Ewigkeitsschaden").

a) Die Revision greift diese, in erster Linie im tatrichterlichen Bereich liegende, Würdigung zwar mit der Behauptung an, sie widerspreche der Lebenserfahrung. Bei dem, was die Revision insoweit vorbringt, handelt es sich jedoch nicht um den Schlußfolgerungen des Berufungsgerichts zwingend ent-

gegenstehende, allgemein anerkannte Erfahrungssätze, sondern im Kern um den - unzulässigen - Versuch einer eigenen Würdigung der maßgeblichen Vorgänge anstelle derjenigen des Tatrichters. Abgesehen von den - zweifelsohne dauerhaften - Einschränkungen, die eine den Jagdbezirk durchschneidende neue Autobahn für die eigentlichen Jagdvorgänge bringt (vgl. BGHZ 132, 63, 66), wird in der jagdrechtlichen Fachliteratur einleuchtend - jedenfalls nach dem derzeitigen Wissensstand letztlich unwiderlegbar - darauf hingewiesen, daß derartige Durchschneidungsmaßnahmen vielfach mit massiven Biotopveränderungen einhergehen, insbesondere mit einer Abtrennung der Wildeinstandsflächen von den Äsungsflächen, wodurch bei fast allen Wildarten Abwanderungsprozesse oder biologisch bedingte (meist dauerhafte) Reduzierungen der Bestandsdichte bewirkt werden, falls sie nicht vom Jagdausübungsberechtigten durch aufwendige Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (vgl. Thies AgrarR 1993, 293 f).

b) Die festgestellte - dauerhafte - Beeinträchtigung der Jagdbezirke der Beteiligten zu 2 ist aus Rechtsgründen auch nicht mit dem - im übrigen nicht von der Revision vertretenen - Argument ganz oder teilweise wie eine nur vorübergehende Beeinträchtigung zu behandeln, ein gemeinschaftlicher Jagdbezirk unterliege (manchmal sogar sehr kurzfristigen) Änderungen, durch welche die Beeinträchtigungen des Jagdausübungsrechts gemildert oder beseitigt werden könnten (in diesem Sinne Büchs, Handbuch des Eigentums- und Entschädigungsrechts [1996] Rn. 3277 unter Bezugnahme auf entsprechende Entschädigungsabzüge nach der bei Aust/Jacobs aaO S. 475 ff, 485 f abgedruckten Bewertungsmethode Wolf). Es gilt auch insoweit sinngemäß die im Senatsurteil BGHZ 117, 309, 314 angesprochene Überlegung, daß die einmal eingetretene Beeinträchtigung enteignungsentschädigungsrechtlich grundsätz-

lich als endgültig angesehen werden muß (OLG Hamm AgrarR 1993, 292 f; Bewer WF 1994, 13, 21; zustimmend Thies AgrarR 1993, 293 f; vgl. auch Bewer WF 1994, 13, 21).

2. a) Welche Methode der Tatrichter zur Ermittlung der enteignungsrechtlich relevanten Minderung des Jagdausübungsrechts auswählt, steht grundsätzlich in seinem pflichtgemäßen Ermessen (vgl. Senatsurteile BGHZ 83, 61, 69; 120, 38, 46). Im Unterschied zur Bemessung der Enteignungsentschädigung für Grundstücke, für die die Wertermittlungsverordnung Bewertungsmethoden (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) - mit einem gewissen Übergewicht für das Vergleichswertverfahren (vgl. Rinne WF 1997, 117, 119) - anbietet, birgt die Ermittlung eines jagdlichen "Durchschneidungsschadens" der hier vorliegenden Art besondere Schwierigkeiten, die unter anderem darin liegen, daß in solchen Fällen ein Marktpreis für vergleichbare Grundstücke - insbesondere was die Situation nach einer Durchschneidung durch öffentliche Verkehrswege angeht - kaum zu ermitteln ist (vgl. BGHZ 117, 309, 312). Im Hinblick darauf - und da nach der Verkehrsauffassung ein wesentliches Kriterium für die Nutzbarkeit und damit den Wert eines Grundstücks der erzielbare Ertrag ist - bietet sich hier eine Bewertung an, die letztlich den Jagdpachtzins zum Maßstab für die Wertminderung nimmt (BGHZ 117, 309, 312).

b) Demnach lag es hier grundsätzlich im Rahmen des tatrichterlichen Ermessens, daß das Berufungsgericht sich im Ansatz - mit Einschränkungen (Verneinung einer Entschädigung für die Dauer der bestehenden Pachtverträge mangels "fühlbarer" Beeinträchtigung; dazu unten zu cc), die als solche im Revisionsverfahren nicht zur Nachprüfung stehen - der Bewertungsmethode

des Sachverständigen Dr. B. (abgedruckt bei Aust/Jacobs aaO S. 454 ff; s. auch Bewer WF 1988, 180; WF 1994, 13) angeschlossen hat.

Diese Methode beinhaltet im wesentlichen, daß zunächst der "objektivierte" (dazu unten 3) Jagdpachtzins für die vom Autobahnbau betroffenen Jagdbezirke vor dem Eingriff und sodann über ein Punktierungsverfahren nach Maßgabe des Gewichts der durch die Durchschneidung eingetretenen Nachteile - unter anderem nach den Merkmalsgruppen: wildbiotische Eignung und venatorische (jagdliche) Eignung - eine prozentuale Minderung des Ausgangswerts ermittelt wird. Die Wertminderung - wegen dauerhafter Beeinträchtigung - ergibt sich durch Kapitalisierung der Jagdpachtzinsdifferenz mit dem Faktor 25, nämlich dem auf Dauer wirkenden Faktor bei der Zinsbasis 4 % (zu diesem Kapitalisierungsfaktor s. BGHZ 117, 309, 316; vgl. auch BGHZ 132, 63, 71).

aa) Es ist nicht zu beanstanden - die Revision bringt auch keine darauf gezielte Rüge an -, daß das Berufungsgericht im Ansatz der Methode Bewer den Vorrang vor der von Wolf entwickelten Methode (aaO) gegeben hat, bei der zur Ermittlung der Jagdwertminderung - ebenfalls nach einem Punktierungsverfahren - als Ausgangspunkt nicht auf den Jagdpachtzins vor dem Eingriff, sondern auf einen an einem fiktiven "jagdlichen Spitzenbetrieb" ausgerichteten jagdlichen Wert abgestellt wird, wobei sich die höchstmögliche Entschädigung pro 1.000 laufende Meter Durchschneidung auf 35.000 DM belaufen soll. Wie schon das Oberlandesgericht Hamm (AgrarR 1993, 292) zutreffend ausgeführt hat, begegnet letztere Methode deshalb Bedenken, weil von einem fiktiven Betrag ausgegangen wird, der keinen Bezug zu den Marktverhältnissen hat, und weil sie eine entschädigungsrechtlich nicht nachvollziehbare Obergrenze für die Entschädigung vorsieht. Diese Kritik gilt unbeschadet

dessen, daß der Senat in dem Urteil BGHZ 117, 309, 312 eine tatrichterliche Beurteilung gebilligt hat, der das von Wolf entwickelte Bewertungsschema zugrunde lag. Da im dortigen Fall die Revision gegen diese Methode keine Bedenken erhoben hatte, bestand für den Senat keine Veranlassung, sich grundsätzlich mit dem Pachtzinsdifferenzverfahren und den dazu entwickelten Varianten (vgl. Bewer WF 1988, 187 f) auseinanderzusetzen (BGHZ 117, 309, 312).

bb) Es bestehen auch keine durchgreifenden Bedenken gegen die Methode Bewer, soweit sie - wie auch andere Varianten des Pachtzinsdifferenzverfahrens (vgl. Bewer WF 1988, 180 187 f; s. auch die "Hinweise zur Ermittlung von Entschädigungen von gemeinschaftlichen Jagdbezirken durch den Bundesfernstraßenbau" des Bundesministeriums der Finanzen) - ausgehend vom Jagdpachtwert vor dem Eingriff die Wertminderung durch den Eingriff nicht nach dem danach konkret erzielten Pachtzins, sondern durch prozentuale Abschläge vom Ausgangswert in einem (typisierenden) Punkteverfahren ermittelt.

Angesichts der Besonderheiten auf dem "Jagdpachtmarkt" - die auch dazu führen können, daß die Jagdpächter auf Durchschneidungsnachteile der vorliegenden Art jedenfalls zunächst einmal überhaupt nicht reagieren - kann, wie in der jagdrechtlichen Fachliteratur betont wird, für die Wertminderung des Jagdpachtbezirks nicht ohne weiteres auf die tatsächliche Differenz zwischen dem Pachtzins vor und nach der Durchschneidungsmaßnahme abgestellt werden (Thies AgrarR 1993, 293). Vielfach wird sich eine durchschneidungsbedingte Verringerung des Jagdpachtzinses häufig erst Jahre, unter Umständen erst Jahrzehnte nach Durchführung der Baumaßnahme einstellen (Thies aaO; Senat BGHZ 132, 63, 70 f). Es kann auch, worauf der Senat ebenfalls bereits

(aaO) hingewiesen hat, selbst für den Fall, daß die Pachtzinsen nach dem Autobahnneubau nicht fallen, sondern sogar steigen, nicht ausgeschlossen werden, daß ohne die eingetretenen Beeinträchtigungen durch die Autobahn noch höhere Pachtzinsen erzielbar gewesen wären.

Das schließt allerdings nicht aus, daß in besonderen Fällen, in denen das Enteignungsentschädigungsverfahren noch viele Jahre nach dem enteignenden Eingriff nicht abgeschlossen ist, der Tatrichter anhand einer konkreten Auswertung der ihm unterbreiteten neueren Pachtzinsentwicklung in dem betreffenden Bereich - ausnahmsweise - zu der Überzeugung (§ 286 ZPO) gelangen kann, daß ohne die Durchschneidung infolge des Autobahnbaus der heutige nachhaltig erzielbare Pachtzins nicht höher wäre als der jetzt tatsächlich gezahlte. Im allgemeinen ist das Punktierungssystem aber durchaus als brauchbar anzusehen, zumal es Wertminderungsberechnungen mit Blick auf die Zukunft auch schon vor demjenigen Zeitpunkt erlaubt, in dem die Auswirkungen einer Durchschneidungsmaßnahme auf einen Jagdbezirk in vollem Umfang erkennbar geworden sind. Den Unsicherheiten, ob und inwieweit in die Wertminderungsberechnung nach dem Punktierungssystem auch einfließende hypothetische Pachtzinssteigerungen tatsächlich durch den Autobahnneubau verhindert werden, kann nach Auffassung des Senats je nach Sachlage auch durch einen angemessenen pauschalen Abschlag vom Ergebnis der Berechnungen Rechnung getragen werden, den gegebenenfalls der Tatrichter mit sachverständiger Hilfe schätzen darf.

cc) Besonderer Beurteilung können entschädigungsrechtlich die Auswirkungen der Durchschneidung auf den gemeinschaftlichen Jagdbezirk während der eigentlichen Bauzeit unterliegen. Auch für die Beeinträchtigungen während

der Dauer der beim Autobahnbau bestehenden Jagdpachtverträge kann Besonderes gelten.

(1) Während der Bauzeit kann, wie das Berufungsgericht im Anschluß an den Sachverständigen Dr. B. angenommen hat, ein zusätzlicher - von den dauerhaften Nachteilen der Durchschneidung ("Ewigkeitsschaden") zu unterscheidender - vorübergehender, aber besonders intensiver Eingriff - auf einer etwa mit 300 m Breite zu schätzenden Fläche neben der Autobahntrasse - vorliegen, der enteignungsentschädigungsrechtlich, unabhängig von der langfristigen Reaktion der betroffenen Jagdpächter auf die Durchschneidung des Jagdpachtbezirks und einer damit verbundenen dauerhaften Wertminderung, zusätzlich ins Gewicht fallen kann. Diese Beeinträchtigung kann infolge ihrer Intensität - auch im Hinblick darauf, daß sie unter Umständen geeignet sein könnte, eine vorübergehende Pachtminderung auszulösen (vgl. §§ 537, 581 Abs. 2 BGB; Metzger, in: Lortz/Metzger/Stöckel, Jagdrecht 3. Aufl. § 11 BJagdG Rn. 2) - fühlbar werden, ohne daß sie sich wegen ihrer zeitlichen Begrenztheit als solche auf den langfristigen Jagdpachtzins, insbesondere bei Neuabschlüssen, auswirken muß.

(2) Andererseits kann es sein, daß dem mit dem Autobahnbau verbundenen dauerhaften Eingriff in die Rechtsposition der Jagdgenossenschaft mangels Fühlbarkeit entschädigungsrechtlich so lange (noch) keine Bedeutung zukommt, als die ursprünglichen Pachtverträge fortbestehen (vgl. BGHZ 117, 309, 315 f; 132, 63, 70). Auf die gegen diesen Gesichtspunkt der Rechtsprechung erhobene Kritik (Bewer WF 1996, 140 f) einzugehen, besteht für den Senat im Streitfall kein Anlaß, weil die Beteiligten zu 2 bereits im Berufungsverfahren entsprechende Abzüge von ihrem Entschädigungsanspruch (hier: in

Form einer Abzinsung der errechneten Wertminderung) akzeptiert und ihr Entschädigungsverlangen entsprechend reduziert haben.

3. Die Revision dringt jedoch mit ihren Angriffen gegen die Wertminderungsberechnung des Berufungsgerichts auf der Grundlage der Methode Bewer insoweit durch, als sie sich gegen die Art und Weise richten, mit der der "objektivierte Jagdpachtzins" als Ausgangswert für die Wertminderungsberechnung ermittelt worden ist.

a) Die Methode der "Objektivierung" der tatsächlich in den betroffenen Jagdpachtbezirken gezahlten Jagdpachtzinsen geht dahin, daß Dr. B. in einem ersten Schritt eine Ordnung nach Maßgabe der - nach Auffassung des Sachverständigen für die Bonität entscheidenden - jeweiligen Waldanteile der einzelnen Reviere vornimmt und unter Verwendung einer hieraus ermittelten mathematischen Funktion ($y_{[Jagdpachtzins]}$ = **Fehler!**) Revieren mit einem extrem niedrigen Pachtzins einen "zu den anderen passenden" Preis zuweist sowie in einem zweiten Schritt die konkret ermittelte Beziehung zwischen Waldanteil und Jagdpachtzins durch eine weitere Rechenoperation mittels eines Aufschlags von 3,70 DM/ha korrigiert, was zu einer neuen Funktion ($y = \frac{x - 1,4}{2}$ + 3,70 DM/ha) führt.

Diese Vorgehensweise kann aus Rechtsgründen - unter dem Blickwinkel, daß für den objektiven Wert (auch nach dem von Dr. B. selbst formulierten Anspruch) nur der nach einer Marktanalyse für Jagdpachtbezirke der betroffenen Art nachhaltig erzielbare Pachtpreis maßgeblich sein kann - nicht gebilligt werden.

Zwar mag der erste Schritt - das Ordnen der tatsächlich gezahlten Pachtzinsen nach Maßgabe des Waldanteils und die Einpassung einzelner "Ausreißer" in diese Ordnung - unbeschadet der Angriffe der Revision, die einen mathematischen Zusammenhang zwischen den Pachtpreisen und den Waldanteilen der Jagdbezirke in Abrede stellt, als solcher nicht zu beanstanden sein. Die anschließende "Korrektur" der ermittelten Beziehung zwischen Waldanteil und Jagdpachtzins im Sinne einer anderen - die Werte wesentlich anhebenden - Rechenfunktion hat jedoch keine Grundlage in konkretem Marktgeschehen. Es handelt sich vielmehr, wie sich auch aus den mündlichen Erläuterungen des Sachverständigen Dr. B. zu seiner Methode vor dem Senat ergeben hat, nur um eine "Rechenhilfe", die dazu dienen soll, die Anhebung auf einen "Marktpreis" abzusichern, die der Sachverständige aus zweierlei Gründen als sachgerecht angesehen hat: Zum einen sei zu vermuten, daß die ausgewerteten Jagdpachtpreise - die nach dem Autobahnbau zustande kamen - höher vereinbart worden wären, wenn die negativen Folgen des Autobahnbaus nicht eingetreten wären. Zum anderen müsse der in allen betroffenen sieben Revieren von einheimischen Jägern gezahlten Pacht, die unter dem Pachtzins bei Fremdverpachtung liege, ein entsprechender "geldwerter Vorteil" hinzugerechnet werden. Gegen beide Überlegungen bestehen durchgreifende rechtliche Bedenken.

Auf das erste Argument kann es im vorliegenden Zusammenhang (Ermittlung der Ausgangswerte für die Feststellung der Wertminderung) schon deshalb nicht ankommen, weil bei der Frage, ob und inwieweit ein Jagdbezirk durch einen ihn durchschneidenden Autobahnbau - also durch eine Enteignung - entwertet wird, auf den Zeitpunkt des Eingriffs abzustellen ist (sog. Qualitätsstichtag; vgl. dazu etwa Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 7. Aufl. § 93

Rn. 8), also auch im vorliegenden Zusammenhang auf den vor dem Eingriff gezahlten ("objektivierten") Pachtzins (so auch Bewer, Jagdwertminderung, Anhang S. 454 ff, 457 bei Aust/Jacobs aaO); unbeschadet des "Preisermittlungsstichtags" für die Höhe der schließlich für die eingetretene Wertminderung geschuldeten Enteignungsentschädigung, der sich auf den der Zahlung am nächsten kommenden Zeitpunkt verschieben kann (vgl. - auch zur sog. Steigerungsrechtsprechung - Battis aaO § 95 Rn. 3; ders. § 99 Rn. 6). Davon abgesehen mißt der Sachverständige Dr. B. der von ihm in dem vorgenannten Zusammenhang angesprochenen Vermutung hypothetisch vereinbarter höherer Pachtzinsen nach seinen Erläuterungen vor dem Senat selbst keine methodisch eigenständige Bedeutung bei, sondern er sieht sie nur als Hinweis auf das spätere von ihm gefundene Gesamtergebnis.

Das zweite Argument (Einheimischenpacht) ist jedenfalls dann mit den anerkannten Bewertungsgrundsätzen nicht vereinbar, wenn - was im Revisionsverfahren zu unterstellen ist - die Verpachtung der Jagdbezirke an Einheimische in der in Rede stehenden Region üblich ist, also nach den konkreten (Teil-)Marktverhältnissen die durchgängige Art nachhaltiger Ertragserzielung für die Jagdausübung darstellt. In einem solchen Fall - der sich revisionsrechtlich auch nicht durch den bloßen Hinweis des Sachverständigen Dr. B. bei seiner Erläuterung, es handele sich bei der Einheimischenverpachtung um einen "Sondermarkt", bzw. der Marktpreis werde hier durch fremd verpachtete Nachbargebiete der betroffenen Jagdpachtbezirke bestimmt, ausschließen läßt - gleichwohl für die Ermittlung einer Wertminderung auf fiktive Erträge aus Verpachtungen an Fremde abzustellen, verbietet sich nach Auffassung des Senats auch deshalb, weil die Vorteile, die sich - jenseits des üblicherweise erzielten Pachtzinses - für die Jagdgenossenschaft aus der Verpachtung an Einheimi-

sche ergeben können, als solche vor und nach dem Eingriff durch den Autobahnbau dieselben sind, in diesem Punkt also die Enteignung nicht zu einem (weiteren) fühlbaren Nachteil führt.

b) Da es sich - wie gesagt - bei der von dem Sachverständigen Dr. B. verwendeten Formel über die Funktion der "korrigierten Beziehung zwischen Waldanteil und Jagdpachtzins" letztlich nur um eine "Rechenhilfe" handelt, um "beim Marktpreis zu landen", bleibt der Marktvergleich als solcher - wenn auch möglicherweise nur über "Brücken", wie etwa den Waldanteil, weil direkt vergleichbare Jagdpachtbezirke selten vorliegen werden - unerläßlich. Den Marktvergleich hat auch der Sachverständige Dr. B. bei seinen Erläuterungen für ausschlaggebend erklärt.

Wie die Revision mit Recht rügt, entspricht jedoch im Streitfall das Gutachten des Sachverständigen, auf dem das Berufungsurteil aufbaut, diesem Erfordernis nicht. Der Sachverständige Dr. B. hat lediglich zur Kontrolle, ob die von ihm rechnerisch ermittelte neue Funktion das objektive Jagdpreisgefüge zuverlässig abbildet, drei "Marktbeobachtungen" (in der Gemeinde H. im bayerischen Nachbargebiet; in einem Eigenpachtbezirk des Fürsten von H. im Gemeindegebiet A.; in Jagdbezirken der Landes-Forstverwaltung im Amtsbereich des Forstamts W.) herangezogen. Diese Hinweise mögen - bei im Revisionsverfahren (entgegen den Rügen der Revision in der Revisionsverhandlung) unterstellter Vergleichbarkeit der Reviere - eine gewisse Plausibilität für die Gesamteinschätzung des Sachverständigen begründen. Eine umfassende Marktanalyse lassen sie jedoch nicht erkennen. Dr. B. hat seine Vorgehensweise in der Revisionsverhandlung zwar damit erläutert, es gebe außer den "auseinanderklaffenden" Pachtzinsen für die durch den Autobahnbau betroffe-

nen Jagdbezirke einerseits und den von ihm zur Kontrolle herangezogenen drei "Marktbeobachtungen" andererseits kein auswertbares Material. Feststellungen in diese Richtung ergeben sich jedoch weder aus dem Berufungsurteil noch aus dem in Bezug genommenen schriftlichen Gutachten Dr. B.

Der darin liegende Prüfungsmangel des Berufungsgerichts wird um so augenfälliger, als - wie die Revision ebenfalls rügt - die Beteiligte zu 1 sich vor dem Berufungsgericht für ihren Standpunkt auf eine gutachterliche Stellungnahme der Oberfinanzdirektion S. vom 30. Mai 1997 ("Gutachten F.") berufen hatte, in der 89 laufende Jagdpachtverträge und 65 Pachtverträge aus der davor liegenden Periode ausgewertet worden sein sollen, ohne daß das Berufungsgericht in dem angefochtenen Urteil hierauf eingegangen ist. Im Rahmen der Erläuterung seiner Bewertungsmethode vor dem Senat hat der Sachverständige Dr. B. zwar erklärt, das "Gutachten F." enthalte nur eine Ansammlung von Preisen, die nicht auswertbar sei. Im Revisionsverfahren kann dem jedoch nicht nachgegangen werden.

IV.

Mithin bedarf es für die Festsetzung der Höhe der Enteignungsentschädigung einer erneuten tatricherlichen Prüfung und Entscheidung (§ 565 Abs. 1 ZPO).

Rinne Streck Schlick

Kapsa Galke