

# BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 96/85

## BESCHLUSS

in der Baulandsache

Stadt W [REDACTED] i.d.Opf.  
vertreten durch Oberbürgermeister Hans S [REDACTED],

Antragsgegnerin und Revisionsführerin,

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

g e g e n

Karl-Otto Z [REDACTED],  
L [REDACTED]straße [REDACTED], W [REDACTED] i.d.Opf.,

Antragsteller und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

### Weitere Beteiligte:

Regierung der Oberpfalz - Enteignungsbehörde -  
E [REDACTED], R [REDACTED]

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch  
den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner,  
Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

am 19. Dezember 1985

gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das  
Bundesverfassungsgericht (Beschluß vom 11. Juni 1980  
- 1 PBvU 1/79 - NJW 1981, 39)

beschlossen:

Die Revision der Antragsgegnerin (Stadt)  
gegen das Urteil des 4. Zivilsenats und  
Senats für Baulandsachen des Oberlandes-  
gerichts Nürnberg vom 20. März 1985  
- 4 U 1239/82 Baul. - wird nicht  
angenommen.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten  
des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO  
i.V. mit § 161 Abs. 1 Satz 1 BBauG).

Streitwert: 470.846 DM

G r ü n d e :

Die Sache hat keine rechtsgrundsätzliche Bedeutung.  
Die Revision bietet im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

1. Der Revision kann nicht darin gefolgt werden, daß das Angebot der Stadt vom 23. August 1976 (40 DM/m<sup>2</sup>), dessen Angemessenheit mangels gegenteiliger Feststellungen im Berufungsurteil für die Revisionsinstanz zu unterstellen ist, den Stichtag für die Preisverhältnisse auf den genannten Tag festgelegt und die Berücksichtigung von in der Folgezeit eingetretenen Preissteigerungen ausgeschlossen, hat (zur preisfixierenden Wirkung eines angemessenen Angebots zum freihändigen Erwerb vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 335 ff; Kreft in: RGRK-BGB 12. Aufl. Rn. 106 ff. vor § 839, jew. m. Rspr. Nachw.). Es kann schon zweifelhaft sein, ob eine die Preisverhältnisse festschreibende Wirkung eines angemessenen Angebots überhaupt noch eintreten kann, wenn das Angebot - wie hier - erst nach Einleitung des Enteignungsverfahrens abgegeben wird (zum Streitstand vgl. Battis/Krautzberger/Löhr BBauG 1985 § 95 Rn. 6). Im Streitfall ist die Stadt von ihrem Angebot später wieder abgerückt, wodurch die preisfixierende Wirkung entfallen ist (Krohn/Löwisch aaO Rn. 342; Kreft aaO Rn. 107, jew. m.w.Nachw.). Die Stadt hat am 7. April 1977 eine Abschlagszahlung von 480.000,-- DM geleistet. Der dem zugrundeliegende Quadratmeterpreis liegt erheblich unter 40.-- DM. Auch wenn es sich nur um eine Abschlagszahlung handelte, muß sich die Stadt so behandeln lassen, als habe sie ihr Angebot auf den gezahlten, nicht mehr



angemessenen Preis reduziert, zumal die Revision nicht nachweist, daß die Stadt vorgetragen hat, sie habe ihr Angebot von 40,-- DM/m<sup>2</sup> weiter aufrechterhalten. Ein Teilangebot reicht aber nicht aus, um die Wirkungen des § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG auszulösen. Es muß sich vielmehr um ein vollständiges Angebot handeln (Krohn/Löwisch aaO Rn. 339; Kreft aaO Rn. 108, jew. m.w.Nachw.). Schon das Angebot einer Abschlagszahlung von 80 % des angemessenen Betrages - hier war der Prozentsatz erheblich geringer - läßt die preisfestschreibende Wirkung entfallen (Senatsurteil v. 17. Oktober 1974 - III ZR 53/72 = NJW 1975, 157 = LM Art. 14 [Eb] GG Nr. 23/24). Einem Angebot ist schon die Eignung, den Stichtag für die Preisbemessung festzulegen, aberkannt worden, wenn im Blick auf eine Neuvermessung eines Grundstücks nur ein "Sicherheitsbetrag" von 10 % einbehalten wurde (Senatsurteil v. 12. Juni 1975 - III ZR 127/72 = WM 1975, 956, 958/9). War die preisfixierende Wirkung des Angebots einmal aufgehoben, so konnte sie auch nicht dadurch wiederhergestellt werden, daß die Stadt im gerichtlichen Verfahren wieder einen Quadratmeterpreis von 40,-- DM für angemessen hielt.

2. Ohne Erfolg beanstandet die Revision, daß das Berufungsgericht im Anschluß an den Sachverständigen zur Ermittlung des Preises für das hier angenommene Bauerwartungsland von dem Baulandpreis nur einen Abschlag von 15 % vorgenommen hat. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Es handelt sich um eine weitgehend auf tatrichterlichem Gebiet liegende Schätzung nach § 287 ZPO, die im Revisionsrechtszug nur in beschränktem Umfange nachgeprüft werden kann. Hiernach beachtliche Rechtsfehler

liegen nicht vor. Das Berufungsgericht hat - dem Gutachter folgend - dem Gelände eine hochwertige Bauerwartung zuerkannt. Der Sachverständige hat, wie seine Erläuterungen bei der Anhörung vor dem Berufungsgericht ergeben, durchaus erkannt, daß für die Höhe des Abschlages eine gewisse Bandbreite von Möglichkeiten zur Verfügung steht und es im Einzelfall auf den Grad der Bauerwartung ankommt. Im Schrifttum genannte Werte für derartige Abschläge bieten nur Orientierungshilfen und dürfen nicht schematisch gehandhabt werden. Dem unterschiedlichen Grad der Bauerwartung für die beiden Teilflächen hat der Sachverständige durch verschiedene Abzinsungsfaktoren Rechnung getragen.

3. Bei der Verzinsung geht das Berufungsgericht rechtlich zutreffend von gestaffelten Mittelwerten aus (Krohn/Löwisch aaO Rn. 439; Kreft, aaO Rn. 133, jew. m.w.Nachw.). Das hat es allerdings nicht für den Verzinsungszeitraum vom 24. März 1976 (Besitzeinweisung) bis zum 2. April 1979 (Stichtag für die Preisverhältnisse) getan. Es billigt hier die Zinsen aus dem vollen am 2. April 1979 geschuldeten Entschädigungsbetrag von insgesamt 997.133,-- DM zu, obwohl der Grundstückswert am Anfang dieser Verzinsungsperiode niedriger war als am Ende. Das ist aber im Endergebnis hinzunehmen. Nach dem Gutachten des Sachverständigen ist davon auszugehen, daß der Grundstückspreis in dem hier interessierenden Zeitraum nicht fortlaufend gestiegen, sondern von 1976 bis 1977 erheblich gefallen ist. Eine exakte Feststellung der Steigerungsraten in den folgenden Jahren ist kaum möglich. Es können nur Annäherungswerte aufgrund von Schätzungen gewonnen werden. Zudem ist auch die "Mittelwertmethode" für die übrigen Zinszeiträume mit Unsicherheiten behaftet, so daß bei einer Gesamtbetrachtung die Schätzung der zu verzinsenden Beträge insgesamt noch als sachgerecht erscheint.

4. Auch im übrigen läßt das Berufungsurteil, das sich hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen der Entschädigungsbemessung an die Rechtsprechung des erkennenden Senats anlehnt, keinen Rechtsfehler zum Nachteil der beteiligten Stadt erkennen. Bei seiner tatrichterlichen Beurteilung hat sich das Berufungsgericht sachverständig beraten lassen; der Sachverständige hat ein Ergänzungsgutachten erstattet und ist von dem Berufungsgericht gehört worden. Es bestand kein Anlaß, ein Obergutachten einzuholen.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Werp