

3

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : ja

StBauFG §§ 23 Abs. 2, 57 Abs. 1 Nr. 6

§ 23 Abs. 2 in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 6 StBauFG
findet auch auf entwicklungsbedingte Werterhöhungen
aus der Zeit v o r dem Inkrafttreten des Städte-
bauförderungsgesetzes Anwendung.

Zu den Voraussetzungen, unter denen bei der Bemessung der Entschädigung entwicklungsbedingte Werterhöhungen des Enteignungsobjekts außer Betracht bleiben.

BGH, Urt. v. 12. Januar 1984 - III ZR 103/82 - OLG Schleswig
LG Kiel

3

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 103/82

URTEIL

Verkündet am: 12. Januar 1984

Schorm,

Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter

in der Baulandsache der Geschäftsstelle

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Januar 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Boujong und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision des beteiligten Eigentümers wird das Urteil des Senats für Baulandsachen beim Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgericht in Schleswig vom 15. April 1982 im Kostenpunkt und, soweit zum Nachteil dieses Beteiligten erkannt worden ist, aufgehoben.

Auf die Revision des beteiligten Kreises wird das bezeichnete Urteil insoweit aufgehoben, als er verurteilt worden ist, über die von der Enteignungsbehörde festgesetzte Entschädigung hinaus mehr als 165.492 DM zu zahlen.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2) (im folgenden Eigentümer) ist Inhaber eines früher etwa 16 ha großen landwirtschaftlichen Betriebs. Dazu gehörten u.a. mehrere Flurstücke in einer Gesamtgröße von 9,90.56 ha, die in der Gemarkung



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Brunsbüttel südöstlich des Nordostseekanals liegen. Diese Flächen fallen in den durch Landesverordnung vom 20. Februar 1973 (GVObI. Schl.-H. S. 30, berichtigt 87) festgelegten Entwicklungsbereich Brunsbüttel. Nach der (nicht veröffentlichten) amtlichen Begründung der Entwicklungsverordnung (Kabinettsvorlage 6/73 vom 8. Januar 1973) sollte zur Strukturverbesserung des weitgehend agrarorientierten Raumes an der Westküste Schleswig-Holsteins Industrie im Gebiet von Brunsbüttel angesiedelt und die Stadt zu einem Mittelzentrum entwickelt werden. Als zeitlicher Zielpunkt für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen wurde das Jahr 1985 angenommen, für das man von einem Anwachsen Brunsbüttels auf etwa 25.000 Einwohner ausging. Aus der Kostenübersicht der amtlichen Begründung ist zu ersehen, daß die Entwicklungsmaßnahmen für den Bereich südöstlich des Kanals der Industrieansiedlung dienen sollten, während nordwestlich des Kanals auch Wohngebiete erweitert und modernisiert werden sollten; hier waren ferner Schulen, Sportstätten, Bäder und sonstige Folgeeinrichtungen vorgesehen.

Das Vorhaben, strukturverbessernde Maßnahmen in diesem Gebiet durchzuführen, ergibt sich bereits aus dem auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes vom 5. Juli 1961 (GVObI. Schl.-H. 119 ff.) und des Bundesraumordnungsgesetzes vom 8. April 1965 (BGBl. I 306 ff.) erlassenen Raumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Bekanntmachung des Ministerpräsidenten vom 16. Mai 1969 [Ämtsbl. Schl.-H. 315 ff.]). Danach sollte die industrielle Struktur im Raum der südlichen Westküste, insbesondere im Raum Itzehoe mit Schwerpunkt für das Unterzentrum Brunsbüttelkoog, weiterentwickelt werden. Ergänzt und konkretisiert wurde diese Planung durch die erste Änderung des in seiner ursprünglichen Fassung am 27. Februar 1967 bekannt-

gemachten Regionalplanes für den Planungsraum IV - Wirtschaftsraum Brunsbüttel/Untere Elbe (Bekanntmachung des Ministerpräsidenten vom 6. August 1974 [Ämtsbl. Schl.-H. 795 ff.7]), durch den Abschluß des Ansiedlungsvertrages zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Farbenfabriken B. AG Leverkusen vom 9./22. Juni 1970 über die Errichtung eines großen chemischen Industriewerkes im Bereich Brunsbüttel, durch einen neuen Flächennutzungsplan für den Bereich der neuen Stadt Brunsbüttel, der am 17. September 1975 in Kraft trat, und durch weitere neue Bebauungspläne. Im Zuge dieser Planungen wurde die Stadt Brunsbüttelkoog mit Wirkung ab 1. Januar 1970 mit sechs Nachbargemeinden zur neuen Stadt Brunsbüttel zusammengeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büttel vom 18. November 1975 sind die erwähnten Flurstücke des Eigentümers als Industriegebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung.

Der Beteiligte zu 1) (im folgenden: Kreis) bedient sich zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Brunsbüttel einer Entwicklungsträgerin. Für die Entwicklungsmaßnahme benötigt der Kreis das genannte Gelände des Eigentümers. Durch Beschluß der Enteignungsbehörde vom 28. Februar 1977, berichtigt durch Beschluß vom 1. April 1977, wurden die Flächen zugunsten der Entwicklungsträgerin enteignet und die dem Eigentümer zustehende Entschädigung auf 1.196.644 DM nebst Zinsen festgesetzt.

Mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Eigentümer eine höhere Entschädigung begehrt. Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat ihm einen weiteren Entschädigungsbetrag von 479.417,43 DM zugespro-

chen. Auf die Berufung des Kreises hat das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - diesen Betrag auf 210.435,66 DM ermäßigt und die Anschlußberufung des Eigentümers zurückgewiesen.

Dagegen wenden sich beide Beteiligte mit ihren Revisionen. Der Eigentümer verlangt den Betrag, den ihm das Landgericht zugebilligt hatte, und eine weitere Entschädigungssumme von 945.868,32 DM. Der Kreis erstrebt mit seinem Rechtsmittel, daß der - über die administrative Festsetzung hinaus - zu entrichtende Entschädigungsbetrag auf 165.492 DM herabgesetzt wird.

Entscheidungsgründe

Beide Revisionen haben Erfolg.

A. Revision des Eigentümers

I.

1. Das Berufungsgericht wendet bei der Ermittlung der Entschädigung für den enteigneten Grundbesitz, der im städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt, die Vorschrift des § 23 Abs. 2 StBauFG in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 9 StBauFG i.d.F. vom 27. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) - jetzt Nr. 6 - an. Hiernach werden bei der Bemessung von Entschädigungsleistungen nach § 23 Abs. 1 StBauFG Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhun-

gen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (Satz 1). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (Satz 2). Demgemäß sind bei der Entschädigungsbemessung sog. entwicklungsbedingte Wertsteigerungen des im Entwicklungsbereich gelegenen Grundbesitzes auszuklammern (BVerwG Urt. vom 21. August 1981 - 4 C 16.78 = NJW 1982, 398, 399 = Buchholz StBauFG § 15 Nr. 3 = BauR 1981, 554, 555; vgl. auch zu den sanierungsbedingten Werterhöhungen nach § 23 Abs. 2 StBauFG Senatsurteil BGHZ 77, 338, 348 ff.).

2. Das Berufungsgericht läßt in Anwendung von § 23 Abs. 2 StBauFG Vergleichspreise aus der Zeit nach Ende 1970 außer Betracht, weil sie "lediglich entwicklungsbedingt" seien und nicht die Preise darstellten, "die ohne Rücksicht auf die Aussicht auf Entwicklung auf dem 'normalen' Grundstücksmarkt zu erzielen gewesen wären". Zu diesem Ergebnis gelangt das Berufungsgericht nur, indem es die angeführte Vorschrift auch auf entwicklungsbedingte Werterhöhungen aus der Zeit vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (1. August 1971, § 97 StBauFG) und der Entwicklungsverordnung vom 20. Februar 1973 anwendet.

Damit hat das Berufungsgericht den zeitlichen Anwendungsbereich der Vorschrift zutreffend bestimmt. Dieser kommt in verfassungsrechtlich unbedenklicher Weise sog. "unechte" Rückwirkung zu, wie das Bundesverwaltungsgericht (aaO) unter Hinweis auf § 94 StBauFG und die Gesetzesmaterialien näher dargelegt hat. Es hat darauf hingewiesen, daß es schon vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes Sanierungs- und Entwicklungsmodelle der später in dem genannten Gesetz geregelten Art gab und daß solche Pro-

jekte teilweise bis zum Stadium der Durchführung fortgeschritten waren. Diese Verfahren wollte der Gesetzgeber, wie das Bundesverwaltungsgericht weiter ausgeführt hat, nach ihrer Überleitung in das Recht des Städtebauförderungsgesetzes im Hinblick auf die Ausklammerung sanierungs- oder entwicklungsbedingter Wertsteigerungen bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht anders behandeln als die erst nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eingeleiteten Verfahren. Der erkennende Senat schließt sich dieser Auffassung, die auch im Schrifttum geteilt wird (Bielenberg StBauFG § 23 Rn. 7, Einl. B Rn. 111, 145, 146, 151, 152, 156 ff.; Krohn, Enteignung und Enteignungsentschädigung, 2. Aufl. Rn. 266; vgl. ferner Gaentzsch, Die Bodenwertabschöpfung im Städtebauförderungsgesetz, 1975, S. 72 ff.), an. Gegen eine Rückwirkung des § 23 Abs. 2 StBauFG bestehen um so weniger Bedenken, als, wie unter II dargelegt wird, eine vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführte Entwicklungsmaßnahme im Rechtssinne nur unter engen Voraussetzungen bejaht werden kann.

II.

1. Das Berufungsgericht nimmt an, daß der entzogene Grundbesitz Werterhöhungen erfahren hat, die lediglich durch die Aussicht auf zukünftige Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des § 23 Abs. 2 StBauFG eingetreten seien. Es erblickt in der schon längere Zeit vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes und der Entwicklungsverordnung vom 20. Februar 1973 erfolgten Planung eines Industriegebiets mit der Errichtung eines Kernkraftwerkes und insbesondere der Ansiedlung eines Zweigbetriebes der

Bayer-AG, die durch den am 9./22. Juni 1970 mit dem Land Schleswig-Holstein geschlossenen Ansiedlungsvertrag in die Wege geleitet wurde, die Vorwirkung einer Entwicklungsmaßnahme. Hierdurch sei, so führt das Berufungsgericht weiter aus, die gesamte Entwicklung der Infrastruktur in dem fraglichen Raum zwangsläufig in Bahnen gelenkt worden, wie es die eigentlichen Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des § 1 Abs. 3 StBauFG bezweckten. Die hier gegebene Vorwirkung einer Entwicklungsmaßnahme sei rechtlich bereits wie eine solche Maßnahme zu bewerten.

2. Diese Erwägungen sind nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Für die Entwicklungsmaßnahme ist begriffswesentlich, daß es sich um eine Gesamtmaßnahme handelt, die darauf angelegt ist, ein bestimmtes Gebiet koordiniert zu entwickeln (BVerwG aaO; BVerwG Urt. vom 15. Januar 1982 - 4 C 94/79 = NJW 1982, 2787, 2788). Eine Entwicklungsmaßnahme erfordert daher eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umschriebenes Gebiet (BVerwG, jew. aaO). Das Berufungsgericht hat nicht festgestellt, daß eine solche Gesamtkonzeption für die systematische (Fort-)Entwicklung von Brunsbüttel und seiner Umgebung vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes (1. August 1971) erkennbar war. Die Planung eines Industriegebiets mit der Errichtung eines Kernkraftwerks und der Ansiedlung eines Betriebes der B-AG reicht für sich allein nicht aus, um eine umfassende Entwicklungsmaßnahme im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes bejahen zu können. Diesen Standpunkt vertritt auch das Bundesverwaltungsgericht in dem angeführten Urteil vom 21. August 1981 (insoweit aaO nicht mitabgedruckt), das ebenfalls den städtebaulichen Entwicklungsbereich Brunsbüttel betrifft.

b) Das Berufungsgericht nimmt allerdings nicht an, daß die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes Bodenwertsteigerungen zur Folge gehabt habe. Vielmehr geht es davon aus, daß die Werterhöhungen durch die auf Vorwirkungen gegründete Aussicht auf zukünftige Entwicklungsmaßnahmen eingetreten seien.

Dem kann aus Rechtsgründen nicht zugestimmt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in dem vorgenannten Urteil (aaO) im Anschluß an das Senatsurteil BGHZ 77, 338, 349 ausgeführt, daß § 23 Abs. 2 StBauFG nur dann verfassungsrechtlichen Anforderungen (Art. 3 Abs. 1 und 14 Abs. 1 GG) genügt, wenn die bei der Entschädigungsbemessung auszuklammernden Wertsteigerungen auf solche beschränkt bleiben, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des Entwicklungsinstrumentariums (§§ 1 Abs. 3, 53 ff. StBauFG) unter Verwendung öffentlicher Mittel bewirkt worden sind. Diese Aussicht setzt voraus, daß das Instrumentarium überhaupt seinerzeit bekannt war und daß darüber hinaus mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auch schon mit dem Erlaß einer Entwicklungsverordnung nach dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes zu rechnen war (BVerwG aaO; Bielenberg aaO Einl. B Rn. 168 a.E.). Das hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; auch in dem durch das Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Verfahren waren solche Feststellungen nicht getroffen worden.

Das Bundesverwaltungsgericht (aaO) hat offengelassen, ob eine andere Beurteilung geboten ist, wenn bei bestimmten Pilot- oder Versuchsmodellen schon vor dem 1. August 1971 in dem betreffenden Bereich bekannt geworden war, daß eine einem Gesamtkonzept entsprechende Entwicklung geplant war, durch die neue Orte geschaffen, vorhandene zu

neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden sollten. Nach den in jenem Verfahren getroffenen tatsächlichen Feststellungen, so hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, habe es sich hier nicht um ein derartiges - dem Gesetz nur zeitlich vorangehendes - Projekt gehandelt; zudem sei in der Presse nicht angekündigt worden, in der Gemeinde werde ein solches Vorhaben durchgeführt. Auch das Berufungsgericht geht davon aus, daß vor den eigentlichen Entwicklungsmaßnahmen keine Pilot- oder Versuchsmodelle erprobt wurden.

3. Das Berufungsgericht weicht von diesen Grundsätzen bewußt ab, wenn es für die Anwendung des § 23 Abs. 2 in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 9 StBauFG eine "auf Vorwirkungen gegründete Aussicht auf zukünftige Entwicklungsmaßnahmen" genügen läßt (vgl. auch Bielenberg aaO, Einl. B Rn. 171). Damit wird auf das aus verfassungsrechtlichen Gründen gebotene Erfordernis, daß nur Wertsteigerungen außer Betracht bleiben dürfen, die gerade durch die Aussicht auf den Einsatz des spezifischen Entwicklungsinstrumentariums bewirkt worden sind (vgl. oben unter 2 b), verzichtet. Diesem Erfordernis kommt aber bei der Anwendung der Vorschrift auf Wertsteigerungen, die vor dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes entstanden sind, besondere Bedeutung zu.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts reicht es nicht aus, daß die Planung eines Industriegebietes mit der Errichtung eines Kernkraftwerks und insbesondere der Ansiedlung eines Zweigbetriebs der B-AG sich in die Regional- und Raumordnungsplanung aus den Jahren 1967 und 1969 einfügte. Die Beurteilung, daß die gesamte Ent-

wicklung der Infrastruktur in dem fraglichen Raum zwangsläufig in Bahnen gelenkt worden sei, wie es die eigentlichen Entwicklungsmaßnahmen i.S. des § 1 StBauFG aufgrund der Verordnung vom 20. Februar 1973 bezweckten, findet in den Feststellungen des Berufungsgerichts keine tragfähige Grundlage. Maßnahmen der Industrieansiedlung sind in Schleswig-Holstein auch in Wirtschaftsräumen vorgenommen worden, die später nicht als Entwicklungsbereich festgelegt worden sind (BVerwG Urt. vom 21. August 1981 aaO im nicht veröffentlichten Teil der Gründe).

Schon im Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG wäre es nicht vertretbar, bei den im Raum Brunsbüttel bis 1971 durchgeführten Ausbaumaßnahmen von einer Entwicklungsmaßnahme mit den Rechtsfolgen des § 23 Abs. 2 in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 9 StBauFG nur deshalb auszugehen, weil 1973 eine Entwicklungsverordnung erlassen worden ist, während bei vergleichbaren Ausbaumaßnahmen in anderen Gebieten, die bisher nicht zum Entwicklungsbereich erklärt worden sind, mangels späteren Erlasses einer Entwicklungsverordnung diese Rechtsfolgen nicht eintreten. Die tatsächlichen Ausbaumaßnahmen müssen, um die Rechtswirkungen des § 23 Abs. 2 StBauFG zu rechtfertigen, "bereits für sich gesehen die später formalisierte Entwicklungsmaßnahme nach Ausmaß, Struktur und zeitlichen Ablauf so weit vorweggenommen haben, daß die Entwicklungsverordnung gleichsam nur noch als der formelle Vollzug dieser Entwicklung anzusehen wäre, wie das bei den schon erwähnten Pilot- oder Versuchsmodellen der Fall sein kann" (BVerwG aaO - insoweit unveröffentlicht).

Einen solchen Sachverhalt hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Im Gegenteil sind in dem zum Bundesverwaltungsgericht gelangten Rechtsstreit abweichende Feststellungen getroffen worden. Danach entsprach das En-

3

de der sechziger Jahre in Brunsbüttel südöstlich des Nord-Ostseekanals geplante Industriegebiet flächenmäßig bei weitem nicht dem späteren Entwicklungsbereich. Zudem deckte die Planung des Industriegebiets strukturell das spätere Entwicklungskonzept nicht annähernd ab. Das Berufungsgericht hat sich nicht mit dieser Beurteilung des Bundesverwaltungsgerichts auseinandergesetzt.

4. Die Ansicht des Berufungsgerichts begegnet auch aus folgenden Gründen durchgreifenden rechtlichen Bedenken: § 23 Abs. 2 StBauFG enthält eine spezifische Ausformung des allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsatzes der Vorwirkung, wie er in § 95 Abs. 2 Nr. 2 BBauG seinen Ausdruck gefunden hat (vgl. Bielenberg aaO Einl. B Rn. 169; s. ferner Gaentzsch aaO S. 73 f.). Der Gedanke der Vorwirkung darf daher nicht dazu verwendet werden, den Anwendungsbereich der Vorschrift über ihre tatbestandlichen Voraussetzungen hinaus (vgl. hier insbesondere das Merkmal "Aussicht auf Entwicklung") auszudehnen. Sonst würde auch von dem Erfordernis abgegangen, daß nur Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf den Einsatz des Entwicklungsinstrumentariums unter Verwendung öffentlicher Mittel bewirkt worden sind, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben. Das wäre mit dem Grundsatz, daß allgemeine (nicht entwicklungsbedingte) Werterhöhungen auf dem Grundstücksmarkt dem Eigentümer verbleiben (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 2 StBauFG), unvereinbar. Die Ausklammerung von entwicklungsbedingten Wertsteigerungen ist streng maßnahme- und sachbezogen (Frenzel, Das öffentliche Interesse als Voraussetzung der Enteignung, 1978, S. 184; vgl. auch Senatsurteil BGHZ 77, 338, 349). Dagegen kommen allgemeinwirtschaftlich bedingte Werterhöhungen des Grundbesitzes, die sich unab-

hängig von Entwicklungsmaßnahmen ergeben, dem Eigentümer voll zugute (Frenzel aaO; Gaentzsch aaO S. 76). Solche Werterhöhungen können auch aufgrund einer zu erwartenden Industrieansiedlung entstehen.

Zudem kann eine entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerung nur angenommen werden, wenn die vorbereitenden Planungen für die spätere Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich ursächlich waren, eine hinreichende Bestimmtheit hatten und die förmliche Erklärung der betroffenen Flächen zum Entwicklungsbereich, die dann die Enteignung gestattete, mit Sicherheit erwarten ließen (vgl. zur enteignungsrechtlichen Vorwirkung aufgrund vorbereitender Planungen Senatsurteil BGHZ 63, 240, 242 m.w. Nachw.). Derartige Erhöhungen des Bodenwerts setzen voraus, daß die Grundstückspreise im allgemeinen Verkehr gerade wegen der Aussicht auf Entwicklungsmaßnahmen anstiegen. Den Ausführungen des Berufungsgerichts läßt sich nicht mit hinreichender Klarheit entnehmen, ob die obigen Voraussetzungen vorlagen und der Anstieg der Bodenpreise ab Mitte 1970 durch die Erwartungen des Marktes auf spezifische Entwicklungsmaßnahmen und nicht nur auf allgemeine Wirtschaftsförderungsmaßnahmen beeinflußt war.

III.

1. Nach alledem durfte das Berufungsgericht nicht schon Vergleichspreise aus der Zeit ab Ende 1970 als entwicklungsbedingt außer Betracht lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß dem Eigentümer eine höhere Entschädigung zuzubilligen ist, wenn man der Berechnung statt eines für 1970 hochgerechneten "Basispreises" (7,95 DM/m²) einen für einen späteren Zeitpunkt ermittelten höheren Aus-

gangswert zugrunde legt und damit auch bei der Wertfortschreibung für das Jahr 1977 zu höheren Preisen gelangt. In diesem Falle kann auch die Frage, ob dem Eigentümer ein angemessenes Kaufangebot unterbreitet wurde, dessen Annahme ihm zuzumuten war (vgl. dazu Senatsurteil BGHZ 61, 240, 245 ff.; Krohn aaO Rn. 290, 291 m.w.Nachw.; BGB-RGRK 12. Aufl. Rn. 108 m.w.Nachw.), zu verneinen und damit eine dem Eigentümer ungünstige Festschreibung der Preisverhältnisse abzulehnen sein. Auch die Frage nach Beginn und Umfang der Verzinsungspflicht kann nunmehr in einem dem Eigentümer günstigeren Sinne zu beantworten sein.

Demnach ist das Berufungsurteil auf die Revision des Eigentümers, soweit zu seinem Nachteil erkannt worden ist, aufzuheben und die Sache insoweit zur erneuten tatrichterlichen Würdigung an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

B. Revision des Kreises

1. Wie aus den Ausführungen zu A folgt, kann der Kreis mit der Rüge, entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen seien nicht erst, wie das Berufungsgericht meint, vom Ende des Jahres 1970 ab, sondern schon vom Anfang dieses Jahres ab eingetreten, nicht durchdringen. Daher ist bei der Entschädigungsberechnung nicht, wie es der Kreis mit seiner Revision erstrebt, von den Grundstückspreisen des Jahres 1969 auszugehen.

2. Mit Erfolg wendet sich die Revision des Kreises aber dagegen, daß das Berufungsgericht bei der Hochrechnung des Basispreises für 1970 und der Wertfortschreibung für

die Folgezeit von der Entwicklung der durchschnittlichen Rohbaulandpreise für das gesamte Land Schleswig-Holstein ausgegangen ist. Der Kreis hatte im Berufungsrechtszug unter Beweisantritt (u.a. Auskunft des Statistischen Landesamtes in Kiel) geltend gemacht, daß in der fraglichen Zeit die Bodenpreise im Raum Brunsbüttel wegen der geringeren Wirtschaftskraft dieser Region erheblich unter dem Landesdurchschnitt gelegen hätten; die Rohbaulandpreise im Kreise Dithmarschen/Steinburg hätten nur etwa 67 % der im Landesdurchschnitt für solches Land ermittelten Preise erreicht.

Diesem unter Beweis gestellten Vorbringen über die Preisverhältnisse hätte das Berufungsgericht nachgehen müssen. Im Hinblick auf den behaupteten Umfang der Preisabweichungen hätte das Berufungsgericht antragsgemäß die vom Kreis aufgezeigten Möglichkeiten, die Preisverhältnisse für Rohbauland im Bereich Brunsbüttel präziser festzustellen, ausschöpfen müssen (vgl. Senatsurteil vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 = WM 1983, 997, 998). Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht nur zu einem zusätzlichen Entschädigungsbetrag von 165.492 DM gelangt wäre, wenn es den Beweisanträgen des Kreises entsprochen hätte. Daher ist das Berufungsurteil auf die Revision des Kreises insoweit aufzuheben, als es dem Eigentümer über die administrativ festgesetzte Entschädigung hinaus mehr als den vorgenannten Betrag zugebilligt hat (Urteilsformel Abs. 2). Auch insoweit ist die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Damit erhält der Kreis auch die Möglichkeit, seine übrigen Rügen gegen die Entschädigungsberechnung dem Berufungsgericht erneut zu unterbreiten.

C.

Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird auf folgendes hingewiesen:

1. Das Berufungsgericht wird unter Beachtung der oben dargestellten Rechtsauffassung des erkennenden Senats nochmals zu prüfen haben, ob von einem nach Ende 1970 liegenden Zeitpunkt ab entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen, die nach §§ 23 Abs. 2, 57 Abs. 1 Nr. 9 StBauFG unberücksichtigt bleiben müssen, eingetreten sind.
2. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hat die unter Widerrufsvorbehalt erklärte Teileinigung (§ 23 Abs. 1 StBauFG in Verb. mit § 111 BBauG) vom 23. Juni 1976 keine preisfixierende Wirkung ausgelöst. Insoweit hat es sich nicht um ein unbedingtes Kaufangebot des entschädigungspflichtigen Kreises gehandelt. Vielmehr hat im administrativen Enteignungsverfahren die Enteignungsbehörde dem Eigentümer und dem Kreis einen Vergleichsvorschlag unterbreitet, den diese unter dem Vorbehalt eines befristeten Widerrufs (zunächst) angenommen haben. Zwar hat nur der Eigentümer den Vergleich widerrufen. Der Kreis hatte ihn jedoch nicht vorbehaltlos abgeschlossen, sondern sich eine noch längere Widerrufsfrist als der Eigentümer einräumen lassen. Bei dieser Sachlage kann von einem unbedingten Kaufangebot des Kreises an den Eigentümer keine Rede sein. Die Ansicht des Berufungsgerichts läuft auch letztlich darauf hinaus, daß die Enteignungsbehörde preisfestlegende Maßnahmen treffen kann und die Nichtannahme eines behördlichen Vergleichsvorschlags mit vermögensrechtlichen "Sanktionen" belegt wird. Solche rechtlichen Möglichkeiten sind indes dem Entschädigungsrecht fremd.

Das Berufungsgericht wird jedoch zu prüfen haben, ob der Kreis selbst oder in seinem Auftrag der Entwicklungsträger dem Eigentümer vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens ein angemessenes Angebot zum freihändigen Erwerb des benötigten Geländes gemacht hat. Ferner wird zu klären sein, ob der Kreis von einem etwa unterbreiteten angemessenen Angebot später wieder abgerückt ist (vgl. Senatsurteil BGHZ 61, 240, 243 ff.; Krohn aaO Rn. 292; Kreft WM-Sonderbeilage 7/1982, S. 16 f., jew. m. Rechtsprechungsnachweisen).

3. Der Eigentümer erhält durch die Zurückverweisung der Sache auch Gelegenheit, dem Berufungsgericht seine Einwendungen gegen die Versagung einer Entschädigung für die sog. Schlickaufspülungen und gegen die Festsetzung der Entschädigung für den Gebäudewert nochmals vorzutragen. Insoweit wird ergänzend auf folgendes hingewiesen: Das Berufungsgericht weicht bei seiner Beurteilung, die Schlickaufspülung habe nur die Qualität des Bodens im Hinblick auf eine landwirtschaftliche Nutzung, nicht aber im Hinblick auf eine Verwendung als Industriegelände verbessert, von dem Gutachten des Sachverständigen P. ab. Dieser hat seine Auffassung entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts auch näher begründet. Er hat die Meinung vertreten, das Aufspülungsmaterial habe zur Festigung des Bodens beigetragen und werde bei einer späteren Industrieland-Aufschwemmung nicht zum Teil abgeschwemmt werden, so daß auch für eine spätere Benutzung als Industriegelände eine Wertverbesserung vorliege. Damit wird sich das Berufungsgericht näher auseinandersetzen müssen.

Soweit der Eigentümer im Blick auf die sog. Ostermoor-Regelung eine höhere Entschädigung für den Gebäudewert begehrt, muß er sich enthalten lassen: Diese Regelung, die zum Ausgleich besonderer Härten erlassen wurde, sieht lediglich Ermessensleistungen vor. Dadurch hat der beteiligte Eigentümer keine als Eigentum i.S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Rechtsposition erlangt (BVerfGE 63, 152, 174).

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong

Halstenberg