

47

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja
(nur zu II 1 u. III)

BundesbauG § 87 Abs. 2 Satz 1; StBauFG § 57 Abs. 3 Satz 2

Ein angemessenes Angebot zum freihändigen Grundstückserwerb, von dem der Enteignungsbegünstigte noch vor der Einleitung des Enteignungsverfahrens abrückt, verliert seine Wirkung als Zulässigkeitsvoraussetzung der Enteignung.

BundesbauG §§ 87 Abs. 2 Satz 1, 100 Abs. 4; StBauFG § 57 Abs. 3 Satz 2

Wenn der Eigentümer für sein enteignetes Grundstück nur nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde eine Entschädigung in Ersatzland erhalten kann (§ 100 Abs. 4 BBauG), setzt die Enteignung nicht voraus, daß der Begünstigte dem Eigentümer zuvor ein angemessenes Tauschangebot unterbreitet hat.

BGH, Urt. v. 1. März 1984 - III ZR 197/82 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 197/82

URTEIL

Verkündet am: 1. März 1984

Schorm, Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung des 10.928 qm großen, im Grundbuch
von Be Blatt 9 eingetragenen Grundstücks Gemarkung
Be, Flur 8, Nr. 5,

Beteiligte:

1. die Stadt B ,
vertreten durch den Oberstadtdirektor, Stadthaus,
Be Platz 2, B ,

Enteignungsbegünstigte, Antrags-
gegnerin im gerichtlichen Ver-
fahren und Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. Herr Emil K ,
Fstraße 1, B ,

Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. der Regierungspräsident Kö, Zstraße 1, Kö,

Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 1. März 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Halstenberg

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Stadt wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 27. September 1982 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 2 ist Eigentümer eines 10.928 qm großen Grundstücks, das im Gebiet der beteiligten Stadt am rechten Rheinufer liegt. Es gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich B (Parlaments- und Regierungsviertel - vgl. Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974, GVBl. NW 1975 S. 46 ff.) und befindet sich im zentralen Bereich des Freizeitparks Rheinaue. Der Eigentümer hat das Grundstück 1959 erworben. 1979 war es mit Einwil-



ligung des Eigentümers in die Bundesgartenschau einbezogen.

Die Stadt, die in der unmittelbaren Umgebung erheblichen Grundbesitz hatte, trat spätestens 1970/71 in Verhandlungen mit dem Eigentümer über den Erwerb seines Grundstücks unter Hinweis darauf, daß sie dieses für die Bundesgartenschau 1979 benötige. Der Eigentümer erklärte sich grundsätzlich nur zu einem Tausch bereit mit der Begründung, er habe das Grundstück seinerzeit erworben, um Wohnungen für Angestellte seines in der Innenstadt von B. betriebenen Schuhgeschäfts zu schaffen; dieses Vorhaben verfolge er auch jetzt noch; außerdem müsse er Verwaltungsräume außerhalb des eigentlichen Geschäfts errichten; hierfür benötige er ein geeignetes Ersatzgrundstück. Die Verhandlungen, bei denen die Stadt schließlich einen Betrag von 90 DM pro qm für das betreffende Grundstück bot, kamen zu keinem erfolgreichen Abschluß.

Die Stadt wandte sich mit Schreiben vom 13. Mai 1975 - nach Inkrafttreten der Entwicklungsverordnung - erneut an den Eigentümer mit dem Hinweis, sie benötige in den nächsten drei Monaten dessen Grundstück, damit die für die Bundesgartenschau erforderlichen landschaftsgestaltenden Maßnahmen und Anpflanzungen rechtzeitig durchgeführt werden könnten. Bei einer Besprechung am 21. August 1975 lehnte der Eigentümer zwar die formelle Vereinbarung eines Besitzübergangs ab, erklärte sich aber mit der Inanspruchnahme seines Grundstücks einverstanden. An demselben Tag nahm die Stadt das Grundstück in Besitz. Bei einer Besprechung am 10. September 1975 teilten die Vertreter der Stadt dem Eigentümer mit, der

Gutachterausschuß habe am 14. August 1975 den Verkehrswert für das fragliche Grundstück auf 60 DM/qm festgesetzt; daher seien alle anderen bisher genannten Grundstückswerte hinfällig; die weiteren Verhandlungen könnten nur noch auf dieser Preisbasis geführt werden. Der Eigentümer hielt diesen Wertansatz für erheblich zu niedrig und beanspruchte mindestens den von der Bundesrepublik gemäß Vertrag vom 18. Dezember 1974 an die Stadt für nahegelegenes Gelände gezahlten Preis von 90 DM/qm. Beide Seiten vereinbarten die Einholung eines Wertgutachtens durch den Gutachterausschuß. Dieser ermittelte am 30. März 1976 den Bodenwert im Sinne des § 23 StBauFG mit 60 DM/qm.

Nachdem weitere Verhandlungen der Beteiligten ergebnislos verlaufen waren, beantragte die Stadt im Februar 1978 die Enteignung des Grundstücks nach § 57 StBauFG. Der Eigentümer machte vor der Enteignungsbehörde geltend, die Enteignung sei unzulässig, weil die Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974 unwirksam sei. Vorsorglich beantragte er, ihn in Ersatzland zu entschädigen. Zum Grundstückswert trug er vor, der von der Stadt und vom Gutachterausschuß angesetzte Betrag von 60 DM/qm sei erheblich zu niedrig, wie das frühere Angebot der Stadt über 90 DM/qm und der von der Bundesrepublik gezahlte Preis zeigten.

Mit Beschluß vom 24. April 1980 enteignete der Regierungspräsident als Enteignungsbehörde das Grundstück; er lehnte eine Entschädigung in Ersatzland ab und setzte die Geldentschädigung für den Grund und Boden auf 655.680 DM (= 60 DM/qm) fest. Gegen diesen Beschluß hat sich der Eigentümer mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt.

Im gerichtlichen Verfahren hat er in erster Instanz seine im Verfahren vor dem Regierungspräsidenten erhobenen Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Enteignung nicht wiederholt, sondern nur die Zuteilung von Ersatzland verlangt und hilfsweise die Erhöhung der Geldentschädigung auf 198 DM/qm = 2.163.744 DM begehrt. Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit seiner Berufung hat der Eigentümer in erster Linie geltend gemacht, die Enteignung sei unzulässig. Hilfsweise hat er eine Entschädigung in Land, höchst vorsorglich eine Erhöhung der Geldentschädigung verlangt. Das Berufungsgericht hat den Beschluß der Enteignungsbehörde, soweit er die Enteignung ausspricht, aufgehoben und im übrigen für gegenstandslos erklärt.

Mit ihrer Revision erstrebt die Stadt die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

I.

1. Dem Berufungsgericht ist allerdings darin zuzustimmen, daß der Eigentümer nicht gehindert war, im Berufungsrechtszug die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses zu beantragen, auch wenn er vor der Baulandkammer nur die Zuteilung von Ersatzland für das enteignete Grundstück,

hilfsweise eine höhere Geldentschädigung begehrt hatte. In der Stellung eines eingeschränkten Antrages vor dem Landgericht hat das Berufungsgericht keine endgültige Beschränkung der Anfechtung des Enteignungsbeschlusses erblickt. Diese Beurteilung läßt einen Rechtsfehler nicht erkennen (vgl. Senatsurteile vom 19. Dezember 1966 - III ZR 62/66 = LM § 157 BBauG Nr. 6 und vom 16. Dezember 1982 - III ZR 123/81 = WM 1983, 507 = BauR 1983, 249; vgl. auch Senatsurteil vom 22. Juni 1978 - III ZR 92/75 = NJW 1978, 1980/1, insoweit in BGHZ 72, 51 nicht mitabgedruckt). Daher war der Eigentümer befugt, auch nach Ablauf der einmonatigen Antragsfrist des § 157 Abs. 2 Satz 1 BBauG seinen Antrag auf gerichtliche Entscheidung zu erweitern.

2. Entgegen der Ansicht der Revision ist dem Eigentümer der Weg, mit einer Erweiterung seines Antrags die Zulässigkeit der Enteignung selbst und nicht nur die Entschädigungsfrage zur Nachprüfung zu stellen, auch nicht deshalb verschlossen, weil er am 10. September 1975 mit der Stadt vereinbart hat, daß diese ein Gutachten über den Wert seines Grundstücks einhole. Wenn die Revision geltend macht, durch diese als öffentlich-rechtlicher Vertrag zu qualifizierende Vereinbarung habe die allein noch im Streit befindliche Höhe der Entschädigung bindend festgestellt werden sollen, indem sich beide Teile dem Gutachten unterworfen hätten, so handelt es sich dabei um neues Vorbringen, das im Revisionsrechtszug nicht zulässig ist. Die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß sich die Stadt schon in den Tatsacheninstanzen auf ein derartiges Verständnis der Vereinbarung vom 10. September 1975 berufen hat.

Im übrigen sprechen der Inhalt des Aktenvermerks der Stadt vom 19. September 1975 und die gesamten Umstände dafür, daß sich die Einigung der Beteiligten nur darauf bezog, mit der Einholung des Wertgutachtens eine Beurteilungsgrundlage für die - im Ergebnis völlig offenen - Verhandlungen über die Abtretung des Grundstücks zu gewinnen. Dagegen liegt kein Anhaltspunkt dafür vor, daß der Eigentümer vor Einleitung eines förmlichen Enteignungsverfahrens in bindender Weise sein Einverständnis mit der Übertragung des Grundstücks erklärt habe. Daher braucht der Frage nach der rechtlichen Einordnung (privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Vertrag) und nach den Formerfordernissen einer solchen Abmachung nicht weiter nachgegangen zu werden. Die Überlassung des Geländes an die Stadt für die Bundesgartenschau 1979 stellte ersichtlich nur eine vorläufige Maßnahme dar.

II.

Das Berufungsgericht hat den Enteignungsbeschluß aufgehoben, weil es an der in § 57 Abs. 3 Satz 2 StBauFG normierten Enteignungsvoraussetzung fehle, daß die Stadt dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zum freihändigen Kauf des im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks gemacht habe. Dem Berufungsgericht ist zwar zuzugeben, daß das rechtlich maßgebende Kaufangebot der Stadt der Höhe nach den Wert des Grundstücks nicht erreichte. Daraus folgt aber hier nicht, daß die Enteignung unzulässig ist. Denn der Eigentümer hätte auch ein angemessenes Kaufangebot nicht angenommen (III).

1. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß auf das Angebot der Stadt von 60 DM/qm abzustellen ist. Das ursprüngliche Angebot von 90 DM/qm ist für die rechtliche Beurteilung nicht maßgebend, da die Stadt davon spätestens in der Besprechung vom 10. September 1975 wieder abgerückt ist. Der erkennende Senat hat zwar bisher nur ausgesprochen, daß einem später nicht aufrechterhaltenen Angebot zum freihändigen Erwerb die Wirkung fehle, die Preisverhältnisse für das Enteignungsobjekt auf den Zeitpunkt festzuschreiben, in dem der Betroffene das Angebot zumutbarerweise hätte annehmen können (Senatsurteile BGHZ 61, 240, 243; 68, 100, 104 f., jeweils m.w.Nachw.; Kreft WM Sonderbeil. 7/1982 S. 16; Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rn. 342). Ein Angebot, das später zurückgenommen und durch ein nicht mehr angemessenes ersetzt wird, verliert aber auch seine Wirkung als Zulässigkeitsvoraussetzung der Enteignung. Da die Enteignung voraussetzt, daß der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat (§ 57 Abs. 3 Satz 2 StBauFG, § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG), muß dem betroffenen Eigentümer jedenfalls bis zur Einleitung des Enteignungsverfahrens die Möglichkeit eröffnet werden, durch Annahme eines angemessenen Erwerbsangebots der öffentlichen Hand die Enteignung abzuwenden. Diese Möglichkeit hat die Stadt dem Eigentümer genommen, indem sie spätestens am 10. September 1975 ihr früheres Angebot von 90 DM/qm auf den nicht mehr angemessenen Betrag von 60 DM/qm reduziert hat.

2. Rechtsbedenkenfrei hat das Berufungsgericht festgestellt, daß das von der Stadt in der zweiten Hälfte des Jahres 1975 dem Eigentümer unterbreitete und in

der Folgezeit aufrechterhaltene Kaufangebot von 60 DM/qm nicht unerheblich unter dem wirklichen Grundstückswert lag. Das Revisionsgericht kann die Wertermittlung des Tatrichters nur darauf überprüfen, ob sie auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht oder entscheidungserhebliche Tatsachen außer acht gelassen wurden (Senatsurteile BGHZ 83, 61, 66 m.w.Nachw. und vom 23. Juni 1983 - III ZR 39/82 = WM 1983, 997, 998). Der Tatrichter ist bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken weithin auf Schätzungen (§ 287 ZPO) angewiesen, wobei er sich der Hilfe Sachverständiger bedienen kann. Die Begründung für das vom Tatrichter gewonnene Schätzungsergebnis muß erkennen lassen, daß eine sachentsprechende Beurteilung überhaupt stattgefunden hat und nicht wesentliche, die Entscheidung bedingende Momente unberücksichtigt geblieben sind (Senatsurteile vom 1. Juli 1982 - III ZR 10/81 = NVwZ 1982, 644 = ZfW 1983, 29, 30 = WM 1982, 988, 989 m.w.Nachw. und vom 23. Juni 1983 aaO). Das Berufungsurteil läßt keinen hiernach beachtlichen Rechtsfehler erkennen.

a) Bei der Festsetzung des Bodenwerts hat sich das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei der Vergleichswertmethode bedient. Es durfte in die Wertermittlung auch den von der Bundesrepublik aufgrund des Vertrages vom 18. Dezember 1974 gezahlten Preis von 90 DM/qm einbeziehen und diesem maßgebende Bedeutung beimessen. Der Tatrichter kann sogar das Vergleichswertverfahren anwenden, wenn - was hier nicht der Fall ist - lediglich ein einziges Vergleichsgrundstück zur Verfügung steht; dieses muß dann allerdings auch nach Qualität und Preis vergleichbar sein (Senatsurteile vom 14. Dezember 1978 - III ZR 6/77 = NJW 1980, 39 und vom 1. Juli 1982 aaO; Kreft aaO S. 18 m.w.Nachw.; Krohn/Löwisch aaO Rn. 389).

Diese Vergleichbarkeit ist hier gegeben, da das veräußerte Gelände und das Grundstück des Eigentümers Bauererwartungsland im Außenbereich darstellten und beide Flächen in unmittelbarer Nähe liegen. Das Berufungsgericht durfte den von der Bundesrepublik gezahlten Preis von 90 DM/qm als besonders aussagekräftig ansehen, da das veräußerte Gelände weitaus größer ist als das Grundstück des Eigentümers.

b) Das Berufungsgericht hat rechtsirrtumsfrei angenommen, daß der von der Bundesrepublik gezahlte Preis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und weder durch ungewöhnliche noch persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist (vgl. § 142 Abs. 2 BBauG; s. auch Senatsurteile vom 24. März 1977 - III ZR 32/75 = WM 1977, 627, 630 und vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = WM 1982, 878, 880). Im Rahmen der Vergleichswertmethode können grundsätzlich auch Preise, die von der öffentlichen Hand gezahlt worden sind, berücksichtigt werden (vgl. Senatsurteil vom 1. Juli 1982 aaO m.w.Nachw.; Kreft aaO; Aust/Jacobs, Die Enteignungsschädigung, 2. Aufl., S. 46). Das Berufungsgericht ist aufgrund einer Beweisaufnahme in tatrichterlicher Würdigung zu dem Ergebnis gelangt, daß sich die Bundesrepublik bei der Vereinbarung des Preises von 90 DM/qm, die sich auf eine interne Wertermittlung durch die Oberfinanzdirektion stützte, am Marktwert des Geländes orientiert hat.

c) Das Berufungsgericht führt weiter aus, der von der Bundesrepublik aufgrund des Kaufvertrags vom 14. Dezember 1974 gezahlte Preis enthalte auch keinen (bei der Entschädigungsfestsetzung auszuklammernden) entwicklungsbedingten Mehrwert im Sinne des § 23 Abs. 2

in Verb. mit § 57 Abs. 1 Nr. 6 StBauFG. Diese Auffassung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Das Berufungsgericht hat den Begriff des entwicklungsbedingten Mehrwerts (vgl. dazu Senatsurteile BGHZ 77, 338, 348 f. und vom 12. Januar 1984 - III ZR 103/82 - zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt) nicht verkannt. Es hat in tatrichterlicher Beurteilung, die sich u.a. auf die Ergebnisse von Beweiserhebungen gründet, angenommen, daß in den vereinbarten Preis keine entwicklungsbedingten Wertsteigerungen eingeflossen sind. Das bindet den erkennenden Senat.

d) Das Berufungsgericht durfte andererseits den Preis von 60 DM/qm, den die Stadt im März 1976 an die Kirchengemeinde St. Gallus für das dem Gelände des Eigentümers unmittelbar benachbarte Grundstück gezahlt hat, beim Preisvergleich außer Betracht lassen. Dieser Preis ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts durch außergewöhnliche Umstände beeinflusst. Mit ihrer dagegen gerichteten Rüge begibt sich die Revision auf das ihr verschlossene Gebiet der tatrichterlichen Würdigung.

Das Berufungsgericht hat eine Reihe weiterer Vergleichspreise in seine Gesamtbeurteilung einbezogen. Es hat rechtlich unangreifbar dargelegt, daß diese Vergleichspreise unter 60 DM/qm liegen, weil die veräußerten Grundstücke schon nach ihrer Lage mit dem Gelände des Eigentümers, das sich unmittelbar am Rhein befindet, nicht vergleichbar sind.

Schließlich war das Berufungsgericht aus Rechtsgründen nicht gehindert, als Indiz dafür, daß der Verkehrswert des zu enteignenden Grundstücks 60 DM/qm über-

stieg, auch den Umstand heranzuziehen, daß die Stadt selbst dem Eigentümer zunächst ein Kaufangebot über 90 DM/qm unterbreitet hatte. Dieses Angebot ist, wie das Berufungsgericht tatrichterlich festgestellt hat, von der Stadt nicht unter Zeitdruck oder sonst unter Umständen, die auf eine Überschreitung des Verkehrswerts hindeuten, abgegeben worden.

3. Nach alledem begegnet es keinen rechtlichen Bedenken, daß das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen ist, es spreche alles dafür, daß der Verkehrswert des Grundstücks bei 90 DM/qm oder etwas darunter gelegen habe; mindestens habe er aber etwa 75 DM/qm betragen. Bei dieser Sachlage war das Angebot eines Quadratmeterpreises von 60 DM nicht mehr angemessen im Sinne des § 57 Abs. 3 Satz 2 StBauFG, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat. Zwar kann von der Behörde, die zur Vermeidung der Enteignung ein Angebot zum freihändigen Erwerb eines Grundstücks macht, nur eine ungefähre Beurteilung verlangt werden. Die Höhe des Angebots braucht nur in etwa der Höhe der geschuldeten Enteignungsentschädigung zu entsprechen (Senatsurteile vom 27. Juni 1966 - III ZR 202/65 = NJW 1966, 2012 = LM § 87 BBauG Nr. 1, vom 17. Oktober 1974 - III ZR 53/72 = NJW 1975, 157 und vom 16. Dezember 1982 aaO). Ein Angebot, das jedoch höchstens $\frac{4}{5}$, wahrscheinlich jedoch nur $\frac{2}{3}$ der Entschädigungssumme erreicht, ist als nicht mehr angemessen anzusehen (vgl. Senatsurteil vom 14. Oktober 1974 aaO: keine preisfixierende Wirkung beim Angebot einer Abschlagszahlung von 80 %; s. auch Senatsurteil vom 16. Dezember 1982 aaO).

III.

1. Es kann dahingestellt bleiben, ob beim Fehlen eines angemessenen Angebots die Baulandgerichte den ergangenen Enteignungsbeschluß aufzuheben, wie das Berufungsgericht meint (so wohl auch BVerwGE 19, 171; vgl. aber auch BVerwG BRS 26 Nr. 80; s. ferner Aust/Jacobs aaO S. 14), oder aber die Enteignung zu angemessenen Bedingungen auszusprechen haben (dafür Lange/Vogel StBauFG § 57 Rn. 32 und Brügelmann/Pohl BBauG § 87 Anm. II 1 b cc). Der Eigentümer hat nämlich sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts grundsätzlich geweigert, das betroffene Grundstück gegen Geld (auch wenn der angebotene Preis angemessen gewesen wäre) zu veräußern. In einem solchen Falle braucht der Enteignung kein angemessenes Angebot vorauszugehen (Senatsurteile BGHZ 77, 338, 346 m.w.Nachw. und vom 16. Dezember 1982 aaO, insoweit auch in UPR 1983, 156 abgedruckt).

Das Berufungsgericht, das dieser Rechtsprechung des erkennenden Senats zurückhaltend gegenübersteht, stellt bei seiner Beurteilung rechtsirrig zu strenge Anforderungen an den Nachweis, daß der Eigentümer auch eine angemessene Kaufofferte der Stadt nicht angenommen hätte und würdigt den Tatsachenstoff nicht vollständig. Der Eigentümer hatte sich, was immerhin Rückschlüsse auf seine frühere Willensrichtung gestattet, überhaupt nicht darauf berufen, daß die Enteignung wegen Fehlens eines angemessenen Erwerbsangebots der Stadt, das er angenommen hätte, unzulässig sei. Das Berufungsgericht beachtet nicht hinreichend, daß sich der Eigentümer von Anfang an geweigert hat, sein Grundstück freihändig zu verkaufen und diese Einstellung die Voraussetzung und Grundlage der jahrelangen Tauschverhandlungen war.

Der erkennende Senat kann die Erklärungen der Beteiligten selbst würdigen, da der Wortlaut unstreitig ist und ergänzende Feststellungen nach Lage des Falles nicht zu treffen sind. Schon im Aktenvermerk der Stadt vom 24. März 1972 hieß es, der Eigentümer habe durch seinen Bevollmächtigten (RA Dr. R., Bonn) vortragen lassen, "er sei unter keinen Umständen zu einem Verkauf bereit, gleichgültig, welcher Kaufpreis ihm geboten werde; er verlange Tauschgelände". Diesen Standpunkt hat der Eigentümer am 24. Oktober 1972 bekräftigt. Zwar war damals, wie das Berufungsgericht ausführt, die Enteignung noch nicht zulässig, so daß es noch nicht um Kaufverhandlungen zur Abwendung einer Enteignung ging (vgl. Senatsurteil vom 24. Januar 1980 - III ZR 26/78 = NJW 1980, 1844, 1845 zu § 95 Abs. 2 Nr. 3 BBauG). Das Berufungsgericht verkennt aber, daß der Eigentümer von dem einmal eingenommenen Standpunkt in der Folgezeit, auch nachdem die Entwicklungsverordnung ergangen war, nie abgerückt ist (vgl. Vermerke vom 23. Juli 1975 und vom 8. Dezember 1975). Er hat stets nur über einen Grundstückstausch mit sich verhandeln lassen, obwohl er keinen Anspruch auf Ersatzland besaß (vgl. unten zu 2). Auch der Schriftsatz des (zusätzlich eingeschalteten) Bevollmächtigten Dr. H. vom 4. April 1978 bringt diesen vom Eigentümer während der gesamten Verhandlungen vertretenen Standpunkt zum Ausdruck und bestätigt ihn. Soweit in den Verhandlungen der Wert des abzutretenden Geländes erörtert wurde, betraf das nur den richtigen Wertmaßstab für den erwogenen Grundstückstausch. (Das in Aussicht genommene Tauschgelände war jeweils teurer.) Im Hinblick auf die (bis zum Erlaß des Enteignungsbeschlusses) fortdauernde Weigerung des Eigentümers, irgendein Kaufangebot abzunehmen, hätte die vom Berufungsge-

richt verlangte (erneute) angemessene Offerte eine leere Förmlichkeit bedeutet.

2. Das Berufungsgericht hat - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - offengelassen, ob dem Eigentümer ein Anspruch auf Ersatzland zustand und die Stadt ihm ein angemessenes Tauschangebot unterbreitet hat. Einem Eigentümer wird unter den Voraussetzungen des § 100 BBauG in Verb. mit §§ 57 Abs. 1 Nr. 6, 23 Abs. 1 letzt. Halbs. StBauFG auf Antrag als Entschädigung Ersatzland zugeteilt. Ob einem Eigentümer, soweit er Anspruch auf Ersatzland hat, ein angemessenes Tauschangebot gemacht werden muß, ist in § 57 Abs. 3 Satz 2 StBauFG (im Unterschied zu der hier nicht anwendbaren § 57 Abs. 3 Satz 3 StBauFG) Vorschrift des § 87 Abs. 2 Satz 1, 2. Alternative, BBauG) nicht ausdrücklich geregelt. Selbst wenn man von einer derartigen gesetzlichen Verpflichtung ausgeht, würde sie im Streitfall nicht eingreifen, da dem beteiligten Eigentümer nach § 100 Abs. 1 BBauG (Abs. 3 scheidet ersichtlich aus) kein Ersatzlandanspruch zusteht. Dieser ist zur Sicherung seiner Berufs- und Erwerbstätigkeit nicht auf Ersatzland angewiesen, wie das Landgericht ausgeführt hat. Dagegen hat der Eigentümer in der Berufungsinstanz keine Rügen erhoben. Es ist auch nicht ersichtlich, daß für den Eigentümer die Fortsetzung seiner Berufs- oder Erwerbstätigkeit ohne das Ersatzland vereitelt oder zumindest ernsthaft gefährdet wäre, wie § 100 Abs. 1 BBauG das voraussetzt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 100 Rn. 12; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 100 Rn. 2).

Auch der erkennende Senat braucht nicht zu entscheiden, ob dem Eigentümer gemäß § 100 Abs. 4 BBauG nach Billigkeit Gesichtspunkten eine Abfindung in Ersatzland zu

gewähren ist. Auch wenn man das unterstellt, bedurfte es keines Tauschangebots zur Abwendung der Enteignung. Die Vorschrift sieht unter bestimmten Voraussetzungen eine Ersatzlandzuteilung "nach pflichtgemäßem Ermessen der Enteignungsbehörde" vor. Für den Enteignungsbegünstigten wäre es schwierig, solche Erwägungen vorausschauend anzustellen. (Der seltene Fall einer Ermessensreduzierung auf Null kann außer Betracht bleiben.) Wenn man auch für die Fälle des § 100 Abs. 4 BBauG ein angemessenes Tauschangebot verlangen wollte, so wäre die Frage der Zulässigkeit der Enteignung mit erheblichen Unsicherheiten und Zweifeln belastet. Das hat der Gesetzgeber beim Bundesbaugesetz vermieden, indem er für den Fall des § 100 Abs. 4 BBauG in § 87 Abs. 2 Satz 1 BBauG keine Tauschofferte vorgeschrieben hat. Für die Enteignung von Grundstücken im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes kann nichts anderes gelten.

IV.

Hiernach kann das angefochtene Urteil mit der ihm vom Berufungsgericht gegebenen Begründung keinen Bestand haben. Es erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig. Der erkennende Senat kann mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen nicht selbst abschließend in der Sache entscheiden. Daher ist das Berufungsurteil aufzuheben und die Sache zur weiteren tatrichterlichen Klärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Der Eigentümer hat in der neuen Verhandlung Gelegenheit, dem Berufungsgericht seine Bedenken dagegen, daß die Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974 gültig ist und die Stadt sein Grundstück zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigt, nochmals vorzutragen.

Krohn

Tidow

Boujong

Engelhardt

Halstenberg