

77  
Nachschlagewerk: ja

BGHZ: -----ja

BundesbauG § 161; ZPO §§ 3, 511 a Abs. 2, 546 Abs. 3

Der Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, mit der ein Grundstückseigentümer die Regelung in einem Umlegungsplan, wonach hinsichtlich der von dem betreffenden Eigentümer eingeworfenen Grundstücksfläche zum Teil eine Landabgabe für Verkehrszwecke, zum Teil eine Zuweisung einer anderen Grundstücksfläche sowie die Entrichtung von Ausgleichszahlungen stattfinden soll, aufgehoben sehen will, ist mit 20 v.H. des Wertes des Grund und Bodens der eingeworfenen Fläche, einschließlich vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen, zu bemessen.

BGH, Beschl.v. 13. Februar 1969 - III ZR 123/68 - OLG Bamberg  
LG Würzburg

00

# BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 123/68

## BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Umlegung des Baugebiets "S [REDACTED]" in M [REDACTED]  
[REDACTED], hier Fl.Nr. [REDACTED],

Beteiligte:

1. Eugen A [REDACTED], M [REDACTED], N [REDACTED] -  
Straße [REDACTED],  
Antragsteller im gerichtlichen  
Verfahren und Revisionsführer,  
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
2. Stadt M [REDACTED], gesetzlich vertreten  
durch den Ersten Bürgermeister,  
Antragsgegnerin im gerichtlichen  
Verfahren und Revisionsgegnerin,  
- im Berufungsverfahren vertreten durch: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Umlegungsausschuß "S [REDACTED]" der Stadt M [REDACTED]  
vertreten durch seinen Vorsitzenden.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Keßler ohne mündliche Verhandlung am 13. Februar 1969 beschlossen:

Der Wert des Beschwerdegegenstandes der Revision wird auf

4.080 DM

festgesetzt.

G r ü n d e :

Der Antragsteller hat von dem ihm gehörenden 20.744 qm großen Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] der Stadt M [REDACTED], das mit einer Teilfläche von 651 qm in die Baulandumlegung für das Baugebiet "Im S [REDACTED]" einbezogen worden war, nach dem vom Umlegungsausschuß auf Grund der Sitzung vom 6. März 1967 beschlußmäßig aufgestellten Umlegungsplan vom 15. März 1967 einen Abzug von 91 qm für Verkehrszwecke hinzunehmen und für die weiter eingeworfenen 560 qm die nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße liegende Fl.Nr. [REDACTED] mit 540 qm zu erhalten; dabei soll die Minderzuweisung von 20 qm mit 23 DM/qm = 460 DM ausgeglichen und für die neu zugeteilten 540 qm zum Ausgleich von dem Eigentümer durch die Umlegung erwachsenden Vorteilen ein Betrag von 0,50 DM/qm, also zu Lasten des Antragstellers 270 DM sowie eine Entschädigung für Baum-

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

bestand in Höhe von 20 DM geleistet werden. Mit der Revision verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter, den Beschluß des Umlegungsausschusses insofern aufzuheben, als er in dem Umlegungsplan den Verlauf der geplanten Straße über das Flurstück [REDACTED] vorsieht.

Die Zulässigkeit der Revision bemißt sich nach dem Bundesbaugesetz. Ihr Streitwert ergibt sich aus den nachstehenden Erwägungen.

Der Senat hat für den Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes in seiner Grundsatzentscheidung vom 22. Februar 1968 (BGHZ 49, 317) den Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, mit der ein oder mehrere Grundstückseigentümer die in einem Umlegungsbeschluß angeordnete Einbeziehung ihres Grundbesitzes in ein Umlegungsverfahren anfechten, über § 161 BBauG in entsprechender Anwendung von §§ 3, 546 Abs. 3, § 511 a Abs. 2 ZPO mit 20 v.H. des Wertes des Grund und Bodens, ggf. einschließlich vorhandener Aufbauten, veranschlagt und eine auch nur entsprechende Anwendung von § 6 ZPO angesichts der einer Umlegung zugrunde liegenden Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück abgelehnt. Er hat dabei das im Bereich des § 3 ZPO eingreifende freie Ermessen für die Wertbestimmung an dem Interesse des Eigentümers ausgerichtet, das dieser daran hat, daß sein Grundstück nicht in die Umlegung einbezogen wird, dieses Interesse aber angesichts der sonst hinsichtlich seiner Bewertung auftretenden, kaum oder nur mit unverhältnismäßiger Mühe zu lösenden Schwierigkeiten in Beziehung zu dem Wert

des Grundstücks gesetzt, dessen Einbeziehung in das Umlegungsverfahren gerade den Streit auslöst und dessen Wert sich in der Regel maßgeblich auf das Interesse des Eigentümers auswirkt.

Schon vorher hatte der Senat im Urteil vom 13. Juli 1967 (BGHZ 48, 200) den Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, die seitens des Enteigneten auf Zuweisung von Ersatzland statt einer Geldentschädigung zielt, ebenfalls unter Rückgriff auf § 3 ZPO nach dem Interesse des Enteigneten, mit seinem Rechtsmittel die Enteignungsbehörde zur Zuweisung von Ersatzland statt der zuerkannten Geldentschädigung verpflichtet zu sehen, bestimmt, dieses mit 20 v.H. des Wertes der enteigneten Fläche, für die eine Abfindung in Land in Betracht kommt, bemessen und namentlich die Berücksichtigung von Folgeschäden, die der Enteignete bei einem Verlust von Grund und Boden für seine Berufs- oder Erwerbstätigkeit befürchtet, abgelehnt.

Auch bei einer Fallgestaltung wie der vorliegenden, wo der Eigentümer die sein Grundstück betreffende Regelung des Umlegungsplanes - nämlich hinsichtlich der eingeworfenen Fläche zum Teil eine Landabgabe für Verkehrszwecke, zum Teil die Zuweisung eines anderen Grundstücks sowie die Festsetzung von Ausgleichszahlungen - aufgehoben wissen will, ist, wie dies nach den über § 161 BBauG entsprechend anwendbaren Bestimmungen in §§ 3, 511 a Abs. 2, § 546 Abs. 3 ZPO die Regel ist, der Streit- und Beschwerdewert nach freiem Ermessen festzusetzen. Eine entsprechende Anwendung von § 6 ZPO, wonach bei

einem Besitz- oder Eigentumsstreit der Wert der Sache maßgebend ist, hat auszuschneiden, und zwar auch dann, wenn der Eigentümer von der in dem Umlegungsplan angeordneten Umlegungsmaßnahme derart betroffen wird, oder auch nur betroffen sein will, daß die Umlegungsmaßnahme eine Enteignung darstellt.

Der Senat hat zwar in seinen Urteilen vom 3. März 1958 (BGHZ 27, 15) und 12. Oktober 1959 (BGHZ 31, 49), bei denen es letztlich auf die Frage ankam, ob der Rechtsweg zu den Zivilgerichten mit Rücksicht auf die Rechtswegbestimmung des Art. 14 GG für Streitigkeiten über Enteignungsentschädigungen gegeben sei, ausgeführt, daß die Umlegung zu einer Enteignung des betroffenen Eigentümers führen könne, nämlich wenn von dem Eigentümer innerhalb des Umlegungsverfahrens mehr gefordert werde als die Hinnahme der Pflicht, grundsätzlich in die Umlegung einzutreten und bei ihr Grundbesitz von gleichem Wert zurückzuerhalten. Dabei ist aber bereits in dem Urteil vom 3. März 1958 hervorgehoben worden, u.a. seien angemessen beschränkte Landabgaben, die bei der Umlegung den beteiligten Grundstückseigentümern für Zwecke der Erschließung des Umlegungsobjekts auferlegt würden, ebensowenig Enteignungen wie Geldabfindungen (Spitzenbeträge), die im Umlegungsverfahren für diejenigen beteiligten Grundstückseigentümer ausgewiesen würden, die, weil die Realteilung des Grund und Bodens nach dem Wertverhältnis des eingebrachten Eigentums nicht restlos aufgehe, durch entsprechende Landzuweisungen nicht den vollen Gegenwert ihres eingeworfenen Grundbesitzes erhalten könnten.

Indessen kann auch in diesen Fällen, in denen der Senat in seinen beiden vorgenannten Entscheidungen das Vorliegen einer Enteignung und demgemäß die Zulässigkeit des Rechtsweges zu den bürgerlichen Gerichten bejaht hat, bei der hier zu entscheidenden Frage der Streitwertbemessung nicht an folgendem vorbeigegangen werden: Die Fälle sind in das Umlegungsverfahren eingebettet; Umlegung aber bedeutet ihrem Wesen nach eine ungebrochene Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück; als solche ist eine Umlegung grundsätzlich keine Enteignung, weil dem Eigentümer bei Anlegung einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise sein Eigentum nicht genommen wird, sondern in veränderter Gestalt erhalten bleibt. Eine in einem Umlegungsverfahren ergriffene Maßnahme kann in verfahrensrechtlicher Hinsicht, auch wenn sie enteignenden Charakter hat, von dem betroffenen Eigentümer, der sie aufgehoben sehen will, mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung, gegen dessen Abweisung ihm die Rechtsmittel der Berufung und Revision zustehen können, ebenso angegriffen werden wie in den Fällen, in denen die Maßnahme einen solchen Charakter nicht annimmt. Überdies ist die Abgrenzung der Fälle, in denen der Senat eine für die Entschädigungsfrage den Rechtsweg eröffnende Enteignung gesehen hat, nicht immer leicht zu treffen. Das alles führt dazu, bei der tunlichst von Schwierigkeiten freizuhaltenden Festsetzung des Streit- und Beschwerdewerts, hier für den Streit über das Verlangen des Eigentümers auf Aufhebung einer seinen Grundbesitz betreffenden Regelung des Umlegungsplanes im aufgezeigten Sinn, einheitlich den Wert nach dem über § 3 ZPO zu schätzenden

Interesse des Eigentümers an dem Obsiegen mit seinem Antrag (seinem Rechtsmittel) zu bestimmen ohne Rücksicht darauf, ob sachlich-rechtlich die Umlegungsmaßnahme eine Enteignung beinhaltet oder nicht.

Dem gewonnenen Ergebnis steht das Urteil des Senats vom 1. Juli 1968 (BGHZ 50, 291) nicht entgegen. Wenn nach dieser Entscheidung der Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, die sich gegen die Zulässigkeit einer Grenzregelung richtet, in entsprechender Anwendung von § 6 ZPO nach dem Wert der Teilfläche zu bestimmen ist, die der Rechtsmittelführer im Wege einer einseitigen Zuteilung oder eines Flächenaustausches an einen anderen Eigentümer verlieren soll, so beruht dies entscheidend auf der Überlegung dahin: Die Grenzregelung steht einer Enteignung zumindest in den Fällen nahe, in denen sie eine einseitige Zuteilung einer Fläche zum Gegenstand hat, also eine Maßnahme, die § 80 BBauG gleichrangig neben einem Flächenaustausch vorsieht, während die Umlegung eben auf dem Grundsatz beruht, daß jeder Teilnehmer bei der Umlegung für seinen Grundbesitz wertgleiches Land zurückerhält, sein Grundstück, wenn auch in geänderter Gestalt, behält.

Das sonach maßgebende Interesse des Antragstellers ist aus denselben Erwägungen heraus wie in dem mit Urteil von 22. Februar 1968 (BGHZ 49, 317) entschiedenen Fall zu dem Wert der Grundstücksfläche in Beziehung zu setzen, die in das Umlegungsverfahren einbezogen worden ist und von der Regelung des Umlegungsplanes betroffen wird. Sie und ihr Schicksal ist es, das in einem Fall wie hier den Streit auslöst, und ihr Wert wird auch hier

in der Regel maßgeblich das Interesse des Eigentümers bestimmen. Nur bei einer solchen Berechnung läßt sich hier eine nicht mit unangebrachten, vielfach kaum lösbaron Schwierigkeiten belastete Ermittlung des Streit- und Beschwerdewerts ermöglichen, die als solche von der Natur der Sache her tunlichst einfach, praktikabel und auch für die Beteiligten vorher berechenbar sein soll.

Dabei kann jedoch nicht nur der Wert der Fläche, sondern nur ein Bruchteil von ihm als Streit- und Beschwerdewert angesetzt werden. Freilich ist in der eben genannten Entscheidung vom 22. Februar 1968 die Ansetzung von ein Fünftel des Wertes auch damit begründet worden, ein Umlegungsbeschluß, wie er in jenem Streitfall angefochten war, stelle nur die Einleitung der Umlegung dar, erst der Vollzug des Umlegungsverfahrens und der abschließende Umlegungsplan ergebe, was aus einem in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstück würde. Jedoch ist es, wie nunmehr herauszustellen ist, eben der das rechtliche Erscheinungsbild prägende Sinn der Umlegung, das Eigentum an den in das Verfahren einbezogenen Grundstücken nicht zu nehmen, sondern nur zu verändern und das Eigentum in veränderter Gestalt fortsetzen zu lassen. Insoweit bringt das Verfahren auch nur eine den Eigentümer allgemein im Rahmen der Sozialbindung treffende Pflichtigkeit zum Tragen. Von dieser Betrachtungsweise her erscheint es angünftig und sachgerecht, das Interesse des Antragstellers und Rechtsmittelführers bei einer Fallgestaltung wie hier ebenfalls mit 20 v.H. des Wertes des Grund und Bodens zu bewerten, einschließlich vorhandener Aufbauten, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen (§ 60 BBauG),

die von der Neuregelung im Umlegungsplan nachhaltig berührt werden können. Dagegen ist namentlich eine Wertminderung, die eine nicht in das Umlegungsverfahren einbezogene Restfläche eines Grundstücks erfährt, ebensowenig wie im Fall der Anfechtung der Enteignung eines Grundstücksteiles als rechtswidrig (LM BBauG § 161 Nr. 1) zu berücksichtigen.

Mithin ergibt sich für den gegenwärtigen Streitfall folgende Berechnung des Revisionswertes:

1. In das Umlegungsverfahren eingeworfene  
651 qm zu 23 DM/qm 14.973 DM;  
  
der Umstand, daß einem anderen Eigentümer von der Stadt M. ein Quadratmeterpreis von 27 DM gewährt worden ist, reicht nicht aus, einen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis in dieser Höhe anzunehmen;
2. der Wert der Heckenbepflanzung kann keinesfalls mit 15.150 DM veranschlagt werden  
- sowohl mit Rücksicht darauf, daß das vom Antragsteller beigebrachte, diesen Betrag nennende Gutachten selbst davon spricht, die Heckenanpflanzung werde nicht nur durch die Umlegung, sondern durch weitere Straßenbaumaßnahmen betroffen, als auch im Hinblick darauf, daß der im Gutachten eingesetzte Betrag von 150 DM/lfd.m erheblich übersetzt erscheint -, sondern höchstens mit 1.000 DM,
3. der Wert einer vorhandenen, im Zuge der Durchführung des Umlegungsplans in Wegfall kommenden Umzäunung mit höchstens 420 DM,
4. der vorhandene und im Zuge der Durchführung des Umlegungsplans zu beseitigende Wasseranschluß mit 4.040 DM;  

---

Übertrag: 20.433 DM

Übertrag:

20.433 DM

die weiteren vom Antragsteller bei seiner  
Wertberechnung eingesetzten Posten sind  
nicht zu berücksichtigen;

-----  
20.433 DM;

20 v.H. aus 20.433 DM ergeben rund

4.080 DM.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler