

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 130/89

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren Nr. 44
- K [REDACTED] - O [REDACTED],

Beteiligte:

1. Luise B [REDACTED],
G [REDACTED] Straße [REDACTED], O [REDACTED]

Antragstellerin und
Revisionsführerin zu 1;
Anschlußrevisions-
gegnerin,

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

2. - 4. ...

5. a) Thekla Sch [REDACTED],
b) Winnifried W [REDACTED],
beide N [REDACTED], O [REDACTED]

6. Antonia Br [REDACTED],
K [REDACTED], O [REDACTED]

7. Ursula Br [REDACTED],
K [REDACTED], O [REDACTED]

8. Monika Br [REDACTED],
K [REDACTED], O [REDACTED]

9. Michael Br [REDACTED],
K [REDACTED], O [REDACTED]

WII

10. Heinrich Br[redacted],
Ka[redacted] [redacted], Os[redacted],

11. Lukas Bra[redacted],
Ka[redacted] [redacted], Os[redacted],

12. und 13. ...

14. Karl Sch[redacted] GmbH & Co. KG,
Ni[redacted] [redacted], Os[redacted],

Antragsteller und
Revisionsführer
zu 5 bis 11, 14,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [redacted]
und [redacted] -

15. Stadt Os[redacted],
vertreten durch den Oberstadtdirektor in Os[redacted],

16. Umlegungsausschuß der Stadt Os[redacted],
Do[redacted] kloster, Os[redacted],

Antragsgegner,
Revisionsgegner und
Anschlußrevisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [redacted] -

- 3 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und Dr. Wurm am 20. Dezember 1990 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 Revisionen der Beteiligten zu 1, 5 bis 10, 14 gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 30. März 1989 - 7 U (Baul) 5/87 - werden nicht angenommen.

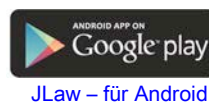
Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden wie folgt verteilt:

a) Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Beteiligten zu 15 und 16 tragen:

die Beteiligte zu 1 19,11 v.H.,
die Beteiligten zu 5 und 14 als Gesamtschuldner 17,19 v.H.,
die Beteiligten zu 6 bis 10 als Gesamtschuldner 50,10 v.H.,



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



die Beteiligten zu 7 bis 9, 11
jeweils weitere 1,8 v.H.,
die Beteiligten zu 15 und 16 als
Gesamtschuldner 6,4 v.H.

- b) Die Beteiligten zu 15 und 16 tragen
von den außergerichtlichen Kosten der
Beteiligten zu 1 25 v.H. als Gesamt-
schuldner.
- c) Im übrigen werden außergerichtliche
Kosten nicht erstattet.

Streitwert für den Revisionsrechts-
zug: 334.566 DM.

G r ü n d e :

I.

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung (§ 554 b ZPO). Die Revision hat auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg (BVerfGE 54, 277).

1. Die Vorinstanzen haben mit zutreffender Begründung festgestellt, daß der Bebauungsplan Nr. 144, zu dessen Verwirklichung die hier in Rede stehende (Sanierungs-)Umlegung diente, wirksam und rechtmäßig ist. Er ist bereits in dem von den Beteiligten zu 5 und 6 angestrebten Normenkontrollverfahren durch Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 11. Juli 1984 vollinhaltlich gebilligt worden; seine Wirksamkeit wird dementsprechend auch von den Revisionen nicht mehr in Zweifel gezogen.

2. Die Einwendungen der Revisionsführer gegen den Umlegungsplan vom 31. Oktober 1983 einschließlich seiner nachträglichen Änderungen und Ergänzungen greifen im Ergebnis nicht durch.

a) Zutreffend hat das Berufungsgericht darauf hingewiesen, daß die Revisionsführer den Umlegungsbeschluß vom 13. Februar 1978 mit Änderungen vom 7. September 1981 nicht angefochten haben (§ 47 BBauG = BauGB). Daher können die Eigentümer grundsätzlich nicht mehr geltend machen, ihre Parzellen hätten nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen werden dürfen. Deshalb ist ihnen auch der Einwand abgeschnitten, mit der Einbeziehung ihrer Grundstücke in die

Umlegung werde in unzulässiger Weise allein der Zweck verfolgt, der Stadt unentgeltlich Verkehrsflächen zu verschaffen (vgl. Senatsurteil vom 7. Januar 1982 - III ZR 130/80 = NVwZ 1982, 331, 332 unter III. 2. a der Entscheidungsgründe m.w.Nachw.).

b) Ob etwas anderes gelten kann, wenn der Zweck der Umlegung erst anhand des Umlegungsplanes erkennbar wird, braucht im vorliegenden Fall nicht entschieden zu werden. Es bestehen nämlich keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß zu irgendeinem Zeitpunkt im Verlaufe des Umlegungsverfahrens Unklarheiten über dessen Zweck bestanden haben könnten.

c) Der Umlegungsplan begegnet keinen formellen Bedenken.

3. Die Zuteilung der einzelnen Grundstücke an die am Revisionsverfahren noch beteiligten Eigentümer läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

4. Das von den gerichtlichen Sachverständigen Prof. Dr. D. [REDACTED] und Dr. G. [REDACTED] bei der Wertermittlung beobachtete und vom Berufungsgericht gebilligte Verfahren im allgemeinen ist nicht zu beanstanden. Es hält sich im Rahmen zulässiger trichterlicher Würdigung und insbesondere im Rahmen des dem Trichter durch § 287 ZPO gewährten erweiterten Beurteilungsspielraums, daß das Berufungsgericht, den Sachverständigen folgend, von "zonalen Grundwerten" ausgegangen ist und die bei den einzelnen Beteiligten bestehenden grundstücksspezifischen Besonderheiten durch Zu- und Abschläge berücksichtigt hat. Grundlage für die solchermaßen

ermittelte Ausgleichspflicht ist § 59 Abs. 2 BBauG (= § 59 Abs. 2 Satz 1 BauGB; die neuen Bestimmungen des § 59 Abs. 2 Satz 2 und Satz 3 BauGB sind nicht anzuwenden; vgl. die Übergangsvorschrift des § 239 Abs. 1 BauGB). Soweit es daher nicht möglich war, den Eigentümern Grundstücke zuzuteilen, die exakt dem Wert der eingeworfenen entsprachen, sind die Eigentümer zur Zahlung des Ausgleichs verpflichtet. Dabei sind auch diejenigen Wertänderungen zu berücksichtigen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets eintreten (so § 153 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), und zwar ohne daß es einer exakten rechnerischen Aufteilung von Umlegungs- und Sanierungsvorteil bedarf. Deshalb bestehen auch keine rechnerischen Schranken für die Höhe des Ausgleichsbetrages; dieser ist - im Unterschied zu der in BGHZ 93, 103, 111 behandelten Fallgestaltung nicht etwa auf verhältnismäßig geringfügige "Spitzen" beschränkt. Die Zulässigkeit der Umlegung kann daher hier nicht mit der Erwägung in Frage gestellt werden, die einzelnen Ausgleichsleistungen seien, bezogen auf den Wert der Einwurfsgrundstücke, unverhältnismäßig hoch.

5. Zu den grundstücksspezifischen Einwendungen im einzelnen:

a) Beteiligte zu 1 (Ba[REDACTED]): Bei dem Grundstück Ba[REDACTED] besteht die Besonderheit, daß es in seiner Form nahezu unverändert geblieben ist. Jedoch erfordert es, wie der Senat wiederholt entschieden hat, die Zweckbestimmung der Umlegung nicht stets, daß der tatsächliche Zuschnitt eines jeden einzelnen Grundstücks in der Umlegung verändert wird (vgl. zuletzt Senatsurteil vom 13. Dezember 1990

- III ZR 240/89, für BGHZ vorgesehen, m.w.Nachw.). Der Sachverständige Prof. Dr. D. [REDACTED] hat bei seiner mündlichen Anhörung vor dem Landgericht im einzelnen erläutert, daß dieses Grundstück durch die Umlegung als solche keine Aufwertung erfahren habe, daß dagegen sanierungsbedingte Wertsteigerungen durchaus vorhanden seien. Im übrigen haben die Sachverständigen dem ungünstigen Zuschnitt und der erschwer-ten Bebaubarkeit des Grundstücks bei der Wertermittlung in vollem Umfang Rechnung getragen. Es läßt daher keinen Rechtsfehler erkennen, daß das Berufungsgericht ihren Darlegungen den Vorrang vor den entgegenstehenden Ausführungen des von der Beteiligten B. [REDACTED] beauftragten Privatgutachters F. [REDACTED] gegeben hat. Der von der Revision der Beteiligten zu 1 besonders hervorgehobene Umstand, daß die Erdgeschoßfläche für die Anlage von 15 Kfz-Stellplätzen gemindert werde, ist bereits im Berufungsurteil zutreffend dahin gewürdigt worden, daß dies sich auf die sanierungsbedingte Wertsteigerung nicht auswirkt.

b) Beteiligte zu 5 und 14 (Sch. [REDACTED]/W. [REDACTED] und Firma Sch. [REDACTED]): Die Ermittlung der Werte von Einwurfs- und Zuteilungsgrundstück läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Hauptstreitpunkt ist, ob die auf dem bisherigen Grundstück errichteten Lagerhallen bei der Wertermittlung gänzlich unberücksichtigt bleiben können, wie das Berufungsgericht, den Sachverständigen folgend, angenommen hat. Nach § 60 BauGB ist für bauliche Anlagen nur eine Geldabfindung zu gewähren, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat. Mit dieser Neufassung, die sachlich keine Änderung gegenüber dem

Rechtszustand gemäß § 60 BBauG schaffen sollte, hat der Gesetzgeber klarstellen wollen, daß für die dort genannten Einrichtungen nicht immer und nicht isoliert auf sie bezogen eine Geldabfindung zu gewähren ist, sondern nur aufgrund der jeweiligen Ermittlung der Grundstückswerte und nur nach dem jeweiligen Anteil am Verkehrswert des Grundstücks. Hat das Grundstück aufgrund der genannten Einrichtung keinen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert, findet eine Geldentschädigung nicht statt (vgl. dazu auch Stich in BerlKomm zum Baugesetzbuch 3. Aufl. 1988 § 60 Rn. 2, 3). Die Sachverständigen haben dazu im einzelnen festgestellt, daß der bauliche Zustand der Gebäude insgesamt nicht mehr zufriedenstellend ist und daß außerdem die räumliche Lage der Gebäude eine sinnvolle bauliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks zum Kamp hin erheblich einschränkt oder sogar ganz verhindert. Selbst wenn eine Neuordnung durch Umlegung nicht stattfinden würde, müsse ein Investor (als Kaufinteressent) die Gebäude abbrechen lassen, wenn er das Grundstück zum Kamp hin sinnvoll nutzen wolle. Da somit der zwar rechnerisch ermittelbare Sachwert der Gebäude am Markt nicht erzielbar sei und andererseits der Ertragswert der Gebäude null DM betrage, so ergebe sich daraus ein Verkehrswert von null DM. Es läßt keinen Rechtsfehler erkennen, daß sich das Berufungsgericht diese Feststellungen zu eigen gemacht hat. Insbesondere zwingt der Umstand, daß das Grundstück von den Eigentümern selbst genutzt wird, keineswegs "automatisch" zur Anwendung des Sachwertverfahrens. Auch dieses Verfahren ist vielmehr nur dann statthaft, wenn es im Einzelfall zu einem marktgerechten Ergebnis führt (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentumsgarantie, Enteignung, Entschädigung 3. Aufl. 1984 Rn. 396). Zu Unrecht wenden die Beteiligten zu 5 und 14

hiergegen ein, diese Betrachtungsweise stehe nicht im Einklang mit den Grundsätzen, die der Senat in seinen Urteilen vom 16. Dezember 1974 (III ZR 39/72 = DVBl 1975, 336) und vom 26. Mai 1977 (III ZR 93/75 = NJW 1977, 1725) aufgestellt hat. Der Senat hat dort ausgeführt, soweit ein betroffenes Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bebauung auf Dauer für einen bestimmten Gewerbebetrieb besonders geeignet sei, müsse ein Kaufpreis zugrunde gelegt werden, der für die Wiederbeschaffung eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre oder den ein Käufer, der ebenfalls einen solchen Betrieb führen wolle, dafür aufwenden würde. Nach diesen Grundsätzen sei es nicht zulässig, die Entschädigung (nur) nach dem Preis zu bemessen, den ein in einem anderen Geschäftszweig tätiger Gewerbetreibender, für dessen Betrieb vorhandene Gebäude nur sehr beschränkt verwertbar wären, für das Grundstück zahlen würde. Sie müsse vielmehr an dem Wert ausgerichtet werden, den das Grundstück für den betroffenen Unternehmer (und für Unternehmen dieses Zweiges überhaupt) gehabt habe. Erst dann entspreche die Entschädigung der Anforderung, den Betroffenen "bildhaft gesprochen" in die Lage zu versetzen, sich ein gleichwertiges Objekt zu verschaffen (Krohn/Löwisch aaO Rn. 306). Aus diesen Grundsätzen kann indes keineswegs schematisch gefolgert werden, daß auch in Fällen einer krassen wirtschaftlichen und baulichen "Unter-nutzung" stets eine Gebäudeentschädigung zu gewähren ist. Insoweit bedarf es zumindest einer objektivierbaren "besonderen Beziehung" zwischen Grundstück und Gewerbebetrieb, die eine gesteigerte Eignung des Grundstückes für den Betrieb begründet. Davon kann hier indes keine Rede sein. Es sind insbesondere keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich,

daß die wirtschaftlichen Zwecke der Beteiligten zu 5 und 14 nicht auch im Rahmen einer der baulichen Nutzbarkeit besser entsprechenden Wohn- und Gewerbebebauung des Zuteilungsgrundstücks erreicht werden könne.

c) Beteiligte zu 6 bis 10 (Br███): Die Sachverständigen haben nachvollziehbar dargelegt, wieso das Gebäude, obwohl es teilweise eigengenutzt wird, insgesamt als Ertragsobjekt anzusehen ist und deshalb nach dem Ertragswertverfahren bewertet werden kann und muß. Für die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall kein Raum, weil sie nicht zu einem marktgerechten Ergebnis führen würde. Für die von der Beteiligten zu 6 behauptete besondere Eignung dieses Anwesens für ihren Gewerbebetrieb gilt entsprechendes wie bei den Beteiligten zu 5 und 14. Insbesondere zwingen die Grundsätze der Senatsentscheidungen vom 16. Dezember 1974 und vom 26. Mai 1977 (jeweils aaO) nicht dazu, der Beteiligten zu 6 eine Entschädigung wegen angeblich besonderer Eignung des bebauten Grundstückes für speziell ihren Betrieb zuzusprechen. Auch hier ist vielmehr kein Anhaltspunkt dafür erkennbar, wieso das Stadtbüro der Autovermietung der Beteiligten zu 6 nicht in gleicher Weise oder besser im Rahmen einer wertentsprechenden Bebauung des Zuteilungsgrundstücks betrieben werden könnte.

d) Die Beteiligten zu 9 bis 7 in ihrer Eigenschaft als Mieter: Die Entschädigung beurteilt sich nach § 61 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 97 Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Bei der Entziehung eines Mietrechts ist Entschädigung jedoch nur insoweit zu leisten, als in die rechtlich gesicherte Erwartung des Mieters auf Fortsetzung des Vertrages eingegriffen worden

ist. Außer Betracht bleibt die mehr oder minder sichere tatsächliche Erwartung, daß das Mietverhältnis ohne die Enteignung noch über Jahre fortgesetzt worden wäre (Senatsurteil BGHZ 83, 1 in Abweichung von BGHZ 26, 248; vgl. auch Krohn in BerlKomm BauGB § 95 Rn. 4, 96 Rn. 4, sowie in WF 1986, 1 ff.). Umstände, die eine solchermaßen gesicherte Rechtsposition der Beteiligten zu 7 bis 9 hätten begründen können, werden von der Revision nicht aufgezeigt. Die Revision geht vielmehr, wie ihr Hinweis auf BGHZ 26, 248 zeigt, von der durch BGHZ 83, 1 überholten Betrachtungsweise aus, daß eine Entschädigung auch bei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Miet- oder Pachtverhältnissen in Betracht kommen könne und nach den Umständen des Einzelfalls zu ermitteln sei, wie weit die Enteignung zu einer vorzeitigen Beendigung solcher Verhältnisse geführt habe.

6. Der Senat hält auch die übrigen Revisionsrügen für nicht durchgreifend; von einer weiteren Begründung wird abgesehen.

II.

Der Streitwert für das Revisionsverfahren ist entsprechend den Grundsätzen des Senatbeschlusses BGHZ 51, 341 für die Revisionen der Beteiligten zu 1, 5 und 6 auf 20 v.H. des Wertes des jeweiligen Einwurfsgrundstückes, bei den übrigen Beteiligten dagegen nach dem durch Schätzung (§ 3 ZPO) zu ermittelnden wirtschaftlichen Interesse festzusetzen. Danach ergibt sich folgende Abrechnung:

705

- 13 -

a) Beteiligte zu 1:	
Ausgangswert 319.960 DM; davon 20 % =	63.992 DM
b) Beteiligte zu 5 und 14:	
Ausgangswert 287.595 DM; davon 20 % =	57.519 DM
c) Beteiligte zu 6 bis 10	
(davon Beteiligte zu 7 bis 10 in ihrer	
Eigenschaft als Nacherben und Grund-	
pfandgläubiger):	
Ausgangswert 318.150 DM Einwurfsgrundstück	
+ 520.000 DM Gebäude = 838.150 DM;	
davon 20 % =	167.630 DM
d) Beteiligte zu 7 bis 9, 11 in ihrer	
Eigenschaft als Mieter, jeweils 6.000 DM	
(gemäß dem Beschluß des Landgerichts vom	
19. November 1987) =	24.000 DM
e) Anschlußrevision der Beteiligten	
zu 15 und 16 =	21.425 DM

Streitwert insgesamt:	334.566 DM

III.

Bei der Kostenentscheidung ist berücksichtigt, daß die Anschlußrevision der Beteiligten zu 15 und 16 durch die Nichtannahme wirkungslos geworden ist (§ 556 Abs. 2 Satz 4 ZPO), was zu einer entsprechenden Kostenbelastung dieser Beteiligten führt (vgl. GSZ in BGHZ 80, 146). Da sich die Anschlußrevision allein gegen die Beteiligte zu 1 gerichtet

hat, müssen die Beteiligten zu 15 und 16 einen ihrer Unter-
liegensquote entsprechenden Anteil der außergerichtlichen
Kosten der Beteiligten zu 1 tragen.

Krohn

Richter Dr. Engelhardt
hat Urlaub und kann
nicht unterschreiben
Krohn

Werp

Rinne

Wurm