

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 35/87

URTEIL

Verkündet am:
28. April 1988
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Grundstücke Gemarkung C [REDACTED], Flur 1,
Nr. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], an der beteiligt sind:

1. a) Gertrud R [REDACTED], A [REDACTED] W [REDACTED] Straße [REDACTED],
B [REDACTED]-G [REDACTED] [REDACTED],
b) Johanna Trost, An der E [REDACTED] [REDACTED],
B [REDACTED]-G [REDACTED] [REDACTED],
c) Theo S [REDACTED], An der E [REDACTED] [REDACTED],
B [REDACTED]-G [REDACTED] [REDACTED],

Antragsteller und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. M [REDACTED] -

2. der Umlegungsausschuß der Stadt B [REDACTED]-G [REDACTED],
Rathaus, B [REDACTED]-G [REDACTED] [REDACTED],

Antragsgegner und
Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. K [REDACTED] -

3. die Stadt B [REDACTED]-G [REDACTED], vertreten durch den
Stadtdirektor, Rathaus, B [REDACTED]-G [REDACTED] [REDACTED],

4. der obere Umlegungsausschuß bei dem Regierungspräsidenten
in Kö [REDACTED], Z [REDACTED]straße [REDACTED], Kö [REDACTED] [REDACTED],

als weitere Beteiligte

WIII

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 1988 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Halstenberg, Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 2 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 18. Dezember 1986 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil des Beteiligten zu 2 erkannt worden ist.

Die Berufung der Beteiligten zu 1 gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Köln vom 31. Juli 1984 wird in vollem Umfang zurückgewiesen, jedoch wird die Kostenentscheidung geändert.

Von den Kosten des ersten Rechtszuges haben zu tragen:

die Beteiligte zu 1 a: 30,36 v. H.,
die Beteiligte zu 1 b: 42,56 v. H. und
der Beteiligte zu 1 c: 27,08 v. H..

Von den Kosten des zweiten Rechtszuges haben zu tragen: hinsichtlich der Prozeßgebühr

die Beteiligte zu 1 a: 30,36 v. H.,
die Beteiligte zu 1 b: 42,56 v. H. und
der Beteiligte zu 1 c: 27,08 v. H.;

hinsichtlich der Verhandlungs-, Beweis- und Urteilsgebühren

die Beteiligte zu 1 a: 50,51 v. H.,
die Beteiligte zu 1 b: 21,55 v. H. und
der Beteiligte zu 1 c: 27,94 v. H..

Von den Kosten des dritten Rechtszuges haben zu tragen:

die Beteiligte zu 1 a: 53,08 v. H.,
die Beteiligte zu 1 b: 21,85 v. H. und
der Beteiligte zu 1 c: 25,07 v. H..

Von Rechts wegen

- 3 -

Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1 a bis c sind Eigentümer von Grundstücken in der Gemarkung C██████, Flur 1. Es gehören: der Beteiligten zu 1 a das Grundstück Nr. █████ (2562 qm), der Beteiligten zu 1 b das Grundstück Nr. █████ (2021 qm) und dem Beteiligten zu 1 c die Grundstücke Nr. █████ (802 qm), Nr. █████ (800 qm) und Nr. █████ (47 qm).

Nr. █████ und Nr. █████ liegen unmittelbar an der Straße "An der E██████" und sind mit je einem Wohnhaus bebaut. Nr. █████ und Nr. █████ befinden sich im Hintergelände, Nr. █████ ist eine Wegeparzelle.

Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - "H██████ Feld" -, die seit dem 20. Mai 1980 in Kraft ist (Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2: 23. Dezember 1974). Zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde mit Beschluß vom 31. Oktober 1973, bekanntgemacht am 9. November 1973, die Umlegung für dieses Gebiet eingeleitet.

Mit Beschluß vom 20. Oktober 1983 wurde der Umlegungsplan aufgestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (1. Änderung) sieht der Plan für die Grundstücke der Beteiligten zu 1 a bis c eine Parzellierung in mehrere Baugrundstücke, Garagenplätze sowie Privat- und öffentliche Wegeflächen vor.



Zugeteilt wurden:

1. Der Beteiligten zu 1 a: 4 Bauparzellen (insgesamt 1587 qm), deren Wert mit 105 DM/qm angenommen wurde, eine 15 qm große Fläche zu einem Wert von 450,-- DM, drei Garagenplätze sowie Wegeanteile zu Werten von 6.000,-- DM und 2.010,-- DM, insgesamt 175.095,-- DM. Der Einwurfswert des 2562 qm großen Grundstücks wurde mit 153.720,-- DM (= 60 DM/qm) angenommen, so daß sich der von der Beteiligten zu 1 a zu erbringende Mehrwertausgleich auf 21.375,-- DM stellte.
2. Der Beteiligten zu 1 b: Derselbe Grundbesitz wie vor der Umlegung, jedoch aufgeteilt in zwei Bauparzellen, sowie ein Garagenplatz (Wert 2.000,-- DM). Die Bauparzellen sind in einer Größe von 1.561 qm (d. h. in einer Tiefe zwischen 40 m und 50 m ab der Straße "Engelsfuhr") in Einwurf und Zuteilung mit 120 DM/qm bewertet worden, 469 qm - richtig
460 qm - (als Hintergelände) im Einwurf mit 60 DM/qm und in der Zuteilung mit 120,-- DM. Der von der Beteiligten 1 b zu zahlende Mehrwertausgleich wurde auf 29.060,-- DM festgesetzt.
3. Dem Beteiligten zu 1 c: Zwei Bauparzellen (zusammen 805 qm) zu einem Wert von 120 DM/qm, zwei Bauparzellen (insgesamt 537 qm) zu einem Wert von 105 DM/qm sowie zwei Garagenplätze mit einem Wert von 4.000,-- DM, zusammen 156.985,-- DM. Der Einwurfswert war in einer Größe von 659 qm (d. h. in einer Tiefe zwischen 40 m und 50 m ab der Straße "E[REDACTED]") mit 120 DM/qm angenommen worden, die restlichen 943 qm der Flurstücke Nr. [REDACTED] und [REDACTED] wurden mit 60 DM/qm bewertet und die Wegeparzelle Nr. [REDACTED] mit

1.410,-- DM, insgesamt 137.070,-- DM. Daraus ergab sich ein vom Beteiligten zu 1 c zu zahlender Mehrwertausgleich von 19.915,-- DM.

Nach erfolglosem Widerspruch haben die Beteiligten zu 1 a bis c den Umlegungsplan mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und in erster Linie die Aufhebung des Plans beantragt mit der Begründung, der Plan verfehle den Zweck der Umlegung und benachteilige sie unbillig.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Im Berufungsverfahren haben die Beteiligten zu 1 a bis c ihren Hauptantrag auf Aufhebung des Umlegungsplans zurückgenommen und nur noch eine Abänderung der zu ihren Lasten getroffenen Festsetzungen zum Mehrwertausgleich begehrt mit der Begründung, sie hätten durch die Umlegung keinen anrechenbaren Vorteil erfahren.

Das Berufungsgericht hat unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels den Umlegungsplan abgeändert. Es hat wegen Minderzuteilung der Beteiligten zu 1 a einen Betrag von 29.091,60 DM und dem Beteiligten zu 1 c von 3.925,78 DM zuerkannt; den von der Beteiligten zu 1 b zu zahlenden Mehrwertausgleich hat es auf 8.288,20 DM herabgesetzt.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Umlegungsausschusses, des Beteiligten zu 2, mit der dieser die völlige Zurückweisung der Berufung gegen das den Antrag auf gerichtliche Entscheidung ablehnende landgerichtliche Urteil erstrebt. Die Beteiligten zu 1 a bis c bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat, sachverständig beraten, die Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte im Umlegungsplan gebilligt. Es hat jedoch bei der Ermittlung des Mehr- oder Minderwertausgleichs nach § 57 Satz 5 BBauG die überlange Dauer des Umlegungsverfahrens, die nicht im Verantwortungsbereich der Eigentümer gelegen habe und sich als Umlegungsnachteil darstelle, wertmindernd berücksichtigt. Dabei hat es sich der Abzinsungsmethode bedient. Ausgehend von den Ende 1973 ermittelten Zuteilungswerten hat es geprüft, welche Beträge der gesunde Grundstücksverkehr für Grundstücke eingesetzt hätte, die erst etwa 10 Jahre später Baulandqualität erreicht hätten. Auf diese Weise hat es einen Abzinsungsfaktor von 0,6139 ermittelt und so die Grundstückswerte von 120 DM/qm auf 73,67 DM und von 105 DM/qm auf rd. 64,-- DM herabgesetzt.

II.

Diese Erwägungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Einwurfsgrundstücke und der Zuteilungsgrundstücke haben der Umlegungsausschuß und ihm folgend das Berufungsgericht als Stichtag den Zeitpunkt der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses angenommen. Das entspricht dem Wortlaut des § 57 BBauG.

Geht - wie hier - die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus (§ 57 BBauG), so ist die Verteilung in dem Verhältnis vorzunehmen, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind (Satz 1). Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (Satz 2). Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln (Satz 3). Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen (Satz 4). Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen (Satz 5).

Der Senat hat es abgelehnt, etwa wegen steigender Preise abweichend von dem Wortlaut des § 57 Satz 2 und 3 BBauG bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Zuteilungsgrundstücks auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans abzuheben (Urteil vom 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 = WM 1980, 684). Die Umlegung wird von dem sog. Surogationsprinzip beherrscht (§ 63 BBauG). Das Eigentum an dem eingeworfenen Grundstück geht nicht unter und es entsteht nicht neues Eigentum an dem zugeteilten Grundstück. Vielmehr bedeutet die Umlegung ihrem Wesen nach eine ungebrochene Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück. Deshalb verbietet es sich, für den nach § 57 BBauG anzustellenden Vergleich des Wertes des eingeworfenen Grundstücks mit dem Wert des zuzuteilenden Grundstücks auf verschiedene Zeitpunkte abzustellen. So ist auch der für eine Mehrzuteilung zu leistende Geldausgleich (§ 59 Abs. 2 BBauG) nach den Wertver-

hältnissen im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu bestimmen (Senatsurteil vom 6. Dezember 1984 - III ZR 174/83 = BGHZ 93, 103, 109 m.w.Nachw.). Dies gilt allerdings nur für die Preisverhältnisse, nicht für die Qualität des Grundstücks (vgl. Senatsurteil vom 15. November 1979 - III ZR 78/78 = BGHZ 76, 274, 276).

2. Hiervon abweichend hat der Senat eine Bewertung nach enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten nur dann Platz greifen lassen, wenn sich die Umlegung für den Eigentümer ausnahmsweise enteignend ausgewirkt hat.

Das Bundesbaugesetz regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (Senatsurteil vom 12. März 1987 - III ZR 29/86 = BGHZ 100, 148, 151 = BGHR BBauG § 45 - Umlegung 1 -, m.w.Nachw.). Allerdings kann der Wert einer dem Sollanspruch (§ 56 Abs. 1 BBauG) entsprechenden Zuteilung hinter dem Wert des eingeworfenen Grundstücks zurückbleiben; ferner kann sich bei der tatsächlichen Zuteilung zwecks Verwirklichung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Notwendigkeit, zweckmäßig gestaltete Grundstücke in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage zu schaffen, ergeben, daß die tatsächliche Zuteilung hinter dem Sollanspruch zurückbleibt (bleiben muß). In diesen Fällen wirkt die Umlegung enteignend, wenn es sich nicht nur um geringfügige Spitzen handelt. In einem solchen Fall ist es geboten, entsprechend den entschädigungsrechtlichen Grundsätzen von den Werten des eingeworfenen und des zuzuteilenden Grundstücks auszugehen (BGHZ 93, 103, 110 f). In diese Richtung gehende Feststellungen hat

das Berufungsgericht nicht getroffen. Es fehlt schon an einem entsprechenden Vortrag der Beteiligten.

Nach der Rechtsprechung des Senats können die mit einem Umlegungsverfahren verbundenen Verfügungs- und Baubeschränkungen zu einem entschädigungspflichtigen Eingriff werden, wenn sie den Eigentümer mehr und länger belasten, als durch die Notwendigkeit des Verfahrens geboten ist (Urteil vom 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 = WM 1965, 941; Beschluß vom 17. September 1987 - III ZR 176/86 = BGHR BBauG § 51 - Veränderungssperre 1 -; a.A. Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 51 Rn. 11).

Allerdings begründet die mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses nach § 51 BBauG in Kraft getretene und bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans andauernde "Verfügungs- und Veränderungssperre" lediglich eine Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, Verfügungen über Grundstücke und Rechte an Grundstücken, für Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen, Veränderungen der Erdoberfläche sowie für die Errichtung oder die Veränderung baulicher Anlagen. Nach § 51 Abs. 3 BBauG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder lassen sie sich nicht feststellen, so muß die Genehmigung vom Umlegungsausschuß erteilt werden. Wird eine beantragte Genehmigung rechtswidrig verweigert, so kann dies Ersatz- oder Entschädigungsansprüche auslösen (Senatsurteil BGHZ 100, 148, 152 = BGHR BBauG § 51 Abs. 3 - Versagungs-

gründe 1, m.w.Nachw.). Aus dem Vorbringen der Beteiligten ergibt sich jedoch nicht, daß die Beteiligten zu 1) eine nach § 51 BBauG erforderliche Genehmigung beantragt haben noch daß ihnen diese rechtswidrig verweigert worden ist.

3. Im Blick auf den Genehmigungsvorbehalt des § 51 BBauG kann - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - allein in einer "überlangen Dauer des Umlegungsverfahrens, die nicht in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fällt", ein ausgleichender Nachteil nicht gefunden werden. Für eine "Abzinsung" der den Beteiligten zu 1) auferlegten Ausgleichsbeträge - wie sie das Berufungsgericht vorgenommen hat - besteht auch kein unabweisbares Bedürfnis, da nach der gesetzlichen Regelung den Eigentümern die Wertsteigerungen, die nach der Einleitung des Verfahrens eintreten, anrechnunglos verbleiben. In dem von der Revisionserwiderung angeführten Urteil vom 21. Februar 1980 (III ZR 84/78 = WM 1980, 684, 686) hat der Senat eine "Abzinsung" der ermittelten Verkehrswerte insoweit für unbedenklich gehalten, als zur Begründung angeführt wurde, der gesunde Grundstücksverkehr berücksichtige wertmindernd das Fehlen eines bestandskräftigen Bebauungsplans. Damit ist der Streitfall nicht vergleichbar.

4. Da die Wertermittlung des Umlegungsplans als solche vom Berufungsgericht gebilligt und im Revisionsrechtszug nicht in Frage gestellt worden ist, kann der Senat abschließend entscheiden.

Auf die Revision des Beteiligten zu 2) ist das Berufungsurteil aufzuheben, soweit zu seinem Nachteil erkannt worden ist. Die Berufung der Beteiligten zu 1) muß in vollem Umfang zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 221 Abs. 1 BauGB, §§ 92, 100 Abs. 2 ZPO. Die Verschiedenheit der Beteiligung der Verfahrensbeteiligten zu 1 a bis 1 c am Rechtsstreit ist bereits bei der Kostenentscheidung für den ersten Rechtszug zu berücksichtigen.

Krohn

Kröner

Boujong

Richter Dr. Halstenberg
hat Urlaub und kann
nicht unterschreiben.

Krohn

Rinne