

# BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 52/90

## BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

betreffend die Baulandumlegung "V[REDACTED] H[REDACTED]" in  
St. L[REDACTED]

### Beteiligte:

1. Maria Rita H[REDACTED],  
G[REDACTED]straße 4/1, W[REDACTED],

Antragstellerin und  
Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Gemeinde St. L[REDACTED],  
vertreten durch den Bürgermeister,  
Rathaus, St. L[REDACTED],

Antragsgegnerin und  
Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]  
und Dr. [REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat  
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter  
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm sowie die  
Richterin Dr. Deppert  
am 25. Oktober 1990  
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 2)  
gegen das Urteil des Oberlandesge-  
richts Karlsruhe - Senat für Bau-  
landsachen - vom 13. Februar 1990  
- U 1/89 (Baul) - wird nicht ange-  
nommen.

Die Beteiligte zu 2) trägt die  
Kosten des Revisionsverfahrens  
 (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 53.349 DM

G r ü n d e :

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die  
Revision bietet auch im Ergebnis keine Aussicht auf Erfolg.

Die Angriffe der Revision beschränken sich auf die Ausführungen des - sachverständig beratenen - Berufungsgerichts zur Bewertung des Einwurfsgrundstücks der Beteiligten zu 1. Diese Bewertung war vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung vorzunehmen (§ 287 ZPO). Das Revisionsgericht kann nur prüfen, ob die Schätzung auf grundsätzlich fehlerhaften Erwägungen beruht und ob der Tatrichter den Prozeßstoff hinreichend berücksichtigt und nicht gegen Denkgesetze und Erfahrungssätze verstoßen hat. Solche Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf.

1. Daß das Berufungsgericht das Einwurfsgrundstück nicht als Bauerwartungsland, sondern als Rohbauland bewertet hat, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Dem steht nicht entgegen, daß der vor dem Umlegungsbeschluß aufgestellte Bebauungsplan "V [REDACTED] H [REDACTED]" erst nach Einleitung des Umlegungsverfahrens als Satzung beschlossen worden und in Kraft getreten ist. Der Senat hat schon in BGHZ 72, 51, 54 ausgesprochen, im Rahmen von Erschließungsumlegungen sei es grundsätzlich sachgerecht, bei der Berechnung des Wertausgleichs den planungsbedingten Wertzuwachs dadurch auszuklammern, daß die eingeworfenen Grundstücke als Rohbauland bewertet werden (ebenso Dieterich, Baulandumlegung Rdnr. 177; Kirchberg VBlBW 1987, 81, 84 m.w.Nachw.). Im Streitfall dient die Umlegung ersichtlich (auch) der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Davon geht nicht nur das Berufungsgericht aus; es entspricht auch den Ausführungen des Regierungspräsidiums im Widerspruchsbescheid vom 9. Oktober 1985, den Angaben im Gutachten Prof. Dr.-Ing. B [REDACTED] vom 15. September 1982, das die beteiligte



Gemeinde zur Grundlage ihrer Bewertung gemacht hat, sowie dem eigenen Prozeßvortrag der Gemeinde.

2. Ohne Rechtsfehler hat das Berufungsgericht bei der Wertermittlung im Anschluß an den gerichtlichen Sachverständigen F[REDACTED] und in Übereinstimmung mit dem Gutachten Prof. Dr.-Ing. B[REDACTED] Vergleichswerte aus den Umlegungsgebieten "T[REDACTED]" und "H[REDACTED]" der beteiligten Gemeinde herangezogen. Weitere Vergleichsmöglichkeiten zeigt die Revision nicht auf. Wenn Prof. Dr.-Ing. B[REDACTED] in seinem Gutachten ausführt, er habe, da im Bewertungsgebiet Vergleichspreise nicht vorgelegen hätten, auf Vergleichspreise "im gesamten Gemeindegebiet" zurückgreifen müssen, so sind damit ersichtlich nur die von ihm herangezogenen Vergleichsfälle in den Bereichen "T[REDACTED]" und "H[REDACTED]" gemeint.

3. Im Ergebnis ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die vom Berufungsgericht verwerteten Ausführungen des Sachverständigen F[REDACTED] zur "Dualwirkung" einiger von ihm ausgewerteter Grundstückskaufverträge. Damit ist gemeint, daß sich der jeweilige Veräußerungsvorgang sowohl auf das Einwurfs- wie auf das (künftige) Zuteilungsgrundstück bezog, so daß sich - so der Sachverständige - bei Teilung des vereinbarten Kaufpreises durch die Quadratmeterzahl der Einwurfsfläche der Quadratmeterpreis des (derzeitigen) Rohbaulandes und bei Teilung des Kaufpreises durch die Quadratmeterzahl des Zuteilungsgrundstücks der Quadratmeterpreis des (künftigen) Baulandes ergab. Die Revision beanstandet die "duale Betrachtungsweise" mit der Begründung, bei den bodenordnenden Maßnahmen in den Bereichen "T[REDACTED]" und "H[REDACTED]"

habe es sich um freiwillige Umlegungen nach dem Flächenmaßstab gehandelt, während im Gebiet "V [REDACTED] H [REDACTED]" eine öffentlich-rechtliche Umlegung nach dem Wertmaßstab durchgeführt werde, bei der sich eine "schematische Bewertung der Einwurfsflächen mit 70 % des Wertes der zugeteilten Flächen" verbiete. Sie übersieht dabei, daß auch bei der Verteilung nach Flächen eine Grundstücksbewertung vor und nach der Umlegung durchgeführt werden muß (Kirchberg aaO S. 82) und daß den vom Sachverständigen zum Vergleich herangezogenen Veräußerungsvorgängen gerade nicht eine schematische Bewertung der Grundstücke, sondern von den Parteien individuell ausgehandelte Verkaufspreise zugrunde liegen.

Ob, wie das Berufungsgericht meint, die Ausführungen des Sachverständigen F [REDACTED] zu diesem Punkt durch das Gutachten Prof. Dr.-Ing. B [REDACTED] - nach zwei Korrekturen - bestätigt werden, kann unentschieden bleiben. Was das Berufungsgericht dazu erwägt, gehört nicht zu den tragenden Gründen seiner Entscheidung.

4. Daß das Berufungsgericht es abgelehnt hat, entsprechend den Anträgen der beteiligten Gemeinde eine neue Begutachtung durch einen anderen Sachverständigen anzuordnen (§ 412

Abs. 1 ZPO), ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert