

51

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja

BundesbauG §§ 56, 57

Die für die Beteiligung des einzelnen Eigentümers an der Umlegung (Sollanspruch) maßgebliche Qualität seines Einwurfgrundstücks richtet sich grundsätzlich nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und/oder seinen Vorwirkungen.

Ein Grundstück hat daher die Qualität einer (öffentlichen) Grünfläche nur, wenn ihm diese Bestimmung nicht "zufällig" zugewiesen worden ist, sondern es durch seine besondere Situation auf eine solche Nutzung vorbereitet ist.

BGH, Urt. vom 15. November 1979 - III ZR 78/78 - OLG Koblenz
LG Koblenz

52

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 78/78

URTEIL

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren
"Am K[REDACTED] Teil II" in M[REDACTED]

Verkündet am
15. November 1979
Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Beteiligte:

1. Stadt M [REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister,

Antragstellerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Aufbaugesellschaft W [REDACTED] GmbH & Co. KG,
vertreten durch die persönlich haftende Gesellschafterin
Aufbaugesellschaft W [REDACTED] GmbH, diese gesetzlich vertreten
durch die Geschäftsführerin Frau Gertrud B [REDACTED] geb.
A [REDACTED] Kai [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED]

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. Umlegungsausschuß der Stadt M [REDACTED],
vertreten durch den Vorsitzenden,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

4. Bezirksregierung Rheinhessen - Pfalz,
vertreten durch den Regierungspräsidenten
N [REDACTED]/Weinstraße,

Widerspruchsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 1979 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 2) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 19. April 1978 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Im Januar 1974 beschloß die Stadt M. die Einleitung eines Umlegungsverfahrens im Bereich der Fluren 3 und 4 der Gemarkung F. Das Umlegungsverfahren sollte der Durchführung des Bebauungsplanes "Im K. Teil II" dienen, dessen Entwurf von Juli bis August 1973 öffentlich ausgelegt hatte und der am 5. Juni 1974 bestandskräftig wurde.

Zu dem Umlegungsgebiet gehören u.a. 17.163 qm, die im Eigentum der Aufbaugesellschaft West stehen. Diese



hatte den Grundbesitz in der Zeit von 1965 - 1973 zu Preisen von 35 DM bis 55 DM je qm erworben.

Der Umlegungsausschuß beschloß eine Verteilung der Verteilungsmasse nach dem Verhältnis der Werte, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden hatten. Dabei bewertete er die von der Aufbaugesellschaft eingeworfenen Grundstücke, soweit sie nach dem Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche am Königsbornbach vorgesehen waren, mit 35 DM je qm, während er die als Baugelände ausgewiesenen Flächen mit 55 DM je qm in Ansatz brachte. Dementsprechend rechnete er in dem Umlegungsplan vom 10. Dezember 1974 der Aufbaugesellschaft 6.694 qm mit 35 DM je qm und 10.469 qm mit 55 DM je qm, zusammen 811.545 DM an, teilte ihr 10.472 qm Bauland zu 80 DM je qm = 837.760 DM zu und setzte die von der Aufbaugesellschaft zu leistende Ausgleichszahlung auf 26.215 DM fest (Ordnungsnummer 39).

Gegen den Umlegungsplan legte die Aufbaugesellschaft Widerspruch ein, um eine einheitliche Bewertung ihrer eingeworfenen Grundstücke mit 55 DM je qm zu erreichen.

Die Bezirksregierung gab dem Widerspruch statt und verpflichtete den Umlegungsausschuß, den Umlegungsplan bezüglich der Ordnungsnummer 39 neu aufzustellen; die eingeworfenen Grundstücke seien als Rohbauland unter Berücksichtigung der von der Aufbaugesellschaft gezahlten Preise zu bewerten.

Diesen Bescheid hat die Stadt mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Sie hält die vom

Umlegungsausschuß vorgenommene Bewertung für zutreffend und hat beantragt, unter Aufhebung des Widerspruchsbescheids den Widerspruch der Aufbaugesellschaft zurückzuweisen.

Dem ist die Aufbaugesellschaft entgegengetreten.

Das Landgericht hat den Widerspruchsbescheid aufgehoben und den Widerspruch gegen den Umlegungsplan zurückgewiesen. Die Berufung der Aufbaugesellschaft ist erfolglos geblieben.

Mit der Revision erstrebt die Aufbaugesellschaft die Zurückweisung des von der Stadt gestellten Antrages auf gerichtliche Entscheidung.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hält die Bewertung des Umlegungsausschusses für zutreffend und hat im wesentlichen ausgeführt:

Nach § 57 BBauG sei der Verkehrswert der Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu ermitteln. In diesem Zeitpunkt aber seien die streitigen Grundflächen als öffentliche Grünflächen vorgesehen gewesen. Bereits in den Planentwürfen des Instituts für Stadtbau und Regionalplanung seien entlang des Königsbornbaches öffentliche Grünflächen vorgesehen gewesen.

In diese Grünflächen seien auch Parzellenteile einbezogen gewesen, deren Bewertung jetzt streitig sei. Diese Planentwicklung habe in dem Bebauungsplan vom 5. Juni 1974 ihren Abschluß gefunden. Mithin habe sich für das als Grünflächen vorgesehene Gelände eine Bauerwartung nicht bilden und auf den Verkehrswert nicht auswirken können. Diese eindeutigen Planvorstellungen seien der Aufbaugesellschaft auch bekannt gewesen; denn an der Erstellung der Entwürfe vom 12. Dezember 1970 und 23. Januar 1972 habe ihr damaliger Mitgesellschafter Grüschoek mitgewirkt.

Dem stehe nicht entgegen, daß die Aufbaugesellschaft die Grundflächen für 50 DM bis 55 DM je qm erworben habe, denn für sie als Bauträger hätten Sonderinteressen vorgelegen. Auch müsse außer Betracht bleiben, daß die Stadt selbst, als ein Kanal gelegt werden sollte, von einem Quadratmeterpreis von 50 DM ausgegangen sei.

Schließlich habe sich die Stadt mit ihrem jetzigen Antrag auch nicht in Widerspruch zu ihrem früheren Verhalten, insbesondere während des Genehmigungsverfahrens anläßlich des Erwerbs der streitigen Parzellen gesetzt.

II.

Die Revision der Aufbaugesellschaft muß Erfolg haben.

1. Geht - wie hier - die Umlegungsstelle für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) von dem Verhältnis der Werte aus, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben, so ist die Verteilungsmasse in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind (§§ 56 Abs. 1, 57 Satz 1 BBauG). Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (§ 57 Satz 2 BBauG).

Die danach gebotene Bewertung der Einwurfsgrundstücke muß alle für den Verkehrswert wesentlichen Qualitätsmerkmale erfassen (vgl. BGHZ 66, 173, 175 m.w. Nachw.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 57 Rdn. 27 ff; Schrödter BBauG 3. Aufl. § 57 Rdn. 3; Brügmann/Stahnke BBauG § 57 Bem. 1 a, bb, 2 a, bb und d, bb), wozu namentlich Lage und Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke gehören.

2. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Einwurfsgrundstücke sind zwei Zeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der in den Einwurfsgrundstücken selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" dieses Grundbesitzes maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des eingeworfenen Grundbesitzes zu ermitteln ist.

Als Bezugszeitpunkt für die Verkehrswertermittlung normiert § 57 Satz 2 BBauG den Zeitpunkt des Umlegungs-

beschlusses. Dieser Bezugszeitpunkt gilt für die maßgebenden Preisverhältnisse, nicht aber stets für die Qualität der Einwurfsgrundstücke. Wäre die in diesem Zeitpunkt vorhandene Qualität stets bewertungsmäßig ausschlaggebend, so könnte sich die nicht vertretbare Lage ergeben, daß bei einer Einleitung der Umlegung nach Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 45 Abs. 1 BBauG) der Bewertung die neue - ausgewiesene - Nutzbarkeit, bei einer Einleitung vor Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 45 Abs. 2 BBauG) hingegen die alte Nutzbarkeit zugrunde zu legen wäre. Deshalb richtet sich die für die Ermittlung des Sollanspruchs maßgebende Qualität der Einwurfsgrundstücke grundsätzlich nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, dessen Verwirklichung die Umlegung dient, und dessen Vorwirkungen. Es ist auf die alte, auf ihm realisierbare Nutzbarkeit, d.h. auf die Qualität, wie sie vor der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden war, abzuheben (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 57 Rdn. 35 und 30; Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Bem. 2 d, bb).

Anders kann es allerdings sein bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs nach § 57 Satz 5 BBauG. Geht es um die Ermittlung eines umlegungsbedingten Bodenwertzuwachses, so ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände aufgrund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat (BGHZ 72, 51).

3. Das Berufungsgericht hat die Einwurfsgrundstücke (bezogen auf den Tag des Umlegungsbeschlusses) als Grünflächen eingestuft und dabei entscheidend auf die

"Planentwicklung" abgestellt. Seine Erwägungen sind - wie die Revision mit Recht rügt - nicht frei von Rechtsirrtum.

a) Die Frage nach der Qualität eines Grundstücks beantwortet sich nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war. Entscheidend ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet (BGHZ 63, 240, 244 m.w.Nachw.).

b) Diesen Grundsätzen entspricht die vom Berufungsgericht vorgenommene Qualitätsbestimmung der Einwurfsgrundstücke nicht. Der Feststellung des Berufungsgerichts, "eine Bauerwartung habe sich nicht bilden können", fehlt die tatsächliche Grundlage. In diesem Zusammenhang hätte das Berufungsgericht, worauf die Revision hinweist, dem unter Beweis gestellten Vorbringen der Aufbaugesellschaft nachgehen müssen, die Stadt habe ihr den Rat gegeben, die Flächen nördlich des Baches als Baugebiet zu erwerben (Berufungsbegründungsschrift vom 11. Januar 1978 S. 2/3, Zeugen Rödel und Dr. Brüning).

c) Hinsichtlich der Qualitätsbestimmung eines Grundstücks als öffentliche Grünfläche hat der Senat in seinem in BGHZ 63, 240 veröffentlichten Urteil Grundsätze für das Enteignungsverfahren entwickelt, die gleichermaßen auch im Umlegungsverfahren Geltung beanspruchen:

"Die Festsetzung der Nutzung als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ist, wenn dem Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG und den Anforderungen des Bundesbaugesetzes an die Gestaltung der Bauleitplanung entsprochen wird, eine zum Wohle der Allgemeinheit zulässige, mithin rechtmäßige Maßnahme. Keinesfalls kann daraus weiter geschlossen werden, der Eigentümer einer bisher nicht bebauten Fläche müsse eine solche Festsetzung als Ausdruck einer (entschädigungslosen) Eigentumsbindung hinnehmen, ihm werde nichts "genommen", weil ein geordnetes Wohnen eben auch die Auflockerung der Wohngebiete durch Grün- und andere Freiflächen erfordere. Andernfalls würde der für diesen Zweck "zufällig" ausgewählten, nicht durch ihre besondere Situation darauf vorbereiteten Fläche eine "dienende" Aufgabe zum Nutzen ihrer Umgebung zugewiesen, die sich im Ergebnis als ein die Enteignung kennzeichnendes "Sonderopfer" darstellt, das dem jeweiligen Eigentümer unter Abweichung von dem Maßstab, nach dem die Nutzung vergleichbarer Grundstücke bestimmt worden ist, auferlegt wird" (aaO S. 246).

Mithin können die Einwurfsgrundstücke nur insoweit als öffentliche Grünfläche eingestuft werden, als sie nach ihrer besonderen Situation auf eine solche Nutzung vorbereitet und deshalb vom gesunden Grundstücksverkehr entsprechend bewertet worden sind.

d) Die Lage der Einwurfsgrundstücke am Königsbornbach mag sie an sich auf eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vorbereitet erscheinen lassen. Fraglich ist jedoch, ob dies - wie der Bebauungsplan ausweist - bis zu einer Grundstückstiefe von teilweise 50 m angenom-

men werden kann. Soweit diese Planung etwa auf der Zielvorstellung beruht, die ausgewiesenen Baugrundstücke durch besonders breite Grünflächen voneinander zu trennen, um eine bevorzugte Wohnlage zu schaffen, könnte dies eine "natürliche" Eignung der hier zu prüfenden Grundstücke als "Grünflächen" nicht begründen. Zur abschließenden Beurteilung fehlt es an den erforderlichen Feststellungen. In diesem Zusammenhang kann die Behauptung der Aufbaugesellschaft Bedeutung gewinnen, die bereits vorhandene Bebauung reiche zum Teil bis zu 7 m an den Bach heran (Berufungsbegründungsschrift vom 11. Januar 1978 S. 5, Beweis: Augenscheinseinnahme, Sachverständigengutachten). Trifft das zu, so kann sich die Frage stellen, ob der gesunde Grundstücksverkehr unabhängig von einer teilweisen Qualität als Grünfläche die Grundstücke einheitlich bewertet hat.

e) In diesem Zusammenhang können sowohl die von der Aufbaugesellschaft gezahlten Preise als auch die Wertvorstellungen der Stadt anlässlich der Kanalverlegung von Bedeutung sein. Soweit das Berufungsgericht diese Preise ausscheidet, kann ihm nicht gefolgt werden.

Allerdings ist anerkannt, daß bei einer Wertermittlung Kaufpreise, die wesentlich durch "ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse" bestimmt sind, auszuscheiden haben, da es auf den Wert für "jedermann" ankommt (vgl. Senatsurteil vom 24. März 1977 - III ZR 32/75 m.w.Nachw. = WM 1977, 627).

Das Berufungsgericht hat jedoch seine Annahme, die Aufbaugesellschaft habe, um ihre Interessen als Bauträ-

ger besser verfolgen zu können, überhöhte Preise in Kauf genommen, nicht belegt, wie die Revision zutreffend rügt.

Gleiches gilt, soweit das Berufungsgericht es abgelehnt hat, die Bewertung vergleichbarer Grundstücke durch die Stadt anlässlich der Kanalverlegung im Jahre 1970 mit 50 DM je qm zu berücksichtigen. Die Annahme, die Stadt habe einen überhöhten Preis zugrunde gelegt, um vorab einen Kanal verlegen zu können, wird nicht durch tatsächliche Feststellungen gestützt.

Abgesehen davon hätte das Berufungsgericht prüfen müssen, ob die Preisannahme der Stadt sich derart auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt hat, daß danach gleichartige Grundstücke zu einem unter 50 DM je qm liegenden Preis nicht mehr zu erwerben waren. Eine solche Preisentwicklung müßte zugunsten der Aufbaugesellschaft berücksichtigt werden.

4. Soweit die Aufbaugesellschaft Ansprüche daraus herleiten will, daß die Stadt sie zum Erwerb der Grundflächen gedrängt und sich in den Genehmigungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz und Grundstücksverkehrsgesetz nicht richtig verhalten habe, kann sie damit im Verfahren vor den Baulandgerichten nicht gehört werden.

III.

Wegen der aufgezeigten Mängel kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben. Da zur abschließenden Entscheidung noch weitere Feststellungen erforderlich sind,

muß die Sache unter Aufhebung des Berufungsurteils zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Für das weitere Verfahren wird für das Berufungsgericht die Frage bedeutsam werden, ob es sich sachverständig beraten läßt. Das Gutachten des Gutachterausschusses vom 26. August 1974 läßt die tatsächlichen Grundlagen, auf denen es beruht, nicht erkennen.

Lassen sich in der näheren Nachbarschaft der Einwurfsgrundstücke vergleichbare Grundstücke nicht feststellen, weil hier Verkäufe nicht stattgefunden haben oder andere Umstände entgegenstehen, so wird der Kreis der heranzuziehenden Grundstücke auf andere Gebiets-
teile zu erweitern sein. Erst wenn Vergleichspreise überhaupt nicht zu ermitteln sind, bedarf es einer ins-
einzelne gehenden Erörterung der Faktoren, die die Qualität von Grundstücken bestimmen (Senatsurteil vom 28. Oktober 1971 - III ZR 84/70).

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Kröner