

21

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BundesbauG § 57

Zur Frage, ob die Verkehrswerte des Einwurfs- und des Zuteilungsgrundstücks abweichend von § 57 Satz 3 BBauG nicht für den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, sondern nach allgemeinen enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten zu bestimmen sind, wenn sich die Umlegung für einen Eigentümer ausnahmsweise als Enteignung auswirkt.

BGH, Urt. v. 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 - OLG München
LG München I

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 84/78

URTEIL

Verkündet am

21. Februar 1980
Schorm,
Justizamtsinspektor
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in der Baulandsache

betreffend die Umlegung westlich der W[REDACTED]-W[REDACTED]-Straße und
am F[REDACTED]weg in M[REDACTED]:

Beteiligte:

1. Werner P [REDACTED],
Ta[REDACTED]straße 18 a, B[REDACTED],
Eigentümer, Antragsteller
und Revisionsgegner,
2. Irmgard H [REDACTED],
G[REDACTED] Ge[REDACTED], E[REDACTED],
Eigentümerin, Antragstellerin
und Revisionsgegnerin,
- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED] -
zu 1 und 2:
3. Umlegungsausschuß der Landeshauptstadt M[REDACTED],
Bl[REDACTED]straße 28 b, M[REDACTED],
Beteiligter und Revisionsführer,
4. Landeshauptstadt M[REDACTED],
vertreten durch den Oberbürgermeister, Rathaus, M[REDACTED],
Antragsgegnerin und Revisions-
führerin,
- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt [REDACTED] -
zu 3 und 4:

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. Februar 1980 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nußgens und die Richter Dr. Krohn, Lohmann, Kröner und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revisionen der Beteiligten zu 3) und 4) wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts München vom 27. April 1978 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil dieser Beteiligten erkannt ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 9. November 1966 ordnete der Rat der Landeshauptstadt M für die im Stadtgebiet westlich der W-W-Straße und des F-weges gelegenen unbebauten Grundstücke die Umlegung an. Die Einleitung der Umlegung wurde am 12. Dezember 1967 vom Umlegungsausschuß beschlossen und am 31. Januar 1968 im Amtsblatt veröffentlicht.



Zu dem Umlegungsgebiet gehörten u.a. in der Gemarkung Gr [REDACTED] die Flurstücke Nr. 3 [REDACTED]/3 und Nr. 3 [REDACTED]/1, 7749 qm und 9078 qm groß, die im Eigentum des Beteiligten zu 1) standen, sowie in der Gemarkung Pa [REDACTED] von dem Flurstück Nr. [REDACTED] 2 eine Teilfläche von 2692 qm (später Flurstück Nr. 3 [REDACTED]/2), deren Eigentümerin die Beteiligte zu 2) war.

Zur Zeit der Einleitung der Umlegung wurde der Bebauungsplan Nr. 78 b aufgestellt; er wurde für das Umlegungsgebiet am 10. September 1968 bestandskräftig.

Am 22. Mai 1973 beschloß der Umlegungsausschuß, der Beteiligte zu 3), die Aufstellung des Umlegungsplanes Nr. 14. Danach wurde dem Beteiligten zu 1) anstelle der Flurstücke Nr. 3 [REDACTED]/3 und 3 [REDACTED]/1 (zusammen 16827 qm) das umgebildete Flurstück Nr. 3 [REDACTED]/1 (16381 qm) zugeteilt. Ausgehend von einem Preis von 350 DM/qm und niedrigerer Bewertung des Straßengrundes wurde der Verkehrswert der alten Grundstücke auf 4.775.738 DM und der des neuen Grundstücks auf 5.720.282 DM beziffert. Wegen des Mehrwertes wurde dem Beteiligten zu 1) eine an die Stadt, die Beteiligte zu 4), zu zahlende Ausgleichsleistung von 944.544 DM auferlegt. Der Beteiligten zu 2) wurde anstelle ihres Einlagegrundstücks das um 22 qm kleinere neue Flurstück Nr. 3 [REDACTED]/2 (2670 qm) zugeteilt. Der Verkehrswert des alten Grundstücks wurde (ebenfalls ausgehend von 350 DM/qm und niedrigerer Bewertung der Straßenflächen) mit 710.302 DM und der des neuen mit 891.397 DM ermittelt. Die von der Beteiligten zu 2) zu leistende Ausgleichszahlung wurde auf 181.095 DM festgesetzt.

Diesen Umlegungsplan haben die Beteiligten zu 1) und 2) mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten, soweit er die Festsetzung von Ausgleichszahlungen betrifft. Beide haben in erster Linie die Aufhebung dieser Zahlungsverpflichtungen beantragt.

Das Landgericht hat die Ausgleichszahlungen herabgesetzt, und zwar für den Beteiligten zu 1) auf 693.288 DM und für die Beteiligte zu 2) auf 130.103 DM.

Dagegen haben der Umlegungsausschuß und der Beteiligte zu 1) Berufung eingelegt.

Das Berufungsgericht hat das Rechtsmittel des Umlegungsausschusses zurückgewiesen und auf die Berufung des Beteiligten zu 1) die von ihm zu leistende Ausgleichszahlung auf 258.000 DM verringert.

Mit ihren Revisionen erstreben der Umlegungsausschuß und die Stadt die Wiederherstellung der im Umlegungsplan festgesetzten Ausgleichsverpflichtungen. Die Beteiligten zu 1) und 2) bitten, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision der Stadt ist zulässig, obgleich sie vor dem Berufungsgericht einen Antrag zur Sache nicht gestellt hat. Die Stadt ist nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BBauG im gerichtlichen Verfahren beteiligt und infolgedessen an sich rechtsmittelbefugt. Der Umstand, daß sie

vor dem Berufungsgericht einen Antrag zur Sache nicht gestellt hat, steht der Annahme, daß sie durch das Urteil dieses Gerichts beschwert ist, nicht entgegen, wie der Senat in seiner Entscheidung vom 30. Dezember 1968 dargelegt hat (III ZR 59/68 = WM 1969, 391).

II.

Die Revisionen sind begründet.

1. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Einwurfgrundstücke und der Zuteilungsgrundstücke hat das Berufungsgericht als Stichtag den Zeitpunkt der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses, den 31. Januar 1968, 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 früheres 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).

a) Die Revisionen machen geltend, es sei abweichend vom Wortlaut des § 57 Satz 2 BBauG auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes (25. Mai 1973) abzuheben, weil nur bei einem solchen Vorgehen die gleiche Behandlung der Flächen sicherzustellen sei, die ein Eigentümer im Rahmen einer Umlegung aus anderen als umlegungsbedingten Gründen herzugeben habe. Wenn zum Beispiel ein an der Umlegung beteiligter Grundeigentümer besonders viel Straßengrund abzutreten habe, was in Zeiten steigender Preise bei der insoweit gegebenen Maßgeblichkeit enteignungsrechtlicher Gesichtspunkte zu einer Besserstellung dieses Umlegungsbeteiligten gegenüber anderen Beteiligten führe, so sei es geboten, auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes abzuheben. Dem kann nicht gefolgt werden.

b) Die Umlegung wird von dem sog. Surrogationsprinzip 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 unbrochene Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück (BGH Beschl. v. 13. Februar 1969 - III ZR 123/68 = BGHZ 51, 345; Beschl. v. 1. Dezember 1977 - III ZR 139/77). Danach 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. Das wollen die Revisionen wohl auch nicht. Der von ihnen erstrebten Verschiebung des in § 57 BBauG bestimmten Bewertungsstichtages, nämlich des Tages des Umlegungsbeschlusses auf den Tag der Aufstellung des Umlegungsplanes steht schon entgegen, daß das Gesetz für den Verteilungsmaßstab an den Wert der Grundstücke vor der Umlegung

anknüpft. So ist nach § 56 Abs. 1 BBauG für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen. Es erscheint aber nicht an-
gänglich, im Regelfall bei der Bestimmung des Verteilungsmaßstabes (§ 56) und dann bei der Verteilung selbst (§ 57) von verschiedenen Bewertungszeitpunkten auszugehen. Das wird auch deutlich bei der Verteilung nach Flächen gemäß § 58 BBauG. Dort ist in Absatz 4 dieser Vorschrift ausdrücklich angeordnet, daß für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend sind.

Allerdings meinen Brügelmann/Stahnke in Kohlhammers Kommentar zum Bundesbaugesetz (§ 57 Anm. 2 d cc, 13. Lieferung), bei Geldabfindung könne die Rückspiegelung auf den Tag des Umlegungsbeschlusses ungerecht sein. In Zeiten schwankender Grundstückspreise entspreche der auf die Einleitung der Umlegung zurückgespiegelte Verkehrswert nicht mehr dem geltenden Entschädigungsrecht bei der Enteignung. Das Gesetz schreibe deshalb vor, daß auch für Geldabfindungen (§ 59 Abs. 3

Satz 2) die Entschädigungsgrundsätze der §§ 93 - 103 sinngemäß anzuwenden seien. Danach sei sowohl für den Zustand wie auch für die Preisverhältnisse der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheide. Im Umlegungsverfahren sei sinngemäß der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplanes maßgebend.

Daraus kann die Revision jedoch nichts für sich herleiten.

Das Bundesbaugesetz regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, nicht als Enteignung. Für die Enteignung ist u.a. kennzeichnend, daß der Enteignungsunternehmer ein dem Enteigneten gegenüber fremdes, selbständiges Interesse durchsetzt; die Umlegung dient, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht, zwar den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer. Zudem gehört zum Wesen der Umlegung der Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land. Die dem Gesetz entsprechende Umlegung hält sich im Rahmen der Pflichtigkeit, mit der die Grundstücke kraft ihrer naturgegebenen ohnehin belastet sind (BGHZ 27, 15, 20 f; 31, 49 ff). Der Rechtscharakter der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß durch die Umlegung bewirkte Wertsteigerungen nach §§ 57, 58 BBauG auszugleichen sind, sei es durch Flächenabzug oder durch Geldbeitrag. Denn

diese Regelung trifft alle Grundstücke des Umlegungsgebietes in gleicher Weise, stellt also kein Sonderopfer für einzelne Grundstücke oder Gruppen von Grundstücken dar, und berührt das Eigentum nicht in seinem verfassungsrechtlich geschützten Kern, da sie - unter Wahrung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung in Land - nur den Anspruch auf den durch die Umlegung bewirkten Wertzuwachs ausschließt. (BGHZ 27, 15; 31, 49 ff; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 45 Rdn. 11 m.w.Nachw.).

Nun kann freilich der Wert einer dem Sollanspruch 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 wird die Umlegung zur Enteignung, wenn es sich nicht nur um geringfügige Spitzen handelt (BGHZ 27, 15; 31, 49; Senatsurteil v. 11.Juni 1970 - III ZR 38/69 = WM 1970, 1192). Es können also innerhalb eines einheitlichen Umlegungsverfahrens Maßnahmen angeordnet und durchgeführt werden, die rechtlich als Enteignung zu qualifizieren sind. In einem solchen Fall ist es geboten, entsprechend den **entschädigungsrechtlichen Grundsätzen von den Werten des** eingeworfenen und des zuzuteilenden Grundstücks im Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans auszugehen. So liegt der Fall hier aber nicht. Es geht

nicht darum, daß die beteiligten Eigentümer unter Beachtung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung in Land zu wenig zugeteilt erhalten und daß dieses Zuwenig durch einen Geldbetrag auszugleichen ist (vgl. § 59 Abs. 2 BBauG); nur in einem solchen Fall könnte eine Enteignung in Rede stehen. Vielmehr sollen die Beteiligten zu 1) und zu 2) einen Geldausgleich leisten, weil sie nach dem nach § 57 BBauG anzustellenden Wertvergleich "zuviel" erhalten haben.

Die Einheitlichkeit des Bezugspunktes für die Einwurfs- und Zuteilungsbewertung, wie sie in § 57 BBauG vorgeschrieben ist, schaltet bei der Bemessung der Naturalzuteilung Vor- und Nachteile aus, die bei unterschiedlichen Bezugszeitpunkten infolge Kaufkraftänderungen des Geldes sowie infolge Änderungen des allgemeinen Preisniveaus auf dem Grundstücksmarkt entstehen würden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 57 Rdn. 35). In der Zeit zwischen dem Erlass des Umlegungsbeschlusses und der Aufstellung des Umlegungsplanes eingetretenen Kaufkraftänderungen kann durch die Anwendung der sog. Steigerungsrechtsprechung nicht begegnet werden (so aber Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO und § 59 Rdn. 24). Sie werden indessen beachtlich bei der Frage, ob planungs- und umlegungsbedingte Wertvorteile zugunsten der Gemeinde abzuschöpfen sind. Darauf ist noch einzugehen.

c) Das von den Revisionen gebildete Beispiel (es werden von einem Eigentümer große Straßenflächen eingeworfen) berücksichtigt nicht genügend, daß jedem

Eigentümer möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen ist, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Ein Wertausgleich in Geld kommt erst in Betracht, wenn dem Eigentümer auch bei Beachtung dieses Grundsatzes der wertgleichen Abfindung ein nach den im Einzelfall festzustellenden Qualitätsmerkmalen völlig wertgleiches Grundstück nicht zugeteilt werden kann (Senatsurteil v. 14. Juli 1977 - III ZR 139/74 = NJW 1977, 2362).

2. Abweichend vom Landgericht hat das Berufungsgericht als den nach § 57 BBauG maßgebenden Wertermittlungszeitpunkt nicht den 12. Dezember 1967 (den Tag, an dem der Beschluß gefaßt wurde, die Umlegung einzuleiten) angenommen, sondern den Tag, an dem der Einleitungsbeschluß im Amtsblatt bekanntgemacht worden war. Das war der 31. Januar 1968. Das ist zutreffend (§§ 47, 50 Abs. 1 BBauG).

3. Das Berufungsgericht ist bei der Grundstücksbewertung den vom Landgericht eingeholten Gutachten des Sachverständigen Karg vom 13. Juli 1976 (vgl. Bl. 22/36 in GA O 10604/75 und Bl. 41/60 in O 10605/75, mündlich erläutert Bl. 55/63 in O 10604/75) gefolgt. Der Umstand, daß der Sachverständige als Bewertungsstichtag den 12. Dezember 1967 und nicht den 31. Januar 1968 angenommen hat, gab dem Berufungsgericht keine Veranlassung, die Gutachten ergänzen zu lassen. Die genannten Zeiten lägen - so hat es ausgeführt - so nahe beisammen, daß der Gutachter auch bei Zugrundelegung des Bewertungsstichtages 31. Januar 1968 zu keinem anderen Ergebnis gekommen wäre.

Das wird zu Unrecht von den Revisionen angegriffen. Der Sachverständige hatte seiner Beurteilung Vergleichspreise aus der Zeit von August 1967 bis März 1968 zugrunde gelegt. Die daraus erkennbare Preisentwicklung trägt die Schlußfolgerung des Berufungsgerichts. Anhaltspunkte für eine außergewöhnliche Preisentwicklung in der Zeit vom 12. Dezember 1967 bis zum 31. Januar 1968, die für das Berufungsgericht Anlaß hätten sein müssen, auf eine entsprechende Ergänzung der Gutachten hinzuwirken, lagen nicht vor.

4.a) Der nach § 57 Satz 1 und Satz 2 BBauG anzustellende Wertvergleich erstreckt sich auf alle für den Verkehrswert wesentlichen Qualitätsmerkmale, wozu namentlich Lage und Zugänglichkeit des Grundstücks gehören. Der Zuteilungswert kann durch die Umlegung erhöht sein, wenn z.B. das Neugrundstück einen besseren Zuschnitt, eine günstigere Lage oder eine höhere Nutzbarkeit hat. Die Umlegung kann sich andererseits auf einzelne Grundstücke wertmindernd auswirken, indem z.B. Erschließungsanlagen bisherige wirtschaftliche Zusammenhänge durchschneiden oder zu verkehrsmäßigen Belastungen einzelner Grundstücke führen, die im gesunden Grundstücksverkehr als preismindernd angesehen werden, weil sie den Ertrag, die Nutzung oder die Verwertung dieser Grundstücke nachteilig beeinflussen. Auch solche Wertänderungen sind gemäß § 57 Satz 4 BBauG zu berücksichtigen (Senatsurteil v. 14. Juli 1977 aaO m.w.Nachw.)

b) Wie der Senat in seinem nach Erlaß des Berufungsurteils ergangenen Urteil vom 22. Juni 1978 (III ZR 92/75 = BGHZ 72,51) dargelegt hat, findet bei der Berechnung

des Mehrwertausgleichs im Umlegungsverfahren (§ 57 Satz 5 BBauG) grundsätzlich keine Abschöpfung der allgemeinen Planungsgewinne statt. Bei der Ermittlung des umlegungsbedingten Wertzuwachses ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände aufgrund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat.

Stehen jedoch Planungsvorteil und Umlegungsmehrwert in untrennbarem Zusammenhang, weil die auf der Planung beruhende Wertänderung gerade durch die Umlegung verwirklicht wird, dann müssen sie beide einheitlich in den (Umlegungs-) Wertausgleich nach § 57 Satz 5 BBauG einfließen.

Diesen Grundsätzen entspricht die vom Berufungsgericht vorgenommene Ermittlung des Mehrwertausgleichs nicht.

5. a) Das Berufungsgericht hat den Verkehrswert im Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens dem Sachverständigen Karg folgend angenommen für das Flurstück Nr. 3■/3 mit 1.487.000 DM und für das Flurstück Nr. 3■/1 mit 1.598.000 DM. Die dagegen gerichteten Angriffe der Revisionen müssen im Ergebnis Erfolg haben.

Allerdings kann es offenbleiben, ob das Flurstück Nr. 3■/3 aus erschließungsrechtlichen Gründen (s. Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBauO) noch nicht bebaut werden durfte. Denn das Berufungsgericht hat ohne Verfahrensfehler dar-

gelegt, das Flurstück habe aufgrund seiner Beschaffenheit und Anbindung an das Verkehrsnetz sowie aufgrund der damaligen städtebaulichen Entwicklung im betreffenden Stadtgebiet jedenfalls eine hohe Chance besessen, in absehbarer Zeit bebaut zu werden. Es begegnet daher keinen Bedenken, wenn das Berufungsgericht den Grad der Bauerwartung hier ebenso hoch veranschlagt hat wie bei einem im benachbarten Baugebiet liegenden Grundstück.

Es läßt sich jedoch dem angefochtenen Urteil nicht entnehmen, ob die Bewertung der Flurstücke auch bei einer zulässigen baulichen Nutzung nach der Geschoßflächenzahl 1,0 gilt, wie sie in Anwendung der vorstehend dargelegten Grundsätze einer Wertermittlung hätte zugrunde gelegt werden müssen. Der Sachverständige hat nur eine Geschoßflächenzahl 0,9 berücksichtigt (S. 6 u. 7 des Gutachtens).

Gegen die vom Sachverständigen vorgenommene und vom Berufungsgericht gebilligte "Abzinsung" der ermittelten Verkehrswerte bestehen insoweit keine Bedenken, als zur Begründung angeführt wird, der gesunde Grundstücksverkehr berücksichtige wertmindernd das Fehlen eines bestandskräftigen Bebauungsplanes. Die Höhe der Wertminderung ist Tatfrage. Hierbei darf jedoch nicht - wie auf S. 15 des Gutachtens hinsichtlich des Flurstücks Nr. 3■/1 geschehen - die durchschnittliche Dauer eines Umlegungsverfahrens herangezogen werden. Der Umstand, daß das Grundstück in ein Umlegungsverfahren einbezogen wird (oder worden ist), hat hier außer Betracht zu bleiben.

b) Den Verkehrswert des neu zuzuteilenden Grundstücks Nr. 3/1 hat das Berufungsgericht - ebenfalls dem Sachverständigen Karg folgend - auf 3.343.000 DM ermittelt. Es läßt sich nicht ausschließen, daß diese Wertermittlung zum Nachteil der Revisionsführer auf einem Rechtsfehler beruht.

Dem angefochtenen Urteil kann nicht entnommen werden, daß die auf einer baulichen Nutzung mit der Geschoßflächenzahl 0,9 beruhende Bewertung auch bei einer Geschoßflächenzahl von 1,0 gilt, wie sie im Bebauungsplan bestimmt und nach den oben geschilderten Grundsätzen zugrunde zu legen war.

Die vom Berufungsgericht vorgenommene "Abzinsung" des ermittelten Verkehrswertes wegen planungsrechtlicher Unsicherheit war nicht statthaft. Vielmehr mußte der Verkehrswert des zuzuteilenden Grundstücks nach den Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan (und den sonstigen wertbildenden Faktoren) bestimmt werden; denn der Umlegungsplan (es ist der Wert nach der Umlegung zu ermitteln) setzt einen bestandskräftigen Bebauungsplan voraus (§§ 66 Abs. 3, 67, 45 Abs. 2 BBauG).

c) Wegen der aufgezeigten Mängel kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine den Grundsätzen des Senatsurteils vom 22. Juni 1978 (III ZR 92/75 = BGHZ 72,51) entsprechende Berücksichtigung des umlegungsbedingten Wertzuwachses unterblieben ist. Als mögliche bodenwert-erhöhende Umlegungsvorteile hätte das Berufungsgericht erörtern sollen: Umwandlung von Rohbauland in Bauland, Einsparung von Vermessungs-, Notar- und Gerichtskosten sowie die Verkürzung des Aufschließungszeitraumes.

6. Von den gleichen Mängeln, wie vorstehend geschildert, ist auch die Ermittlung der der Beteiligten zu 2) auferlegten Ausgleichszahlung betroffen.

7. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß eine den dargelegten Grundsätzen entsprechende Berechnung des Mehrwertausgleichs zu einem für die Stadt- und damit auch für den Umlegungsausschuß - günstigeren Ergebnis führt.

Auf die Revisionen der Stadt und des Umlegungsausschusses ist daher das Berufungsurteil im Kostenpunkt und insoweit aufzuheben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden ist. Im Umfange der Aufhebung ist die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Lohmann

Kröner

Boujong

21

B e r i c h t i g u n g

In der Baulandsache

Umlegungsausschuß	./.	P [REDACTED]
M [REDACTED] u.a.		u.a.
(RA [REDACTED])		(RA [REDACTED])

betreffend die Umlegung westlich der W [REDACTED]-W [REDACTED]-Straße
und am F [REDACTED]weg in M [REDACTED]

werden die Ausfertigungen und die Abdrucke des Urteils
vom 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 - berichtigt und
auf Seite 8, Absatz 3, Ende der 15. Zeile das ver-
sehentlich ausgelassene Wort "Lage" eingefügt. Der
entsprechende Halbsatz heißt richtig: ..., mit der
die Grundstücke kraft ihrer naturgegebenen Lage ohne-
hin belastet sind ...

Karlsruhe, den 28. April 1980
- III ZR 84/78 -

Bundesgerichtshof
- Geschäftsstelle -