

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja

BundesbauG § 57; GG Art. 14 Ea

Bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs im Umlegungsverfahren (§ 57 Satz 5 BBauG) findet grundsätzlich keine Abschöpfung der allgemeinen Planungsgewinne statt. Bei der Ermittlung des umlegungsbedingten Bodenwertzuwachses ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände auf Grund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren v o r und n a c h der Umlegung beigemessen hat.

BGH, Urt. v. 22. Juni 1978 - III ZR 92/75 - OLG Köln
LG Köln

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 92/75

URTEIL

Verkündet am

22. Juni 1978

Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die im Umlegungsgebiet "L[REDACTED]-Süd" der
Stadt E[REDACTED] gelegenen Grundstücke der Firma
I[REDACTED] Grundstücksgesellschaft mbH u. Co KG in K[REDACTED],
hier: Mehrwertausgleich

Beteiligte:

1. Stadt E[REDACTED], vertreten durch den Stadtdirektor,
als Gemeinde, Antragstellerin
im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -
2. Firma I[REDACTED] Grundstücksgesellschaft mbH u. Co KG,
Köln, vertreten durch die persönlich haftende Gesell-
schafterin, die Firma I[REDACTED] Grundstücksgesellschaft
mbH, diese vertreten durch ihren Geschäftsführer
Dr. Renatus R[REDACTED], H[REDACTED]ring [REDACTED], K[REDACTED],
Eigentümerin, Antragstellerin
im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegnerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Umlegungsausschuß der Stadt E[REDACTED],
4. Oberer Umlegungsausschuß bei dem Regierungspräsidenten
in K[REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. April 1978 durch die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Dr. Peetz, Lohmann und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Stadt wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 3. Februar 1975 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zu ihrem Nachteil erkannt worden 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

Die beteiligte Eigentümerin erwarb im Oktober 1964 in der damaligen Gemeinde L■■■■, deren Rechtsnachfolgerin die beteiligte Stadt ist, eine 138.832 qm große unbebaute Grundstücksfläche zum Preise von 18 DM/qm. Das Gelände liegt im Geltungsbereich eines von der Gemeinde L■■■■ am 1. Februar 1967 beschlossenen Bebauungsplans, der am 28. Juni 1969 rechtsverbindlich wurde. Für dieses Gebiet ordnete die Gemeinde L■■■■ noch während



des Planungsverfahrens am 30. August 1967 die Umlegung an, die durch Beschluß ihres Umlegungsausschusses vom 16. November 1967 eingeleitet wurde. Am 23. Dezember 1969 beschloß der Umlegungsausschuß der - inzwischen an die Stelle der Gemeinde L. [REDACTED] getretenen - Stadt den Umlegungsplan; die Umlegungskarte war in der Zeit vom 7. Januar bis 6. Februar 1970 öffentlich ausgelegt.

Ein Teil (37.633 qm) des von der Eigentümerin in das Umlegungsverfahren eingebrachten Grundbesitzes, der nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wurde auf Grund des Umlegungsplans zugunsten der Stadt als Erschließungsträger einbehalten. Im übrigen (101.199 qm) wurden der Eigentümerin ihre früheren Grundstücke wieder zugeteilt. Zugleich wurde ihr ein Wertausgleich in Höhe von 933.344 DM auferlegt.

Auf den Widerspruch der Eigentümerin ermäßigte der Obere Umlegungsausschuß durch Beschluß vom 6. August 1970 unter Abänderung des Umlegungsplans den Wertausgleich auf 505.824 DM.

Die Eigentümerin und die Stadt haben Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Eigentümerin hat den Wegfall des Wertausgleichs, die Stadt seine Erhöhung auf 677.862 DM erstrebt. Das Landgericht hat auf den Antrag der Stadt den Wertausgleich auf 580.980 DM festgesetzt und ihren weitergehenden Antrag sowie den der Eigentümerin zurückgewiesen.

Die Berufung der Stadt, mit der sie begehrt hat, den Ausgleichsbetrag auf 821.391 DM zu erhöhen, ist erfolglos geblieben. Auf die Berufung der Eigentümerin hat das Oberlandesgericht den Wertausgleich auf 233.397 DM ermäßigt.

Mit ihrer Revision verfolgt die Stadt ihren Antrag aus dem Berufungsrechtszug weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision muß Erfolg haben.

I.

Das Berufungsgericht hat die Berufung der Stadt insoweit als unzulässig angesehen, als diese ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung im zweiten Rechtszug erweitert hat. Dem kann nicht gefolgt werden.

Im Verfahren vor den Baulandgerichten kann ein Beteiligter seine Anträge grundsätzlich auch nach Ablauf der Anfechtungsfrist des § 157 Abs. 2 BBauG erweitern. Etwas anderes gilt nur, wenn sich aus dem Antrag, der Begründung oder den sonstigen Erklärungen des Antragstellers eindeutig die endgültige Beschränkung der Anfechtung ergibt (Senatsurteil LM § 157 BBauG Nr. 6 = MDR 1967, 994). Eine derartige Einschränkung ist indes entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts dem Vorbringen der Stadt in ihrer Antragsbegründung, die der erkennende Senat frei auslegen kann, nicht zu entnehmen.

Im Gegenteil hat die Stadt damals ausgeführt, der Mehrwertausgleich sei "auf jeden Fall" um 172.038 DM zu erhöhen. Sie hat zudem "vorsorglich darauf hingewiesen", daß der Obere Umlegungsausschuß den Einwurfswert zu Unrecht von 18 DM/qm auf 20 DM/qm erhöht habe. Dieser Vortrag legt die Annahme nahe, daß die Stadt schon seinerzeit davon ausging, der Mehrwert betrage mehr als 172.038 DM.

II.

Das Berufungsgericht hat den der Eigentümerin auferlegten Wertausgleich auf der Grundlage eines Eingangswertes ihrer Grundstücke von 18 DM/qm und eines Zuteilungswertes von 27 DM/qm errechnet.

Die Hauptangriffe der Revision richten sich dagegen, daß das Berufungsgericht die der Eigentümerin zugeweilten Grundstücke nach einem einheitlichen Quadratmeterpreis und nicht unterschiedlich je nach dem Maß der planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzbarkeit bewertet hat. Damit muß die Revision im Ergebnis durchdringen.

1. Bei der hier vorgenommenen Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BBauG) sind umlegungsbedingte Unterschiede in den Verkehrswerten der eingeworfenen und der zugeweilten Grundstücke in Geld auszugleichen (§ 57 Satz 5 BBauG). Entgegen der Ansicht der Stadt sind in diesen Wertausgleich Änderungen des Verkehrswertes, die allein auf die Bauleitplanung zurückzuführen sind, nicht einzubeziehen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 57 Rdn. 39 - 45; Brügelmann/Stahnke

BBauG § 57 Anm. 3 a cc), dd), ee), 4; Schütz/
Frohberg BBauG 3. Aufl. § 57 Anm. 3, 4; Schlichter/
Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 57 Rdn. 6; Schrödter
BBauG 3. Aufl. § 57 Rdn. 3; Ernst/Hoppe, Das öffent-
liche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 1978,
Rdn. 551; Bonczek DÖV 1961, 571, 574 f; vgl. auch
BVerfGE 18, 274, 284 ff; OVG Münster DVBl 1961, 299).

Schon nach dem Wortlaut des Gesetzes sind nur
die Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt
werden, zu berücksichtigen. Zudem hat der Gesetzge-
ber, wie in den Gesetzesmaterialien zum Ausdruck gekom-
men ist (Schriftlicher Bericht des Bundestagsausschusses
für Wohnungswesen, Bau- und Bodenrecht, zu BT-Drucks.
III/1974 S. 15) ausdrücklich davon abgesehen, für die
Umlegung eine Abschöpfung der reinen Planungsgewinne
vorzuschreiben. Damit hat er für diesen Bereich den
auch sonst im Bodenrecht allgemein geltenden Grundsatz
übernommen, daß kein Ausgleich der planungsbedingten
Bodenwertgewinne stattfindet (vgl. auch Senatsurteil
in BGHZ 62, 305, 309 ff; Ernst/Hoppe aaO).

2. Allerdings gibt es Fälle, in denen Planungsvor-
teil und Umlegungsmehrwert in untrennbarem Zusammenhang
stehen und einheitlich in den (Umlegungs-) Wertaus-
gleich nach § 57 Satz 5 BBauG einfließen müssen, weil die
auf der Planung beruhende Wertänderung gerade durch
die Umlegung verwirklicht wird (vgl. BVerfGE aaO
S. 285; Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Anm. 3 a dd), ee),
4; Schlichter/Stich/Tittel aaO; Janning Bodenwert und
Städtebaurecht 1976 S. 40 Fn 1). Eine derartige Fall-
gestaltung hat das Berufungsgericht hier mit der Be-
gründung verneint, es habe, um die Bauleitplanung auf
dem Gelände der Eigentümerin vollziehen zu können, kei-

ner Umlegung bedurft.

Diese Auffassung wird von der Revision mit Erfolg bekämpft.

Zwar läßt sich die Bauleitplanung, worauf Ernst/Hoppe (aaO) mit Recht hinweisen, vielfach auch ohne förmliche Umlegung verwirklichen, z.B. durch Erwerb des Geländes durch einen oder mehrere Eigentümer oder durch freiwillige Einigung der beteiligten Eigentümer. Im Streitfall war auch zunächst, als die Stadt den ersten Entwurf eines Erschließungsvertrages (§ 123 Abs. 3 BBauG) mit der Eigentümerin vom 19. Juli 1967 vorlegte, keine Umlegung beabsichtigt. Ferner muß außer Betracht bleiben, daß die Umlegung möglicherweise nur erforderlich war, um die Bauleitplanung auf dem Gelände anderer Eigentümer zu verwirklichen. Die Frage des Wertausgleichs nach § 57 Satz 5 BBauG ist für jedes Grundstück in konkreter Betrachtungsweise gesondert zu beurteilen.

Das Berufungsgericht hat jedoch in diesem Punkte entscheidungserhebliches Vorbringen der Stadt nicht berücksichtigt, wie die Revision mit Recht rügt.

Die Stadt hat im Berufungsrechtszug unter Beweis- antritt geltend gemacht, daß zur Ausführung des Bebauungsplans die Umlegung im gesamten Erschließungsgebiet erforderlich gewesen sei und hat dazu vorgetragen: Das Baugelände der Eigentümerin allein habe nicht sachgemäß an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden können; Post und RWE hätten ein Verbundnetz für das Gesamtgebiet planen müssen. Zudem hätten für das gesamte Erschließungsgebiet, das eine Art Satelliten-

stadt bilde, in kurzer Zeit Flächen für den Gemeinbedarf, für Schulen und Kindergärten sowie für Spielplätze, Parkplätze und Grünanlagen beschafft werden müssen, was nur im Wege der Umlegung möglich gewesen sei.

Es läßt sich nicht ausschließen, daß das Berufungsgericht die Frage, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Gelände der Eigentümerin auch ohne dessen Umlegung hätten verwirklicht werden können, anders beurteilt hätte, wenn es das oben wiedergegebene Vorbringen der Stadt in den Kreis seiner Erwägungen mit einbezogen hätte. Daher muß das angefochtene Urteil, soweit zum Nachteil der Stadt erkannt worden ist, aufgehoben und die Sache zur Nachholung der Würdigung unter den aufgezeigten Gesichtspunkten an die Vorinstanz zurückverwiesen werden.

III.

Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird auf folgendes hingewiesen:

Wenn keiner der Fälle vorliegt, in denen planungsbedingte und umlegungsbedingte Vorteile untrennbar ineinander übergehen, ist bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs von folgenden Grundsätzen auszugehen:

1. Die Bodenwertsteigerungen, die allein durch die Nutzungsfestsetzungen im Bebauungsplan (hier die "Aufstufung" von Bauerwartungsland zu Rohbauland für ein-, mehr- und vielgeschossige Bebauung) verursacht worden und der Eigentümerin schon vor der Umlegung zugeflossen

sind, dürfen nicht in den Wertausgleich einbezogen werden (vgl. Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Anm. 4 a, b, c; Schütz/Frohberg aaO § 57 Anm. 4). Im Rahmen der hier vorliegenden Erschließungsumlegung ist es sachgerecht, bei der Berechnung des Wertausgleichs den planungsbedingten Wertzuwachs dadurch auszuklammern, daß die von der Eigentümerin eingeworfenen Grundstücke als Rohbauland bewertet werden (Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Anm. 4 a, c; Ernst/Hoppe aaO). Dabei wird jedoch - anders als es das Berufungsgericht im Anschluß an das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. V. [REDACTED] bisher getan hat - nach dem unterschiedlichen Grad der baulichen Nutzbarkeit der einzelnen Flächen zu differenzieren sein, sofern der Grundstücksverkehr den verschiedenartigen planungsrechtlich zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Geländezonen bei der Preisbemessung Rechnung trug.

2. Zur Ermittlung des Bodenwertzuwachses, der durch die Umlegung bewirkt worden ist (§ 57 Satz 4 BBauG), ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände auf Grund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat.

Die Umlegung kann auch dann zu einer Bodenwertsteigerung führen, wenn der Eigentümer sein Grundstück unverändert wieder zurückerhält (Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Anm. 3 b aa), bb); Schlichter/Stich/Tittel aaO § 57 Rdn. 7; Schrödter aaO § 57 Rdn. 5; Schütz/Frohberg aaO § 57 Rdn. 4; vgl. ferner BVerwGE 10, 3, 6 zu § 29 AufbauG NRW). Das Berufungsgericht hat an-

genommen, daß der Eigentümerin durch die Umlegung bodenwerterhöhende Umlegungsvorteile (vgl. Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Anm. 3 c) wie die Umwandlung des Rohbaulandes in straßenlandfreie Bauparzellen, die Einsparung von Vermessungs-, Notar- und Gerichtskosten und die Verkürzung des Aufschließungszeitraums entstanden sind. Die Berücksichtigung aller dieser Faktoren ist rechtlich geboten. Im vorliegenden Fall kann insbesondere als Umlegungsvorteil in Erscheinung treten, daß die Eigentümerin infolge der Umlegung die Nutzungsmöglichkeiten, die im Bebauungsplan für ihre Grundstücke vorgesehen sind (hier: die Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern sowie Hochhäusern), schneller realisieren kann. Das Berufungsgericht hat - dem Sachverständigen Prof. Dr. V. [REDACTED] folgend - diesem Umstand zwar schon bisher dadurch Rechnung zu tragen versucht, daß es bei dem "Kalkulationswert" für die Zuteilungsgrundstücke einen Betrag von 2,20 DM/qm für Zinsverluste, die durch die Verkürzung der Aufschließungszeit um zwei Jahre erspart wurden ($2 \times 6 \%$ von 18 DM/qm), berücksichtigt hat. Die Erwägungen des Berufungsgerichts zur Frage, ob die Umlegung der Grundstücke der Eigentümerin erforderlich war, deuten jedoch darauf hin, daß es bei der Bewertung des Beschleunigungsvorteils nicht genügend auf die Einbettung des Geländes der Eigentümerin in das gesamte Erschließungsgebiet und die vielfältigen wechselseitigen Verflechtungen abgestellt hat. Wenn man entsprechend dem Vortrag der Stadt davon ausgeht, daß auch das Gelände der Eigentümerin vor der Erschließung des ganzen Gebiets (z. B. verkehrsmäßige Anbindung, Anschluß an Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen usw.) nicht bebaut werden konnte, so läßt sich nicht ausschließen, daß die Umlegung zu einer Verkürzung

der Aufschließungsdauer um mehr als zwei Jahre geführt hat. Das könnte zu einer Erhöhung des Wertausgleichs über die bereits zuerkannte Summe hinaus führen.

Krohn

Tidow

Peetz

Lohmann

Boujong