



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

III ZR 119/10

vom

27. Januar 2011

in der Baulandsache

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Januar 2011 durch den Vizepräsidenten Schlick und die Richter Dörr, Wöstmann, Seiders und Tombrink

beschlossen:

Der Gegenstandswert für die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3 gegen die Nichtzulassung der Revision im Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 25. März 2010 wird auf 10.272 € festgesetzt.

Gründe:

- 1 Der Gegenstandswert für die Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 221 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 ZPO in Höhe von 20 % des Werts des Einwurfsgrundstücks festzusetzen.
- 2 1. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (zuletzt Beschluss vom 26. November 2009 - III ZR 326/08, juris Rn. 2 m.w.N.) ist bei einer Revision - deren Zulassung die Beteiligten zu 1 bis 3 hier erstreben -, mit der die Einbeziehung eines Grundstücks in ein Umlegungsverfahren bekämpft oder Regelungen des Umlegungsplans angefochten werden, der Streitwert mit 20 % des Grundstückswerts zu bemessen. Dies rechtfertigt sich daraus, dass der Umlegung die Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück zugrunde liegt; dem Eigentümer wird bei einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise sein Eigentum nicht genommen. Dies schließt eine entsprechende Anwendung des § 6 ZPO aus, und zwar auch dann, wenn die Umlegung sich wie eine Enteignung auswirkt.

- 3 Mit in die Streitwertberechnung einzubeziehen sind neben dem Wert des Grund und Bodens diejenigen der vorhandenen Aufbauten (Senatsurteile vom 22. Februar 1968 - III ZR 140/66, BGHZ 49, 317, 318 ff und vom 13. Februar 1969 - III ZR 123/68, BGHZ 51, 341 ff).
- 4 2. Für die Streitwertfestsetzung ist deshalb grundsätzlich einzubeziehen der Wert der vorhandenen Aufbauten, den hier die Beteiligten zu 1 bis 3 mit 4.500 € beziffern.
- 5 Hinzuzurechnen ist der Bodenwert, den das Berufungsgericht für das hier fragliche Grundstück mit 220 €/m<sup>2</sup> nach der Bodenrichtwertkarte nach der Richtwertzone Rohbauland ermittelt hat. Bei einer Größe von 213 m<sup>2</sup> ergibt sich damit ein Grundstückswert von 46.860 €.
- 6 Der maßgebliche Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Nach § 8 i.V.m. § 15 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kann insoweit das Vergleichsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens kann nach § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV auf die Bodenrichtwerte zur Ermittlung des Bodenwerts zurückgegriffen werden.
- 7 Im Gegensatz zur Auffassung der Beteiligten zu 1 bis 3 kann der von ihnen geltend gemachte Grundstückswert von 470 €/m<sup>2</sup> nicht der Wertfestsetzung zugrunde gelegt werden. Sie haben nicht dargelegt, dass das Kaufpreisangebot der Beteiligten zu 4 aus dem Jahr 2001 in Höhe von 470 €/m<sup>2</sup> für eine

Teilfläche von 10 m<sup>2</sup> des hier fraglichen Grundstücks den Wert dieses Grundstücks insgesamt heute noch darstellt. Zum einen machen die Beteiligten zu 1 bis 3 selbst nicht geltend, dass die Beteiligte zu 4 ihnen heute noch ein entsprechendes Angebot unterbreiten würde. Darüber hinaus liegt es im Hinblick auf die Grundstücksgröße von lediglich 10 m<sup>2</sup> und das Interesse der Beteiligten zu 4, verfahrenstechnische Hürden zu vermeiden, auf der Hand, dass der damals gebotene Kaufpreis nicht am Marktwert für das gesamte Grundstück orientiert war.

- 8 Ausgehend von dem Grundstückswert in Höhe von 46.860 €, dem Wert der Aufbauten in Höhe von 4.500 € und einer Quote von 20 % ergibt sich insgesamt ein Gegenstandswert von 10.272 €.

Schlick

Dörr

Wöstmann

Seiters

Tombrink

Vorinstanzen:

LG Darmstadt, Entscheidung vom 17.07.2009 - 91 O 6/08 -

OLG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 25.03.2010 - 100 U 4/09 (Baul.) -