

63

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

§
NRWAufbauG v. 29. April 1952
§ 24 Ziff. b Satz 3; BundesbauG § 45 Abs. 1

Zum Begriff der "zweckmäßigen Bebauung"!

BGH, Urt. v. 27. Juni 1966 - III ZR 110/65 - OLG Hamm
LG Münster

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III_ZR_110/65

URTEIL

Verkündet am

27. Juni 1966

Groß,

Justizangestellte

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Umlegung in M[REDACTED], Umlegungsgebiet VII, Ordnungsnummer 39 und 42, Grundstücke H[REDACTED]straße [REDACTED], Gemarkung M[REDACTED] Flur 181 Flurstücke 18 und 21, Grundbuch von M[REDACTED] Band 259 Blatt 6 [REDACTED], und Grundstücke F[REDACTED]-V[REDACTED]-Straße [REDACTED], Gemarkung M[REDACTED] Flur 181 Flurstücke 13 und 16, Grundbuch von M[REDACTED] Band 401 Blatt 1 [REDACTED],

hier: Anfechtung des Umlegungsplanes und Verteilungsverzeichnisses vom 26. Januar 1960;

Beteiligte:

1.

Antragsteller für das gerichtliche
Verfahren und Revisionskläger,

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

2.

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3.

4.

5.

a)

b)

c)

- Verfahrensbevollmächtigter I. Instanz: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]
in [REDACTED], [REDACTED] -

6.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Juni 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt

für Recht erkannt:

Auf die Revision des beteiligten Kaufmanns Werner N. wird das Urteil des Senats für Baulandssachen des Oberlandesgerichts Hamm vom 16. Februar 1965 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos (mobile App)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Antragsteller N[REDACTED] betreibt in M[REDACTED] die Fabrikation von Segeltuch, Autoplanen, Zelten und ähnlichen Erzeugnissen. Er hat außerdem einen Groß- und Einzelhandel mit technischem Material. Er war Eigentümer von vier an der Ecke H[REDACTED]straße/F[REDACTED]-V[REDACTED]-Straße in M[REDACTED] gelegenen Grundstücken, von denen er eins im Jahre 1949 mit einem dreigeschossigen Betriebsgebäude bebaut hatte, in dem im wesentlichen der Fabrikationsbetrieb untergebracht war. Diese Grundstücke wurden sämtlich in den - nach § 10 des Nordrhein-Westfälischen Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (AufbG) in der Fassung vom 29. April 1952 (GVBl 1952, 75) aufgestellten - Durchführungsplan Nr. 17 der Stadt M[REDACTED] einbezogen. Dieser Durchführungsplan wurde am 18. Mai 1955 gemäß § 11 Abs. 2 AufbG förmlich festgestellt; gleichzeitig wurde für das Gebiet dieses Planes das Umlegungsverfahren nach Maßgabe der §§ 14, 18 Abs. 1 AufbG angeordnet und am 11. Juni 1955 der Umlegungsbeschuß (§ 19 AufbG) erlassen.

Der Durchführungsplan Nr. 17 sieht eine wesentliche Verbreiterung der H[REDACTED]straße und der F[REDACTED]-V[REDACTED]-Straße vor; die Grundstücke des Antragstellers fallen - parallel zur bisherigen Straßenführung - teilweise in die neuen Straßenflächen. Durch die neu festgesetzten Fluchtlinien wird u.a. auch die Parzelle Flurstück Nr. 18 angeschnitten, so daß das im Jahre 1949 errichtete dreigeschossige Betriebsgebäude die neue Fluchtlinie zur F[REDACTED]-V[REDACTED]-Straße hin um 10,06 m überschritt.

Nachdem die meisten der Umlegungsfälle durch Vorausverfügungen nach § 28 a Abs. 2 AufbG rechtzeitig abgeschlossen waren, stellte der Umlegungsausschuß durch Beschluß vom 26. Januar 1960 den Umlegungsplan und das Verteilungsverzeichnis auf. Das dem Antragsteller danach neu zugewiesene

Grundstück H-straße/F-V-Strasse in einer Größe von 1839 qm grenzt im Osten an das Grundstück, das damals den Erben E gehörte, aber inzwischen von der Stadt M gekauft worden ist, im Norden an die H-straße und im Westen an die F-V-Strasse. Während das vom Antragsteller eingeworfene Grundstück eine etwa quadratische Form hatte, ist die Front des neu zugewiesenen Grundstücks zur H-straße im Verhältnis zu jenem verkürzt und die Front zur F-V-Strasse verlängert. Der außerhalb der Neuzuweisung liegende Teil des Betriebsgebäudes wurde, soweit er auf dem der Stadt M als Straßenland zugewiesenen Grundstück Flur 181 Flurstück 936 lag, zum Abbruch bestimmt. Nachdem der Umlegungsausschuß die vorläufige Besitzeinweisung der Stadt für den abzubrechenden Teil des Betriebsgebäudes des Antragstellers durch Beschluß vom 23. August 1960 gemäß § 31 Abs. 1 b AufbG angeordnet hatte, und dieser Beschluß im Sommer 1961 rechtskräftig geworden war, wurden die in die Straßenfläche fallenden Gebäudeteile abgebrochen und wurde die Straße entsprechend ausgebaut.

In dem Beschluß des Umlegungsausschusses vom 26. Januar 1960 ist für den Antragsteller eine Geldabfindung von insgesamt 130 000 DM festgesetzt, die sich folgendermaßen errechnet:

Der Bodenwert wurde für das alte Grundstück	
auf	252 880,-- DM,
für das neue auf	<u>- 238 845,-- DM</u>
festgesetzt. Der danach sich ergebende	
Wertunterschied von	14 035,-- DM

wurde als "Entschädigung für die bei der Neuzuweisung wegen der verhältnismäßig geringen Hofraumtiefe auftretenden betrieblichen Erschwernisse" um 7 000 DM auf 21 035 DM erhöht. Die Entschädigung für den abzubrechenden Teil des Betriebsgebäudes wurde mit 100 000 DM bemessen und dem Antragsteller weiter "als Abgeltung für alle sonstigen durch den Fortfall

eines Teiles des Betriebsgebäudes sich ergebenden Kosten (auch Umzugs- und Verlagerungskosten) und Erschwernisse" ein Betrag von 8 965 DM zugebilligt.

Der Antragsteller hat gegen den Umlegungsplan und das Verteilungsverzeichnis Beschwerde erhoben (§ 34 AufbG) und zur Begründung im wesentlichen geltend gemacht: Sein Betrieb bringe eine erhebliche An- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen mit sich und erfordere daher eine geeignete Gestaltung des Hofraumes. Während das eingeworfene Grundstück diesen Anforderungen genügt habe, sei das neue Grundstück, falls das alte Betriebsgebäude stehen bleibe, verkehrsmäßig unbrauchbar, da wegen des Verkehrsstaus vor der Ampel (an der Einmündung der F- V-Straße in die H-Straße) eine Zufahrt von der H-Straße oder der F- V-Straße nicht möglich sei. Daher sei ein Andienungsweg von der I-Straße über das Grundstück, das früher den Erben B gehört habe, erforderlich. Die Ausnutzung des mit dem aufstehenden alten Betriebsgebäude zugewiesenen Grundstücks sei nicht ohne Dispens möglich. Eine nur unter der Voraussetzung der Dispenserteilung mögliche bauliche Ausnutzung widerspreche aber dem Zweck der Umlegung. Eine zweckmäßige Bebauung sei nur möglich, wenn der Altbau vollständig abgerissen werde. Dann dürfte aber das alte Betriebsgebäude im Verteilungsverzeichnis nicht mitbewertet werden. Das Verteilungsverzeichnis spezifiziere im übrigen die Bodenwerte nicht. Der Betrag von 100 000 DM entspreche auch nicht dem Wert des abgebrochenen Teils des Betriebsgebäudes.

Der Obere Umlegungsausschuß hat das Rechtsmittel - das er nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes gemäß § 155 dieses Gesetzes in Verbindung mit §§ 14, 15 der Ersten Nordrhein-Westfälischen DurchführungsVO zum BBauG vom 29. November 1960 (GVBl 1960, 433) als Widerspruch behandelt hat - durch Beschluß vom 25. Oktober 1961 mit folgender Begründung zurückgewiesen: Das zugewiesene Grundstück

könne grundsätzlich auch ohne Dispens bebaut werden, da es auf eine für die speziellen Zwecke des Antragstellers vorgesehene Bebauung nicht ankomme. Aber auch selbst für diesen Zweck sei die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Bebauung ohne Dispens, der im übrigen in Aussicht gestellt sei, gegeben, ohne daß eine Zufahrt über das Grundstück B[REDACTED] erforderlich sei. Die Zuweisung des Grundstücks mit dem Altbau sei ebenfalls nicht zu beanstanden. Die durch den Umlegungsausschuß festgesetzten Geldabfindungen seien angemessen.

Der Antragsteller hat gegen die Beschlüsse der Umlegungsausschüsse auf gerichtliche Entscheidung angetragen. Zur Begründung hat er im wesentlichen sein früheres Vorbringen wiederholt und weiter geltend gemacht: Die Ausgleichssummen von 7 000 DM für den verschlechterten Zuschnitt des Grundstücks und von 8 965 DM für sonstige Kosten und Erschwernisse seien gleichfalls unzureichend. Auch müsse für den Fall, daß entgegen seiner Erwartung die Neuuzuweisung mit den aufstehenden alten Betriebsgebäuden bestehen bleiben sollte, der Wertunterschied zwischen Altbesitz und Neuuzuweisung festgesetzt werden, der sich daraus ergebe, daß infolge des mitzugewiesenen Altbaues eine weitere Bebauung des Grundstückes erschwert sei.

Der Antragsteller hat vor der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts beantragt,

- a) den auf dem Umlegungsbeschluß vom 26. Januar 1960 beruhenden Umlegungsplan (Anlage I des Beschlusses) und das dazu gehörige Verteilungsverzeichnis (Anlage II des Beschlusses) aufzuheben, soweit es sich um die in dem Umlegungsplan mit den Ordnungsnummern 1a, 1b, 39, 40 und 42 versehenen neu zugewiesenen Grundstücke handelt,
- b) hilfsweise:
 1. den Umlegungsplan dahin zu ändern, daß

aa) die Neuzeuweisung eine Ausfahrt zur L~~ö~~straße erhält. Diese Ausfahrt könnte als gemeinsamer Weg für den Nachbarn, die Erben B~~ö~~ und den Antragsteller ausgestaltet und auch von den Nachbarn überbaut werden,

bb) der auf der Neuzeuweisung befindliche Altbau nicht mit zugewiesen, die Neuzeuweisung vielmehr als ein von Gebäuden freies Baugrundstück zugeteilt wird,

2. im Verteilungsverzeichnis einen anderweiten Geldausgleich festzusetzen, der aufgrund sachverständiger Schätzung den wirklichen Wertunterschied zwischen dem Altbesitz und der Neuzeuweisung ausgleicht, daher auch die sich für den Umlegungsbeteiligten im übrigen ergebenden Kosten und Erschwernisse infolge der Umlegung, insbesondere infolge der durch die Umlegung bedingten Verlegung des Betriebes des Antragstellers nach Abbruch des alten Betriebsgebäudes in eine Zwischenunterkunft und der späteren erneuten Verlegung des Betriebes in den endgültigen Neubau aufgrund einer sachverständigen Schätzung und aufgrund von durch den Umlegungsbeteiligten einzureichenden Kostenanschlägen und Rechnungen festzusetzen und im Verteilungsverzeichnis zu berücksichtigen,

2. Verteilungsverzeichnis

c) weiter hilfsweise: für den Fall, daß der Antrag auf Zuweisung des neuen Grundstücks an den Antragsteller ohne das alte Betriebsgebäude (Ziff. b 1 bb) abgelehnt wird,

den Wertunterschied zwischen Altbesitz und der Neuzeuweisung festzusetzen, der sich daraus ergibt, daß die Neuzeuweisung einschließlich des Restes des alten Betriebsgebäudes übernommen werden muß, dadurch ungünstiger be-

baut und verwertet werden kann und erhöhte Kosten entstehen, letzteres ebenfalls aufgrund sachverständiger Schätzung.

Ferner hat der Antragsteller beantragt,

ihm die notwendigen Kosten des Vorverfahrens zu erstatten.

Der Umlegungsausschuß hat um Abweisung des Antrages des Antragstellers gebeten.

Das Landgericht hat über die Frage, ob das dem Antragsteller zugewiesene Grundstück in einem für seinen Betrieb erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Verkehrsentwicklung von Last- und Personenwagen zu erreichen ist, Beweis erhoben durch die Beiziehung des von dem Verkehrssachverständigen Oberbaurat Sternad in einem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Münster (2 K 733/58) erstatteten Gutachtens vom 9./30. Juli 1962 und die Einholung eines weiteren Gutachtens desselben Sachverständigen vom 5. September 1963.

Das Landgericht hat alsdann gemäß dem Hauptantrag des Antragstellers den auf dem Umlegungsbeschluß vom 26. Januar 1960 beruhenden Umlegungsplan und das dazu gehörige Verteilungsverzeichnis aufgehoben, soweit es sich um die in dem Umlegungsplan mit den Ordnungsnummern 1a, 1b, 39, 40 und 42 versehenen, neu zugewiesenen Grundstücke handelt, und den Umlegungsausschuß verpflichtet, in dieser Sache unter Beachtung der Rechtauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden. Zur Begründung hat das Landgericht ausgeführt: Nach den Gutachten des Sachverständigen sei die zweckmäßige Nutzung des zugewiesenen Grundstücks nicht gesichert. Nach § 24 AufbauG NW stehe es nicht im Ermessen der Umlegungsbehörde, zweckmäßig bebaubare oder unbebaubare

Grundstücks zuzuweisen. Entscheidend seien die Nutzungsart und der Nutzungsgrad der Grundstücke. Nach dem Zweck des Gesetzes müsse ein bereits bebautes Grundstück seine zweckmäßige Nutzbarkeit behalten. Im vorliegenden Fall müsse gewährleistet sein, daß das zugewiesene Grundstück für die Betriebszwecke des Antragstellers auch weiterhin zu verwerten sei. Es müsse daher von Personen- und Lastkraftwagen erreicht werden können. Dies sei jedoch nicht der Fall.

Das Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen - hat auf die Berufung des Umlegungsausschusses hin das landgerichtliche Urteil abgeändert, den Antragsteller mit seinem Hauptantrag abgewiesen und "im übrigen" die Sache zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückverwiesen.

Mit seiner Revision erstrebt der Antragsteller Nolte die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Umlegungsausschuß bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Vorinstanzen sind in Übereinstimmung mit dem Oberen Umlegungsausschuß zutreffend davon ausgegangen, daß die Entscheidung über die hier in Rede stehenden Anträge nach den Vorschriften des Aufbaugesetzes gefunden werden müsse, wenngleich dieses Gesetz durch das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (§ 186 Abs. 1 Nr. 46) aufgehoben worden ist. Das Bundesbaugesetz hat sich keine rückwirkende Kraft beigelegt (vgl. dazu BGHZ 40, 148, 150), so daß Umlegungsmaßnahmen, die nach alten sachlichrechtlichen Vorschriften getroffen worden sind, weiterhin nach dem alten Recht be-

urteilt werden müssen, sofern nicht Übergangsvorschriften etwas anderes bestimmen. Einschlägig sind hier insoweit die Bestimmungen des § 174 Abs. 2 BBauG. Danach sind "eingeleitete Verfahren zur Bodenordnung" nach den bisher geltenden Vorschriften weiterzuführen. Daß insoweit nicht nur die ausschließlich die Verfahrensweise regelnden Vorschriften, sondern auch die sachlichrechtlichen Vorschriften alten Rechts anzuwenden sind, hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner in NJW 1962, 69 veröffentlichten Entscheidung vom 27. September 1961 im einzelnen dargelegt. Der erkennende Senat schließt sich dem an. Die Richtigkeit dieser Auffassung ergibt sich insbesondere aus der Vorschrift des § 174 Abs. 2 Satz 2 BBauG, die überflüssig wäre, wenn in Satz 1 aaO lediglich die rein verfahrensrechtlichen Vorschriften gemeint wären. In Wirklichkeit ist die Vorschrift des Satzes 2 eine Ausnahmenvorschrift von der allgemeinen Bestimmung des Satzes 1, nach der auf die bereits eingeleiteten Verfahren zur Bodenordnung alle bisher geltenden Vorschriften einschließlich derjenigen sachlichrechtlicher Art weiterhin anzuwenden sind. Im vorliegenden Fall war das Umlegungsverfahren - ein "Verfahren zur Bodenordnung" - bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes längst eingeleitet, nämlich durch den Umlegungsbeschluß vom 11. Juni 1955. Die Ausnahmenvorschrift des § 174 Abs. 2 Satz 2 BBauG greift nicht Platz, weil die dort genannten Festsetzungen in dem Beschluß des Umlegungsausschusses vom 26. Januar 1960 vorgenommen, mithin bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes jedenfalls bereits erfolgt waren. Von den Parteien werden Bedenken insoweit auch nicht erhoben.

II.

In der Sache selbst hat das Berufungsgericht seine Entscheidung im wesentlichen mit folgenden Erwägungen begründet:

In formeller Hinsicht seien Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis nicht zu beanstanden, und der Antragsteller könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, daß sein Grundstück nur wegen der Verbreiterung der F- V-Straße in die Umlegung einbezogen worden sei. Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis seien ferner rechtmäßig, da sie den Umlegungsgrundsätzen des § 24 AufbG genügten. Zwar sei die zweckmäßige Bebaubarkeit des einem beteiligten Eigentümer zugewiesenen neuen Grundstücks nach § 24 Ziff. b Satz 3 AufbG notwendiges Erfordernis einer rechtmäßigen Umlegung. Jedoch sei die Auffassung des Landgerichts unrichtig, daß ein zugeteiltes bebautes Grundstück so beschaffen sein müsse, daß der Eigentümer es für seinen betrieblichen Zweck nutzen könne. Nach Wortlaut, Sinn und Zweck sei dem Erfordernis der "zweckmäßigen Bebauung" genügt, wenn auf dem Grundstück zweckmäßig ausgestaltete Gebäude errichtet werden könnten, ohne daß es darauf ankomme, ob das zugeteilte Grundstück den besonderen Bedürfnissen des Beteiligten, dem es zugeteilt werde, entspreche. Der Zweck des Umlegungsverfahrens - nämlich die zweckmäßigere Gestaltung des bereits erschlossenen Baulandes - lasse sich nicht verwirklichen, wenn die Durchführung des Umlegungsverfahrens oder seine Gestaltung im einzelnen davon abhängig gemacht werde, daß die zugeteilten Grundstücke den besonderen Bedürfnissen eines Beteiligten entsprächen. Bei der objektiven Bebaubarkeit, auf die es allein ankomme, bestehe auch kein Unterschied zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken, insbesondere sei auch nicht erforderlich, daß die bereits aufstehenden Gebäude zweckmäßig genutzt werden könnten. Im vorliegenden Fall sei demnach allein entscheidend, ob das dem Antragsteller zugeteilte Grundstück nach Lage, Form und Größe für eine in dem Mischgebiet vorgesehene Bebauung zweckmäßig gestaltet sei. Das sei der Fall. Auf die von dem Sachverständigen S aufgezeigten Verkehrsschwierigkeiten komme es nicht an, da diese Schwierigkeiten nur entstünden, wenn das Grundstück für den Betrieb des Antragstellers genutzt werde. Eine im

Mischgebiet zugelassene Nutzung sei jedoch möglich, ohne daß diese durch Verkehrsschwierigkeiten ausgeschlossen werde. Nachteile und Erschwernisse, die mit der Umlegung für den Antragsteller verbunden seien, seien durch eine Geldentschädigung auszugleichen; damit seien seine schutzwürdigen Interessen voll gewahrt. Im Rahmen der wertgleichen Abfindung der Eigentümer der Einwurfsgrundstücke habe der Umlegungsausschuß bei der Neueinteilung des Umlegungsgebietes insgesamt und in der Auswahl der zuzuweisenden Grundstücke im einzelnen Ermessensfreiheit. Der Umlegungsplan vom 26. Januar 1960 könne daher nur daraufhin überprüft werden, ob der Umlegungsausschuß die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht habe. Derartige Ermessensfehler bei Aufstellung des Umlegungsplanes und des Verteilungsverzeichnisses seien jedoch nicht ersichtlich.

III.

1. Zunächst ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß gegen die Einbeziehung der Grundstücke des Antragstellers in das Umlegungsverfahren begründete Bedenken nicht mit dem Hinweis erhoben werden können, diese Einbeziehung sei nur wegen der Verbreiterung der F- V-Straße erfolgt. Wenn es auch richtig sein mag, daß eine Umlegung allein zu dem Zweck, Straßenland zu beschaffen, unzulässig ist (so Ernst-Friede, Kommentar zum AufbG, 4. Aufl., § 17 Anm. 1; Schütz-Frohberg, Kommentar zum BBauG, 2. Aufl. § 45 Anm. 2 u.a.), so kann hier doch keine Rede davon sein, daß die Umlegung allein diesen Zweck gehabt habe. Wäre hier der Durchführungsplan ohne Umlegungsverfahren verwirklicht und dementsprechend die Straßenverbreiterung ohne Umlegung vorgenommen worden, dann wären die dem Antragsteller und seinen Grundstücksnachbarn als bebaubar verbliebenen Grundstücksflächen für eine zweckmäßige Bebauung nicht mehr geeignet gewesen. Mithin war die Umlegung geboten, um die Grundstücke, die ohne Umle-

gung für eine Bebauung nach dem Durchführungsplan nach Lage, Form und Größe ungeeignet, zumindest unzweckmäßig gewesen wären, durch Umformung wieder für eine planmäßige und sinnvolle Bebauung geeignet zu machen. Die Revision hat insoweit auch keine Bedenken mehr erhoben.

2. In der Sache selbst wendet sich die Revision gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, daß es für die Frage, ob die "zweckmäßige Bebauung" im Sinne des § 24 Ziff. b Satz 3 AufbG gesichert ist, allein auf die objektive Bebaubarkeit ankomme. Die Revision vertritt demgegenüber die Meinung, daß auf die bisherige Benutzungsart abgestellt werden müsse, so daß die "zweckmäßige Bebauung" nur dann gesichert sei, wenn das neu zugewiesene Grundstück in der gleichen Weise und in gleichem Umfang wie das frühere für die besonderen Betriebszwecke des Eigentümers baulich verwendbar sei. In dieser Auffassung kann indes der Revision nicht gefolgt werden.

Soweit die Revision ihre Auffassung damit begründen will, daß sie aus § 24 Ziff. b AufbG folgert, dem Eigentümer müsse ein "gleichwertiges Grundstück" zugewiesen werden, ist das verfehlt. Es kann deshalb offen bleiben, ob selbst dann, wenn ein "gleichwertiges Grundstück" zugewiesen werden müßte, dabei überhaupt auf die besonderen betrieblichen Verhältnisse und Bedürfnisse des Eigentümers abzustellen wäre, oder ob nicht auch dann die besonderen Verhältnisse des Eigentümers außer Betracht zu bleiben hätten und ein objektiver Bewertungsmaßstab angelegt werden müßte. Jedenfalls ist in § 24 Ziff. b AufbG nicht von der Zuweisung eines "gleichwertigen Grundstücks", sondern nur von "Grundstücken in gleicher oder gleichwertiger Lage" die Rede. Zwar geht § 24 Ziff. c AufbG davon aus, daß bei Beachtung der Zuweisungsbestimmungen unter b in der Regel ein Wertunterschied zwischen dem früheren und dem neuen Grundstück nicht gegeben sein werde, läßt diese Möglichkeit aber doch ausdrück-

lich offen, so daß damit allein, daß das neue Grundstück dem alten nicht gleichwertig sei, ein Rechtsverstoß nicht aufgezeigt werden kann.

Entscheidend bleibt die Frage, was unter "zweckmäßiger Bebauung" im Sinne des § 24 Ziff. b AufbG zu verstehen ist. Insoweit kann jedoch nach Wortlaut, Sinn und Zweck der Gesetzesvorschrift nicht zweifelhaft sein, daß damit allein auf die "objektive Bebaubarkeit" in dem vom Berufungsgericht dargelegten Sinne abgestellt und die Frage der Sicherstellung einer "zweckmäßigen Bebauung" nicht entscheidend im Blick auf die besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse der einzelnen Grundstückseigentümer zu beantworten ist: Das Aufbaugesetz schafft die rechtlichen Grundlagen für einen geordneten Aufbau, d.h. den Neubau, die Erweiterung, den Umbau und Wiederaufbau in den Gemeinden (§ 1). Danach erfolgt der Aufbau in den Aufbaugebieten aufgrund von Durchführungsplänen, die nach Maßgabe des Leitplanes aufgestellt werden (§§ 5 ff, 10 ff AufbG). Zur Verwirklichung der Durchführungspläne gibt das Gesetz den Gemeinden verschiedene Mittel, u.a. die Möglichkeit, Grundstücke umzulegen, an die Hand (§§ 14, 17 ff). Dementsprechend ist in § 17 AufbG als Zweck der Umlegung bestimmt, daß nach Maßgabe des Durchführungsplanes zur Erschließung oder zweckmäßigen Neugestaltung von Gelände ... bebaute und unbebaute Grundstücke ... umgelegt werden können. Aus alledem erhellt eindeutig, daß die Umlegung im Rahmen des Aufbaugesetzes allein den Zweck hat, der Verwirklichung der nach Maßgabe des Leitplanes für den Aufbau aufgestellten Durchführungspläne zu dienen. Demnach kann, wenn die Zuweisung der neuen Grundstücke u.a. so erfolgen muß, daß ihre zweckmäßige Bebauung gesichert ist, für die Frage der Zweckmäßigkeit der Maßstab lediglich in den Durchführungsplänen gefunden werden. Zwar läßt das Gesetz die Interessen der an der Umlegung beteiligten Grundstückseigentümer - wie § 24 AufbG zeigt - keineswegs außer acht. Insbesondere soll auch die hier in Rede stehende Bestimmung des § 24 Ziff. b

Satz 3 AufbG den berechtigten Belangen der Eigentümer Rechnung tragen, wenn es dort heißt, die neuen Grundstücke seien den Eigentümern "möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die bisherigen und so zuzuweisen, daß ihre zweckmäßige Bebauung gesichert ist." Es muß deshalb, soll die Umlegung dem Gesetz genügen, dafür Sorge getragen sein, daß die neuen Grundstücke zweckmäßig bebaubar sind. Das kann aber nicht bedeuten, daß gerade eine für die besonderen betrieblichen Verhältnisse der jeweiligen Eigentümer zweckmäßige Bebauung gesichert sein müßte. Schon der Wortlaut spricht dafür, daß das Gesetz die Zweckmäßigkeit der Bebauung nach einem objektiven Maßstab - d.h. hier nach den im Durchführungsplan vorgesehenen und zuglassenen Bebauungsmöglichkeiten - beurteilt wissen will, und er läßt keinen Raum für die Annahme, daß das Gesetz mit der "zweckmäßigen" Bebauung auf einen anderen "Zweck" als den, dem die Umlegung überhaupt dient, abgehoben habe. Darüber hinaus lassen Sinn und Zweck der Vorschrift an der Richtigkeit dieser bereits aus dem Wortlaut abzuleitenden Auffassung keinen Zweifel. Denn wollte man die Frage, ob die zweckmäßige Bebauung des neuen Grundstücks gesichert sei, und damit die Rechtmäßigkeit der Umlegung davon abhängig machen, daß eine zweckmäßige bauliche Verwertung der Grundstücke gerade im Rahmen der besonderen betrieblichen Verhältnisse und Bedürfnisse aller beteiligten Grundstückseigentümer gesichert sein müsse, dann würde der Zweck der Umlegung, nämlich die Verwirklichung der Durchführungspläne zu sichern, weithin in Frage gestellt sein. Dementsprechend wird auch zu der vergleichbaren Bestimmung des § 45 Abs. 1 BBauG, in der es heißt, daß Grundstücke durch die Umlegung in der Weise neu geordnet werden, "daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen", in den Erläuterungsbüchern, soweit sie hierzu überhaupt Stellung nehmen, allein die Auffassung vertreten, daß insoweit für die Beurteilung der Bebauungsplan maßgebend sei (Schütz-Frohberg aaO § 45 Anm. 2,

Heitzer-Oestreicher, BBauG, 2. Aufl. § 45 Anm. 1).

Daß hier das dem Antragsteller neu zugewiesene Grundstück nach Lage, Form und Größe eine zweckmäßige Bebauung nach Maßgabe des Durchführungsplanes zuläßt, hat das Berufungsgericht im einzelnen dargelegt. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich, werden von der Revision auch nicht aufgezeigt.

Sofern die "zweckmäßige Bebauung" gesichert ist, haben die Umlegungsausschüsse bei der Neueinteilung des Umlegungsgebietes und der Auswahl der - möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuweisenden - Grundstücke im einzelnen Ermessensfreiheit, wie das Berufungsgericht unter Hinweis auf die für das Flurbereinigungsverfahren ergangene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in BVerwGE 3, 246 (Leitsatz in NJW 1956, 1892) zutreffend ausgeführt hat. Daß hier der Umlegungsplan insoweit im gerichtlichen Verfahren beachtliche Ermessensfehler enthalte, ist nicht ersichtlich. Ermessensfehler werden von der Revision insoweit auch nicht geltend gemacht.

IV.

Wenn sonach auch in der Frage der "zweckmäßigen Bebauung" im Sinne des § 24 Ziff. b AufbG der von dem Antragsteller vertretenen Auffassung nicht gefolgt werden kann, vielmehr insoweit dem Berufungsgericht beizupflichten ist, kann das Berufungsurteil doch nicht bei Bestand bleiben. Dazu führen folgende Erwägungen:

Das Berufungsgericht hält den Hauptantrag des Antragstellers für unbegründet, weil das dem Antragsteller zugewiesene Grundstück "zweckmäßig bebaubar" sei. Dabei läßt das Berufungsgericht jedoch die Möglichkeit offen und unterstellt (S. 20 3U), daß das Grundstück "für die besonderen

Betriebszwecke des Antragstellers nicht oder nur mit Einschränkungen geeignet ist." Der Umlegungsausschuß ist aber bei der Zuweisung des Grundstücks davon ausgegangen, daß der Antragsteller auf dem zugewiesenen Grundstück auch seinen Betrieb in ordnungsmäßiger Weise - wenn auch mit gewissen verhältnismäßig gering bewerteten Erschwernissen - durchführen könne. Es kann fraglich sein, ob es nicht dann, wenn das Grundstück tatsächlich im Gegensatz zur Auffassung des Umlegungsausschusses für die betrieblichen Zwecke des Antragstellers ungeeignet ist, angebracht gewesen wäre, den Umlegungsausschuß selbst nochmals mit der Sache zu befassen. Denn selbst wenn aus Rechtsgründen der Umlegungsplan nicht zu beanstanden war, weil es für die Frage der "zweckmäßigen Bebauung" allein auf die Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen des Durchführungsplanes ankommt, so ist doch möglicherweise von Bedeutung, daß der Umlegungsausschuß dem Antragsteller ein Grundstück hat zuweisen wollen, das auch für seine besonderen betrieblichen Zwecke geeignet war, und daß er ihm ein Grundstück zugewiesen hat, das er dazu für geeignet hielt. Für den Fall, daß das Grundstück jedoch diesen Zwecken nicht genügt, kann es geboten erscheinen, dem Umlegungsausschuß nunmehr die Entscheidung darüber zu ermöglichen, ob er es bei der Zuweisung des im Gegensatz zu seiner Auffassung für die betrieblichen Zwecke des Antragstellers nicht geeigneten Grundstücks belassen und die daraus sich möglicherweise ergebenden hohen Entschädigungsleistungen in Kauf nehmen oder ob er nunmehr dem Antragsteller ein anders gestaltetes Grundstück zuweisen oder zusätzlich noch eine Ausfahrtmöglichkeit für den Antragsteller zur Leostraße schaffen oder eine sonstige ihm angebracht erscheinende Lösung suchen will. Denn gemäß § 166 BBauG darf das Gericht - soweit es nicht um einen Anspruch auf eine Geldleistung oder um einen Enteignungsbeschluß geht - einen angefochtenen Verwaltungsakt nicht ändern, sondern es kann ihn, wenn es den Antrag auf gerichtliche Entscheidung für begründet erachtet, lediglich aufheben und erforderlichen-

falls aussprechen, daß die Stelle, die den Verwaltungsakt erlassen hat, verpflichtet ist, in der Sache unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts anderweit zu entscheiden. Die Frage, ob nach dieser Vorschrift des § 166 Abs. 2 Satz 2 BBauG für den Fall zu verfahren gewesen wäre, daß - wie das Berufungsgericht unterstellt - tatsächlich das dem Antragsteller zugewiesene Grundstück im Gegensatz zur Auffassung des Umlegungsausschusses für die betrieblichen Zwecke des Antragstellers ungeeignet ist, braucht jedoch nicht weiter vertieft zu werden, weil das Berufungsurteil schon aus anderen Gründen nicht gehalten werden kann: Nach der Entscheidungsformel hat das Berufungsgericht den Antragsteller mit seinem Hauptantrag abgewiesen und die Entscheidung über sämtliche Hilfsanträge dem Landgericht überlassen. In den Gründen des Urteils aber sagt das Berufungsgericht, daß die Zuweisung des Grundstücks, so wie sie erfolgt ist, mithin unter Mitzuweisung des Altbaus und ohne Ausfahrt zur Leostraße, umlegungsrechtlich nicht zu beanstanden sei. Damit ist aber bereits gesagt, daß die Hilfsanträge unter 1 aa) und bb) unbegründet seien. Andererseits hat das Berufungsgericht damit, daß es den Hauptantrag zur Gänze abgewiesen hat, auch den Antrag auf Aufhebung des - die Entschädigungsfestsetzung enthaltenden - Verteilungsverzeichnisses abgewiesen, obwohl es sich mit der - vom Antragsteller angegriffenen - Entschädigungsbemessung in den Urteilsgründen überhaupt nicht befaßt hat und diese Frage möglicherweise offen lassen wollte. Allein schon angesichts dieser zumindest nicht auszuschließenden Widersprüche zwischen Entscheidungsformel und Entscheidungsgründen, die Zweifel über den Umfang der Entscheidung des Berufungsgerichts begründen, kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

Das angefochtene Urteil muß daher auf die Revision des Antragstellers aufgehoben und die Sache muß zur anderten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, dem auch die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrechtszuges zu überlassen ist.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Bundesrichter Dr. Arndt
ist erkrankt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Bundesrichter Dr. Hußla
ist beurlaubt und ortsabwesend; er ist an der Leistung der Unterschrift verhindert.

Dr. Pagendarm

Dr. Pagendarm

Dr. Reinhardt