

2

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 12, 47

- a) Zur Bezeichnung des Plangebiets bei der Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplans.
- b) Der Eigentümer, der den Umlegungsbeschluß nicht angefochten hat, kann im weiteren Verfahren nicht mehr geltend machen, sein Grundstück habe nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen werden dürfen.

BGH, Urt. v. 7. Januar 1982 - III ZR 130/80 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 130/80

URTEIL

Verkündet am

7. Januar 1982

Schorm,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren "H [REDACTED]" der
Stadt M [REDACTED],

Beteiligte:

1. Heinrich S [REDACTED],
W [REDACTED]straße [REDACTED], M [REDACTED]-H [REDACTED],
Antragsteller, Eigentümer und
Revisionsgegner,
- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -
2. die Stadt M [REDACTED],
vertreten durch den Bürgermeister,
Antragsgegnerin,
3. der Umlegungsausschuß der Stadt M [REDACTED],
vertreten durch den Vorsitzenden,
zu 2) und 3) Revisionsführer,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frhr. v. [REDACTED] -
4. die Bezirksregierung K [REDACTED],
vertreten durch den Regierungspräsidenten,
als Widerspruchsbehörde

1

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 7. Januar 1982
durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens
und die Richter Dr. G. Krohn, Dr. Tidow, Kröner
und Boujong

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten
Stadt und des beteiligten Umlegungs-
ausschusses wird das Urteil des Senats
für Baulandsachen des Oberlandesge-
richts Koblenz vom 9. Juli 1980 auf-
gehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Ver-
handlung und Entscheidung, auch über
die Kosten des Revisionsrechtszuges,
an das Berufungsgericht zurückver-
wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Dem Beteiligten zu 1) (im folgenden: Eigentümer)
gehören die im Gebiet der beteiligten Stadt (im folgen-
den: Stadt) in der Gemarkung H[REDACTED] gelegenen Parzel-
len Flur [REDACTED] Nr. [REDACTED] 9 und [REDACTED] 0 mit einer Gesamtgröße von
etwa 3400 qm. Die beiden benachbarten Flurstücke liegen
im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hirten-
garten", den noch die inzwischen in die Stadt eingeglie-
derte Gemeinde H[REDACTED] erlassen hat. In der im Mai



1971 erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sind die Grenzen des Plangebiets in der Flur 11 näher bezeichnet. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bezieht sich auf den "für die Gemarkungsteile 'Hirtengarten' und 'Auf der Heide' aufgestellten Bebauungsplan 'Hirtengarten'". Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die vor den Parzellen des Eigentümers verlaufende W■■■■straße unter Inanspruchnahme von Grundeigentum auf beiden Seiten verbreitert werden.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans beschloß die Stadt am 27. Februar 1973 die Umlegung. Nach dem Umlegungsbeschluß des beteiligten Umlegungsausschusses fallen die Parzellen des Eigentümers in das Umlegungsgebiet. Der am 18. Dezember 1975 aufgestellte Umlegungsplan sieht eine Verteilung nach dem Wertmaßstab vor. Ein an die W■■■■straße angrenzender Teil des von dem Eigentümer in das Umlegungsverfahren eingebrachten Grundbesitzes, der nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsfläche vorgesehen ist, wurde aufgrund des Umlegungsplans zugunsten der Stadt als Erschließungsträger einbehalten. Im übrigen wurden dem Eigentümer seine früheren Parzellen wieder zugeteilt. Zugleich wurde ihm ein Wertausgleich in Höhe von 8.601 DM auferlegt.

Den Widerspruch des Eigentümers gegen den Umlegungsplan hat die Beteiligte zu 4) zurückgewiesen. Im gerichtlichen Verfahren hat der Eigentümer beantragt, den ihn betreffenden Umlegungsplan und den Widerspruchsbescheid aufzuheben. Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zunächst als unzulässig zurückgewiesen. Auf die Berufung des Eigentümers hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil aufgehoben und die

Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Dieses hat sodann den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als unbegründet zurückgewiesen. Auf die Berufung des Eigentümers hat das Oberlandesgericht den Umlegungsplan "Hirtengarten" und den Widerspruchsbescheid aufgehoben.

Die Stadt und der Umlegungsausschuß begehren mit ihrer (zugelassenen) Revision die Wiederherstellung des (den Antrag des Eigentümers aus Sachgründen zurückweisenden) landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat im wesentlichen ausgeführt: Der Umlegungsplan müsse schon deshalb aufgehoben werden, weil ihm kein gültiger Bebauungsplan zugrundeliege. Der Bebauungsplan "Hirtengarten" sei unwirksam, da er nicht in der durch § 12 BBauG 1960 vorgeschriebenen Form bekanntgemacht worden sei. Die Bekanntmachung der Genehmigung vermittele keine verlässliche Information über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Bezeichnung "Hirtengarten" und die Erwähnung des Gemarkungsteils "Auf der Heide" deuteten lediglich darauf hin, daß die gleichnamigen Gewanne in das Plangebiet fielen. Da außerdem auch Teile des Gewanns "Waschbach" von dem Plan erfaßt würden und zudem Grundstücke des Gemarkungsteils "Auf der Heide" aus dem Planbereich ausgenommen blieben, sei die Bekanntmachung in der vorliegenden Form nicht geeignet, die betroffenen Grundeigentümer zuverlässig darüber zu unterrichten auf welche Grundstücke sich das Plangebiet erstrecke. Die hier gewählte Kennzeichnung

des Planbereichs mit einem Gemarkungsnamen könne nur ausreichen, wenn die Grenzen des Bebauungsplans und die der genannten Gewanne identisch seien.

II.

Diese Ausführungen halten der revisionsrechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht allerdings an, daß im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans der angefochtene Umlegungsplan, soweit er auf Rechte des Eigentümers einwirkt, nicht die Rechtsgrundlage hat, deren er als Verwaltungsakt bedarf (Senatsurteil BGHZ 66, 322, 331). Das Berufungsgericht ist daher mit Recht in eine Inzidentprüfung des Bebauungsplans eingetreten (vgl. Schrödter, BBauG 4. Aufl. § 45 Rdn. 8).
2. Ein Bebauungsplan wird rechtsverbindlich, wenn die Gemeinde die Genehmigung (§ 11 BBauG) sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekanntmacht (§ 12 Sätze 2 und 3 BBauG 1960). Dazu ist erforderlich, daß der genehmigte Bebauungsplan hinreichend deutlich bezeichnet wird. Für den Betroffenen muß erkennbar sein, auf welches Gebiet sich der Bebauungsplan bezieht, mögen auch letzte Zweifel erst bei der Einsichtnahme in den Plan beseitigt werden (Senatsurteil vom 5. März 1981 - III ZR 48/80 = NJW 1981, 2060 = BauR 1981, 348 m.w.Nachw.).

Das Berufungsgericht überspannt die Anforderungen, die an die Erkennbarkeit des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu stellen sind. Zwar ist zuzugeben, daß das Plangebiet über das Gewann "Hirtengarten" hinaus-

3. Leidet hiernach der Bebauungsplan nicht an dem von dem Berufungsgericht angenommenen Mangel, so kommt es auf die Frage, ob etwaige Fehler des Bebauungsplans durch

3. Leidet hiernach der Bebauungsplan nicht an dem von dem Berufungsgericht angenommenen Mangel, so kommt es auf die Frage, ob etwaige Fehler des Bebauungsplans durch

dessen erneute Bekanntmachung (§ 12 BBauG 1976) seitens der Stadt am 16. September 1980 hätten geheilt werden können, nicht mehr an (vgl. dazu Senatsurteile vom 7. Februar 1974 - III ZR 13/73 = NJW 1974, 947 und vom 21. Dezember 1978 - III ZR 93/77 -; s. ferner § 155 a Abs. 5 iVm § 183 f Abs. 3 BBauG 1979).

III.

1. Demnach tragen die Erwägungen des Berufungsgerichts nicht seine Schlußfolgerung, der Bebauungsplan "Hirten-garten" sei unwirksam mit der Folge, daß der Umlegungs-plan der Aufhebung unterliege. Den Feststellungen des Berufungsgerichts können auch sonst keine Gründe entnommen werden, die zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Das Berufungsgericht hat die Gültigkeit des Umlegungsplans im übrigen nicht abschließend beurteilt. Auch dem erkennenden Senat ist mangels hinreichender tatsächlicher Feststellungen eine derartige Würdigung verwehrt. Daher kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben.

Das Berufungsgericht hat im übrigen bei der Aufhebung des gesamten Umlegungsplans nicht beachtet, daß dieser gemäß § 71 Abs. 2 BBauG 1960 für die Grundstücke der übrigen Eigentümer bereits in Kraft gesetzt worden war, was die rechtsgestaltenden Wirkungen des § 72 Abs. 1 BBauG (teilweise Ersetzung des bisherigen Rechtszustandes durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand) auslöste.

2. Für die erneute Prüfung durch das Berufungsgericht wird auf folgendes hingewiesen:

a) Der Eigentümer kann, da er den Umlegungsbeschluß (§ 47 BBauG) nicht angefochten hat, grundsätzlich nicht mehr geltend machen, seine Parzellen hätten nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen werden dürfen (Schrödter aaO § 45 Rdn. 13; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 66 Rdn. 11 im Anschluß an OVG Münster OVGE 14, 27 ff; Brügelmann/Stahnke BBauG § 47 Rdn. 1 d). Deshalb ist ihm auch der Einwand abgeschnitten, mit der Einbeziehung seines Geländes in die Umlegung werde in unzulässiger Weise allein der Zweck verfolgt, der Stadt unentgeltliche Verkehrsflächen zu verschaffen (vgl. zu diesem Umlegungszweck Senatsurteil vom 8. Juli 1968 - III ZR 10/68 = WM 1968, 1282; Schrödter aaO § 45 Rdn. 7; Ernst/Hoppe, Das öffentl. Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Aufl. Rdn. 540).

b) Bei der Prüfung, ob dem Eigentümer ein umlegungsbedingter Bodenwertzuwachs (§ 57 S. 4 BBauG) zugeflossen ist, wird - wie auch das Berufungsgericht nicht verkannt hat - zu beachten sein, daß die Umlegung auch dann zu einer Bodenwertsteigerung führen kann, wenn der Eigentümer sein Grundstück im wesentlichen unverändert zurückerhält (vgl. Senatsurteil BGHZ 72, 51, 54 f m.w.Nachw.). Ob und inwieweit der Eigentümer durch die Umlegung Erschließungsvorteile (Bodenwerterhöhung) erlangt hat, ist bisher tatrichterlich nicht geklärt. Für die Frage, ob der Grundbesitz des Eigentümers schon vor der Umlegung erschlossen war, kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht entscheidend darauf abgestellt werden, ob die Waldstraße durch eine förmliche Verfügung dem Gemeingebrauch gewidmet war. Eine Erschließung kann auch vorliegen, wenn die Stadt die Benutzung einer ausreichenden Zuwegung faktisch gestattet hat (vgl. zu den qualitativen Mindestanforderungen an die Erschließung im Innenbereich Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 34 Rdn. 45 f). Auch die Verbesserung

der Erschließungssituation (z.B. durch Verbreiterung der Straße, Anlegung von Bürgersteigen usw.) kann zu umlegungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen. In diesem Zusammenhang ist noch auf folgendes hinzuweisen: Der Umlegungsplan sieht eine sog. "straßenlandfreie" Zuteilung vor. Das bedeutet, daß bei der Berechnung der Erschließungskosten die Aufwendungen für den Grunderwerb der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht mehr in Ansatz kommen (vgl. dazu BVerwG ZfBR 1981, 245 und BVerwG BayVB1 1981, 725 m. Anm. Baier).

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Boujong