

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

BauGB § 80

- a) Es liegt außerhalb des für eine Grenzregelung nach § 80 BauGB gesetzlich anerkannten Ziels der "Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung", wenn der Austausch oder die einseitige Zuteilung benachbarter Grundstücke nur dazu dienen soll, die bereits vorhandene ordnungsmäßige Bebauung und Erschließung oder deren wirtschaftliche Nutzbarkeit zu verbessern.
- b) "Ordnungsmäßige Bebauung einschließlich Erschließung" erfordert für sich genommen nicht die Anpassung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse an die tatsächlichen Gegebenheiten im Grenzbereich von öffentlicher Straße (mit Bürgersteig) und Anliegergrundstücken.

BGH, Urt. v. 20. März 1997 - III ZR 133/96 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 133/96

Verkündet am:
20. März 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 20. März 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Wurm, Streck, Schlick und Dörr

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 1 gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 24. April 1996 wird zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 1 hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beteiligten zu 4, 5 und 6 sind Eigentümer von bebauten Grundstücken an der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 54 ("Hauptstraße") in R. Diese bereits Anfang der fünfziger Jahre verbreiterte Straße wurde aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland und der Beteiligten zu 1 (Stadt) vom 17. April 1986 weiter ausgebaut. Nach dem Ausbauplan sollten für die Verbreiterung und den Ausbau der Bürgersteige Teile der anliegenden Grundstücke bzw. schon bisher als Gehweg benutzte, aber noch im privaten Eigentum stehende Flächen in Anspruch genommen werden. Nach dem Abschluß der Bauarbeiten Ende 1987 und der Vermessung der in den Ausbau einbezogenen privaten Grundflächen im Jahre 1989 ordnete der Stadtrat der Beteiligten zu 1 durch Beschluß vom 5. Dezember 1989 ein von dem beteiligten Umlegungsausschuß durchzuführendes Grenzregelungsverfahren nach §§ 80 - 84 des Baugesetzbuchs für den "Ortskern" an.

Der Umlegungsausschuß traf durch Beschluß vom 30. Januar 1992 eine Grenzregelung mit, soweit die Beteiligten zu 4, 5 und 6 betroffenen sind, folgendem - gegenüber den Beteiligten zu 4 und 6 durch Nachträge im Widerspruchsverfahren entsprechend modifizierten - Inhalt: Dem Beteiligten zu 4 wurde bei einer gleichzeitigen "Flächenverbesserung" um 5 m² das Eigentum an 19 m², dem Beteiligten zu 5 an 103 m² und der Beteiligten zu 6 an 18 m² entzogen. Als "Minderabfindungen" wurden bei Zugrundelegung eines Bodenwerts von 70 DM pro m² für den Beteiligten zu 4 980 DM, für den Beteiligten

zu 5 7.210 DM und für die Beteiligte zu 6 1.260 DM errechnet.

Auf die Widersprüche der Beteiligten zu 4, 5 und 6 hat die Widerspruchsbehörde den Grenzregelungsbeschluß des Umlegungsausschusses einschließlich der Nachträge aufgehoben, soweit die Beteiligten zu 4 - 6 betroffen sind. Die hiergegen gerichteten Anträge der Beteiligten zu 1 auf gerichtliche Entscheidung haben das Landgericht (Kammer für Baulandsachen) und das Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) zurückgewiesen.

Mit der - zugelassenen - Revision erstrebt die Beteiligte zu 1 die Wiederherstellung der von dem Umlegungsausschuß gegenüber den Beteiligten zu 4, 5 und 6 getroffenen Grenzregelung.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

I.

Nach § 80 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde unter bestimmten im Gesetz genannten weiteren Voraussetzungen "zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung" oder "zur Beseitigung baurechtswidriger

Zustände" im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder, wie hier, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Grenzregelung benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen und sogar - worum es vorliegend im wesentlichen geht - einseitig zuteilen, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist.

Das Berufungsgericht führt (im wesentlichen in Übereinstimmung mit dem Widerspruchsbescheid der Widerspruchsbehörde) aus, das vorliegende Grenzregelungsverfahren sei bezogen auf die Beteiligten zu 4 - 6 jedenfalls deshalb nicht vom Gesetz gedeckt, weil es nicht zur Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung der betroffenen - an der Ortsdurchfahrt im "Ortskern" liegenden, ohnehin bebaubaren und bebauten - Grundstücke, sondern nur zum Zweck des Ausbaus bzw. einer Verbesserung der vorhandenen Erschließungsanlage (Ortsdurchfahrt der B 54) erfolgt sei.

II.

Diese Beurteilung bekämpft die Revision der Beteiligten zu 1 ohne Erfolg. Der Senat tritt dem Berufungsgericht darin bei, daß das Rechtsinstitut der Grenzregelung nach seiner gesetzlichen Ausformung in § 80 BauGB für eine Fallgestaltung, wie sie hier vorliegt, als Instrument zur Bodenordnung nicht in Betracht kommt.

1. Der Grenzregelungsbeschluß des Umlegungsausschusses vom 30. Januar 1992 führt als Zweck zwar auch die Beseitigung

baurechtswidriger Zustände an. Diese zweite Alternative des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB scheidet hier indessen, was die betroffenen Grundstücke der Beteiligten zu 4 - 6 angeht, von vornherein aus. Baurechtswidrig in diesem Sinn ist eine bauliche Anlage, die mit den auf die Grundstücksgrenzen bezogenen Vorschriften des materiellen Bauplanungs- oder Bauordnungsrechts nicht übereinstimmt (Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 5. Aufl. § 80 Rn. 8). Anhaltspunkte dafür, daß ein solcher Zustand bei Einleitung der Grenzregelung oder wenigstens zu dem Zeitpunkt, als der in Rede stehende Ausbau der B 54 unter Inanspruchnahme von Teilen der Grundstücke der Beteiligten zu 4 - 6 erfolgte, gegeben war, sind nicht ersichtlich. Derartiges wird hier auch von keiner Seite behauptet. Keineswegs ist schon darin, daß im Grenzbereich zwischen der Ortsdurchfahrt der B 54 und den im Ortskern anliegenden Hausgrundstücken die Eigentumsgrenzen noch nicht überall und vollständig mit dem tatsächlichen Verlauf der Straße einschließlich der Bürgersteige in ausgebautem Zustand übereinstimmen, ein "baurechtswidriger" Zustand zu sehen. Mit Recht hat sich daher das Berufungsgericht mit dieser Alternative des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht näher befaßt. In dieser Richtung bringt auch die Revision nichts vor.

2. a) Unter "Herbeiführung" einer "ordnungsmäßigen Bebauung" (einschließlich Erschließung) ist nach dem Wortsinn wie auch nach dem Gesetzeszweck und dem Regelungszusammenhang ein Vorgang zu verstehen, durch den einem in die Grenzregelung einbezogenen Grundstück eine bisher nicht vorhandene ordnungsgemäße Bebauung einschließlich der (ordnungsgemäßen) Erschließung ermöglicht wird (Ernst/Otte, in:

Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 80 Rn. 10 ff; Schriever, in: Brügelmann BauGB § 80 Rn. 13 ff; Stich, in: Berliner Kommentar zum BauGB § 80 Rn. 6). Eine Bebauung ist dann ordnungsgemäß, wenn sie nach den Regelvorschriften des Bundes-, Landes- oder Ortsbaurechts (auch unter Berücksichtigung offensichtlich gegebener Ausnahmemöglichkeiten, jedoch unter Ausschluß von Befreiungsmöglichkeiten) zulässig ist (Stich aaO; Schriever aaO Rn. 15; vgl. auch Schriever aaO Rn. 23, der darlegt, daß die unbestimmten Rechtsbegriffe der "ordnungsmäßigen Bebauung" und des "baurechtswidrigen Zustandes" sich nicht in jeder Hinsicht im Sinne bloßer Umkehrungen entsprechen müssen). Der Begriff der "Herbeiführung" einer ordnungsmäßigen Bebauung bezieht sich zwar in der Regel auf unbebaute oder geringfügig bebaute Grundstücke (Schriever aaO Rn. 13). Daraus kann aber - wie der Revision entgegen anscheinend in die gegenteilige Richtung gehenden Erwägungen des Berufungsgerichts zuzugeben ist - nicht gefolgert werden, daß für ein bereits bebautes Grundstück eine Grenzregelung generell unzulässig ist. Anknüpfungspunkt für eine Grenzregelung kann vielmehr auch eine vorhandene Bebauung sein, die sich nach ihrem Gesamtbild (einschließlich der vorhandenen Erschließung) als (noch) nicht ordnungsgemäß im Sinne der vorstehenden Ausführungen darstellt, diesen Zustand jedoch durch einen Flächenaustausch oder eine Zuteilung aufgrund einer Grenzregelung erreichen kann. Ob darüber hinaus die Ermöglichung einer weiteren Bebauung auf einem ordnungsmäßig bebauten Grundstück - etwa durch eine rückwärtige Erschließung - Ziel einer Grenzregelung sein kann (bejahend Schriever aaO Rn. 14; a.A. Löhr aaO Rn. 6), läßt der Senat offen.

b) Nicht um die "Herbeiführung" einer ordnungsmäßigen Bebauung geht es dagegen, wenn und soweit ein Grenzregelungsverfahren nur darauf abzielt, die bereits vorher gegebene ordnungsmäßige Bebauung (einschließlich Erschließung) von Grundstücken im Nachbarbereich oder deren wirtschaftliche Nutzbarkeit zu verbessern (einhellige Meinung in der Kommentarliteratur: Löhr aaO Rn. 3; Ernst/Otte aaO Rn. 10; Schriever aaO Rn. 11, 14; Schrödter aaO Rn. 4; Dieterich, Baulandumlegung 3. Aufl. Rn. 515, allerdings mit Hinweis auf eine eher "großzügig" verfahrenende "Praxis"; Rothe, Umlegung und Grenzregelung nach dem Bundesbaugesetz [1984] Rn. 495).

Daß dieses Verständnis der gesetzlichen Regelung auch dem Willen des Gesetzgebers entspricht, wird durch die Gesetzesgeschichte deutlich: Es war schon das Anliegen des Bundesbaugesetzes in seiner ursprünglichen Fassung (1960), die nicht als Enteignung, sondern als Inhaltsbestimmung des Eigentums konzipierte Grenzregelung - im Sinne eines einfacheren Bodenordnungsverfahrens, das als das mildere Mittel den Vorrang vor der Umlegung hat (vgl. Ernst/Otte aaO Rn. 1, 7 ff) - eindeutig auf begrenzte Ziele zu beschränken. Während der von der Bundesregierung eingebrachte Entwurf - neben dem damals wie heute angestrebten Zweck der Beseitigung baurechtswidriger Zustände - die Grenzregelung allgemein zur "Verbesserung von Grundstücksgrenzen" vorsah, beschränkte sich das schließlich in Kraft getretene Gesetz insoweit auf das Ziel der Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung (vgl. BT-Drucks. 3/1794 S. 52). In der Folgezeit gab es zwar sowohl im Zusammenhang mit der sog. Beschleunigungsnovelle (BBauG 1979) als auch mit der Einführung des Baugesetzbuchs (BauGB 1987) Bestrebungen, die Ziele der Grenzregelung zu

erweitern, etwa im Sinne der Herbeiführung einer wirtschaftlichen und zweckmäßigen Bebauung, der Wohnumfeldverbesserung in Sanierungsgebieten und auch allein zum Zwecke der Veränderung (vor allem Erweiterung) von Erschließungsanlagen (s. hierzu die Hinweise bei Schriever aaO Rn. 11 f; Ernst/Otte aaO Rn. 2 ff und Otte VR 1987, 73, 87). Solche Vorschläge setzten sich jedoch nicht durch. Hintergrund der Erörterungen um eine - ebenfalls nicht Gesetz gewordene - Erweiterung der Ziele der Grenzregelung in Richtung auf die Schaffung und Veränderung von Erschließungsanlagen war auch der in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Bodenordnung durch Umlegung (§§ 45 ff BauGB) verschiedentlich betonte Grundsatz, daß die Gewinnung von Flächen für öffentliches Straßenland nicht alleiniger oder entscheidender Zweck der Umlegung sein darf (vgl. Senatsurteile vom 27. Juni 1966 - III ZR 110/65 - WM 1966, 1059, 1061, 11. Mai 1967 - III ZR 141/66 - NJW 1967, 1662, 27. Februar 1967 - III ZR 58/66 - WM 1967, 637, 638 und vom 8. Juli 1968 - III ZR 10/66 - WM 1968, 1282, 1283). Letztlich erschöpfte sich die Gesetzesänderung zu den Zwecken der Grenzregelung darin, daß durch die Bundesbaugesetz-Novelle 1979 die bisherige gesetzliche Formulierung "zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung" durch die Worte "zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung" ersetzt wurde. Darin liegt aber erklärtermaßen nur die Klarstellung durch den Gesetzgeber, daß zu einer - durch eine Grenzregelung anzustrebenden - ordnungsmäßigen Bebauung eines Grundstücks auch dessen ordnungsmäßige Erschließung gehört (BT-Drucks. 8/2451 S. 29), so daß Zweck einer Grenzregelung nach der ersten Alternative des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB - selbstverständlich - auch die Herbeiführung einer

ordnungsmäßigen Erschließung als Voraussetzung für die Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung sein kann (Schriever aaO Rn. 17). Hiervon ausgehend kann auch eine Grenzregelung für ein bereits bebautes, aber noch nicht ordnungsmäßig erschlossenes Grundstück mit dem Ziel der Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Erschließung zulässig sein (Schriever aaO). Darüber hinaus hat der Gesetzgeber jedoch die Ziele der Grenzregelung in Richtung auf eine Erleichterung und Verbesserung der Erschließung nicht erweitert.

c) Zur ordnungsmäßigen Bebauung "einschließlich Erschließung" gehört, daß die Erschließungsanlagen - für die grundstücksbezogene Erschließung bis hin zu einer gebietsbezogenen Erschließungsanlage, auf die die grundstücksbezogene Erschließung angewiesen ist (wegen der Begriffe vgl. Löhr aaO Vorb. §§ 123 - 135 Rn. 2 f) - ihrerseits ordnungsgemäß sind, d.h. mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmen. Ein maßgeblicher Gesichtspunkt insoweit ist insbesondere, ob die Erschließung den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht oder ob sie - bei einer Situation wie im Streitfall - innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile den erkennbaren Verlauf und das unstreitige Ausmaß der Erschließungsanlage aufnimmt und fortsetzt (Schriever aaO Rn. 18). Soweit einzelne Stimmen darüber hinaus den Standpunkt vertreten, ordnungsmäßige Bebauung einschließlich Erschließung im Sinne des § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB setze voraus, daß die Erschließung allgemein "den rechtlichen Anforderungen" genüge, und damit offenbar meinen, dazu gehöre auch die Anpassung der zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse an die tatsächlichen Gegebenheiten im Grenzbereich von Straße bzw. Bürgersteig und Anliegergrundstücken (Schriever aaO Rn. 17

im Anschluß an das unveröffentlichte Urteil LG Arnsberg vom 27. November 1987 - 6 O (Baul) 8/87; in diesem Sinne auch Dieterich aaO Rn. 515), so ist ihnen darin nicht zu folgen (zutreffend LG Frankenthal GuG 1991, 214 f). Das Grenzregelungsverfahren hat allein die Aufgabe, das öffentliche Bau-recht durchzusetzen (Schrödter aaO § 80 Rn. 5). Die Änderung der Eigentumsverhältnisse kann mithin nach geltendem Recht nicht selbst Zweck einer Grenzregelung sein, vielmehr bedarf es als Voraussetzung für eine dahingehende Grenzregelung erst einmal der Ermittlung eines - anderen - am öffentlichen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ausgerichteten Ziels (Her-beiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder Beseitigung baurechtswidriger Zustände).

3. Da nach den Feststellungen des Berufungsgerichts der Grenzregelungsbeschluß des Umlegungsausschusses vom 30. Januar 1992 im Grenzbereich zwischen der Ortsdurchfahrt der B 54 und den anliegenden Grundstücken der Beteiligten zu 4 - 6 lediglich an den Ausbau einer seit langem vorhan-denen Erschließungsanlage anknüpfte, durch die die ordnungs-mäßige Erschließung und die Ordnungsmäßigkeit der Bebauung bzw. der Bebaubarkeit der Anliegergrundstücke bereits gesi-

chert war, hatte die angeordnete Grenzregelung im Verhältnis zu den Beteiligten zu 4 - 6 keine Rechtsgrundlage und ist von der Widerspruchsbehörde mit Recht aufgehoben worden.

Rinne

Wurm

Streck

Schlick

Dörr