

5

— — — — —

Bleibt die Zuteilung in Land hinter dem Verkehrswert des Einlagegrundstücks zurück, so hat das grundsätzlich die Rechtswidrigkeit des Umlegungsplans zur Folge. Ein Wertausgleich in Geld kommt erst in Betracht, wenn dem Eigentümer auch bei Beachtung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung (§ 57 Satz 2 BBauG) ein nach den im Einzelfall festzustellenden Qualitätsmerkmalen völlig wertgleiches Grundstück nicht zugeteilt werden kann.

BGH, Urt. v. 14. Juli 1977 - III ZR 139/74 - OLG Oldenburg
LG Osnabrück

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 139/74

URTEIL

Verkündet am

14. Juli 1977

Schorm,
Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betr. den Umlegungsplan Nr. 32 - S[REDACTED]straße - der Stadt
O[REDACTED] vom 8. Mai 1972

Beteiligte:

1. Eheleute Clemens und Erna Sc[REDACTED], S[REDACTED]straße [REDACTED] a,
O[REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im gericht-
lichen Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. Umlegungsausschuß der Stadt O[REDACTED],

Antragsgegner im gerichtlichen Ver-
fahren und Revisionsgegner,

3. Stadt O[REDACTED], vertreten durch den Oberstadtdirektor,
als Gemeinde, Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigter
zu 2) und 3):

Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juli 1977 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Lohmann und Kröner

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Eigentümer wird das Teilurteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts in Oldenburg vom 5. Juli 1974 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 1) (im folgenden: Eigentümer) sind Miteigentümer eines 3 088 qm großen, langgestreckten und teilweise bebauten Grundstücks in O [REDACTED] (Flurstücke 793/187, 794/187, 796/187, 187/1 und 187/2 der Flur 5 der Gemarkung O [REDACTED]), das zwischen dem E [REDACTED] Friedhof, der W [REDACTED] Straße und der S [REDACTED] Straße liegt. Früher führte ein von der S [REDACTED] Straße kommender Weg zu dem Grundstück. Gegenwärtig erreichen die Eigentümer ihr Grundstück von der W [REDACTED] Straße über den sog. "Grünen Weg", zu dem die Eigentümer von ihrem Wohnhaus und von ihrer Garage auf ihrem Grundstück einen befestigten Weg angelegt haben.



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



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 23. März 1971 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 38 - E Friedhof. Für dieses Gebiet, ausgenommen das Flurstück Nr. 187/1, leitete die Beteiligte zu 3) (im folgenden: Stadt) durch Beschluß ihres Umlegungsausschusses (Beteiligter zu 2) vom 25. März 1970 das Umlegungsverfahren Nr. 32 - S Straße U 32 - ein. Am 8. Mai 1972 beschloß der Umlegungsausschuß den Umlegungsplan Nr. 32.

Nach dem Umlegungsplan wird das Umlegungsgebiet durch eine von der S Straße rechtwinklig abzweigende, 8 m breite Anlieger- und Sa Straße, die Friedrich-Wa Straße, an deren südlichem Ende ein sog. Wendehammer vorgesehen ist, erschlossen. Von dem Wendehammer soll nach Osten zum Grünen Weg ein 3,50 m breiter Fußgänger-Verbindungsweg führen. Der Wendehammer zerschneidet das langgestreckte Grundstück der Eigentümer in zwei Teile, die unter geringfügiger Verlegung der Grenzen nach Süden den Antragstellern zugesprochen werden. Die Anliegerstraße soll in einer Entfernung von 6 m an der Ostseite des auf dem Flurstück Nr. 251 (neu) gelegenen Wohnhauses der Eigentümer vorbeiführen. Im übrigen sollen am Süden des Wendehammers, südöstlich des Wohnhauses der Eigentümer, und in der Südwestecke des Nachbargrundstücks Kiel, das dem Wohngebäude der Eigentümer in nordöstlicher Richtung gegenüberliegt, je drei Garagen entstehen.

Auf der Grundlage eines Eingangswertes ihres Grundstücks von 25 DM/m² und eines Zuteilungswertes von 30 DM/m² wird den Eigentümern ein Wertausgleich in Höhe von 1 495 DM auferlegt. Als Entschädigung für Aufwuchs, Einfriedigung und sonstige Anlagen sowie für gärtnerische Umgestaltung sollen sie 1 150,70 DM erhalten.

Die Eigentümer legten gegen den Umlegungsplan Widerspruch ein und machten geltend, die Anliegerstraße zerschneide ihr bisher vorteilhaft geschnittenes Grundstück so nahe an dem Wohnhaus, daß jedenfalls dieser Teil dem Verkehrslärm erheblich ausgesetzt werde.

Der Umlegungsausschuß wies den Widerspruch mit Bescheid vom 3. Juli 1972 zurück. Der als Einschreibsendung am 4. Juli 1972 bei der Post aufgegebene Bescheid wurde dort von dem damaligen Prozeßbevollmächtigten der Eigentümer am 10. Juli 1972 abgeholt.

Am 10. August 1972 haben die Eigentümer bei dem Umlegungsausschuß einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung eingereicht und beantragt, den Umlegungsplan in mehreren Punkten zu ändern.

Der Umlegungsausschuß ist diesem Begehren mit dem Hinweis entgegengetreten, daß der Umlegungsplan auf zwingenden Vorschriften des Bebauungsplans beruhe.

Das Landgericht hat den Antrag der Eigentümer zurückgewiesen. Im Berufungsverfahren haben die Eigentümer beantragt, den Umlegungsplan und den Widerspruchsbescheid der Stadt aufzuheben, hilfsweise, den Umlegungsplan insoweit aufzuheben, als er die Eigentümer verpflichtet, einen Wertausgleich in Höhe von 1 495 DM zu zahlen, und ihnen stattdessen einen angemessenen Wertausgleich zuzubilligen.

Das Oberlandesgericht hat durch Teilurteil die Berufung der Eigentümer hinsichtlich des Hauptantrags zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Eigentümer.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat angenommen, daß der Antrag auf gerichtliche Entscheidung (§ 157 BBauG) rechtzeitig binnen eines Monats nach Zustellung des Widerspruchbescheids (zum Vorverfahren vgl. § 155 BBauG in Verb. mit § 8 der VO des Nds. Landesministeriums über die Bildung von Umlegungsausschüssen sowie über das Vorverfahren in Umlegungs- und Grenzregelungsangelegenheiten vom 14. Dezember 1961- GVBl. S. 376) eingereicht worden sei. Diese Rechtsauffassung ist nicht zu beanstanden.

Gemäß § 4 Abs. 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes des Bundes - VwZG -, das nach dem Nds. Gesetz vom 20. November 1953 (GVBl. S. 88) Anwendung findet, gilt bei der hier gewählten Zustellung des Widerspruchbescheids durch die Post mittels eingeschriebenen Briefes dieser mit dem dritten Tag nach der Aufgabe zur Post als zugestellt, es sei denn, daß das zuzustellende Schriftstück nicht oder zu einem späteren Zeitpunkt zugegangen ist. Unstreitig wurde die Postsendung am 4. Juli 1972 aufgegeben, so daß als Zustellungsdatum der 7. Juli zu gelten hätte. Es steht indessen fest, daß die Einschreibsendung dem Verfahrensbevollmächtigten der Eigentümer erst am 10. Juli ausgehändigt und damit zugestellt wurde (§ 2 Abs. 1 Satz 1 VwZG). Das Einlegen eines Benachrichtigungszettels in das Postfach des Empfängers am 5. Juli stand einer Aushändigung der Einschreibsendung nicht gleich (BAG NJW 1963, 554). Daß hier der Empfänger rechtsmißbräuchlich davon abgesehen hätte, die - ihm nach Absender und Inhalt nicht bekannte - Sendung bereits am 6. oder 7. Juli abzuholen, läßt sich im übrigen nicht feststellen.

II.

Das Berufungsgericht hat das Hauptbegehren der Eigentümer auf Aufhebung des Umlegungsplans zurückgewiesen, ohne zugleich über den (Hilfs-) Antrag der Eigentümer auf Zahlung eines angemessenen Wertausgleichs zu entscheiden.

Die Revision rügt zu Recht, daß ein solches Teilurteil nicht zulässig sei.

1. Ein Teilurteil (§ 301 ZPO) ist nur zulässig, wenn der entschiedene Teil des Streitgegenstandes von dem Verlauf des Prozesses über den Rest unter keinen Umständen mehr berührt werden kann (BGH LM BGB § 843 Nr. 5). Das Berufungsgericht läßt hier ausdrücklich die Möglichkeit offen, daß den Eigentümern (entspr. ihrem Hilfsbegehren) ein - im Umlegungsplan nicht vorgesehener - angemessener Wertausgleich zuzubilligen ist. Unter diesen Umständen wäre ein Teilurteil über den Hauptantrag nur zulässig, wenn ein Anspruch der Eigentümer auf angemessenen Wertausgleich die einzelnen Festsetzungen des Umlegungsplans über die Zuteilungsmasse unberührt ließe. Dies ist indessen nicht der Fall.

2. a) Geht - wie hier - die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus (§ 57 BBauG), so ist die Verteilungsmasse in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind (Satz 1). Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (Satz 2).

Der danach anzustellende Wertvergleich erstreckt sich auf alle für den Verkehrswert wesentlichen Qualitätsmerkmale (vgl. Senatsurteil vom 29. März 1976 - III ZR 98/73 = BGHZ 66, 173, 175, "Kölner Randkanal" m. w. Nachw.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 57 Rdn. 27 ff; Schrödter BBauG 3. Aufl.

§ 57 Rdn. 2; Brügelmann/Stahnke BBauG § 57 Bem. 1 bb; 2 a, bb), wozu namentlich Lage und Zugänglichkeit des Grundstücks gehören (Schrödter aaO Rdn. 3). Der Zuteilungswert kann durch die Umlegung erhöht sein, wenn z.B. das Neugrundstück einen besseren Zuschnitt, eine günstigere Lage oder eine höhere Nutzbarkeit hat. Die Umlegung kann sich andererseits auf einzelne Grundstücke wertmindernd auswirken, indem z.B. Erschließungsanlagen bisherige wirtschaftliche Zusammenhänge durchschneiden oder zu verkehrsmäßigen Belastungen einzelner Grundstücke führen, die im gesunden Grundstücksverkehr als preismindernd angesehen werden, weil sie den Ertrag, die Nutzung oder die Verwertung dieser Grundstücke nachteilig beeinflussen. Auch solche Wertänderungen sind gemäß § 57 Satz 4 BBauG zu berücksichtigen (§ 141 BBauG, §§ 3, 4 WertV; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO Rdn. 27).

b) Die Eigentümer machen hier geltend, daß die Neuzuteilung ihnen einen Schaden von mehr als 26 000 DM bringe. Träfe dies zu, so hätte die Umlegungsstelle den Grundsatz der wertgleichen Zuteilung (§ 57 BBauG) zum Nachteil der beteiligten Eigentümer verletzt. Das hätte die Rechtswidrigkeit des Umlegungsplans zur Folge (so Senatsurteil BGHZ 66, 173, 179, für die Flurbereinigung; BVerwGE 12, 1, 8; Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO Rdn. 4; Schrödter aaO Rdn. 1; vgl. auch Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Bem. 2 c, aa; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 2. Aufl. § 57 Rdn. 2). Der in § 57 Satz 5 BBauG vorgesehene Wertausgleich in Geld kommt demgegenüber erst in Betracht, wenn dem Eigentümer bei pflichtgemäßer Beachtung und Prüfung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung ein nach den im Einzelfall festzustellenden Qualitätsmerkmalen (Brügelmann/Stahnke aaO § 57 Bem. 3 c) völlig wertgleiches Grundstück nicht zugeteilt werden kann (Schrödter aaO § 57 Rdn. 5; vgl. auch § 59 Abs. 2 BBauG).

c) Würde es sich ergeben, daß die den beteiligten Eigentümern zugeteilten Grundstücke gegenüber dem durchschnittlichen Wert der Neugrundstücke von 30 DM/qm in ihrer Wert einschätzung durch den gesunden Grundstücksverkehr dadurch beeinträchtigt sind, daß namentlich das bebaute Grundstück an einem verkehrsreichen und störenden Wendehammer liegt, so müßte sich ein bei den Zuteilungsgrundstücken der beteiligten Eigentümer zu machender Wertabschlag dahin auswirken, daß ihnen eine größere Grundstücksfläche als im Umlegungsplan bisher vorgesehen zugeteilt wird. Dies zeigt, daß die Entscheidung über einen "angemessenen Wertausgleich", wenn sie zugunsten der beteiligten Eigentümer zu ergehen hat, nicht von der Entscheidung über den Hauptantrag der Eigentümer getrennt werden kann.

d) Den nach den obigen Ausführungen erforderlichen Wertvergleich nach konkreten Qualitätsmerkmalen hat das Berufungsgericht nicht angestellt. Seine Feststellung, eine Enteignung liege nicht vor, weil die beteiligten Eigentümer nicht wertmäßig erheblich weniger Land im Verhältnis zu den anderen Beteiligten erhalten hätten, als sie eingebracht hätten, genügt diesen Anforderungen nicht. Es hätte vor allem einer Erörterung bedurft, ob und in welchem Umfang die Konzentrierung von lärmerzeugenden Erschließungsanlagen und Garagen (die dem gesamten südlichen Bereich des Umlegungsgebietes zugute kommen) im Bereich der Grundstücke der betroffenen Eigentümer einen Wertabschlag geboten erscheinen läßt.

e) Das Berufungsurteil ist daher schon wegen Verstoßes gegen § 301 ZPO aufzuheben. Dies führt zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht (§ 565 Abs. 1 ZPO). Eine Entscheidung des Revisionsgerichts in der Sache selbst, die nur möglich wäre, wenn zugleich über den Hilfsantrag entschie-

den würde (vgl. BGH NJW 1960, 339), kommt hier nicht in Betracht, weil es an der dazu erforderlichen Feststellung des Sachverhalts fehlt (§ 565 Abs. III Nr. 1 ZPO).

III.

Für die weitere Behandlung der Sache sei auf folgendes hingewiesen:

1. Das Berufungsgericht prüft zu Recht, ob der Umlageungsplan (als Verwaltungsakt) die Grundlage in einem wirksamen Bebauungsplan hat (Senatsurteil in BGHZ 66, 322 = NJW 1976, 1745). Seine Auffassung, die Gemeinde habe bei der Planung den Grundsatz der gerechten Abwägung zwischen den berührten privaten und öffentlichen Interessen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) nicht zum Nachteil der beteiligten Eigentümer verletzt, gibt jedoch zu Bedenken Anlaß.

Dies gilt vor allem für die Planung des Wendehammers an der dafür vorgesehenen Stelle. Die umfangreiche, 19 m breite und 15 m tiefe Anlage liegt mit Schwerpunkt im Bereich der Grundstücke der beteiligten Eigentümer. Sie dient aber vor allem der Erschließung der südlich gelegenen Grundstücke 250/1, 250/2, 250/6, 250/7 und 250/8 (neu), die der Erbengemeinschaft Ha[REDACTED] gehören. Die Grundstücke der betroffenen Eigentümer könnten, ebenso wie die nördlich gelegenen Grundstücke, ersichtlich ohne Wendehammer erschlossen werden. Der Umstand, daß der Wendehammer nur 6 m an dem bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 251 (neu) vorbeiführt, während sich alle anderen Eigentümer mit ihren Bauvorhaben auf die Erschließungsstraße einstellen können, gebot es hier, bei der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die Situation des vom Standort des Wendeham-

mers berührten Eigentums besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG). Dem Gewicht dieser privaten Belange hat die Stadt möglicherweise in nicht zureichender Weise Rechnung getragen, indem sie im geänderten Bebauungsplan den Wendehammer nur etwa zu einem Viertel auf die zu erschließenden südlichen Grundstücke vorschob, jedoch die weitere Forderung der beteiligten Eigentümer, den Wendehammer noch weiter oder ganz auf die genannten Grundstücke zu verlegen, ablehnte, obwohl die Erben H. hierzu im Umlegungsverfahren ihre Einwilligung erklärt hatten und auch der Umlegungsausschuß gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich nichts einzuwenden hatte (vgl. Sitzung des Planungsausschusses vom 14. Oktober 1971). Die von der Stadt gegebene Begründung, die Erfüllung dieser Forderung verbiete sich, weil dadurch die Verkehrsfläche im Umlegungsgebiet allgemein vergrößert werde, kann für sich allein keinen stichhaltigen Grund dafür abgeben, eine weitere Verschiebung des Wendehammers nach Süden abzulehnen, zumal die dadurch eintretende Verlängerung der Erschließungsstraße (nicht des Wendehammers) sich flächenmäßig in erträglichen Grenzen halten dürfte und wirtschaftlich von sämtlichen Umlegungsbeteiligten auszugleichen wäre.

Hiernach besteht die Möglichkeit, daß die gebotene Beachtung des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG) jedenfalls zu einer die beteiligten Eigentümer weniger belastenden Festsetzung des Wendehammers geführt hätte.

2. Das Berufungsgericht hat in einem Urteil vom 13. August 1976 (7 U Baul. 3/76) die Feststellung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans hinsichtlich bestimmter anderer Grundstücke aufgehoben und dazu erwogen, daß der Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 4 Satz 2 BBauG nichtig sein könne, weil man möglicherweise auf den Wendehammer überhaupt hätte verzichten sollen. Es hat die Vorstellung entwickelt, die

Fr.-Wa[REDACTED]-Straße könne auch im südlichen Bereich ohne Verbreiterung weitergeführt und in ein zu verbreiterndes Flurstück 257 (Weg) eingeleitet werden (s. Bl. 12 aa0). Wenn gegen eine solche Erschließung keine durchgreifenden öffentlichen Belange sprechen sollten, hätte die Stadt eine solche Lösung zumindest als Alternative zu der Verlegung des Wendehammers in den Bereich eines der südlichen Grundstücke erwägen müssen, weil sie geeignet erschien, den zu schützenden Interessen der Revisionsführer in besonderer Weise Rechnung zu tragen. In dieser Ausrichtung auf den

Schutz des Eigentums hat die planende Behörde keinen der richterlichen Nachprüfung entzogenen Ermessensfreiraum. Die Bauleitplanung hält sich vielmehr nur dann in den ihr als Instrument der Inhaltsbestimmung des Eigentums (Senatsurteil vom 11. November 1976 - III ZR 114/75 = BGHZ 67, 320 = NJW 1977, 388 - "Wendehammer") gezogenen Grenzen, wenn sie bei der Abwägung der berührten Belange dem Eigentum das ihm im Einzelfall zukommende Gewicht beimißt (vgl. Anm. bei LM BBauG § 1 Nr. 2).

Nußgens

Dr. Krohn

Dr. Tidow

Lohmann

Richter am Bundesgerichtshof Kröner ist in Urlaub und kann daher nicht unterschreiben.

Nußgens