

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : ja

BBauG § 161; ZPO §§ 3, 5, 511 a Abs. 2, § 546 Abs. 3

Der Wert des Beschwerdegegenstandes einer Berufung oder Revision, mit der ein oder mehrere Grundstückseigentümer die in einem Umlegungsbeschluß angeordnete Einbeziehung ihres Grundbesitzes in ein Umlegungsverfahren anfechten, ist mit 20 % des Wertes des Grund und Bodens, gegebenenfalls einschließlich vorhandener Aufbauten, zu bemessen.

BBauG § 9 Abs. 4

Die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes hängt nicht davon ab, daß dem Plan eine Begründung beigelegt ist.

BGH, Urt. v. 22. Februar 1968-III ZR 140/66-OLG Frankfurt(Main)
LG Wiesbaden

116

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 140/66

URTEIL

Verkündet am
22. Februar 1968
Schorm,
Justizangestellter

in der Baulandsache

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

betreffend die Einbeziehung der Grundstücke Flur 56
Nr. 422/125 - 699 qm, Nr. 266/128 - 179 qm, Nr. 129/1 -
718 qm und Nr. 129/2 - 1004 qm in der Gemarkung
W [REDACTED]-B [REDACTED] in die Baulandumlegung Nr. 32,

Beteiligte:

1. a) Kaufmann Franz H [REDACTED],
b) Gabriele H [REDACTED],
c) Frau Johanna V [REDACTED] geb. H [REDACTED],
d) Postinspektor Ernst V [REDACTED],
sämtlich W [REDACTED]-B [REDACTED], B [REDACTED] Höhe 58,

Miteigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und Revisions-
kläger,

Miteigentümer zu 1. b) und c)
auch Grundpfandgläubiger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

2. die Landeshauptstadt W [REDACTED],
gesetzlich vertreten durch den Magistrat,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

3. die Bundesrepublik D e u t s c h l a n d
- Lastenausgleichsfonds -, gesetzlich vertreten
durch das Finanzamt F [REDACTED] - S [REDACTED]straße,

Hypothekengewinnabgabegläubigerin.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision der Antragsteller gegen das Urteil des Baulandsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 11. Juli 1966 wird mit der folgenden Einschränkung zurückgewiesen. Auf die Rechtsmittel der Antragsteller werden in teilweiser Abänderung des Urteils der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Wiesbaden vom 18. Oktober 1965 und unter teilweiser Aufhebung des genannten oberlandesgerichtlichen Urteils die Kosten des landgerichtlichen und des oberlandesgerichtlichen Verfahrens den Beteiligten Franz H., Gabriele H. und Johanna V. zu 85/100, den Beteiligten Johanna V. und Ernst V. zu 15/100 auferlegt.

In demselben Verhältnis haben die genannten Beteiligten die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen



Tatbestand:

Die Antragsteller sind Eigentümer der in der Gemarkung W[REDACTED]-B[REDACTED] Flur 56 gelegenen Grundstücke Nr. 422/125 (bebaut mit dem Wohnhaus B[REDACTED] Höhe 58, 699 qm groß), 266/128 (hinter dem genannten Wohnhaus liegender Hof, 179 qm), 129/1 und 129/2 (718 und 1004 qm); und zwar gehört das Grundstück 129/2 den Beteiligten Ernst V[REDACTED] und Johanna V[REDACTED] zu je 1/2 Anteil, der übrige Grundbesitz den Beteiligten Johanna V[REDACTED], Franz H[REDACTED] und Gabriele H[REDACTED] zu je 1/3 Anteil. Die Grundstücke 129/1 und 129/2, von schmaler, langgestreckter Form, liegen nördlich der Straße B[REDACTED] Höhe hinter den Häusern 50 bis 56; an der östlichen Grenze der Grundstücke 422/125 und 266/128 verläuft ein von der Straße B[REDACTED] Höhe nahezu rechtwinklig abzweigender Weg (214/175), von dem aus ein Zugang zu dem Haus der Antragsteller besteht.

Durch einen vom 30. Dezember 1963 bis 30. Januar 1964 erstmals offengelegten (auf die Offenlegung wurde am 20. Dezember 1963 in den Tageszeitungen hingewiesen), sodann am 8. Oktober 1964 als Satzung beschlossenen, vom Regierungspräsidenten am 8. Dezember 1964 genehmigten und im Anschluß hieran nochmals nach vorangegangener Ankündigung in den Tageszeitungen vom 21. Dezember 1964 bis 11. Januar 1965 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan sind die Grundstücke der Antragsteller als reines Wohngebiet mit zwei- bis

viergeschossiger Bauweise ausgewiesen worden. Der Bebauungsplan sieht vor, daß auf dem westlichen Teil des Grundstücks 129/2 zweigeschossige Reihenhäuser und auf der Grenze zum Grundstück 129/1 ein viergeschossiger Wohnblock errichtet werden soll. Der östlich des Hausgrundstücks der Antragsteller verlaufende Weg (214/175) soll nach den Festlegungen des Bebauungsplanes nördlich der Grundstücke der Antragsteller an einer Stelle mit einem dreigeschossigen Wohnblock überbaut werden.

Für das Gebiet nördlich der B[redacted] Höhe in der Gemarkung B[redacted] hat die Stadtverordnetenversammlung durch Beschluß vom 8. Oktober 1964 die Baulandumlegung angeordnet. Durch Beschluß des Magistrats vom 22. Februar 1965, veröffentlicht in den Wiesbadener Tageszeitungen am 17. März 1965, ist die Baulandumlegung in diesem Gebiet eingeleitet worden.

Die Antragsteller wehren sich gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in die Umlegung und haben nach vorgeblichem Widerspruch beantragt, unter Aufhebung des Widerspruchsbescheides des Magistrats vom 21. Juni 1965 ihre Grundstücke aus der Umlegung herauszunehmen. Sie haben namentlich geltend gemacht, der dem Umlegungsverfahren zugrunde liegende Bebauungsplan sei, weil er keine Begründung enthalte, nicht rechtswirksam aufgestellt worden, auch der Umlegungsbeschluß entspreche nicht den gesetzlichen Formvorschriften, weil die für die Bekanntmachung

nach § 50 Abs. 2 BBauG vorgeschriebenen Aufforderungen nicht ordnungsgemäß erfolgt seien; überdies sei die Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Umlegungsverfahren sachlich nicht gerechtfertigt: Die Grundstücke 129/1 und 129/2 seien ohne Umlegung bebaubar, die Grundstücke 422/125 und 266/128 würden in einer den Antragstellern unzumutharen Weise nur deswegen in die Umlegung einbezogen, um den Grundstücken einen Teil des zur Einziehung vorgesehenen Weges 214/175 zuzuschlagen; auch werde durch das Umlegungsverfahren ihr Grundbesitz aufgespalten, entwertet und verkleinert.

Landgericht und Oberlandesgericht haben zuungunsten der Antragsteller entschieden. Diese verfolgen mit der Revision ihren Antrag auf gerichtliche Entscheidung weiter. Die Antragsgegnerin, die den Antrag abgewiesen sehen will, bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Die unter den Parteien streitige und in erster Linie zu entscheidende Frage, ob der Wert der Revision die Revisionssumme von 15 000 DM übersteigt oder nicht, ist zugunsten der Antragsteller zu bejahen.

Der Senat hat bisher in den Fällen, in denen sich der Eigentümer gegen die Einbeziehung seines Grundstücks in ein Umlegungsverfahren wandte, grundsätzlich in entsprechender Anwendung von § 3 ZPO das Interesse des Antragstellers an der Nichteinbeziehung des Grundstücks als maßgebend erachtet, dieses jedoch nicht ausschließlich nach dem Wert der in die Umlegung einzubeziehenden Fläche bestimmt. Nur in den Fällen, in welchen der Eigentümer für sein altes Grundstück ein neues Grundstück nicht erhalten, sondern mit Geld abgefunden werden sollte, hat er § 6 ZPO entsprechend angewendet. Es hat sich jedoch gezeigt, daß diese Bewertung - von der letztgenannten Fallgestaltung abgesehen - kaum oder nur mit von der Sache her nicht gerechtfertigten Schwierigkeiten durchführbar ist. Das Interesse läßt sich, wenn man mehr oder weniger auf die Gesamtheit der in dem einzelnen Fall gegebenen Umstände abhebt, um daraus das Interesse des Eigentümers an der Nichteinbeziehung seines Grundstücks in die Umlegung der Höhe nach zu bestimmen, meist nur ganz grob und vielfach nicht ohne eine gewisse Willkür abschätzen. Bei der sich somit als geboten erweisenden Überprüfung der eingeschlagenen Wertfestsetzungsmethode ist der Senat nunmehr zu folgender Bewertung gelangt:

Nach wie vor ist im Grundsatz davon auszugehen, daß der Wert einer Revision, mit der ein Eigentümer (oder ein sonst Betroffener) sich gegen die Einbeziehung des Grundstücks in ein Umlegungsverfahren wendet,

über § 161 BBauG, § 546 Abs. 3 ZPO nicht in entsprechender Anwendung von § 6 ZPO, sondern nur in entsprechender Anwendung von § 3 ZPO festzusetzen ist. Eine auch nur entsprechende Anwendung von § 6 ZPO scheidet dem Grundsatz nach aus. Der Umlegung liegt die Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück zugrunde; dem Eigentümer wird bei einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise sein Eigentum nicht genommen (BGHZ 27, 15). Der Streit, ob ein Grundstück in die Umlegung einbezogen werden darf oder nicht, kann daher grundsätzlich einem Eigentumsstreit im Sinne von § 6 ZPO nicht gleich- oder auch nur nahestellt werden. Dies muß um so mehr gelten, als der Umlegungsbeschluß nur die Einleitung der Umlegung darstellt (§ 47 BBauG) und erst der Vollzug des Umlegungsverfahrens einen Eigentumswechsel und Austausch an den umgelegten Flächen zur Folge haben kann.

Das im Bereich des § 3 ZPO eingreifende freie Ermessen für die Wertbestimmung ist - auch insoweit ist an der bisherigen Rechtsprechung des Senats festzuhalten - nach dem Interesse des Eigentümers auszurichten, das dieser daran hat, daß das Grundstück nicht in die Umlegung einbezogen wird. Dieses Interesse ist aber zweckmäßig zu dem Wert des Grundstücks in Beziehung zu setzen, dessen Einbeziehung in das Umlegungsverfahren gerade den Streit auslöst und dessen Wert in der Regel sich maßgeblich auf das Interesse des Antragstellers auswirkt, und zwar derart, daß es mit einem Bruchteil dieses Wertes zu veranschlagen ist. Dabei ist als Wert

des Grundstücks nicht nur der Wert des Grund und Bodens zu nehmen, sondern auch der Wert der darauf stehenden Aufbauten, insbesondere eines darauf errichteten Hauses. Zwar ist nur der Grund und Boden Gegenstand der Umlegung und nur aus ihm ergibt sich als Sollanspruch der Hundertsatz, mit dem jeder beteiligte Grundeigentümer an der Verteilungsmasse berechtigt ist (§ 56 BBauG); Gebäude und sonstige Anlagen werden nicht umgelegt, sondern in Geld abgefunden (§ 60 BBauG). Es ist aber zu bedenken: Der Umlegungsbeschluß hat für den einzelnen Grundeigentümer die nachstehenden Wirkungen. Sein Grundstück wird einer Verfügungs- und Veränderungssperre unterstellt (§ 51 BBauG), namentlich dürfen im Umlegungsgebiet genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle geändert werden. Gemäß § 24 BBauG, was sich wertmindernd auf den Wert des bebauten Grundstücks, nicht nur auf den des Grund und Bodens eines solchen Grundstücks auswirken kann, entsteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde. Benachrichtigungen des Grundbuchamtes und gegebenenfalls des Vollstreckungsgerichts sind vorzunehmen, ein Umlegungsvermerk wird in das Grundbuch eingetragen (§ 54 BBauG). Auch hat der Eigentümer zumeist ein Interesse daran, sein Haus zu behalten und dies nicht durch Einbeziehung seines Grundstücks in ein Umlegungsverfahren gefährdet zu sehen. Die Aufzählung dieser Wirkungen des Umlegungsbeschlusses zeigt einerseits, daß der Beschluß nicht nur den Grund und Boden, sondern auch etwaige Aufbauten betrifft. Andererseits sind die

aufgezählten Wirkungen im allgemeinen alles, was der Umlegungsbeschluß an Wirkungen auslöst und an Interessen anspricht. Was dagegen aus dem einzelnen in die Umlegung einbezogenen Grundstück wird, in welcher Weise sich das Eigentum an ihm in dem Umlegungsverfahren "verwandelt", wird gleich den übrigen Ergebnissen des Umlegungsverfahrens erst bei der Durchführung des durch den Umlegungsbeschluß eingeleiteten Verfahrens gewonnen und in dem später aufzustellenden Umlegungsplan (§ 66 BBauG) festgelegt. Der Umstand, daß eine Umlegungsstelle bereits vor dem Umlegungsplan einen Entwurf aufstellt und anhand dessen eine Erörterung mit den Beteiligten veranstaltet (vgl. Brügelmann - Grauvogel, Bundesbaugesetz § 66 Anm. 2 a), ändert hieran selbstverständlich nichts.

Angesichts dieser beschränkten Wirkungen des Umlegungsbeschlusses nimmt der Senat, ebenso wie er dies in seinem Urteil vom 13. Juli 1967 - III ZR 199/66 = BGHZ 48, 200 für den Streit getan hat, ob ein Enteigneter mit Ersatzland statt einer Geldentschädigung abgefunden werden muß, als Wert 20 v.H. des Wertes des dem Antragsteller gehörenden Grund und Bodens an. Dabei ist die vom Oberlandesgericht München in seiner in NJW 1967, 1666 veröffentlichten Entscheidung aufgeworfene Frage, ob eine Zusammenrechnung der Werte stattfinden darf, wenn die Grundstücke verschiedener Eigentümer in die Umlegung einbezogen werden und diese verschiedenen Eigentümer das anfechten, zu bejahen. Das Oberlandesgericht hat bei seiner abweichenden Auffassung nicht bedacht, daß der einzelne Eigentümer nicht zur Tragung des sich aus einer Zu-

sammenrechnung der Werte ergebenden Streitwerts herangezogen werden kann (§ 100 Abs. 1 und 2 ZPO; §§ 95, 99 Nr. 1 GKG; vgl. Lauterbach, Gerichtskostengesetz 15. Aufl., § 95 Anm. 2 B, § 104 Anm. 2 B). Mit Rücksicht auf die begrenzte Bedeutung des Umlegungsbeschlusses erscheint es überhöht, wenn das Oberlandesgericht Nürnberg in seinem Beschluß vom 7. September 1964 in Jur. Büro 1965, 154 ausweislich der Gründe der Entscheidung die Hälfte des Verkehrswertes des an der Umlegung beteiligten Grundstücks der Berechnung des Streitwerts zugrunde legt. Erst recht gilt dies für die Berechnungsweise des Oberlandesgerichts München in seiner genannten Entscheidung, wonach der Streitwert in einem Falle wie dem vorliegenden sich aus der Zusammenzählung des Verkehrswertes des abzutretenden und des zu empfangenden Grundstücks zuzüglich einer vorgesehenen Entschädigungsleistung, dieses Ergebnis halbiert, ergeben soll, also praktisch dem Verkehrswert des in die Umlegung einbezogenen Grundstücks gleichkäme. Das vom Senat gewonnene Ergebnis stellt eine der beschränkten Auswirkung des Umlegungsbeschlusses entsprechende praktikable Regelung dar, die in der weit überwiegenden Mehrzahl der Fälle sachgerecht sein wird. Wenn sie Besonderheiten einzelner Fälle nicht voll Rechnung tragen sollte, eben deswegen, weil sie eine schematische Festsetzung ist, so ist dies aus denselben Erwägungen zulässig und geboten, die von dem Senat in seinem bereits erwähnten Urteil vom 13. Juli 1967 dargelegt sind und auch hier Geltung haben.

Mit Rücksicht darauf, daß nach dem Aufbau des Gesetzes erst der Vollzug des durch den Umlegungsbeschluß eingeleiteten Verfahrens ergibt, ob ein Eigentümer in dem Verfahren ein neues Grundstück erhält oder mit Geld abgefunden wird, geht es auch nicht an, in einem Fall der letzteren Art den Streitwert eines Rechtsbehelfs gegen den Umlegungsbeschluß abweichend von dem Gesagten in entsprechender Anwendung von § 6 ZPO zu bemessen.

Der Wert der Revision ist mithin nach einem Hundertsatz von 20 des Werts zu bemessen, den die Grundstücke der Antragsteller im September 1966, dem Zeitpunkt der Einlegung der Revision, hatten (§ 161 BBauG, § 546 Abs. 3, § 4 ZPO). Bei dieser Wertfestsetzung - dem wird das vom Senat erholte Wertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswertung der Landeshauptstadt W[] vom 10. Oktober 1967 nicht gerecht - ist die Qualität zugrunde zu legen, die die Grundstücke damals bei Hinwegdenken der Einleitung des Umlegungsverfahrens aufwiesen; denn nur die Zugrundelegung dieser Qualität entspricht dem Sinn des von den Antragstellern verfolgten Begehrens, den Umlegungsbeschluß hinsichtlich ihrer Grundstücke aufzuheben und die Nichteinbeziehung ihrer Grundstücke in die Umlegung auszusprechen. Ist sonach auf der einen Seite eine Werterhöhung, wie sie hier der Gutachterausschuß als eine Folge der Bodenordnungsmaßnahme angenommen hat, nicht zu berücksichtigen, so ist doch andererseits der Entwicklung der allgemeinen Preisverhältnisse bei Grundstücken der

hier maßgeblichen Qualität bis September 1966 Rechnung zu tragen. Das erwähnte Gutachten gibt ausreichende Anhaltspunkte dafür, daß als Wert der als wirtschaftliche Einheit zu betrachtenden insgesamt 878 qm großen Grundstücke 422/125 und 266/128 für September 1966 60 DM je qm, mithin 52 680 DM, als Wert der zusammen 1722 qm großen Grundstücke 129/1 und 129/2 50 DM je qm = 86 100 DM veranschlagt werden können. Das Wohnhaus B [REDACTED] Höhe bewertet der Senat dem Gutachten des Ausschusses folgend mit 198 000 DM. Der Wert der Revision beträgt demnach $(52\,680 + 86\,100 + 198\,000 = 336\,780 : 5 =) 67\,356$ DM und liegt mithin über der Revisionssumme.

Das bedeutet, da im übrigen Bedenken formeller Art hinsichtlich der Revision nicht bestehen, daß die Revision zulässig und auf ihre Begründetheit zu untersuchen ist.

II.

1. Die Antragsteller haben geltend gemacht, daß dem der Umlegung zugrunde liegenden Bebauungsplan oder doch seiner Auslegung die in § 9 Abs. 6 BBauG vorgeschriebene Begründung nicht beigelegt gewesen sei, und haben daraus die Nichtigkeit des Bebauungsplanes abgeleitet. Das Berufungsgericht hat dahingestellt gelassen, ob dem Plan eine Begründung beigelegt gewesen war, und hat erwogen: Nach § 45 BBauG könne das Umlegungsverfahren eingeleitet werden,

auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt sei; das gleiche müsse gelten, wenn ein Bebauungsplan zwar aufgestellt sei, aber an einem Fehler leide, der, wie das Fehlen einer Begründung, seinem Wirksamwerden entgegenstehe; ein wirksamer Bebauungsplan müsse erst vor der Auslegung der Umlegungskarte vorliegen (§ 45 Abs. 2 BBauG), so daß die Antragsgegnerin bis dahin für die Heilung eines ihr allenfalls unterlaufenen Formmangels Sorge tragen dürfe und müsse.

Was die Revision hiergegen vorbringt, ist verfehlt. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß im Hinblick darauf, daß nach der ausdrücklichen Regelung in § 45 d.G. ein Umlegungsverfahren auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet werden kann, die Einleitung eines Umlegungsverfahrens auch dann zulässig ist, wenn ein Bebauungsplan zwar aufgestellt, aber nicht wirksam geworden ist. Darauf, ob das Fehlen einer Begründung einen Formmangel darstellt oder, wie die Revision meint, einen Fehler anderer Art, kommt es für die Zulässigkeit der Einleitung des Umlegungsverfahrens nicht an, ebensowenig darauf, ob die Begründung spätestens im Zeitpunkt der Offenlegung des Bebauungsplanes hätte vorliegen müssen.

Darüber hinaus ist die Rechtslage für die Antragsteller noch ungünstiger als das Berufungsgericht und die Revision annehmen.

Die Wirksamkeit eines Bebauungsplanes hängt nämlich nicht davon ab, daß dem Plan im Laufe seiner Aufstellung eine Begründung beigelegt worden ist. Zwar ist nach § 9 Abs. 4 BBauG (im folgenden sind Paragraphen ohne Hinzufügung eines Gesetzes solche des Bundesbaugesetzes) dem Plan eine Begründung beizufügen, auch ist der genehmigte Plan mit Begründung öffentlich auszulegen (§ 12), ebenso wie nach § 2 der Entwurf eines Bauleitplanes mit Begründung oder Erläuterungsbericht auszulegen ist. Die Begründung gehört jedoch nicht zum Inhalt des Planes, der in § 9 Abs. 1 bis 5 geregelt ist. Sie ist kein Teil des Bebauungsplanes, der nur als solcher zu genehmigen ist (§ 11), von der Gemeinde als Satzung beschlossen wird (§ 10) und als solche nach Maßgabe des § 12 rechtsverbindlich wird. Dadurch, daß der Plan zur Rechtsnorm erstarkt, löst er sich gewissermaßen von einer ihm bisher beigelegten Begründung, und nur die in ihm niedergelegte verbindliche Ordnung ist Festsetzung, nicht auch die Begründung des Planes (Urteil vom 26. Juni 1967 - III ZR 167/66 = WM 1967, 1066). Die verbindliche Festsetzung ist wie eine andere Rechtsnorm unabhängig davon, ob ihr eine Begründung beigegeben ist, die dem besseren Verständnis ihres Inhalts und dessen Auslegung förderlich sein kann und die in dem Zeitabschnitt, in dem der Bebauungsplan noch nicht zur Satzung geworden ist, der besseren Beurteilung durch die zur Genehmigung des Planes berufene Behörde zu dienen und, weil sie nach § 9 Abs. 6 Satz 2 die voraussichtlich auf die Gemeindeglieder durch die geplante städtebauliche Maßnahme zu-

kommenden Kosten überschlägig enthalten soll, die Gemeinde vor unbedachten finanziellen Folgen ihrer Planung zu bewahren geeignet ist. Eine andere Rechtsfolge kann auch nicht etwa aus dem Gedanken abgeleitet werden, daß bei einem Fehlen der Begründung das Rechtsschutzinteresse der Beteiligten verkümmert würde. Diese haben in weitestem Umfang Gelegenheit, bei der Anfechtung der einzelnen Verwaltungsakte, wie sie in § 157 Abs. 1 für zulässig erklärt ist, ihre Rechte und Belange zur Geltung zu bringen, und wenn eine Begründung des Bebauungsplanes, auf den die angefochtene Maßnahme zurückgeht, fehlt, wird das im allgemeinen zuungunsten der Gemeinde als Anfechtungsgegnerin ausschlagen. - Nach der Entscheidung des Baden-Württembergischen Verwaltungsgerichtshofs in Baden-Württembergisches Verwaltungsblatt 1965, 122, 124 dient die Begründung der allgemeinen Unterrichtung der betroffenen Grundstückseigentümer nur als Teil der Allgemeinheit, der beim Erlaß des Bebauungsplanes beteiligt werden und Bedenken und Anregungen vortragen soll; die Begründung dient aber nach der Auffassung des Verwaltungsgerichtshofes nicht dazu, den Betroffenen zu erläutern, warum der im Bebauungsplan vorgesehene Eingriff gerade so und nicht anders geplant ist. - Vermag ein Betroffener die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes nicht zu verstehen, so wird er sich der Hilfe eines Sachkundigen zu bedienen haben. Zweck der Begründung ist es nicht, jede einzelne zeichnerische Festsetzung auch in einen Text zu fassen; praktisch, wenn nicht in der Mehrzahl der Fälle, wird die zeichnerische Dar-

124

stellung zudem leichter als eine textliche Wiedergabe zu verstehen sein (im Ergebnis wie hier Baden-Württembergischer Verwaltungsgerichtshof aaO, die Erläuterungswerke zum Bundesbaugesetz von Brügelmann-Grauvogel, § 9 Anm. IV 2 b bb (2); Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rdz. 92; ferner Neuffer, Das neue Bau-recht, § 9 (Bundesbaugesetz) Anm. zu Abs. 6; anderer Meinung die Erläuterungswerke zum Bundesbaugesetz von Schrödter, § 9 Rdz. 23 und Schütz-Frohberg, 2. Aufl. § 9 Anm. 29, beide ohne Begründung; ferner Franzen, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1965, 181 ff III 2).

Hält man nun eine Begründung für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nicht für erforderlich, dann ist es nur ein folgerichtig zu gehender Schritt, bodenordnende Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll - entgegen der Beanstandung der Revision, der Bebauungsplan, gemeint ist die fehlende Begründung, habe nicht einmal auf die Umlegung hingewiesen - für zulässig zu erachten, auch wenn die Maßnahme entgegen § 9 Abs. 6 nicht in der Begründung dargelegt worden ist. Diese Auffassung ermöglicht es dann, was als sachgerechte und zweckmäßige Lösung anzusprochen ist, einer Gemeinde - die auch nicht verpflichtet ist, eine in der Begründung vorgesehene Maßnahme durchzuführen (Brügelmann-Stahnke, § 45 Anm. 2 b) - später bodenordnende und andere Maßnahmen durchzuführen, die in der Begründung nicht dargelegt sind (ebenso Brügelmann-Grauvogel, § 9 IV 2 bb (3); Brügelmann-Stahnke, § 45 Anm. 2 b; Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rdz. 95;

Neuffer, § 45 Anm. zu Abs. 1; Franzen aaO 1965, 181, 188; dagegen Schrödter, § 9 Rdz. 7, § 45 Rdz. 6; Schütz-Frohberg, 2. Aufl. § 45 Anm. 1; Knaupp-Ingenstau, § 45; Hamacher in DWW 1960, 260, 262.

2. In vollem Umfang verfehlt sind ferner die Ausführungen der Revision, mit denen diese die in der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses enthaltene Aufforderung nach § 50 Abs. 2 beanstandet. Die Bekanntmachung gab zunächst den Inhalt des Umlegungsbeschlusses wieder. Sie besagte sodann, wann und wo Bestandsverzeichnis und Bestandskarte zur Ansicht offengelegt seien, und schloß daran in einem als Rechtsmittelbelehrung überschriebenen Abschnitt die Mitteilungen an: Einmal, daß und wie gegen den Beschluß Widerspruch eingelegt werden könne, zum andern, und zwar mit den Worten und der Bezifferung von § 48 Abs. 1 bis 3, daß an dem Umlegungsverfahren die dort genannten Personen beteiligt seien, darunter die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts oder eines das Grundstück belastenden Rechts ...; und unmittelbar daran, die Personen, deren Rechte nicht aus dem Grundbuch zu erschen seien, hätten diese ... anzumelden. Diese Aufforderung geht auf § 50 Abs. 2 zurück, der die Anmeldung von Rechten, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind, aber zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigen, im Auge hat. In der Aufforderung fehlte nun der Hinweis, daß nur solche Rechte gemeint seien, die zur Beteiligung am Umlegungsverfahren berechtigten.

Die Vorinstanzen haben mit Recht angenommen, daß sich auch ohne einen solchen ausdrücklichen Hinweis aus dem Wortlaut der Rechtsmittelbelehrung ergebe, wer Beteiligter am Umlegungsverfahren sei, daß im übrigen auch im vorliegenden Verfahren für keinen Beteiligten ein Rechtsnachteil eintreten könne, weil der zur Anmeldung aufgeforderte Personenkreis - die Aufforderung für sich allein gesehen - weiter gehe als der Kreis der wirklich als beteiligt in Frage kommenden Personen. Daß diese Beteiligten nicht angesprochen würden, weil die Aufforderung die wesentliche Beziehung der Beteiligung am Umlegungsverfahren nicht bezeichne, ist eine irrtümliche Betrachtungsweise der Revision. Vernünftigerweise kann der in der Aufforderung angesprochene Personenkreis nur auf den Kreis der unmittelbar vorher genannten, nach Ziff. 3 von § 48 zur Beteiligung am Umlegungsverfahren Berechtigten bezogen werden. Dann war entgegen der Revision die Bezeichnung der zur Anmeldung aufgeforderten Personen - die Revision spricht unscharf von einer Aufzählung der Beteiligten - verständlich genug. Wenn die Revision meint, bei einer dem Wortlaut des § 50 voll entsprechenden Aufforderung wären möglicherweise weitere Widersprüche erhoben worden, so liegt die von der Revision damit angedeutete Folge, daß eine zu weit gefaßte Aufforderung zur Anmeldung eine Verringerung der Zahl der Anmelder nach sich ziehen kann, so absichts, daß sie, um die Revisionsrüge ernst zu nehmen, mit weiterem tatsächlichem Vortrag hätte belegt werden müssen.

3. Was die sachlichen Einwendungen eines Eigentümers gegen die Einbeziehung seiner Grundstücke in das Umlegungsverfahren betrifft, so ist bei ihrer Beurteilung der Bedeutung des Umlegungsbeschlusses Rechnung zu tragen, der, wie schon betont, nur die Einleitung des Umlegungsverfahrens zum Gegenstand hat. Die bedeutungsvollste Regelung im Umlegungsverfahren bringt erst der nach Erörterung mit den Beteiligten (§ 66 Abs. 1) aufzustellende Umlegungsplan, in dem die Ergebnisse des Umlegungsverfahrens durch Karte und Verzeichnis festgelegt werden. Die Ergebnisse werden erst in dem eingeleiteten Umlegungsverfahren erarbeitet. Daran vermag es auch nichts zu ändern, wenn die Umlegungsstelle vor der Erörterung mit den Beteiligten einen Entwurf des Umlegungsplanes aufstellt. Es ist also grundsätzlich, weil dies einen unzulässigen Vorgriff auf das weitere Verfahren und die in ihm ergehenden Entscheidungen bilden würde, nicht zulässig, einen Einleitungsbeschluß mit der Begründung anzufechten, daß die - in dem Entwurf des Umlegungsplanes - vorgesehene Umlegung in ihrem Ergebnis zu einer unzumutbaren Gestaltung des Grundbesitzes eines Eigentümers führen würde. Dagegen wird eine Einwendung insbesondere dann zuzulassen sein, wenn die Anordnung eines Umlegungsverfahrens dem Grundsatz widerspricht, nur notfalls, wenn der erstrebte Zweck nicht im Wege privatrechtlicher Einigung erreicht werden kann, eine Umlegung durchzuführen, oder wenn bereits zu der Zeit, als der Umlegungsbeschluß ergeht, feststeht, unter den gegebenen Umständen werde sich eine

vorgesehene Regelung aus bestimmten Gründen nicht verwirklichen lassen, in welchem Fall eine Einstellung des Umlegungsverfahrens in Betracht kommt (Brügelmann-Stahnke, § 47 Anm. 4 c). Eine solche Fallgestaltung ist indessen hier nicht gegeben. Namentlich haben die Antragsteller während des gerichtlichen Verfahrens gezeigt, daß nicht damit zu rechnen ist, sie würden in einer freiwilligen Vereinbarung der Regelung zustimmen, die zu ermöglichen Ziel des Umlegungsbeschlusses ist.

Im Anschluß hieran ist zu dem Vortrag der Revision zu sagen:

a) Die Grundstücke der Antragsteller mögen wirtschaftliche Einheiten bilden und sich nicht in einer Streulage befinden. Die Einbeziehung der Grundstücke 266/128 und 422/125, auch wenn sie teilweise bebaut sind, ist nach § 45 mit Rücksicht darauf zulässig, daß die bisher als Weg benutzte Fläche, wenn sie nicht mehr Verkehrszwecken dient, ein für eine andere Nutzung durchaus unzweckmäßig geschnittenes Grundstück darstellt, und daß durch eine - im Umlegungsplan anzuordnende - Vereinigung mit den beiden Grundstücken der Antragsteller oder einem von ihnen oder einem östlich der Wegefläche gelegenen Nachbargrundstück insgesamt in diesem räumlichen Bereich zweckmäßig gestaltete Grundstücke geschaffen werden. Die Umlegung ist das hierzu gegebene Mittel. Soweit die Antragsteller durch die Neuordnung eine Werteinbuße erleiden, sieht das Gesetz in §§ 57, 58 einen Aus-

gleich in Geld vor. Der Einwand, daß die Antragsteller die frühere Wegfläche zur Abrundung ihres Grundbesitzes nicht benötigen und, da die Fläche mit Schotter befestigt sei, in Gestalt der Herrichtung erhebliche Kosten haben würden, steht der Einbeziehung der Grundstücke in das Umlegungsverfahren nicht entgegen.

Die Antragsteller verweisen mit der Revision ebenfalls erfolglos darauf, der Weg 214/175 sei ein im Jahre 1872 entstandener und im Jahre 1890 in das Kataster eingetragener, im Eigentum der Antragsgegnerin stehender Weg, der nicht ohne weiteres im Umlegungsverfahren aufgehoben werden könne. Damit vermögen die Antragsteller nicht die Möglichkeit auszuräumen, daß eine Einbeziehung des Weges im Verlaufe des Umlegungsverfahrens doch eintreten wird. Insoweit die Revision darauf verweist, daß die Antragsteller als Eigentümer der Grundstücke 266/128 und 422/125 auf die Aufrechterhaltung des Weges 214/175 angewiesen seien, hat sie die für das Revisionsgericht verbindlichen Feststellungen auf Bl. 8 des angefochtenen Urteils gegen sich, wonach eine Notwendigkeit zur Belassung des Weges nicht besteht.

Die Revision beruft sich darauf, daß nach ihrem vom Berufungsgericht zu Unrecht nicht gewürdigten Vortrag der östlich der Grundstücke 266/128 und 422/125 verlaufende Teil des Weges 214/175 nach dem Bebauungsplan erhalten bleiben solle. Sie will damit geltend machen, daß die Einbeziehung der beiden Grund-

stücke in das Umlegungsverfahren zu einem Zweck erfolge, der mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vereinbar sei. Hierbei übersieht die Revision das Folgende: Nachdem die Antragsgegnerin in ihrem Schreiben vom 5. August 1964 an das Landgericht diese Wegstrecke als einen Feldweg bezeichnet hatte, der nach dem Bebauungsplan untergehe, haben die Antragsteller in ihrem von der Revision in Bezug genommenen Schriftsatz vom 24. September 1965 S. 1 vorgetragen, die Wegstrecke bleibe nach dem Bebauungsplan erhalten. Das Erstgericht spricht sodann in seinem Urteil S. 6 davon, die Einziehung des Weges sei beabsichtigt. In ihrer Berufungsbegründung vom 3. Januar 1965 haben sich die Antragsteller mit dieser Frage nicht weiter auseinandergesetzt, sondern, was insoweit in Betracht gezogen werden könnte, auf S. 13 dieses Schriftsatzes auf ihre Ausführungen im ersten Rechtszug verwiesen. Daraufhin hat die Antragsgegnerin in ihrer Berufungserwidlung vom 25. Mai 1966 S. 5 und S. 10 erneut behauptet, der Feldweg werde nach dem Bebauungsplan eingezogen. Nunmehr haben die Antragsteller in ihrem Schriftsatz vom 4. Juli 1966 auf S. 13 vorgetragen, der westlich von ihren beiden Grundstücken verlaufende Weg bleibe nach dem Bebauungsplan bestehen, und auf S. 14, sie würden sich dagegen wenden, daß der östlich ihres Wohnhauses belegene Weg eingezogen werde, der Hinweis auf den Bebauungsplan gehe fehl, weil auch von dem Bebauungsplan Zugeständnisse gemacht werden könnten. Dieser Vortrag ist nicht anders zu verstehen, als daß die Antragsteller ihre Behauptung,

daß nach dem Bebauungsplan der Weg nicht einge-
zogen werde, angesichts der Einlassung der Antragsgeg-
nerin nicht mehr hinsichtlich der hier in Betracht
kommenden Wegestrecke aufrechterhielten. Demgegen-
über kann die Revision nicht mit Erfolg auf einen
früheren, als überholt anzusehenden Vortrag verwei-
sen.

b) Was die Grundstücke 129/1 und 129/2 betrifft,
so läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungs-
erheblichen Rechtsirrtum zuungunsten der Antragstel-
ler erkennen.

Insofern die Revision auf den früheren Vortrag
der Antragsteller abhebt, die Grundstücke würden in
ihrer ganzen Länge an bebautes Gelände grenzen, so
liegt zunächst der Gedanke nahe, daß es bei jenem
früheren Vortrag um ein Versehen nach der Richtung
ging, daß es nicht bebautes, sondern bebaubares Ge-
lände heißen sollte. Jedenfalls hat die Revision
entscheidend die auf tatsächlichem Gebiet liegende
Erwägung des Berufungsgerichts gegen sich, ohne Um-
legung würde mindestens das südlich von der Parzel-
le 129/2 gelegene Grundstück 268/128 baulich nicht
nutzbar sein, zudem würden die nördlich von 129/2
gelegenen schmalen Grundstücke sowie die Parzelle
268/128 zusammen mit der Parzelle 129/2 gut und
zweckmäßig neu gestaltet werden können, das Grund-
stück 129/1 würde bei einer teilweisen Aufhebung
des Weges 214/175 keinen Zugang zur Straße haben.
Demgegenüber greifen die Folgerungen nicht durch,

die die Revision aus einem ihrer Meinung nach vom Berufungsgericht zu Unrecht nicht berücksichtigten Schreiben des Vermessungsamtes vom 1. Oktober 1959 (an Frau Greis) dahin zieht, die Grundstücke 129/1 und 2 seien bebaubar. Mit Recht hat das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang eine isolierte Betrachtungsweise der baulichen Nutzbarkeit der einzelnen Grundstücke abgelehnt. Daß das Bundesbaugesetz in § 45 die Neuordnung auch bereits bebauter Grundstücke zuläßt, sei nochmals bemerkt. Es kommt also auch nicht darauf an, ob die Antragsteller selbst die Bebauung ihres Grundbesitzes ermöglichen können. Das Berufungsgericht ist, anders als die Revision meint, nicht in unzulässiger Weise auf die Wünsche eines bestimmten Bauträgers eingegangen, sondern hat die Einbeziehung der Grundstücke von dem Bestreben der Antragsgegnerin, zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Sinne des § 45 zu gewinnen, getragen gehalten. Einen anderen Schluß kann das Revisionsgericht nach den Feststellungen des angefochtenen Urteils nicht ziehen. Da eine Grenzregelung nach Lage der Sache ausscheidet, zudem kein Anhaltspunkt dafür besteht, daß die Neuordnung zur Verwirklichung des Bebauungsplanes durch einen freihändigen Grundstückstausch oder eine anderweite Vereinbarung der Beteiligten erreicht werden kann, ist die Umlegung auch insoweit erforderlich.

III.

Nach dem bisher Gesagten ist die zulässige Revision als unbegründet zurückzuweisen. Es ist jedoch noch folgendes zu bedenken: Die Kosten des Revisionsverfahrens sind gemäß §§ 161, 168 BBauG, § 97 Abs. 1, § 100 Abs. 2 ZPO entsprechend der wertmäßigen Beteiligung der verschiedenen Antragsteller an dem Verfahren aufzuerlegen. Diese Beteiligung ergibt sich wie folgt:

Miteigentum von Ernst und Johanna V. [REDACTED]
am Grundstück 129/2 mit 1004 qm zu 50 DM je qm
ergibt einen Wert von 50 200 DM

Miteigentum von Johanna V. [REDACTED],
Franz Hofmeister und Gabriele H. [REDACTED]
an den Grundstücken
422/125 mit 699 qm zu 60 DM/qm,
also mit Wert von 41 940 DM
266/128 mit 179 qm zu
60 DM/qm
also mit Wert von 10 740 DM
129/1 mit 718 qm zu
50 DM/qm
also mit Wert von 35 900 DM
Hauswert 198 000 DM 286 580 DM

Es entfallen vom Gesamtstreitwert von 336 780 DM auf das Grundstück 129/2 der Miteigentümer Ernst und Johanna V. [REDACTED] etwa 15/100 und auf die anderen Grundstücke einschließlich des Hauses der Beteiligten Johanna V. [REDACTED], Franz H. [REDACTED] und Gabriele H. [REDACTED] etwa 85/100. In diesem Verhältnis sind

die Kosten des Revisionsverfahrens zu verteilen. In demselben Verhältnis sind aber auch, um der Vorschrift des § 100 Abs. 2 ZPO Geltung zu verschaffen, unter Heranziehung von § 308 Abs. 2 ZPO die Kosten des landgerichtlichen und des oberlandesgerichtlichen Verfahrens, was bisher nicht geschehen ist, so wie im Tenor dieses Urteils ausgesprochen, auf die mehreren Antragsteller zu verteilen. Hierbei muß für den Senat das Ergebnis maßgebend sein, zu dem ihn die von ihm vorgenommene Bewertung des Beschwerdegegenstandes geführt hat.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Keßler