

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG § 48

Über den im Gesetz genannten Kreis der Beteiligten hinaus können Beteiligte in dem Umlegungsverfahren auch Eigentümer von Gebäuden sein, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück verbunden sind (§ 95 BGB).

BGH, Urt. v. 29. Juni 1970 - III ZR 155/69 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 155/69

URTEIL

Verkündet am

29. Juni 1970
Schorm, Justiz-
angestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren "In den H [REDACTED]" in
H [REDACTED], hier: Beteiligung des Kaufmanns Rudolf B [REDACTED]
am Umlegungsverfahren,

Beteiligte:

1. Kaufmann Rudolf B [REDACTED], M [REDACTED] C [REDACTED]straße [REDACTED],
als Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
2. Stadt H [REDACTED]/N [REDACTED], vertreten durch den Rat
der Stadt, als Gemeinde,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Umlegungsausschuß der Stadt H [REDACTED],
als Antragsgegner,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
4. Oberer Umlegungsausschuß bei der Landesbaubehörde
R [REDACTED], F [REDACTED], als Widerspruchsbehörde,
5. a) Gerhard J [REDACTED], D [REDACTED] B [REDACTED] K [REDACTED] Str. [REDACTED],
b) Frau Erna R [REDACTED], H [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
c) Walter R [REDACTED], H [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],
als Grundstückseigentümer.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Hubert Meyer sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Beyer und Dr. Hußla

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsbehelfe des Antragstellers werden das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 7. Juli 1969, das Urteil der Kammer für Baulandsachen beim Landgericht Düsseldorf vom 5. August 1968 sowie der Beschluß des Umlegungsausschusses vom 22. September 1967 und der Beschluß des Oberen Umlegungsausschusses vom 6. Februar 1968 aufgehoben.

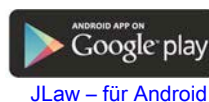
Der Antragsteller ist am Umlegungsverfahren zu beteiligen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens haben der Umlegungsausschuß und die Stadt H [REDACTED] zu tragen. Die Kosten des land- und des oberlandesgerichtlichen Verfahrens sowie des Widerspruchsverfahrens vor dem Oberen Umlegungsausschuß hat der Umlegungsausschuß zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand:

Der beteiligte Umlegungsausschuß führt in der Stadt H[REDACTED] ein Umlegungsverfahren durch. Zum Umlegungsgebiet gehört das Grundstück U[REDACTED] Weg [REDACTED], das im Eigentum einer Erbengemeinschaft stand. Ein Miterbe, Peter J[REDACTED], verpachtete das Grundstück im Jahre 1952 an Heinrich F[REDACTED]. Im schriftlichen Vertrag vom 15. Januar 1952 verpflichtete sich der Pächter, im Falle der Kündigung des Pachtvertrages sämtliche von ihm errichtete Aufbauten zu beseitigen und den Zustand des Grundstücks wie beim Pachtantritt wiederherzustellen. Durch Vertrag vom 4. Juni 1962 verpachtete Heinrich F[REDACTED] als Bevollmächtigter von Peter J[REDACTED] das Grundstück und die auf dem Grundstück betriebene Gartenwirtschaft an den Antragsteller E[REDACTED]. Ebenfalls am 4. Juni 1962 vereinbarte F[REDACTED] im eigenen Namen mit dem Antragsteller, daß der Antragsteller sämtliche Aufbauten und das bewegliche Inventar für 10.000 DM zu Eigentum erwerbe.

Mit Schreiben vom 11. Oktober 1965 an den beteiligten Umlegungsausschuß wies der Antragsteller darauf hin, daß er für die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude 10.000 DM bezahlt habe, und bat, bei irgendwelchen Änderungen seinen Anspruch zu berücksichtigen.

Durch Bescheid vom 3. November 1965 entschied der Umlegungsausschuß, da der Pachtvertrag vom 15.

Januar 1952 und die Ergänzung aus dem Jahre 1962 nur von Peter J. [REDACTED] unterschrieben worden seien, das verpachtete Grundstück jedoch nicht diesem allein, sondern einer Erbengemeinschaft gehört habe, könne aus den vorgelegten Verträgen eine Beteiligung am Umlegungsverfahren nicht hergeleitet werden. Der vom Antragsteller hiergegen eingelegte Widerspruch wurde durch Bescheid des beteiligten Oberen Umlegungsausschusses vom 7. November 1966 zurückgewiesen.

Anschließend stellte der Antragsteller einen neuen Antrag auf Anerkennung als Beteiligter im Umlegungsverfahren. Er machte geltend: Er sei Eigentümer der auf dem Grundstück errichteten Gebäude; die Gebäude seien nach Ablauf des Pachtverhältnisses zu beseitigen, daher nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet und folglich nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht wesentliche Bestandteile des Grundstücks; die Bescheide des Umlegungsausschusses vom 3. November 1965 und des Oberen Umlegungsausschusses vom 7. November 1966 hätten eine Beteiligung lediglich insoweit abgelehnt, als sich diese aus dem Pachtvertrag ergeben habe.

Der Umlegungsausschuß lehnte mit Bescheid vom 22. September 1967 erneut eine Anerkennung des Antragstellers als Beteiligter des Umlegungsverfahrens ab. Die Gebäude seien wesentliche Bestandteile des Grundstücks, daher stünden alle Rechte hieran den Grundstückseigentümern zu; selbst wenn

man der Auffassung des Antragstellers folge, sei er nicht Beteiligter am Umlegungsverfahren; er habe vielmehr lediglich einen Anspruch gegen den Partner des Pachtvertrages. Der Obere Umlegungsausschuß wies den Widerspruch des Antragstellers durch Bescheid vom 6. Februar 1968 zurück.

Mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat der Antragsteller nunmehr darum gebeten,

den Bescheid des beteiligten Umlegungsausschusses vom 22. September 1967 sowie den Widerspruchsbescheid des Oberen Umlegungsausschusses vom 6. Februar 1968 aufzuheben und den beteiligten Umlegungsausschuß zu verurteilen, ihn am Umlegungsverfahren "In den H[REDACTED]" in H[REDACTED] zu beteiligen.

Landgericht und Oberlandesgericht haben zugunsten des Antragstellers entschieden. Dieser verfolgt mit der zugelassenen Revision seinen Antrag weiter. Umlegungsausschuß und Oberer Umlegungsausschuß bitten um die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Wie der Revision zuzugeben ist, können die in § 48 Abs. 1 Nr. 3 BBauG bezeichneten Personen, die, um am Umlegungsverfahren beteiligt zu werden, ihre Rechte anzumelden haben, ihre Anmeldung, nunmehr mit

den entsprechenden Beweismitteln versehen, wiederholen, wenn ihre frühere Anmeldung deswegen zurückgewiesen wurde, weil ihre Rechte nicht glaubhaft gemacht worden seien. Das ergeben die Vorschriften des § 48 Abs. 3 und des § 50 Abs. 3, 4 BBauG mit Deutlichkeit. Dann ergeben sich von vornherein Bedenken gegen die Auffassung des Berufungsgerichts, es sei in dem früheren Verwaltungsverfahren unanfechtbar und jetzt nicht neu nachprüfbar entschieden, daß der Antragsteller hier mangels eines von ihm glaubhaft gemachten Pachtrechtes nicht am Umlegungsverfahren zu beteiligen sei. Doch braucht diesen Bedenken nicht weiter nachgegangen zu werden, ebenso nicht der Frage, ob das Erfordernis der Glaubhaftmachung nicht nur nach § 294 Abs. 1, sondern auch nach § 294 Abs. 2 ZPO zu bestimmen ist und in letzterem Fall das Beibringen präsenter Beweismittel gefordert werden müßte und ob dem der Antragsteller genügt hätte. Denn der Revision ist noch in einer anderen Beziehung gegenüber der vom Berufungsgericht vertretenen Auffassung der Vorzug zu geben. Hierbei geht es um das Folgende:

Das Berufungsgericht nimmt zunächst zugunsten des Antragstellers an, und insoweit ist seiner Ansicht beizupflichten, es spreche manches für die Meinung des Antragstellers, er und nicht die Gemeinschaft der Eigentümer des Grundstücks U[REDACTED] Weg [REDACTED] sei der Eigentümer der von ihm auf dem Grundstück errichteten Gebäude. Denn es ließe sich der Standpunkt vertreten, der Antragsteller habe die Gebäude angesichts seiner im

Pachtvertrag niedergelegten Verpflichtung, die Gebäude bei Beendigung des Pachtverhältnisses zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen, nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden. Dieser innere, mit dem äußeren Sachverhalt vereinbare Wille, der von der Rechtswirksamkeit des Pachtvertrages sehr wohl unabhängig sein kann, ist für die Anwendung von § 95 BGB maßgebend und hat dann nach § 95 Abs. 2 BGB zur Folge, daß die Gebäude nicht zu den Bestandteilen des Grundstücks gehören, vielmehr bloße Scheinbestandteile des Grundstücks und als solche bewegliche Sachen sind.

Dagegen vermag sich der Senat nicht den weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts anzuschließen, die dahin gehen: Eigentümer beweglicher Sachen, die sich auf den Umlegungsgrundstücken befänden, seien nach der insoweit eine Lücke nicht aufweisenden Regelung des § 48 Abs. 1 BBauG, nach deren Nr. 2 und 3 die Inhaber von dinglichen Rechten an Grundstücken und von bestimmten sich auf Grundstücke beziehenden obligatorischen Ansprüchen Beteiligte sind, allein in dieser Rechtsposition nicht zu beteiligen. Diese Regelung sei sachgerecht; denn das Umlegungsverfahren betreffe die Neuordnung von Grund und Boden, die Belange von Eigentümern beweglicher Sachen, auch die von Scheinbestandteilen, könnten stets im Umlegungsverfahren berücksichtigt werden, wenn diese Eigentümer ein besonderes Recht gegenüber dem Grundstückseigentümer hätten, die Sachen auf das Grund-

stück zu verbringen oder auf ihm zu belassen; nur unter diesen Voraussetzungen seien die Belange solcher Eigentümer auch schutzwürdig. Derjenige, der rechtsgrundlos ihm gehörende bewegliche Sachen auf ein fremdes Grundstück verbringe oder auf diesem belasse, könne nicht den Schutz seiner Interessen im Wege der Beteiligung am Umlegungsverfahren beanspruchen.

Hieran ist zwar richtig, daß nur der Grund und Boden Gegenstand der Umlegung ist und nur aus ihm sich als Sollanspruch der Hundertsatz ergibt, mit dem jeder beteiligte Grundeigentümer an der Verteilungsmasse berechtigt ist (§ 56 BBauG). Es ist aber, wofür auch auf das Urteil des Senats vom 22. Februar 1968 in BGHZ 49, 317 zu verweisen ist, weitergehend zu bedenken: Der die Umlegung einleitende Umlegungsbeschluß hat nach § 51 BBauG neben anderen Auswirkungen zur Folge, daß im Umlegungsgebiet genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle geändert und nur mit einer solchen Genehmigung wertsteigernde Änderungen nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen vorgenommen werden dürfen. Gebäude und Anlagen werden zwar nicht umgelegt, sondern in Geld abgefunden (§ 60 BBauG). Empfänger der Geldabfindung ist der bisherige Eigentümer der Sache, für die die Abfindung festgesetzt wurde. Dies ist bei baulichen Anlagen und Anpflanzungen im allgemeinen der Grundeigentümer; von diesem Grundsatz gibt es aber Ausnahmen, und für eine solche Ausnahme ist Raum, wenn es sich

bei den in Betracht kommenden Sachen um Scheinbestandteile handelt (vgl. Brügemann-Förster, Bundesbaugesetz, § 60 IV 1). Ferner ist darauf hinzuweisen, daß der rechtsgrundlose Eigentümer einer baulichen Anlage ein Interesse daran haben kann, die bauliche Anlage zu behalten und diese nicht durch eine Einbeziehung des die Anlage tragenden Grundstücks in die Umlegung gefährdet zu sehen. Die Erwägung des Landgerichts, der rechtsgrundlose Eigentümer einer baulichen Anlage könne sie jederzeit vom Grundstück entfernen, wird den wirtschaftlichen Gegebenheiten vielfach nicht gerecht werden. Denn das Interesse des Eigentümers wird in der Regel dahin gehen, die bauliche Anlage jedenfalls dann nicht wegnehmen zu lassen, wenn die Wegnahme die Zerstörung der Sache in sich schließt. Ebenso wenig schlägt in dieser Allgemeinheit die Erwägung des Umlegungsausschusses durch, der Grundstückseigentümer könne in jedem Fall die Entfernung von rechtsgrundlos errichteten baulichen Anlagen verlangen, deren Eigentümer könne daher aus der Umlegung keine besonderen Ansprüche ableiten, sondern sei, wenn der Grundstückseigentümer das Verbleiben der Anlage geduldet habe, durch die Tatsache der Umlegung rein zufällig "wirtschaftlich gestört". Auch der Gebäudeeigentümer, der nur einen vermeintlich gültigen Miet- oder Pachtvertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen hat, wird von der Veränderungssperre betroffen und muß eine Verschlechterung seiner Stellung als Sacheigentümer durch die Umlegung jedenfalls dann befürchten, wenn wie hier die Gebäude rund 18 Jahre

auf dem Grundstück stehen und von den Grundstückseigentümern trotz der sich daraus für sie ergebenden Beschränkungen in der Nutzung des Grundstücks geduldet worden sind. Das bedeutet nichts anderes, als daß in einem solchen Fall der Eigentümer des Scheinbestandteiles in seiner Rechtsstellung und in seinen Interessen nachhaltig durch ein Umlegungsverfahren berührt wird, das sich auf das den Scheinbestandteil tragende Grundstück erstreckt.

Dem ist durch eine Beteiligung hier des Antragstellers - der genügend dafür beigebracht hat, daß er unabhängig davon, ob ein rechtswirksames Pachtverhältnis vorliegt, als Eigentümer der Gebäude angesprochen werden kann - im Umlegungsverfahren Rechnung zu tragen. Freilich hat der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes, was er im allgemeinen für die übrigen Verwaltungsverfahren des Bundesbaugesetzes nicht getan hat, den Begriff der Beteiligten in § 48 d.G. für das Umlegungsverfahren - ebenso in § 107 d.G. für das Enteignungsverfahren - normiert. Auch ist davon auszugehen, daß § 48 Abs. 1 BBauG die Frage der Beteiligung abschließend regeln will (vgl. Brügelmann-Förster aaO § 48 2 a; Schütz-Frohberg, Bundesbaugesetz, 2. Aufl., § 48 1). Auf der anderen Seite wird aber angenommen (vgl. Brügelmann-Förster aaO § 48 1; Schütz-Frohberg aaO § 48 1; Schrödter, Bundesbaugesetz, 2. Aufl., § 48 3), wer nicht Beteiligter an der Umlegung in verfahrensrechtlicher Hinsicht sei, könne auch nicht

materiellrechtlich von dem Verfahren betroffen werden; gerade ein solches Betroffensein ist jedoch im Fall des Antragstellers gegeben. Vor allem aber muß die Bestimmung des § 48 Abs. 1 BBauG im Lichte von Art. 19 Abs. 4 GG gesehen werden, wonach demjenigen, der durch die öffentliche Gewalt in seinem Recht verletzt wird, der Rechtsweg offenzustellen hat. Diese grundgesetzliche Forderung hat bereits dazu geführt, daß das Flurbereinigungsgesetz vom 14. Juli 1953 (BGBl I 591) außer den Eigentümern am Flurbereinigungsverfahren auch andere Personen und Rechtsträger beteiligt hat, in deren Rechtssphäre durch Maßnahmen der Flurbereinigungsbehörde eingegriffen werden kann, und insbesondere über die §§ 53, 54 RUO hinaus die Inhaber von dinglichen Rechten an Flurbereinigungsgrundstücken sowie die Inhaber solcher persönlicher Rechte zu Nebenbeteiligten gemacht hat, die zum Besitz oder zur Nutzung von Verfahrensgrundstücken berechtigen oder die Benutzung solcher Grundstücke beschränken (vgl. Seehusen-Schwede-Nebe, Flurbereinigungsgesetz, § 10, 3). Die genannte Grundrechtsbestimmung muß weiter dazu führen, die Grenze der Beteiligung des § 48 BBauG nicht zu starr zu ziehen und in den Kreis der Beteiligten Eigentümer von baulichen Anlagen, die in der gleichen Lage wie der Antragsteller sind, aufzunehmen, mag auch der Gesetzgeber des Bundesbaugesetzes den betreffenden Personenkreis in § 48 Abs. 1 nicht eigens aufgeführt haben. Der gegenwärtige Fall gibt keinen Anlaß, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, bei welchen anderen Fallgestaltungen Eigentümer

von Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, in dem Umlegungsverfahren zu beteiligen sind.

Nach dem Gesagten kann das angefochtene Urteil, das dem Antragsteller die Eigenschaft eines Beteiligten abspricht, weder mit der vorliegenden noch mit einer anderen Begründung gehalten werden. Es muß gleich dem landgerichtlichen Urteil und den im vorliegenden Verfahren vom Antragsteller angegriffenen Beschlüssen des Umlegungsausschusses und des Oberen Umlegungsausschusses aufgehoben werden. Nach § 166 Abs. 2 Satz 2 BBauG ist auszusprechen, daß der Umlegungsausschuß verpflichtet ist, in der Sache unter Beachtung der Auffassung des Senats anderweit zu entscheiden. Dieser farblose Ausspruch kann in einem Fall wie dem vorliegenden, bei dem ein anderes Ergebnis als nunmehr die Beteiligung des Antragstellers nicht in Betracht kommt, durch den Ausspruch ersetzt werden, daß der Ausschuß den Antragsteller an dem - noch nicht abgeschlossenen - Umlegungsverfahren zu beteiligen hat (vgl. Schrödter, Bundesbaugesetz, 2. Aufl., § 166 Rdn. 5; auch Brügelmann-Förster aaO § 166 Anm. 2 b und beiläufig BVerwG in NJW 1962, 70).

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind gemäß § 168 Abs. 1 BBauG und in entsprechender Anwendung von § 161 BBauG, §§ 91 ff, § 100 ZPO dem Umlegungsausschuß und der Stadt H aufzuerlegen. Die Kosten des landgerichtlichen und des

oberlandesgerichtlichen Verfahrens hat, da die Stadt H vor diesen Gerichten noch nicht einen Antrag zur Hauptsache gestellt hatte, gemäß § 168 Abs. 1 BBauG der Umlegungsausschuß zu tragen. Diesem sind auch unter Heranziehung von § 73 Abs. 3 VwGO und §§ 91 ff ZPO die Kosten des Widerspruchsverfahrens zu überbürden, in dem sich der Antragsteller bereits anwaltschaftlich hatte vertreten lassen.

Meyer

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Beyer

Dr. Hußla