

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BundesbauG § 59

Der im Umlegungsverfahren für eine Mehrzuteilung zu leistende Geldausgleich (§ 59 Abs. 2 BBauG) ist nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (§ 47 BBauG) zu bestimmen.

Das gilt auch, wenn ein beteiligter Eigentümer eine Mehrzuteilung hinnimmt, zu deren Annahme er nicht verpflichtet ist.

BGH, Urt. v. 6. Dezember 1984 - III ZR 174/83 - OLG Koblenz
LG Koblenz

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 174/83

URTEIL

in der Baulandsache

Verkündet am: 6. Dezember 1984
Richter
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

betreffend die Festsetzungen des Umlegungsplanes
in der Baulandumlegung "Im S [REDACTED]" in B [REDACTED]

Beteiligte:

1. Herr Engelbert O [REDACTED],
von W [REDACTED] str. [REDACTED], B [REDACTED],

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegner,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. [REDACTED] -

2. die Ortsgemeinde B [REDACTED],
vertreten durch den Bürgermeister der Verbandsgemeinde
W [REDACTED],

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

3. der Umlegungsausschuß der Ortsgemeinde B [REDACTED],
vertreten durch den Vorsitzenden, Katasteramt,
S [REDACTED] str. [REDACTED], A [REDACTED],

4. die Bezirksregierung K [REDACTED],
vertreten durch den Regierungspräsidenten, Postfach [REDACTED],
K [REDACTED]

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Dezember 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Dr. Tidow, Kröner, Dr. Engelhardt und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Die Revision der Beteiligten zu 2) und die Anschlußrevision des Beteiligten zu 1) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 5. Oktober 1983 werden zurückgewiesen.

Von den Kosten des Revisionsrechtszuges tragen die Beteiligte zu 2) 1/4 und der Beteiligte zu 1) 3/4.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer der im Grundbuch von B. [REDACTED], Blatt [REDACTED] eingetragenen Flurstücke Nr. 00 und 01 in Flur [REDACTED]; beide Flurstücke liegen nebeneinander, sind 1.003 qm (Nr. 00) und 1.186 qm (Nr. 01) groß und auf der gemeinsamen Grenze mit einem Wohnhaus überbaut, das eine Zuwegung über eine den an der Westgrenze fließenden Süsselbach überspannende Brücke zur



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

"von W[REDACTED]-Straße" besitzt. Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Sässel" der Ortsgemeinde B[REDACTED], der Beteiligten zu 2). Der Plan ist am 3. Dezember 1980 in Kraft getreten.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans hatte der Gemeinderat im November 1976 die Umlegung beschlossen; beide Flurstücke des Beteiligten zu 1) liegen im Umlegungsgebiet. Im Februar 1977 machte der Umlegungsausschuß, der Beteiligte zu 3), den Umlegungsbeschluß ortsüblich bekannt. Der Gemeinderat beschloß im März 1980 die Erhebung eines Flächenbeitrags nach § 58 BBauG zur Ausgleichung der Umlegungsvorteile.

Aufgrund von Vergleichspreisen bewertete der Beteiligte zu 3) im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses den Einwurfswert mit 65,-- DM je qm und den Zuteilungswert mit 100,-- DM je qm, sowie den Zuteilungswert im Zeitpunkt des Beschlusses über den Umlegungsplan mit 130,-- DM je qm. Der Umlegungsplan vom 6. November 1980 sieht eine Flächenumlegung nach § 58 BBauG vor. Von einem Teilstück der beiden Flurstücke des Beteiligten zu 1) mit einer angenommenen Größe von 814 qm, auf dem das Wohnhaus errichtet ist (jetzt Parzelle Nr. 2), wurde ein Flächenbeitrag von 5 % = 41 qm, von dem restlichen Teilstück beider Parzellen mit einer Gesamtfläche von 1.375 qm (jetzt Parzelle Nr. 1 und 3) ein solcher von 10 % = 138 qm abgezogen; dabei wurden alle Teilstücke als erschlossen behandelt. Dem Beteiligten zu 1) wurde damit ein Zuteilungsanspruch von 2.010 qm zuerkannt; er erhält die neuen Flurstücke 1, 2 und 3 (drei Bauplätze), die seinen Altbesitz und eine zuge-

schlagene Ergänzungsfläche ausmachen, in einer Gesamtgröße von 2.216 qm. Für die Mehrzuteilung von 206 qm sah der Umlegungsplan einen Geldausgleich von 26.780,-- DM - entsprechend einem Betrag von 130,-- DM je qm - vor. Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren hat der Beteiligte zu 1) Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt.

Er hat geltend gemacht: Der von ihm verlangte Geldausgleich sei zu hoch angesetzt; mögliche ersparte Erschließungskosten lägen wesentlich niedriger. Schon vor der Umlegung hätte er seine Grundstücke mit drei Häusern bebauen können. Die Straße "Im Sässel" sei so hoch gelegt worden, daß die Straßenoberfläche in gleicher Höhe mit den Fensterbrettern im Erdgeschoß seines Hauses liege; dadurch sei sein Eigentum erheblich beeinträchtigt worden.

Der Beteiligte zu 1) hat beantragt, unter entsprechender Abänderung des angefochtenen Planes gemäß Bescheid vom 29. Januar 1981, soweit er davon betroffen sei, und unter Aufhebung des Widerspruchsbescheids der Bezirksregierung Koblenz vom 23. März 1982 den Flächenbeitrag nach § 58 BBauG hinsichtlich des Grundstücks in Größe von 814 qm (Parzelle Nr. 2) auf 0 %, hinsichtlich Parzelle Nr. 1 ebenfalls auf 0 % und hinsichtlich der Parzelle Nr. 3 auf 5 % sowie den Geldausgleichsbetrag pro qm auf 50,-- DM festzusetzen.

Die Beteiligte zu 2) ist dem entgegengetreten und hat geltend gemacht, die Straße "Im Sässel" sei nur un-

wesentlich höher gelegt worden; der Beteiligte zu 1) habe ohne die Umlegung sein Altgrundstück nur mit 2 Häusern bebauen dürfen.

Das Landgericht hat dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung insoweit entsprochen, als es den vom Beteiligten zu 1) zu zahlenden Geldausgleich auf insgesamt 20.600,-- DM (100,-- DM je qm) festgesetzt und den weitergehenden Antrag zurückgewiesen hat.

Mit der Berufung hat die Beteiligte zu 2) die Wiederherstellung des Umlegungsplans erstrebt, soweit er abgeändert worden ist. Der Beteiligte zu 1) hat mit der Anschlußberufung seinen bisherigen Antrag, soweit er erfolglos geblieben ist, weiterverfolgt. Hilfsweise hat er mit einem Entschädigungsanspruch wegen Planungsschadens die Aufrechnung erklärt.

Berufung und Anschlußberufung sind erfolglos geblieben.

Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Beteiligte zu 2) ihren bisherigen Klageantrag weiter. Der Beteiligte zu 1) begehrt mit der Anschlußrevision letztlich eine Herabsetzung der Ausgleichsleistung auf 3.250 DM.

Entscheidungsgründe

I.

Die Revision ist uneingeschränkt zulässig. Das Berufungsgericht hat die Revision im Urteilstenor für die Beteiligte zu 2) ohne beschränkenden Zusatz zugelassen und in den Entscheidungsgründen ausgeführt: Der Rechtssache komme grundsätzliche Bedeutung zu, soweit es um die Entscheidung der Frage gehe, ob für die Bemessung des Geldausgleichs für eine Mehrabfindung im Umlegungsverfahren auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses oder denjenigen des Beschlusses über den Umlegungsplan abzustellen ist.

Damit ist die Nachprüfung des angefochtenen Urteils aber nicht auf diese Frage beschränkt. Das Berufungsgericht hat nicht die Zulassung der Revision beschränken wollen, es hat vielmehr lediglich begründet, warum es die Revision zugelassen hat. Zudem wäre eine Beschränkung der Zulassung auf die eingangs wiedergegebene Frage rechtlich unzulässig und damit wirkungslos gewesen. Sie hätte sich nicht auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs bezogen, über den gesondert entschieden werden könnte (vgl. dazu Senatsurteil vom 7. Juli 1983 - III ZR 119/82 = VersR 1984, 38, insoweit in BGHZ 88, 85 nicht abgedruckt).

Daher können - entgegen der Ansicht der Revision - aus einer beschränkten Zulassung der Revision auch keine

Bedenken gegen die Zulässigkeit der Anschlußrevision hergeleitet werden, soweit diese die Aufrechnung mit einer Entschädigungsforderung des Beteiligten zu 1) wegen Planungsschadens gegen den festgesetzten Ausgleichsbetrag weiterverfolgt. Hat allerdings das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Revision wirksam auf einen Klageanspruch beschränkt, so kann durch eine (unselbständige) Anschlußrevision nicht die Entscheidung des Berufungsgerichts über einen anderen Anspruch zur Nachprüfung gestellt werden. Der Revisionsgegner hat nur das Recht, sich innerhalb des Anspruchs, der infolge Zulassung und Einlegung der Revision dem Revisionsgericht angefallen ist, dem Rechtsmittel des Revisionsführers anzuschließen, falls auch er durch das Berufungsurteil beschwert ist (BGH Urteil vom 21. Mai 1968 - VI ZR 27/68 = WM 1968, 849). Da aber - wie dargelegt - eine wirksame Beschränkung der Zulassung der Revision durch das Berufungsgericht nicht ausgesprochen worden ist, kann auch die Anschlußrevision des Beteiligten zu 1) das angefochtene Urteil uneingeschränkt zur Nachprüfung stellen.

II.

Das Berufungsgericht hat - wie schon zuvor das Landgericht - den vom Beteiligten zu 1) für eine Mehrzuteilung von 206 qm zu leistenden Ausgleichsbetrag lediglich in Höhe von 20.600 DM für berechtigt erachtet. Der Geldausgleich, so hat es ausgeführt, sei nicht zu berechnen nach dem Zuteilungswert im Zeitpunkt der Auf-

stellung des Umlegungsplans (November 1980), den der Umlegungsausschuß mit 130 DM/qm angenommen habe. Maßgebend seien vielmehr die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses im November 1976. Für diese Zeit habe der Quadratmeterpreis - wie Vergleichspreisen zu entnehmen sei - 100 DM betragen.

Das wird von der Revision der Beteiligten zu 2) vergeblich angegriffen.

1. Geht - wie hier - die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Flächen aus, so hat sie auf Verlangen der Gemeinde von den eingeworfenen Grundstücken einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen sind. Der Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis zu 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen (§ 58 Abs. 1 BBauG).

Der Vom-Hundertsatz des Umlegungsvorteils kann nach der Formel $F = \frac{W_z - W_e}{W_z} \times 100$ errechnet werden,

wobei bedeuten: F = der Vom-Hundertsatz des Umlegungsvorteils für den einzelnen Besitzstand, W_z = der Wert der zugeteilten Fläche, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (in DM/qm) und W_e = Wert der eingeworfenen Fläche im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses (in DM/qm); vgl. Richtlinien zum Umlegungsverfahren nach dem BBauG vom 9. Dezember 1966 BayMABl. 1967,

27 ff.; Rothe, Umlegung und Grenzregelung Rn. 217; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 58 Rn. 7; s. auch Brügelmann/Stahnke BBauG § 58 Anm. 2 d).

2. Der Umlegungsausschuß hat aufgrund von Vergleichspreisen für November 1976 den Wert der Einwurfsflächen mit 65,— DM je qm und den Wert der Zuteilungsflächen mit 100,— DM je qm angenommen. Gegen diese vom Berufungsgericht gebilligte Wertermittlung sind durchgreifende Bedenken nicht zu erheben. Die Frage, ob bei der Wertermittlung richtigerweise auf den Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses statt - wie geschehen - auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung abzustellen gewesen wäre, kann auf sich beruhen. Hier besteht kein Anhalt dafür, daß sich die geringfügige Zeitdifferenz von November 1976 bis Februar 1977 nennenswert auf die Wertermittlung ausgewirkt haben könnte. Der Vom-Hundertsatz des abzuziehenden Umlegungsvorteils beträgt demnach: $100 - 65 = 35 : 100 \times 100 = 35$. Der Umlegungsausschuß hat jedoch den Flächenbeitrag nicht nach diesem Vom-Hundertsatz berechnet. Er ist davon ausgegangen, daß die vom Beteiligten zu 1) eingeworfenen Grundstücke bereits durch die "von W[REDACTED]-Straße" erschlossen waren und hat deshalb den Flächenbeitrag gemäß § 58 Abs. 1 Satz 2 BBauG grundsätzlich auf 10 v.H. beschränkt. Eine Teilfläche von 814 qm hat er dem bereits errichteten Wohnhaus zugerechnet und für dieses "bebaute Grundstück" den Flächenbeitrag auf 5 v.H. festgesetzt.

Diese Berechnungsweise läßt einen durchgreifenden Rechtsfehler nicht erkennen. Zu Unrecht macht der Betei-

lichte zu 1) geltend, er habe durch die Umlegung keinen Vorteil erfahren. Die Umlegung kann auch dann zu einem Vorteil (einer zu berücksichtigenden Bodenwertsteigerung) führen, wenn der Eigentümer sein Grundstück unverändert zurückerhält (Senatsurteil vom 12. Oktober 1959 - III ZR 48/58 = BGHZ 31, 49, 58; s. auch BVerfGE 18, 274, 282). Zutreffend hat das Berufungsgericht in der Einsparung von Vermessungskosten einen konkreten Umlegungsvorteil gesehen. Um - wie ausgewiesen - drei selbständige Baugrundstücke zu erhalten, hätte der auf der Grenze mit einem Haus bebaute Grundbesitz des Beteiligten zu 1) neu vermessen und geteilt werden müssen. Der Grundbesitz war zwar bereits durch die "von W[REDACTED]-Straße" erschlossen; das schließt aber die Annahme eines Umlegungsvorteils wegen einer straßenlandfreien Zuteilung nicht aus. Die (rückwärtige) Straße "Im Sässel" ist für die Grundstücke leichter erreichbar, da zwischen beiden nicht ein Bach verläuft. Es war auch der bessere Zuschnitt der Grundstücke ("Auf-rundung") zu berücksichtigen. Bereits diese Umstände, die das Berufungsgericht ohne weitere Beweisaufnahme feststellen durfte, lassen die angewendeten Vom-Hundert-sätze von 10 v.H. für 1.375 qm und 5 v.H. für 814 qm als angemessen erscheinen. Der vom Beteiligten zu 1) beantragten Augenscheinseinnahme bedurfte es nicht.

3. Von dem Flächenbeitrag nach § 58 Abs. 1 BBauG, der Umlegungsvorteile ausgleichen soll, ist der Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BBauG zu unterscheiden. Dieser Flächenabzug betrifft die Flächen, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen und Grünflächen

festgesetzt sind. Sie sind aus der Umlegungsmasse vorweg auszuschneiden und der Gemeinde oder dem Erschließungsträger zuzuteilen. Den auf den Grundbesitz des Beteiligten zu 1) entfallenden Flächenabzug hat der Umlegungsausschuß mit 352 qm, d.s. etwa 16 v.H., angenommen. Ob das zutreffend war, bedarf hier keiner weiteren Erörterung. Zwar werden Flächenabzug und Flächenbeitrag gleichermaßen von den umlegungsbeteiligten Grundstücken abgezogen. Der Flächenabzug wird jedoch auf den Flächenbeitrag angerechnet. Der Zuteilungsanspruch für jeden Besitzstand wird demnach in der Weise berechnet, daß von der Summe der umlegungsbeteiligten Grundstücke der Flächenbeitrag oder, falls der Flächenabzug den Flächenbeitrag übersteigt, der Flächenabzug abgezogen wird (Brügelmann/Stahnke BBauG § 58 Anm. 3; Rothe aaO Rn. 211). Hier hat der Umlegungsausschuß lediglich den geringeren Flächenbeitrag von insgesamt 179 qm (5 % = 41 qm von 814 qm und 10 % = 138 qm von 1.375 qm) von der Einwurfsfläche von 2.189 qm abgezogen. Er hat auf diese Weise die Notwendigkeit einer Ausgleichsleistung gemäß § 58 Abs. 2 BBauG vermieden. Nach dieser Vorschrift findet ein Ausgleich in Geld statt, soweit ein Abzug für Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BBauG den nach § 58 Abs. 1 BBauG zulässigen Umfang übersteigt. Dieses den Beteiligten zu 1) nicht benachteiligende Verfahren ist nicht zu beanstanden.

4. Nach alledem hat der Zuteilungsanspruch des Beteiligten zu 1) 2.010 qm betragen (2.189 qm - 179 qm), wie auch die Vorinstanzen angenommen haben. Durch den Umlegungsplan sind dem Beteiligten zu 1) aber 2.216 qm

zugeteilt worden. Diese Mehrzuteilung von 206 qm (das ist ein Mehr von über 10 v.H.) hielt sich nicht mehr in dem gesetzlichen Rahmen der Umlegung, wie unter Ziff. 5 noch darzulegen sein wird. Das stellt jedoch den Bestand der Zuteilung an den Beteiligten zu 1) nicht in Frage, weil dieser insoweit den Umlegungsplan nicht angegriffen hat.

5. Im Hinblick auf die erfolgte Mehrzuteilung in Höhe von 206 qm findet gemäß § 59 Abs. 2 BBauG ein Ausgleich in Geld statt. Bei der Beantwortung der Frage, ob für die Wertfeststellung hinsichtlich der Mehrzuteilung auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses - hier November 1976 - oder auf den Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Umlegungsplan - hier November 1979 - abzustellen ist, hat das Berufungsgericht in Übereinstimmung mit dem Landgericht - aber abweichend vom Umlegungsausschuß - die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend sein lassen.

Das wird vergeblich von der Revision angegriffen.

a) Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus (§ 57 BBauG) so sind - wie der Senat in seinem Urteil vom 21. Februar 1980 (III ZR 84/78 - WM 1980, 684) dargelegt hat - die Verkehrswerte des Einwurfs- und des Zuteilungsgrundstücks gemäß § 57 Satz 3 BBauG grundsätzlich für den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zu bestimmen. Die Umlegung wird von dem sog. Surrogationsprinzip beherrscht (§ 63 BBauG). Das

Eigentum an dem eingeworfenen Grundstück geht nicht unter und es entsteht nicht neues Eigentum an dem zugeteilten Grundstück. Vielmehr bedeutet die Umlegung ihrem Wesen nach eine ungebrochene Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück (BGH Beschl. v. 13. Februar 1969 - III ZR 123/68 - BGHZ 51, 341, 344; Beschl. v. 1. Dezember 1977 - III ZR 139/77). Danach verbietet es sich für den nach § 57 BBauG anzustellenden Vergleich des Wertes des eingeworfenen Grundstücks mit dem Wert des zuzuteilenden Grundstücks, auf verschiedene Zeitpunkte abzustellen. Der Verschiebung des in § 57 BBauG bestimmten Bewertungsstichtages, nämlich des Tages des Umlegungsbeschlusses auf den Tag der Aufstellung des Umlegungsplanes steht schon entgegen, daß das Gesetz für den Verteilungsmaßstab an den Wert der Grundstücke vor der Umlegung anknüpft. So ist nach § 56 Abs. 1 BBauG für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtgemäßem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen. Es erscheint aber nicht angängig, im Regelfall bei der Bestimmung des Verteilungsmaßstabes (§ 56) und später bei der Verteilung selbst (§ 57) von verschiedenen Bewertungszeitpunkten auszugehen. Das wird auch deutlich bei der Ver-

teilung nach Flächen gemäß § 58 BBauG. Dort ist in Absatz 4 dieser Vorschrift ausdrücklich angeordnet, daß für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen die Wertverhältnisse im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend sind.

b) Diese Überlegungen müssen auch bei der Ermittlung des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 BBauG Platz greifen. Der Verschiebung des Bewertungszeitpunktes vom Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses auf den Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans liegen enteignungsrechtliche Überlegungen zugrunde. Der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans wird verglichen mit dem Zeitpunkt der Entscheidung der Enteignungsbehörde, der bei der Ermittlung der Entschädigung regelmäßig für den Zustand wie auch für die Preisverhältnisse maßgebend ist. Dem steht jedoch entgegen:

Das Bundesbaugesetz regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, nicht als Enteignung. Für die Enteignung ist u.a. kennzeichnend, daß der Enteignungsunternehmer ein dem Enteigneten gegenüber fremdes, selbständiges Interesse durchsetzt; die Umlegung dient, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht, zwar den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer. Zudem gehört zum Wesen der Umlegung der Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land. Die dem Gesetz entspre-

chende Umlegung hält sich im Rahmen der Pflichtigkeit, mit der die Grundstücke kraft ihrer naturgegebenen Lage ohnehin belastet sind (BGHZ 27, 15, 20 f.; 31, 49 ff.). Der Rechtscharakter der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums wird auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß durch die Umlegung bewirkte Wertsteigerungen nach §§ 57, 58 BBauG auszugleichen sind, sei es durch Flächenabzug oder durch Geldbeitrag. Denn diese Regelung betrifft alle Grundstücke des Umlegungsgebietes in gleicher Weise, stellt also kein Sonderopfer für einzelne Grundstücke oder Gruppen von Grundstücken dar, und berührt das Eigentum nicht in seinem verfassungsrechtlich geschützten Kern, da sie - unter Wahrung des Grundsatzes der wertgleichen Abfindung in Land - nur den Anspruch auf den durch die Umlegung bewirkten Wertzuwachs ausschließt (BGHZ 27, 15; 31, 49 ff.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 45 Rn. 11 m.w.Nachw.). Nun kann freilich der Wert einer dem Sollanspruch entsprechenden Zuteilung hinter dem Wert des eingeworfenen Grundstücks zurückbleiben; ferner kann sich bei der tatsächlichen Zuteilung zwecks Verwirklichung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Notwendigkeit, zweckmäßig gestaltete Grundstücke in möglichst gleicher oder gleichwertiger Lage zu schaffen, ergeben, daß die tatsächliche Zuteilung hinter dem Sollanspruch zurückbleibt (bleiben muß). In diesen Fällen wirkt die Umlegung enteignend, wenn es sich nicht nur um geringfügige Spitzen handelt (vgl. BGHZ 27, 15; 31, 49; Senatsurteil vom 11. Juni 1970 - III ZR 38/69 = WM 1970, 1192). In einem solchen Fall ist es geboten, entsprechend den entschädigungsrecht-

lichen Grundsätzen von den Werten des eingeworfenen und des zuzuteilenden Grundstücks auszugehen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 59 Rn. 23; Brügelmann/Stahnke aaO § 59 Anm. II, 2).

c) Demnach hätte der Geldausgleich (§ 59 Abs. 2 BBauG) nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen ermittelt werden müssen, soweit die für den Beteiligten zu 1) ausgewiesene (tatsächliche) Zuteilung erheblich, also nicht nur mit einem Spitzenbetrag, hinter dem Sollanspruch zurückgeblieben wäre. Entschädigungsrechtliche Vorschriften können auch dann zur Anwendung kommen, wenn der Eigentümer eine Zuteilung im Umlegungsgebiet nicht erhält und nur mit Geld abgefunden wird (vgl. § 59 Abs. 4 Nr. 1 und Abs. 5 BBauG). Die Abfindung in Geld als Ausgleich gegen die Preisgabe des eingeworfenen Grundbesitzes kann nicht mehr als noch im Rahmen einer den Inhalt des Grundeigentums bestimmenden Umlegung liegend angesehen werden (vgl. dazu Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 59 Rn. 13).

Der Beteiligte zu 1) hat jedoch nicht eine zu geringe Zuteilung erhalten, sondern es sind ihm 206 qm "zuviel" zugewiesen worden. Sein Zuteilungsanspruch betrug 2.010 qm, es sind ihm aber 2.216 qm zugeteilt worden. Die Mehrzuteilung beläuft sich daher auf mehr als 10 v.H. des Zuteilungsanspruchs. Dieses Mehr kann nicht mehr als eine geringfügige - noch im gesetzlichen Rahmen der Umlegung liegende - Spitze gewertet werden. Das hat aber nicht zur Folge, daß entsprechend der für eine Minderzuteilung erörterten Grundsätze auch der

Geldausgleich für eine Mehrzuteilung nach den Wertverhältnissen im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Umlegungsplan zu bestimmen wäre. Dem Beteiligten zu 1) ist nicht etwas genommen worden, wofür ihm Entschädigung gebührt, sondern er wird genötigt, eine Zuteilung hinzunehmen, auf die er teilweise keinen Anspruch hat. Mag hier die vom Umlegungsausschuß gefundene Lösung auch im Blick auf das vom Kläger bereits früher errichtete Haus sachgerecht gewesen sein, so ändert dies doch nichts daran, daß der Beteiligte zu 1) grundsätzlich nicht verpflichtet war, diese - einen Spitzenbetrag übersteigende - Mehrzuteilung anzunehmen. Tut er es gleichwohl, so ist es gerechtfertigt, diese Mehrzuteilung als innerhalb der Umlegung liegend anzusehen und entsprechend - d.h. nach den Wertverhältnissen des Umlegungsbeschlusses - zu bewerten.

6. An dieser Rechtslage vermag auch der Hinweis der Revision nichts zu ändern, die vom Umlegungsausschuß vorgenommene Bewertung der Mehrzuteilung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans entspreche einer verbreiteten Übung. Diese führt letztlich zu einer unzulässigen Wertabschöpfung, da sie die durch § 58 Abs. 1 BBauG gezogenen Grenzen übersteigt.

7. Die Mehrzuteilung von 206 qm hat das Berufungsgericht aufgrund der bedenkenfreien Wertermittlung mit 100,-- DM je qm im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses annehmen dürfen, so daß die Ausgleichsleistung insgesamt 20.600 DM beträgt.

Die vom Beteiligten zu 1) behauptete Beeinträchtigung seines Eigentums infolge der Höherlegung der Straße hat - soweit im Umlegungsverfahren von Bedeutung - hinreichende Berücksichtigung dadurch gefunden, daß der auf das mit 814 qm angenommene Hausgrundstück entfallende Flächenbeitrag lediglich mit 5 % veranschlagt worden ist.

8. Soweit der Beteiligte zu 1) die Aufrechnung mit einem Entschädigungsanspruch wegen Planungsschadens erklärt hat, hat das Berufungsgericht ihn damit nicht zugelassen. Er habe dieses Vorbringen erstmals im Berufungsrechtszug geltend gemacht, die Beteiligte zu 2) habe der Zulassung widersprochen und sie sei auch nicht sachdienlich.

Diese Erwägungen sind revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Abgesehen davon bestehen gegen die mit der Anschlußrevision verfolgte Aufrechnung ohnehin Bedenken. Das Umlegungsverfahren dient nicht der Entscheidung streitiger Ansprüche, die ein Verfahrensbeteiligter gegen einen anderen erhebt.

9. Somit erweisen sich Revision und Anschlußrevision als unbegründet. Sie sind mit der Kostenfolge aus § 161 Abs. 1 BBauG, § 92 ZPO zurückzuweisen.

Krohn

Tidow

Kröner

Engelhardt

Werp