

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 182/80

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betr. die Enteignung des Grundstücks Flur 23, Flurstück 174
der Gemarkung K[REDACTED], eingetragen im Grundbuch von
K[REDACTED], Blatt 0332,

Beteiligte:

1. a) Kauffrau Franziska F[REDACTED], N[REDACTED],
b) Geschäftsinhaberin Margarete G[REDACTED], geborene
F[REDACTED], N[REDACTED],

in ungeteilter Erbengemeinschaft nach der Hausfrau
Johanna Fr[REDACTED] geborene F[REDACTED],

Eigentümer, Antragsteller im ge-
richtlichen Verfahren und Revisions-
gegner,

2. a) Uhrmacher Heinrich F[REDACTED], Ne[REDACTED],
b) Hausfrau Sophie W[REDACTED], geborene F[REDACTED], K[REDACTED] (P[REDACTED]),
c) Silberschmied Leonhard F[REDACTED], N[REDACTED],

Enteignungsbetroffene, Antragsteller
im gerichtlichen Verfahren und Re-
visionsgegner,

3. Kauffrau Franziska F[REDACTED], N[REDACTED],

Nutzungsberechtigte, Antragstellerin
im gerichtlichen Verfahren und Re-
visionsgegnerin,

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

4. Stadt N[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt, dieser
vertreten durch den Stadtdirektor,

Gemeinde, Antragsgegnerin im ge-
richtlichen Verfahren und Revisions-
führerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Prof. Dr. [REDACTED] -

5. Regierungspräsident D[REDACTED], C[REDACTED]allee [REDACTED], D[REDACTED],
Enteignungsbehörde

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Kröner und Dr. Scholz-Hoppe am 8. Oktober 1981 gemäß § 55^{4b} Abs. 1 ZPO in der Auslegung durch das Bundesverfassungsgericht (Beschlüsse vom 9. August 1978 - 2 BvR 831/76 und vom 11. Juni 1980 - 2 BvR 831/76 und vom 11. Juni 1980 - 1 PBvU 1/79)

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 4 (Stadt Nettetal) gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 30. Oktober 1980 - U (Baul) 6/79 - wird nicht angenommen.

Die Beteiligte zu 4 trägt die gerichtlichen Kosten des Revisionsverfahrens und die den Beteiligten zu 1 - 3 erwachsenen außergerichtlichen Kosten (§ 161 Abs. 1 Satz 1 BBauG in Verb. mit §§ 91, 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 60.000 DM (Verkehrswert des Grundstücks)

G r ü n d e

1. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Nicht entscheidungserheblich wird, ob die für Bebauungspläne erforderliche Begründung aus anderen Unterlagen ergänzt (§ 155 b BBauG 1979; s. dazu Senatsurteil vom 11. Juni

1981 - III ZR 14/80 = WM 1981, 1089), und ob das völlige Fehlen einer Begründung nach § 155 a Abs. 1 BBauG 1976 geheilt werden kann (Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 9 Rdn. 37 u. Senatsurteil aaO). Das Berufungsgericht hat beide Fragen zugunsten der Stadt entschieden und eine darauf zurückzuführende Unwirksamkeit des Bebauungsplans verneint. Aus gleichen Gründen kommt es hier nicht darauf an, ob § 155 a Abs. 2 BBauG 1979 aus rechtsstaatlichen Gründen restriktiv auszulegen ist (Schlichter/Stich/Tittel aaO § 183 f Rdn. 2). Soweit streitig ist, ob der Bebauungsplan an sachlich-rechtlichen Mängeln leidet, sind die sich stellenden Fragen bereits hinreichend geklärt (vgl. Senatsurteile BGHZ 66, 322, 325 f; 67, 320, 325 f); dasselbe gilt für das grundsätzliche Verhältnis zwischen Planungsermessen und Bodenordnung (BGHZ 67, 320, 327/328).

2. Die Revision bietet im Endergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

Dabei kann offen bleiben, ob der Bebauungsplan - wie das Berufungsgericht annimmt - wegen Verstoßes gegen das Gebot der Berücksichtigung auch der berührten privaten Belange der Beteiligten zu 1 - 3 an einem sachlichen Mangel leidet, der ihn in dem hier interessierenden räumlichen Bereich unwirksam macht.

Der Enteignungsantrag ist jedenfalls deshalb zu Recht zurückgewiesen, weil die angemessene Berücksichtigung der Belange der Beteiligten zu 1 - 3 bei einer Nutzung des Kirchendreiecks als öffentliche Verkehrsfläche die Einbeziehung (auch) ihres Grundstücks in eine Umlegung erforderte und diese gegenüber der Enteignung das mildere Mittel darstellte.



Wie der Senat in BGHZ 67, 320, 327/8 ausgeführt hat, kann es im Einzelfall geboten sein, Landabzüge für Verkehrsflächen durch bodenordnende Maßnahmen auf einen größeren Kreis von Eigentümern zu "verteilen", um dem Anliegen der Lastengleichheit möglichst nahe zu kommen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts - unter Berücksichtigung auch des Planungsablaufs und -inhalts -, ist jedenfalls gegen diesen Grundsatz hier verstoßen worden.

Der durch die endgültige Planung erforderlich werdende Abriß aller Gebäude des Kirchendreiecks war keine etwa durch natürliche Gegebenheiten zwingend vorgezeichnete Lösung. Dies zeigt schon die zunächst beschlossene und vom Landeskonservator befürwortete Alternative einer Teilbebauung des Kirchendreiecks. Wenn unter diesen Umständen dem Plan einer Freihaltung der bisher bebauten Flächen bei gleichzeitiger Erweiterung der Bauflächen im Anschluß an die Parzelle Nr. 182 und unter Aufzoning der bisherigen Verkehrsfläche Nr. 164 der Vorzug gegeben wurde, war es geboten, die durch diese Planung berührten Flächen (darunter die Parzellen Nr. 174 und 164) in ein bodenordnendes Verfahren einzubringen, das die Möglichkeit bot, die Verluste und Gewinne an Bauflächen angemessen unter die Betroffenen und Begünstigten zu verteilen. Dies ist nicht geschehen. Im Gegenteil hat die Stadt die Parzelle Nr. 164, die durch den Bebauungsplan zum größeren Teil zu Bauland aufgestuft wurde, nicht einmal in die Umlegung eingebracht; wie sich aus ihrem Vorbringen ergibt, war es ihr Anliegen, einen Teil der Parzelle Nr. 164 (und der Nr. 174) dem Grundstück Nr. 182 durch Verkauf zuzuschlagen, um dort im Bereich des neu geschaffenen Kirchplatzes die Einrichtung eines vergrößerten Cafébetriebes

zu ermöglichen. Sie hat damit die Interessen eines einzelnen Eigentümers, dem der Bebauungsplan kein Opfer abforderte, einseitig über die Interessen anderer Eigentümer gestellt, die Bauland zugunsten neu zu schaffender Verkehrsflächen aufgeben sollten. Diese ungleiche Berücksichtigung der berührten privaten Interessen auf der Planungsstufe (BGHZ 67, 320, 327) hätte - wenn daraus nicht die (teilweise) Unwirksamkeit des Bebauungsplans überhaupt herzuleiten ist, was der Senat ausdrücklich offen läßt - jedenfalls eine Umlegung erforderlich gemacht.

Zumindest bei einem solchen Sachverhalt ist die Entzignung der Parzelle Nr. 174 im Sinne von § 87 BBauG zum Wohl der Allgemeinheit nicht erforderlich, weil das Planungsziel durch ein milderes Mittel - hier die Umlegung - auf andere, weniger beeinträchtigende Weise erreicht werden konnte (vgl. die Nachweise bei Schrödter, BBauG 4. Aufl. § 87 Rdn. 4), wie das Berufungsgericht rechtsbedenkenfrei ausgeführt hat. Dem steht nicht entgegen, daß eine Umlegung jetzt möglicherweise nicht mehr mit demselben Erfolg durchführbar ist, wie sie seinerzeit möglich war. Dies würde auf einem die berechtigten Belange der beteiligten Eigentümer und Nutzungsberechtigten vernachlässigenden Verhalten der beteiligten Stadt selbst beruhen, der es verwehrt ist, aus solchem Vorgehen einen Vorteil herzuleiten. Im übrigen ist die beteiligte Stadt in der Lage, durch (teilweisen) Einsatz ihrer Parzelle Nr. 164 als Tauschgrundstück die Antragsteller für die Aufgabe ihres bebauten Grundstücks (dessen nördlicher Teil sogar in die Baufläche hineinragt) ein Ergebnis herbeizuführen, wie es eine den Gedanken der Lastengleichheit anstrebende Bodenordnung seinerzeit hätte verwirklichen können. Das würde keine "unzulässige Einzelmaß-

nahme" darstellen, sondern nur eine Eigentumslage schaffen, die dem zu beachtenden Gebot des "geringstmöglichen Eingriffs" entspricht.

Nußgens

Krohn

Tidow

Kröner

Scholz-Hoppe