BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 224/04

Verkündet am:
10. März 2005
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

---

a) BauGB § 222 Abs. 1 Satz 1

Beteiligte im baulandgerichtlichen Verfahren ist im Falle der Anfechtung eines Umlegungsplans neben der Stelle, die den Umlegungsplan erlassen hat, auch die Gemeinde.

b) BauGB § 45, § 226 Abs. 2

Ergibt sich im baulandgerichtlichen Verfahren, daß der angefochtene Umlegungsplan Fehler aufweist, so muß das Baulandgericht prüfen, welche Auswirkungen diese Fehler auf den Plan als Ganzen haben und ob nicht eine Teilaufhebung genügt.

BGH, Urteil vom 10. März 2005 - III ZR 224/04 - OLG Celle
LG Lüneburg

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. März 2005 durch den Vorsitzenden Richter Schlick und die Richter Dr. Wurm, Streck, Dörr und Dr. Herrmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 und 2 wird das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle - Senat für Baulandsachen - vom 4. März 2004 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Am 23. Juni 1999 beschloß der Rat der Stadt W. (Beteiligte zu 2) die Einleitung eines Umlegungsverfahrens, das der Durchführung des Bebauungsplans "W. Wiesen-Ost" dienen sollte, dessen Entwürfe im Juni/Juli 1999 und (geändert) im Dezember 1999/Januar 2000 öffentlich auslagen und der - nach entsprechendem Satzungsbeschluß vom 23. März 2000 - am 25. Mai 2000 in Kraft trat. Die Beteiligte zu 2 übertrug die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf das Katasteramt W. - die Beteiligte

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

zu 1 -, das als Umlegungsstelle den Umlegungsbeschluß am 5. Mai 2000 bekannt machte.

Der Umlegungsplan der Beteiligten zu 1 vom 15. Mai 2002 geht für die Errechnung der den Beteiligten an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) von dem Verhältnis der Werte aus, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden hatten. Für den im Umlegungsgebiet belegenen Grundbesitz der Beteiligten zu 3 - sechs bis dahin als Garten- bzw. Ackerland genutzte Flurstücke zur Gesamtgröße von 6.207 m², von denen fünf einen zusammenhängenden, auf drei Seiten von Wohnbebauung umgebenen Grundstückskomplex bilden - legt der Umlegungsplan - genauso wie für die früheren Außenbereichsflächen der anderen Eigentümer im Umlegungsgebiet - als Einwurfswert 140 DM/m² ("Bruttorohbauland") zugrunde. Auf dieser Grundlage wird für die Beteiligte zu 3 als Wert der eingebrachten Grundstücksfläche ein Betrag von 871.640 DM ausgewiesen und ein Sollanspruch von 921.269 DM errechnet, und ihr werden sechs neu gebildete Bauplätze zur Gesamtgröße von 5.394 m² zugeteilt, für die als Wert 1.132.740 DM (210 DM/m²) angesetzt sind. Abschließend sieht der Umlegungsplan zu Lasten der Beteiligten zu 3 einen Ausgleich der Wertdifferenz von 261.100 DM sowie weitere "Ausgleichszahlungen für externe Erschließungsflächen" von insgesamt 37.758 DM vor, insgesamt also von der Beteiligten zu 3 zu erbringende Geldleistungen von 298.858 DM (= 152.803,67 €).

Gegen diesen Umlegungsplan hat die Beteiligte zu 3 Widerspruch und nach dessen Zurückweisung Antrag auf gerichtliche Entscheidung mit dem Ziel der Aufhebung des Plans gestellt. Landgericht (Kammer für Baulandsachen) und Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) haben dem Begehren der

Beteiligten zu 3 entsprochen. Hiergegen richtet sich die - vom Senat zugelassene - Revision der Beteiligten zu 1 und 2.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Das Rechtsmittel ist uneingeschränkt zulässig. Zur Rechtsmitteleinlegung befugt ist neben der Umlegungsstelle (Beteiligte zu 1), die den angefochtenen Umlegungsplan erlassen hat (vgl. § 222 Abs. 1 Satz 2 BauGB), auch die Gemeinde (Beteiligte zu 2), weil sie kraft Gesetzes Beteiligte im Umlegungsverfahren war (§ 48 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und sie durch die gerichtliche Aufhebung des Umlegungsplans in einem Umlegungsverfahren, das von ihr eingeleitet wurde und das der Verwirklichung eines von ihr erlassenen Bebauungsplans dienen soll, in ihren eigenen Rechten beeinträchtigt wird (§ 222 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Darauf, ob die Gemeinde im baulandgerichtlichen Verfahren stets beteiligt werden muß (vgl. Senatsbeschluß vom 8. April 1965 - III ZB 2/65 - VersR 1965, 618 zur Beteiligung der Gemeinde im "gerichtlichen Enteignungsverfahren"; siehe auch Urteil vom 1. Juli 1968 - III ZR 88/67 - WM 1968, 1107, 1108 ; bejahend Stang in Schrödter BauGB 6. Aufl. § 222 Rn. 2; Kalb in Ernst/ Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB § 222 [Stand: Februar 2004] Rn. 13;

a.A. Porger in Berliner Kommentar zum BauGB 3. Aufl. § 222 [Stand: August 2002] Rn. 2), kommt es nicht an.

II.

Das Rechtsmittel ist auch begründet.

In dem angefochtenen Urteil wird zwar zutreffend ein Fehler des Umlegungsplans der Beteiligten zu 1 aufgezeigt. Die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts tragen jedoch nicht die Aufhebung des gesamten Umlegungsplans.

1. Das Berufungsgericht führt aus, der Umlegungsplan leide an erheblichen Fehlern, "die seine Neuaufstellung erforderlich machen". Unabhängig von der im gerichtlichen Verfahren zwischen den Beteiligten streitigen Frage, welcher Zeitpunkt für die Bestimmung der in den Einwurfsgrundstücken selbst liegenden Bewertungsmerkmale ausschlaggebend sei und welche Qualität den (meisten) übrigen Grundstücken zukomme, habe die Beteiligte zu 1 hier jedenfalls den Wert zweier Einwurfsgrundstücke der Beteiligten zu 3 - der ehemaligen Flurstücke 213 und 214 - im Verhältnis zu dem Wert der übrigen Einwurfsgrundstücke zu niedrig angesetzt. Diese beiden Grundstücke seien zwar - wie das Berufungsgericht im einzelnen erläutert - entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 3 nicht dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen gewesen, sondern wie die (meisten) anderen Grundstücke dem Außenbereich. Sie unterschieden sich von diesen jedoch durch mehrere wertbildende Kriterien: So verfügten die Flurstücke 213 und 214 über eine unmittelbare Zuwegung über die Stichstraße zum K. -Weg. Sie hätten aufgrund im Jahre 1997 erteilter Bauvorbescheide des Landkreises H. auch bebaut werden dürfen,

ohne daß es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedurft hätte. Der Bauvorbescheid und seine Verlängerung hätten sich nicht als bloße "Vorwirkungen" des künftigen Bebauungsplans dargestellt. Auch der Hinweis im Bauvorbescheid, daß bei der Bebauung auf spätere Straßenführungen im Zuge des Bebauungsplans Rücksicht zu nehmen sei, ändere nichts an der qualitativ höheren Bewertung dieser beiden Grundstücke im Vergleich zu den anderen als "Rohbauland" bewerteten Grundstücken. Diese Beschränkung hinsichtlich der Straßenführung sei allenfalls wertmindernd zu berücksichtigen sein, was aber nicht mehr als gewisse Abschläge innerhalb der Bewertung in einer höheren Qualitätsstufe rechtfertigen würde.

Wenn die Beteiligte zu 1 diese (wertbildenden) Faktoren berücksichtigt hätte, so hätte sie bei der Berechnung des Sollanspruchs die beiden Grundstücke nicht ebenso wie die (meisten) übrigen Einwurfsgrundstücke mit 140 DM/m² bewerten dürfen. Dieser - zu geringe - Wertansatz führe dazu, daß der Sollanspruch der Beteiligten zu 3 zu gering bemessen sei. Da aus diesen Gründen der Umlegungsplan schon wegen fehlerhafter Bewertung der Flurstücke 213 und 214 aufzuheben sei, komme es auf die anderen von der Beteiligten zu 3 gegen den Umlegungsplan erhobenen Bedenken nicht an.

2. Dies hält im entscheidenden Punkt der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

a) Geht - wie hier - die Umlegungsstelle für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) von dem Verhältnis der Werte aus, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben, so ist die Vertei-

lungsmasse in dem Verhältnis zu verteilen, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind (§ 56 Abs. 1, § 57 Satz 1 BauGB). Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (§ 57 Satz 2 BauGB). Die danach gebotene Bewertung der Einwurfsgrundstücke muß alle für den Verkehrswert wesentlichen Qualitätsmerkmale erfassen, wozu namentlich Lage und Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke gehören (Senatsurteil BGHZ 76, 274, 275 f m.w.N.).

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts der Einwurfsgrundstücke sind zwei Zeitpunkte zu beachten: Der Zeitpunkt, der für die Bestimmung der in den Einwurfsgrundstücken selbst liegenden Bewertungsmerkmale, also für die "Qualität" dieses Grundbesitzes maßgebend ist, und der Zeitpunkt, der für die Preisverhältnisse ausschlaggebend ist, auf den bezogen der Wert des eingeworfenen Grundbesitzes zu ermitteln ist. Als Bezugspunkt für die Verkehrswertermittlung normiert § 57 Satz 2 BauGB den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses. Dieser Bezugszeitpunkt gilt für die maßgebenden Preisverhältnisse, nicht aber stets für die Qualität der Einwurfsgrundstücke. Wäre die in diesem Zeitpunkt vorhandene Qualität stets bewertungsmäßig ausschlaggebend, so könnte sich die nicht vertretbare Lage ergeben, daß bei einer Einleitung der Umlegung nach Aufstellung des Bebauungsplans (§ 45 Abs. 1 Satz 1 BauGB a.F. = § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB n.F.) der Bewertung die neue - ausgewiesene - Nutzbarkeit, bei einer Einleitung vor Aufstellung des Bebauungsplans (§ 45 Abs. 2 BauGB a.F. = § 47 Abs. 2 BauGB n.F.) hingegen die alte Nutzbarkeit zugrunde zu legen wäre. Deshalb richtet sich die für die Ermittlung des Sollanspruchs maßgebende Qualität der Einwurfsgrundstücke grundsätzlich nicht nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, dessen Verwirklichung die Umlegung

dient, und dessen Vorwirkungen. Es ist auf die alte, auf ihnen realisierbare Nutzbarkeit, d.h. auf die Qualität, wie sie vor der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden war, abzuheben (Senat aaO S. 276 m.w.N.; OLG Köln ZfBR 1991, 75 f). Dabei nimmt die Praxis allerdings bei Erschließungsumlegungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Regel die Qualität von Rohbauland an (vgl. Senatsurteil BGHZ 72, 51, 54; Schriever in Brügelmann BauGB [Stand: April 1999] § 57 Rn. 44 bis 46; Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 9. Aufl. § 57 Rn. 14; Begründung des Entwurfs des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 zu § 57 Satz 2 BauGB, BT-Drucks. 13/6392 S. 62).

Bei der Berechnung des Mehrwertausgleichs nach § 57 Satz 5 BauGB, bei der es um die Ermittlung eines umlegungsbedingten Bodenwertzuwachses geht, ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände aufgrund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat (Senat BGHZ 72, 51, 52; 76, 274, 276 ; zum Geldausgleich, wenn die Umlegung zur Enteignung wird, vgl. § 59 Abs. 2 Satz 2 BauGB; BGH, Urteile vom 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 - NJW 1980, 1634 und vom 6. Dezember 1984 - III ZR 174/83 - NJW 1985, 3073, 3075).

b) Es ist - mangels gegenteiliger Feststellungen des Berufungsgerichts - revisionsrechtlich davon auszugehen, daß der Umlegungsplan der Beteiligten zu 1 diesen Grundsätzen im allgemeinen entspricht, wobei allerdings der Einwurfswert der Flurstücke 213 und 214 der Beteiligten zu 3 unrichtig ist.

aa) Die Beurteilung des Berufungsgerichts, daß von den Einwurfsgrundstücken im Umlegungsgebiet die Flurstücke 213 und 214 der Beteiligten zu 3

höher zu bewerten waren als die (meisten) übrigen Außenbereichsflächen, wird von der Revision zu Unrecht als rechtsfehlerhaft angegriffen. Der Tatrichter durfte - ausgehend von einem zum Stichtag insgesamt noch nicht beplanten Gebiet (überwiegend) im Außenbereich - die Flurstücke 213 und 214 aufgrund der bereits vorhandenen Zuwegung und der schon ergangenen Bauvorbescheide als gegenüber den anderen Flächen höherwertig, nämlich als baureifes Land (vgl. § 4 WertV) - allenfalls mit den vom Berufungsgericht für möglich gehaltenen Wertminderungsabschlägen - einstufen. Die Auffassung der Revision, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans, dessen Verwirklichung die Umlegung dient, und seine Vorwirkungen unberücksichtigt blieben, müsse auch der der Beteiligten zu 3 erteilte Bauvorbescheid außer Betracht bleiben, trifft nicht zu. Daß der Bauvorbescheid ohne den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht hätte erteilt werden dürfen, wie die Revision meint, läßt sich den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entnehmen. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, das die besondere Qualität der Flurstücke 213 und 214 aus deren hervorgehobener (Erschließungs-)Lage und dem bestandskräftig erteilten Bauvorbescheid entnimmt, läßt sich auch nicht mit dem pauschalen, auf die konkreten örtlichen (Erschließungs-)Verhältnisse der einzelnen Grundstücke nicht näher eingehenden Hinweis der Revision entkräften, den Eigentümern der anderen Grundstücke wäre, wenn sie es beantragt hätten, genauso ein Bauvorbescheid erteilt worden.

Unbegründet ist auch die Verfahrensrüge der Revision, das Berufungsgericht hätte die betreffende Beurteilung nicht ohne sachverständige Beratung vornehmen dürfen. Maßgeblich für die Einstufung der Qualität der Flurstücke 213 und 214 im Vergleich mit den übrigen (Außenbereichs-)Grundstücken wa-

ren die rechtlichen Verhältnisse derselben. Diese selbständig zu beurteilen, ist die ureigene Aufgabe der Baulandgerichte.

bb) Dem Berufungsgericht ist nach den dargestellten Grundsätzen auch darin zu folgen, daß aus der fehlerhaften (Unter-)Bewertung der Flurstücke 213 und 214 im Verhältnis zu den (meisten) anderen Grundstücken im Umlegungsgebiet folgt, daß der für die Beteiligte zu 3 errechnete Sollanspruch nicht richtig sein kann, vielmehr höher sein müßte (§ 57 Satz 2 BauGB).

cc) Ein durchgreifender Mangel des Berufungsurteils liegt jedoch darin, daß es - wie die Revision mit Recht rügt - nicht näher prüft, welche Auswirkungen dies auf den Umlegungsplan als Ganzen hat.

(1) Das Berufungsgericht schließt offenbar wie selbstverständlich von einem Fehler im Umlegungsplan auf die Unwirksamkeit der Gesamtregelung. Hierbei setzt es sich nicht damit auseinander, daß nach allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts die Nichtigkeit eines Teils eines Verwaltungsakts zur Nichtigkeit im Ganzen nur führt, wenn der nichtige Teil so wesentlich ist, daß die Behörde den Verwaltungsakt ohne den nichtigen Teil nicht erlassen hätte (vgl. § 44 Abs. 4 VwVfG), und daß dementsprechend im Anfechtungsprozeß das Gericht den Verwaltungsakt gegebenenfalls nur aufheben kann, "soweit" er rechtswidrig ist und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Es gilt also als Regel, daß ein teilbarer Verwaltungsakt nur teilnichtig ist bzw. nur teilweise aufzuheben ist (vgl. Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG 6. Aufl., § 44 Rn. 194). Die hierbei vorausgesetzte Teilbarkeit eines Verwaltungsakts ist allerdings nur gegeben, wenn der in Frage stehende Teil nicht mit den übrigen Teilen des Verwaltungsakts in einem

untrennbaren inneren Zusammenhang steht, sondern die übrigen Teile auch als selbständige Regelung weiter existieren können, ohne ihren ursprünglichen Bedeutungsinhalt zu verändern (BVerwGE 90, 42, 50; BVerwG NVwZ-RR 1993, 225).

Diese Grundsätze sind sinngemäß im vorliegenden, durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen einen Umlegungsbeschluß eingeleiteten baulandgerichtlichen Verfahren anzuwenden. § 226 Abs. 2 Satz 2 BauGB eröffnet dem Baulandgericht - abgesehen von der weitergehenden Regelung des Absatzes 3 BauGB - die Möglichkeit, einen Verwaltungsakt, soweit er nicht einen Anspruch auf eine Geldleistung betrifft, ganz oder teilweise aufzuheben (Kalb in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger aaO [Stand: März 1992] § 226 Rn. 5; Battis in Battis/Löhr/Krautzberger aaO § 226 Rn. 3); Geldleistungen kann das Gericht sogar abändern (§ 226 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Bundesgerichtshof hat bereits ausgesprochen, daß Mängel eines Umlegungsplans, die sich nur auf einen Bereich desselben beziehen, zu einer auf diesen Teil beschränkten Aufhebung des Umlegungsplans führen können (Urteil vom 5. März 1981 - III ZR 48/80 - NJW 1981, 2060, 2061). Für eine Gestaltung, wie sie der hier vorliegende Umlegungsplan vorsieht, liegt eine Teilbarkeit in einen fehlerhaften und deshalb aufzuhebenden bzw. zu ändernden und einen "haltbaren" Teil auf den ersten Blick um so näher: Die Beteiligte zu 3 hat nach dem Umlegungsverzeichnis sechs Bauplätze mit einem Wert von 1.132.740 DM zugeteilt bekommen, rechnerisch also (1.132.740 DM minus 921.269 DM =) 210.471 DM mehr als den zuvor errechneten Sollanspruch (921.269 DM). Diese Zahlen-Verhältnisse deuten für sich zunächst einmal - nur - darauf hin, daß einerseits zur Berichtigung der fehlerhaften (zu niedrigen) Berechnung des Sollanspruchs der Beteiligten zu 3 dieser angehoben werden muß und daß sich andererseits die

Differenz zwischen dem Einwurfswert und dem der Beteiligten zu 3 zugeteilten Grundstückswert verringert, so daß die Geldleistung, die die Beteiligte zu 3 zu zahlen hat, herabgesetzt werden muß. Auch die Berechnungen beider Seiten im Revisionsverfahren gehen in diese Richtung. Danach würde, wenn man den Einwurfswert der Flurstücke 213 und 214 auf den vollen Baulandpreis erhöhte, sich ein um 128.870 DM höherer Einwurfswert bei der Beteiligten zu 3 ergeben, der damit allerdings immer noch deutlich unter dem Gesamtwert der der Beteiligten zu 3 zugewiesenen neuen Grundstücke von 1.132.740 DM läge; selbst die Revisionserwiderung errechnet für diesen Fall als Sollanspruch der Beteiligten zu 3 mit 1.053.830,18 DM einen Betrag, der noch nicht annähernd den Zuteilungswert bei der Beteiligten zu 3 erreichte.

Zwar hat im Umlegungsverfahren die Zuteilung Vorrang vor dem Wertausgleich (vgl. Senatsurteil vom 7. November 1991 - III ZR 161/90 - WM 1992, 459, 460 f). Es ist aber jedenfalls nach dem im Revisionsverfahren gegebenen Sachstand kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, daß hier allein aus der Neubewertung zweier Einwurfsgrundstücke der Beteiligten zu 3 Raum für die Zuteilung von mehr Grundstücken an die Beteiligte zu 3 sein soll, als der jetzige Umlegungsplan vorsieht.

(2) Der Mangel des Berufungsurteils läßt sich auch nicht im Hinblick darauf beiseite schieben, daß im erstinstanzlichen Urteil von der Kammer für Baulandsachen ausgeführt worden war, es erscheine "nach Lage der Dinge nicht ausgeschlossen, daß (der Beteiligten zu 3) bei zutreffender Errechnung ihres Sollanspruchs ein Anspruch auf Zuteilung von Land erwachsen könnte". Die Berufungserwiderung meint zwar, diese "Feststellung" sei - da sie mit der Berufung nicht angegriffen worden sei - auch der Entscheidung des Berufungsge-

richts zugrunde zu legen gewesen. Dies geht jedoch schon deshalb fehl, weil das Landgericht mit der betreffenden Äußerung in diesem Zusammenhang keine (positive, konkrete) Feststellung auf der Grundlage einer Sachprüfung getroffen hat, sondern zu dem betreffenden Punkt alles offengelassen hat.

III.

Da die Sache im Revisionsrechtszug nicht entscheidungsreif ist, ist sie unter Aufhebung des Urteils des Berufungsgerichts an dieses zur weiteren Prüfung zurückzuverweisen, auch bezüglich der von der Beteiligten zu 3 weiterhin gegen den Umlegungsplan erhobenen Bedenken.

Schlick Wurm Streck

Dörr Herrmann