

16

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

BundesbauG § 64

Ein außerhalb des Umlegungsgebiets liegendes Grundstück kann im Umlegungsverfahren zu einem Wertausgleich herangezogen werden, wenn seine Wertsteigerung darauf beruht, daß eine ihm dienende Grunddienstbarkeit, die auf einem Grundstück innerhalb des Umlegungsgebietes lastet, durch die Umlegung verbessert wird.

BundesbauG § 61

Bei der Änderung oder Neubegründung von Grunddienstbarkeiten kann der Berechtigte auch zur Mittragung von Kosten der Anlage, des Ausbaues und der Unterhaltung von Versorgungsleitungen (hier: Elektrizität und Wasser) und Wegen (hier: Umgestaltung eines unbefestigten Gehweges zu einem befestigten Geh- und Fahrweg) verpflichtet werden.

BundesbauG §§ 166, 61

Zur Frage, wie weit bei der Neugestaltung eines Rechtes nach § 61 (hier: Grunddienstbarkeit betreffend Versorgungsleitungen und Wegerechte) der Umlegungsplan, wenn er wegen der dem Berechtigten gemachten Auflagen angefochten wird, Gegenstand der Prüfung durch das Gericht ist, ob nur die Berechtigung der Auflagen oder die gesamten Fragen der Umgestaltung der Rechte (Notwendigkeit, Verhältnismäßigkeit, Kostentragung) zu prüfen ist.

BGH, Urt.v. 27. April 1970 - III ZR 226/68 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 226/68

URTEIL

Verkündet am

27. April 1970
Schorm,
Justizangestellter

in der Baulandsache

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

betreffend den Umlegungsplan vom 16. Februar 1966 des
Umlegungsausschusses der Stadt R[REDACTED] über einen
Teil des Umlegungsgebietes Nr. 14 "K[REDACTED]straße" in
R[REDACTED],

hier:

Bestellung einer Grunddienstbarkeit an dem neu gebildeten
Grundstück mit der vorläufigen Bezeichnung D

Beteiligte:

1. Stadt R[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
Antragsgegnerin und Revisionsführerin,
2. Umlegungsausschuß der Stadt R[REDACTED],
- Prozeßbevollmächtigter zu 1) und 2): Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Oberer Umlegungsausschuß bei der Landesbaubehörde R[REDACTED],
4. Frau Wilhelmine P[REDACTED], R[REDACTED], K[REDACTED]straße [REDACTED],
Antragstellerin und Revisionsgegnerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
5. Dipl.-Ing. Günther B[REDACTED], R[REDACTED], Am F[REDACTED],
als Eigentümer des neugebildeten Grundstücks mit der vor-
läufigen Bezeichnung D,

11

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm und der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Dr. Hußla und Gähtgens

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Antragsgegnerin, der Stadt Rheinhausen, werden das Urteil des Senats für Bau- landsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. Sep- tember 1968 und das Urteil der Kammer für Bauland- sachen des Landgerichts Düsseldorf vom 4. Dezember 1967 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an die Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Düsseldorf, auch zur Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelzüge, zurückver- wiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragstellerin Frau P. ist Eigentümerin eines Grundstücks Flur Flurstück 3 in R.; auf dem Grundstück steht ein Gartenhaus, das sie bewohnt. Das Grundstück ist ohne eigenen Zugang zu einem öffent- lichen Weg. Zugunsten des Eigentümers des Grundstücks ist das Nachbargrundstück Flur Flurstück 4 des



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Dipl.-Ing. B[REDACTED], welches Zugang zur K[REDACTED]straße hat, mit einer Grunddienstbarkeit belastet, die den Eigentümer des Flurstücks 3 berechtigt, das Flurstück 4 als Weg zum Gehen zu benutzen; über das belastete Grundstück führen auch die Versorgungsleitungen (Elektrizität und Wasser) zum Grundstück der Antragstellerin.

Beide Grundstücke liegen im Gebiet eines Bebauungsplanes der Stadt R[REDACTED]. Der Umlegungsausschuß hat für einen Teil dieses Gebietes die Umlegung angeordnet; in diesem Teilgebiet liegt das belastete Grundstück, das Grundstück der Antragstellerin liegt außerhalb des Umlegungsgebietes.

Mit Beschluß vom 16. Februar 1966 hat der Umlegungsausschuß einen Umlegungsplan aufgestellt. Danach werden neue Grundstücke gebildet. Der Zugang vom Grundstück der Antragstellerin zur K[REDACTED]straße soll künftig über ein Grundstück D führen, das aus Teilen der bisherigen Flurstücke 4, 7, 10 gebildet und dem Dipl.-Ing. B[REDACTED] zugewiesen werden soll. Der Umlegungsplan (Teil IV f) sieht eine Grunddienstbarkeit am Grundstück D vor, die den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 3 (Antragstellerin) berechtigt, das Grundstück D jederzeit als Weg zum Gehen und zur Anlieferung zu benutzen und benutzen zu lassen. Der Umlegungsplan (Teil III f) stellt fest, daß das herrschende Grundstück durch die erweiterte Grunddienstbarkeit (auch "Anlieferung") eine Werterhöhung erfahre, und errechnet diese mit 1.451,32 DM (2/15 des Wertes des Grundstücks D). Weiter bestimmt der Umlegungsplan (Teil III f), daß der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 3 (Antragstellerin)

- 11.
- a) dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks D von den Kosten des Ausbaues und der Entwässerung der Zufahrt 2/15 und von den Kosten der Unterhaltung 4/15 zu erstatten hat,
 - b) den Bodenwertanteil für die Grunddienstbarkeit mit 1.451,32 DM an die Stadt R [REDACTED] zu zahlen hat und
 - c) der Stadt R [REDACTED] die Hälfte der Kosten zu erstatten hat, die durch die Verlegung der Versorgungsleitungen auf das Grundstück D entstehen.

Der Obere Umlegungsausschuß hat mit Beschluß vom 14. Dezember 1966 der Antragstellerin auf ihren Widerspruch gestattet, den Wertausgleich von 1.451,32 DM in fünf Jahresraten zinslos abzuführen, den weitergehenden Widerspruch aber zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat rechtzeitig den Antrag auf gerichtliche Entscheidung angebracht und vorgebracht: Die Umlegung sei für sie ohne Nutzen. Auch nach der Neuverteilung der Grundstücke müsse ihr ein Zugang zu ihrem Grundstück ermöglicht werden. Einen Weg zum Fahren benötige sie nicht, Anlieferungen könnten - wie bisher - über das ihrem Grundstück benachbarte Kirchengrundstück erfolgen. An einem Fahrrecht sei sie daher nicht interessiert. Der Anordnung, daß sie zu den Kosten der Herstellung und Unterhaltung des Zuweges beitragen solle, fehle eine

rechtliche Grundlage. Ihr stehe ohnehin ein Wegerecht zu, wonach sie das Nachbargrundstück unentgeltlich benutzen dürfe. Eine Verlegung der Versorgungsleitungen liege nur im Interesse der anderen am Umlegungsverfahren beteiligten Personen; für sie sei dies ohne Nutzen, zumal ihre Leitungen erst vor etwa zehn Jahren neu verlegt worden seien.

Die Antragstellerin hat beantragt, sie von der Auszahlung eines Ausgleichsbetrages in vollem Umfang freizusprechen.

Der Umlegungsausschuß hat beantragt, den Antrag abzuweisen; er hat erwidert: Die Anordnungen des Umlegungsplanes seien durch den Umlegungszweck geboten. Da ein Baugrundstück an eine befahrbare öffentliche Verkehrsfläche grenzen müsse, reiche das bisherige Gehrecht für das Grundstück der Antragstellerin nicht aus. Die Möglichkeit, das benachbarte Kirchengrundstück für Anlieferungen zum Grundstück der Antragstellerin vorzusehen, sei dadurch verschlossen, daß das Kirchengrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes liege und der Umlegungsausschuß nicht veranlaßt sei, es zur Umlegung heranzuziehen. Die Verteilung der Kosten für die Zufahrt beruhe auf einer gerechten Abwägung der Interessen der Anlieger. Die Versorgungsleitungen zum Grundstück der Antragstellerin müßten anders verlegt werden, um eine Bebauung der umgelegten Grundstücke zu ermöglichen.

Das Landgericht hat den Umlegungsplan aufgehoben, soweit er der Antragstellerin Lasten auferlegt (Umlegungsverzeichnis III f), weil eine Rechtsgrundlage hierfür fehle. Die Berufung der Stadt R[REDACTED] ist zurückgewiesen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Stadt weiter die Zurückweisung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung. Die Antragstellerin bittet, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung für begründet befunden, weil den Anordnungen des Umlegungsplanes, die der Antragstellerin Lasten auferlegen, eine gesetzliche Grundlage fehle. Es hat im einzelnen erwogen:

Was der Umlegungsausschuß zum Zwecke der Umlegung anordnen dürfe und müsse, sei erschöpfend in den §§ 45 ff BBauG geregelt. Diese eingehende Regelung lasse nachteilige Anordnungen für die Beteiligten ohne gesetzliche Grundlage nicht zu. Die der Antragstellerin auferlegte Verpflichtung zu Geldleistungen sei im Gesetz nicht vorgesehen.

Es gehe hier nicht um eine der in den § 57 Satz 4, § 58 Abs. 3 BBauG als Wertausgleich vorgesehenen Zahlungspflichten. Ebenso wenig treffe der in § 59 Abs. 2 und 3 BBauG geregelte Wertausgleich oder eine Abfindung nach § 60 BBauG zu. Daher gehe auch die rechtliche Begründung des Umlegungsplanes, die Verpflichtung gelte nach § 64 Abs. 3 BBauG als Beitrag und ruhe als öffentliche Last auf dem herrschenden Grundstück, fehl; denn diese Bestimmung betreffe nur die in den §§ 57 bis 60 BBauG geregelten, hier nicht eingreifenden Fälle.

Da das Grundstück Flurstück 4, auf dem die Grunddienstbarkeit lastete, weg falle - der Zugang dieses Grundstücks zur Straße werde dem neugebildeten Grundstück D zugeteilt - enthalte der Umlegungsplan zugleich die Aufhebung der bisherigen Grunddienstbarkeit. Eine solche Maßnahme sei zwar nach § 61 BBauG zulässig, doch sehe diese Bestimmung nicht eine Ausgleichszahlung eines Beteiligten vor, der durch eine solche Anordnung gegenüber dem früheren Zustand begünstigt werde; § 61 Abs. 2 BBauG bestimme lediglich, daß ein Rechtsinhaber, der in seinen Rechten beeinträchtigt werde, in Geld abzufinden sei.

Möglicherweise - so meint das Berufungsurteil weiter - hätte für den Eigentümer des Flurstücks 4 und des Grundstücks D, der durch die neu begründete Grunddienstbarkeit betroffen werde, eine Entschädigung festgesetzt werden können. Ob der Grundeigentümer des belasteten Grundstücks - es bleibe derselbe, denn das neue Grundstück D solle dem Eigentümer des bisher belasteten Grundstücks zugewiesen werden - durch die an-

geordnete Maßnahme wirtschaftlich mehr belastet werde als bisher, könne jedoch dahinstehen. Der als "Bodenwertanteil" festgesetzte Ausgleichsbetrag von 1.451,32 DM sei ausdrücklich als Ausgleich für den Mehrwert bezeichnet, also ausschließlich aus der Sicht der nach Auffassung des Umlegungsausschusses begünstigten Eigentümerin des herrschenden Grundstücks bewertet. Damit habe der Umlegungsausschuß, ohne es ausdrücklich auszusprechen, die Regelung in den §§ 57 bis 59 BBauG über Ausgleichszahlungen für einen Mehrwert entsprechend auf den vorliegenden, gesetzlich in dieser Beziehung aber nicht geregelten Fall angewendet; er habe aber nicht - wie § 61 Abs. 2 BBauG dies allein zulasse - eine Abfindung für den durch die Grunddienstbarkeit beeinträchtigten Rechtsinhaber, den Eigentümer des Grundstücks D festgesetzt, sondern einen an die Gemeinde zu zahlenden Beitrag. Wenn dieser Ausgleichsbeitrag als Abfindung für den belasteten Eigentümer nach § 61 Abs. 2 BBauG gedacht wäre, wäre es jedenfalls erforderlich gewesen, das Maß der Beeinträchtigung durch die alte und durch die neue Grunddienstbarkeit zu vergleichen und den Umfang der Mehrbeeinträchtigung festzustellen. Das aber sei nicht geschehen, deshalb fehle es an einer Rechtsgrundlage für die getroffene Festsetzung.

Das gleiche gelte für die weiteren der Antragstellerin auferlegten Zahlungspflichten; denn § 61 Abs. 2 BBauG rechtfertige weder die Anordnung eines Beitrages zu den Kosten des Ausbaues, der Entwässerung und der Unterhaltung der Zufahrt, noch eines Beitrages

zu den Kosten einer Verlegung der Versorgungsleitungen.

II.

Dem Berufungsgericht kann in Begründung und im Ergebnis nicht gefolgt werden.

1. Soweit das Berufungsgericht ausführt, eine Verpflichtung der Antragstellerin zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages (Bodenwertanteils) im Blick auf die Erhöhung des Wertes ihres außerhalb des Umlegungsgebietes (§ 52 BBauG) gelegenen Flurstücks 3 entbehre der gesetzlichen Grundlage, hält es sich zu eng an den Wortlaut des § 64 Abs. 3 BBauG, wertet diese Bestimmungen nicht genügend nach ihrer Stellung und ihrem Zusammenhang im Rahmen der vom Bundesbaugesetz getroffenen umlegungsrechtlichen Regelung; auch berücksichtigt es nicht im erforderlichen Maße allgemeine im Enteignungsrecht entwickelte Grundsätze.

Zwar spricht § 64 Abs. 3 BBauG nur von "Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten" zu Geldleistungen nach §§ 57 - 60 BBauG, die "als Beitrag gelten und als öffentliche Last auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht ruhen". Damit ist jedoch entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts kein Verbot ausgesprochen, Verpflichtungen, insbesondere Zahlungsbeiträge auch Berechtigten im Sinne des § 61 BBauG aufzuerlegen.

Diese Berechtigten sind nach § 48 Abs. 1 Ziff. 2 oder 3 Beteiligte des Umlegungsverfahrens. Sie können nach § 61 Abs. 1 Satz 1 auch materiell von der Umlegung betroffen werden; nach dieser Bestimmung können diese Berechtigungen "durch den Umlageungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden".

Gegen Beeinträchtigungen in ihren Rechten werden die Berechtigten durch § 61 Abs. 2 BBauG geschützt. Damit wird in ausdrücklicher Erweiterung der Entschädigungsansprüche derartig Betroffener, wie sie bereits früher z.B. in § 11 PrEnteigG von 1874 geregelt waren, dem Grundsatz des Art. 19 GG hinsichtlich des erweiterten Rechtsschutzes auch für die Inhaber - sogar persönlicher - Besitz- und Nutzungsrechte ähnlich wie in anderen neueren Regelungen z.B. in § 73 FlurbereinigungsgG vom 14. Juli 1953 - BGBl I 591 - Rechnung getragen (vgl. dazu Steuer: FlurbereinigungsgG 2. Aufl. § 74 Anm. 1 und die dort zu jener Bestimmung angeführte Begründung der Regierungsvorlage).

Die Umgestaltung der in § 61 BBauG genannten Berechtigungen kann aber nicht nur Nachteile, sondern auch Vorteile für die Berechtigten mit sich bringen. Das Bundesbaugesetz zieht die Berechtigten des § 61 BBauG wegen der ihnen etwa entstehenden Vorteile aus der Umlegung in gewissem Umfange sogar ausdrücklich zum Ausgleich heran, und zwar im Rahmen der Entschädigung wegen Beeinträchtigung, für die in § 61 Abs. 2 ausdrücklich bestimmt ist, daß § 93 Abs. 3 BBauG sinngemäß anzuwenden ist. Danach sind Vermögensvorteile, die den Entschädigungsberechtigten

infolge der Enteignung (hier der Umlegung) entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung für etwa entstehende Nachteile zu berücksichtigen. Diese Regelung entspricht einem allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechtes. Der Senat hat bereits in ständiger Rechtsprechung (vgl. Zusammenstellung über: "Bemessung der Enteignungsentschädigung nach der Rechtsprechung des BGH" in Sonderbeilage Nr. 5 in WM 1965 zu Ziff. 13 b S. 14) die Auffassung vertreten, daß Wertsteigerungen, die mit Mitteln erzielt worden sind, welche letzten Endes aus öffentlichen Mitteln fließen, nicht dem einzelnen Enteigneten zugute kommen dürfen. Dieser Grundsatz erschöpft sich nicht darin, daß solche Wertsteigerungen nur im Rahmen der Enteignungsentschädigung (hier der Entschädigung nach § 61 Abs. 2 BBauG) Berücksichtigung finden. Die Kosten der solche Wertsteigerungen nach sich ziehenden Umlegungen sollen vielmehr überall dort, wo eine ausdrückliche gesetzliche Regelung nichts anderes bestimmt, nach Möglichkeit dem durch die öffentliche Maßnahme Begünstigten auferlegt werden.

Eine ausdrückliche Regelung der Ausgleichung wegen derartiger Vorteile, die den Berechtigten des § 61 BBauG durch die Umlegung etwa erwachsen, ist im Bundesbaugesetz zwar nicht getroffen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts kann aber aus dem Bundesbaugesetz und insbesondere aus § 64 Abs. 3 BBauG auch nicht ein Verbot einer solchen Vorteilsausgleichung (über den Rahmen der Berücksichtigung der Vorteile bei Bemessung der Entschädigungshöhe) hergeleitet werden. Im Gegenteil kann die rechtliche Grundlage für eine Berücksichtigung

sichtigung derartiger Verbesserungen und die Auferlegung von Wertausgleichszahlungen in der sinngemäßen Anwendung des § 64 Abs. 3 BBauG gefunden werden. Das gilt jedenfalls bei Wertsteigerungen, welche die im Umlegungsverfahren vorgenommene Neugestaltung einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB zur Folge hat. Zwar ist in § 64 Abs. 3 BBauG nur von den "Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten zu Geldleistungen nach den §§ 57 - 60" die Rede; Verpflichtungen der Berechtigten im Sinne des § 61 BBauG sind nicht erwähnt. Die ausdrücklich herangezogenen Paragraphen beziehen sich auf die aus der Verteilung der Umlegungsmasse sich ergebenden Verpflichtungen. Als Umlegungsmasse werden in § 55 BBauG "die im Umlegungsgebiet belegenen Grundstücke" bezeichnet. Die Berechtigungen aus § 61 BBauG sind als solche keine "Grundstücke"; sie lasten nur auf Grundstücken und zwar auf solchen, die zum Umlegungsgebiet gehören. Die hier allein interessierenden Grunddienstbarkeiten des § 1018 BGB sind Bestandteile des herrschenden Grundstücks (§ 96 BGB), das allerdings im vorliegenden Falle nicht in das Umlegungsgebiet einbezogen ist. Mit diesem Bestandteil erstreckt sich das herrschende Grundstück, wenn es, wie hier, selbst nicht mit in das Umlegungsgebiet (§ 52 BBauG) einbezogen ist, also in dieses Umlegungsgebiet hinein. Liegt das herrschende Grundstück als solches nicht im Umlegungsgebiet, so gehört seine Fläche auch nicht zur Umlegungsmasse, obgleich es sich durch seinen Bestandteil (die Dienstbarkeit) in das Umlegungsgebiet hinein erstreckt. Das herrschende Grundstück wird daher seiner Fläche nach im Umlegungsverfahren nicht neugestaltet. Wegen Fehlens einer solchen flächenmäßigen Neu-

gestaltung können sich daher Verpflichtungen zu Goldleistungen nicht ergeben. Die Umgestaltung der Dienstbarkeit betrifft zwar nicht die flächenmäßige Neugestaltung des herrschenden Grundstückes, kann aber als Änderung eines Bestandteils dieses Grundstückes eine erhebliche Änderung des Inhalts dieses Grundstückes zur Folge haben. Wenn in § 64 Abs. 3 BBauG nur "Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten" angesprochen sind, so ist damit der Regelfall gemeint, daß es sich um "Eigentum und Erbbauberechtigungen" von zum Umlegungsgebiet gehörenden Grundstücken handelt. Eine Regelung für den bei der Dienstbarkeit (§ 1018 BGB) gegebenen Sonderfall, daß ein Grundstück (herrschendes Grundstück) nicht flächenmäßig, sondern nur mit einem Bestandteil in das Umlegungsgebiet hineinragt, fehlt.

Diese Gesetzeslücke ist aus dem im Bundesbaugesetz an verschiedenen Stellen und insbesondere für die Umlegung in §§ 57 - 59 zum Ausdruck gekommenen Grundsatz auszufüllen, daß Vorteile und Wertsteigerungen, die sich aus Bodenordnungsmaßnahmen ergeben, zur Deckung der durch die Bodenordnungsmaßnahmen entstandenen Kosten und anderen Beteiligten entstehende Nachteile auszugleichen sind. Damit wird dem oben angeführten allgemeinen Grundsatz des Enteignungsrechtes Rechnung getragen, daß Wertsteigerungen, die mit Mitteln erzielt worden sind, welche letzten Endes aus öffentlichen Quellen fließen, nicht dem einzelnen Enteigneten ohne Ausgleich zugute kommen dürfen. Deshalb ist es gerechtfertigt, in sinngemäßer Anwendung der Regelung

der §§ 57 - 60 und § 64 Abs. 3 das außerhalb des Umlegungsgebiets liegende herrschende Grundstück wie ein im Umlegungsgebiet gelegenes Grundstück zu behandeln, wenn ihm Vorteile dadurch zufließen, daß eine ihm dienende und auf einem zum Umlegungsgebiet gehörenden Grundstück lastende Dienstbarkeit durch die Umlegungsmaßnahme im Werte erhöht wird. Der allgemeine im Enteignungs- und Bodenordnungsrecht anzuwendende Gedanke, daß auch außerhalb des Umlegungsgebietes gelegene Grundstücke, wenn sie durch die Bodenordnungsmaßnahmen Vorteile erfahren, zum Ausgleich herangezogen werden können, obgleich sie selbst außerhalb des Umlegungsgebietes liegen, hat z.B. auch ihren Ausdruck in § 42 Abs. 3 und in § 106 des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (BGBl I 591) gefunden. In etwa findet der Gedanke, daß zumindest dingliche Dienstbarkeiten des § 1018 BGB gerade so wie Grundstücke zu behandeln sind, und daß es deshalb auch gerechtfertigt ist, sie als Teil des herrschenden Grundstückes zum Ausgleich der Vorteile heranzuziehen, selbst wenn das herrschende Grundstück nicht im Umlegungsgebiet liegt, seinen Ausdruck in § 145 BBauG, wonach die für Grundstücke geltenden Vorschriften sinngemäß auch für Grundstücksteile und die für das Eigentum an Grundstücken bestehenden Vorschriften sinngemäß auch für grundstücksgleiche Rechte gelten.

Soweit das Berufungsgericht die rechtliche Möglichkeit der Anordnung eines Wertausgleichs im Blick auf die durch die etwaige Verbesserung der Grunddienstbarkeit hervorgerufene Wertsteigerung des außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen herrschenden Grundstücks Flurstück 3 verneint, kann das Berufungsurteil daher nicht mit der ihm gegebenen Begründung gehalten werden; es kann auch nicht mit einer anderen

Begründung gehalten werden; endlich kann auch nicht zum Nachteil der Antragstellerin schon jetzt erkannt werden; denn das Berufungsgericht hat, von seinem Standpunkt aus zu Recht, jegliche Prüfung darüber unterlassen, ob die Änderung der Grunddienstbarkeit gerechtfertigt war und bei ihrer Zulässigkeit eine Wertsteigerung für das herrschende Grundstück herbeigeführt hat.

2. Auch der Begründung des Berufungsgerichts hinsichtlich der Unzulässigkeit der Verpflichtung der Antragstellerin, zum Ausbau sowie zur Unterhaltung der Zufahrt und zu den Kosten einer Verlegung der Versorgungsleitungen beizutragen, kann nicht gefolgt werden.

Das Berufungsgericht (BU Bl. 10) hat zwar richtig erkannt, daß die Neugestaltung der Grunddienstbarkeit ihre Grundlage in § 61 Abs. 1 BBauG findet, es hat jedoch diese Bestimmung in ihrer Bedeutung nicht hinreichend gewürdigt. Der Umlegungsausschuß ist hiernach ermächtigt, die das Grundeigentum belastenden Rechte, auch gewisse persönliche Rechte, aufzuheben, zu ändern oder neu zu begründen, er hat damit die Befugnis zur Rechtsgestaltung. Diese Rechtsgestaltung muß dem Zweck der Umlegung (§ 45 BBauG) dienen und - wie alle hoheitlichen Eingriffe - den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und des geringstmöglichen Eingriffs entsprechen; in diesen Grenzen steht dem Umlegungsausschuß nach pflichtgemäßem Ermessen die Gestaltungsfreiheit zu (Schroedter, Bundesbaugesetz, zu § 61 Anm. 3; vgl. Meyer-Stich-Tittel, Bundesbaugesetz, zu § 61 Rdn. 2). Im Rahmen dieser Ermächtigung sind auch

gewisse Anordnungen zu Lasten eines begünstigten Rechtsinhabers denkbar, deren Zulässigkeit allerdings - wie das Berufungsurteil (BU Bl. 12) richtig ausführt - mit § 61 Abs. 2 BBauG, der lediglich die Abfindung für einen beeinträchtigten Rechtsinhaber vorsieht, nicht zu rechtfertigen wären. Die Begründung von Zahlungspflichten durch den Umlegungsplan ist dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das ergibt sich einerseits aus der Erwägung, daß der Umlegungsausschuß eine grundlegende zweckmäßige Neugliederung des Umlegungsgebietes unabhängig auch von bestehenden schuldrechtlichen Verpflichtungen herbeiführen soll (Bundestagsdrucksache 2. Wahlperiode Nr. 3028 S. 185) und daher auch persönliche Rechte - wie Miet- und Pachtrechte - einschließlich der Entgelte dafür neu ordnen darf. Das folgt andererseits auch daraus, daß eine schuldrechtliche Vereinbarung über den Umfang des Nutzungsrechts neben der Grunddienstbarkeit nicht ausgeschlossen ist (LM zu BGB § 1018 Nr. 10), auch die Ausübung der Grunddienstbarkeit durch gewisse Zahlungspflichten inhaltlich beschränkt werden kann (vgl. BGB RGRK 11. Aufl. zu § 1018 Anm. 17 und zu § 1021 Anm. 5). Eine solche inhaltliche Beschränkung der Grunddienstbarkeit hat das Reichsgericht (RGZ 79, 375, 379) z.B. in einem Fall angenommen, in dem das herrschende Grundstück einen Teil der Kosten der Unterhaltung auf dem dienenden Grundstück zu tragen hatte.

Die Auffassung des Berufungsgerichts (BU Bl. 14), das Bundesbaugesetz gebe keine gesetzliche Rechtfertigung für die Entscheidung des Umlegungsausschusses, daß als Berechtigter des Wegerechtes der Inhaber

eines Rechtes der in § 61 BBauG aufgezählten Art einen Anteil an den Kosten von Ausbau und Entwässerung der Zufahrt und an deren Unterhaltungskosten erstatten solle, ist daher irrig. Vielmehr gibt § 61 Abs. 1 Satz 1 BBauG die gesetzliche Grundlage für eine solche Anerkennung.

Im Grundsatz ebenso liegt es hinsichtlich der Verpflichtung der Antragstellerin, der Gemeinde die Hälfte der Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen (Elektrizität und Wasser) zu erstatten. Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Rechtsverhältnisses, wie sie nach § 61 Abs. 1 BBauG dem Umlegungsausschuß zukommt, kann sich die Notwendigkeit ergeben, eine Verpflichtung zur Zahlung oder Erstattung an einen Dritten zu begründen, ebenso wie die Beteiligten selbst bei einer entsprechenden Abrede Verpflichtungen zugunsten eines Dritten verabreden können, der etwa den Ausbau oder die Unterhaltung oder sonstige Leistungen übernimmt, die der Ausübung der Grunddienstbarkeit dienen.

Auch zur Frage, ob die Antragstellerin verpflichtet werden kann, zum Ausbau sowie zur Unterhaltung der Zufahrt und zu den Kosten der Verlegung der Versorgungsleitung beizutragen, kann das Berufungsurteil mit der ihm gegebenen Begründung nicht aufrechterhalten werden; es kann auch nicht mit anderer Begründung aufrechterhalten werden; endlich kann auch der Antrag der Antragstellerin nicht schon jetzt zurückgewiesen werden; denn auch zu diesen Punkten hat das Berufungsgericht - von seinem Ausgangs-

punkt zutreffend - eine Klärung des Sachverhalts nicht vorgenommen.

Es bedarf vielmehr mit Rücksicht auf den Vortrag der Antragstellerin noch der Prüfung, ob die vom Umlegungsplan vorgesehenen Änderungen der Dienstbarkeiten geboten sind, um eine dem Umlegungszweck entsprechende befriedigende Lösung herbeizuführen. Das gilt sowohl für Ausbau und Entwässerung der Zufahrt, wie auch für die Umlegung der Versorgungsleitungen. Hier sieht der Umlegungsplan (Umlegungsverzeichnis III f und Umlegungskarte) eine Verlegung der Versorgungsleitungen zum Grundstück der Antragstellerin (bisherige Verlegung schwarz gestrichelt, künftige Verlegung violett gestrichelt) auf dem neu zu bildenden Grundstück D entsprechend dessen neuer Lage vor. Während die Antragstellerin jede Notwendigkeit, die Leitungen zu ihrem Grundstück zu verlegen, in Abrede gestellt hat, hat die Gemeinde vorgetragen, die Leitungen könnten wegen der vorgesehenen Bebauung der Nachbargrundstücke nicht in der alten Lage verbleiben, und weiter darauf hingewiesen, der Nutzen dieser Anlage komme allein der Antragstellerin zu und der Umlegungsausschuß habe den Eigentümer des dienenden Grundstücks, Dipl.Ing. B., nur deshalb zur Hälfte an den Verlegungskosten beteiligt, weil er die Leitungen bisher geduldet habe.

Entscheidend kommt dabei hinzu: Halten sich die Anordnungen des Umlegungsplanes in den Grenzen der Gestaltungsfreiheit nach § 61 Abs. 1 BBauG

- was in erster Linie zu prüfen sein wird -, so stellt sich notwendig die Frage, ob gleichwohl das Recht der Antragstellerin in seinem bisherigen Stand und Wert erhalten ist, d.h. ob die neuen Lasten durch entsprechende Vorteile ausgeglichen werden, oder ob das Recht nicht eine Beeinträchtigung erfährt. Träfe letzteres zu, so könnte der Antragstellerin eine Abfindung nach § 61 Abs. 2 zustehen, und in diesem Zusammenhang wäre weiter zu prüfen, ob nicht die Neuregelung der Antragstellerin im Ergebnis Vorteile gibt, die zu berücksichtigen wären (§ 61 Abs. 2 Satz 2, § 93 Abs. 3 BBauG). Auch insoweit fehlt es an der gebotenen tatsächlichen Erörterung und Klärung.

III.

Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben.

Das Berufungsgericht hätte auch dann, wenn seine Rechtsansicht zutreffend gewesen wäre, das landgerichtliche Urteil nicht bestätigen dürfen. Das Landgericht hatte zwar mit recht ähnlicher Begründung wie das Berufungsgericht angenommen, daß der Umlegungsplan im Umlegungsverzeichnis Teil III f unzulässigerweise der Antragstellerin Lasten auferlegt hätte; wäre das zu bejahen, so hätte das Landgericht nicht den Umlegungsplan, soweit er der Antragstellerin Lasten auferlegt, nur aufheben dürfen; es hätte vielmehr aussprechen müssen, daß der Umlegungsausschuß verpflichtet ist, in der Sache unter Beachtung der Rechts-

auffassung des Gerichts anderweit zu entscheiden. Denn die hier in erster Linie streitigen der Antragstellerin auferlegten Lasten können nicht selbständig gesehen werden, sondern nur in Verbindung mit der im Umlegungsverfahren vorgesehenen Um- und Ausgestaltung der Grunddienstbarkeit, sowie der Neuregelung hinsichtlich der Versorgungsleitungen. Anders ausgedrückt: Die Umgestaltung der Berechtigungen der Antragstellerin war Streitgegenstand und das Entstehen und die Auferlegung der Lasten war Folge dieses Streites. Das kommt am deutlichsten in bezug auf die Versorgungsleitungen zum Ausdruck: Die alten Leitungen sollen durch neue ersetzt werden; das aber hält die Antragstellerin ebensowenig für erforderlich, wie die weitere Ausgestaltung der Wegegerechtigkeit. Gleichgültig, ob der Antragstellerin Lasten nicht auferlegt werden können, weil die Umgestaltung der Rechte der Antragstellerin nicht erforderlich war oder durch die Umgestaltung Vorteile für die Antragstellerin, wie sie behauptet, nicht entstehen, kann das Rückwirkungen dahin haben, daß die Umgestaltungen der Rechte der Antragstellerin völlig entfallen oder in anderer Art anzuordnen sind, weil diese Kosten dann nicht von der Antragstellerin, sondern von anderen zu tragen sein würden. Die Beseitigung der Lastentragungspflicht bei Bestehenbleiben der Umgestaltung würde den Gestaltungsrahmen der Umlegungsstelle unzulässig einengen. Das Gericht könnte also nur dann selbst durcherkennen, wenn die von der Umlegungsstelle getroffenen Regelungen hinsichtlich der Berechtigung der Antragstellerin in vollem Umfange zu billigen und der Antrag auf gerichtliche Entscheidung in vollem Umfange zurückzuweisen wäre.

Das zeigt, daß beide Gerichte die Verfahrensvorschriften des § 166 Abs. 2 Satz 2 BBauG verkannt haben.

b) Dieser Fehler könnte zwar vom Berufungsgericht bei seiner neuen Entscheidung, bei der es etwa nicht zur Zurückweisung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung kommt, vermieden werden; es bestände dann unter sinngemäßer (§ 161 BBauG) Anwendung des § 539 ZPO die rechtliche Möglichkeit, unter entsprechender Änderung des landgerichtlichen Urteils entsprechend § 166 Abs. 2 Satz 2 BBauG die Umlegungsstelle zu verpflichten, in der Sache unter Beachtung der Rechtsauffassung der Gerichte anderweit zu entscheiden, soweit es sich nur um diese Anweisung an die Umlegungsstelle handelt.

Doch erschöpft sich der Verfahrensverstoß des Landgerichts nicht in dieser Formalie. Vielmehr hat das Landgericht, wie auch das Berufungsgericht, die verfahrensrechtliche Grundlage des Streites verkannt. Es hat sich nur mit den Auflagen beschäftigt, die der Umlegungsplan der Antragstellerin gemacht hat, ohne zu erkennen, daß nicht die Auflage allein, sondern die gesamte Frage der Umgestaltung der Rechte der Antragstellerin Gegenstand der Prüfung sein mußte und daher selbst dann, wenn die Zulässigkeit der Auflage zu verneinen war, der Umlegungsbeschluß, soweit er die Antragstellerin betraf, der Überprüfung bedurfte. Dieser Verfahrensfehler erscheint so schwerwiegend, daß das Berufungsgericht es nicht für sachdienlich wird halten können, die gesamte Prüfung

im erneuten Berufungsverfahren unter völlig verändertem prozessualen Ausgangspunkt selbst vorzunehmen. Diese Entscheidung kann auch das Revisionsgericht, das nach der im Revisionsverfahren erforderlichen Aufhebung des Berufungsurteils anstelle des Berufungsgerichts entscheidet, treffen.

Die Sache ist daher unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts (§ 539 ZPO) und des Berufungsgerichts (§ 565 ZPO) zur weiteren Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Rechtsmittelsverfahren, an das Landgericht zurückzuverweisen.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Beyer

Dr. Hußla

Bundesrichter Gähtgens
ist erkrankt und an der
Leistung der Unterschrift
verhindert.

Dr. Pagendarm