

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 10/66

URTEIL

Verkündet am

8. Juli 1968

Schorm,

Justizangestellter

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren in der Landeshauptstadt Hannover in dem Teilgebiet des Durchführungsplanes Nr. 78, 2. Änderung (zwischen der ehemaligen S[REDACTED]straße, Li[REDACTED]straße, He[REDACTED]straße und ehemaligen St[REDACTED]straße), hier: Umlegungsbeschluß des Umlegungsausschusses der Landeshauptstadt H[REDACTED] vom 23. April 1963.

Beteiligte:

1. Chemiker Rudolf G [REDACTED] in L[REDACTED], G[REDACTED]-
[REDACTED] Nr. 44,

Antragsteller für das gerichtliche
Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dres. F[REDACTED]
und [REDACTED] -

- 2) Landeshauptstadt H [REDACTED], vertreten durch den
Oberstadtdirektor, als Gemeinde und Eigentümerin von im
Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken,

- 3) der Umlegungsausschuß der Landeshauptstadt H[REDACTED],

- Verfahrensbevollmächtigte
der Beteiligten zu 2) und 3): Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

- 4) Frau Dr. Ruth K [REDACTED] in F[REDACTED], So[REDACTED]
Straße [REDACTED], als Eigentümerin eines im Umlegungsgebiet ge-
legenen Grundstücks,

- 5) die Volksbank eGmbH in H[REDACTED],

- 6) die Li[REDACTED] Volksbank eGmbH in H[REDACTED]-L[REDACTED]

- 7) die Kreditbank Ha[REDACTED] AG in Ha[REDACTED],

zu 5) bis 7) als Gläubiger von
Grundpfandrechten.

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. Juli 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Hußla, Gähtgens und Keßler

für Recht erkannt:

Die Revision des Antragstellers G[REDACTED] gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Celle vom 16. November 1965 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges werden dem Antragsteller auferlegt.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Antragsteller G[REDACTED] ist zu 7/10, die Landeshauptstadt H[REDACTED] ist zu 3/10 Eigentümer des bebauten 463 qm großen Grundstücks He[REDACTED]straße [REDACTED] in H[REDACTED]. Früher stand auf dem Grundstück ein fünfstöckiges Haus, das im Kriege teilweise zerstört und in den Jahren 1949/50 zweigeschossig wieder aufgebaut wurde.

Die Südfront des Grundstücks liegt an der Heiligerstraße. Östlich grenzt das bebaute Grundstück Li[REDACTED]straße [REDACTED] an, das der Beteiligten zu 4) gehört. Nördlich von diesen beiden Grundstücken liegt das unbebaute, der

- 3 -

Stadt H[REDACTED] gehörende Grundstück Li[REDACTED]straße [REDACTED], in das sich das Grundstück He[REDACTED]straße [REDACTED] mit seinem nördlichsten Teil, einem schmalen Stück, hineinschiebt, so daß dieses Stück teilweise auch seine Ostgrenze an dem Grundstück Li[REDACTED]straße [REDACTED] findet.

Der als Satzung beschlossene und festgestellte am 3. April 1960 in Kraft getretene und auf dem Nds AufbauG (Fassung vom 20. Dezember 1957 - Nds GVBl S. 135) beruhende Durchführungsplan Nr. 78, 2. Änderung (Teilgebiet zwischen der ehemaligen St[REDACTED]straße, ehemaligen S[REDACTED]straße, Li[REDACTED]straße und He[REDACTED]straße) sieht eine Verlängerung der Schmiedestraße nach Norden vor. Die östliche Straßenfluchtlinie schneidet das Grundstück He[REDACTED]straße [REDACTED] (und das aufstehende Gebäude). Außerdem soll nach diesem Durchführungsplan an der verlängerten Schmiedestraße nur zweigeschossig gebaut werden dürfen. In § 3 der Satzung wurde bestimmt, daß neben mehreren anderen Grundstücken auch das Grundstück He[REDACTED]straße [REDACTED] gemäß den Bestimmungen der §§ 18 - 37 Nds AufbauG umzulegen sei. Der alsdann ergangene Umlegungsbeschuß vom 24. Juni 1960 wurde auf die von den damaligen Eigentümern (G[REDACTED] und Sekretärin Helfers) dagegen eingelegten Rechtsmittel hin durch Urteil des Oberlandesgerichts Celle vom 9. Oktober 1962 mitsamt dem Widerspruchsbescheid vom 30. September 1960 wegen nicht vorschriftsmäßiger Besetzung des Umlegungsausschusses aufgehoben.

Der Umlegungsausschuß sprach mit Beschluß vom 23. April 1963 (in H[REDACTED] Tageszeitungen vom 27. April 1963 ortsüblich bekanntgemacht) die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vom 24. Juni 1960 nochmals aus



und leitete gleichzeitig für das im einzelnen bestimmte Umlegungsgebiet die Umlegung gemäß § 47 BBauG neu ein. Den dagegen vom Antragsteller G[REDACTED] erhobenen Widerspruch wies der Umlegungsausschuß mit Beschluß vom 20. September 1963 zurück.

Hiergegen hat der Antragsteller auf gerichtliche Entscheidung angetragen und u.a. geltend gemacht: Das Umlegungsverfahren sei unzulässig. Es stehe schon jetzt fest, daß das Verfahren praktisch allein gegen ihn, den Antragsteller, angewendet werden solle. Die Umlogung für die anderen Grundstücke stehen nur auf dem Papier. Das Grundstück Li[REDACTED]straße [REDACTED] sei nur zum Schein in das Verfahren einbezogen und werde zur Umlegung tatsächlich nicht herangezogen. Alle übrigen im Umlegungsgebiet belegenen Grundstücke stünden im Eigentum der Landeshauptstadt H[REDACTED], die durch das Umlegungsverfahren ein Rechtsgeschäft erzwingen wolle. Das Umlegungsverfahren sei nicht notwendig, da zwischen ihm und der Hauptstadt H[REDACTED] im Jahre 1959 eine Einigung über den Austausch von Grundstücksflächen erzielt worden sei. Der Austausch der Flächen hätte nur beurkundet und grundbuchlich vollzogen zu werden brauchen. Mehr könne auch durch ein Umlegungsverfahren nicht erreicht werden. Wenn dieser Flächentausch nicht habe durchgeführt werden können, so liege das an den von der Hauptstadt Hannover gestellten unzumutbaren Nebenbedingungen.

Der Antragsteller hat demgemäß vor der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts beantragt, den Umlegungsbeschluß vom 23. April 1963 und den Widerspruchsbescheid vom 20. September 1963 aufzuheben.

Das Landgericht hat den Antrag des Antragstellers abgewiesen.

Nachdem vom Berufungsgericht in der mündlichen Verhandlung vom 15. Juni 1965 Bedenken geäußert waren, ob der Umlegungsbeschluß vom 23. April 1963 mit Rücksicht auf das in ihm als "Parkplatz an der S[REDACTED]straße" bezeichnete Grundstück bestimmt genug gefaßt sei, stellte sich heraus, daß das nunmehr die Bezeichnung "Parkplatz an der S[REDACTED]straße" führende Flurstück aus der nach Anordnung der Umlegung erfolgten Vereinigung der Grundstücke ehemalige S[REDACTED]straße 12, 13, 14 und 15 sowie ehemalige S[REDACTED]straße 13, 14 und 15 hervorgegangen ist. Da nach der Satzung und der Umlegungsanordnung von diesen Grundstücken aber nur ehemalige S[REDACTED]straße 15 und ehemalige St[REDACTED]straße 13 umgelegt werden sollen, hat der Umlegungsausschuß der Hauptstadt H[REDACTED] am 25. Juni 1965 den folgenden Beschluß gefaßt, der am 30. Juni 1965 in den H[REDACTED] Tageszeitungen öffentlich bekanntgemacht worden ist:

"Die Grenzen des Umlegungsgebietes Nr. 78/2 werden dahingehend geändert, daß das Flurstück 10/1, Parkplatz an der S[REDACTED]straße, Flur 45, Gemarkung H[REDACTED], Abteilung I nur insoweit in das Umlegungsgebiet einbezogen ist, als es mit dem bisherigen Grundstück ehem. S[REDACTED]straße 15. Flurstück 5/3, identisch ist."

Dazu hat der Antragsteller G[REDACTED] die Auffassung vertreten, die Änderung des mindestens teilweise nichtigen Umlegungsbeschlusses vom 23. April 1963 könne für das vorliegende Verfahren keine Rechtswirkungen haben.

Das Oberlandesgericht hat alsdann die Berufung des Antragstellers zurückgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Antragsteller seinen Antrag auf Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vom 23. April 1963 und des Widerspruchsbescheides vom 20. September 1963 weiter. Die Beteiligten zu 2) bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach der Auffassung des Berufungsgerichts ist nunmehr angefochten der auf § 47 BBauG beruhende Umlegungsbeschuß vom 23. April 1963 in der durch Beschluß vom 25. Juni 1965 geänderten Fassung. Dabei könne, so meint das Berufungsgericht, dahinstehen, ob es sich um eine wesentliche oder nur um eine unwesentliche Änderung des Umlegungsgebietes handele, da der Änderungsbeschuß, durch den Grundstücksteile aus dem Umlegungsgebiet herausgenommen worden seien, öffentlich bekannt gemacht worden sei (§ 50 BBauG).

Demgegenüber macht die Revision geltend: Da das Berufungsgericht die Frage, ob es sich bei dem Änderungsbeschuß um eine wesentliche oder unwesentliche Änderung des Umlegungsgebietes gehandelt habe, offen gelassen habe, sei für die Revision von einer wesentlichen Änderung auszugehen. In diesem Falle aber habe § 52 Abs. 3 BBauG nicht angewendet werden dürfen, da diese Vorschrift nur unwesentliche Änderungen erlaube. Daraus folge, daß der Beschluß vom 23. April 1963 an

entscheidenden Mängeln leide, die durch den Änderungsbeschluß nicht hätten beseitigt werden können.

Hiermit kann die Revision jedoch nichts gewinnen. § 52 Abs. 3 BBauG sieht die Möglichkeit vor, eine unwesentliche Änderung des Umlegungsgebietes vorzunehmen, ohne den Umlegungsbeschluß selbst förmlich zu ändern. Dadurch wird aber keineswegs ausgeschlossen, eine weitergehende (nicht nur unwesentliche) Änderung des Umlegungsgebietes durch einen förmlichen Änderungsbeschluß anzuordnen. Hier ist die Änderung des Umlegungsgebietes durch einen förmlichen und öffentlich bekannt gemachten Änderungsbeschluß erfolgt, dessen Zulässigkeit mit der Erwägung, es habe sich um eine wesentliche Änderung des Umlegungsgebietes gehandelt, nicht in Frage gestellt werden kann. Der Änderungsbeschluß, der zwar im wesentlichen nur eine Klarstellung bezweckt haben mag, bedeutete eine teilweise Aufhebung des Umlegungsbeschlusses vom 23. April 1963. Selbst wenn es diesem Beschluß hinsichtlich der Bezeichnung des Grundstücks "Parkplatz an der S[REDACTED]straße" an der nötigen Bestimmtheit gefehlt haben sollte, so würde dieser Mangel den Beschluß doch nicht nichtig gemacht haben. Der Änderungsbeschluß stellte den Antragsteller, der sich gegen die Einbeziehung des Grundstücks He[REDACTED]straße 17 in das Umlegungsgebiet wendet, nicht klaglos und enthält auch nicht eine neue zusätzliche Beschwer für ihn, so daß sich weder die Frage einer - teilweisen - Erledigung der Hauptsache noch die einer Klageänderung stellt. Daß die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses eine Rechtsmittelbelehrung nicht enthält, stellt seine Rechtswirksamkeit nicht in Frage, so daß dahinstehen kann, ob bei dem hier gegebenen Sachverhalt (die von der Änderung betroffenen Grund-

gegebenenfalls nach Maßgabe des § 80 BBauG, durchgeführt werden. Wenn eine Stadtgemeinde unter diesen Umständen, noch dazu mit der erklärten Absicht der Beschaffung von Straßengelände ein Umlegungsverfahren betreibe, so sei das - zumindest auch unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben - unzulässig.

Auch hiermit kann die Revision nicht durchdringen.

a) Die im Bundesbaugesetz als Maßnahme zur Bodenordnung vorgesehene Umlegung dient der Verwirklichung der Bebauungspläne und hat den Zweck, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete Grundstücke in der Weise zu gestalten, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Aus dieser Zweckbestimmung ergibt sich zwar, daß allein die Beschaffung von Straßengelände ein Umlegungsverfahren nicht rechtfertigt (Schütz/Froberg Kommentar zum BBauG 2. Aufl. Anm. 2 zu § 45; Schrödter, BBauG Rdn. 7 zu § 45; Hamacher in Deutsche Wohnungswirtschaft 1960, 260 u.a.). Hier kann jedoch der Antragsteller mit seinem Vorbringen, daß die unter Einbeziehung seines Grundstücks angeordnete Umlegung allein oder doch entscheidend den Zweck habe, Straßengelände zu gewinnen, die Unzulässigkeit der Umlegung nicht dartun. Entscheidend ist insoweit folgendes: Der Durchführungsplan Nr. 78 - der gemäß § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan gilt - sieht u.a. eine Verlängerung der Schmiedestraße nach Norden in der Weise vor, daß die östliche Straßenfluchtlinie das Grundstück He [REDACTED] straße 17 und das aufstehende Gebäude schneidet. Eine Umlegung wäre nicht zulässig, wenn die Gewinnung des zur Anlegung der

verlängerten Schmiedestraße erforderlichen Geländes der einzige Zweck der Umlegung wäre und im übrigen eine Neuordnung von Grundstücken nach Maßgabe des § 45 BBauG nicht in Betracht käme. So aber liegen die Dinge hier nicht. Denn nach Abtrennung der für die Straßenanlegung benötigten Flächen sind die verbleibenden Restflächen - zumindest die des Grundstücks des Antragstellers und des nördlichen Nachbargrundstücks - für eine bauliche Nutzung nicht mehr zweckmäßig gestaltet. Insoweit wird deshalb eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich und dieser Neuordnung hat die Umlegung zu dienen. Die Gewinnung von Straßenland als alleiniger (oder zumindest entscheidender) Zweck würde die Umlegung nur dann unzulässig machen, wenn nach Abtrennung des Straßengeländes die verbleibenden Restgrundstücke einer Neuordnung nach Maßgabe des § 45 BBauG nicht bedürften (vgl. dazu Urteile vom 27. Juni 1966 - III ZR 110/65 S. 12/13 = WM 1966, 1059 und vom 27. Februar 1967 - III ZR 58/66 S. 7/8 = WM 1967, 637; Brügelmann-Stahnke, Kommentar zum BBauG Anm. 1 a zu § 45). Damit erledigt sich auch das Vorbringen der Revision dahin als unerheblich, es müsse aufgrund des dahingehenden Vortrags der Beteiligten zu 2) gemäß § 288 ZPO davon ausgegangen werden, daß mit dem Umlegungsverfahren allein das Ziel der Gewinnung von Straßengelände verfolgt werde.

b) Soweit das Berufungsgericht im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit des Umlegungsverfahrens Möglichkeiten einer Änderung des bisherigen Bebauungsplanes erwogen hat, handelt es sich um Hilferwägungen, die die Berufungsentscheidung nicht tragen, so daß darauf und auf die dagegen gerichteten Revisionsangriffe nicht eingegangen zu werden braucht.

c) Mit dem Hinweis darauf, daß praktisch an dem Umlegungsverfahren außer dem Antragsteller nur noch die Stadt H[REDACTED] beteiligt sei, kann die Zulässigkeit des Umlegungsverfahrens ebenfalls nicht in Frage gestellt werden.

Gewiß ist eine Umlegung unzulässig, wenn das mit ihr verfolgte Ziel durch eine einfachere und für die Betroffenen weniger schwerwiegende Maßnahme erreicht werden kann. Eine Enteignung des benötigten Straßengeländes würde gegenüber der Umlegung die schwerer wiegende und den Antragsteller härter treffende Maßnahme darstellen, denn nach der Enteignung des in die Straße fallenden Geländes würde dem Antragsteller (als Miteigentümer) lediglich ein Restgrundstück verbleiben, das, wenn überhaupt, nur schwerlich sachgerecht genutzt werden könnte, während es gerade Zweck des Umlegungsverfahrens ist, dem Antragsteller als Miteigentümer des betreffenden Grundstücks wieder ein nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltetes Grundstück zuzuweisen. Als weniger schwerwiegende Maßnahme könnte allenfalls die Grenzregelung nach §§ 80 ff BBauG in Betracht kommen. Indes ist die Grenzregelung ausschließlich zulässig "zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände" (§ 80 Abs. 1 BBauG). Diese Zulässigkeitsvoraussetzung ist nicht gegeben, da es hier darum geht, daß von dem Grundstück des Antragstellers ein Teil für eine neu anzulegende Straße benötigt wird und mit Rücksicht darauf eine Um- oder Neugestaltung des Grundstücks vorgenommen werden muß.

d) Schließlich reicht der Sachvortrag des Antragstellers auch nicht aus, um die Anordnung des Umlegungsverfahrens als gegen Treu und Glauben verstoßend zu erachten, so daß offen bleiben kann, welche Bedeutung einem etwa vorliegenden Verstoß der öffentlichen Hand gegen die Grundsätze von Treu und Glauben für die Gültigkeit des Umlegungsbeschlusses zukommen könnte. Einschlägig ist in diesem Zusammenhang allein das Vorbringen des Antragstellers dahin, daß er zu einem von der Stadt angeregten Parzellenaustausch bereit gewesen sei und sich deshalb ein Umlegungsverfahren erübrige. Das Berufungsgericht hat jedoch festgestellt, daß über den Hauptstreitpunkt, nämlich die Entschädigung für die baulichen Anlagen auf dem Grundstück des Antragstellers, eine Einigung nicht habe erzielt werden können, da der Antragsteller vergeblich als Entschädigung Ersatzland (das gesamte Grundstück Li- [REDACTED] str. 8) und zusätzlich den Neuaufbau des Gebäudes auf Kosten der Stadt verlangt und von der Erfüllung dieser Forderung auch seine Zustimmung zu einer Grenzänderung abhängig gemacht habe. Darin, daß die Stadt auf diese Bedingungen nicht eingegangen, vielmehr das Umlegungsverfahren angeordnet worden ist, kann ein treuwidriges Verhalten der Stadt nicht gefunden werden.

3. Nach all dem erweisen sich die Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil als unbegründet, so daß das Rechtsmittel zurückgewiesen werden muß. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf der Bestimmung des § 97 ZPO, § 161 BBauG.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Hußla

Gähtgens

Keßler