

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BBauG § 45 Abs. 2 Satz 1

Das Umlegungsverfahren kann fortgeführt werden, wenn zwar der zugrunde liegende Bebauungsplan mit möglicherweise nicht heilbaren Mängeln behaftet ist, aber ein genehmigter neuer Bebauungsplanentwurf vorliegt, der an die Stelle des Bebauungsplans treten soll.

BGH, Urt. v. 7. Februar 1974 - III ZR 13/73 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 13/73

URTEIL

Verkündet am

7. Februar 1974

Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Aufhebung eines Umlegungsbeschlusses hinsichtlich der in Leverkusen gelegenen und im Grundbuch von R (Amtsgericht Opladen) Band 3 Blatt 82 und Band 2 Blatt 41 eingetragenen Grundstücke Gemarkung R Flur 8 Flurstücke 758 (Teil der früheren Parzelle 4), 131, 137 und 627 (Teil der früheren Parzelle 19),

Beteiligte:

1. Eheleute Josef und Hildegard O, L -
R, W -straße, -
Antragsteller und Revisionsgegner,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -
2. Umlegungsausschuß der Stadt Leverkusen, Leverkusen-
K, B -straße, -
Antragsgegner und Revisionsführer,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -
3. Stadt Leverkusen, vertreten durch den Oberstadtdirektor.

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Februar 1974 durch die Richter Dr. Kreft, Dr. Beyer, Gähtgens, Keßler und Dr. Krohn

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Antragsgegners wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 18. Dezember 1972 aufgehoben.

Zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges - wird die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Antragsteller sind gemeinsam zu je einhalb Eigentümer der in L [REDACTED]-R [REDACTED] an der W [REDACTED]straße sowie der F [REDACTED]straße gelegenen Grundstücke Gemarkung R [REDACTED] Flur 8 Flurstücke 4 (fortgeschrieben in 758, 759 und 760), 24 (fortgeschrieben in 774 und 775), 25 und 131. Außerdem stehen weitere Parzellen an der W [REDACTED]straße, und zwar die Flurstücke 19 (jetzt 624 und 627) und 137 im Alleineigentum des Ehemannes Josef O [REDACTED]. Dieser betreibt auf den bebauten Grundstücken an der W [REDACTED]straße ein Einrichtungs-, Möbel- und Haushaltswarengeschäft.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Am 18. März 1963 beschloß die Stadt Leverkusen, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan (Nr. 14/62) aufzustellen und den bereits vorliegenden Entwurf öffentlich auszulegen. In der Begründung des Entwurfs wurde u.a. darauf hingewiesen, daß die Kreuzungen der W[REDACTED]straße mit der S[REDACTED]- und der F[REDACTED]straße neu geordnet werden müßten, um die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigen zu können.

Die Antragsteller brachten gegen den offengelegten Planentwurf Bedenken und Anregungen vor; sie wandten sich dagegen, daß Teile ihres Grundbesitzes als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen waren. In der Sitzung vom 15. Juli 1963, in der schließlich der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, wies der Rat der Stadt diese Bedenken zurück.

Am 4. November 1963 genehmigte der Regierungspräsident den Bebauungsplan mit mehreren Auflagen und Hinweisen. Diese Auflagen wurden als redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen angesehen und ohne neue Beschlußfassung durch den Rat in den Plan übernommen. Bei der Bekanntmachung der Genehmigung wurde auf die von der höheren Verwaltungsbehörde gemachten Auflagen nicht hingewiesen.

Der Bebauungsplan weist die Parzellen 137, 627, 131, 758 und 759 der Antragsteller als öffentliche Verkehrsfläche aus.

Am 4. Mai 1964 beschloß der Rat der Stadt Leverkusen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14/62

die Umlegung durchzuführen. Daraufhin leitete der Umlegungsausschuß (Antragsgegner) mit Beschluß vom 27. Mai 1964 die Umlegung ein. Von dem Umlegungsverfahren werden u.a. die vorerwähnten Grundstücke der Antragsteller erfaßt. Die Antragsteller widersprachen der Einbeziehung ihrer Grundstücke in das Umlegungsverfahren. Sie bezweifelten, daß die Umlegung für das gesamte Bebauungsplangebiet erforderlich sei, und beanstandeten vor allem, daß die W[]straße nur nach der nördlichen Seite auf Kosten der dortigen Anlieger, zu denen sie gehörten, verbreitert würde. Der Widerspruch wurde von dem Oberen Umlegungsausschuß zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben um gerichtliche Entscheidung gebeten und dazu im wesentlichen ausgeführt: Der Bebauungsplan Nr. 14/62 sei nicht rechtswirksam zustande gekommen. Der Entwurf des Planes habe in der Zeit vom 3. April bis 2. Mai 1963 nicht ständig ausgelegen. Außerdem habe die Gemeinde die Bedenken und Anregungen gegen den Bebauungsplan nicht abschließend geprüft und das Ergebnis nicht mitgeteilt. Die unberücksichtigt gebliebenen Bedenken seien der Aufsichtsbehörde nicht vorgelegt worden. Dem Bebauungsplan fehle die vorgeschriebene Begründung. Der Bebauungsplan und auch der Umlegungsbeschluß seien nicht erforderlich und dienten nur den Interessen der Stadt. Im Zuge der Verbreiterung der W[]straße sei eine andere Trassenführung möglich gewesen. Die Umlegung sei unzulässig, da sie nur dem Zweck diene, Straßenland zu beschaffen. Eine der geplanten Straßen hätte im übrigen im Wege des Grundstückstausches oder der Grenzregelung mit den wenigen beteiligten Grundstückseigentümern geschaffen werden können.

Die Antragsteller haben im ersten Rechtszug beantragt,

unter Abänderung des Beschlusses des Umlegungsausschusses der Stadt Leverkusen vom 27. Mai 1964 und des Widerspruchsbescheides des Oberen Umlegungsausschusses vom 21. Juni 1965 festzustellen, daß der Umlegungsbeschluß nicht den gesetzlichen Erfordernissen entspreche und die Parzellen 137 und 131 in Sonderheit nicht in das Umlegungsverfahren eingeschlossen werden könnten.

Der Antragsgegner hat beantragt,

den angefochtenen Beschluß aufrechtzuerhalten.

Er hat erwidert: Bebauungsplan und Umlegungsbeschluß seien rechtmäßig. Insbesondere sei der Bebauungsplan ordnungsgemäß aufgestellt worden. Er habe in der Zeit vom 3. April bis 2. Mai 1963 ununterbrochen im Planungsamt der Stadt ausgelegen. Auch inhaltlich sei der Bebauungsplan nicht zu beanstanden. Für die Festsetzung der neuen Trasse der W■■■■straße seien straßenbau- und verkehrstechnische Gesichtspunkte maßgeblich gewesen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Im Berufungsverfahren haben die Antragsteller ihr Begehren eingeschränkt. Sie haben zuletzt beantragt, den Beschluß des Antragsgegners vom 27. Mai 1964 und den Widerspruchsbescheid des Oberen Umlegungsausschusses auf-

zuheben, soweit sie die Grundstücke Gemarkung R [REDACTED] Flur 8 Flurstücke 131, 137, 627 und 758 betreffen.

In diesem Umfang hat das Oberlandesgericht dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung stattgegeben.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Antragsgegner sein Begehren um Abweisung des Antrags auf gerichtliche Entscheidung weiter. Die Antragsteller bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht hat den Umlegungsbeschluß (§ 47 BBauG) und den dazu ergangenen Widerspruchsbescheid aufgehoben, soweit diese die Parzellen Nr. 131, 137, 627 und 758 betreffen. Zur Begründung hat es im wesentlichen ausgeführt:

Der Umlegungsbeschluß sei rechtswidrig, weil ihm ein wirksamer Bebauungsplan i.S. von § 30 BBauG nicht zugrunde liege. Der Bebauungsplan Nr. [REDACTED]/62 leide an verschiedenen, zum Teil unheilbaren Mängeln und sei nichtig. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde sei nicht in der durch § 12 Satz 2 BBauG vorgeschriebenen Form bekanntgemacht worden. Im übrigen habe der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen weder den durch § 9 BBauG vorgeschriebenen Inhalt noch

entspreche er dem Instrumentarium des Bundesbaugesetzes und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBI I 429 - BauNVO -); er sei aus diesen und weiteren Gründen in einem solchen Ausmaß unvollständig, unverständlich und widersprüchlich, daß er zumindest als Bebauungsplan i.S. von § 30 BBauG ungültig sei und allenfalls als eine reine Straßen- (Verkehrsflächen-) Planung Bestand haben könnte.

II.

1. Die Revision bringt in erster Linie vor, das Berufungsgericht habe nicht beachtet, daß der Bebauungsplan Nr. ●/62 inzwischen durch den Bebauungsplanentwurf Nr. ●/68 ersetzt worden sei. Dies sei von den Antragstellern im Berufungsverfahren vorgetragen worden. Nach den für das gerichtliche Verfahren nach dem Bundesbaugesetz geltenden Grundsätzen sei das Berufungsgericht verpflichtet gewesen, diesem Hinweis nachzugehen. In diesem Fall hätte sich ergeben, daß der neue Plan, der das Gebiet des Bebauungsplans Nr. ●/62 ganz umfasse, bereits am 21. Oktober 1970 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt worden sei. Die Genehmigung sei allerdings noch nicht bekanntgemacht.

Diese Rüge hat Erfolg.

2. Die Antragsteller hatten im Berufungsverfahren in ihrem Schriftsatz vom 25. September 1972 (S. 2/3) ausgeführt: "Dieser Bebauungsplan" - nämlich Nr. ●/62 - "ist aber aus mehrfachen Gründen nichtig gewesen und

deshalb durch den Bebauungsplanentwurf Nr. [REDACTED]/68 ersetzt worden, der noch im Verfahren ist."

Das Berufungsgericht hat dieses Vorbringen der Antragsteller nicht berücksichtigt und auch davon abgesehen, von Amts wegen festzustellen, ob diese Angaben zutreffen.

Dies verletzt das Verfahrensrecht (§ 549 ZPO in Verbindung mit §§ 161 Abs. 1, 170 BBauG). Wenn die von den Antragstellern behaupteten Tatsachen nicht schon als zugestanden zu behandeln waren (§ 138 Abs. 3 ZPO), hätte das Berufungsgericht von Amts wegen feststellen müssen, ob diese Angaben der Wirklichkeit entsprechen. § 161 Abs. 2 BBauG macht es dem Gericht zur Pflicht, die von einem der Beteiligten in das gerichtliche Verfahren eingeführten Behauptungen, soweit sie rechtlich erheblich sind, von Amts wegen zu klären (vgl. Schütz/Frohberg BBauG 3. Aufl. § 161 Anm. 2). Mit der Revision kann jedenfalls gerügt werden, daß der Tatrichter von einer solchen Amtsaufklärung abgesehen hat, obwohl die Notwendigkeit geeigneter Feststellungen sich wegen der daran geknüpften sachlich-rechtlichen Folgen aufdrängte (vgl. BGH Urteil vom 5. Juli 1968 - IV ZR 603/68 -). Das Berufungsgericht hat nicht geklärt, ob nach Einleitung des Umlegungsverfahrens ein Bebauungsplanentwurf Nr. 54/68 aufgestellt worden ist, der dazu bestimmt ist, die Bebauung auch des Gebietes, in dem die Parzellen der Antragsteller liegen, zu ordnen. Diese Möglichkeit war für die Anfechtung des Umlegungsbeschlusses erheblich.

3. Gemäß § 45 Abs. 2 BBauG kann das Umlegungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Falle muß der Bebauungsplan vor der Auslegung der Umlegungskarte in Kraft getreten sein. Diese Vorschrift dient der Beschleunigung des Verfahrens, sie trägt aber auch der gegenseitigen Abhängigkeit der Umlegung und des Bebauungsplans Rechnung. Falls das Umlegungsverfahren es angezeigt erscheinen läßt, den Bebauungsplanentwurf zu ändern, wird so das schwerfällige Planänderungsverfahren vermieden, das notwendig würde, wenn der Bebauungsplan schon rechtsverbindlich wäre (Brügelmann/Stahnke BBauG § 45 Bem. 5 a). Da das Bundesbaugesetz das gesamte Verfahren, in dem die Bauleitplanung entworfen, ausgearbeitet und festgestellt wird, als Aufstellung bezeichnet (§ 2 BBauG), ist es für § 45 Abs. 2 BBauG rechtlich ohne Belang, in welchem Abschnitt sich das Bauleitverfahren befindet und ob es überhaupt eingeleitet oder auch nur vorbereitet ist. Allerdings muß vor dem A b s c h l u ß des Umlegungsverfahrens feststehen, wie das Umlegungsgebiet planungsrechtlich geordnet werden soll, da sonst die Grundstücke bei der Neuzeuteilung nicht sachgemäß bewertet werden können und die Eigentümer auch nicht darauf vertrauen können, daß die Nutzung ihrer Grundstücke, von der bei der Bildung der neuen Grundstücke im Umlegungsverfahren ausgegangen wird, rechtlichen Bestand haben wird (Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 45 Rdnr. 16).

Für die revisionsrechtliche Prüfung ist davon auszugehen, daß der entworfene Bebauungsplan Nr. ●/68 den Bebauungsplan Nr. ●/62 "ersetzen", d.h. an seine Stelle

treten soll. Es kann hiernach nicht ausgeschlossen werden, daß bis zu dem in § 45 Abs. 2 Satz 2 BBauG genannten Zeitpunkt ein Bebauungsplan i.S. von § 30 BBauG in Kraft getreten sein wird. Das reicht für die Einleitung des Umlegungsverfahrens aus.

4. Auch das Nebeneinander eines genehmigten und bekanntgegebenen Bebauungsplans (Nr. ●/62) und eines Bebauungsplanentwurfs (Nr. ●/68) vermag eine abweichende rechtliche Würdigung nicht zu rechtfertigen. Wie der erkennende Senat in BGHZ 49, 317, 322 ausgesprochen hat, darf ein Umlegungsverfahren nicht nur bei Fehlen eines Bebauungsplans, sondern auch dann eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan zwar aufgestellt, aber nicht wirksam geworden ist. Der Senat hat weiter ausgeführt, es komme nicht darauf an, welcher Art die dem Bebauungsplan anhaftenden Mängel seien. Das Berufungsgericht meint demgegenüber, ein mangelhafter Bebauungsplan könne nicht die Grundlage für ein Umlegungsverfahren sein, wenn die ihm anhaftenden Mängel nicht behebbar seien. Dem kann in dieser allgemeinen Form nicht beigetreten werden.

Die im Schrifttum verwendete Formel, daß Mängel des Bebauungsplans noch bis zur Auslegung der Umlegungskarte geheilt werden können (vgl. Brügelmann/Stahnke aaO § 45 Bem. 2 a, bb und 5 a, bb; Kiehlmann, Bauamt und Gemeindebau, 1968, 195), wird vereinzelt dahin eingeschränkt, die Mängel "müßten" bis zu dieser Auslegung geheilt sein (Brügelmann/Stahnke aaO Bem. 2 a, bb, § 47 Bem. 2 a, aa; OLG Frankfurt, Bauamt und Gemeindebau aaO), es müsse "sichergestellt" sein, daß die Mängel bis zur

Auslegung der Umlegungskarte geheilt würden (Schrödter BBauG 3. Aufl. § 45 Rdnr. 6). Wenn damit gemeint sein sollte, daß als Grundlage des Umlegungsverfahrens alle Bebauungspläne (oder Entwürfe) auszuschneiden hätten, deren Inhalt nicht geltendes Recht sein (oder werden) kann und deren Mängel entweder überhaupt nicht oder jedenfalls (faktisch) nicht bis zu dem in § 45 Abs. 2 Satz 2 BBauG genannten Zeitpunkt "geheilt" werden können, vermöchte der erkennende Senat dem nicht zu folgen. Eine solche Betrachtungsweise würde im Regelfall dem Anliegen des § 45 Abs. 2 BBauG, bei Bedarf die Umlegung und das Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren nebeneinander herlaufen und sich beeinflussen zu lassen (Brügelmann/Stahnke aaO Bem. 5 a), nicht entsprechen. Die Gemeinde ist im Umlegungsverfahren nicht auf einen bestimmten Bebauungsplan "festgelegt". Sie kann, wenn sie nachträglich erkennt, daß ein aufgestellter Bebauungsplan fehlerhaft ist, entweder eine Heilung dieser Mängel - soweit rechtlich möglich - versuchen, oder diesen Plan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzen. Im Ergebnis kommt es für § 45 Abs. 2 BBauG nicht darauf an, daß ein b e s t i m m t e r Bebauungsplan bis zur Auslegung der Umlegungskarte in Kraft tritt, sondern darauf, daß die B a u l e i t p l a n u n g als solche, ohne die das Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen werden kann, bis zu diesem Zeitpunkt für das Umlegungsgebiet verbindlich wird. Die Wahl der hierfür verwendeten Mittel ist maßgeblich durch Gesichtspunkte der Zweckmäßigkeit bestimmt (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 45 Rdnr. 16 a.E.). Dieser Ermessensbereich ist der gerichtlichen Kontrolle grundsätzlich entzogen.

5. Das Berufungsgericht zieht im übrigen der Möglichkeit, etwaige Mängel fehlerhafter Bebauungspläne bis zur Auslegung der Umlegungskarte zu beseitigen ("heilen"), zu enge Grenzen, wenn es für die Anwendung des § 45 Abs. 2 BBauG fordert, dem Umlegungsausschuß müsse bei dem Er-
laß des Umlegungsbeschlusses (§ 47 BBauG) b e k a n n t
sein, daß der zugrunde liegende Bebauungsplan mit behebbaren Mängeln behaftet sei; die nach der genannten Vorschrift mögliche Entscheidung sei nämlich eine Ermessensentscheidung, die voraussetze, daß die zuständige Stelle vom richtigen Sachverhalt ausgehe.

Der Ausdruck "kann eingeleitet werden" in § 45 Abs. 2 Satz 1 BBauG bedeutet nicht, daß der Umlegungsbeschluß (§ 47 BBauG) nur dann rechtmäßig ist, wenn - in den Fällen fehlerhafter Bebauungspläne - die Umlegungsstelle ihre Entscheidung in Kenntnis der fehlerhaften Bauleitplanung trifft. Die Umlegungsstelle darf zwar den Umlegungsbeschluß nur unter bestimmten Voraussetzungen erlassen. Materiell muß die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich, zweckmäßig und rechtlich zulässig sein; formell muß die Umlegungsanordnung durch die Vertretungskörperschaft der Gemeinde als Ermächtigung und Auftrag für die Umlegungsstelle vorliegen (Brügelmann/Stahnke aaO § 47 Bem. 2 a). Der Beginn der Umlegung setzt, wie § 45 Abs. 2 BBauG ergibt, nicht einmal voraus, daß ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt.

Das Gesetz ermächtigt damit die Umlegungsstelle, ihre Ermessensentscheidung bereits auf Grund einer vorläufigen Bauleitplanung - freilich gestützt auf die

von der Gemeindevertretung ausgesprochene Umlegungsanordnung, § 46 Abs. 1 BBauG - zu treffen. Es fehlt ein überzeugender Grund dafür, den Umlegungsbeschluß allein deshalb in Frage zu stellen, weil die Bauleitplanung bei Beginn der Durchführung der Umlegung (§ 47 Satz 1 BBauG) mit rechtlichen Mängeln behaftet ist, die der Umlegungsstelle zunächst verborgen geblieben sind, jedoch bis zum Zeitpunkt der Auslegung der Umlegungskarte behoben werden können (Brügelmann/Stahnke aaO § 45 Bem. 2 a, bb, 5 a, bb; § 47 Bem. 2 a, aa; Schrödter aaO § 45 Rdnr. 6; OLG Frankfurt aaO; aa Heinze BB 1968, 855). In Betracht kommt eine fehlerhafte Ausübung des Ermessens nur dann, wenn die B a u l e i t p l a n u n g unheilbare formelle oder materielle Mängel aufweist, die es verhindern, daß dieses Planungskonzept geltendes Recht werden kann (Brügelmann/Stahnke aaO § 47 Bem. 2 a, aa; ähnlich wohl auch Schrödter aaO). So liegt es hier nicht, da nicht auszuschließen ist, daß der Bebauungsplan Nr. ●/62 bis zu dem in § 45 Abs. 2 Satz 2 BBauG genannten Zeitpunkt durch einen neuen, fehlerfreien Bebauungsplan ersetzt sein wird.

6. Die (beschränkte) Aufhebung des Umlegungsbeschlusses (§ 47 BBauG) kann hiernach nicht darauf gestützt werden, daß der Bebauungsplan Nr. ●/62, wie das Berufungsgericht annimmt, eine Reihe von Mängeln aufweist, die es verhindern, daß d i e s e r Bauleitplan geltendes Recht werden wird. Auch mit anderer Begründung kann das Berufungsurteil nicht gehalten werden. Da für die revisionsrechtliche Betrachtung davon auszugehen ist, daß ein neuer, bereits genehmigter Bebauungsplanentwurf vorliegt, der den Bebauungsplan Nr. ●/62 "ersetzen" soll, kommt es allein auf den neuen Planentwurf an.

Auf die Revision des Umlegungsausschusses ist somit das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Kreft

Dr. Beyer

Gähtgens

Keßler

Dr. Krohn