

Amtliche Sammlung: ja

GG Art. 14 Cb, D, Ia

a) Das Umlegungsverfahren ist dadurch gekennzeichnet, daß die Umlegungsmasse entsprechend dem Anteil der einzelnen eingeworfenen Grundstücke an dieser Masse auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt wird.

Soweit die Umlegungsmasse nicht in diesem Verhältnis verteilt wird, wird dem nicht anteilsmäßig bedachten Grundeigentümer ein Sonderopfer auferlegt, das die Maßnahme als Enteignung kennzeichnet.

b) Trotz Schwebens eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens, mit dem eine andere Verteilung der Umlegungsmasse erstrebt wird, kann über die aus der angegriffenen Verteilung hergeleitete Enteignungsentschädigung von den Zivilgerichten entschieden werden jedenfalls dann, wenn ein praktisch nicht zu beseitigender Zustand, z.B. infolge vorläufiger Besitzeinweisung, Anlegung von Straßen und Bau von Häusern auf dem zugeteilten Gelände entstanden ist und der auf Entschädigung Klagende sich mit der vorgenommenen Verteilung abgefunden hat.

BGH, Urt. v. 12. Oktober 1959 - III ZR 48/58 OLG Hamm

III ZR 48/58

Verkündet
am 12. Oktober 1959
[REDACTED], J. Ang.
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der Witwe Hedwig T [REDACTED], B [REDACTED], H [REDACTED] Straße 7/8
Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsklägerin,
Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Stadtgemeinde B [REDACTED], vertreten durch den Rat der
Stadt,

Beklagte, Berufungsklägerin und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 1959
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Prof. Dr. Geiger
sowie der Bundesrichter Dr. Pagendarm, Dr. Weber, Dr. Arndt
und Dr. Beyer

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des
10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm (Westf.)
vom 11. Februar 1958 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Ent-
scheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens -
an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

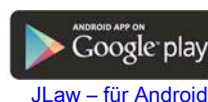
Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke B [REDACTED], H [REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] bis [REDACTED], eingetragen im Grundbuch von B [REDACTED] Bd. 10 [REDACTED] Bl. [REDACTED] 1. Diese Grundstücke sind jetzt bezeichnet als Flur [REDACTED] 3, Flurstücke Nr. 96 [REDACTED] / 0, [REDACTED] 14, [REDACTED] 03, [REDACTED] 04, [REDACTED] 05, [REDACTED] 06 und [REDACTED] 07; sie waren früher als Flur [REDACTED] 3, Parzelle Nr. 96 [REDACTED] / 0, [REDACTED] 14, 10 [REDACTED] 6 / [REDACTED] 17 und 10 [REDACTED] 7 / [REDACTED] 19 bezeichnet. Die Klägerin hat diesen Grundbesitz im Juni 1952 von der Erbengemeinschaft J [REDACTED] erworben. Auf diesen Grundstücken lastete ein Wege-recht als Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von B [REDACTED] Bd. 16 [REDACTED] Bl. 21 [REDACTED] eingetragenen Flurstücke. Die Gebäude auf den von der Klägerin erworbenen Grundstücken waren im wesentlichen kriegszerstört.

Die beklagte Stadt ist durch Erlaß des Ministers für Wiederaufbau des Landes Nordrhein-Westfalen vom 2. Dezember 1949 auf Grund der in § 56 Abs. 1 b des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen vom 29. April 1950 (GVBl. 78 ff) angeführten Vorschriften ermächtigt worden, in ihrem Stadtgebiet Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen als Selbstverwaltungsmaßnahmen durchzuführen. Nach Art. 37 Abs. 2 der 1. Durchführungsverordnung vom 13. Juni 1950 (GVBl. 95) zum Aufbaugesetz galt hiermit das Gebiet der Beklagten als Aufbaugebiet i. S. des § 3 des Aufbaugesetzes. Die Beklagte hat auf Grund der ihr am 2. Dezember 1949 erteilten Ermächtigung mit Beschluß vom 10. März 1950 einen Neuordnungsplan, bestehend aus einem Flächennutzungsplan und den Teilneuordnungsplänen A und B und mit Beschlüssen vom 5. Juli und 2. August 1950 Durchführungspläne für die Teilneuordnungsgebiete A und B aufgestellt. Die Durchführungspläne sind rechtskräftig festgestellt.



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



In den Durchführungsplänen war die Umgestaltung des in der Stadtmitte der Beklagten gelegenen Ja[REDACTED]platzes und mehrerer auf ihn mündender Straßen vorgesehen. Hierzu gehörte auch die Verbreiterung der H[REDACTED] Straße, die in ihrem Anfang noch mit in den Ja[REDACTED]platz einbezogen werden und deswegen trichterförmig auf ihn münden sollte; diese Straße sollte durchgehend um 5 bis 6 m verbreitert werden. Die Durchführungspläne enthielten, dieser Absicht entsprechend, neue Fluchtlinien für die H[REDACTED] Straße.

Zur Ausführung der aufgestellten Durchführungspläne für die Teilneuordnungsgebiete A und B beschloß die Beklagte am 13. September 1950 und 24. Oktober 1951 gemäß § 18 AufbauG, ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Das Umlegungsgebiet wurde in einzelne Blöcke aufgeteilt. Die Grundstücke der Klägerin H[REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] fielen in den Block 15 b des Umlegungsgebietes B. Dieser Block wurde umgrenzt von der H[REDACTED] Straße, der St[REDACTED]straße, der Ba[REDACTED]straße und dem Ja[REDACTED]platz.

Durch Beschlüsse des Umlegungsausschusses vom 21. Oktober 1955 und 30. November 1955 wurden der Umlegungsplan und das Verteilungsverzeichnis für das Umlegungsgebiet aufgestellt. Die Beschwerde der Klägerin gegen diese Beschlüsse ist durch Beschluß des oberen Umlegungsausschusses bei dem Regierungspräsidenten in De[REDACTED] vom 10. März 1957 zurückgewiesen worden. Die Klägerin hat gegen diesen Bescheid Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben; dieses hat bisher noch nicht entschieden.

Nach dem Verteilungsverzeichnis erhielt die Klägerin 1.147 qm zugewiesen. Nach den im Grundbuch enthaltenen Größenangaben hatte sie 1.332 qm in das Umlegungsverfahren

eingeworfen. Die Klägerin verlor bei der Neuordnung insgesamt 187 qm, die zur Verbreiterung der H[REDACTED] Straße dienten. In der neu zugeteilten Fläche sind 47 qm enthalten, die über die festgesetzte Baufluchtlinie vorspringen; die Klägerin erhielt insoweit die Auflage, diesen Teil nur viergeschossig zu bebauen, im Erdgeschoß Arkaden anzulegen, in der Front des Hauptbaues bis zur ortsgesetzlich festgelegten Baufluchtlinie eine dem öffentlichen Verkehr zu widmende Verkehrsfläche zu schaffen und dieses Gelände nicht zu unterkellern. Das Hauptgebäude auf dem übrigen Grundbesitz durfte sechsgeschossig errichtet werden. Für die weniger zugewiesene Fläche und für die Baubeschränkung war für die Klägerin ein Wertausgleich von 36.055 DM vorgesehen. Hierauf wurden ihr die von der Beklagten gezahlten Kosten für Anschluß-, Bürgersteig- und Einfahrtsänderungen mit 10.569 DM angerechnet, so daß zugunsten der Klägerin ein Restbetrag von 25.486 DM verblieb. Diesen Betrag hat die Beklagte sich zunächst geweigert vor endgültiger rechtskräftiger Entscheidung über den Umlegungs- und Verteilungsbeschluß an die Klägerin zu zahlen; im Berufungsrechtszug hat sie diesen Betrag durch Verrechnung mit fälligen Steuern der Klägerin getilgt.

Die Klägerin hat auf den ihr zugeteilten Grundstücken ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus errichtet. Die vorspringende Grundstücksfläche von 47 qm hat sie entsprechend der Auflage mit Arkaden und nur viergeschossig überbaut. Im Kellergeschoß des Hauptgebäudes hat die Klägerin zwei Lichtspieltheater untergebracht, ein größeres mit etwa 1.100 Sitzplätzen und ein kleineres mit etwa 300 Sitzplätzen. Die Grundstücke sind zu fast 100 % überbaut. Die Klägerin konnte bei der von ihr durchgeführten Bebauung ihren Verpflichtungen nach der Reichsgaragenordnung zur

Schaffung von Unterstellplätzen für Kraftfahrzeuge nicht nachkommen; sie hat sich der Beklagten gegenüber verpflichtet, 62 Einstellplätze in einem Umkreis bis zu 750 m zu schaffen; zur Sicherung dieser Verpflichtung hat sie eine Grundschild im Betrage von 93.000 DM zugunsten der Beklagten auf ihren Grundbesitz eintragen lassen.

Da das Umlegungsverfahren noch nicht abgeschlossen war, die Beklagte aber die H[REDACTED] Straße entsprechend der neuen Fluchtlinie umbauen wollte, hat der Umlegungsausschuß durch Beschluß vom 17. August 1956 die Beklagte in den Besitz der noch der Klägerin gehörenden Grundstücke Flur 3 Nr. 03 und 07 vorläufig eingewiesen. Die Beklagte hat die Straßendecke und den Bürgersteig der H[REDACTED] Straße umgestaltet und diese Flurstücke in die Umgestaltung mit einbezogen.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten für die von ihrem Grundbesitz zur H[REDACTED] Straße gezogene Fläche eine höhere Entschädigung, als ihr im Umlegungsverfahren bisher zugestanden worden ist. Sie vertritt die Auffassung, sie könne wegen der Festsetzung dieser Entschädigung die Zivilgerichte anrufen, weil die Inanspruchnahme der zur H[REDACTED] Straße gezogenen Grundstücksflächen sich als Enteignung darstelle. Das Umlegungsverfahren sei überflüssig und nicht angebracht gewesen. Die Beklagte habe sich auf dem Wege der Umlegung die Grundfläche, die sie zur Verbreiterung der H[REDACTED] Straße notwendig gehabt habe, beschaffen wollen. Für solche Zwecke sei das Umlegungsverfahren nicht vorgesehen. Dieses Verfahren verdecke nur den Tatbestand der Enteignung. Die Verbreiterung der H[REDACTED] Straße habe nicht im Interesse der anliegenden Grundstückseigentümer, sondern ausschließlich in dem der Beklagten und der Allgemeinheit gelegen.

Der Durchgangsverkehr auf der verbreiterten H[REDACTED] Straße beeinträchtigt den Fußgängerverkehr und damit die Geschäftslage, erzeuge erhebliche Geräusche und Erschütterungen und verursache Schäden. Die Klägerin habe somit der Allgemeinheit ein Opfer gebracht. Etwaige Vorteile genössen alle Anlieger der H[REDACTED] Straße, auch die an der anderen Seite, die nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen worden seien. Die Klägerin hat dann im einzelnen vorgetragen, weshalb der ihr zugebilligte Entschädigungsbetrag wesentlich zu niedrig sei. Sie hat die Höhe der Gesamtentschädigung auf mindestens 80.000 DM beziffert und hat hiervon einen Teilbetrag von 40.000 DM eingeklagt, von dem sie 7 % Zinsen mit der Begründung verlangt, daß sie die Entschädigung bereits seit Juli 1953 gefordert und während dieser Zeit erhebliche Bankkredite in Anspruch genommen habe.

Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Sie vertritt die Auffassung, das Umlegungsverfahren sei ordnungsmäßig eingeleitet und durchgeführt worden. Es habe den Interessen aller beteiligten Grundstückseigentümer und damit auch der Klägerin gedient. Insbesondere habe die Klägerin erhebliche Vorteile gehabt; vor allem sei die geschlossene und höhere Bebauung des gesamten Grundstücks der Klägerin zugelassen worden. Die Rechtsverhältnisse am Hofraum und an der Einfahrt zum Hof seien zugunsten der Klägerin geregelt worden. Durch die Umgestaltung der Ecke H[REDACTED] Straße zum Ja[REDACTED] platz sei das gesamte Grundstück der Klägerin näher zum Ja[REDACTED] platz gerückt und dadurch in seinem Wert gehoben worden. Die Verbreiterung des Bürgersteigs sei für das Kino der Klägerin von erheblichem Wert. Die Beklagte vertritt die Auffassung, es handele sich deshalb nicht um eine Enteignung; für die Festsetzung der Höhe des im Umlegungsverfahren zu zahlenden Wertausgleichs seien nicht die Zivilgerichte zuständig, sondern die Verwaltungsgerichte.

Das Landgericht hat die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Das Oberlandesgericht hat die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs vor den Zivilgerichten abgewiesen. Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihren Klaganspruch weiter, hilfsweise bittet sie um Aufhebung des angefochtenen Urteils und Zurückverweisung in den Berufungsrechtszug und äußerstenfalls hat sie beantragt, den Rechtsstreit an das zuständige Landesverwaltungsgericht zu verweisen. Die Beklagte bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

Durch Befragung der Klägerin ist im Revisionsrechtszug klargestellt worden, daß wie offenbar auch das Berufungsgericht unausgesprochen angenommen hatte, nur Ansprüche aus angeblicher Enteignung, nicht aber, wie im ersten Rechtszug beiläufig erwähnt, solche aus Aufopferung und aus Amtspflichtverletzung geltend gemacht werden.

I.

1) Das Landgericht hat den Rechtsweg vor den Zivilgerichten für zulässig erachtet mit der Begründung, es handele sich um den Streit über die Höhe einer Enteignungsentschädigung i.S. des Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG. Es geht davon aus, solange die im Umlegungsverfahren ergangenen Beschlüsse nicht aufgehoben seien, habe das Gericht von der rechtlich wirksamen Existenz dieser Beschlüsse auszugehen. Dieser Umstand hindere das Gericht aber nicht, nachzuprüfen, ob das Verfahren in seiner konkreten Gestalt den Tatbestand einer entschädigungspflichtigen Enteignung erfülle. Die Prüfung ergebe, daß materiell

keine Umlegung, sondern ein enteignender Eingriff vorliege. Das Wesen der Umlegung bestehe darin, daß die beteiligten Eigentümer neue Grundstücke erhielten. Inhalt der Umlegung sei deshalb der Austausch von Grundflächen. Zu einem solchen Austausch von Grundflächen sei es im Umlegungsverfahren hinsichtlich des Grundstücks der Klägerin unstreitig nicht gekommen; vielmehr habe die Klägerin ihren Grundbesitz nach Abtrennung der für die Verbreiterung der H[REDACTED] Straße benötigten Fläche unverändert zugewiesen erhalten. Wenn aber alle Grundstücksgrenzen - abgesehen von der Abtrennung von Grundflächen zum Gemeinbedarf - unverändert blieben, so stelle dies materiell-rechtlich keine Umlegung dar, selbst wenn das Verfahren formell als Umlegungsverfahren aufgezo- gen werde. Das Verfahren diene nicht dem eigenen Interesse der beteiligten Eigentümer, sein Ziel erschöpfe sich in der Gewinnung von Straßengelände für die Verbreiterung der H[REDACTED] Straße; daran sei allein oder ganz überwiegend die Beklagte und die Allgemeinheit interessiert. Deshalb enthalte materiell die "Umlegung" eine Enteignung. Das Landgericht hat dann unter kurzem Eingehen darauf, daß die Höhe der Ansprüche noch ungeklärt sei, die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt.

2 a) Das Oberlandesgericht setzt sich in dem ersten Teil der Entscheidungsgründe zunächst damit auseinander, ob das Verfahren materiell nicht als Umlegungsverfahren angesehen werden könne. Es führt aus, das Landgericht habe nur einseitig und formell auf die Einbuße der Klägerin an ihrer Grundstücksfläche abgestellt; es habe zu wenig den Umlegungsplan für den Block 15 b des Teilneuordnungsgebietes B in seiner Gesamtheit und die mit ihm erreichten Ziele und Verbesserungen berücksichtigt. Es meint weiter: dem ordentlichen Gericht sei es verwehrt, nachzuprüfen, ob ein

Verfahren in der Form einer Umlegung seinem Inhalt nach Umlegung sei; diese Nachprüfung obliege dem Verwaltungsgericht. Es glaubt allerdings, das Landgericht habe mit seiner Unterscheidung zwischen formeller und materieller Umlegung sinngemäß nur zum Ausdruck bringen wollen, daß innerhalb des Umlegungsverfahrens die Klägerin enteignet worden sei, weil die Abtrennung des Grundstücksstreifens mit dem Umlegungsverfahren selbst nicht vereinbar sei und überdies die Klägerin keine ausreichende Entschädigung erhalten habe. Es wird dann im einzelnen ausgeführt, daß das Umlegungsverfahren zur Zusammenlegung der Grundstücke H[REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] geführt habe, damit auf diesem neu geschaffenen Grundstück ein größeres Geschäfts- und Bürohaus erbaut werden könnte. Durch die Erweiterung der H[REDACTED] Straße in Form eines Trichters zum Ja[REDACTED]platz hin sei die H[REDACTED] Straße, die früher eine reine Verkehrsstraße gewesen sei, in das Geschäftszentrum rund um den Ja[REDACTED]platz einbezogen und für den Geschäftsverkehr voll erschlossen worden; dieser Vorteil sei auch dem Grundstück der Klägerin zugute gekommen. Der Vorbau am Grundstück der Klägerin (Arkadenüberbau) sei eine ideale Fläche für Kinoreklame, die bis auf den Ja[REDACTED]platz wirke. Der Umstand, daß die Grenzen des Grundbesitzes der Klägerin - mit Ausnahme der nach der H[REDACTED] Straße zu gelegenen Grenze - unverändert geblieben seien, stehe dem Vorliegen eines echten Umlegungsverfahrens nicht entgegen, weil nach § 24 b letzter Satz AufbauG die neuen Grundstücke den neuen Eigentümern möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die bisherigen Grundstücke und so zuzuweisen seien, daß eine zweckmäßige Bebauung gesichert sei; es komme also nicht auf einen Austausch von Grundstücken an, sondern möglichst weitgehend sollten die alten Grundstücke wieder zugeteilt werden, allerdings so, daß sie dem Zweck der Umlegung und Neuord-

nung entsprechend ausgenutzt werden könnten. Es dürfe auch nicht allein auf das Grundstück der Klägerin abgestellt werden. Gerade die Behandlung der Grundstücke H [REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] zeige, daß es sich um ein echtes Umlegungsverfahren gehandelt habe. Auch bei dem Grundstück Ja [REDACTED] platz Nr. [REDACTED] sei eine wirkliche Umlegung erreicht worden, weil ein außerhalb des eigentlichen Umlegungsgebietes liegendes Grundstück mit Zustimmung der Eigentümer des Grundstückes Ja [REDACTED] platz Nr. [REDACTED] gemäß § 24/e ^{Buchst.} AufbauG mit herangezogen worden sei. Die Verbreiterung der H [REDACTED] Straße komme den Grundstücken H [REDACTED] Straße [REDACTED] bis [REDACTED] zugute, da diese Gebäude jetzt sechsgeschossig errichtet werden könnten. Dabei sei es gleichgültig, ob diese Grundstücke schon bisher nach haupolizeilichen Gesichtspunkten in dieser Weise hätten bebaut werden dürfen, denn bei der früheren schmalen Breite der H [REDACTED] Straße würden bei sechsgeschossiger Bauweise die Räume im Erdgeschoß und in den unteren Etagen zu wenig Licht erhalten haben, während sie jetzt hell und freundlich seien; außerdem hätte nur ein schmaler Bürgersteig beibehalten werden können; der Lärm vom Verkehr in schmalen Straßen wäre weitaus dröhnender und damit störender gewesen, als er es nach der Verbreiterung sei.

b) Das Oberlandesgericht geht im folgenden darauf ein, ob die Höhe der im Umlegungsverfahren zu zahlenden Ausgleichsbeträge als Enteignungsentschädigung anzusehen und deshalb ein Streit darüber vor den Zivilgerichten auszutragen sei. Das Berufungsgericht vertritt die Auffassung, daß grundsätzlich für den Streit über die Höhe der Ausgleichsentschädigung die Verwaltungsgerichte zuständig seien. Ein Enteignungsanspruch könne nur gegeben und begründet sein, wenn ein Eigentümer im Umlegungsverfahren

aus Interesse Dritter einen Verlust erlitten hätte, für den er keinen entsprechenden Wertausgleich in Grundbesitz erhalten hätte.

Das Berufungsgericht verneint ein derartiges eine Enteignung begründendes Drittinteresse, das die Klägerin darin sieht, daß das Gelände lediglich für die Erweiterung der H[REDACTED] Straße bestimmt sei. Es verweist darauf, daß die Verbreiterung der H[REDACTED] Straße zwar auch der zügigen Durchleitung des gesamtstädtischen und überörtlichen Verkehrs diene, daß sich die Auswirkungen der Umlegung aber darin nicht erschöpften.

Alsdann wird geprüft, ob darin, daß die Grundstücke H[REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] zusammengelegt und dem bisherigen Eigentümer des Grundstücks H[REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] allein zugeteilt worden sind, eine Enteignung der Klägerin liege, im Hinblick darauf, daß grundsätzlich der gesamte Grundbesitz, der in die Umlegung eingeworfen werde, gleichmäßig auf alle beteiligten Grundeigentümer zu verteilen sei. Es wird dann ausgeführt, daß der Eigentümer von H[REDACTED] Straße [REDACTED] deshalb statt eines eingeworfenen Grundstückes von 618 qm ein solches in Größe von 1071 qm etwa an der gleichen Stelle wie seinen alten Grundbesitz, also einen wesentlich höheren Grundstückswert erhalten hätte, weil die auf seinem alten Grundstück aufstehenden Gebäude mit 114.900 DM bewertet worden seien und ihm für die Gebäude Land als Wertausgleich zugeteilt worden sei. Die Abfindung Land gegen Gebäude widerspreche zwar den Umlegungsgrundsätzen und sei mit dem Gesetz nicht vereinbar. In § 24 Buchst. e) AufbauG sei ausdrücklich vorgesehen, daß der Berechtigte für bauliche Anlagen einen Anspruch auf Geldabfindung habe. Deshalb hätte eigentlich diesem Grundstückseigentümer für den eingeworfenen Gebäudewert ein Anspruch auf Abfindung nur in Geld zugebilligt werden dürfen. Das Grundstück H[REDACTED] Straße Nr. [REDACTED] (frühere Eigentümerin die Beklagte) habe bei der Verteilung der Umlegungsmasse dann gleichmäßig im Verhältnis der eingeworfenen Grundstücke auf

sämtliche am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer verteilt werden müssen. Damit hätte aber das Umlegungsverfahren sein weiteres Ziel, ein größeres Baugrundstück zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürohauses entsprechend der günstigen Lage im Stadtzentrum zu schaffen, nicht in dem Maße erreichen können, wie es mit der Zusammenlegung der Grundstücke H [REDACTED] Straße [REDACTED] und [REDACTED] geschehen sei. Da der eigentliche gesetzlich zulässige Umlegungszweck für die Maßnahmen und Entscheidungen innerhalb des Umlegungsverfahrens oberste Richtschnur bleibe, könne es auch als mit dem Umlegungsverfahren noch vereinbar angesehen werden, wenn einzelne Beteiligten eine höhere Landabfindung erhielten, als es dem Wert ihres eingeworfenen Grundstücks im Verhältnis zu dem Wert der übrigen eingeworfenen Grundstücke entspreche. Solche Wertverschiebungen innerhalb des Umlegungsverfahrens könnten für sich allein dem Verfahren den Charakter als Umlegungsverfahren nicht nehmen; infolgedessen könnten die nicht begünstigten Beteiligten damit nicht als enteignet angesehen werden. Der Wertausgleich sei innerhalb des Verfahrens der Umlegung vorzunehmen; ein Streit darüber, ob der angemessene Wertunterschied gewährt worden sei, müsse im Verwaltungsstreitverfahren geklärt werden.

Endlich prüft das Berufungsgericht, ob eine Enteignung der Klägerin darin zu erblicken sei, daß die abgetrennten Grundstücksflächen zur Verbreiterung der H [REDACTED] Straße u. a. auch im Interesse des überörtlichen Verkehrs verwandt worden seien. Es wird dann ausgeführt, nach § 24 AufbauG werde nicht zwischen Straßen, Plätzen usw. unterschieden, die nur den innerörtlichen Interessen der Beteiligten, und solchen, die überörtlichen Zwecken dienten. Es sei daher gleichgültig, zu welchen Zwecken Straßenflächen aus der Umlegungsmasse der beteiligten Gemeinde zugewiesen würden. Da die Gemeinde Beteiligte am Umlegungsverfahren sei und ihre Interessen nicht als Interessen eines Dritten angesehen werden könnten, bedeute eine

Zuteilung von Grundstücken an eine Gemeinde für Straßen, auch wenn diese dem überörtlichen Verkehr dienen, keine Enteignung. Ein Streit über den etwaigen Wertunterschied zwischen dem eingeworfenen und zugeteilten Grundbesitz der übrigen Umlegungsbeteiligten sei daher ebenfalls von den Verwaltungsgerichten zu entscheiden.

3) Die Revision bittet zunächst um Nachprüfung des mit Urteil des Senats vom 3. März 1958 - III ZR 157/56 = BGHZ 27, 15 - ausgesprochenen Grundsatzes, daß die Ausgleichszahlung im Umlegungsverfahren keine Enteignungsentschädigung sei, daß eine Enteignungsentschädigung vielmehr nur dann vorliege, wenn das Umlegungsverfahren ausnahmsweise nicht im objektiven Interesse der beteiligten Grundstückseigentümer oder eines von ihnen liege. Die Revision vertritt die Auffassung, nur da, wo die Umlegung im Einvernehmen mit den Beteiligten erfolge, liege keine Enteignung vor. Eine freiwillige Unterwerfung unter die Umlegung sei darin, daß der Grundstückseigentümer dem Umlegungsbeschluß nicht widerspreche, nicht zu erblicken. Die Wegnahme von 187 qm Grundfläche lediglich zu dem Zwecke der Verbreiterung der H[REDACTED] Straße sei rechtlich nicht anders zu beurteilen, als Grundabtretung zur Schaffung einer Autobahn. Hinsichtlich der 47 qm Grundfläche, deren Bebauung der Klägerin nur unter Auflagen (Arkadenbau) gestattet worden sei, handele es sich um eine Bebauungsbeschränkung aus dem Fluchtlinienrecht. In soweit liege eindeutig eine Enteignung vor.

II.

1) Nach der zwingenden Vorschrift des Art. 14 Abs. 3 Satz 4 GG steht bei Streit über die Höhe der Enteignungsentschädigung nur der Rechtsweg vor den Zivilgerichten offen. Dem entspricht es, wenn § 44 des Nordrhein-Westfälischen Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden (AufbauG) in der Fassung vom

29. April 1952 (GVBl S. 75) bestimmt, daß "auf die Entziehung und Beschränkung von Grundstücken (Enteignung) nach diesem Gesetz" die geltenden Vorschriften mit gewissen die grundsätzliche Zulässigkeit des Rechtsweges vor den Zivilgerichten nicht betreffenden Maßnahmen Anwendung finden. Bereits daraus ergibt sich, daß nicht die formelle Gestaltung, sondern der innere Gehalt einer Maßnahme für die Beurteilung entscheidend ist, ob diese Maßnahme ein enteignender Eingriff ist oder nicht. Der Umstand, daß eine Maßnahme in einem Umlegungsverfahren ergangen ist, braucht daher der Beurteilung dieser Maßnahme als eines enteignenden Eingriffs nicht entgegenzustehen, wie nunmehr allgemein anerkannt ist (vgl. Zusammenstellung in BGHZ 27, 15 /20/217).

Das Verhältnis zwischen Enteignung und Umlegung von Grundbesitz ist aus den Aufgaben zu verstehen, die der Verwaltung hinsichtlich solchen Grundbesitzes gestellt werden. Ist die Verwaltung, wie hier, vor die Aufgabe gestellt, unregelmäßig im Gemeinde liegende städtische Grundstücke für die Bebauung zu erschließen oder in kriegszerstörten Gebieten wieder zu erschließen, so kann die Verwaltung diese Aufgabe in verschiedener Weise bewältigen: Sie kann den Weg der Enteignung - vor allem zur Gewinnung der zur Aufschließung benötigten Gemeinflächen - beschreiten. Sie kann sich aber auch der Umlegung bedienen, die die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes dadurch erhöht, bei städtischem Grundbesitz also die Bebaubarkeit des Grundbesitzes dadurch ermöglicht oder erleichtert, daß die bisher unregelmäßig im Gemeinde liegenden Grundstücke planmäßig^{derart}/neu verteilt werden, daß jeder Eigentümer ein dem bisherigen Besitz gleichwertiges, nun nach seiner Lage rationeller zu bewirtschaftendes Grundstück erhält. Die Umlegung entspricht der Situation, in der sich die Eigentümer solcher im Gemeinde liegender und deshalb nicht oder nur unter Schwierigkeiten bebaubarer Grundstücke befinden: Alle Grundstückseigentümer eines solchen Gebietes stehen infolge ihres eigenen wohlverstandenen - wenn

auch vielleicht von ihnen selbst nicht erkannten - Interesses an der Aufschließung des Geländes in einer Gemeinschaft. Auf dieser situationsgebundenen Gegebenheit baut das Umlegungsverfahren auf, indem es aus diesen tatsächlichen Gegebenheiten die rechtlichen Folgerungen zieht: Alle zum Umlegungsgebiet gehörenden Grundstücke werden in die Umlegungsmasse eingeworfen; jedes Mitglied bleibt an dem in diese Gemeinschaft eingeworfenen Gesamtgrundbesitz wertmäßig in gleichen Maße beteiligt; die Umlegungsmasse wird - nach Aussonderung der zur Aufschließung erforderlichen Gemeinflächen - entsprechend dem Anteil der von den einzelnen Grundeigentümern eingeworfenen Grundstücke an der Umlegungsmasse gleichmäßig auf alle beteiligten Grundeigentümer wieder verteilt. Es wird dem Einzelnen im Prinzip nichts genommen mit Ausnahme geringfügiger Grundstücksflächen, für die Ausgleich in Geld gewährt wird und die sich daraus ergeben, daß nach der Örtlichkeit häufig eine Grenzziehung nicht möglich sein wird, die es erlaubt, den Gesamtgrundbesitz der verbleibenden Umlegungsmasse bis auf kleinste Maßeinheiten in einem den Anteilsgrößen entsprechendem Umfang aufzuteilen. Daß eine solche Umlegung nicht als Enteignung anzusehen ist, sondern als eine aus der Sozialgebundenheit des Grundbesitzes sich ergebende Eigentumsbindung, hat der Senat bereits in BGHZ 27, 15 [23/24] daraus hergeleitet, daß dem Umlegungsverfahren die Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem "verwandelten" Grundstück zugrunde liegt, weil also bei einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise dem Eigentümer von den aus dem Eigentum fließenden Einzelrechten und -befugnissen nichts genommen wird, was ihn in seiner Eigentümerstellung beeinträchtigt, und weil diese Beschränkung (Pflichtigkeit) alle, die in derselben Lage sind, in gleicher Weise trifft. Ob die Verwaltung zur Bewältigung der ihr gesetzten Aufgabe sich der Enteignung oder der Umlegung bedient, wird weitgehend von den Gegebenheiten der Örtlichkeit, kann aber auch von Zweckmäßigkeitserwägungen abhängen, soweit

die gesetzlichen Voraussetzungen für das Beschreiten beider Wege gegeben sind. Dabei kann sich zeigen, daß die gestellte Aufgabe zweckmäßig durch Verbindung beider Wege am besten bewältigt wird. Anlässlich der Umlegung kann sich aus Gründen des Gemeinwohls das Bedürfnis nach Enteignung von Grundbesitz zugunsten der öffentlichen Hand oder Privater ergeben, etwa zum Bau von Schulen, Krankenhäusern, Kirchen. Umgekehrt kann auch die in der Regel durch Enteignung zu befriedigende Bereitstellung von Land für Zwecke des Gemeinwohls im Wege der Umlegung durchgeführt werden, etwa dann, wenn der dem Betroffenen entstehende Landverlust auf einen größeren Kreis von Eigentümern verteilt werden soll. Bei diesem verfahrensmäßigen Ineingreifen von Enteignung und Umlegung kann es nicht darauf ankommen, nach welchen Verfahrensformen die Verwaltung - mehr oder weniger zufällig - vorgegangen ist. Vielmehr ist darauf abzustellen, ob die in einem Umlegungsverfahren ergriffenen Maßnahmen dem entsprechen, was Kennzeichen und Merkmal einer Umlegung ist. Ist aber, wie oben in BGHZ 27, 15 ff ausgeführt, die Umlegung dadurch charakterisiert, daß alle an einer Umlegungsmasse beteiligten Grundeigentümer entsprechend dem Werte ihrer eingeworfenen Grundstücke in Land abgefunden werden, so bedeutet jede Maßnahme, durch die einem Umlegungsbeteiligten weniger Land zugewiesen wird, als dem Anteilsverhältnis seines in die Umlegungsmasse eingeworfenen Grundbesitzes zu dem zur Verteilung gelangenden Land entspricht, ein Sonderopfer, weil er dann weniger Wertanteil als die anderen Beteiligten erhält. Jedes durch einen Eingriff auferlegte Sonderopfer charakterisiert aber diesen Eingriff nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes als Enteignung. Soweit also im Umlegungsverfahren von der anteilmäßigen Verteilung des zur Verfügung stehenden Landes - mehr als geringfügig (vgl. oben) - abgewichen wird, handelt es sich nicht mehr um entschädigungslos hinzunehmende Umlegung, sondern um entschädigungspflichtige Enteignung. Nur wenn der Grundsatz der wertgleichen Landabfindung vollständig durchgeführt wird, stellt das Umlegungsverfahren keine Enteignung dar.

2) Aus der Charakterisierung der Enteignung als eines Sonderopfers und der Umlegung als einer dem Werte des eingeworfenen Landes entsprechenden gleichmäßigen Verteilung der in die Umlegungsfläche eingeworfenen Grundstücke auf alle von der Umlegung betroffenen Grundstückseigentümer und damit als einer ein Sonderopfer nicht enthaltenden Maßnahme ergibt sich die Unbegründetheit der von der Revision gegen die Auffassung, Umlegung im soeben umschriebenen Sinne sei keine Enteignung, vorgebrachten Argumente.

a) Die Revision meint, ein Eingriff in das Eigentum liege auch bei Ausgleich des Eingriffes durch Hingabe von Grundstücken vor. Diese Auffassung übersieht, daß bei der Umlegung im soeben umschriebenen Sinne das Sonderopfer fehlt, das von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs als entscheidendes Kennzeichen der Enteignung herausgestellt worden ist. Sie berücksichtigt nicht die der Umlegung zugrundeliegende Idee der ungebrochenen Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück.

b) Die Revision meint weiter, die Betrachtungsweise, die nur dann Enteignung annimmt, wenn ein Betroffener nur Barabfindung erhält, schließe von der Art und der Höhe der Entschädigung auf den Grund des Entschädigungsanspruches und sei insofern inkonsequent. Das ist unrichtig. Es ist möglich, daß Enteignung auch bei Abfindung mit Land vorliegt. Entscheidend wird nicht auf die Art und Höhe der Entschädigung abgestellt, sondern allein auf das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Sonderopfers im Verhältnis zu den anderen an dem Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern.

c) Die Revision führt weiter aus, der Eigentumsgarantie liege nicht der Gedanke zugrunde, eine entschädigungslose Enteignung könne dann von der Verwaltung vorgenommen werden, wenn diese in dem von der Verwaltung vermuteten Interesse des

Eigentümers liege. Dies würde zu einer dem von der Verfassung gewährleisteten Recht der freien Entfaltung der Persönlichkeit zuwiderlaufenden Zulässigkeit der Bevormundung von Grundeigentümern führen; ihnen müsse es überlassen bleiben, ihr eigenes Interesse zu erkennen und danach zu handeln. Werde ein Verfahren gegen den Willen eines Grundeigentümers durchgeführt, so sei damit Enteignung gegeben, denn der dem Eigentümer zuge- mutete Eingriff in seine Eigentumsrechte stelle sich natur- gemäß als Sonderopfer dar gegenüber denjenigen, die nicht am Umlegungsverfahren beteiligt seien. Demgegenüber ist zu be- merken, daß die Pflichtigkeit des Grundstückseigentümers auch dann besteht, wenn der Grundeigentümer sie nicht anerkennt, wenn sie aber objektiv gegeben ist, wenn also, wie der Senat in BGHZ 27, 15 [24] gesagt hat, bei einer vernünftigen wirtschaftlichen Betrachtungsweise dem Eigentümer von den aus dem Eigentum flie- Benden Einzelrechten und -befugnissen im Rahmen der Umlegung nichts genommen wird, was ihn in seiner Eigentümerstellung beein- trächtigt. Art. 14 Abs. 2 GG bestimmt, "Eigentum verpflichtet". Für diese Verpflichtung kommt es nicht auf die Absichten des Eigentümers, sondern auf den objektiven Zustand an.

d) Die Revision vertritt weiter die Auffassung, die Ansicht, jedes Grundstück sei mit der "Pflichtigkeit" belastet, einmal dereinst möglicherweise Objekt eines Umlegungsverfahrens zu sein, besage hinsichtlich der Frage der Zulässigkeit der Ent- eignung nichts. Denn theoretisch müsse jeder damit rechnen, möglicherweise das Opfer einer Enteignung zu sein, sogar im weiteren Sinn als nur Grundstückseigentümer. Das ergebe sich als selbstverständlich und sei mit der Eigentumsgarantie zu vereinbaren. Die sogenannte Sozialgebundenheit jedes Eigen- tums, aus der die Zulässigkeit entschädigungsloser Eingriffe gefolgert werden wolle, erschöpfe sich aber nur in der Zulässig- keit von Eingriffen in das Eigentum, berühre jedoch nicht die

Entschädigungspflicht. Wäre die erwähnte Auffassung in ihrer Ausweitung des Wegfalls der Entschädigungspflicht richtig, so wäre jede im Verfahren der Umlegung erfolgte Eigentums-schmälerung auch ohne Realausgleich entschädigungsfrei, da sich dies aus der Sozialgebundenheit ergebe. Diese Ausführungen liegen neben der Sache. Im Umlegungsverfahren erfolgt nicht eine entschädigungslose Wegnahme von Grundstücken oder Grundstücks-teilen. Es erfolgt vielmehr immer ein wertmäßiger Ausgleich der Grundstücke, wobei u. U. die Spitzen in Geld abgefunden werden. Ohne "Entschädigung" - sei es in Land, sei es in Geld - wird auch in der Umlegung nichts weggenommen. Es ist nur die Frage, ob dieser Wertausgleich seinem Wesen nach eine Enteignungsentschädigung ist. Das ist aber zu verneinen, weil Enteignung durch das Sonderopfer gekennzeichnet ist, an dem es bei der Umlegung in dem hier verstandenen Sinn fehlt.

e) Auch die vom Landgericht vertretene Auffassung, eine Umlegung könne nicht vorliegen, wenn die Grenzen des in das Umlegungsverfahren gezogenen Grundstückes nicht geändert würden, ist falsch. Auf die Änderung der Grenzen des vom Umlegungsverfahren betroffenen Geländes kommt es nicht an. Das ergibt sich bereits aus dem das Umlegungsverfahren beherrschenden Grundsatz, der auch in § 24 Abs. b letzter Satz des nordrhein-westfälischen Aufbaugesetzes seinen Niederschlag gefunden hat, wonach die neuen Grundstücke den Eigentümern möglichst in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die bisherigen zuzuweisen sind. Also auch dann, wenn der Eigentümer sein ursprüngliches Grundstück erhält und nur auf einer Grenzseite ihm ein Teil seines Grundbesitzes weggenommen wird, ergibt sich aus diesem Umstand allein nicht, daß es sich um eine Enteignung handelt.

An der bisherigen Rechtsprechung des Senats ist daher festzuhalten.

3) Eine Enteignung und nicht eine Umlegung liegt materiell nicht nur dann vor, wenn das Gesetz die nicht den Wertanteilen des in die Umlegungsmasse eingeworfenen Grundbesitzes entsprechende Verteilung der Grundstücke zuläßt und damit den nicht wertanteilig bedachten Grundstückseigentümern ein Sonderopfer auferlegt. Auch da, wo das Gesetz eine wertanteilige und damit ein Sonderopfer ausschließende Verteilung der Umlegungsmasse auf alle am Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümer vorsieht, aber bei Durchführung des Verfahrens in dem vom Gesetzgeber nicht geregelten Einzelfall oder wegen nicht sachgerechter Anwendung des Gesetzes sich ergibt, daß die Verteilung der Umlegungsmasse nicht wertanteilmäßig auf alle an der Umlegung beteiligten Grundeigentümer erfolgt ist, kann nicht mehr von Umlegung als entschädigungslos zulässiger Eigentumsbindung die Rede sein; auch in diesen Fällen wird bei der Durchführung des Umlegungsverfahrens einzelnen am Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern ein Sonderopfer im Verhältnis zu den anderen am Verfahren Beteiligten auferlegt. Damit ist aber das entscheidende Merkmal der Enteignung verwirklicht und es handelt sich materiell nicht mehr um Umlegung, sondern um Enteignung.

Die aus der Rechtswegbestimmung des Art. 14 GG für Streitigkeiten über Enteignungsentschädigungen sich zwingend ergebende Folgerung ist, daß auch in solchen Fällen der Streit über die Höhe der Entschädigung vor den Zivilgerichten zu führen ist. Allerdings besteht die Möglichkeit, daß die Verteilung der Grundstücke, die sich materiell als Sonderopfer und damit als Enteignung darstellt, im Wege der verwaltungsgerichtlichen Klage angegriffen und eine andere Verteilung erstrebt und erreicht wird, mit der Begründung, das dem jeweiligen Umlegungsverfahren zugrunde liegende Gesetz sei bei jener Verteilung unrichtig angewandt worden. Ob in solchen Fällen vor endgültiger verwaltungsgerichtlicher Entscheidung über jene Klage, also ehe feststeht, ob es bei der als gesetzwidrig angegriffenen Verteilung

bleibt, oder ob sie durch eine andere-Verteilung ersetzt wird, die den Umfang der wertanteilmäßigen Verteilung der Umlegungsmasse nicht verletzt und daher ein Sonderopfer nicht auferlegt und die sich materiell damit nicht als Enteignung darstellt, durch die Zivilgerichte zur Höhe der Entschädigung entschieden werden darf oder kann, braucht hier nicht abschließend entschieden zu werden. Jedenfalls ist eine Entscheidung der Zivilgerichte über die Höhe der Entschädigung möglich und zulässig in Fällen wie dem vorliegenden, wo zwar noch ein seit langem ausgesetztes verwaltungsgerichtliches Verfahren über die Zulässigkeit der vorgenommenen Verteilung der Umlegungsmasse anhängig ist, wo aber andererseits infolge vor länger Zeit vorgenommener "vorläufiger Besitzeinweisung" der Gemeinde in die als Straßenland vorgesehenen Grundstücksteile die Anlage der neuen Straßen tatsächlich erfolgt ist und sämtliche am Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümer einschließlich der Klägerin die ihnen bei der Verteilung zugeteilten Grundstücke mit großen Geschäftshäusern bebaut haben. Infolge dieser Umstände kann p r a k t i s c h eine andere Verteilung der Umlegungsmasse nicht erfolgen. Hinzu kommt, daß auch die Klägerin im vorliegenden Rechtsstreit wiederholt erklärt hat, sie wolle gegen die Verteilung der Umlegungsmasse nicht mehr vorgehen, sondern sich mit dem inzwischen tatsächlich herbeigeführten Zustand abfinden; sie erstrebe nur noch, daß sie in angemessener Weise für die entzogenen Grundstücksteile entschädigt werde.

III.

Die Anwendung der entwickelten Grundsätze auf den vorliegenden Fall zeigt, daß der Grundsatz der wertanteilmäßigen Verteilung der in die Umlegungsmasse eingeworfenen Grundstücke verletzt ist. Es haben in die Umlegungsmasse eingeworfen und daraus zugeteilt erhalten:

<u>Beteiligte:</u>	<u>Einwurf:</u>	<u>Zuteilung:</u>
die Klägerin	1.332 qm	1.147 qm
D■■■■■■ He■■■■■■	618 qm	1.071 qm

Diese Verteilung ist dadurch möglich geworden, daß die beklagte Stadt ein ihr gehöriges nicht zweckgebundenes Grundstück, das im Umlegungsgebiet lag, mit Rücksicht auf die erheblichen als Straßenland aus der Umlegungsmasse vorab zugewiesenen Grundstücksflächen (§ 24 Buchstabe a AufbauG) i. S. des § 24 Buchstabe c Satz 1 Halbsatz 2 AufbauG "in die Umlegung eingeworfen" hat. Von diesem "Einwurf" des nicht zweckgebundenen Grundbesitzes der beklagten Stadt hat, wie das Berufungsgericht auf S. 18 seines Urteils ausdrücklich feststellt, "die Klägerin bei der Neuverteilung keinen Nutzen gehabt, da das Grundstück im wesentlichen mit dem Grundstück des D■■■■■■ He■■■■■■ zusammengelegt worden ist". Dieser von der beklagten Stadt eingeworfene Grundbesitz gehörte aber nach § 24 Buchstabe c AufbauG zur Umlegungsmasse, die nach § 24 Buchstabe b AufbauG entsprechend dem eingeworfenen Grundbesitz gleichmäßig auf a l l e am Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümer zu verteilen war. Dadurch, daß bei der Verteilung der Umlegungsmasse nicht die gesamte Masse in dem soeben umschriebenen Sinne gleichmäßig verteilt worden ist, sondern die Klägerin weniger Grundbesitz, als ihr zugestanden hätte, zugeteilt erhalten hat, wurde der Klägerin im Verhältnis zu den anderen am Umlegungsverfahren beteiligten Grundeigentümern ein Sonderopfer auferlegt.

Das Berufungsgericht hat bereits zutreffend ausgeführt, daß die Verteilung der Umlegungsmasse nur nach den Verhältnissen des Grundbesitzes der am Verfahren beteiligten Grundeigentümer und ohne Berücksichtigung der auf dem Grundbesitz befindlichen "baulichen Anlagen" zu erfolgen hat; für diese hat der Berechtigte vielmehr einen Ausgleichsanspruch allein in Geld (§ 24 Buchstabe e Satz 2 AufbauG).

Das Berufungsgericht findet die Rechtfertigung für die Zuteilung eines größeren Grundstückes an den D[REDACTED] He[REDACTED], als es dem Anteil an dem von dem D[REDACTED] He[REDACTED] in das Umlegungsverfahren eingeworfenen Grundstück entspricht, darin, daß es bei anteilsmäßiger Verteilung des in die Umlegung eingeworfenen städtischen Grundbesitzes nicht möglich gewesen sei, "ein weiteres Ziel des Umlegungsverfahrens, nämlich ein größeres Baugrundstück zur Errichtung eines Geschäfts- und Bürohauses entsprechend der günstigen Lage im Stadtzentrum zu schaffen, wie es mit der Zusammenlegung der Grundstücke des D[REDACTED] He[REDACTED] und des Grundstücks der beklagten Stadt geschehen sei" (Urteil des Berufungsgerichts S. 19). Es kann dahingestellt bleiben, ob es, wie das Berufungsgericht meint, mit Rücksicht darauf, "daß der eigentliche gesetzlich zulässige Umlegungszweck für die Maßnahmen und Entscheidungen innerhalb des Umlegungsverfahrens oberste Richtschnur bleiben müsse, als mit dem Umlegungsverfahren noch vereinbar angesehen werden könne, wenn einzelne Beteiligte eine höhere Landabfindung erhalten, als es dem Wert ihres eingeworfenen Grundstückes im Verhältnis zu dem Wert der übrigen eingeworfenen Grundstücke entspricht". Selbst wenn insoweit dem Berufungsgericht zu folgen wäre, so zeigte sich gerade bei einer solchen Gestaltung des Umlegungsverfahrens, daß dann die der Gemeinde gestellte Aufgabe, das Umlegungsgelände in einer seiner besonderen Lage entsprechenden Weise auf - oder für die Neubebauung wieder zu erschließen, auf dem Wege nachgekommen ist, bei dem materiell Umlegung und Enteignung miteinander verquickt worden sind. Diese Art der Durchführung der Aufgabe legt der Klägerin in Verhältnis zu anderen am Verfahren beteiligten Grundeigentümern, hier zum D[REDACTED] He[REDACTED], ein Sonderopfer auf, indem sie die Klägerin von der anteilsmäßigen Verteilung der Umlegungsmasse in gewissem Umfang ausschließt. Damit ist dieses Verfahren materiell als Enteignung charakterisiert. Die Annahme des Beru-

fungsgerichts, die durch eine ungleichmäßige Verteilung der Umlegungs-
masse hervorgerufenen "Wertverschiebungen innerhalb des
Umlegungsverfahrens könnten für sich allein dem Verfahren den
Charakter als Umlegungsverfahren noch nicht nehmen, und deshalb
könnten die nicht begünstigten Beteiligten nicht als enteignet
angesehen werden", erweist sich mithin wegen des den "nicht
begünstigten Beteiligten" auferlegten Sonderopfers als falsch.

In diesem Zusammenhang kann auch nicht übersehen werden,
daß die Beklagte offenbar, indem sie ihr Grundstück dem Grund-
stück des D[REHT] He[REHT] zuschlug, dessen - vom Umlegungs-
verfahren unabhängigen - Anspruch auf Entschädigung für ge-
opferte Gebäudereste "beglich", sich auf Kosten der Umlegungs-
gemeinschaft einer besonderen Entschädigungspflicht gegenüber
einem Umlegungsbeteiligten entledigte.

Der Streit über die Höhe der wegen dieser Enteignung zu zah-
lenden Entschädigung gehört daher vor die Zivilgerichte. Da die
in dem Umlegungsverfahren ergangenen die Klägerin betreffenden,
eine Geldentschädigung festsetzenden Beschlüsse nicht im einzel-
nen erkennen lassen, ob damit Entschädigung für die hier erör-
terte ungleiche und damit eine Enteignung darstellende Maßnahme
oder ob damit Entschädigung aus anderen Gründen zugebilligt wer-
den sollte, ist für die Klage, mit der die Nachprüfung der ge-
samen im Umlegungsverfahren zugebilligten Geldentschädigung ver-
langt wird, der Rechtsweg vor den Zivilgerichten in vollem Um-
fange eröffnet, ohne daß es zur Zeit einer Prüfung bedarf, ob
etwa auch im Verhältnis zur R[REHT]-Ru[REHT]-Bank, der jetzigen
Dr[REHT] Bank, oder wegen des Umfanges des für Straßenzwecke
in Anspruch genommenen Grundbesitzes die am Umlegungsverfahren
beteiligten Grundeigentümer und insbesondere die Klägerin
ungleich behandelt worden sind mit der Folge, daß auch insoweit
die Grenzen der Umlegung überschritten und materiell eine Ent-
eignung vorliegt.

Das angefochtene Urteil war daher auf die Revision der Klägerin aufzuheben. Die Sache war zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Revisionsverfahrens - an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Eine Sachentscheidung konnte noch nicht ergehen, weil das Berufungsgericht sich darauf beschränkt hatte, die Zulässigkeit des Rechtsweges zu verneinen.

Dr. Geiger	Dr. Pagendarm	Dr. Weber
Dr. Arndt		Dr. Beyer