

28

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BundesbauG §§ 12, 59 Abs. 1

- a) Ein Bebauungsplan ist gültig, wenn bei der Bekanntgabe der Genehmigung eine Gewinnbezeichnung gewählt wird, die zwar den räumlichen Bereich des Bebauungsplans nicht voll abdeckt, jedoch der Bezeichnung entspricht, unter der seinerzeit der Entwurf des Bebauungsplans unter genauer Angabe seiner räumlichen Grenzen öffentlich ausgelegt wurde.
- b) Zur gerichtlichen Nachprüfbarkeit des Ermessens der Umlegungsstelle bei der Zuteilung von Grundstücken aus der Verteilungsmasse.

BGH, Urt. v. 5. März 1981 - III ZR 48/80 - OLG Koblenz
LG Koblenz

28

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 48/80

URTEIL

Verkündet am

5. März 1981
Schorm,
Justizamtsinspektor
**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

in der Baulandsache

betr. die Baulandumlegung in der Gemarkung N[REDACTED]-I[REDACTED],
Flur 22 und 23 "In der D[REDACTED]wiese"

Beteiligte:

1. Herbert S[REDACTED], B[REDACTED] Straße [REDACTED], I[REDACTED],
Eigentümer, Antragsteller im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegner,
- Verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
2. Instanz: [REDACTED], K[REDACTED] -
2. Stadt I[REDACTED], vertreten durch den Oberbürgermeister,
Gemeinde, Antragsgegnerin im
gerichtlichen Verfahren und
Revisionsführerin,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -
3. Umlegungsausschuß der Stadt I[REDACTED], vertreten durch
den Vorsitzenden, Maria-H[REDACTED]-Straße [REDACTED], B[REDACTED],
4. Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, vertreten durch den
Regierungspräsidenten in N[REDACTED]/W[REDACTED]str.,
Widerspruchsbehörde,
5. Katharina Sc[REDACTED] geb. M[REDACTED], B[REDACTED] Straße [REDACTED], I[REDACTED],
Eigentümer,
6. Fritz K[REDACTED] und Frieda K[REDACTED] geb. Sch[REDACTED], B[REDACTED]
Straße 121, Ingelheim,
Eigentümer,
7. Wilhelm Emil Heinrich R[REDACTED], B[REDACTED] Straße [REDACTED], I[REDACTED],
Eigentümer

28

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. März 1981 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Nüßgens und die Richter Dr. Krohn, Dr. Tidow, Boujong und Dr. Scholz-Hoppe

für Recht erkannt:

Auf die Revision der beteiligten Stadt wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Koblenz vom 20. Februar 1980 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die beteiligte Stadt (im folgenden: Stadt) hat das 793 qm große, teilweise bebaute Grundstück Nr. 194/1 des Eigentümers zu 1) (im folgenden: Eigentümer) in eine Baulandumlegung einbezogen. Der zugrundeliegende Bebauungsplan wurde am 20. November 1973 unter der Bezeichnung "Schulzentrum in der D...wiese" bekannt gemacht. Im Umlegungsplan ist dem Eigentümer die 601 qm große neue Parzelle Nr. 537/2 zugeteilt worden, die in einiger Entfernung vom früheren Grundstück liegt. Aus der früheren Parzelle Nr. 194/1 sind ihm 306 qm als neue



Parzelle Nr. 536/1 verblieben. Wegen einer Flächenmehrzuteilung von 280 qm hat der Eigentümer einen Geldausgleich von 10.120 DM zu leisten.

Der Eigentümer, der auf der Parzelle Nr. 536/1 und der benachbarten, im Eigentum seiner Ehefrau stehenden Parzelle Nr. 536/2 eine Reproduktionsanstalt für Offsetdruck betreibt, wendet sich dagegen, daß ihm bei der Umlegung keine an sein Grundstück Nr. 536/1 angrenzende Fläche zugeteilt worden ist. Er macht geltend, das ihm zugeteilte Grundstück Nr. 537/2 für die vorgesehene Betriebserweiterung nicht nutzen zu können und sieht in dieser Zuteilung eine Verletzung des behördlichen Ermessens. Sein Widerspruch gegen den Umlegungsplan ist von der Beteiligten zu 4) zurückgewiesen worden.

Im gerichtlichen Verfahren hat der Eigentümer beantragt, den Widerspruchsbescheid in Verbindung mit dem Umlegungsplan aufzuheben und ihm Ersatzgelände unmittelbar angrenzend an sein Grundstück Nr. 536/1, entlang der Friedrich-E-Strasse zuzuteilen, hilfsweise, den Umlegungsplan aufzuheben.

Die Stadt hat beantragt, das Begehren des Eigentümers zurückzuweisen.

Das Landgericht hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat den Widerspruchsbescheid und den Umlegungsplan aufgehoben und den weitergehenden Antrag des Eigentümers zurückgewiesen. Die Stadt begehrt mit ihrer (zugelassenen) Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

28

Entscheidungsgründe

1. Das Berufungsgericht hält den Bebauungsplan für unwirksam, weil er nicht in der durch § 12 BBauG gebotenen Form bekanntgemacht worden sei. Hierzu führt es im wesentlichen aus:

Die bei der Bekanntmachung gewählte Bezeichnung "Schulzentrum in der D■■■■wiese" sei nicht geeignet gewesen, den Bürger erkennen zu lassen, ob er von dem Plan betroffen sei. Das "Schulzentrum" stelle nur den inneren Bereich des Plangebiets dar, der als Sondergebiet ausgewiesen sei. Aus dieser Bezeichnung werde nicht ersichtlich, daß auch Grundstücke insbesondere an der B■■■■ Straße, an der Bahnhofstraße, beidseitig der L■■■■ Straße sowie westlich der Selz von dem Plan erfaßt würden. Im übrigen sei auch die Bezeichnung "In der D■■■■wiese" als örtlicher Gewinn-Name wenig aussagekräftig. Die Grenzen des alten Gewinns seien unsicher. Der Bebauungsplan beziehe daneben auch Gebiete ein, die außerhalb des alten Gewinns "In der D■■■■wiese" lägen. Die fehlerhafte Bekanntmachung habe die Unwirksamkeit des Bebauungsplan zur Folge. Bei dieser Rechtslage sei der Umlegungsplan aufzuheben.

Hiergegen wendet sich die Revision mit Erfolg.

2. Ein Bebauungsplan wird rechtsverbindlich, wenn die Gemeinde die Genehmigung (§ 11 BBauG) sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplans ortsüblich bekanntmacht (§ 12 Sätze 2 und 3 BBauG 1960). Dazu ist erforderlich, daß der genehmigte Bebauungsplan hinreichend deutlich bezeichnet wird. Für die Betroffenen muß er-

kennbar sein, auf welches Gebiet sich der Bebauungsplan bezieht, mögen auch letzte Zweifel erst bei der Einsichtnahme in den Plan beseitigt werden (vgl. BVerwGE 55, 369, 376/377 = DVBl. 1978, 815, 817; OVG Lüneburg BRS 29 Nr. 16; Schlichter/Stich/Tittel BBauG 3. Aufl. § 12 Rdn. 3; Schrödter BBauG 4. Aufl. § 12 Rdn. 3; Gelzer, Bauplanungsrecht 3. Aufl. Rdz. 360). Von diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht ersichtlich ausgegangen. Gleichwohl ist seine Auffassung, die bei der Bekanntgabe der Genehmigung des Bebauungsplans gewählte Bezeichnung habe dessen Geltungsbereich völlig unklar gelassen, nicht zu billigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich allerdings nicht vollständig mit dem Gewinn "In der D...wiese". Andererseits liegt ein wesentlicher Teil des Plangebiets entweder in diesem Gewinn oder grenzt beiderseits an die bereits bestehende Straße "In der D...wiese". Dazu gehört u.a. auch das an der Binger Straße liegende Grundstück Pl.-Nr. 194 5/10 bzw. Nr. 536/1 des beteiligten Eigentümers (vgl. den notariellen Kaufvertrag für die Parzelle Nr. 194 5/10 in Flur 22 vom 20. Dezember 1957). Diese Flächen werden durch den Hinweis auf das Gewinn "In der D...wiese" hinreichend genau bezeichnet. Selbst der Geländestreifen südlich der Liebigstraße ("An der D...wiese") weist in seiner Lagebezeichnung noch auf die Berührung mit dem Gewinn "In der D...wiese" hin, was auch für diesen Planbereich für die "Anstoßwirkung" der Bekanntmachung (die Unterrichtung der Bürger, daß sie von dem Plan betroffen sein können, vgl. BVerwG aaO; Schlichter/Stich/Tittel aaO) ausreicht. Bedenken gegen die Wirksamkeit der Bekanntmachung könnten sich deshalb nur darauf gründen,

daß ein nicht unerhebliches Gebiet westlich der Selz ("An der G[redacted]mühle"), das nicht in das Gewann "In der D[redacted]wiese" fällt, ebenfalls von dem Plan erfaßt wird, und weiter, daß die Planbezeichnung sich auf das "Schulzentrum" zu beschränken scheint. Indessen führen bei dem hier vorliegenden Sachverhalt auch diese Umstände nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Es muß nämlich beachtet werden, daß die Stadt die Bezeichnung "Schulzentrum in der D[redacted]wiese" im Planaufstellungsverfahren durchgängig verwendet hat, namentlich bei der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 2 Abs. 6 BBauG 1960. In dieser Bekanntmachung sind die Grenzen des Planentwurfs, unter teilweiser Nennung bestimmter "äußerer" Parzellen, genau bezeichnet worden. Im Hinblick darauf, daß die Allgemeinheit zumindest im Planentwurfsverfahren über die Grenzen des Plangebiets unterrichtet worden ist und dadurch Gelegenheit hatte, den Planbereich in seiner über das eigentliche "Schulzentrum in der D[redacted]wiese" hinausreichenden Ausdehnung zu erkennen, genügt hier die Verwendung dieser geographischen Bezeichnung den formellen Anforderungen des § 12 BBauG (so für einen ähnlichen Sachverhalt VGH Baden-Württemberg VBl. Baden-Württemberg 1980, 24, 27). Dem vom Bundesverwaltungsgericht (aaO) entschiedenen Fall, daß der Plan in der Bekanntmachung nur mit einer Nummer bezeichnet wird und damit jeder Individualisierung entbehrt, ist der hier zu beurteilende Sachverhalt nicht zu vergleichen.

3. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Bebauungsplan sei wegen Verkündungsmangels nicht wirksam geworden, kann deshalb nicht gebilligt werden. Damit ent-

fällt auch der darauf gegründete Ausspruch der Aufhebung des Umlegungsplans.

4. Das Berufungsurteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 563 ZPO, § 161 BBauG). Im Verfahren sind bisher keine sonstigen Bedenken vorgebracht worden, aus denen sich die Fehlerhaftigkeit des Umlegungsplans insgesamt ergeben könnte. Soweit es um das Anliegen des Eigentümers geht, eine bestimmte andere, seinem Grundstück Nr. 536/1 benachbarte Fläche zuteilt zu erhalten, könnte eine solche Änderung des Umlegungsplans auf die Grundstücke Nr. 533, 534, 535 und 536/1 beschränkt werden und würde keine Auswirkungen auf den Bestand des Umlegungsplans im übrigen haben. Die Möglichkeit, daß der Eigentümer mit diesem (gegenüber dem Hilfsantrag beschränkten) Begehren noch Erfolg haben kann, läßt sich revisionsrechtlich nicht ausschließen.

Der erkennende Senat ist zu dieser Prüfung befugt. Das Berufungsgericht hat zwar in der Urteilsformel den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, soweit er auf Zuteilung eines bestimmten Grundstücks gerichtet war. Gleichwohl ist über den "Hauptantrag" des Eigentümers noch nicht sachlich entschieden. Das Berufungsgericht hat nämlich den Widerspruchsbescheid, mit dem der Regierungspräsident die vom Eigentümer "gewünschte Zuteilung" abgelehnt hat, aufgehoben, offenbar deshalb, weil es den Antrag auf gerichtliche Entscheidung als gegenstandslos geworden ansah. In den Entscheidungsgründen hat es ausgeführt, es bleibe ungewiß, ob der Eigentümer sein Ziel, ein bestimmtes Grundstück zu erhalten, künftig erreichen werde. Die sachliche Berechtigung dieses Begehrens ist daher offen geblieben.

Nachdem nunmehr feststeht, daß der Bebauungsplan wirksam ist, kann bei dieser Rechtslage der Antrag auf gerichtliche Entscheidung sachlich geprüft werden, auch ohne daß der Eigentümer sich der Revision der Stadt angeschlossen hat.

5. Nach dem Vorbringen des Eigentümers stellt sich die Frage, ob der Umlegungsplan in Ansehung des beschriebenen engeren Bereichs mit Mängeln behaftet ist, die zu einer darauf beschränkten Aufhebung führen können. In erster Linie kommt hierbei eine Verletzung der Zuteilungsgrundsätze des § 59 Abs. 1 BBauG in Betracht. Dies hat das Berufungsgericht, ausgehend von der mangelnden Wirksamkeit des gesamten Umlegungsplans, nicht geprüft. Ob ein Grundstück nach den örtlichen Gegebenheiten eine "gleiche oder gleichwertige Lage" wie das eingeworfene Grundstück aufweist (§ 59 Abs. 1 BBauG), ist eine Tat- und Rechtsfrage, die gerichtlich nachprüfbar ist. Die Umlegungsstelle hat nur insoweit einen Ermessensspielraum, als sie wählen kann, ob sie Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage zuteilen will (Schrödter aaO § 59 Rdn. 1). Für die nach diesen Grundsätzen vorzunehmende Prüfung bedarf es weiterer tatrichterlicher Feststellungen.

Für diese Prüfung weist der Senat auf folgendes hin: Wenn der Eigentümer einerseits auch keinen Anspruch darauf hat, Neugrundstücke an der Stelle zugeteilt zu erhalten, an der die alten Grundstücke lagen (Schlichter/Stich/Tittel aaO § 59 Rdn. 5), so ist doch die Umlegungsstelle verpflichtet, ihr Ermessen grundsätzlich dahin auszuüben, (nach Möglichkeit) ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen (zur fehlerhaften Ermessensausübung vgl. Senatsurteil BGHZ 66,

322, 333). "Gleiche Lage" kann vorliegen, wenn sich die Flächen des alten und des neuen Grundstücks wenigstens teilweise überdecken oder doch verhältnismäßig nahe beieinanderliegen (Schlichter/Stich/Tittel aaO Rdn. 6). Für die "gleichwertige Lage" kann auch die besondere wirtschaftliche Bedeutung des Altgrundstücks für den Eigentümer bedeutsam werden. Namentlich bei einer Umlegung bebauter Grundstücke wird der "Wert" der zuzuteilenden Parzellen - für die Art und Weise der Zuteilung - auch durch die Nutzung des bisherigen Baubestandes mitbestimmt. Für den Eigentümer, der die Erweiterung seines bestehenden Betriebes auf der ihm durch die Umlegung entzogenen Fläche geplant hatte, wird die Zuweisung einer entfernten Fläche, mag sie für die "abstrakte" Nutzung auch gleichwertig sein, nicht mehr die Zuteilung eines Grundstücks in "gleichartiger Lage" im Sinne eines konkreten Nutzungsvergleichs bedeuten. Auch solche Gesichtspunkte müssen im Rahmen des § 59 Abs. 1 BBauG Beachtung finden. Das gilt namentlich dann, wenn der Bebauungsplan - wie hier - das fragliche Gebiet als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) ausweist und damit in erster Linie dem Wirtschaftsleben zugänglich machen will (vgl. Fickert/Fieseler BauNVO 4. Aufl. § 7 Anm. 1). In diesem Fall ist das Ermessen auch darauf auszurichten, bestehenden Betrieben, die den Anforderungen des § 7 BauNVO genügen, die notwendige Erweiterungsfläche durch Zuweisung eines dazu geeigneten "verwandelten" Grundstücks zu gewährleisten. Ob hierzu im Streitfall die "Möglichkeit" besteht, bedarf der Prüfung. Eine Zuteilung benachbarter Flächen an den Antragsteller würde allerdings u.a. auf Kosten der Eigentümerin der Nachbarparzelle Nr. 535 (neu) gehen, die in der Umlegung eine Mehrzuteilung von 253 qm = 53 % (gegen Zahlung eines

Geldausgleichs von 11.132 DM) erhalten soll. Hierauf hat sie indessen (ebenfalls) keinen Anspruch. Diese Mehrzuteilung in Land wird ersichtlich auch nicht durch die Erwägung bestimmt, dieser Eigentümerin für ihr eingeworfenes Grundstück ein solches in "gleicher oder gleichwertiger Lage" zuzuteilen. Ihr Interesse an einer Landzuteilung ging im Verfahren im übrigen erkennbar nur dahin, eine Abstellfläche oder Garagenfläche hinter ihrem Siedlungshaus an der Binger Straße zu erhalten. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Umlegungsstelle bei diesem Interessenkonflikt dem Anliegen der Eigentümerin des benachbarten Grundstücks unter Verdrängung des schon in einer (positiv beantworteten) Bauvoranfrage des Antragstellers zum Ausdruck gekommenen Interesses dieses Eigentümers derart weitgehend entsprochen hat.

Das Anliegen des Bebauungsplans, für die neugebildeten Grundstücke auch eine Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße her zu schaffen, muß dem Begehren des Antragstellers nicht unbedingt im Wege stehen. Dieser Grundsatz ist nämlich nicht ausnahmslos verwirklicht. So werden die westlich gelegenen Grundstücke Nr. 528 bis 531 durch das Grundstück Nr. 537/2 (das der Antragsteller erhalten soll) von dieser Straße getrennt. Dies läßt es als möglich erscheinen, daß auch im hinteren Bereich des Grundstücks Nr. 535 eine Lösung gefunden werden kann, die mit der Erschließungskonzeption des Bebauungsplans noch zu vereinbaren ist.

6. Auf die Revision der Stadt ist deshalb das Berufungsurteil - auch soweit es den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen hat (s. vorst. unter 4) - aufzuheben und die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Nußgens

Krohn

Tidow

Boujong

Scholz-Hoppe