

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 58/66

URTEIL

Verkündet am
27. Februar 1967
Schorn, Justiz-
angestellter

in der Baulandsache

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

Beteiligte:

1 a)

b)

Eigentümer, Antragsteller im gerichtlichen Verfahren
und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigte zu 1 a) und b):

2.

Antragsgegner im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsbeklagter,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr.

3.

4.

5.

Hypothekengläubigerin,

- Verfahrensbevollmächtigter im Berufungsrechtszug:

6.

durch den Vorstand,

Grundschuldgläubigerin,

7 a)

b)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Februar 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Pagendarm sowie der Bundesrichter Dr. Kreft, Dr. Arndt, Dr. Hußla und Dr. Reinhardt für Recht erkannt:

Die Revision der Antragsteller gegen das Urteil des Senats für Baulandsachen beim Oberlandesgericht Hamm vom 21. Dezember 1965 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller haben die Kosten des Revisionsverfahrens zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Antragsteller sind, zum Teil als Erben ihres Ehemannes und Vaters, des ursprünglichen Mitantragstellers Albin I., der inzwischen verstorben ist, Eigentümer der Grundbesitzung E., V. Straße. Sie besteht aus den zusammenhängenden Flurstücken 102 in Größe von 2.09 ar und 103 in Größe von 0.30 ar in der Gemarkung E., Flur 29. Die Grundstücke sind im Jahre 1950 mit Erlaubnis des Bauaufsichtsamtes der Stadt E. mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut worden. Im Erdgeschoss befindet sich ein Nachtlokal mit einer Sing- und Spielkonzession. Die Gastwirtschaft ist seit dem 1. Juni 1957 auf die Dauer von zehn Jahren an die Eheleute Franz und Gertrud M. verpachtet. Das Pachtverhältnis läuft jedoch jeweils von Jahr zu Jahr weiter, wenn es nicht sechs Monate vor seinem Ablauf gekündigt wird.

Die Grundstücke liegen im Gebiet des am 13. März 1958 förmlich festgestellten und am 27. April 1958 rechtskräftig gewordenen Durchführungsplanes "V[REDACTED] Straße - Beisingstraße - Stoppenberger Straße". Für dieses Gebiet hat der Rat der Stadt E[REDACTED] zugleich mit dem Beschluß über die Aufstellung des Durchführungsplanes die Umlegung der Grundstücke nach den Vorschriften des nordrhein-westfälischen Gesetzes über Maßnahmen zum Aufbau in den Gemeinden vom 29. April 1952 - GVBl S. 75 - (AufbauG) angeordnet. Gemäß dieser Anordnung hat der Umlegungsausschuß der Stadt E[REDACTED] am 27. April 1959 die Umlegung der im Teilumlegungsgebiet "Stoppenberger Straße - Holzstraße" belegenen Grundstücke der Gemarkung E[REDACTED] Flur 29 Flurstücke Nr. 69 bis 77, 289, 295, 305, 307 bis 309 (Holzstraße 12-24, Eltingstraße 1, Stoppenberger Straße 25-29 und V[REDACTED] Straße [REDACTED]) beschlossen. Durch einen weiteren im Amtsblatt der Stadt E[REDACTED] vom 22. April 1961 veröffentlichten Beschluß des Umlegungsausschusses vom 10. April 1961 ist dieses Teilumlegungsgebiet um den oben bezeichneten Grundbesitz der Eheleute L[REDACTED] erweitert worden. Ein Rechtsmittel ist gegen diesen Beschluß nicht eingelegt worden.

Im Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis vom 2. April 1962 hat der Umlegungsausschuß den Eheleuten L[REDACTED] anstelle der Einwurfsgrundstücke die in derselben Flur belegenen und zusammenhängenden Flurstücke 369 in Größe von 38 qm und 370 in Größe von 328 qm zugeteilt. Im Verteilungsverzeichnis ist der Bodenwert der Einwurfsgrundstücke V[REDACTED] Straße [REDACTED] mit 20 355 DM (= 85 DM/qm) und der Gebäudewert mit 125 900 DM in Ansatz gebracht worden. Die der Stadt E[REDACTED] gehörige unbebaute Ersatzfläche ist mit 43 188 DM (= 118 DM/qm) bewertet, und zugleich ist die von der Stadt E[REDACTED] an die Eheleute L[REDACTED] zu leistende Wertausgleichszahlung auf 103 027 DM festgesetzt worden.

Gegen den Umlegungsplan und das Verteilungsverzeichnis haben die Eheleute L[REDACTED] Widerspruch eingelegt. Der Obere



Umlegungsausschuß bei der Landesbaubehörde R. hat durch Teilwiderspruchsbescheid vom 27. April 1964 den Widerspruch gegen den Umlegungsplan zurückgewiesen und zugleich sich die Entscheidung über den Widerspruch gegen das Verteilungsverzeichnis vorbehalten.

Daraufhin haben die Eheleute L. den Umlegungsplan mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten und seine Aufhebung beantragt. Das Landgericht hat den Teilwiderspruchsbescheid des Oberen Umlegungsausschusses bestätigt. Gegen das landgerichtliche Urteil haben die Eheleute L. Berufung eingelegt und im Verlaufe des Berufungsverfahrens beantragt, den Teilwiderspruchsbescheid sowie - einschränkend - den Umlegungsplan, soweit dieser sich auf ihre Grundstücke beziehe, aufzuheben. Der Umlegungsausschuß, der vor dem Landgericht die Ablehnung des Antrages auf gerichtliche Entscheidung verlangt hatte, hat beantragt, die Berufung zurückzuweisen, im Umfang einer angeblichen Teilrücknahme ihrer Berufung den Antragstellern die Kosten der Berufung aufzuerlegen und sie insoweit des eingelegten Rechtsmittels für verlustig zu erklären. Das Berufungsgericht, das in der Einschränkung des Antrages nur eine Klarstellung des richtigerweise von Anfang an beschränkt zu verstehenden Antrages sah, hat die Berufung als unbegründet zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgen die Antragsteller ihren wiedergegebenen Berufungsantrag weiter. Der Umlegungsausschuß bittet um Zurückweisung der Revision.

Die weiteren Beteiligten sind zur Revisionsverhandlung geladen worden.

Entscheidungsgründe:

- 1.) Insofern das Berufungsgericht die Anfechtung des

Umlegungsplanes in förmlicher Hinsicht nach den einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes i.V.m. der Nordrhein-Westfälischen Durchführungsverordnung zu diesem Gesetz vom 29. November 1960 behandelt und in sachlicher Hinsicht auf die umlegungsrechtlichen Bestimmungen des Nordrhein-Westfälischen Aufbaugesetzes vom 29. April 1952 zurückgreift, werden Bedenken von der Revision nicht erhoben, sind auch nicht ersichtlich.

2.) Die Revision geht bei ihren Rügen von der Auffassung aus: Die Anfechtung des Umlegungsplanes vom 2. April 1962 führe auch zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit des Beschlusses des Umlegungsausschusses vom 10. April 1961; denn angesichts der engen Verknüpfung der beiden Verwaltungsakte sei unabdingbare Voraussetzung eines rechtmäßigen Umlegungsplanes ein ordnungsmäßiger Umlegungsbeschuß; wenn die Einbeziehung eines bestimmten Grundstücks in ein Umlegungsgbiet mit umlegungsrechtlichen Normen unvereinbar sei, so könne, auch wenn der Umlegungsbeschuß unanfechtbar geworden sei, der auf diesem Beschuß aufbauende Umlegungsplan hinsichtlich des betreffenden Grundbesitzes nicht rechtmäßig sein.

Diese Betrachtungsweise wird jedoch dem Aufbaugesetz nicht gerecht. Das Gesetz hat das Umlegungsverfahren in einzelne Abschnitte eingeteilt. In dem einen Abschnitt bestimmt der Umlegungsausschuß die Grundstücke des Umlegungsgebiets. Der diesen Abschnitt abschließende Umlegungsbeschuß (vgl. § 19 des Gesetzes) - als ein solcher stellt sich der Beschuß des Umlegungsausschusses vom 10. April 1961 dar - enthält den behördlichen Ausspruch, daß die in ihm bezeichneten Grundstücke der angeordneten Umlegung unterworfen sind; er ist ein anfechtbarer Verwaltungsakt (Ernst-Friede, Kommentar zum Aufbaugesetz von Nordrhein-Westfalen 4. Aufl. § 19 Anm. 3). Unter Zugrundelegung dieses Beschlusses stellt sodann der Umlegungsausschuß in einem anderen Abschnitt nach näherer Maßgabe der §§ 25 ff des

Gesetzes den Umlegungsplan, der die neuen Grundstücksgrenzen sowie die unverändert bestehen bleibenden und die neuen Fluchtlinien aufzeigt, und ergänzend dazu ein Verteilungsverzeichnis auf. Dagegen besteht wiederum eine gesonderte Anfechtungsmöglichkeit. Das Verfahren soll also nach dem Gesetz stückweise vorangetrieben werden. Erst soll der Umlegungsbeschluß ergehen. Er kann angefochten werden. Wird er dies nicht oder bleibt seine Anfechtung erfolglos, so kann aufbauend auf diesem Beschluß in einem weiteren Verfahrensabschnitt der Umlegungsplan und das Verteilungsverzeichnis aufgestellt werden. Hierbei ist dann von dem in dem früheren Abschnitt gewonnenen und rechtskräftig gewordenen Ergebnis, eben weil es unanfechtbar geworden ist, ohne erneute Prüfung seiner Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit auszugehen. Demgegenüber ist das, was die Revision will, alles andere denn verfahrensökonomisch und der Erledigung der sich mit einer Umlegung stellenden Aufgaben förderlich. Dem unanfechtbar gewordenen Umlegungsbeschluß ist eine Bestandskraft in dem Sinne beizumessen, daß mit einem Rechtsmittel gegen Umlegungsplan und Verteilungsverzeichnis nicht mehr der Umlegungsbeschluß wegen eines lediglich diesen Beschluß betreffenden angeblichen Mangels in Frage gestellt werden darf. Der Umlegung ist deshalb ohne nochmalige Überprüfung der Umlegungsbeschluß zugrunde zu legen.

3.) Mit dem unter 2) Ausgeführten ist den Rügen der Revision weitgehend der Boden entzogen. In ihrem Vorbringen, der Umlegungsbeschluß vom 10. April 1961 habe nicht bezweckt, die beiden - bebauten - Grundstücke der Antragsteller nach Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig neu zu gestalten, sondern habe die Grundstücke in die Umlegung einbezogen, um einen Eigentumswechsel zu ermöglichen und dadurch Gelände für Kraftfahrzeug-Einstellplätze zu gewinnen, mag die Rüge gefunden werden können, der Umlegungsausschuß habe bei der Aufstellung des Umlegungsplanes Umlegungsgrundsätze verletzt. Auch so gesehen greift die Rüge

der Revision nicht durch, wenn man bedenkt:

Wie es zutreffend auf Seite 13 des angefochtenen Urteils heißt, werden durch die Umlegung insgesamt gesehen nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke gewonnen. Das ist entscheidend. Denn es ist nicht auf den einzelnen Betroffenen abzustellen, sondern von der Auswirkung der Umlegung auf alle beteiligten Grundstücke auszugehen (Bundesverwaltungsgericht im Handbuch zum Grundstücks- und Baurecht Rechtsprechungsbeilage 1959 Nr. 1). So gehört es auch nicht zum Wesen der Umlegung, daß die Grenzen aller an ihr beteiligten Grundstücke verändert werden (Brügelmann-Förster BBauG § 45 Anm. 1 b). Die Einbeziehung eines in seinen Grenzen unverändert bleibenden Grundstücks in ein Umlegungsverfahren kann durchaus sachlich geboten sein; so können sich die Wirkungen eines Umlegungsverfahrens, wenn es sich auch als Ganzes nicht bloß in einer Änderung von Rechten wird erschöpfen dürfen, bei einzelnen Grundstücken hierauf beschränken (Brügelmann-Förster aaO); auch kann, worauf Dittus in Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungswesen 1960, 161, 165 mit Recht hingewiesen hat, ein Grundstück, ohne selbst verändert zu werden, mehr oder weniger stark davon berührt werden, daß andere Grundstücke in seiner Umgebung einen anderen Zuschnitt erhalten. So kann z.B. durch eine Umlegung eine Straße in einer Weise herandrücken, die dem Grundstück einen vielleicht erheblichen Vorteil bringt; eine Bereinigung der Umgebung nach Maßgabe des Umlegungsplanes kann auch ein für sich allein nicht verändertes Grundstück an den Vorzügen und Bequemlichkeiten teilnehmen lassen, die die mit der Planung und mit der Umlegung verbundene Neuordnung des Bodens mit sich bringt. Es ist nur ein Ausfluß dieser Überlegungen, wenn heute § 52 Abs. 2 BBauG besagt, einzelne Grundstücke, deren Grenzen durch die Umlegung nicht geändert werden sollen, könnten von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden, also von der Einbeziehung solcher Grundstücke in ein Umlegungsverfahren und der auch dann gegebenen

Zulässigkeit der Umlegung ausgeht und es seinem Wortlaut nach in das Ermessen der zuständigen Stelle stellt, ob sie ein solches Grundstück von der Umlegung ausnehmen will. Dann aber ist weiterhin zu schließen: Hält man auch eine Umlegung allein zu dem Zweck, Straßenland zu beschaffen, für unzulässig (Ernst-Friede NRW Aufbaugesetz § 17 Anm. 1; Brügelmann-Förster § 45 Anm. 1 a sowie die weiteren Erläuterungswerke zum Bundesbaugesetz von Schütz-Frohberg 2. Aufl. § 45 Anm. 2 und Schrödter § 45 Rdz. 7; ferner Hamacher in DWW 1960, 260), so ist auch dies im Blick auf das gesamte Umlegungsverfahren zu sehen. Ein einzelnes Grundstück kann dagegen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, das innerhalb seines Bereiches im Einklang mit dem Gesetz den Grund und Boden neu ordnet und im Zug dieser Neuordnung ein Gelände als Verkehrsfläche ausweist, umgelegt werden, um dadurch zur Ermöglichung einer besseren Neuordnung des Umlegungsgebiets Verkehrsflächen zu gewinnen.

Gegenüber dem Vorbringen der Antragsteller sei ferner bemerkt: Es läßt sich nicht mit Recht beanstanden, daß ihnen im Umlegungsverfahren ein neues Grundstück zugewiesen und nicht ausschließlich eine Geldentschädigung für das eingeworfene Grundstück gewährt wird. Die Antragsteller könnten auch nicht verlangen, daß sie, statt von einer Umlegung betroffen zu werden, enteignet werden.

Eine Enteignung ist nämlich, wie es das Bundesverwaltungsgericht formuliert hat (E 2, 36 = NJW 1955, 1245; vgl. auch NJW 1966, 847), dann nicht für zulässig zu erachten, wenn der mit ihr verfolgte Zweck auf andere, weniger schwer in die Rechte des Einzelnen eingreifende Weise erreicht werden kann und dadurch das Enteignungsunternehmen nicht unverträglich erschwert wird. Das Bundesverwaltungsgericht folgert dies aus dem Wesen der Eigentumsgarantie in Art. 14 Abs. 3 GG. Man wird dasselbe Ergebnis auch aus dem allgemeinen Verfassungsprinzip des geringstmöglichen Eingriffs ableiten können

(Schrödter, Bundesbaugesetz § 87 Tz. 4; Forsthoff, Lehrbuch des Verwaltungsrechts ff, 9. Aufl. § 15 Ziff. 3 = S. 185). Die Umlegung ist nun aber gegenüber der Enteignung das mildere Mittel. Die Enteignung bedeutet für den Betroffenen stets den endgültigen Verlust seines Eigentums; die Umlegung als solche stellt nur eine Umformung des Grundeigentums dar; sie sichert dem Betroffenen grundsätzlich eine gleichwertige Zuweisung (vgl. Bundesverwaltungsgericht in HGBR RSpr 1955 Nr. 86). Es ist darnach ein nicht zu mißbilligendes Anliegen, wenn der Umlegungsausschuß darauf bedacht ist, im Umlegungsverfahren einen Ausgleich durch die Zuweisung von Ersatzland herbeizuführen und derart Mittel für eine Geldentschädigung zu sparen. Im übrigen ist dem Bundesverwaltungsgericht auch in der Annahme zu folgen, daß bei der Frage nach dem milderem Mittel nicht auf den Betroffenen allein abzustellen ist, sondern die Auswirkungen auf alle von einer städtebaulichen Maßnahme Betroffenen in gleicher Weise in Betracht zu ziehen sind.

Zu betonen ist aber folgendes: Die Zuweisung eines Ersatzgrundstückes schließt nicht etwa, wie dies der Umlegungsausschuß anzunehmen scheint, schlechthin eine Entschädigung hinsichtlich des auf dem - früheren - Grundbesitz der Antragsteller unterhaltenen Geschäftsbetriebes aus. Vielmehr kommt eine Entschädigung für die Zeit in Betracht, in der das Nachtlokal auf den eingeworfenen Grundstücken nicht mehr, auf dem neu zugeteilten Grundstück aber noch nicht betrieben werden kann, ebenso eine Entschädigung für die Aufwendungen, die durch die Verlegung des Betriebs auf das neue Grundstück erforderlich werden.

4.) Auch im übrigen zeigt die Revision keinen Fehler auf, der zur Aufhebung des Teilwiderspruchsbescheids und des Umlegungsplanes führen könnte. Die Revision ist daher zurückzuweisen und zugleich sind die Antragsteller gemäß § 161 BBauG, § 97 ZPO mit den Kosten des Revisionsverfahrens zu belasten.

Dr. Pagendarm

Dr. Kreft

Dr. Arndt

Dr. Hußla

Dr. Reinhardt