

BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

III ZR 63/93

vom

16. Dezember 1993

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren "Am Seegraben - Südlich der
Trierer Straße" in der Gemeinde Karlstein am Main

Beteiligte:

1. Emil K[REDACTED],
An der Ki[REDACTED], Ka[REDACTED],

2. Maria K[REDACTED], ebenda,

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

3. Gemeinde Ka[REDACTED],
vertreten durch den ersten Bürgermeister,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
Dr. v. [REDACTED] -

4. Umlegungsausschuß der Gemeinde Ka[REDACTED],
vertreten durch den Vorsitzenden,

5. Detlef S[REDACTED],
Am Kim[REDACTED], Ka[REDACTED],

6. Karin S[REDACTED], ebenda,

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

16

- 3 -

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

Hinweise: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile

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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne, Dr. Wurm und die Richterin
Dr. Deppert
am 16. Dezember 1993
gemäß § 554 b ZPO

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 1
und 2 gegen das Urteil des Senats für
Baulandsachen des Oberlandesgerichts
Bamberg vom 26. April 1993 - U 2/92
Bau - wird nicht angenommen.

Die Beteiligten zu 1 und 2 tragen die
Kosten des Revisionsverfahrens (§ 97
Abs. 1 ZPO i.V.m. § 221 Abs. 1
BauGB).

Streitwert: 102.189 DM

G r ü n d e

Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Die Revision hat im Ergebnis auch keine Aussicht auf Erfolg.

1. Nach Auffassung der Revision ist der Umlegungsplan insgesamt rechtswidrig, weil der Umlegungszweck, zur Erschließung des Plangebiets bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 BauGB), im Streitfall nicht erreichbar gewesen sei. Damit kann sie nicht durchdringen.

a) Der Umlegungszweck wird nicht dadurch verfehlt, daß 26 der bebauten Flächen aus dem Umlegungsverfahren unverändert hervorgegangen sind.

Wie der Senat wiederholt hervorgehoben hat, erfordert die Zweckbestimmung der Umlegung nicht stets, daß der tatsächliche Zuschnitt eines jeden einzelnen Grundstücks verändert wird. Die Zielsetzung des Umlegungsverfahrens, für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu schaffen, muß sich vielmehr auf das Umlegungsgebiet als Ganzes beziehen (BGHZ 113, 139, 145 f m.w.N.). Diesem Gesichtspunkt kommt bei der Erschließungsumlegung, um die es im Streitfall geht, besonderes Gewicht zu. Das kann es rechtfertigen, auch solche (bebauten) Grundstücke in die Umlegung einzubeziehen, deren Zuschnitt zwar unverändert bleibt, die aber entsprechend dem mit der Umlegung verfolg-

ten Zweck erstmalig ausreichend erschlossen werden sollen. So verhält es sich hier vor allem mit den östlich der Straße An der Kipp gelegenen bebauten Grundstücken. Diese Straße ist, wie das Berufungsgericht unangegriffen feststellt, erst durch den Umlegungsplan so gestaltet worden, daß sie den Anforderungen des Bebauungsplans - auch hinsichtlich ihrer Ausbaubreite - entspricht. Das war auch deswegen erforderlich, weil die im Zuge der Umlegung weitgehend neu geschaffene Straße Seegraben auch über die Straße An der Kipp erreichbar ist, dieser mithin eine über den unmittelbaren Anliegerbereich hinausgehende Erschließungsfunktion zukommt. Damit haben auch die östlich dieser Straße gelegenen Grundstücke einen ihre Einbeziehung in das Umlegungsverfahren rechtfertigenden Vorteil erfahren.

b) Die Revision sieht einen rechtserheblichen Mangel des Umlegungsplans darin, daß im Umlegungsgebiet gelegene, der Beteiligten zu 13 gehörende Flächen entsprechend einer zwischen dieser und der beteiligten Gemeinde getroffenen Vereinbarung (bisher) nicht parzelliert worden sind, obwohl der Bebauungsplan eine solche Parzellierung vorsieht. Auch damit kann sie keinen Erfolg haben.

Allerdings kann eine Rechtsverletzung zu Lasten der Beteiligten zu 1 und 2 in diesem Punkt nicht mit der Begründung verneint werden, der behauptete Mangel könne allenfalls zur teilweisen Rechtswidrigkeit des Umlegungsplans führen. Da der von der Beteiligten zu 13 geleistete Flächenbeitrag dem Umlegungsgebiet als Ganzem zugute gekommen ist, hätte ein der Zuteilung der Flächen der Beteiligten zu 13 anhaf-

tender Mangel Auswirkungen auf den Bestand des gesamten Plans.

Ebensowenig kann der Revision entgegengehalten werden, eine gleichheitssatzwidrige Begünstigung der Beteiligten zu 13 könne die Beteiligten zu 1 und 2 in keinem Fall in ihren Rechten verletzen. Als Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) wirkt die Umlegung in vielfacher Weise umformend und beschränkend auf die Eigentumspositionen der Betroffenen ein. Solche Einwirkungen können vor Art. 14 Abs. 1 GG nur dann Bestand haben, wenn sie nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften auf der Grundlage eines rechtmäßigen Umlegungsplans erfolgen. Ist der Plan insgesamt rechtswidrig, so kann dies im gerichtlichen Verfahren grundsätzlich jeder von einer umlegungsbedingten Eigentumsbeschränkung Betroffene geltend machen.

Der Revision kann jedoch nicht in der Auffassung gefolgt werden, die (bisher) vereinbarungsgemäß unterbliebene Parzellierung der genannten Teilflächen stelle einen inhaltlichen Mangel des Umlegungsplans dar, der dessen Aufhebung zur Folge haben müsse. Der Plan begegnet - auch nach Ansicht der Revision - insoweit keinen rechtlichen Bedenken, als er die Zuteilung von Grundflächen an die Beteiligte zu 13 zum Gegenstand hat, die ihrerseits den vollen Flächenbeitrag von 30 % geleistet hat. Offengeblieben ist lediglich die - im Bebauungsplan vorgesehene - innere Erschließung der beiden Teilflächen. Diese Unterlassung beruht indessen auf einer nach Zustellung des Umlegungsplans zwischen der Gemeinde und der Beteiligten zu 13 getroffenen Vereinbarung. Sie stellt keinen dem Plan selbst anhaftenden Fehler dar, sondern eine

Abweichung vom Bebauungsplan, die die Anfechtung des Umlegungsplans nicht rechtfertigen kann und die die Beteiligten zu 1 und 2 auch sonst nicht in eigenen Rechten verletzt.

2. Ohne Erfolg wendet sich die Revision gegen die Festsetzung eines Flächenbeitrages von 30 % zu Lasten der Beteiligten zu 1 und 2. Der Flächenbeitrag gemäß § 58 Abs. 1 BauGB soll die den betroffenen Eigentümern durch die Umlegung erwachsenen Vorteile ausgleichen (Senatsurteil BGHZ 93, 103). Das Berufungsgericht bewertet den Umlegungsvorteil der Beteiligten zu 1 und 2 mit 30 % der eingeworfenen Fläche. Es folgt damit den Ausführungen der Sachverständigen, die für die Einwurfsfläche (Qualität: Brutto-Rohbauland) einen Wert von 115 DM/qm und für die zukünftige Zuteilungsfläche (Qualität: Netto-Rohbauland) einen solchen von 165 DM ermittelt haben. Diese tatrichterliche Würdigung, die im Revisionsrechtszug nur beschränkt nachprüfbar ist, läßt Rechtsfehler nicht erkennen. Insbesondere ist die Annahme der Sachverständigen, durch die Umlegung habe sich der Aufschließungszeitraum deutlich verkürzt, nicht deswegen unzutreffend, weil sich das Umlegungsverfahren über mehrere Jahre hingezogen hat. Sie wird vielmehr durch die Erkenntnis bestätigt, daß angesichts der Lage und Gestalt zahlreicher Grundstücke im Kernbereich des Plangebiets die Aussicht, eine einvernehmliche Bodenordnung auf privater Grundlage unter Einschluß der erforderlichen Flächenabtretungen zu erreichen, von vornherein fragwürdig erscheinen mußte.

3. Der Revision kann schließlich auch nicht in der Auffassung gefolgt werden, die Wegeparzelle Flurst.-Nr. 4738/4, die das den Beteiligten zu 1 und 2 zuteilte Grundstück

Flurst.-Nr. 4738/5 erschließt, hätte nicht der beteiligten Gemeinde zugeteilt werden dürfen, sondern als Eigentümerweg ausgewiesen werden müssen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich bei dieser Stichstraße um eine öffentliche Verkehrsfläche. Solche Flächen sind vorweg aus der Umlegungsmasse auszuschneiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen (§ 55 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; sogenannter Flächenabzug, der nach § 58 Abs. 1 Satz 1 BauGB auf den Flächenbeitrag anzurechnen ist). Mit dieser Zuteilung ist die Gemeinde oder der sonstige Erschließungsträger für von ihnen in die Umlegungsmasse eingeworfene Flächen abgefunden (§ 55 Abs. 3 BauGB), und zwar grundsätzlich unabhängig vom Umfang der eingebrachten Flächen (Stemmler/Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 55 Rn. 11). Das entspricht einem anerkannten Grundsatz des städtebaulichen Umlegungsrechts (Stemmler/Otte aaO m.w.N.). Für eine Zuteilung der dem Flächenabzug unterliegenden öffentlichen Verkehrsflächen an private Grundstückseigentümer ist danach kein Raum. Sie würde sowohl dem eindeutigen Gesetzeswortlaut als auch dem mit solchen Zuteilungen verfolgten Zweck zuwiderlaufen. Eine entsprechende Verpflichtung der Umlegungsstelle läßt sich insbesondere nicht aus den auch für die Umlegung geltenden Verfassungsgrundsätzen des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel herleiten (s. dazu Senatsurteil vom 10. November 1983 - III ZR 131/82 = DVBl. 1984, 337, 338).

Zu Unrecht beruft sich die Revision darauf, die Umlegungsstelle habe die Wegeparzellen Flurst.-Nr. 4735/5 und 4742/15 ebenfalls privaten Eigentümern zugeteilt. Das trifft für beide Parzellen nicht zu; sie sind ausweislich des Umle-

gungsverzeichnisses (Ziffer 1 Bl. 2) der beteiligten Gemeinde zugeteilt worden.

4. Auch sonst läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 1 und 2 erkennen.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert

: