

BUNDESGERICHTSHOF

III ZR 7/90

BESCHLUSS

in der Baulandsache

betreffend die Umlegung im Gebiet "Nördlich der
T[REDACTED]-H[REDACTED]-Allee" (C[REDACTED] W[REDACTED]) in F[REDACTED]

Beteiligte:

1. Abraham Jakob F[REDACTED] und Uszer Josef F[REDACTED]
als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, E[REDACTED]
L[REDACTED]straße 42-50, F[REDACTED],

Antragsteller und Revisionsführer,

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

g e g e n

2. Stadt F[REDACTED],
vertreten durch den Magistrat,
B[REDACTED]straße 15, F[REDACTED],

Antrags- und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED] und
[REDACTED] -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter
Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm sowie die Richterin
Dr. Deppert
am 25. Oktober 1990
gemäß § 554 b Abs. 1 ZPO

beschlossen:

Die Revision der Beteiligten zu 1)
gegen das Urteil des Senats für Bau-
landsachen des Oberlandesgerichts
Frankfurt am Main vom 17. Juli 1989
- 1 U (Baul) 1/89 - wird nicht
angenommen.

Die Beteiligten zu 1) tragen die Kosten
des Revisionsverfahrens (§ 97 Abs. 1 ZPO).

Streitwert: 8.000.000 DM

- 3 -

G r ü n d e :

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

1. Die Revision bezweifelt nicht, daß im Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Anordnung und Einleitung des Umlegungsverfahrens die Regelanforderungen, die nach der Rechtsprechung des Senats im Falle des sogenannten Parallelverfahrens nach § 45 Abs. 2 BauGB an die Konkretisierung der Bauleitplanung zu stellen sind (BGHZ 100, 148), im Streitfall erfüllt waren. Sie meint jedoch, wenn die Umlegung der Neuordnung gewerblich genutzter Flächen diene und zum Abriß von Gebäuden sowie zu Betriebsverlagerungen führen würde, müßten erhöhte Anforderungen gelten, die hier nicht erfüllt seien. Damit kann sie nicht durchdringen. Der Senat hat zwar in BGHZ 100, 148, 156 f solche erhöhten Anforderungen in einem Fall für geboten erachtet, in dem ein landwirtschaftlicher Betrieb derart in die städtebauliche Umlegung einbezogen werden sollte, daß bei Verwirklichung der Planung seine Fortführung unmöglich geworden wäre. Indessen ist eine vergleichbare Existenzgefährdung im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, zumal nach dem derzeitigen Stand der Planung die weitere gewerbliche Nutzung der umlegungsbetroffenen Flächen durch die Beteiligten zu 1) nicht in Frage gestellt ist.

2. Ohne Erfolg bleibt die Revision auch, soweit sie geltend macht, der Umlegungsbeschluß sei rechtswidrig, weil die Beteiligten zu 1) zu freiwilligen Vereinbarungen über die



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



Bereitstellung öffentlicher Verkehrsflächen bereit gewesen seien. Zwar muß die Gemeinde von einer Umlegung absehen, wenn alle betroffenen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Grundlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst neugestalten können und wollen (Senatsurt. BGHZ 100, 148, 151; Kirchberg VBlBW 1986, 401, 406 m.w.Nachw.). Jedoch kann der einzelne Grundstückseigentümer den Umlegungsbeschluß nicht mit der Erklärung zu Fall bringen, er sei bereit gewesen, freiwillig eine entsprechende Verpflichtung einzugehen. Ihm verbleibt nur der - von der Revision nicht erhobene - Einwand, sein Grundstück sei ermessenswidrig in die Umlegung einbezogen worden (vgl. Dieterich, Baulandumlegung Rn. 397). Daß die Eigentümer des in Aussicht genommenen Plangebiets sich zu einer freiwilligen Neuordnung bereit gefunden hätten, wenn die Beteiligten zu 2) dies gewünscht hätte, macht die Revision nicht geltend.

3. Vergeblich rügt die Revision, daß der Umlegungsbeschluß das Umlegungsgebiet nicht mit der gebotenen Genauigkeit bezeichne (§ 47 Satz 2 BauGB). Das Bezeichnungsgebot dient dem Zweck, allen Beteiligten deutlich zu machen, wo und in welchem Umfang Land umgelegt werden soll. Es entspricht daher dem Sinn des § 47 Satz 2 BauGB, wenn der Umlegungsbeschluß das Umlegungsgebiet nicht nur schlagwortartig bezeichnet, sondern auch dessen Begrenzung angibt (Stich in BerlKomm. z. BauGB § 47 Rn. 4; Dieterich aaO Rn. 118). Daß dabei keine ins einzelne gehende Beschreibung gefordert werden kann, versteht sich von selbst.

Wenn im Streitfall die im Umlegungsbeschluß enthaltene Bezeichnung der Grenze nicht erkennen läßt, daß der Bereich nördlich des Opel-Rondells (zunächst) nicht von der Umlegung erfaßt werden soll, so ist dies unter dem Gesichtspunkt des § 47 Satz 2 BauGB schon deshalb unschädlich, weil dadurch die mit dem Bezeichnungsgebot bezweckte "Anstoßwirkung" nicht gemindert, sondern erweitert wird.

4. Zu Unrecht hält die Revision die im Umlegungsbeschluß vorgenommene Begrenzung des Umlegungsgebiets für gesetzwidrig.

a) Daß die beteiligte Stadt den Bereich nördlich des Opel-Rondells nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen hat, verstößt nicht gegen § 52 Abs. 2 BauGB. Diese Vorschrift bietet der Umlegungsstelle die Möglichkeit, einzelne Grundstücke von der Umlegung auszunehmen. Sie bezieht sich nicht auf Flächen, die am Rande des Umlegungsgebiets liegen und nach dem Willen der plangebenden Gemeinde von vornherein nicht in die Umlegung einbezogen werden sollen. Solche Grundstücke sind durch eine entsprechende Begrenzung des Umlegungsgebiets nach § 52 Abs. 1 BauGB von der Umlegung auszunehmen (Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 52 Rn. 6).

Die Erwägungen, aus denen die Beteiligte zu 2) den Bereich "Modernisierungsschwerpunkt" (teilweise) nicht in das Umlegungsverfahren einbezogen hat, lassen einen Ermessensfehler nicht erkennen. Die Revision rügt, das Berufungsgericht hätte insoweit berücksichtigen müssen, daß die

Beteiligte zu 2) diesen Bereich nur deswegen von der Umlegung ausgenommen habe, um die Erhebung von Wertausgleichsleistungen zu vermeiden. Dies entspricht in der Tat dem Inhalt eines Aktenvermerks des Stadtvermessungsamtes vom 22. April 1987. Danach sollten "die Bemühungen der Stadt, Modernisierungen mit öffentlichen Mitteln zu fördern und dabei eine Mietbindung zu vereinbaren, nicht durch die Erhebung von Wertausgleichen in Umlegungsverfahren ... unterlaufen" werden. Diese an den Interessen der betroffenen Mieter orientierte sozialpolitische Zielsetzung kann indessen auch unter Berücksichtigung der das Umlegungsverfahren beherrschenden Grundsätze nicht als sachwidrig angesehen werden.

b) Es liegt im Ermessen der Umlegungsstelle, das Umlegungsgebiet so zu begrenzen, daß eine zweckmäßige Durchführung des Umlegungsverfahrens gewährleistet ist (Löhr aaO Rn. 2; vgl. auch Senatsurt. v. 27. Februar 1967 - III ZR 58/66 - WM 1967, 637, 638). Der Auffassung der Revision, die Beteiligte zu 2) habe bei der Grenzziehung ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt, insbesondere wesentliche Grundsätze des Umlegungsrechts verletzt, kann nicht gefolgt werden.

Die Ausgrenzung von Flächen nördlich des Opel-Rondells beruhte nach dem Prozeßvortrag der beteiligten Stadt auf der Erwägung, daß die Entwicklung des Verkehrskonzepts für diesen Bereich noch nicht abgeschlossen war. Dieses Vorbringen durfte das Berufungsgericht als unstreitig behandeln, nachdem die Beteiligten zu 1) sich auf den Standpunkt gestellt

hatten, daß dann aus demselben Grunde auch ihre Grundstücke nicht in das Umlegungsverfahren hätten einbezogen werden dürfen. Im übrigen sollte der genannte Bereich nur vorläufig, nämlich bis zur Fertigstellung des Verkehrskonzepts, von der Umlegung ausgenommen werden.

c) Wenn der Umlegungsbeschluß von der Umlegungsanordnung insofern abweicht, als er im Bereich nördlich des Opel-Rondells die Grenzen des Umlegungsgebiets enger zieht und den "Modernisierungsschwerpunkt" (teilweise) von der Umlegung ausnimmt, so ist dies aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Umlegungsanordnung legt das Umlegungsgebiet in aller Regel nur in groben Zügen fest. Die Umlegungsstelle ist grundsätzlich nicht gehindert, im Umlegungsbeschluß die Grenzen des Umlegungsgebiets in einzelnen Bereichen enger zu ziehen, wenn sich dies bei näherer Prüfung als zweckmäßig erweisen sollte (Dieterich aaO Rn. 93; vgl. auch Ernst/Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 52 Rn. 1 und 2 sowie Löhr aaO Rn. 1). Ein für diese Entscheidung wesentlicher Gesichtspunkt kann die Erwägung sein, daß - wie hier - bestimmte Flächen aus besonderen Gründen erst später in die Umlegung einbezogen werden sollen (Opel- Rondell) oder daß die engere Grenzziehung kommunalpolitischen Zielsetzungen Rechnung tragen soll, die der Gemeinderat erst nach der Umlegungsanordnung formuliert hat ("Modernisierungsschwerpunkt").

5. Zu Recht hat das Berufungsgericht der Möglichkeit, daß angesichts der geänderten Zusammensetzung der Stadtverordnetenversammlung und des Magistrats der Beteiligten zu 2) das

Schicksal der weiteren Bauleitplanung für das vom Umlegungsbeschluß erfaßte Gebiet ungewiß sei, keine rechtliche Bedeutung für den Bestand des Umlegungsbeschlusses beigemessen. Die von den Beteiligten zu 1) behaupteten Absichtserklärungen der den Magistrat tragenden politischen Parteien bieten dafür keine ausreichende Grundlage.

6. Die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet. Das gilt insbesondere für die Rüge einer Verletzung des § 320 Abs. 2 Satz 3 ZPO. Von einer weiteren Begründung wird abgesehen (§ 565 a ZPO).

7. Auch sonst läßt das angefochtene Urteil keinen entscheidungserheblichen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 1) erkennen.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert