
Datum: 11.03.2004
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U (Baul) 5/03
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2004:0311.16U.BAUL5.03.00

Vorinstanz: Landgericht Düsseldorf, 30 O (Baul.) 2/02

Tenor:

Auf die Berufung des Beteiligten zu 1) wird das am
12. Februar 2003 verkündete Urteil der Kammer für
Baulandsachen des Landgerichts Düsseldorf abgeändert.

Der Teilumlegungsplan U6/2 - T, östlicher Teil - vom 31. Oktober
2001 wird aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beteiligte zu 2).

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beteiligte zu 2) kann die Vollstreckung durch
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden
Betrages abwenden, wenn nicht der jewei-lige Kostengläubiger
vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe lei-stet. Den
jeweiligen Beteiligten wird nachgelassen, Sicherheit auch durch
selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft
einer deutschen Großbank, Sparkasse oder Genossenschaftsbank
zu erbringen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer der in der Gemarkung G1, Flur X, gelegenen Flurstücke X, X2 und X3. Das Flurstück X ist aus der katastermäßigen Zerlegung des ehemaligen 1.102 qm großen Flurstücks 163 im Januar 2001 hervorgegangen und umfasst dessen nordwestlichen Teil. Die durch die Zerlegung entstandenen Flurstücke X und X3 sind im Grundbuch weiterhin als ein einheitliches Grundstück eingetragen. Das Flurstück X, das im Liegenschaftskataster unter der Rubrik "tatsächliche Nutzung" als "Gebäude- und Freifläche, Wohnen" geführt wird, hat eine Fläche von 653 qm, die Flurstücke X und X2 eine solche von 369 qm beziehungsweise 12 qm. 1
- Die eingangs genannten Flurstücke X, X2 und X3 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 46A "T" der Beteiligten zu 3) und im Bereich der 4. Änderung dieses Bebauungsplans, die der Rat am 27. Januar 1984 als Satzung beschlossen hat und deren Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 15. Mai 1984 ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Der Bebauungsplan setzt die Flächen im Bereich dieser Flurstücke überwiegend als reines Wohngebiet mit maximal zweigeschossiger offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. In einem Teilbereich des Flurstücks X3 sowie im Bereich des Flurstücks X2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Hinsichtlich der weiteren Festsetzungen wird auf die Bebauungsplanurkunde verwiesen. 3
- Das Flurstück X ist in seinem nördlichen Teil straßenrandnah mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte) bebaut, an das sich im rückwärtigen Bereich ein etwa die Hälfte der Hausbreite einnehmender Anbau anschließt. Das Wohnhaus trägt die Straßenbezeichnung "T" Nr. 28. Ungefähr auf Höhe der Rückfront des vorgenannten Anbaus steht - seitlich nach Osten versetzt - ein eingeschossiges Nebengebäude, das ursprünglich dem Hauptgebäude zugeordnete Arbeitsräume beherbergte. Das Wohnhaus auf den Flurstücken X2 und X3 ist - ohne den rückwärtigen Anbau - seit Februar 1986 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. 4
- Die Flurstücke X und X3 werden durch zwei im Abstand von bis zu 2 m nebeneinander von Nordosten nach Südwesten verlaufende unterirdische Kanäle für Schmutzwasser beziehungsweise Regenwasser (DN 250 und DN 400) durchschnitten. Die Rechtsvorgängerin des Beteiligten zu 1) hat die Verlegung der Kanäle auf den genannten Flurstücken im Jahre 1973 vertraglich gestattet und sich diesbezüglich im Wege der Baulasterklärung wie folgt verpflichtet: 5
- "Ich übernehme hiermit gegenüber der Bauaufsichtsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, auf meinem Grundstück die Verlegung der Kanalleitungen, die Herstellung von Kanalschächten sowie die Unterhaltung der Kanaleinrichtungen zu dulden. 6
- Ich dulde, dass Beauftragte der Stadt G1 das Grundstück zur Ausübung ihrer Rechte und zur Ausführung von Arbeiten nach vorheriger Anmeldung jederzeit betreten und Aufgrabungen sowie alle Maßnahmen vornehmen dürfen, die zum Bau, zur Unterhaltung, Inbetriebhaltung und Erneuerung notwendig sind. Der Kanal darf ohne Zustimmung der Stadt G1 nicht überbaut werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher sind in einem Streifen von 3,00 m Breite beiderseits der Kanalachse nicht zulässig."

Am 14. Januar 1983 ordnete der Rat der Stadt G1 für einen Teil des Bebauungsplangebiets die Umlegung an. Das Umlegungsverfahren sollte die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu ordnen, um die alsbaldige Verwirklichung der sich damals noch im Aufstellungsverfahren befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46A zu ermöglichen.

Am 9. Juni 1983 leitete der Beteiligte zu 2) das Umlegungsverfahren ein. Das Umlegungsgebiet erhielt die Bezeichnung U6. Der Umlegungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Kreises N am 15. Juli 1983 bekannt gemacht und in der Zeit vom 15. Juli bis zum 15. August 1983 öffentlich ausgehängt. Am 2. Juni 1989 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung der Aufstellung der Bestandsverzeichnisse und der Bestandskarte. 9

Mit Schreiben vom 6. Oktober 1983 ersuchte der Beteiligte zu 2) das Grundbuchamt beim Amtsgericht Mettmann, für die Flurstücke X, X2 und 163 einen Umlegungsvermerk in das Grundbuch von G1, Blatt #####, einzutragen. 10

Mit Mietvertrag vom 29. Juni 1988 vermietete der Beteiligte zu 1) die Wohnung im Hause "T" Nr. 28 ab dem 1. September 1988 an Herrn U und Frau I. Mitvermietet ist laut Mietvertrag unter anderem ein ca. 1.100 qm großer Garten. 11

Im Oktober X3 wurden sämtliche Flächen im Bereich des späteren Teilumlegungsplans U 6/2 in einem Vorschlag der Unterkommission des Beteiligten zu 1) als Straßenland, Bauland oder Rohbauland bewertet. 12

In der Sitzung des Beteiligten zu 2) am 27. Oktober X3 ergab die Diskussion, dass nach dem Vorschlag der Unterkommission die Zuteilung an die Beteiligte zu 4) weit unter dem Sollanspruch liegen würde. Um den damit zu erwartenden Problemen aus dem Weg zu gehen, sei eine Neuberechnung der Werte erforderlich. Das Hinterland solle mit dem Grünflächenpreis von 25 DM/qm und das Straßenland mit einem Preis von 40 DM/qm bewertet werden. 13

Unter dem 27. September 1999 erhob der Beteiligte zu 1) Widerspruch gegen das Umlegungsverfahren. 14

Am 31. Oktober 2001 stellte der Beteiligte zu 2) den Teilumlegungsplan U 6/2 - T, östlicher Teil - auf, der am 9. November 2001 im Amtsblatt der Beteiligten zu 3) bekannt gemacht und in der Zeit vom 9. November bis 27. Dezember 2001 öffentlich ausgehängt wurde. 15

Der Teilumlegungsplan (Umlegungsverzeichnis Teil II, Ordnungsnummer 6/9) sieht vor, dem Beteiligten zu 1) an Stelle der Einwurfsflurstücke X, X2 und X3 mit insgesamt 1.034 qm Fläche die neu zu bildenden Flurstücke X (593 qm) und 2006 (254 qm) zuzuteilen. Das in das Umlegungsverfahren nach § 52 BauGB einbezogene Flurstück X (449 qm) erfährt durch das Umlegungsverfahren keine Grenz- oder Wertveränderungen. Für die neu zu bildenden Flurstücke X und 2006 sind im Grundbuch in Abteilung II - Lasten und Beschränkungen - jeweils beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Kanalrecht (Schmutzwasser) und Kanalrecht (Regenwasser), zu Gunsten der Beteiligten zu 3) einzutragen. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeiten soll die Beteiligte zu 3) berechtigt sein, die vorhandenen Kanäle dort ständig zu belassen und zu unterhalten. Im Zusammenhang mit der Unterhaltung der Kanäle enthält der Teilumlegungsplan eine Vereinbarung mit der Beteiligten zu 3), die unter anderem die Einrichtung eines von Bebauung und bestimmten Bepflanzungen freizuhaltenen Schutzstreifens beinhaltet. Die Einwurfsflächen des Beteiligten zu 1) werden wie folgt bewertet: Flurstück X = 167 qm Rohbauland à 190 DM/qm und 202 qm Grünland à 25 16

DM/qm, Flurstück X = 12 qm Bauland à 290 DM/qm sowie Flurstück X = 246 qm Bauland à 290 DM/qm, 28 qm Rohbauland à 190 DM/qm und 396 qm Grünland à 25 DM/qm. Daraus ergibt sich ein Einwurfswert von insgesamt 126.820 DM. Die Bewertung der Zuteilungsflächen für den Beteiligten zu 1) stellt sich wie folgt dar: Flurstück X = 242 qm Bauland à 290 DM/qm und 351 qm Grünland à 25 DM/qm sowie Flurstück X = 184 qm Bauland à 290 DM/qm und 70 qm Grünland à 25 DM/qm. Das ergibt einen Zuteilungswert von 134.065 DM. Der Sollanspruch des Beteiligten zu 1) liegt bei 134.125 DM. Er hat an die Beteiligte zu 3) einen Mehrwertausgleich von 7.245 DM zu zahlen. Die Entschädigung für die im rückwärtigen Teil der Ersatzgrundstücke verlaufenden Kanäle, einschließlich deren dinglicher Sicherung, ist bei der Zuteilungsbewertung (25-DM-Zone) berücksichtigt worden. Für das neu zu bildende Flurstück X wird ein Erschließungsbeitrag von 2.916,67 DM festgesetzt. Der Beteiligte zu 1) und seine Rechtsnachfolger werden verpflichtet, bei einer Bebauung des neu zu bildenden Flurstücks X4 jeweils an die Grenzen der neu zu bildenden Flurstücke X und X5 anzubauen. Zur Absicherung der Anbauverpflichtung ist im Baulastenverzeichnis der Beteiligten zu 3) für das Flurstück X eine entsprechende Verpflichtungserklärung einzutragen.

Am 12. November 2001 wurde der Umlegungsplan dem Beteiligten zu 1) auszugsweise
zugestellt. 17

Dieser stellte mit Schriftsatz vom 20. Dezember 2001 - beim Beteiligten zu 2) am selben
Tage eingegangen - einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung, der beim Landgericht am 5.
Februar 2002 einging. 18

Der Beteiligte zu 1) trug vor, die Umlegung sei nicht notwendig, um die Ziele des
Bebauungsplans zu realisieren. Die Werte der eingebrachten Grundstücke seien nicht richtig
ermittelt worden. Die Bestimmung unterschiedlicher Wertzonen sei fehlerhaft. Alle Flurstücke
im Umlegungsgebiet seien als gleichwertig anzusehen. Das Flurstück X sei ihm nicht wieder
zugewiesen und auch bei der Bewertung des Einwurfs nicht berücksichtigt worden. Was die
Bebaubarkeit des Flurstücks X3 angehe, sehe der Bebauungsplan 46A, dessen
Rechtsgültigkeit fraglich sei, eine Bebauung im rückwärtigen Bereich nicht vor. Dennoch sei
ihm unter dem 28. August 2002 ein Bauvorbescheid erteilt worden, wonach eine
Verlängerung des auf dem Flurstück X vorhandenen Anbaus bis auf Höhe der Rückfront des
weiter südlich gelegenen Nebengebäudes planungsrechtlich zulässig sei. Insoweit sei eine
Befreiung von den die überbaubare Grundstücksfläche regelnden Festsetzungen des
Bebauungsplans Nr. 46A in der Fassung der 4. Änderung in Aussicht gestellt worden. Das
Flurstück X beziehungsweise X sei zu Unrecht als im Eigentum der Beteiligten zu 5) stehend
berücksichtigt worden, woraus sich eine Wertminderung ergebe. Zudem werde durch die
festgelegte dingliche Sicherung der Kanaltrasse in seine Rechte eingegriffen und der
Grundstückswert gemindert. Schließlich bestünden mietvertragliche Bindungen, in die mit der
Umlegung eingegriffen werde. 19

Der Beteiligte zu 1) hat beantragt, 20

den Teilumlegungsplan der Beteiligten zu 3) U6/2 - T, östlicher Teil - vom 31. Oktober 2001
aufzuheben. 21

Der Beteiligten zu 2) hat beantragt, 22

den Antrag zurückzuweisen. 23

24

Er trug vor, die Notwendigkeit des Umlegungsverfahrens könne im vorliegenden gerichtlichen Verfahren nicht mehr geprüft werden. Die Einwurfs- und Zuteilungswerte seien fehlerfrei ermittelt worden. Es sei eine an Zonen orientierte, differenzierende Bewertung der Grundstücke erforderlich, nämlich nach Bauland, Rohbauland und Grünland. Die Linien zur Abgrenzung der Zonen seien nicht willkürlich gezogen worden. Die Unstimmigkeit bezüglich der Flächenangaben für das Flurstück X im Teilumlegungsplan U 6/2 (670 qm) und im Liegenschaftskataster (653 qm) beruhe darauf, dass ein einwandfreier Katasternachweis fehle. Zur Abgrenzung des Teilumlegungsgebietes habe das ehemalige Flurstück X in die Flurstücke X und X3 zerlegt werden müssen. Dabei sei die Fläche des Flurstücks X exakt nach Koordinaten berechnet worden. Die Restfläche (Flurstück X) habe wegen des nicht einwandfreien Katasternachweises koordinatenmäßig nicht errechnet werden können. Sie sei deshalb im "Restabzugsverfahren" - Gesamtfläche des alten Flurstücks X abzüglich Neuberechneter Fläche des Flurstücks 1996 - ermittelt worden. Den in der Einwurfsfläche des früheren Flurstücks X enthaltenen Fehler bei der Flächenberechnung habe man so vollständig auf das Flurstück X übertragen, da es im Umlegungsverfahren ohnehin untergehe. Um die fehlerhafte Flächenangabe im Liegenschaftskataster (653 qm) ohne Nachteil für den Beteiligten zu 1) zu korrigieren, sei die Einwurfsfläche des Flurstücks X3 anhand der Bebauungsplankartierung graphisch ermittelt worden. Dies habe zu Gunsten des Beteiligten zu 1) zur Annahme eines um 17 qm größeren Flächeninhalts geführt. Das Bauvorhaben, auf das sich der Vorbescheid vom 28. August 2002 beziehe, liege zwar außerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans, aber innerhalb des Bereichs, der als Bauland bewertet worden sei. Was die Kanaltrasse angehe, habe es auch schon bisher zwei im Abstand von 1,5 m verlaufenden Kanäle gegeben, so dass sich bei einem beiderseitigen Schutzstreifen von 3 m insgesamt ein Schutzstreifen von 7,5 m ergebe. Die dingliche Sicherung dieses Schutzstreifens führe zu keiner Wertminderung der Grundstücke. Auf den vom Antragsteller angeführten Mietvertrag komme es nicht an, da er ohne die erforderliche Genehmigung geschlossen worden sei.

Die übrigen Beteiligten stellten keine Anträge.

25

Mit Urteil vom 12. Februar 2003 - dem Prozessbevollmächtigten des Beteiligten zu 1) zugestellt am 26. März 2003 - hat das Landgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Hinsichtlich der Einzelheiten der Begründung wird auf die Entscheidungsgründe des Urteils Bezug genommen.

26

Gegen das Urteil richtet sich die am 28. April 2003 eingelegte Berufung des Beteiligten zu 1), mit der er sein Antragsziel weiterverfolgt.

27

Im Berufungsverfahren wiederholt und vertieft der Beteiligte zu 1) sein erstinstanzliches Vorbringen. Insbesondere trägt er vor, die Bewertung der Einwurfsflächen als teilweise Bauland, Rohbauland und Grünland werde der rechtlichen Qualität dieser Flächen nicht gerecht. Bei der Grenzziehung zwischen Bauland und Rohbauland sei die auf den Nachbargrundstücken vorhandene Bebauung unberücksichtigt geblieben. Auf dem westlich angrenzenden Grundstück erreiche sie eine Bebauungstiefe von 28 m. Bis zu dieser Tiefe müssten auch seine eigenen Flächen (Flurstück X) als Bauland bewertet werden, was eine Vergrößerung der Baulandfläche um etwa 130 qm bedeute. Die Bebauungstiefe auf den Nachbargrundstücken sei für die Bebaubarkeit seiner eigenen Flächen maßgeblich, da der Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung, die im Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens gegolten habe, keine Baugrenzen festsetze. Es sei nicht gerechtfertigt, den östlichen Teil des Flurstücks X3 als Bauerwartungsland oder teilweise sogar nur als Grünland zu bewerten. Auch diese Flächen gehörten zum Bebauungszusammenhang. Das

28

Flurstück X liege ebenfalls noch innerhalb des Bebauungszusammenhanges. Insoweit seien neben dem Wohnhaus "T" Nr. 26 auch die östlich gelegenen Wohnhäuser Nrn. 40 bis 46 in die Beurteilung einzubeziehen. Allerdings fehle es an einer gesicherten Erschließung, so dass das Flurstück X insgesamt nur als Bauerwartungsland eingestuft werden könne. Der Einwurfs wert der von ihm - dem Beteiligten zu 1) - eingebrachten Flächen erhöhe sich danach gegenüber den Annahmen im Teilumlegungsplan U 6/2 um 141.070,00 DM.

Die ihn - den Beteiligten zu 1) - betreffende Zuteilung sei ebenfalls fehlerhaft, da sie auf einer unrichtigen Bewertung der zugeteilten Flächen beruhe. Das neu zu bildende Flurstück X habe der Beteiligte zu 2) allgemein nach der Wertverordnung bewertet, ohne die individuellen Besonderheiten des Flurstücks zu berücksichtigen. Ein Reihenhaushausgrundstück könne wertmäßig nicht ohne weiteres mit einem Grundstück gleichgesetzt werden, das sich für die Errichtung eines Einfamilienhauses in offener Bauweise eigne. Die wegen der geringen Flurstücksbreite von nur 7 m allein mögliche Reihenhaushausbebauung sei mit negativen baulichen Zwängen behaftet, die die architektonischen Möglichkeiten, sachgerechten Wohnraum zu schaffen, erheblich einschränkten und den Marktwert des Flurstücks wesentlich herabsetzten. Bei einer vom Bebauungsplan vorgegebenen bebaubaren Grundfläche von maximal 105 qm könne beispielsweise keine Garage errichtet werden, ohne die zu Wohnzwecken nutzbare Fläche unangemessen zu verringern. Eine Tiefgarage sei teuer und führe wegen der anzulegenden Zufahrt zum weitgehenden Verlust der Vorgartenfläche. Die Anlegung und Pflege eines Gartens im Hintergelände sei mangels Zugangs schwierig.

Des weiteren habe der Beteiligte zu 2) die mit der Kanaltrasse verbundenen Beeinträchtigungen nicht ausreichend gewürdigt. Der auf die Kanaltrasse bezogene Gestattungsvertrag von 1973 sehe einen Schutzstreifen von insgesamt nur 6 m Breite vor, der von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten sei. Die Ränder des Schutzstreifens verliefen jeweils 3 m von der Kanalachse entfernt, wobei mit Kanalachse die Mittellinie zwischen den beiden Kanälen gemeint sei. Das ergebe sich aus dem Gestattungsvertrag und den der Baulasteintragung zu Grunde gelegten Plänen. Dagegen schreibe der Teilumlegungsplan einen Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 7,5 m Breite vor, was eine zusätzlich in Anspruch genommene Fläche von etwa 40 qm ausmache. In dieser Größenordnung seien die zugeteilten Flächen wertlos, da sie baulich nicht genutzt werden könnten. Der Wert der Zuteilung sei daher um 10.695,00 DM niedriger anzusetzen als vom Beteiligten zu 2) angenommen.

Die bezüglich der Kanaltrasse verlangte Grundbucheintragung wirke sich stärker wertmindernd aus als die bislang bestehende Baulast. Kaufinteressenten informierten sich regelmäßig über die Eintragungen im Grundbuch und die Banken sähen jegliche Eintragung einer dinglichen Belastung als wertreduzierend an. Der Zuteilungswert sei entsprechend weiter herabzusetzen.

Der Beteiligte zu 1) beantragt,

das angefochtene Urteil zu ändern und nach dem Schlussantrag erster Instanz zu erkennen.

Der Beteiligten zu 2) beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er ergänzt seinen erstinstanzlichen Vortrag wie folgt: Bei der Ermittlung der Einwurfs werte habe er sich an den von dem Bebauungsplan Nr. 46A vorgegebenen Möglichkeiten der

baulichen Nutzung orientiert. Das Flurstück X sei bis zu einer Tiefe von 22,5 m als Bauland bewertet worden. Jenseits dieser gedachten Linie falle das Gelände stark ab in das Tal des Y Baches. Dieses abfallende Gelände sei nicht für eine Bebauung nutzbar und daher mit Grünland richtig bewertet. Soweit eine 28 qm große Fläche im östlichen hinteren Teil des Flurstücks X3 als Rohbauland bewertet worden sei, handele es sich um einen Geländestreifen, der künftig als Abstandfläche für eine mögliche Bebauung benötigt werde. Dasselbe gelte für den als Rohbauland bewerteten Teil des Flurstücks 1X, dessen restliche Fläche baulich nicht nutzbar gewesen sei. Ein Wertunterschied zwischen Reihenhausgrundstücken und Grundstücken für Einzelhausbebauung bestehe schon deshalb nicht, weil bei Reihenhausgrundstücken die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit wegen des Fortfalls der seitlichen Abstandflächen besonders hoch sei und die vom Beteiligten zu 1) angeführten Nachteile ausgleiche. Was die Kanaltrasse angehe, sei das im Teilumlegungsplan gewählte Instrument der persönlichen beschränkten Dienstbarkeit gegenüber der Baulast das adäquatere Sicherungsmittel. Im Übrigen verlaufe die Kanaltrasse und der zugehörige Schutzstreifen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb des als Bauland bewerteten Grundstücksbereichs.

Die übrigen Beteiligten stellen keine Anträge.

37

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der vorgelegten Unterlagen des Umlegungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens ergänzend Bezug genommen.

38

Entscheidungsgründe:

39

Die zulässige Berufung ist begründet.

40

Das Verfahren des ersten Rechtszuges leidet allerdings nicht etwa deshalb an einem wesentlichen Mangel im Sinne des § 539 ZPO, weil das Landgericht die Mieter des Hauses "T" Nr. 28 nicht als Beteiligte im gerichtlichen Verfahren angesehen hat. Gemäß § 222 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist jeder, der in dem Umlegungsverfahren Beteiligter war, auch in dem gerichtlichen Verfahren Beteiligter, wenn seine Rechte oder Pflichten durch die Entscheidung des Gerichts betroffen werden können. Wer im Umlegungsverfahren Beteiligter ist, ergibt sich aus § 48 Abs. 1 BauGB. Nach Nr. 3 dieser Vorschrift sind Beteiligte auch die Inhaber eines persönlichen Rechts, das zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt. Das Recht auf Überlassung und Nutzung eines Grundstücks auf Grund eines Mietvertrages ist ein solches Recht. Allerdings werden die Inhaber eines solchen Rechts erst zu dem Zeitpunkt Beteiligte, in dem die Anmeldung ihres Rechts der Umlegungsstelle zugeht, wobei die Anmeldung nur bis zur Beschlussfassung über den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 BauGB erfolgen kann (§ 48 Abs. 2 BauGB). Die Mieter des Hauses "T" Nr. 28 haben ihr Recht nicht bei dem Beteiligten zu 2) angemeldet. Zudem ist der Mietvertrag mangels Genehmigung durch den Beteiligten zu 2) schwebend unwirksam. § 51 Abs. 1 Satz 1 BauGB sieht vor, dass während des Umlegungsverfahrens bestimmte tatsächliche und rechtliche Veränderungen im Zusammenhang mit den im Umlegungsgebiet belegenen Grundstücken genehmigungsbedürftig sind. Dazu zählen auch Vereinbarungen, durch die einem anderen ein Recht zur Nutzung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird. Der Abschluss des Mietvertrages für das Haus "T" Nr. 28 ist auf den 29. Juni 1988 datiert und liegt damit zeitlich nach der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses, die den Zeitpunkt für das Entstehen der Genehmigungsbedürftigkeit einer solchen Vereinbarung darstellt.

41

Die Berufung ist jedoch begründet, weil der Teilumlegungsplan der Beteiligten zu 3) U6/2 - T, östlicher Teil - vom 31. Oktober 2001 rechtswidrig ist.

42

- Nach § 56 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat die Umlegungsstelle den Maßstab für die Verteilung der Verteilungsmasse nach pflichtgemäßem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen. Geht sie - wie hier - für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) von dem Verhältnis der Werte aus, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben (§ 56 Abs. 1 Satz 1 BauGB), hat sie die Einwurfs- und Zuteilungswerte zu ermitteln. Bei der Verteilung nach Werten gemäß § 57 BauGB ist der nach § 194 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) zu ermittelnde Verkehrswert maßgeblich, wobei es allein auf den Wert des Bodens ankommt. Stichtag für die Wertermittlung ist der Tag, an dem der Umlegungsbeschluss Wirksamkeit erlangt. 43
- Die Bestimmung der Wertzonen, mit denen der Beteiligte zu 2) zur Ermittlung der Einwurfswerte die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke - abgesehen von den als Straßenland angesehenen Flächen - in Bauland, Rohbauland und Grünland unterteilt hat, begegnet durchgreifenden Bedenken. 44
- Alle Grundstücke sind im Bebauungsplan Nr. 46A in der Fassung der hier maßgeblichen 3. Änderung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die Flurstücke X und x, die im Eigentum des Beteiligten zu 1) beziehungsweise der Beteiligte zu 4) stehen, jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind. Diese Flurstücke, die der Beteiligte zu 2) zum Teil als Bauland, zum Teil als Rohbauland und zum Teil als Grünland bewertet hat, sind nach Auffassung des Senats einheitlich als Bauland zu bewerten. Nach § 194 BauGB wird nämlich der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks zu erzielen wäre. Zwar kann es im Einzelfall angezeigt sein, den hinteren Teil eines an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen bebauten oder bebaubaren Grundstücks qualitätsmäßig nicht als Bauland zu bewerten, weil er zu weit von der zum Anbau vorgesehenen Straße entfernt liegt, 45
- vgl. zum so genannten "vorgeschobenen Hinterland" BGH, Urteil vom 14. Januar 1982 - IV ZR 134/80 -, BRS 45 Nr. 126 = MDR 1982, 826 = NVwZ 1982, 458, 446
- doch wird eine solche Hinterlandbewertung regelmäßig nur für Flächen in Betracht kommen, die mehr als 40 m von der Verkehrsfläche zurückliegen, da im normalen Grundstücksverkehr für Grundstücke dieser Tiefe der volle Quadratmeterhöchstpreis erzielt werden kann. 47
- Vgl. BGH, Urteil vom 27. September 1990 - III ZR 97/89 -, BRS 53 Nr. 119 = MDR 1991, 289 = NVwZ 1991, 404. 489
- Sowohl das Flurstück X als auch das Flurstück X weisen nur in Teilbereichen eine Tiefe von etwas mehr als 40 m auf, wobei die maximale Grundstückstiefe bei etwa 41 m liegt. 49
- Der Umstand, dass diese Flurstücke von der Straße "T" aus nach Süden hin insgesamt um bis zu 10 m abfallen und die Neigung des Geländes in den südlichen Grundstücksbereichen besonders stark zunimmt, rechtfertigt es nicht, von einer einheitlichen Bewertung als Bauland abzugehen. Topographische Besonderheiten wie zum Beispiel Geländeeinschnitte können einem Grundstück allerdings die Baulandqualität nehmen, wenn die künftige Bebauung dieses Grundstücks wegen der topographischen Besonderheit aus tatsächlichen Gründen oder aus Kostengründen insgesamt unwahrscheinlich erscheint. Etwas anderes gilt jedoch 50

dann, wenn das betroffene Grundstück bereits bebaut ist oder bebaut werden kann und sich die ungünstige Geländeformation nur auf die von Bebauung ohnehin freizuhaltende Grundstücksfläche auswirkt. So kann eine Hanglage, bei der die überbaubaren Grundstücksflächen am oberen Rand des Hanges liegen, sogar besonders reizvoll sein, wenn das abfallende Gelände - wie hier - einen von Nachbargebäuden unverstellten Blick in die freie Landschaft oder zumindest in einen rückwärtigen begrünten Bereich ermöglicht.

Auch die auf den Flurstücken X3 und x im Abstand von etwas mehr als 25 m parallel zur Straße "T" verlaufende Kanaltrasse steht einer einheitlichen Bewertung der Flurstücke als Bauland nicht entgegen. Dass die Kanaltrasse einschließlich eines Schutzstreifens von insgesamt 7,50 m von Bebauung grundsätzlich freizuhalten ist, ist insoweit ohne Belang. Wenn ein Grundstück im normalen Geschäftsverkehr als Baugrundstück mit Baulandqualität gehandelt wird, bedeutet dies nicht, dass jeder Quadratmeter dieses Grundstücks bebaubar sein muss. Entscheidend ist allein, dass nach den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten auf dem Grundstück gebaut werden kann. Ist dies der Fall, so muss im normalen Geschäftsverkehr auch für die Freiflächen - selbst wenn sie für die eigentliche Bebauung ausscheiden - der Baulandpreis entrichtet werden, solange die Grundstücksgröße insgesamt im Rahmen des Üblichen bleibt.

51

Aus denselben Gründen ist es für die einheitliche Bewertung des Flurstücks X als Bauland unerheblich, dass der südliche Teil dieses Flurstück ungünstig geschnitten ist. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans kommt dieser ungünstig geschnittene Teil des Flurstücks für die eigentliche Bebauung ohnehin nicht in Betracht, sondern stellt eine beispielsweise als Garten zu nutzende Freifläche dar, die die überbaubare Grundstücksfläche ergänzt und den Verkehrswert des gesamten Grundstücks mit bestimmt.

52

Der Pflegezustand der rückwärtigen Grundstücksbereiche, die der Beteiligte zu 2) in der mündlichen Verhandlung als verwilderte, mit Gestrüpp bewachsene Brachflächen beschrieben hat, beeinflusst den Wert des Bodens in keiner Weise und stellt keine Handhabe dar, einem Grundstück die ansonsten gegebene Baulandqualität abzusprechen.

53

Nach allem bleibt festzuhalten, dass sich die Hängigkeit des Geländes, die vorhandene Kanaltrasse und der zum Teil ungünstige Grundstückszuschnitt im normalen Geschäftsverkehr möglicherweise mindernd auf den für das jeweilige Grundstück je Quadratmeter zu berechnenden Baulandpreis auszuwirken vermögen, dass sie aber eine uneinheitliche Bewertung der 670 qm beziehungsweise 661 qm großen Flurstücke X und X teilweise als Bauland, Rohbauland oder Grünland nicht rechtfertigen können.

54

Der Senat lässt offen, ob die Bewertung der eingeworfenen Flurstücke X und X als Bauland mit einem Abzug für die geringe Grundstückstiefe zutrifft. Nach § 4 Abs. 4 WertV sind nur solche Flächen als baureifes Land anzusehen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Ob sich auf den Flurstücken X und X angesichts ihres jeweiligen Zuschnitts und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften eine selbstständige Bebauung auch ohne Umlegung hätte realisieren lassen, ist zumindest im Hinblick auf das Flurstück X zweifelhaft.

55

Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist auch die Bestimmung der Wertzonen zur Ermittlung der Zuteilungswerte für die im Umlegungsgebiet neu zu bildenden Grundstücke nicht haltbar. Aus den genannten Gründen ist eine uneinheitliche Bewertung der neu gebildeten Flurstücke X, X, X, X und X zum Teil als Bauland und zum Teil als Grünland nicht nachzuvollziehen.

56

57

Die fehlerhafte Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte führt zur Aufhebung des angefochtenen Teilumlegungsplans U6/2 insgesamt. Die notwendige Neuberechnung der Verkehrswerte kann zu wesentlichen Änderungen der Sollansprüche aller am Umlegungsverfahren Beteiligten führen und einen gänzlich neuen Zuschnitt der Zuteilungsgrundstücke erforderlich machen.

Im Hinblick auf weitere von dem Beteiligten zu 1) aufgeworfene Fragen weist der Senat 58
klarstellend noch auf Folgendes hin:

Hinsichtlich der Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 46A in der Fassung der 4. Änderung 59
bestehen keine Bedenken. Rügepflichtige Form- und Verfahrensmängel im Sinne des § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nach Aktenlage gegenüber der Beteiligten zu 3) innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Jahresfrist nicht geltend gemacht worden. Dasselbe gilt für Mängel der Abwägung, für die - hier beginnend mit dem 1. Juli 1987 - eine Rügefrist von sieben Jahren gilt (§ 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Sonstige materielle Mängel sowie Form- und Verfahrensmängel, die auch ohne Rüge beachtlich sind, hat der Beteiligte zu 1) nicht benannt. Sie sind auch nicht ersichtlich.

Der vom Beteiligten zu 1) eingelegte Widerspruch gegen das Umlegungsverfahren stammt 60
vom 27. September 1999 und ist damit verspätet. Das bedeutet allerdings nicht, dass der Beteiligte zu 1) im vorliegenden Verfahren von vornherein nicht mehr geltend machen, die Umlegung sei zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46A nicht erforderlich.

Das Umlegungsverfahren vollzieht sich zwar in mehreren Stufen und die spätere Stufe ist 61
regelmäßig von der Bestandskraft der vorher ergangenen Verwaltungsakte abhängig, jedoch werden dem Eigentümer im Verfahren gegen den Umlegungsplan mit der Bestandskraft des Umlegungsbeschlusses keine Einwendungen abgeschnitten, die im Verfahren der Anfechtung des Umlegungsbeschlusses nicht oder nicht abschließend zu prüfen waren.

Vgl. BGH, Urteil vom 10. November 1983 - III ZR 131/82 -, DVBl 1984, 337 = MDR 1984, 629
= NVwZ 1984, 750.

Die Erforderlichkeit der Umlegung ist keine Voraussetzung, die im Zusammenhang mit dem 63
Umlegungsbeschluss abschließend zu prüfen wäre. Die städtebauliche Umlegung dient dem Vollzug der Bauleitplanung. Die Umlegung ist nur anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist (§ 46 Abs. 1 BauGB). Das bedeutet, dass die Umlegung im Einzelfall zum Wohl der Allgemeinheit, das heißt im öffentlichen Interesse an einer plangerechten Bodenordnung notwendig sein muss. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für die einzelnen vom Plan erfassten Grundstücke nur die zulässige Benutzungsart bestimmt. Damit steht aber noch nicht fest, dass das Wohl der Allgemeinheit es erfordert, den Bebauungsplan gerade jetzt im Wege der Umlegung zu verwirklichen. Es muss über das öffentliche Interesse an der Planung hinaus ein Zurücktreten der Interessen des Eigentümers hinter das Gemeinwohl erforderlich sein. Für die Umlegung gelten - ebenso wie für die Enteignung - die Verfassungsgrundsätze des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel. Das hat zur Folge, dass eine den Eigentümer stärker belastende Maßnahme rechtswidrig ist, wenn ein ihn weniger berührender Eingriff ohne größere Schwierigkeiten die notwendige Neuordnung des Bodens im Umlegungsgebiet ermöglicht. Die Gemeinde, die eine Umlegung durchführt, muss von mehreren zur Wahl stehenden Mitteln dasjenige benutzen, das das Grundeigentum und die sonstigen durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Rechte der Betroffenen am wenigsten beeinträchtigt.

Im Hinblick auf die unterbliebene rechtzeitige Anfechtung des Umlegungsbeschlusses kann der Beteiligte zu 1) nicht mehr geltend machen, seine Flurstücke hätten nicht in die Umlegung einbezogen werden dürfen. Da aber der in Aussicht genommene Neuzustand des Umlegungsgebiets mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen erst aus dem Umlegungsplan hervorgeht (§ 66 Abs. 2 Satz 1 BauGB), bleibt im vorliegenden Verfahren Raum für die Prüfung, ob sich die Einzelausgestaltung des Umlegungsplans, soweit er den beteiligten Eigentümer betrifft, in den durch die obigen Grundsätze gezogenen rechtlichen Grenzen hält.

Vgl. BGH, Urteil vom 10. November 1983 - III ZR 131/82 -, a.a.O.

65

Ob und wann letztlich die Erforderlichkeit besteht, einen Bebauungsplan durch eine Umlegung zu verwirklichen, hängt weitgehend von den örtlichen Gegebenheiten ab, vom Zuschnitt der Grundstücke, von den Eigentumsverhältnissen und von den planerischen Absichten.

66

Vgl. Dieterich, Baulandumlegung, 4. Aufl., Rdn. 87.

67

Unter Anlegung dieser Maßstäbe bestehen an der Erforderlichkeit der Umlegung im vorliegenden Fall keine Zweifel. Der Zuschnitt der Grundstücke - auch im Bereich des Teilumlegungsplans - erweist sich für eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46A als ungünstig. Ziel dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46A ist die Veränderung der Straßenbegrenzungslinie der Straße "T", um die ursprünglich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Interesse der städtebaulichen Bedeutung des Ortsteils Alt-T und zur Sicherung der erhaltenswerten und denkmalgeschützten Bausubstanz zu verringern. Außerdem soll eine sinnvolle Neubebauung der vorhandenen Baulücken ermöglicht werden, die von Seiten einzelner Beteiligter auch tatsächlich angestrebt wird. Anhaltspunkte dafür, dass die betroffenen Grundstückseigentümer bereit und in der Lage sind, die Grundstücksverhältnisse auf privatrechtlicher Grundlage den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend umzugestalten, sind nicht ersichtlich. Ebenso wenig lässt sich erkennen, dass das Instrumentarium der Grenzregelung nach den §§ 80 ff. BauGB zu einer die Eigentümer weniger belastenden Grundstücksneuordnung führen würde.

68

Die Flächenberechnung bezüglich des Flurstücks X3, die von den Angaben im Liegenschaftskataster - 653 qm - abweicht, ist nicht zu beanstanden. Der Beteiligte zu 2) hat die Abweichung plausibel und nachvollziehbar erklärt. Es ist davon auszugehen, dass die in den Teilumlegungsplan U 6/2 eingestellte, graphisch berechnete Fläche von 670 qm richtig ist. Eine Beeinträchtigung des Beteiligten zu 1) scheidet in diesem Zusammenhang jedenfalls aus, da die für das Flurstück X eingestellte Fläche um 17 qm größer ist als im Liegenschaftskataster angegeben.

69

Dass der Teilumlegungsplan U 6/2 in Bezug auf die Kanäle beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Beteiligten zu 3) begründet und deren Eintragung in das Grundbuch verlangt, lässt § 61 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu. Die Vorschrift räumt der Umlegungsstelle die Wahl zwischen der Begründung einer solchen Dienstbarkeit oder der Begründung einer Baulast (§ 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB) ein. Dass der Beteiligte zu 2) insoweit die gesetzlichen Grenzen des ihm eingeräumten Ermessens überschritten oder von seinem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht hat (§ 223 Satz 1 BauGB), ist nicht ersichtlich. Insbesondere lässt sich nicht erkennen, weshalb der Beteiligte zu 1) durch die Dienstbarkeiten stärker belastet sein soll als durch entsprechende - inhaltlich identische - Baulasten. Die gegenteilige Argumentation des

70

Beteiligten zu 1) teilt der Senat nicht.

Was die Breite des Schutzstreifens angeht, hat sich gegenüber der früheren vertraglichen, durch Baulast gesicherten Regelung keine Veränderung zu Lasten des Beteiligten zu 1) ergeben. Bei verständiger Auslegung der 1973 von der Rechtsvorgängerin des Beteiligten zu 1) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde im Wege der Baulast übernommenen Verpflichtung, ist diese so zu verstehen, dass Bäume und tief wurzelnde Sträucher in einem Streifen von 3,00 m Breite beiderseits der (jeweiligen) Kanalachse nicht zulässig sein sollen. Maßgeblich für diese Auslegung ist der Zweck, der mit der Freihaltung des Schutzstreifens verfolgt wird. Pflanzen, deren Wurzelwerk geeignet ist, durch Einwachsungen in die Kanalleitung oder durch Verwerfung derselben erhebliche Schäden anzurichten, sollen einen angemessenen Mindestsicherheitsabstand zu der Kanalleitung einhalten, der - würde man dem Auslegungsvorschlag des Beteiligten zu 1) folgen - hier nicht mehr gegeben wäre.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92, 543, 708 Nr. 10, 711 ZPO.