
Datum: 16.06.2014
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 16. Zivilsenat – Senat für Baulandsachen
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 16 U 7/13
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2014:0616.16U7.13.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 6 O 6/12

Tenor:

Die Berufungen der Beteiligten zu 4) und 5 gegen das am 14. März 2013 verkündete Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Arnsberg werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beteiligten zu 4. und 5. als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beteiligten zu 4. und 5. können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Beteiligten zu 1. und 2. wenden sich gegen den im vereinfachten Umlegungsverfahren ergangenen Umlegungsbeschluss der Beteiligten zu 5. vom 10. Mai 2012. 1 2

Die Beteiligten zu 1. bis 3. sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des im Ortsteil C gelegenen Grundstücks Gemarkung C, Flur X, Flurstücke X, X und X. Das unbebaute Grundstück, das im Ganzen etwa den Zuschnitt eines langgezogenen Rechtecks hat, grenzt mit seiner nordöstlichen, ca. 53 m messenden Längsseite an die Straße Q und weist eine 3

Tiefe von etwa 12 m auf. Südlich schließt sich das mit einem Trafohäuschen bebaute Flurstück X an, an dem wiederum in südwestlicher Richtung die P-Straße von dem Q abzweigt. Unmittelbar süd-südwestlich des Grundstücks der Beteiligten zu 1. bis 3. erstreckt sich an dessen gesamter westlicher Längsseite das Grundstück der Frau T, Gemarkung C, Flur X, Flurstück X (P-Straße). Dieses Grundstück ist an seiner schmalen Seite von der P-Straße erschlossen und von dort aus gesehen straßennah mit einem Wohnhaus sowie einer Garage bebaut. Der rückwärtige Bereich des ungefähr 90 m langen Flurstücks X, das eine Breite von ca. 23 m hat, wird nicht baulich, sondern gärtnerisch genutzt.

Die Grundstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. und der Frau T liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Sie sind vom Geltungsbereich der Satzung der Beteiligten zu 4. über im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Bereich C2 aus dem Jahr 1979 erfasst, die auf der Grundlage von § 34 Abs. 2 BBauG erlassen wurde. 4

Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. ist mit einer im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht) belastet, gemäß der die Begünstigte (heute die P GmbH) in einem Grundstücksstreifen von 10 m bzw. 8 m Breite eine Gasfernleitung verlegen darf und auf den 10 m bzw. 8 m breiten Schutzstreifen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Gasfernleitung gefährden, vorgenommen werden dürfen. Die Gasfernleitung ist im Bereich der Verkehrsfläche der Straße Q verlegt. Der Schutzstreifen reicht bis auf das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. 5

Das vereinfachte Umlegungsverfahren nahm folgenden Verlauf: 6

In einem Aktenvermerk des Beteiligten zu 5. wird ausgeführt, am 16. Juni 2008 habe u. a. mit dem Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 1. und 2. ein Gespräch über die Einleitung einer vereinfachten Umlegung stattgefunden. Dabei seien dem Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 1. und 2. der Entwurf eines Veränderungsverzeichnisses über die Regelungen der Eigentums- und Besitzverhältnisse und der sonstigen Rechte überreicht worden. Dieser Entwurf bezeichnete den alten Bestand der Flurstücke X, X und X mit einer Gesamtgröße von 910 m² (763 m² + 116 m² + 31 m²). Er bewertete davon 676 m² als Rohbauland mit einem Grundstückswert von 225,- €/m² (insgesamt 152.100,- €) sowie 234 m² als hausnahes Gartenland mit einem Grundstückswert von 150,- €/m² (in der Summe 35.100,- €), woraus sich eine Gesamtbewertung des alten Bestands von 187.200,- € ergab. Als neuer Bestand wurde ein Flurstück bezeichnet, dessen Größe 828 m² bei einem Grundstückswert von 240,- €/m² betragen sollte. Der Gesamtwert dieses Grundstücks würde sich somit auf 198.720,- € belaufen, weswegen die Beteiligten zu 1. bis 3. an die Beteiligte zu 4. einen Geldausgleich in Höhe von 11.520,- € zu zahlen hätten. 7

Mit Schreiben vom 24. Juni 2008 an den Beteiligten zu 5. trug der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2. vor, es verwundere, dass der Beteiligte zu 5. den ausgehändigten Entwurf bereits mit Frau T besprochen habe. Eine solche Vorgehensweise lasse den Anschein der Voreingenommenheit entstehen. In der Sache lägen die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB nicht vor. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei mit einer Pkw-Garage selbständig bebaubar. Eine derartige Bebauung reiche aus. Ferner sei ein vereinfachtes Umlegungsverfahren nicht im Sinne von § 46 Abs. 1 BauGB erforderlich. In Dortmund müsse kein Wohnungsmangel beseitigt werden. Es müsse nicht aus städtebaulichen oder bodenwirtschaftlichen Gründen neues Bauland bereitgestellt werden. In unmittelbarer Nähe sei bebaubares Land ausreichend vorhanden. § 80 Abs. 3 BauGB sei außer Acht gelassen worden. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei wesentlich höherwertiger als das Grundstück der Frau T. Es liege mit der gesamten 8

Front direkt an der Straße Q und wäre problemlos mit Garagen zu bebauen. Die Bewertung eines Teils dieses Grundstücks als hausnahes Gartenland sei nicht nachvollziehbar. Dagegen habe das Hinterland von Frau T keine Anbindung an eine öffentliche Straße und sei insoweit wertlos.

In seiner Sitzung am 28. August 2008 nahm der Beteiligte zu 5. das Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 1. und 2. vom 24. Juni 2008 zur Kenntnis und beauftragte die Geschäftsstelle, verschiedene Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten und auf dieser Grundlage die Erörterungen mit den Beteiligten fortzuführen. 9

Unter dem 10. Februar 2009 erstellte der Beteiligte zu 5. einen neuen Zuteilungsvorschlag. Dieser sah eine Aufteilung der Fläche nördlich des Gebäudes P-Straße zu gleichen Teilen an die Umlegungsbeteiligten - die Beteiligten zu 1. bis 3 auf der einen und Frau T auf der anderen Seite - vor. Die Einwurfs- und Zuteilungswerte sollten unverändert bleiben. Demnach wurde der alte Grundstücksbestand der Beteiligten zu 1. bis 3. nach wie vor mit einem Grundstückswert von 225,- €/m² bewertet und der neue Bestand mit einer Größe von jetzt 893 m² mit einem Grundstückswert von 240,- €/m², was in einen Gesamtgrundstückswert (neu) über 214.320,- € und einem von den Beteiligten zu 1. bis 3. zu leistenden Geldausgleich in Höhe von 9.750,- € resultierte. 10

Darauf teilte der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2. mit Schreiben vom 19. Februar 2009 mit, der neue Entwurf sei nicht nachvollziehbar und entspreche nicht den gesetzlichen Erfordernissen. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei bereits privat vermessen worden. Nach wie vor agiere der Beteiligte zu 5. einseitig im Interesse von Frau T. Die gesetzlich vorgeschriebene Erörterung stehe noch aus. 11

Am 13. April 2011 führte der Beteiligte zu 5. ein Informationsgespräch durch, an dem u. a. die Beteiligten zu 1. und 2., ihr Prozessbevollmächtigter sowie Frau T teilnahmen. Im darüber gefertigten Vermerk heißt es, das Instrument der vereinfachten Umlegung sei den Beteiligten erklärt worden. Die Einwurfs- und Zuteilungswerte seien erläutert und ein Beschlussentwurf übergeben worden. Die Beteiligten zu 1. und 2. seien mit einer privaten Regelung einverstanden, allerdings nur unter Berücksichtigung des Umstands, dass die bereits erschlossenen Flurstücke der Erbengemeinschaft einen höheren Wert hätten als das Flurstück der Frau T. Frau T sehe keinen Wertunterschied der Einwurfsgrundstücke. Zu dem ausgehändigten Zuteilungsentwurf, der im Wesentlichen dem vom 10. Februar 2009 entsprach, hätten die Beteiligten keine Aussage gemacht. 12

Im Schreiben vom 2. Mai 2011 an den Beteiligten zu 5. erklärte der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2., er bleibe bei der Auffassung, dass das Umlegungsverfahren rechtswidrig sei. Das Grundstück der Erbengemeinschaft sei aus den bereits genannten Gründen wesentlich höherwertiger als das Grundstück der Frau T. Es falle auf, dass der Beteiligte zu 5. der Erbengemeinschaft wesentlich weniger Fläche zuerkennen wolle als Frau T. Auch im Übrigen sei der Zuteilungsvorschlag vom 13. April 2011 kaum nachvollziehbar und aus sich heraus nicht verständlich. Schriftliche Erläuterungen fehlten. 13

Am 9. September 2011 fand ein Vermessungstermin statt, an dem neben dem Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 1. und 2. auch Vertreter der Firma D und der Beteiligten zu 4. und 5. teilnahmen. In dem hinsichtlich dieses Termins von dem Beteiligten zu 5. gefertigten Vermerk wird ausgeführt, die Achse der D-Gasleitung werde im Gelände farblich markiert. Die Achse werde aufgemessen und parallel dazu in südwestlicher Richtung würden mehrere 5 m breite Flurstücke (Schutzstreifen) parzelliert. Der Aufteilungsentwurf vom 13. April 2011 werde in die Örtlichkeit übertragen. Mit dem Prozessbevollmächtigten der 14

- Beteiligten zu 1. und 2. sei vereinbart worden, nach Abschluss der Vermessungsarbeiten den voraussichtlichen neuen Grenzverlauf in einem Ortstermin anzuzeigen.
- Mit Schreiben an den Beteiligten zu 5. vom 14. September 2011 trug der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2. vor, die eigentlich für den 9. September 2011 vorgesehene Vermessung sei u. a. im Hinblick auf die durch die Firma D verursachten Verzögerungen nicht durchgeführt worden. Daran habe sich bis heute nichts geändert. Es werde angefragt, wie und wann das Vermessungsverfahren fortgeführt werden solle. 15
- In einem weiteren Ortstermin vom 7. Oktober 2011, bei dem der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2. und Vertreter der Beteiligten zu 4. und 5. zugegen waren, wurden ausweislich eines Vermerks des Beteiligten zu 5. aufgrund des Schreibens des Prozessbevollmächtigten der Beteiligten zu 1. und 2. vom 14. September 2011 die vorhandenen Grundstücksgrenzen angezeigt. Die neuen Grundstücksgrenzen hätten noch nicht eingezeichnet werden können, da eine vermessungstechnische Bearbeitung bisher noch nicht erfolgt sei. 16
- In seiner Sitzung am 8. Dezember 2011 nahm der Beteiligte zu 5. einen Beschlussentwurf zur Kenntnis, welcher Frau T anstelle ihres Flurstücks X die Grundstücke Gemarkung C, Flur X, Flurstücke X, X, X, X, X, zuteilte und den Beteiligten zu 1. bis 3. anstatt der Flurstücke X, X und X die Grundstücke Gemarkung C, Flur X, Flurstücke X, X, X, X. In der zugehörigen Beschlussvorlage wird dargelegt, für die zwei Beteiligten würden Eigentumsregelungen getroffen. Insgesamt würden 1.903 m² neues Bauland geschaffen. Die Gesamteinnahme betrage ca. 28.545,- €. Durch die noch ausstehende Übernahme der Neuvermessung der alten Grundstücke ins Kataster könnten sich noch geringfügige Flächenänderungen ergeben. Der Beschlussentwurf stimmt im Wesentlichen mit dem Beschlussentwurf vom 13. April 2011 überein. 17
- Am 25. April 2012 verfasste die Beteiligte zu 4. eine Mitteilung über die Fortführung des Liegenschaftskatasters. Dieses enthält eine Berichtigung der Flächenangabe der Flurstücke X, X und X. Danach sei das Flurstück X 725 m² groß, das Flurstück X 114 m² und das Flurstück X 33 m². 18
- Am 10. Mai 2012 beschloss der Beteiligte zu 5. die vereinfachte Umlegung B „Nördlich Q“. Im die Beteiligten zu 1. bis 3. betreffenden Beschlussauszug, zugestellt am 16. Juni 2012, wird ausgeführt, der alte Bestand der Flurstücke X, X und X umfasse insgesamt 872 m² (725 m² + 114 m² + 33 m²). Dieser Bestand sei jeweils mit einem Grundstückswert von 225,- €/m² bewertet worden, was sich zu einer Gesamtsumme von 196.200,- € addiere. Als neuer, den Beteiligten zu 1. bis 3. zugeteilter Bestand werden die Flurstücke X, X, X und X mit einer Gesamtfläche von ebenfalls 872 m² (70 m² + 631 m² + 44 m² + 127 m²) aufgeführt. Deren Grundstückswert belaufe sich jeweils auf 240,- €/m², was zu einem Gesamtwert des neuen Bestandes von 209.280,- € führe. Demzufolge hätten die Beteiligten zu 1. bis 3. an die Beteiligte zu 4. einen Geldausgleich von 13.080,- € zu leisten. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Gasfernleitungsrecht) bleibe bestehen. 19
- Laut der Übersicht des alten Bestands des Grundstücks P-Straße der Frau T habe dieses insgesamt eine Größe von 2.101 m² im alten Bestand gehabt. (1.070 m² bebaute Fläche + 1.031 m² Rohbauland). Während die bebaute Fläche ohne Bewertung geblieben sei, sei das Rohbauland mit 225,- €/m² Grundstückswert angesetzt worden. Dies habe einen Gesamtwert des alten Bestands von 231.975,- € ergeben. Der neue Bestand aus den Flurstücken X, X, X, X und X summiere sich gleichfalls auf insgesamt 2.101 m² (81 m² + 779 m² + 45 m² + 126 m² + 1.070 m²). Die über die bebaute Fläche P-Straße hinaus geschaffenen neuen Grundstücke 20

bewerte der Beteiligte zu 5. mit einem Grundstückswert von 240,- €/m², mithin mit einem Gesamtwert im neuen Bestand von 247.440,- €. Infolge dessen habe Frau T an die Beteiligte zu 4. einen Geldausgleich von 15.465,- € zu leisten.

Am 16. Juli 2012 haben die Beteiligten zu 1. und 2. bei dem Beteiligten zu 5. Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Diesen legte der Beteiligte zu 5. dem Landgericht zur Entscheidung vor. 21

Zur Begründung haben die Beteiligten zu 1. und 2. vorgetragen, die Flurstücke X, X und X befänden sich seit Generationen in Familieneigentum. Das Grundstück sei in der Vergangenheit über einen Zeitraum von über 100 Jahren mit einem Wohnhaus bebaut gewesen, das ca. 1850 abgerissen worden sei. Dem sei bis ungefähr 1975 eine Bebauung mit Stallungen gefolgt. Danach habe dort eine große Scheune mit Stallungen gestanden. Diese Gebäude seien etwa 1985 abgerissen worden, da sie baufällig gewesen seien. Das Grundstück sei stets ? auch von den Finanzbehörden ? als bebaubar angesehen worden. Es könne problemlos mit Garagen bebaut werden. Die neu vermessenen Grundstücksgrenzen seien nicht nachvollziehbar. Vor der Umlegung hätten die Flurstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. eine Größe von 910 m² gehabt. Hiervon sei der Beteiligte zu 5. selbst zuerst ausgegangen. Dann sei das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. stillschweigend und ohne sachlichen Grund um 38 m² bebaubares Land verkleinert und gleichzeitig das unbebaubare Grundstück der Frau T um diese 38 m² vergrößert worden. Die katasteramtlichen Fortführungsmitteilungen vom 25. April 2012 hätten den Beteiligten zu 1. und 2. bekanntgegeben werden müssen. Die Flächenänderung sei nicht nur geringfügig. Von dem maßgeblichen Grenztermin am 14. Februar 2012 seien weder der Prozessbevollmächtigte der Beteiligten zu 1. und 2. noch diese selbst informiert worden. Jetzt habe sich herausgestellt, dass der Beteiligte zu 5. einen wichtigen Grenzpunkt widerrechtlich neu gesetzt habe. Dies sei zum Nachteil der Beteiligten zu 1. und 2. geschehen. Dieser Grenzpunkt sei um ca. 50 cm auf das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. gerutscht. Daraus resultiere die Verkleinerung um 38 m². Einen entsprechenden Versuch der Frau T habe es bereits im Jahr 1985 gegeben. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Umlegungsverfahren lägen nicht vor. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei im Sinne von § 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB selbständig bebaubar. In der Vergangenheit sei es mit einem Wohnhaus bebaut gewesen. Nach wie vor sei es ? wie gesagt ? selbständig mit Garagen bebaubar. Die Erforderlichkeit im Sinne von § 46 Abs. 1 BauGB sei nicht gegeben. Die Satzung der Beteiligten zu 4. über im Zusammenhang bebaute Ortsteile sei über 40 Jahre alt und alles andere als aktuell. In Dortmund herrsche kein Wohnungsmangel. Östlich der Straße Q befinde sich ein ca. 1 ha großes Grundstück, das für eine Bebauung mit mindestens zehn Häusern geeignet sei. Dort könnten wesentlich mehr Bauplätze geschaffen werden. Es treffe nicht zu, dass dieses Areal im Außenbereich liege. Ein privates Interesse allein vermöge eine vereinfachte Umlegung in keinem Fall zu rechtfertigen. Die Wertermittlung und die festgesetzte Ausgleichszahlung seien fehlerhaft. Die Grundstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. und der Frau T hätten nicht gleich bewertet werden dürfen. Frau T sei Eigentümerin eines nahezu wertlosen unerschlossenen Gartengrundstücks. Demgegenüber sei das Grundstück der Beteiligten zu 1. und 3. direkt durch die Straße erschlossen. Jetzt sollten die Beteiligten zu 1. bis 3. einen Großteil ihres wertvollen erschlossenen bebaubaren Grundstücks an Frau T abgeben und sich zudem noch mit einem weit abgelegenen Minigrundstück abfinden. Der Beteiligte zu 5. habe den Beteiligten zu 1. bis 3. entweder einen größeren Grundstücksteil zusprechen oder aber einen Wertersatz zahlen müssen. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei mit mindestens 15 bis 20 Garagen bebaubar. Für diese könne man eine Monatsmiete von durchschnittlich 80,- € erzielen. Daraus ergebe sich ein Jahresrohertrag in Höhe von 19.200,- €. Multipliziere man diesen mit 18 ergebe sich ein Ertragswert bezüglich 22

des Grundstücks in Höhe von 345.600,- €. Dies mache pro Quadratmeter einen Bodenwert in Höhe von 379,- € aus. Das Grundstück von Frau T sei allenfalls als Bauerwartungsland einzustufen. Das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. sei baureifes Land. Somit seien die beiden Grundstücke vollkommen unterschiedlich zu bewerten. Bei den zuletzt in dem Gebiet gebauten Mehrfamilienhäusern seien Tiefgaragen gebaut worden. Auf überirdische Garagen habe man verzichtet. Der Beteiligte zu 5. habe damit gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen. Die Zuteilung sei unzweckmäßig, weil den Beteiligten zu 1. und 3. und Frau T jeweils gleich große Minigrundstücke zugewiesen worden seien, auf denen Garagen gebaut werden sollten. Dabei habe der Beteiligte zu 5. verkannt, dass Frau T ein wesentlich größeres Baugrundstück erhalten solle als die Beteiligten zu 1. bis 3. Auf ein größeres Baugrundstück passten mehr Wohneinheiten, die erfahrungsgemäß mehr Stellflächen oder Garagen für Pkw benötigten. Daher habe der Anteil der Garagenflächen für Frau T erheblich größer ausfallen müssen und der Anteil der Garagenflächen für die Beteiligten zu 1. bis 3. entsprechend kleiner. Dieser Grundstücksteil hätte dann dem Wohngrundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. zugeschlagen werden müssen. Der Beteiligte zu 5. habe gegen seine eigenen Grundsätze verstoßen, weil er vertrauliche Gespräche allein mit Frau T geführt habe. Der Beschluss vom 10. Mai 2012 sei nur unvollständig zugestellt worden.

Die Beteiligten zu 1. und 2. haben beantragt, 23

den Umlegungsbeschluss des Beteiligten zu 5. vom 10. Mai 2012 aufzuheben. 24

Die Beteiligten zu 4. und 5. haben beantragt, 25

den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. 26

Sie haben vorgetragen, die katasteramtlichen Fortführungsmitteilungen vom 25. April 2012 27
seien als bloßes Verwaltungsinternum den Beteiligten zu 1. und 2. nicht mitzuteilen gewesen. Es habe der Fall einer bloß geringfügigen Flächenänderung vorgelegen. Daher sei die Bekanntgabe der Flächenänderung zusammen mit dem Umlegungsbeschluss vom 10. Mai 2012 erfolgt. Die Verfahrensbeteiligten hätten an der Vermessung durch die Grenzniederschrift vom 14. Februar 2012 mitwirken können. Durch den Einsatz moderner und genauerer Messmethoden könne das Ergebnis einer Neuvermessung mit erheblichen Abweichungen gegenüber den Ergebnissen früherer Vermessungen und den darauf beruhenden Angaben im Liegenschaftskataster und im Grundbuch einhergehen. Demzufolge nehme die Angabe der Grundstücksgröße auch nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Der aktuellen Flächenermittlung liege der unveränderte Grenzverlauf zugrunde. Folglich könne keine Rede davon sein, dass der Beteiligte zu 5. das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. rechtswidrig verkleinert habe. Das Flurstück X sei kein reines Gartengrundstück. Auf diesem Grundstück befinde sich auch das Wohnhaus der Eigentümerin, Frau T. Das Grundstück grenze unmittelbar an die P-Straße und sei über diese erschlossen. Lediglich der hintere Teil sei nicht bebaubar. Aus der Satzung über im Zusammenhang bebaute Ortsteile für den Bereich C2 ergebe sich, dass alle Grundstücke, die Gegenstand des vereinfachten Umlegungsverfahrens seien, Innenbereich seien. Im Verlauf des Umlegungsverfahrens seien umfangreiche Erörterungen durchgeführt worden. Den Beteiligten zu 1. und 2. seien zahlreiche Entwürfe vorgestellt worden. Akteneinsicht sei gewährt worden. Der Akteneinsichtsanspruch beziehe sich allerdings nicht auf Unterlagen, die andere Umlegungsbeteiligte allein beträfen. Alle Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens lägen vor. In dem benachbarten Bebauungsplangebiet „Q“ seien nach kurzer Zeit 70 % der dort geschaffenen Baugrundstücke bebaut gewesen. Derzeit seien es über 90 %. Dies indiziere eine sehr starke Nachfrage nach bebaubaren Flächen vor Ort. Allein dies sei der Grund dafür gewesen, dass

der Beteiligte zu 5. für den hier fraglichen Bereich ein Umlegungsverfahren eingeleitet habe. Die vereinfachte Umlegung sei zur Verwirklichung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des durch die Innenbereichssatzung erfassten Bereichs erforderlich, in dem eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen bestehe. Die vereinfachte Umlegung sei die einzige Möglichkeit, um die Voraussetzungen für eine der Umgebungsbebauung entsprechende sinnvolle Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets zu ermöglichen, zumal eine freiwillige Herbeiführung einer der Eigenart des Gebiets entsprechenden Grundstücksneuordnung nicht möglich gewesen sei. Vor dem Hintergrund der erheblichen Nachfrage nach Bauplätzen seien die handtuchförmigen Grundstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. und der im Hinterland liegende Grundstücksteil der Frau T ideale Gegenstände einer Umlegung. Die Grundstücke östlich bzw. nordöstlich der Straße Q seien für eine Bebauung nicht geeignet, weil sie im Außenbereich lägen. Keines der von der vereinfachten Umlegung betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile sei zuvor selbständig bebaubar gewesen. Nicht jede noch so geringfügige Bebaubarkeit sei als selbständige anzusehen. Die Garagen, die auf den Grundstücken der Beteiligten zu 1. bis 3. vor der vereinfachten Umlegung allenfalls zulässig gewesen seien, stellten keine selbständige Bebaubarkeit dar. Sie seien typische Nebenanlagen. Erst durch die vereinfachte Umlegung werde die Möglichkeit eröffnet, eine städtebaulich angemessene Wohnbebauung zu verwirklichen. Dafür seien die Grundstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. bislang ungeeignet gewesen. Sollte ein Teil dieser Flächen in der Vergangenheit mit einem Wohnhaus bebaut gewesen sein, sei dies heute ohne Belang. Es gebe keine Fehler bei der Wertermittlung und hinsichtlich der Ausgleichszahlung. Beide Umlegungsbeteiligte erhielten nunmehr erstmalig selbständig bebaubare Grundstücke. Mit der Einstufung als Rohbauland würden die Beteiligten zu 1. bis 3. nicht benachteiligt. Der Wert von Rohbauland sei deutlich höher als der Wert von Grundstücken, die tatsächlich nur mit Garagen bebaut werden könnten. Zugunsten der Beteiligten zu 1. bis 3. sei von einer Bebauung des Grundstücks mit fünf Garagen auszugehen. Die nachhaltig zu erzielende Monatsmiete pro Garage betrage 50,- €. Der Jahresrohbetrag liege demnach bei 3.000,- €. Multipliziert mit einem Wert von 18 ergebe sich ein Ertragswert von 54.000,- €. Bei einer Grundstücksfläche von 910 m² gelange man dann zu einem Ertragswert von 59,- €/m². Dies bedeute, dass durch eine Bebauung mit Garagen und deren Vermietung ein Bodenwert von 59,- €/m² realisiert werden könne, was etwa den Bodenrichtwert für gewerbliche Nutzungen in der weiteren Umgebung von rund 60,- €/m² entspreche. Daraus gehe wiederum hervor, dass eine gewerbliche Nutzung der Flächen wertmäßig in etwa dem Bodenwert für Bauerwartungsland (20 % des Bodenrichtwerts) entspreche. Bauerwartungsland sei eine Entwicklungsstufe unter dem Rohbauland. Der Einwurfs wert von 225,- €/m² bewirke eine wesentlich höhere Wirtschaftlichkeit als bei einer unterstellten Garagennutzung. Selbst wenn das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. mit Garagen bebaut wäre, wäre im Rahmen der Umlegung keine Geldabfindung zu leisten, weil diese Garagen nachweislich keinen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hätten. Sonstige Rechtsverstöße lägen nicht vor. Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz sei zu verneinen. Alle Beteiligten erhielten die Möglichkeit, Wohngebäude zu verwirklichen und auf den kleineren Grundstücken zum Nachweis für die erforderlichen Stellplätze Garagen zu errichten.

Mit am 14. März 2013 verkündeten Urteil hat das Landgericht den Umlegungsbeschluss des Beteiligten zu 5. vom 10. Mai 2012 aufgehoben. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, zwar dürften die Voraussetzungen für eine vereinfachte Umlegung nach § 80 Abs. 1 BauGB grundsätzlich gegeben sein. Jedoch genüge die erfolgte Neuordnung der Grundstücke nicht in jeder Hinsicht dem Zweckmäßigkeitsgebot des § 45 Satz 1 BauGB. Es liege nicht mehr im Rahmen der Zweckmäßigkeit, dass den Beteiligten zu 1. bis 3. über den 701 m² großen Bauplatz hinaus ein hiervon abgesetztes, nicht unmittelbar angrenzendes

weiteres Grundstück von 171 m² Größe zugeteilt worden sei, das nach den Vorstellungen des Beteiligten zu 5. für die Errichtung von dem Bauplatz zugeordneten Garagen genutzt werden könne. Die Ausweisung separater, für die Anlage von Stellplätzen vorgesehener Kleingrundstücke erweise sich weder nach städtebaulichen noch nach wirtschaftlichen Maßstäben als zweckmäßig. Überdies widerspreche die Zuteilung dem in § 80 Abs. 3 Satz 1 BauGB verankerten Grundsatz der anteilsgleichen Zuteilung nach Werten. Der Beteiligte zu 5. habe ermessensfehlerhaft beide Einwurfsgrundstücke bzw. Grundstücksteile undifferenziert mit demselben Einwurfswert von 225,- €/m² belegt, ohne dargelegt zu haben, dass der tatsächliche Verkehrswert der Grundstücke bzw. Grundstücksteile identisch sei. Die Wertmerkmale erwiesen sich bei den Einwurfsgrundstücken vor allem im Hinblick auf Erschließungssituation und Zuschnitt als so unterschiedlich, dass eine nicht fundierte Gleichsetzung der Einwurfswerte den tatsächlichen Verhältnissen nicht gerecht werde. Dies gelte unabhängig davon, dass das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. mit einem Einwurfswert von 225,- €/m² überbewertet worden sein dürfte.

Gegen das ihnen am 15. April 2013 zugestellte Urteil haben die Beteiligten zu 4. und 5. am 29. April 2013 Berufung eingelegt. Diese haben sie mit Schriftsatz vom 16. Juli 2013 begründet, nachdem die Berufungsbegründungsfrist bis zum 17. Juli 2013 verlängert worden war. 29

Zur Begründung haben sie unter Bezugnahme auf ihr bisheriges Vorbringen vorgetragen, das Landgericht habe bei der Zweckmäßigkeitsprüfung sein eigenes Ermessen an die Stelle des Ermessens des Beteiligten zu 5. gesetzt. Dieses sei keineswegs unvertretbar ausgeübt worden. Das Landgericht habe nicht festgestellt, wie der Einwurfswert der Grundstücke seiner Auffassung nach richtigerweise festzusetzen gewesen wäre. Das Landgericht habe unberücksichtigt gelassen, dass das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. selbst bei einer Bebauungsmöglichkeit mit Garagen jedenfalls keinen höheren Grundstückswert als den bereits erstinstanzlich benannten von 54.000,- € gehabt hätte. Unter dieser Prämisse sei völlig ausgeschlossen, dass der Wert der Einwurfsgrundstücke der Beteiligten zu 1. bis 3. höher sei als der Wert des Einwurfsgrundstücks der Frau T. Zumindest hätte das Landgericht betreffend die Wertverhältnisse Feststellungen durch Sachverständigengutachten treffen müssen. Es sei auch nicht nachvollziehbar, wieso die vom Landgericht noch angesprochenen Kriterien der Erschließung und des Zuschnitts zu einer Differenzierung des Einwurfswerts führen könnten. Der Grundbesitz der Beteiligten zu 1. bis 3. sei ohne Umlegung nicht städtebaulich vertretbar und wirtschaftlich sinnvoll bebaubar. Dass es sich bei dem Einwurfsgrundstück T um Hinterland handle, könne keinen Unterschied bei der Bewertung rechtfertigen. Mit Blick auf die Innenbereichssatzung und die daraus folgende Bestimmung für eine bauliche Nutzung der Grundstücke seien diese als Rohbauland zu bewerten. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung als Garten? oder Grünland der Einwurfsfläche T ändere daran nichts. Abgesehen davon könnten die Beteiligten zu 1. bis 3. eine Rechtswidrigkeit des Umlegungsbeschlusses nicht daraus herleiten, dass der Zuteilungswert ihres Grundstücks zu hoch festgesetzt worden sei. Dies würde im Ergebnis lediglich zu einem Vorteil für sie führen, weil die ihnen aufzuerlegende Ausgleichszahlung sonst wesentlich höher hätte ausfallen müssen. Materiell-rechtlich sei die von dem Beteiligten zu 5. gefundene Lösung zweckmäßig. Die Beteiligten zu 1. bis 3. hätten durch die Umlegung mit dem Flurstück X ein neues Baugrundstück erhalten, das 631 m² groß sei. Wenn diese Parzelle mit einem freistehenden Einfamilienhaus oder mit einem Doppelhaus bebaut werde, könnten die erforderlichen Stellplätze in Anbetracht der Grundstücksgröße ohne Weiteres auf dieser Parzelle untergebracht werden. Die weiter zugeteilten separaten Flächen könnten für Garagen genutzt werden. Dies sei auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht erörtert worden. Dort sei von Seiten des Beteiligten zu 5. ausgeführt worden, dass die zugeteilten Flächen 30

gerade auch für eine Mehrfamilienhausbebauung interessant seien. So komme eine Bebauung des Flurstücks X mit Eigentumswohnungen in Betracht, wobei sich sechs oder acht Eigentumswohnungen in die Umgebungsbebauung einfügen dürften. In diesem Fall ? so habe der Beteiligte zu 5. in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht erklärt ? wäre ein Investor daran interessiert, die Parzellen X und X für Stellplätze zu nutzen. Diese lägen nur geringfügig von der Parzelle X entfernt. Für etwaige Be? und Entladevorgänge bleibe auf dem Flurstück X genug Platz, so dass die gefundene Lösung in sich stimmig und zweckmäßig sei. Alternativlos sein müsse sie nicht. Ob die Nutzung der Flurstücke X und X öffentlich?rechtlich als Stellplatzfläche sicherungsfähig sei, sei unerheblich. Auch Gründe der Gleichbehandlung sprächen für die getroffene Umlegungsregelung. Die Fläche der Trafostation auf dem Flurstück 194 stelle einen Zwangspunkt dar. Für eine Zuteilungsversion, bei der die Pkw?Stellplätze auf jedem Grundstück angesiedelt wären, gäbe es danach nur zwei Möglichkeiten. Die erste beinhalte, dass der bebaute Grundstücksteil der Frau T quasi zum Eckgrundstück würde, was zur Folge hätte, dass sie dann auch für die bisher erschließungsbeitragsmäßig nicht abgerechnete Straße Q zu Erschließungskosten herangezogen würde. Dies würde zu einer unbilligen Belastung der Frau T führen, die es zu vermeiden gelte. Bei der zweiten Möglichkeit müsste das neue Baugrundstück der Frau T L?förmig um das bebaute Grundstück herum bis zum Q zugeschnitten werden. Beide Varianten würden sich einseitig positiv auf den Zuschnitt des Zuteilungsgrundstücks der Beteiligten zu 1. bis 3. auswirken. Das fiktive 675 m² große Zuteilungsgrundstück T wäre nicht vernünftig baulich ausnutzbar. Mit einem Einwurfswert von rund 225,- €/m² sei der Beteiligte zu 5. an die obere Grenze gegangen. Dies sei sachlich gerechtfertigt und nur zugunsten der Umlegungsbeteiligten erfolgt. Lege man den aktuellen Grundstücksmarktbericht der Beteiligten zu 4. für 2013 zu Grunde, weise dieser für Rohbauland eine Spanne von 50 % bis 75 % des abgabenfreien Bodenrichtwerts aus. Dies bedeute für die vom Beteiligten zu 5. beschlossenen Werte, dass Rohbauland 80 % des Werts von abgabefreiem Bodenrichtwert habe. Daher liege der vom Beteiligten zu 5. beschlossene Wert für Rohbauland durchaus im Rahmen des Grundstücksmarktberichts 2013. Differenzierende Rohbaulandbewertungen für die Einwurfsgrundstücke hätten nicht vorgenommen werden können.

Die Beteiligten zu 4. und 5. beantragen, 31

das angefochtene Urteil zu ändern und den Antrag der Beteiligten zu 1. und 2. auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen. 32

Die Beteiligten zu 1. und 2. beantragen, 33

die Berufung zurückzuweisen. 34

Sie tragen vor, hätte der Beteiligte zu 5. die Beteiligten zu 1. bis 3. angehört, hätte sich herausgestellt, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft mit Tiefgaragen unter den Wohngebäuden gearbeitet werde. Stellplätze seien dann nicht erforderlich gewesen. Der Beteiligte zu 5. habe die unterschiedlichen Einwurfswerte der jeweiligen Einwurfsgrundstücke unberücksichtigt gelassen. Eine anteilsgleiche Zuteilung sei nicht erfolgt. Das Einwurfsgrundstück der Frau T sei kein Rohbauland. Es sei allenfalls Bauerwartungsland. Das Einwurfsgrundstück der Beteiligten zu 1. bis 3. stelle dagegen baureifes Land dar. Die Beteiligten zu 1. bis 3. hätten wesentlich mehr Fläche zugeteilt bekommen müssen. Im Übrigen nehmen auch die Beteiligten zu 1. und 2. auf ihr erstinstanzliches Vorbringen Bezug. 35

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach? und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und den von dem Beteiligten zu 5. vorgelegten Verwaltungsvorgang Bezug 36

genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufungen der Beteiligten zu 4. und 5. sind zulässig, aber unbegründet.

Das Landgericht hat den Umlegungsbeschluss des Beteiligten zu 5. vom 10. Mai 2012 im Ergebnis zu Recht aufgehoben. Dieser ist rechtswidrig und verletzt die Beteiligten zu 1. und 2. in ihren Rechten (§§ 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, 513 Abs. 1, 546 ZPO).

Die Anforderungen für die Durchführung eines vereinfachten Umlegungsverfahrens nach § 80 Abs. 1 BauGB sind nicht erfüllt.

Die Gemeinde kann gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Umlegung im Sinne des § 45 BauGB als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn die in § 46 Abs. 1 BauGB bezeichneten Voraussetzungen vorliegen und wenn mit der Umlegung lediglich unmittelbar aneinander grenzende oder in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Teile von Grundstücken untereinander getauscht (Nr. 1) oder Grundstücke, insbesondere Splittergrundstücke oder Teile von Grundstücken, einseitig zugeteilt (Nr. 2) werden. Die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein (§ 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben.

Für die streitgegenständliche vereinfachte Umlegung, die in einem nicht überplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB erfolgen soll, fehlt es an hinreichenden Kriterien für die Neuordnung der umlegungsbetroffenen Grundstücke im Sinne von §§ 80 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1, 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB (dazu 1.). Des Weiteren ist das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3., das aus den Flurstücken X, X und X besteht, entgegen der Forderung des § 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Sinne dieser Bestimmung selbständig bebaubar (dazu 2.). Schließlich mangelt es an dem von §§ 80 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, 46 Abs. 1 BauGB verlangten öffentlichen Interesse an der vereinfachten Umlegung (dazu 3.).

1. Hinreichende Kriterien für die Neuordnung der von der Umlegung betroffenen Grundstücke im Sinne von §§ 80 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1, 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind nur vorhanden, wenn die Bebauung der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach der Bauweise und nach der überbaubaren Grundstücksfläche - also nach den Kriterien des Einfügens des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB - wie die Festsetzungen eines Bebauungsplans verlässlich angibt, was im Umlegungsgebiet an Bebauung zulässig ist. Wegen dieses Ansatzes der klaren Maßstabsgewinnung aus der Umgebungsbebauung kann es sich hierbei zumeist nur um relativ einfach gelagerte Fälle handeln, in denen die Aufstellung eines ansonsten maßstabsgebenden qualifizierten Bebauungsplans unnötiger Aufwand wäre. Je mehr Erklärungsaufwand oder Bebauungsvorschläge der Bauverwaltung nötig werden, desto mehr wird die Zulässigkeit der vereinfachten Umlegung ohne Bebauungsplan fraglich, wenn sich die Beteiligten nicht freiwillig auf eine Grundstücksneuordnung einigen. Besteht Streit zwischen den Behörden und den Grundstückseigentümern über die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten eines Zuteilungsgrundstücks, widerspricht eine solche Konfliktsituation, die durch Planung zu bewältigende bodenrechtlich relevante Spannungen indiziert, in der Regel einem hinreichenden Planersatz. Wesensmerkmal der vereinfachten Umlegung ist, dass durch sie nicht in stärkerem Ausmaß in vorhandene Strukturen und Bestände eingegriffen zu werden braucht, so dass die Neuordnung der Grundstücke verhältnismäßig geringe Schwierigkeiten bereitet.

Vgl. zum Ganzen OLG Hamm, Urteil vom 18. Juli 1996 - 16 U 14/95 -, NVwZ 1997, 1248 = 45
juris Rn. 42, Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 45 Rn. 3; Schriever,
in: Brügelmann, BauGB, Band 3, Stand September 2010, § 45 Rn. 69 f.; Otte/Burmeister, in:
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band III, Stand September 2013, § 46 Rn.
39.

Nach diesen Grundsätzen bietet die Bebauung der näheren Umgebung keine hinreichenden 46
Kriterien für die am 10. Mai 2012 beschlossene Umlegungsvariante. Die Bebauung der
näheren Umgebung nördlich der P-Straße und westlich der Straße Q gibt der beschlossenen
Umlegung kein verlässliches maßstabsgebendes Vorbild, in dem sich die für das
Umlegungsgebiet avisierte Bebauung ohne bodenrechtlich beachtliche Spannungen
widerspiegelte. In der näheren Umgebung existiert, wie sich anhand der verfügbaren Karten
und Luftbilder ohne Weiteres nachvollziehen lässt, kein Vorbild für eine Aufspaltung einer
Grundstückslage in einen Bauplatz - bestehend aus den Flurstücken X (neu), das zudem
wegen des auf ihm lastenden Gasfernleitungsrechts nur eingeschränkt bebaubar ist, und X
(neu) der Beteiligten zu 1. und 3. bzw. der Flurstücke X (neu) und X (neu) der Frau T -
einerseits und einen von diesem jeweils abgesetzten deutlich kleineren Grundstücksteil - hier
der Flurstücke X (neu) und X (neu) der Beteiligten zu 1. und 3. bzw. der Flurstücke X (neu)
und X (neu) der Frau T -, die nach der Intention des Beteiligten zu 5. etwa als Garagen- oder
Stellplatzgrundstücke zum Stellplatznachweis dienen sollen. Vielmehr herrscht in der näheren
Umgebung eine - teilweise durch Grünflächen aufgelockerte - kompakte Wohnhausbebauung
vor, die den Stellplatzbedarf - nach dem Vorbringen der Beteiligten mitunter durch
Tiefgaragen - auf dem Wohngrundstück selbst befriedigt. Die streitgegenständliche
Umlegung lässt demgegenüber über den Dissens zwischen den Beteiligten zu 1. und 2. und
Frau T hinaus erkennbar eine in der näheren Umgebung vorbildlose städtebauliche
Konfliktsituation entstehen, welche die Umgebungsbebauung nach dem Maß der baulichen
Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche zu vermeiden trachtet. Die Anlage
separater Stellplatzgrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngrundstücken wirft
mit Blick auf die damit verbundene Lärmbelastung Fragen des in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
bzw. in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebots sowie der
Zulässigkeit der Anordnung derartiger Stellplätze nach Maßgabe des § 51 Abs. 7 Satz 1
BauO NRW auf. Diese Problematik verschärfte sich noch, wenn Frau T die ihr zugeteilten
Flurstücke X (neu) und (X) neu, was wegen deren unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnhaus P-
Straße nahelegt, als Garten nutzen und solchermaßen einen weiteren potentiell
schützenswerten, stöempfindlichen Bereich eröffnen würde. In Anbetracht dieser sich
abzeichnenden städtebaulichen Schwierigkeiten, die im Umlegungsgebiet im Unterschied zur
Umgebungsbebauung erstmals (und zwar durch die Umlegung) hervorgerufen werden, hätte
der Beteiligte zu 5. nicht auf ein vereinfachtes Umlegungsverfahren setzen dürfen. Näher
hätte die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Beteiligte zu 4. gelegen, der die
widerstreitenden Eigentümerinteressen in Ausgleich hätte bringen und/oder bei der
Ausweisung von Bauplätzen über das Umlegungsgebiet hätte hinausgreifen können.

Dies gilt auch dann, wenn das Landgericht die Ausführungen des Geschäftsführers der 47
Beteiligten zu 5. in der mündlichen Verhandlung am 14. März 2013 missverstanden haben
sollte, wie die Beteiligten zu 4. und 5. mit der Berufung geltend machen. Die Bebauung der
Parzelle X mit sechs oder acht Eigentumswohnungen mag sich als solche isoliert betrachtet
nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
Eine Stellplatznutzung auf den Flurstücken X (neu) und X (neu) würde dadurch allein jedoch
aus den soeben genannten Gründen nicht in die baurechtliche Zulässigkeit mitgezogen.

Hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke im Umlegungsgebiet folgen auch weder aus der Satzung der Beteiligten zu 4. über im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Bereich C2 aus dem Jahr 1979 noch aus der Beteiligung des Planungsamts der Beteiligten zu 4. am vereinfachten Umlegungsverfahren. Die Satzung markiert nur die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die als Innenbereich qualifiziert werden sollen. Maßstäbe für die dort zulässige Bebauung erschließen sich aus ihr nicht. Die in einem Vermerk niedergelegte Stellungnahme des Planungsamts vom 10. Dezember 2010 erschöpft sich in einer Einzeichnung der faktischen hinteren Baugrenzen. Auch sie gleicht die Bebauungsmöglichkeiten im Umlegungsgebiet nicht mit der Bebauung der näheren Umgebung ab.

Die angefochtene Umlegung ist auch nicht gewissermaßen von vornherein der klassische Fall einer rechtmäßigen vereinfachten Umlegungslage. Zwar kommt eine vereinfachte Umlegung namentlich zur Bauplatzbildung in Betracht. Dazu können insbesondere Grundstücke so neu geordnet werden, dass Baugrundstücke mit angemessener Straßenbreite und ausreichender Tiefe gebildet werden. Ein weiteres gängiges Beispiel geht von einem Bestand aus, bei dem Grundstücke, die sehr tief sind, nur mit einer kurzen Front an der Straße liegen und im Wege der Umlegung mit einer Stichstraße für die Erschließung auch der rückwärtigen Teile gesorgt wird. 49

Vgl. dazu Dieterich, Baulandumlegung, 5. Aufl. 2006, Rn. 515 ff. 50

Eine derartige, ohne Weiteres über die vereinfachte Umlegung zu bearbeitende Grundkonstellation stellt der Fall indes nicht dar. Nicht nur überschneiden sich die vorgenannten Beispiele für eine vereinfachte Umlegung (die Flurstücke X, X und X liegen schmal hintereinander parallel zur Straße und sind mit einem Gasfernleitungsrecht belastet, das Grundstück P-Straße ist übertief) mit gleichzeitig auseinanderlaufenden Eigentümerinteressen. Wie gezeigt, geht auch die bei der vereinfachten Umsetzung vorliegend zu berücksichtigende städtebauliche Konfliktlage in atypischer Weise weit über deren schematisierenden Verfahrensrahmen hinaus. 51

2. Des Weiteren ist das Grundstück der Beteiligten zu 1. bis 3., das sich aus den Flurstücken X, X und X zusammensetzt, selbständig bebaubar. Auch dies schließt gemäß § 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB ein vereinfachtes Umlegungsverfahren aus. 52

Die selbständige Bebaubarkeit eines Grundstücks entfällt z. B., wenn es - wie das Grundstück P-Straße - übertief ist und zwar an der Straße, nicht aber im hinteren Teil selbständig bebaubar ist. Hier kann das Grundstück so aufgeteilt werden, dass der bebaubare Teil unverändert bleibt und der restliche Teil in die Umlegung einbezogen wird. Auf die Art und den Umfang der möglichen Bebaubarkeit kommt es im Übrigen nicht an. Entscheidend ist, ob die mögliche Bebaubarkeit den städtebaulichen Gegebenheiten des Bebauungszusammenhangs in vertretbarer Weise entspricht und wirtschaftlich zumutbar ist. 53

Vgl. Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 80 Rn. 16; Schriever/Linke, in: Brügelmann, BauGB, Band 3, Stand Mai 2006, § 80 Rn. 35; Otte, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band III, Stand April 2010, § 80 Rn. 26, 26a. 54

Eine weitergehende Beschränkung der selbständigen Bebaubarkeit enthält das Gesetz nicht. Sie kann auch nicht der Gesetzesbegründung entnommen werden. Der aufgrund des EAG Bau 2004 eingeführte heutige § 80 BauGB zielt auf einen erweiterten Anwendungsbereich des Grenzregelungsverfahrens als vereinfachtes Umlegungsverfahren insoweit, als es im Gegensatz zur bisherigen Grenzregelung nicht nur auf die Herbeiführung einer 55

„ordnungsmäßigen“ Bebauung und die Beseitigung baurechtswidriger Zustände beschränkt sein soll, sondern auch, wie in der Umlegung, auf eine vor allem auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zweckmäßige Neuordnung der Grundstücke nach Lage, Form und Größe ausgerichtet werden kann. Hierzu dient der Verweis auf den ebenfalls neu gefassten § 45 BauGB. Darüber hinaus soll auch für die vereinfachte Umlegung die Voraussetzung des § 46 Abs. 1 BauGB gelten, dass sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich ist.

Vgl. die Begründung der Bundesregierung zum Entwurf eines Gesetzes zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien (EAG Bau), BT-Drs. 15/2250, S. 58. 56

Dass das Instrument der vereinfachten Umlegung danach im Allgemeinen in einem größeren Umfang zur Verfügung stehen soll als nach der bisherigen Rechtslage, sagt nichts darüber aus, unter welchen Voraussetzungen es konkret zur Anwendung gelangen kann und wann konkret eine selbständige Bebaubarkeit anzunehmen ist. Ein Grundstück kann auch dann wirtschaftlich zweckmäßig zugeschnitten sein, wenn es nicht mit Wohnhäusern bebaut werden kann. 57

Ausgehend davon sind die Flurstücke X, X und X im Sinne des § 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB selbständig bebaubar und der vereinfachten Umlegung entzogen. Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass insofern zumindest eine Bebauung mit Garagen, die nicht nur eine ganz untergeordnete Bedeutung hat, als zulässig Betracht kommt. Dies hat auch das Planungsamt der Beteiligten zu 4. in seiner vorerwähnten Stellungnahme vom 10. Dezember 2010 grundsätzlich so gesehen. 58

Auf den langgezogenen Flurstücken X, X und X widerspricht eine derartige Bebauung nicht den konkreten Gegebenheiten des Bebauungszusammenhangs. Garagen lassen sich dort mit Blick auf die ausgedehnte Grundstücksgröße so anordnen, dass Konflikte zur Nachbarschaft ausbleiben. Wirtschaftlich unzumutbar ist eine derartige Nutzung für die Beteiligten zu 1. bis 3. nicht. Die Beteiligten zu 1. und 2. haben sie selbst gegen die vereinfachte Umlegung ins Feld geführt. 59

Es ist kein rechtserheblicher Widerspruch, einerseits die Schaffung selbständiger Garagengrundstücke durch die vereinfachte Umlegung als nach §§ 80 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1, 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB rechtswidrig anzusehen, andererseits aber Garagen als selbständige Bebauungsmöglichkeit der Flurstücken X, X und X zu akzeptieren. Wie gesagt, hat die Neuordnung von selbständigen Stellplatzgrundstücken direkt neben einem Wohngrundstück, wie sie die Umlegung herbeiführt, eine gänzlich andere nachbarrechtliche Qualität als eine Bebauung mit einigen Garagen auf einer deutlich größeren Fläche in einem deutlich größeren Abstand zur Nachbarschaft. Eine Umlegung soll aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung fördern und keine städtebaulichen Konfliktsituationen selbst verursachen oder vertiefen. 60

3. Schließlich ist die vereinfachte Umlegung nicht im öffentlichen Interesse erforderlich, wie §§ 80 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2, 46 Abs. 1 BauGB es fordern. 61

Eine Umlegung ist gemäß § 46 Abs. 1 BauGB in Gebieten nach § 34 BauGB nur zulässig, wenn sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient und insofern im öffentlichen Interesse liegt. Die konzeptionellen Überlegungen der Gemeinde müssen die Beantwortung dieser Frage zuverlässig erlauben. Zugleich muss die Umlegung den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Im Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und dem 62

privaten Interesse gilt im Grundsatz, dass sich diese Interessen nicht gegenläufig gegenüberstehen, sondern weitgehend gleichgerichtet sind.

Vgl. BGH, Urteil vom 13. Dezember 1990 – III ZR 240/89 -, BGHZ 113, 139 = NJW 1991, 2011 = juris Rn. 13 ff.; Otte/Burmeister, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Band III, Stand September 2013, § 46 Rn. 40 f.; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Aufl. 2014, § 46 Rn. 4. 63

Diesen Maßgaben wird die angegriffene vereinfachte Umlegung nicht gerecht. Aus den unter 1. und 2. dargelegten Gründen dient sie nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Wegen des Auseinanderziehens von Bauplatz und Stellplatzgrundstück liegt sie unbeschadet dessen auch nicht im privaten Interesse der Beteiligten zu 1. bis 3. und objektiv gesehen genauso wenig im Interesse der Frau T, die infolge der Umlegung gleichermaßen in eine städtebauliche Konfliktlage gerät. Dieser Befund überschneidet sich partiell mit der - wenn auch rechtlich anders verorteten - Erwägung des Landgerichts, der gewählte Grundstückszuschnitt sei objektiv unzweckmäßig. 64

Allein der Hinweis der Beteiligten zu 4. und 5., es bestehe eine starke Nachfrage nach Wohnbauland, vermag das erforderliche öffentliche Interesse nicht herzustellen. Die Beteiligten zu 4. und 5. tragen selbst vor, die Baugrundstücke des südlich benachbarten Bebauungsplangebiets „Q“ seien erst zu 90 % ausgeschöpft. Daher könnte die Nachfrage naheliegend zuerst dort bedient werden, wo sie nach dem Planungswillen der Beteiligten zu 4. in einem festgesetzten Wohngebiet bedient werden soll. Sollte eine überschießende Nachfrage nach bebaubaren Flächen vor Ort bestehen, ließe sich diese außerdem nicht durch eine bloß punktuelle Maßnahme wie die streitige vereinfachte Umlegung stillen, die nur zwei neue Bauplätze - und dies mit teilweise unattraktiven Stellplatzlösungen - bereitstellt. 65

Nach alledem kommt es auf die weiteren zwischen den Beteiligten streitigen Aspekte insbesondere der Wertermittlung und der anteilsgleichen Zuteilung nicht mehr entscheidungserheblich an. 66

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 221 Abs. 1 BauGB, 97 Abs. 1, 100 Abs. 4, 543, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 67

Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor. Insbesondere hat die Sache keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, weil der Begriff der selbständigen Bebaubarkeit gemäß § 80 Abs. 1 Satz 2 BauGB grundsätzlich klärungsbedürftig wäre, wie die Beteiligten zu 4. und 5. in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht haben. Zum einen ergibt sich das oben dargelegte Begriffsverständnis der selbständigen Bebaubarkeit eindeutig und unmittelbar aus dem Wortlaut der Regelung. Zum anderen würde sich die von den Beteiligten zu 4. und 5. insofern aufgeworfene Frage in einem Revisionsverfahren nicht notwendig entscheidungserheblich stellen. Denn - wie gezeigt - ist der angefochtene Umlegungsbeschluss darüber hinaus aus zwei weiteren selbständig tragenden Erwägung heraus rechtswidrig und aufzuheben. 68