

A B S C H R I F T

- 1.O. 48/94 (Baul.) -



Verkündet lt. Protokoll
am 01. Juni 1995

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle des
Landgerichts

LANDGERICHT KOBLENZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In der Baulandsache,
an der beteiligt sind:

1) ' .

Antragstellerin,

-Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

2) Umlegungsausschuß der Stadt A , vertreten durch
den Vorsitzenden, Katasteramt

Antragsgegner,

-Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

3) Stadt A vertreten durch den Oberbürgermeister,

4) Bezirksregierung vertreten durch den Regierungs-
präsidenten,

hat die 1. Zivilkammer - Kammer für Baulandsachen -
des Landgerichts Koblenz
auf die mündliche Verhandlung vom 03. April 1995
durch Vorsitzenden Richter am Landgericht
Richter am Landgericht
und Richter am Verwaltungsgericht

f ü r R e c h t e r k a n n t :

- 1) Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird zurückgewiesen.
- 2) Die Beteiligte zu 1) trägt die Kosten des Rechtsstreits.
- 3) Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

T a t b e s t a n d :

Die Antragstellerin war Eigentümerin des im Grundbuch von
N: Blatt eingetragenen Grundstücks Gemarkung
N Flur Nr. 1 . Mit notariellem Kaufvertrag vom
04. Juni 1986 veräußerte sie das Grundstück an Dritte. Das
Grundstück wurde auf die neuen Eigentümer umgeschrieben.
Der Kaufvertrag vom enthält unter § 5 Ziff. 1 folgende Klausel:

"Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr gehen über mit der Hinterlegung des Kaufpreises."

Das Grundstück lag im Bereich des seit dem 22. September 1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "N der Stadt A:

Demgemäß war das Grundstück als Zuteilung aus einem Baulandumlegungsverfahren hervorgegangen, das aufgrund Beschluß des Stadtrates der Stadt A. vom 20. Dezember 1979 eingeleitet worden war.

Das Umlegungsverfahren wurde nach dem Flächenmaßstab durchgeführt. Von den Einwurfsgrundstücken wurde zum Ausgleich der umlegungsbedingten Wertvorteile ein Flächenbeitrag von 28 % der Flächen der Einwurfsgrundstücke erhoben. Der Flächenabzug zur Aufbringung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen gemäß § 55 Abs. 2 BauGB betrug 14,6 % der Einwurfsfläche.

Der dem Umlegungsverfahren zugrundeliegende Bebauungsplan wurde im Jahr 1992 unter anderem insoweit geändert, als der auf dem Flurstück Nr. 13 vorgesehene Spielplatz auf die bisherige öffentliche Grünfläche Flurstück Nr. 14 verlegt wurde. Für die Fläche des Flurstücks Nr. 13 wurde als Art und Maß der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde am 14. März 1992 rechtsverbindlich.

Daraufhin wurde das nunmehr frei gewordene Flurstück Nr. 13 im Jahr 1993 auf Antrag der Stadt A in vier Bauplätze aufgeteilt. Der Umlegungsplan wurde seitens des Umlegungsausschusses gemäß § 73 BauGB abgeändert. Durch die Verlegung des Spielplatzes und die Überplanung der ehemals hierfür vorgesehenen Grundstücksfläche reduzierte sich der Anteil der Flächen für örtliche Verkehrs- und Grünflächen um rund 1,4 %.

Im Zuge der Abänderung des Umlegungsplanes gemäß § 73 Nr. 1 BauGB faßte der Umlegungsausschuß in seiner Sitzung am 21. April 1993 unter anderem folgenden Beschluß:

"Ziff. 2:

Als Ausgleich für die nunmehr verringerte Bemessung des damaligen Flächenabzuges in der Größe von 1.311 qm, das heißt 1,4 %, werden die am Umlegungsverfahren beteiligten Grundstückseigentümer bzw. ihre Rechtsnachfolger, soweit sie zu einem Flächenbeitrag herangezogen wurden, am erwarteten Erlös für die neu geschaffenen Bauplätze beteiligt.

Ziff. 3:

Als Verteilungsmaßstab wird das Verhältnis des individuellen Flächenbeitrages zum gesamten Flächenbeitrag bestimmt. Der Wert der oben genannten Einwurfsflächen wird auf 85,00 DM/qm festgesetzt.

Ziff. 5:

Soweit ehemalige Umlegungsbeteiligte, die zu einem Flächenbeitrag herangezogen wurden, nicht mehr Eigentümer im Umlegungsgebiet sind, sind sie aufgrund ihres privatrechtlichen Vertragsverhältnisses zu den neuen Eigentümern und analog zur Regelung des § 49 BauGB über die Rechtsnachfolge im vorliegenden Verfahren nicht beteiligt."

Hiergegen wandte sich die Antragstellerin mit fristgemäß eingelegtem Widerspruch vom 15. Juli 1993. Nach abschlägiger Abhilfeentscheidung durch den Umlegungsausschuß legte dieser die Sache der Bezirksregierung als Widerspruchsbehörde zur Entscheidung vor.

Diese wies den Widerspruch durch Widerspruchsbescheid vom 14. Oktober 1994 (Bl. 3 ff.d.A.) als unzulässig zurück. Zur Begründung berief sie sich darauf, daß die Antragstellerin durch die Veräußerung des Grundstücks nicht mehr Beteiligte im Sinne des § 48 BauGB sei.

Hiergegen wendet sich die Antragstellerin mittels Antrages auf gerichtliche Entscheidung.

Die Antragstellerin trägt vor:

Der nachträglich nicht mehr durch den Bebauungsplan und den Umlegungszweck gedeckte Landabzug erfülle den Enteignungstatbestand mit der Einschränkung in der Rechtsfolge, daß der Grundstückseigentümer keinen Rückübertragungsanspruch, sondern lediglich einen Entschädigungsanspruch in Geld nach Art. 14 Abs. 3 GG geltend machen könne. Berechtigter des sich hieraus ergebenden Entschädigungsanspruches könne jedoch nur sie, die Antragstellerin, sein, nicht jedoch ihr Rechtsnachfolger, da dieser von vorne herein in dem zivilrechtlichen Kaufvertrag ein um 1,4 % kleineres Bauland erworben habe. Somit habe die Enteignungswirkung ausschließlich sie, die vormalige frühere Eigentümerin, betroffen. Dieser sei ein entschädigungspflichtiges Sonderopfer auferlegt worden.

Die Antragstellerin beantragt daher,
den Abänderungs-Umlegungsplan in der Gestalt des Widerspruchsbescheides aufzuheben.

Der Antragsgegner beantragt,
den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.

Der Antragsgegner trägt vor:
Der Vorwegabzug gemäß § 55 BauGB diene überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes, die hierdurch einen "Publikumsvorteil" erlangten. Mit dem Verkauf des Grundstücks sei dieser Umlegungsvorteil auf den neuen Eigentümer übergegangen, wobei unterstellt werden könne, daß sich dieser Umlegungsvorteil auch im Kaufpreis niedergeschlagen habe.

Da jedoch die Antragstellerin bereits einen Vorteil erhalten hätte, sei sie nunmehr nicht nochmals für den überhöhten Flächenabzug zu entschädigen.

Hinsichtlich des Sach- und Streitstandes im übrigen wird auf die beigezogenen Verwaltungsakten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren, verwiesen.

Entscheidungsgründe

Der gemäß § 217 BauGB zulässige Antrag bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Angriffsziel des Antrages auf gerichtliche Entscheidung ist unter Heranziehung des Rechtsgedankens des § 79 VwGO der ursprüngliche Verwaltungsakt in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung vom 14. Oktober 1994 gefunden hat. Gegenstand der Überprüfung ist mithin der durch die genannte Widerspruchsentscheidung nicht modifizierte Beschluß des Umlegungsausschusses der Stadt A vom 14. Juni 1993. Hiernach beabsichtigte diese, den Rechtsnachfolgern der ursprünglich am Umlegungsverfahren durch Flächenbeiträge beteiligten Grundstückseigentümer für die aufgrund der Änderung des Umlegungsplanes nunmehr verringerte Bemessung des Flächenabzuges von rund 1,4 % eine Entschädigung zu gewähren.

Der Antragstellerin steht indessen kein Entschädigungsanspruch gegen die Stadt A zu, da sie insoweit nicht aktivlegitimiert ist.

Entschädigungsberechtigt im Sinne des Rechts auf Enteignungsentschädigung ist, wer in seinem Recht durch den Eingriff beeinträchtigt wird und dadurch einen Vermögensnachteil erleidet. Grundsätzlich geht der einmal entstandene Entschädigungsanspruch bei Übertragung des beeinträchtigten Rechts nach vollzogenem Eingriff nicht auf den Rechtserwer-

ber über (BGH, NJW 1986, 1980 ff.). Der nach vollständig vollzogener Teilenteignung eingetretene Eigentümerwechsel bewirkt nicht den Übergang des Entschädigungsanspruchs auf den Erwerber, da der Entschädigungsanspruch nicht Bestandteil des Grundstücks ist.

Dies gilt jedoch nur, wenn im Zeitpunkt der Übertragung der Eingriff bereits vollzogen ist, mithin eine Entschädigungspflicht bereits besteht.

Das Umlegungsverfahren ist als Inhaltsbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG aufzufassen. So auch die klägerseits eingereichten Entscheidungen (OVG Rheinland-Pfalz, 1a 96/84, und BVerwG. 4 C 24.86). In der Umlegung liegt prinzipiell keine Enteignung, weil sie eigentümergehörig ist und daher der Privatnützigkeit des Eigentums korrespondiert. Die Umlegung greift damit zwar in den Eigentumsbestand ein, formt ihn aber im Interesse des Eigentümers um (Battis u.a., BauGB, 3. Aufl., Vorbemerkung §§ 45 - 84, Rn. 9 mit weiteren Nachweisen). Mithin war der Verlust des Einwurfsgrundstückes einschließlich des zuviel erhobenen Flächenbeitrages von rund 1,4 % zunächst nicht entschädigungspflichtig. Ihm lag der seit 22. September 1980 rechtsverbindliche Bebauungsplan "NAMEDYER WIESE" der Stadt Andernach zugrunde. Der damalige Flächenabzug für öffentliche Verkehrs- und Grünfläche war als Inhaltsbestimmung im Rahmen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG entschädigungslos hinzunehmen.

Der in Umsetzung des genannten Bebauungsplanes vorgenommene Flächenabzug für Verkehrs- und Grünflächen verlor in Höhe von rund 1,4 % erst mit der Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 seine Grundlage. Durch die Verlegung des Spielplatzes von der ursprünglich hierfür vorgesehenen Fläche des Flurstücks Nr. 13 auf die bereits bestehende öffentliche Grünfläche Flurstück 14 ergab sich eine Minderung des

Flächenbedarfs um rund 1,4 %, weshalb der Umlegungsplan zulässigerweise unter den engen Voraussetzungen des § 73 Nr. 1 BauGB geändert wurde. Frühestens jedoch im Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes ist die entschädigungslos hinzunehmende Inhaltsbestimmung in eine Enteignung im entschädigungsrechtlichen Sinn durch Auferlegung eines Sonderopfers umgeschlagen, so daß erst ab diesem Ereignis eine Entschädigungspflicht bestand. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch die Antragstellerin schon nicht mehr Eigentümerin des betroffenen Grundstücks, so daß sie nicht Entschädigungsberechtigte sein kann.

Wäre man hinsichtlich des Entstehens eines Entschädigungsanspruchs in der Person der Antragstellerin anderer Auffassung, so hätte die Antragstellerin die entstandenen Ansprüche im Rahmen des Grundstückskaufvertrages vom 04. Juni 1986 an die Erwerber abgetreten. In dem genannten Vertrag ist unter § 5 Ziff. 1 festgehalten, daß mit der Hinterlegung des Kaufpreises alle Nutzungen des Grundstücks auf den Erwerber übergehen. Diese Vereinbarung ist insoweit auslegungsfähig, als damit alle dinglich mit dem Grundstück zusammenhängenden Ansprüche auf den Erwerber übergehen sollten. Im allgemeinen wird der Verkäufer mit der Veräußerung sämtliche auf das Grundstück bezogenen Rechte aufgeben und auf den Erwerber übertragen wollen (BGH NJW 78, 941 ff.). Durch die gewählte Formulierung wurde ein eventuell entstandener Entschädigungsanspruch an den Erwerber abgetreten, so daß auch insoweit keine Aktivlegitimation der Antragstellerin besteht.

Aus den genannten Gründen war daher der Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung sowie die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt in der Verweisung des § 228 BauGB aus §§ 91, 708 Nr. 11 ZPO.