

**In dem Verfahren
über
die Verfassungsbeschwerde**

der Frau S...

- Bevollmächtigte: Rechtsanwälte Christoph Kreickenbaum und Partner,
Landwehrstraße 10, Darmstadt -

gegen a) das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main vom 5. Dezember
1988 - 1 U (Baul) 5/87 -,

b) den Widerspruchsbescheid der Stadt Darmstadt vom 19. Januar 1987 -,

c) den Umlegungsplan der Stadt Darmstadt vom 29. Januar 1986

hat die 1. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts durch den

Vizepräsidenten Papier
und die Richter Grimm,
Hömig

gemäß § 93 b in Verbindung mit § 93 a BVerfGG in der Fassung
der Bekanntmachung vom 11. August 1993 (BGBl I S. 1473) am 2. Dezember 1999
einstimmig beschlossen:

Die Verfassungsbeschwerde wird nicht zur
Entscheidung angenommen.

Gründe:

I.

Die Verfassungsbeschwerde betrifft Umlegungsrecht.

1

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines mehrstöckigen Wohnhauses. Das Gebäude ist Teil eines Wohnblocks, der in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Sanierungsgebiet liegt. Der Bebauungsplan sieht vor, daß im Innenhof des Wohnblocks ein Kleinkinderspielplatz "als private Gemeinschaftsanlage für alle umliegenden Wohnbaugrundstücke im Block" angelegt wird. Das Innenhofgrundstück gehörte ursprünglich der Stadt.

2

2. Im Zuge der Gebietssanierung führte die Stadt ein Umlegungsverfahren durch. Die städtische Umlegungsstelle erließ einen Umlegungsbeschluß, dessen vorrangiges Ziel die Schaffung der geplanten Gemeinschaftsanlage war. Danach errichtete die Stadt den Spielplatz. Im abschließenden Umlegungsplan ordnete die Umlegungsstelle die Rechtsverhältnisse an dem Grundstück neu. Sie wies den umliegenden

3

Grundstückseigentümern jeweils Miteigentumsanteile an der Gemeinschaftsfläche zu, erhob entsprechende "Grunderwerbskosten", verpflichtete die Miteigentumsgemeinschaft zum Unterhalt des Spielplatzes und begründete am Grundstück der Beschwerdeführerin ein Gehrecht. Dadurch wurde den Bewohnern eines Nachbarwohnhauses die Möglichkeit eingeräumt, zum Gemeinschaftsspielplatz zu gelangen.

Die dagegen erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos. Der letztinstanzlich zuständige Senat für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Frankfurt führte im Berufungsurteil aus, daß die Umlegung nach § 45 Abs. 1 BBauG zur Neugestaltung bestimmter Gebiete durchgeführt werden könne. Dazu zähle auch die Schaffung einer vom Bebauungsplan vorgesehenen Gemeinschaftsanlage. Zu diesem Zweck könnten nach § 61 Abs. 1 BBauG Rechte neu begründet werden, wie das Miteigentum an dem Innenhofgrundstück und die Belastung mit dem Gehrecht. Im vorliegenden Fall liege auch keine, gesetzlich nicht vorgesehene, reine Rechtsumlegung vor. Es seien während des Umlegungsverfahrens die Grundstücksgrenzen in erheblichem Umfang verändert worden. In erster Linie sei eine Gemeinschaftsfläche im Blockinnern entstanden. Damit würden die Grundstücke für eine "sonstige Nutzung" im Sinne des § 45 Abs. 1 BBauG neu geordnet, nämlich für die Anbindung an die Gemeinschaftsfläche. Die Schaffung von Gemeinschaftseigentum sei auch eine verhältnismäßige Maßnahme zur Neugestaltung des Umlegungsgebiets im Sinne des Bebauungsplanes. Ebenso sei die Einräumung des Gehrechts geeignet, erforderlich und verhältnismäßig (BRS 53, Nr. 169).

4

3. Mit ihrer Verfassungsbeschwerde macht die Beschwerdeführerin insbesondere geltend, daß der Umlegungsplan ihr Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG verletze. Die Eigentumsgarantie schütze auch das Recht, vermögenswerte Rechte nicht erwerben zu müssen. Durch den Umlegungsplan werde ihr ein Miteigentumsanteil gegen ihren Willen und ohne ausreichende gesetzliche Grundlage aufgedrängt. Es fehle bereits an einem an den gesetzlichen Zwecken des § 45 BBauG ausgerichteten Umlegungsverfahren. Der hauptsächliche Zweck der Umlegung müsse danach in der Neuformung von Grundstücken und nicht in der rechtlichen Umwandlung in Gemeinschaftseigentum bestehen. Außerdem enthalte § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG keine ausreichende rechtliche Grundlage für die Begründung einer Bruchteilsgemeinschaft.

5

4. Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und die betroffene Stadt halten die Verfassungsbeschwerde für unbegründet. Das Land Hessen vertritt demgegenüber den Standpunkt, daß die Begründung von Gemeinschaftseigentum zwar grundsätzlich möglich, im vorliegenden Fall aber unverhältnismäßig gewesen sei.

6

II.

Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an, weil die Annahmenvoraussetzungen des § 93 a Abs. 2 BVerfGG nicht vorliegen. [Fußnote: Diese Annahmenvoraussetzungen gelten nach Art. 8 des Fünften Gesetzes zur Ände-

7

rung des Gesetzes über das Bundesverfassungsgericht vom 2. August 1993 (BGBl I S. 1442) auch in den Verfahren, die schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes anhängig waren.] Die Verfassungsbeschwerde hat keine grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung. Ihre Annahme ist auch nicht zur Durchsetzung der verfassungsmäßigen Rechte der Beschwerdeführerin angezeigt, da die Verfassungsbeschwerde keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat.

1. Die Verfassungsbeschwerde ist unzulässig, soweit die Beschwerdeführerin vorträgt, das Umlegungsverfahren entspreche nicht den gesetzlichen Zwecken des § 45 BBauG. Ob die Umlegung der Neuordnung von Grundstücken zur Erschließung oder Neugestaltung eines Gebiets diene, wird bereits am Anfang des Umlegungsverfahrens bei Erlaß des Umlegungsbeschlusses gemäß § 47 BauGB geprüft. Erwächst der Umlegungsbeschluß - wie hier - in Bestandskraft, kann am Ende des Umlegungsverfahrens im Rahmen einer gegen den Umlegungsplan gerichteten Klage regelmäßig nicht mehr geltend gemacht werden, das Verfahren diene nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Zwecken (vgl. BGH, NVwZ 1982, S. 331 <332>; BGH, BRS 53, Nr. 170; Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., 1996, § 47 Rn. 5). Aus diesem Grund kann diesem Einwand auch nicht mehr im Rahmen einer gegen den Umlegungsplan gerichteten Verfassungsbeschwerde nachgegangen werden.

2. Im übrigen ist die Verfassungsbeschwerde unbegründet. Eine Verletzung der Eigentumsgarantie liegt nicht vor.

a) Dabei kann es offen bleiben, ob Art. 14 Abs. 1 GG auch die Freiheit schützt, vermögenswerte Rechte nicht erwerben zu müssen. Das Bundesverfassungsgericht hat die grundsätzliche Frage, ob die Erwerbsfreiheit von Art. 14 Abs. 1 GG umfaßt wird, bislang nicht entschieden (vgl. BVerfGE 21, 73 <76>). Die Freiheit, vermögenswerte Rechte zu erwerben oder nicht zu erwerben, wird in der Literatur häufig als Ausdruck der allgemeinen Handlungsfreiheit (Vertragsfreiheit, Privatautonomie) angesehen (vgl. Depenheuer, in: von Mangoldt/Klein/Starck, Grundgesetz, 4. Aufl., 1999, Art. 14 Rn. 101; Wendt, in: Sachs, Grundgesetz, 2. Aufl., 1999, Art. 14 Rn. 43; Jarass, in: Jarass/Pieroth, Grundgesetz, 4. Aufl., 1997, Art. 14 Rn. 13; Wieland, in: Dreier, Grundgesetz, 1996, Art. 14 Rn. 151; Papier, in: Maunz/Dürig, Grundgesetz, Stand 1994, Art. 14 Rn. 221 ff.; anderer Ansicht: Kimminich, in: Bonner Kommentar, Grundgesetz, Stand 1992, Art. 14 Rn. 104). Dafür spricht, daß die Einschränkung der Erwerbsmöglichkeiten oder der Zwang zum Erwerb letztlich nur die wirtschaftliche Dispositionsfreiheit über das Vermögen als Ganzes berührt. Die Frage, ob die Erwerbsfreiheit von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt ist, bedarf im vorliegenden Fall jedoch keiner abschließenden Entscheidung.

b) Selbst wenn man die Erwerbsfreiheit dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG unterstellt, kann der inhalt- und schrankenbestimmende Gesetzgeber diese Freiheit aus Gründen des Allgemeinwohls einschränken (vgl. Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG). Er muß hierbei jedoch den grundlegenden Gehalt der Eigentumsgarantie wahren und sich im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen, insbesondere mit dem

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, halten (vgl. BVerfGE 70, 191 <200>; 87, 114 <138>; 95, 48 <58>; stRspr). Insoweit begegnete die Vorschrift des § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Sie ermöglichte es, bei der im Rahmen einer Umlegung erforderlichen Schaffung von Gemeinschaftsanlagen die Interessen der beteiligten Grundeigentümer zu einem gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Die Vorschrift ermächtigte die Umlegungsstelle, in Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans eine planerische Abwägungsentscheidung über die erforderlichen Rechtsänderungen zu treffen.

c) Die Umlegungsstelle hat mit der Anordnung einer Bruchteilsgemeinschaft auch nicht die von der Ermächtigungsnorm des § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG gezogenen Grenzen in einer verfassungsrechtlich relevanten Weise überschritten. Zu welchen Maßnahmen die Vorschrift des § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG im einzelnen berechtigte, ist grundsätzlich eine Frage der Auslegung des einfachen Rechts und damit einer verfassungsgerichtlichen Kontrolle weitgehend entzogen. Die Schwelle eines Verfassungsverstoßes, den das Bundesverfassungsgericht zu korrigieren hat, ist erst erreicht, wenn Auslegungsfehler sichtbar werden, die auf einer grundsätzlich unrichtigen Anschauung von der Bedeutung eines Grundrechts, insbesondere vom Umfang seines Schutzbereiches, beruhen (vgl. BVerfGE 18, 85 <92 f.>; stRspr).

12

Für eine grundlegende Verkennung der Eigentumsgarantie ist vorliegend nichts ersichtlich. Der Beschwerdeführerin ist zwar einzuräumen, daß es bis zur gesetzlichen Neuregelung im Baugesetzbuch umstritten war, ob § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG nur zur Änderung von Einzelrechten oder auch zur Begründung von Gemeinschaftseigentum berechtigte (vgl. BTDrucks 10/4630 S. 102; Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., 1996, § 61 Rn. 19; Dieterich, Baulandumlegung, 3. Aufl., 1996, Rn. 301). Da im letzten Halbsatz von § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG ganz allgemein von der Regelung der Rechtsverhältnisse an Gemeinschaftsanlagen die Rede war, war die Ansicht allerdings vertretbar, daß § 61 Abs. 1 Satz 2 BBauG auch zur Anordnung von Gemeinschaftsverhältnissen ermächtigte.

13

d) Die Zivilgerichte konnten die Begründung von Gemeinschaftseigentum auch als verhältnismäßige Maßnahme ansehen. Sie sind zutreffend davon ausgegangen, daß die im Bebauungsplan vorgeschriebene Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes ein vertretbares Gemeinwohlziel darstellt. Ein Spielplatz in unmittelbarer Wohnnähe verbessert die Wohnqualität der in größeren Wohnanlagen lebenden Familien und schützt zugleich die Kleinkinder vor den Gefahren, die mit dem Spielen auf öffentlichen Straßen verbunden sind. Aus diesem Grund schreiben die meisten Bauordnungen der Länder ebenso wie § 10 Abs. 2 bis 6 der Hessischen Bauordnung beim Neubau von Mietshäusern mit mehr als drei Wohneinheiten die Errichtung eines privaten Kinderspielplatzes zwingend vor. Die entsprechende Festsetzung von Kleinkinderspielplätzen in Sanierungsgebieten stellt damit lediglich die Anpassung alter Wohnanlagen an moderne Wohn- und Sicherheitsstandards dar.

14

Die Umlegungsstelle konnte die zwangsweise Begründung von privatem Miteigen-

15

tum auch als geeignete und erforderliche Maßnahme zur Verwirklichung der Bebauungsplanziele einstufen. Da der Bebauungsplan eine private Gemeinschaftsanlage vorsieht, die ausschließlich den Eigentümern und Bewohnern des betreffenden Wohnblocks zugute kommt, war die Stadt nicht verpflichtet, den Spielplatz ganz oder teilweise auf eigene Kosten zur Verfügung zu stellen. Wie sich aus der das Bauplanungsrecht insoweit ergänzenden Bestimmung des § 74 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung ergibt, sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke grundsätzlich zu Herstellung und Unterhalt der Gemeinschaftsanlage verpflichtet (vgl. Wenzel/ Bündgen, Hessische Bauordnung, 1984, §§ 74, 75 Rn. 1 ff.). Ebenso wie es beim Neubau von Wohnanlagen Aufgabe des Bauherren ist, den Kinderspielplatz auf eigenem Grund und Boden und mit eigenen Mitteln zu errichten, ist es im Rahmen einer Sanierung Sache der betroffenen Grundstückseigentümer, den Spielplatz mitsamt dem erforderlichen Grundstück zu finanzieren.

Unter dem Gesichtspunkt des geringstmöglichen Eingriffs war die Umlegungsstelle auch nicht gehalten, der Stadt oder einem privaten Träger das Einzeleigentum an der Gemeinschaftsanlage zuzuteilen und die Anlieger zum Abschluß dinglich gesicherter Nutzungsverträge auf der Basis voller Kostenumlegung zu verpflichten. Ein solches Vorgehen mag verwaltungspraktische Vorteile haben (vgl. Löhr, in: Battis/ Krautzbeger/Löhr, BauGB, 5. Aufl., 1996, § 61 Rn. 19). Es kann auch in Fällen geboten sein, in denen sich die Mehrzahl der betroffenen Grundeigentümer weigert, an der Herstellung oder am Unterhalt der Gemeinschaftsanlage mitzuwirken. Eine solche Lösung kann aber in vielen Fällen nicht als milderer Mittel angesehen werden. Denn bei voller Umlegung der Grundstücks- und Unterhaltskosten ist damit jedenfalls langfristig keine geringere finanzielle Belastung der Anlieger verbunden. Außerdem wird ihnen die Möglichkeit genommen, über die Gestaltung ihres Wohnumfelds mitzubestimmen. Eine solche Lösung kann daher durchaus als gravierenderer Eingriff verstanden werden, wenn die Mehrzahl der Betroffenen - wie hier - mit der eigenverantwortlichen Übernahme der Anlage unter Begründung von Miteigentum einverstanden ist. Dementsprechend sieht auch § 75 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung die Übernahme der Herstellungs- und Unterhaltungspflichten durch die Gemeinde nur als subsidiäres Mittel vor (vgl. Wenzel/Bündgen, Hessische Bauordnung, 1984, §§ 74, 75 Rn. 4 ff.).

Die Begründung von Bruchteilseigentum verletzt auch nicht das Gebot der Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne. Die in Rechnung gestellten Grunderwerbs- und Unterhaltskosten erreichen keine unzumutbare Höhe. Ferner ist die im Rahmen einer Bruchteilsgemeinschaft erforderliche Mitwirkung an der gemeinsamen Verwaltung des Spielplatzes auch mit keinem unvertretbaren Zeit- und Organisationsaufwand verbunden. Nicht zuletzt ist die Miteigentumlösung der Beschwerdeführerin auch deswegen zumutbar, weil die Zuschreibung eines Grundstücksanteils den Verkehrswert ihrer Immobilie erhöht.

3. Gegen die Erforderlichkeit des Gehrechts und die Angemessenheit der dafür bewilligten Entschädigung bestehen gleichfalls keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

4. Von einer weiteren Begründung wird nach § 93 d Abs. 1 Satz 3 BVerfGG abgesehen. 19

Diese Entscheidung ist unanfechtbar. 20

Papier

Grimm

Hömig

**Bundesverfassungsgericht, Beschluss der 1. Kammer des Zweiten Senats vom
2. Dezember 1999 - 1 BvR 335/89**

Zitiervorschlag BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Zweiten Senats vom 2. Dezember 1999 - 1 BvR 335/89 - Rn. (1 - 20), http://www.bverfg.de/e/rk19991202_1bvr033589.html

ECLI ECLI:DE:BVerfG:1999:rk19991202.1bvr033589