

solche öffentlichen Flächen, die nicht schon dem Vorwegabzug nach § 55 II BauGB unterliegen, dem Bedarfs- oder Erschließungsträger zuzuteilen. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger für diese sonstigen Flächen Ersatzland in die **Verteilungsmasse** einbringt. Dieser zwangsweise Flächentausch (und damit auch Flächenentzug) entsprechend des § 55 V BauGB erfolgt allein zur Erfüllung konkreter öffentlicher Zwecke und damit ausschließlich im öffentlichen Interesse. Aus diesem Grunde stellt sich dieser zwangsweise Flächentausch auch entsprechend dem Beschluss des *BVerfG* vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.) von seiner Zweckrichtung her als eine Enteignung dar (so auch zutreffend *Stang* in: Schrödter, BauGB, § 55 Rdn. 34; anders *Löhr* in: B/K/L, BauGB, § 55 Rdn. 38). Im Übrigen hat das *BVerfG* in seinem Beschluss vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.) nur die Flächenabzüge gemäß § 55 II BauGB im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 I 2 GG angesehen und zu der Regelung in § 55 V BauGB im Zusammenhang mit seiner eigentumsrechtlichen Einordnung keine Stellung genommen.

- 35 Ein Anspruch auf **Rückübereignung** eines Grundstücks nach Art. 14 I GG ist im Falle einer Umlegung auch dann nicht gegeben, wenn es sich um eine für öffentliche Zwecke vorweg abgezogene Fläche handelt und der Zweck der Zuweisung später weggefallen ist (vgl. hierzu *BVerwG*, Urte. v. 22. 3. 1990 – 4 C 24.86 – NJW 1990, 2399 = ZfBR 1990, 201 = DVBl. 1990, 781 = DÖV 1990, 663). Für die (teilweise) **Rückabwicklung** der durch die Umlegung geschaffenen Rechtsverhältnisse kommt in solchen Fällen nach diesem Urteil vielmehr eine Änderung des Umlegungsplans in Betracht (vgl. hierzu *BVerwG*, Urte. v. 22. 3. 1990 – 4 C 24.86 – a. a. O.).
- 36 Ein besonderes Problem der Umlegung sind **Altlasten**. Hier können Schadensersatzansprüche aus Amtshaftung gemäß § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG (vgl. hierzu insbesondere den durch das *BGH* (Urte. v. 22. 5. 2003 – III ZR 32/02 – NVwZ 2003, 1285 = ZfBR 2003, 691 = UPR 2004, 67) oder – in den neuen Ländern – aus den §§ 1 ff. DDR-StHG sowie eventuell Entschädigungsansprüche aus sog. enteignendem Eingriff geltend gemacht werden (vgl. ausführlich Rdn. 560 ff.).
- 37 Ein spezielles verfassungsrechtliches Problem bei der Umlegung kann sich aus der **Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB** bei einer verzögerten oder nicht erfolgten Genehmigung ergeben. Nach den Urteilen des *BGH* v. 14. 7. 1965 (– III ZR 2/64 – NJW 1965, 2101) und vom 21. 12. 1978 (– III ZR 93/77 – BRS 34, 210) kann die mit einem Umlegungsverfahren verbundene Verfügungs- und Veränderungssperre zu einem enteignendem Eingriff werden, wenn sie den Eigentümer mehr und länger belastet, als durch die Notwendigkeiten des Verfahrens geboten. Allerdings hat der *BGH* in seinem Urteil vom 28. 4. 1988 (– III ZR 35/87 – NJW 1989, 1613 = NVwZ 1989, 501) weiterhin klargestellt, dass im Hinblick auf den Genehmigungsvorbehalt des § 51 BauGB in einer überlangen Dauer des Umlegungsverfahrens, die nicht in den Verantwortungsbereich des Eigentümers fällt, ein ausgleichender Nachteil nicht gefunden werden kann. Auch sei für eine Abzinsung der den Beteiligten auferlegten Ausgleichsbeträge kein unabweisbares Bedürfnis erkennbar, da nach der gesetzlichen Regelung dem Eigentümer die Wertsteigerungen, die nach der Einleitung des Verfahrens eintreten, anrechnungslos verbleiben (vgl. *BGH*, Urte. v. 28. 4. 1988 – III ZR 35/87 – a. a. O.). Dies gilt selbst dann, wenn sich unmittelbar an eine entschädigungslos hinzunehmende Veränderungssperre von 4 Jahren nach § 14 BauGB eine solche nach § 51 BauGB anschließt, da jede Sperre wegen ihres verschiedenen Charakters für sich zu betrachten ist. Ersatz- und Entschädigungsansprüche lösen dabei nur eine rechtswidrige Versagung der Genehmigung aus. Dabei kommen Ansprüche wegen enteignungsgleichen Eingriffs und wegen Amtspflichtverletzung (auch kumulativ) in Betracht (vgl. *BGH*, Urte. v. 12. 7. 2001 – III ZR 282/00 – NJW 2002, 1050 = NVwZ 2002, 124 = ZfBR 2001, 555) bei der Verzögerung einer Bauvoranfrage und dabei nur gegen die Gemeinde und nicht gegen die Mitglieder des Umlegungsausschusses (vgl. *BGH*, Urte. v. 27. 4. 1981 – III ZR 71/79 – NJW 1981, 2122 = BauR 1981, 563 = WM 1981, 850 = DVBl. 1981, 926).

V. Umlegungsgrundsatz und -prinzipien

1. Verfassungsrechtlich determinierter Umlegungsgrundsatz

Wie bereits vorstehend unter Kapitel IV. dargestellt wurde, hat das *BVerfG* in seinem Beschluss vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – ZfBR 2001, 478 = DÖV 2001, 996 = NVwZ 2001, 1023 = DVBl. 2001, 1427 = UPR 2001, 388) den verfassungsrechtlich relevanten „Grundsatz der Zweckrichtung des privaten Interessenausgleiches“ zur Einordnung der Umlegung als Inhalts- und Schrankenbestimmung gemäß Art. 14 I 2 GG entwickelt. An diesem Grundsatz haben sich die Regelungen des Umlegungsrechts und auch die nachstehend aufgeführten Prinzipien der Umlegung zu orientieren. Das *BVerfG* stellte also in seinem Beschluss vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.) fest, dass es sich bei der Umlegung um ein Rechtsinstitut handelt, bei dem gegen den Willen der betreffenden Eigentümer die Eigentumsverhältnisse geändert werden können (es handelt sich bei der Umlegung also um ein öffentlich-rechtliches Zwangstauschverfahren), bei dem es also zu einem ganz oder teilweise Eigentumsentzug des eingeworfenen Grundstücks kommen kann, auch wenn der Eigentümer hierfür grundsätzlich ein Ersatzgrundstück erhält. Dieser mögliche Eigentumsentzug, der zunächst erst einmal für eine Enteignung spricht, sei jedoch bei einer Umlegung deshalb keine Enteignung, weil eben die Zweckrichtung der Umlegung dem privaten Interessenausgleich dient und es sich bei der Umlegung nicht, so wie bei einer Enteignung, um eine Güterbeschaffung für ein öffentliches Vorhaben handelt. Somit hat also das *BVerfG* für die Umlegung den „Grundsatz der Zweckrichtung des privaten Interessenausgleiches“ aufgestellt, der im Übrigen auch für die Regelflurbereinigung gilt (vgl. *Haas*, NVwZ, 20022, 72).

2. Umlegungsprinzipien

Das Rechtsinstitut der Umlegung beruht auf der Rechtsebene unterhalb des Verfassungsrechts weiterhin im Wesentlichen auf **vier ihren Charakter prägenden Leitprinzipien**. Diese Leitprinzipien haben in Bezug auf die Vorschriften des §§ 45 ff. BauGB und auch deren Anwendung bei den jeweiligen Umlegungsverfahren der verfassungsrechtlichen Einstufung der Umlegung als gesetzliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 I 2 GG (dazu vorstehend Rdn. 16 ff.) aufgrund des verfassungsrechtlichen „Grundsatzes der Zweckrichtung des privaten Interessenausgleiches“ gewissermaßen zu dienen bzw. Rechnung zu tragen. Nach dem Beschluss *des BVerfG* vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – ZfBR 2001, 478 = DÖV 2001, 996 = NVwZ 2001, 1023 = DVBl. 2001, 1427 = UPR 2001, 388) können diese Prinzipien jedoch nicht mehr als Begründung für die Einordnung der Umlegung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 I 2 GG (also auf der Verfassungsebene) herangezogen werden. Die gleichen Prinzipien liegen im Übrigen der Regelflurbereinigung im Anwendungsbereich des „ländlichen Grundbesitzes“ zugrunde.

a) Prinzip der privatnützigen Zweckbestimmung. Das erste dieser Leitprinzipien ist die privatnützige Zweckbestimmung. Die Umlegung dient nicht allein oder vorrangig öffentlichen Interessen, sondern neben diesen zugleich und mindestens gleichrangig den individuellen Interessen der vom jeweiligen Umlegungsverfahren betroffenen Eigentümer, indem durch die Umlegung Grundstücke „geschaffen“ werden, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind (§ 45 1 BauGB). Damit zeichnet sich die Umlegung durch eine „greifbare Eigentümergebenheit“ aus (so vor allem *Schmidt-Aßmann*, DVBl. 1982, 152).

Allerdings lässt sich nicht verhehlen, dass eine Umlegung eben nach ihrem Zweck her, ein förmliches und vor allem auch zwangsweises **Grundstückstauschverfahren** ist. Die Umlegung hat damit sowohl eine private als auch eine sozialnützige Zweckrichtung, was im Übrigen auch das *BVerfG* in seinem Beschluss vom 22. 5. 2001 (– 1 BVR 1512/97, 1

BVR 1677/97 – ZfBR 2001, 478 = DÖV 2001, 996 = NVwZ 2001, 1023 = DVBl. 2001, 1427 = UPR 2001, 388) festgestellt hat, indem es ausführte, dass die Umlegung zugleich dem öffentlichen Interesse dient, da sie die Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel realisiert, deren plangerechte und zweckmäßige bauliche Nutzung zu ermöglichen.

42 Die Umlegung stellt sich dabei nicht in jedem Fall als ein Akt der Selbstbestimmung für den betreffenden Eigentümer dar, d. h. die Umlegung muss nicht unbedingt mit den subjektiven Vorstellungen und Interessenlagen der betroffenen Eigentümer übereinstimmen. Entscheidend ist dabei vielmehr nur, dass die jeweilige Umlegungsmaßnahme jedenfalls (objektiv) auch dem eigenen wohlverstandenen, wenngleich vielleicht von den betroffenen Eigentümern selbst nicht erkannten Interesse dient (vgl. z. B. *BGH*, Urt. v. 12.10.1959 – III ZR 48/58 – *NJW* 1960, 143; Urt. v. 13.12.1990 – III ZR 240/89 – *NJW* 1991, 2011 = *BauR* 1991, 206 = *ZfBR* 1991, 72 = *WM* 1991, 916 = *DÖV* 1991, 334 = *DVBl.* 1991, 437). Insoweit lässt sich dieses Interesse bei der Durchführung einer Umlegung vielleicht am besten mit dem sog. Fremdgeschäftsführungswillen eines Geschäftsführers ohne Auftrag gemäß § 677 BGB vergleichen. In diesem Sinne kann also die vorausgesetzte privatnützige Zweckbestimmung selbst dann vorliegen, wenn eine Umlegung durch „eigentümerfremde“ Interessen veranlasst ist (*BGH*, Urt. v. 13.12.1990 – III ZR 240/89 – a. a. O.; *OLG Saarlouis*, Urt. v. 23.4.2002 – 4 U (Baul) 44/01-11 –). Außerdem braucht die privatnützige Zweckbestimmung nicht konkret-individuell für jedes einzelne von der Umlegung betroffene Grundstück vorliegen. Sie ist vielmehr im Verhältnis zu allen Grundstücken im **Umlegungsgebiet** zu betrachten und zu ermitteln (so auch schon *BVerfG*, B. v. 17.12.1964 – 1 BvL 2/62 – *DVBl.* 1965, 519 = *DÖV* 1966, 658; *BGH*, Urt. v. 11.12.1972 – III ZR 210/71 – *DÖV* 1973, 204; B. v. 12.7.1990 – III ZR 141/89 – *NJW-RR* 1991, 51 = *WM* 1990, 1680; Urt. v. 16.12.1993 – III ZR 63/93 – *BayVBl.* 1994, 283).

43 **b) Surrogationsprinzip.** Weiterhin beruht die Umlegung – ebenso wie die Regelflurbereinigung (§ 68 FlurbG) – insbesondere gemäß § 63 I 1 BauGB (jedoch auch aufgrund von weiteren Regelungen) auf dem sog. **Surrogationsprinzip** und zwar in Form einer sog. dinglichen Surrogation aufgrund eines öffentlich-rechtlichen Rechtsaktes. Das Grundeigentum wird durch die aufeinander folgenden Rechtsakte des Umlegungsverfahrens (Umlegungsanordnung nach § 46 I 1 BauGB, Umlegungsbeschluss nach § 47 I BauGB und Umlegungsplan nach den §§ 66 ff. BauGB) entsprechend den Feststellungen des *BVerfG* in seinem Beschluss vom 22.5.2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.) grundsätzlich in einer logischen juristischen Sekunde ganz oder teilweise entzogen und sodann an den neuen Grundstücken (als Ersatz, also als Surrogat) neu begründet (so auch wohl zutreffend *Haas* (NVwZ 2002, 275) und nunmehr auch *Dieterich* (Baulandumlegung, Rdn. 274, der früher noch die andere Auffassung vertreten hatte). Das *BVerfG* hat in seinem Beschluss vom 22.5.2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.) hierzu zutreffend Folgendes ausgeführt: „Die mit einem teilweisen oder gänzlichen Verlust des bisherigen konkreten Grundstücks und der Neuzuteilung verbundene Änderung der Eigentumsverhältnisse kann notfalls auch gegen den Willen einzelner Eigentümer erfolgen. Durch die Regelungen zur Baulandumlegung schafft der Gesetzgeber die Grundlage für **Entzug und Zuweisung konkreter Eigentumsgegenstände** (Hervorhebung der Verfasser) und schränkt damit zugleich die von Art. 14 I 1 GG geschützte Handlungsfreiheit im Bereich der Eigentumsordnung ein.“

44 Somit ist also der anderen Auffassung in der Literatur (vgl. z. B. *Breuer* in: Schrödter, BauGB, § 45 Rdn. 8; siehe auch früher *Dieterich*, 4. Aufl. 2000, Rdn. 274) und in der Rechtsprechung vor dem Beschluss des *BVerfG* v. 22.5.2001 (– 1 BVR 1512/97, 1 BVR 1677/97 – a. a. O.; vgl. hierzu *BVerwG*, Urt. v. 6.10.1960 – 1 C 64.60 – *NJW* 1961, 1083; *BGH*, Urt. v. 3.3.1958 – III ZR 157/56 – *NJW* 1958, 747 und Urt. v. 12.10.1959 – III ZR 48/58 – *NJW* 1960, 143; B. v. 13.2.1969 – III ZR 123/68 – *NJW* 1969, 1144; Urt. v. 6.12.1984 – III ZR 174/83 – *NJW* 1985, 3073 = *WM* 1985, 762 = *ZfBR* 1985, 187 =

DVBl. 1985, 789 und Urt. v. 22. 3. 1990 – III ZR 235/88 – NJW 1991, 1609 = WM 1990, 2131 = DÖV 1991, 30 = DVBl. 1991, 207; B. v. 26. 6. 1997 – III ZR 152/96 – NVwZ-RR 1998, 8; so wohl auch *BFH*, Urt. v. 28. 7. 1999 – II R 25/98 – BStBl. II 2000, 206 = NVwZ 2000, 839) zu widersprechen, dass die Regelung im § 63 I 1 BauGB bedeute, dass sich das Eigentum an den „eingeworfenen“ Grundstücken ungebrochen (also ohne Eigentumsentzug) in den neuen „zugeteilten“ Grundstücken fortsetze. Weiterhin – so jedenfalls diese Auffassung – seien die „eingeworfenen“ Grundstücke somit einer rechtsgegenständlichen „Umschaffung“ unterzogen, die bis hin zu der ortsüblichen Bekanntmachung des unanfechtbar gewordenen Umlegungsplans in einem Gesamttakt erfolge.

Zwar ist im § 63 I 1 BauGB geregelt, dass die zugeteilten Grundstücke hinsichtlich ihrer Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, an die Stelle der alten Grundstücke treten, allerdings enthält diese Bestimmung bereits in dem vorletzten Halbsatz die folgende Einschränkung: „... , die (Rechte und Rechtsverhältnisse – Einfügung der Verfasser) nicht aufgehoben werden, ...“. Somit ist also in der Regelung des § 63 I 1 BauGB selbst bereits der von der vorgenannten Auffassung vertretene Grundsatz, wonach sich das Eigentum an den „eingeworfenen“ Grundstücken ungebrochen in den neuen „zugeteilten“ Grundstücken fortsetze, durchbrochen worden, da eben die Regelungen in den §§ 61, 62 BauGB neben der Aufhebung auch die Änderung von Rechten und Rechtsverhältnissen ermöglichen.

Mit diesen Feststellungen soll jedoch keinesfalls negiert werden, dass die Umlegung durch das Leitprinzip der Surrogation geprägt und dieses Prinzip u. a. im § 63 I 1 BauGB geregelt ist. Eine **dingliche Surrogation** ist jedoch entgegen der vorgenannten Auffassung ein Rechtsakt, bei dem kraft Gesetzes anstelle eines Vermögensgegenstandes (Vermögen ist dabei die Gesamtheit der Aktiva, die einem Rechtsträger zustehen – vgl. *Creifels*, Rechtswörterbuch, 18. Aufl. 2004 unter dem Begriff: Vermögen) bei Eingriff in ihn durch z. B. – so wie im Falle einer Umlegung – in Form eines hoheitlichen Eingriffs bzw. eines Hoheitsaktes, nämlich mit dem In-Kraft-Treten des Umlegungsplanes, sein Surrogat (dafür erworbener Gegenstand, Ersatzstück, Entschädigungsforderung, Ersatzanspruch) ohne separaten Eigentumsübertragungsakt tritt (vgl. eingehend *Wolf*, JuS 1975, 643 und JuS 1976, 32; *Bassenge* in: Palandt, BGB, Einl. v. § 854 Rdn. 16 und *Creifels*, Rechtswörterbuch, 18. Aufl. 2004, unter dem Begriff: Surrogation so jetzt auch *Dieterich*, Baulandumlegung, Rdn. 274). Nach dieser Definition ist also im § 63 I 1 BauGB eine entsprechende dingliche Surrogation geregelt, allerdings enthält diese Regelung nicht die einzigen Bestimmungen dieser dinglichen Surrogation bei der Umlegung. So kann als Surrogat für ein eingeworfenes Grundstück z. B. auch ein Geldausgleich gemäß § 59 II BauGB oder als Surrogat für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen gemäß § 60 BauGB eine Abfindung für deren Beseitigung treten. Auch diese Surrogate gemäß § 59 II BauGB und § 60 BauGB sind deshalb von dem Surrogationsprinzip in der Umlegung erfasst. Von dieser dinglichen Surrogation sind auch die **Rechte an den Grundstücken gemäß § 61 BauGB**, die ebenfalls im Sinne der dinglichen Surrogation Vermögensgegenstände sind, erfasst, die die Umlegungsstelle an Stelle der ehemaligen Rechte aufheben, ändern oder neu begründen kann.

Sehr anschaulich hat der *BFH* in seiner Entscheidung vom 28. 7. 1999 (– II R 25/98 – BStBl. II 2000, 206 = NVwZ 2000, 839; Grundsatzentscheidung im Hinblick auf die Steuerbefreiung von Erwerbsvorgängen bei der Umlegung im Normalverfahren) dargestellt, wodurch das Surrogationsprinzip entgegen der herrschenden Meinung auch aus umlegungsrechtlichen Gesichtspunkten heraus geprägt ist, obwohl der *BFH* selbst diese Auffassung, wonach das Surrogationsprinzip in der Umlegung gemäß § 63 I BauGB entsprechend dieser Meinung zu verstehen sei, in dem Urteil zumindest aus umlegungsrechtlicher Sicht nicht anzweifelt. Der *BFH* führt hierzu Folgendes aus:

„Das Prinzip der Surrogation, das das Umlegungsverfahren beherrscht (vgl. § 63 I BauGB), steht – entgegen der Auffassung der Klägerin – einer Steuerbarkeit nach § 1 I Nr. 3 Satz 1 GrEStG 1983 nicht entgegen. Das Prinzip der Surrogation bedeutet, dass das Eigentum an dem eingeworfenen Grund-

stück nicht untergeht, also nicht neues Eigentum an dem zugeteilten Grundstück gebildet wird, sondern sich das Eigentum an einem verwandelten Grundstück ungebrochen fortsetzt. Die neue im Umlegungsplan zugewiesene reale Grundstücksfläche tritt als Surrogat an die Stelle des alten realen Grundstücks mit der Folge, dass an ihr grundsätzlich dieselben Rechtsverhältnisse bestehen, die an dem Einwurfsgrundstück bestanden haben (vgl. *Schriever* in: Brügelmann, BauGB, § 63 Rdn. 3, m. w. N.). Gleichwohl ist darin ein Rechtsträgerwechsel im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne zu sehen. Zwar bleibt das Eigentum inhaltlich unverändert und steht auch weiterhin derselben Person zu; das es sich jedoch nunmehr auf einen anderen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche bezieht, hat im Hinblick auf dieses (tatsächliche) Grundstück ein Wechseln der eigentumsmäßigen Zuordnung stattgefunden.“

48 Die letzten beiden zitierten Sätze aus der vorgenannten Entscheidung des *BFH*, die er jedoch ausdrücklich nur im grunderwerbsteuerrechtlichen Sinne verstanden wissen will, treffen jedoch auch aus umlegungsrechtlicher Sicht zu. Auch dadurch, dass sich in der Regel im Verhältnis zu dem eingeworfenen Grundstück das zugeteilte Grundstück auf einen anderen abgegrenzten Teil der Erdoberfläche bezieht, kann hier bei dem aus dem § 63 I BauGB abgeleiteten Surrogationsprinzip nur geschlussfolgert werden, dass bei der Umlegung eben zunächst ein Entzug des Eigentums durch hoheitlichen Akt stattfindet, wobei dabei gleichzeitig kraft Gesetzes gewissermaßen ein Surrogat „auflebt“ (neu entsteht), bei dem es keines separaten Eigentumsübertragungsaktes mehr bedarf. Nur bei dem wohl eher selten in der Umlegung anzutreffenden Fall, dass ein Grundstück von seiner tatsächlichen Lage und Größe her sowohl beim Einwurf in die Umlegungsfläche und nach der Zuteilung identisch ist (dies ist nach der ständigen Rechtsprechung des *BGH*, (*BGH*, Urt. v. 11. 12. 1972 – III ZR 210/71 – NJW 1973, 367 = DÖV 1973, 204; B. v. 12. 7. 1990 – III ZR 141/89 –), theoretisch möglich, da es bei der Beurteilung, ob eine Umlegung zulässig ist, immer auf das gesamte Umlegungsgebiet und nicht auf einzelne Grundstücke ankommt), könnte von einer echten Surrogation im von der herrschenden Auffassung vertretenen Sinne die Rede sein, wobei auch in diesem Falle zunächst ein durch einen hoheitlichen Akt veranlasster Eigentumsentzug und sodann kraft Gesetzes eine hoheitliche (Eigentums-)Zuteilung aufgrund des Umlegungsplanes stattfindet.

49 **c) Prinzip der Gruppenbelastung und des gruppeninternen Lastenausgleichs.** Ferner zeichnet sich die Umlegung durch das **Prinzip der Gruppenbelastung** und des **gruppeninternen Lastenausgleichs** bei der Errechnung des jeweiligen Sollanspruches eines Grundstückseigentümers in Bezug auf die beiden grundlegenden Verteilungsmaßstäbe, nämlich einmal nach dem Flächenmaßstab und einmal nach dem Wertmaßstab, aus (vgl. §§ 56 ff. BauGB). In diesem Prinzip findet der Rechtsgedanke einer Solidargemeinschaft der an einer Umlegung beteiligten Eigentümer seinen Ausdruck. Ein jeder am Umlegungsverfahren beteiligter Eigentümer muss sein Grundstück gegebenenfalls in ein solidarisches Umlegungsverfahren nach Maßgabe einer gleichmäßigen Verteilung von Vorteilen und Lasten sowie eines eventuellen Lastenausgleichs einbeziehen lassen (*BGH*, Urt. v. 3. 3. 1958 – III ZR 157/56 – NJW 1958, 747 und v. 12. 10. 1959 – III ZR 48/58 – NJW 1960, 143, B. v. 21. 2. 1980 – III ZR 84/78 – NJW 1980, 1634 = WM 1980, 684 = DVBl. 1980, 685; B. v. 6. 12. 1984 – III ZR 174/83 – NJW 1985, 3073 = WM 1985, 762 = ZfBR 1985, 187 = DVBl. 1985, 789). Im Übrigen könnte man meinen, dass dieses Prinzip dem verfassungsrechtlich determinierten „Grundsatz der Zweckrichtung des privaten Interessenausgleiches“ am nächsten ist.

50 **d) Prinzip der wertgleichen Landabfindung.** Letztlich gilt für die Umlegung das **Prinzip der wertgleichen Landabfindung** (§ 59 I BauGB i. V. m. den §§ 57, 58 BauGB). Namentlich hat die Rechtsprechung – i. V. m. den zuvor erwähnten Prinzipien der privaten Zweckbestimmung, der Surrogation sowie der solidarischen und gleichmäßigen Gruppenbelastung – stets die tragende Bedeutung der wertgleichen Zuteilung und Abfindung für die städtebauliche Umlegung wie für die land- oder forstwirtschaftliche Flurbereinigung hervorgehoben (*BVerwG*, B. v. 9. 11. 1954 – I B 145.53 – BVerwGE 1, 225; Urt.