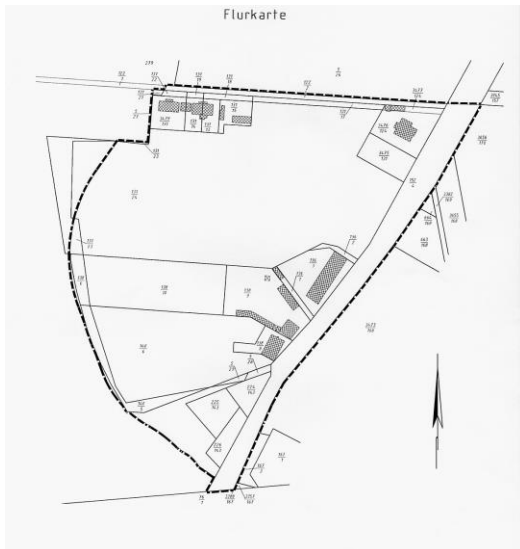


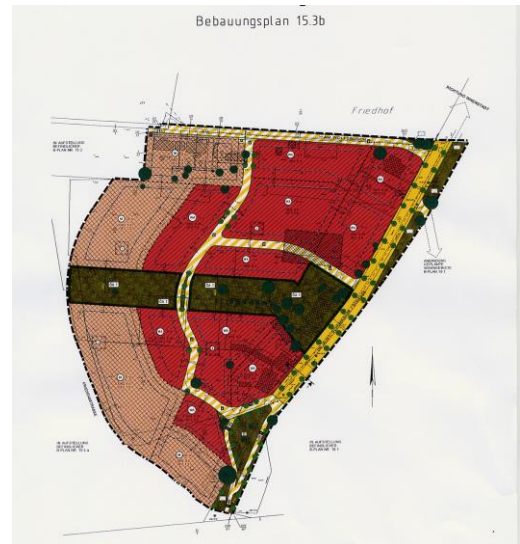
Informationen zur Umlegung

Beispiel

Alter Grundstücksbestand



Bebauungsplan



Eigentumsverteilung bisher



Eigentumsverteilung im Neuzustand



Die Umlegungsstelle

Die Umlegung ist von der Gemeinde (Stadt) (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen (§46 BauGB. Umlegungsstelle kann die Gemeinde, ein so genannter selbstständiger Umlegungsausschuss oder die Flurbereinigungs- oder die Katasterbehörde sein.

In den meistens Bundesländern (Ausnahme Mecklenburg –Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg) werden auf der Grundlage der jeweiligen Landesverordnungen immer sogenannte Umlegungsausschüsse gebildet, die meist aus fünf Mitgliedern (z.B. Juristen, Vermessungsingenieuren, Bewertungssachverständigen, aber auch Vertreter des Gemeindeparlaments) bestehen. Alle vom Umlegungsausschuss zu treffenden Entscheidungen werden von einer Geschäftsstelle vorbereitet.

Die Gemeinde (Stadt) hat aber auch die Möglichkeit die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die vermessungs- und katastertechnische Abwicklung der Umlegung u.a. auch auf öffentlich bestellte Vermessungsingenieure zu übertragen.

Der Bebauungsplan als Grundlage für die Umlegung

Im Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) wird rechtsverbindlich festgesetzt, wie die einzelnen Grundstücke zu nutzen bzw. zu bebauen sind. Der Bebauungsplan ist dabei aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einem Plan (zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzungen). Ergänzt wird der Plan durch eine Begründung zum Bebauungsplan, worin die Ziele und die wesentliche Auswirkungen der Planung erläutert werden.

Der Bebauungsplan als Satzung

Der Bebauungsplan wird von der Gemeindevertretung (Stadtvertretung) als Satzung beschlossen. Das bedeutet: Der Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ist ein Ortsgesetz und ist **daher für jedermann rechtsverbindlich**. Er bildet in seinem Geltungsbereich den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung. Mit seinen Festsetzungen werden auch Grenzen und Inhalte des Eigentums des Einzelnen bestimmt.

Die Umsetzung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist Grundlage für die Umlegung. Mit dem Umlegungsverfahren erfolgt die Umsetzung und Verwirklichung der Planung. Im Umlegungsverfahren werden die Verkehrs-, Grün- und sonstigen Infrastrukturflächen bereitgestellt und die Grundstücke so neu geordnet, dass sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden können.

Das Umlegungsverfahren kann bereits eingeleitet werden, bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. Das Umlegungsverfahren kann insgesamt mit der Aufstellung des Umlegungsplans erst abgeschlossen werden, wenn der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. (§45 Abs. 2 BauGB).

Ablauf eines Umlegungsverfahrens

Erschließungsumlegung/ Neuordnungsumlegung

In einem Umlegungsverfahren werden alle Grundstücke bzw. Grundstücksteile so verändert und getauscht („umgelegt“), dass im Sinne des zu Grunde liegenden Bebauungsplans nach

Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete (bebauungsfähige) Grundstücke entstehen. Dies kann gleichermaßen auf bisher unbebauten Grundstücken (Erschließungsumlegung) oder in bereits bebauten Gebieten (Neuordnungsumlegung) stattfinden.

Umlegungsanordnung und Umlegungsbeschluss

Mit der von der Gemeindevertretung(Stadtvertretung) gefassten Umlegungsanordnung (§46 BauGB) wird die Umlegungsstelle beauftragt und ermächtigt, ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Diese Anordnung ist zunächst ein ausschließlich interner Verwaltungsvorgang und hat für die Grundstückseigentümer noch keine Rechtswirkung. Erst der Umlegungsbeschluss der Umlegungsstelle (§47 BauGB) leitet das Umlegungsverfahren formell ein. Dieser hat als Verwaltungsakt unmittelbare Auswirkungen gegenüber den Grundstückseigentümern und kann auch angefochten werden.

Mit dem Umlegungsbeschluss ist die Eintragung des sogenannten Umlegungsvermerks in das Grundbuch und in den Katasternachweis (§54 BauGB), sowie eine Verfügungs- und Veränderungssperre (§51 BauGB) und ein gesetzliches Vorkaufsrecht (§24 BauGB) für die Gemeinde verbunden. Über den Umlegungsbeschluss und seine Rechtswirkungen werden die Eigentümer durch eine ortsübliche Bekanntmachung informiert.

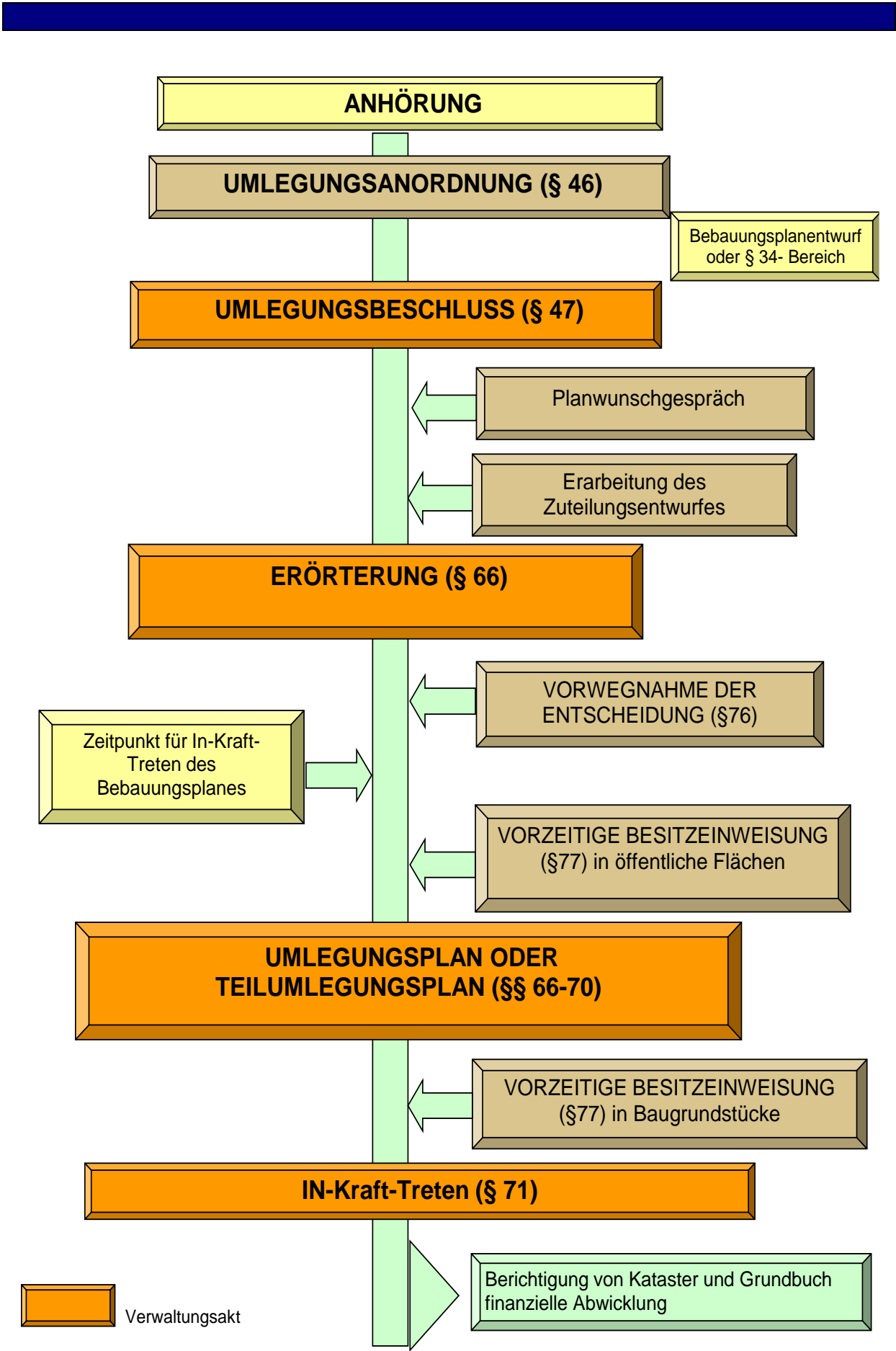
Damit während des Verfahrens der Nachweis über den alten Grundstücksbestand gegeben ist, wird eine Bestandskarte und ein Bestandsverzeichnis gefertigt und für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit können alle Interessierten diese einsehen.

In einer ersten Gesprächsrunde mit allen Beteiligten, auch Planwunschgespräch genannt, werden die wesentlichen Grundzüge und Ziele des Verfahrens erläutert. Alle Beteiligten können hier ihre Wünsche und Vorstellungen gegenüber der Umlegungsstelle vorbringen, die dann versucht, die im Weiteren soweit möglich zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Zuteilungswünsche wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes ein erster Zuteilungsentwurf gefertigt.

Umlegungsplan

Sobald alle Eigentums- und Besitzverhältnisse (z.B. Pächter), andere Rechte (z.B. Wege-rechte, bestehende Baulasten, Dienstbarkeiten etc.) sowie die Wünsche der Beteiligten – soweit diese im gesamten Zuteilungskonzept unter Beachtung aller berechtigten Interessen realisierbar sind- eingearbeitet sind, wird der Entwurf mit allen Beteiligten eingehend erörtert und gegebenenfalls noch verändert. Nach dieser eingehenden Erörterungsphase wird der Umlegungsplan, sofern der Bebauungsplan in Kraft getreten ist, durch einen Beschluss der Umlegungsstelle aufgestellt. Dieser Beschluss der Umlegungsstelle wird ortsüblich bekannt gemacht (z.B. Aushang und/oder Amtlicher Anzeiger und/oder Tageszeitung). Gleichzeitig wird jedem Beteiligten ein ihn betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt. Mit dieser Zustellung beginnt die Monatsfrist, in der der Beteiligte Rechtsbehelfe einlegen kann. Geht in dieser Zeit kein Widerspruch ein, so wird nach Ablauf der Rechtsmittelfrist der Umlegungsplan unanfechtbar. Die Unanfechtbarkeit wird dann wiederum ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Umlegungsplan in Kraft und die neuen Grundstücke und neu begründeten Rechte außerhalb des Grundbuches treten an die Stelle der alten.

Nach dem in Kraft treten hat die Gemeinde (Stadt) den Umlegungsplan zu vollziehen. Dieses schließt die finanzielle Abwicklung sowie die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster sowie Baulastenverzeichnis) ein.



Beteiligung der Eigentümer im Umlegungsverfahren

Ein Umlegungsverfahren erscheint für die meistens Beteiligten, die erstmalig damit konfrontiert werden, als ein von „oben“ verordnetes amtliche Verfahren, in dem sie keine Einflussmöglichkeiten haben und sie ihres Eigentum bzw. ihrer Rechte „beraubt“ werden sollen.

Dieser mögliche Eindruck entspricht aber ganz und gar nicht der Realität. Es soll Ihnen durch die nachfolgenden Ausführungen verdeutlicht werden, dass zwischen Einleitung der Umlegung und der Aufstellung des Umlegungsplanes zwischen Ihnen als Eigentümer bzw. Berechtigten und der Umlegungsstelle ein ständiger und ausführlicher Dialog stattfinden wird. Das Umlegungsverfahren soll mit Ihnen und auch für Sie durchgeführt werden. Neben den in der Regel sicherlich auch möglicherweise auftretenden vorübergehenden Beeinträchtigungen, überwiegen im Großen und Ganzen aber die Vorteile. Ein ganz wesentlicher ist der, dass für Sie nach erfolgter Umlegung eine sofortige Realisierbarkeit des planerischen Gewinns möglich wird.

Planwunschgespräch

Neben einer ersten Information entweder im Rahmen der allgemeinen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan oder durch eine gesonderte Anhörung werden alle Eigentümer in so genannten Planwunschgesprächen intensiv über die anstehenden Verfahrensschritte informiert. Wie sich auch schon aus dem Begriff „Planwunsch“ ergibt, haben die Eigentümer hier auch Gelegenheit ihre Vorstellungen und Wünsche zur anstehenden Neuordnung zu äußern.

Erörterung des Umlegungsplanes

Nach den ersten Einzelgesprächen mit allen Beteiligten, beginnt die Aufstellung eines Entwurfs des Umlegungsplanes, in dem dann bereits versucht worden ist, möglichst alle geäußerten Wünsche zu berücksichtigen. Allerdings wird dies bei einer Vielzahl von Beteiligten nicht immer in jedem Einzelfall zu 100% möglich sein. In weiteren Gesprächen, die auch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen können, wird dann aber für jeden einzelnen versucht, ein Optimum zu erreichen. Trotzdem sind wir bemüht, den Zeitraum der Erörterung so kurz wie unbedingt nötig zu halten, damit erzielte einvernehmliche Regelungen rasch umgesetzt werden können.

Zustellung

Die letzte Phase ihrer Beteiligung ist die formale Zustellung eines Auszuges aus dem Umlegungsplan. Hier ist dann der mit Ihnen erörterte in Aussicht genommene Neuzustand dargestellt. Zur Beschleunigung kann der Eigentümer bereits vor Ablauf der Rechtsmittelfrist (1 Monat) den Regelungen zustimmen.

Rechtsweg

Sollte trotz der eingehenden Beteiligung und Erörterung ein Eigentümer Widerspruch einlegen, kann in der Regel der neue Rechtszustand auch für alle anderen Beteiligten, selbst wenn sie mit allem einverstanden sind, bis zum Abschluss des Rechtsstreits nicht in Kraft treten. Jeder Widerspruch wird einzeln behandelt. Entweder gelingt doch noch eine Einigung (dem Widerspruch kann abgeholfen werden) oder es ergeht nach der Widerspruchsverhandlung ein ablehnender Widerspruchsbescheid. Man hat dann die Möglichkeit, den Umlegungsplan gerichtlich überprüfen zu lassen. Über einen fristgemäß eingelegten Antrag auf gerichtliche Entscheidung entscheidet dann die Kammer für Baulandsachen beim zuständigen Landgericht. Darüber hinaus stehen mit dem Senat für Baulandsachen beim Oberlandesgericht und dem Bundesgerichtshof zwei weitere Gerichtsinstanzen zur Verfügung.

Das kleine Umlegungseinmaleins

Umlegungsgrundsätze

Zu Beginn der Umlegung werden alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke zur so genannten Umlegungsmasse vereinigt. Jeder Eigentümer ist entsprechend der von ihm eingebrachten Grundstücksfläche prozentual daran beteiligt.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Flächen werden aus der Umlegungsmasse ausgeschieden und der Gemeinde/ bzw. Stadt unentgeltlich zugewiesen.

Die nach Abzug der Erschließungsflächen verbleibenden Flächen bilden die Verteilungsmasse. Hieraus werden den beteiligten Grundeigentümern entsprechend ihrem prozentualen Anteil gemäß den Ausweisungen des Bebauungsplanes zweckmäßig (sofort bebaubar) geschnittene Grundstücke innerhalb des Umlegungsgebietes zugeteilt.

Während der oben ausgeführten intensiven Erörterungsphasen haben die Eigentümer Gelegenheit, Wünsche für eine Aufteilung und Lage Ihrer Flächen vorzubringen.

Bewertung der Grundstücke

Jedem Grundeigentümer wird im Umlegungsverfahren ein Grundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres „altes“ Grundstück hatte. Hierzu werden die Werte vor der Umlegung (Einwurfswerte) und nach erfolgter Umlegung (Zuteilungswerte) festgelegt.

Umlegungsbedingte Wertsteigerungen, der so genannte Umlegungsvorteil, wie Vorteile, die durch eine schnellere Erschließung entstehen, sowie Einsparung der Notar- und Grundbuch- und Vermessungskosten werden von der Gemeinde/Stadt im Umlegungsverfahren einbehalten (abgeschöpft).

Was kostet mich Umlegung?

Abgesehen von einem eventuellen Ausgleich für den Umlegungsvorteil (z.B. für einen besseren Zuschnitt oder Lage des neuen Grundstückes) entstehen den Grundeigentümerinnen und – eigentümern in der Regel keine Kosten. Ausgleichsleistungen werden auf der Grundlage von Wertauskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nach Erörterung mit den Beteiligten festgesetzt. Die Abwicklung der Umlegung ist gebührenfrei, es entstehen weder Notarkosten für Beurkundungen, Gebühren für Grundbucheintragungen und für die Vermessung der neuen Grundstücke, noch sind Grunderwerbsteuern zu entrichten.

Umlegung und Erschließung

Was bedeutet Erschließung?

Wenn man von der Erschließung spricht, meint man in der Regel zum einen den Anschluss an alle Ver- und Entsorgungsleitungen und zu anderen die Art und Weise des Zuganges oder die Zufahrt eines Grundstückes an das öffentliche Straßennetz.

Die Erschließung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Ein Bauantrag kann erst genehmigt werden, wenn neben der notwendigen Größe und Zuschnitts des Grundstückes **die Erschließung desselben gesichert ist**.

Zuständigkeit

Die Erschließung ist eine Pflichtaufgabe der Gemeinde (Stadt). Die Erschließung ist grundsätzlich an die Ausweisungen des Bebauungsplanes gebunden. Die Gemeinde (Stadt) erhebt in der Regel nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen zur Deckung ihres Aufwandes einen Erschließungsbeitrag. Was Erschließungsanlagen sind und wie der beitragsfähige

Erschließungsaufwand ermittelt wird, regeln das Baugesetzbuch (BauGB), sowie in der weiteren Konkretisierung die jeweiligen Ortssatzungen. Beitragspflichtiger ist grundsätzlich immer der Grundstückseigentümer oder der Erbbauberechtigte.

Zeitpunkt der Erschließung

Erschließungsanlagen sollen entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein.

Bereitstellung der Erschließungsflächen durch die Umlegung

In einem Umlegungsgebiet können und werden die Erschließungsflächen ohne aufwendigen Grunderwerb seitens der Gemeinde bereitgestellt. Im Verlauf des Umlegungsverfahrens strebt die Umlegungsstelle über Genehmigungen zur vorzeitigen Inbesitznahme (Nutzungs-genehmigung) der betroffenen Grundstückseigentümer eine möglichst frühzeitige Bereitstellung der zukünftigen Erschließungsflächen an. Dies hat zum Vorteil der Grundeigentümer, dass mit der Herstellung der Erschließungsanlagen bereits frühzeitig begonnen werden und somit eine wesentliche Beschleunigung der Bereitstellung von baureifem Land erreicht werden kann. Im Idealfall könnten nach Herstellung der Erschließungsanlagen die Eigentümer ihre zugeteilten Baugrundstücke sofort nach Abschluss der Umlegung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebauen. Sofern sich einzelne Eigentümer mit einer solchen freiwilligen Regelung nicht einverstanden erklären, kann die Umlegungsstelle, sofern die Voraussetzungen vorliegen von der vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 77 BauGB Gebrauch machen. Diese bewirkt, dass die Gemeinde oder der von ihr beauftragte Erschließungsträger in den Besitz Grundstücke auch gegen den Willen zwingend eingewiesen werden kann.

Anliegerkosten für den Eigentümer nach Abschluss der Umlegung

Verdeutlich werden muss, dass es unterschiedliche Zahlungsverpflichtungen für die Erschließungsmaßnahmen gibt. Es kommt häufig genug vor, dass die Eigentümer damit nicht mehr rechnen, da der Erschließungsbeitrag (Straßenherstellung) und der Kanalanschlussbeitrag in der Regel nicht zum Zeitpunkt des Hausbaus erhoben werden, sondern meist sehr viel später.

Keine Kosten entstehen dem Eigentümer in einem Umlegungsgebiet mehr für die Freilegung und den Grunderwerb der durch den Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Flächen, da eine Bereitstellung und Verrechnung bereits im Rahmen der Umlegung erfolgt ist.

Jeder Grundstückseigentümer hat in der Regel ansonsten aber mit folgenden Kosten zu rechnen:

- ☞ **Herstellungskosten** für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze einschließlich Beleuchtung
- ☞ **Kostenerstattungsbeiträge für ökologische Ausgleichsmaßnahmen**
- ☞ **Kanalanschlussbeitrag** (Kosten für die Grundstücksentwässerung)
- ☞ **Hausanschlusskosten** (Kanal) für die Herstellung der Anschlussleitungen vom öffentlichen Kanal bis zur Grundstücksgrenze
- ☞ **Kosten für die Herstellung eines Anschlusses für Trinkwasser, Gas, Fernwärme Strom, Telefon und Kabelfernsehen**