

# Das Verfahren der Baulandumlegung

## Gesetzliche Grundlagen

Umlegungsverfahren sind in den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches (BauGB) gesetzlich geregelt.

## Ziel eines Umlegungsverfahrens

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie dient dazu, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebaute und unbebaute Grundstücke so zu ordnen, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes erreicht werden kann. Durch die Neuordnung sollen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Grundlage für die Neuordnung ist ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Erschließung und Neugestaltung eines Baugebietes.

Neben der Neuordnung der Grundstücke werden in der Regel auch die Flächen für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünflächen, also für die Erschließungsanlagen, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Ein Umlegungsverfahren kann auch "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"; d.h. ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.

In beiden Fällen besteht auch die Möglichkeit, dass sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke privat einigen, um Grundstücksflächen zu schaffen, die der Zielsetzung der geplanten Bebauung entsprechen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass die unterschiedlichen Interessen der Grundstückseigentümer schwer "unter einen Hut" zu bringen sind.

Das öffentlich-rechtlich geregelte Verfahren unter Mithilfe der Fachleute führt schneller zum Ziel der Umlegung, d. h. der Schaffung baureifer Grundstücke.

## Verfahrensschritte in der Umlegung

- **Einleitung eines Umlegungsverfahrens**

Ein Umlegungsverfahren wird durch den Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses eingeleitet. Der Umlegungsbeschluss, in dem das Umlegungsgebiet bezeichnet ist und die betroffenen Grundstücke aufgeführt sind, wird im Amtsblatt der Stadt Nürnberg ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind neben den Eigentümern u.a. immer die Gemeinde, die Inhaber im Grundbuch eingetragener Rechte (z.B. Berechtigte an einer Dienstbarkeit, Hypothekengläubiger) und gegebenenfalls die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte, z.B. Mieter und Pächter.

Mit dem Umlegungsbeschluss tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre in Kraft. Während des Umlegungsverfahrens dürfen u.a. nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses Grundstücke geteilt, Verfügungen über Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen (z.B. Verkäufe, Belastungen) sowie erhebliche Veränderungen an Grundstücken oder an Gebäuden vorgenommen werden.

Die Verfügungs- und Veränderungssperre führt nicht dazu, dass überhaupt nichts mehr verkauft oder verändert werden darf. Alles dies unterliegt nur einer besonderen Genehmigungspflicht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster wird der Umlegungsvermerk auf den betroffenen Grundstücken eingetragen. Durch den Umlegungsvermerk wird der Grundstücksverkehr über das eingeleitete Umlegungsverfahren unterrichtet und veranlasst, bei der Umlegungsstelle die erforderliche Genehmigung einzuholen.

- **Aufstellung des Umlegungsplanes**

Für die in Nürnberg praktizierten Wertumlegungen werden die Verkehrswerte der in die Umlegung eingeworfenen Grundstücke (Rohbaulandwert) und der zuzuteilenden Grundstücke (Baulandwert, i.d.R. erschließungsbeitragsfrei hinsichtlich Grunderwerb) ermittelt. Dabei sind die umlegungsbedingten Wertänderungen zu berücksichtigen. Jedem Eigentümer wird dann nach Möglichkeit ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt, den sein früheres Grundstück hatte.

Dazu werden nach Abschluss der technischen Vorarbeiten in der Geschäftsstelle die Eigentümer und - soweit erforderlich - etwaige sonstige Beteiligte zu Erörterungen eingeladen, in denen die beabsichtigte Neuordnung des

Umlegungsgebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Beachtung der o.g. Verfahrensgrundsätze vorgestellt wird. Falls erforderlich, wird der Entwurf für die Neuordnung in erneuten Erörterungen mit den Eigentümern weiterentwickelt.

Nach Beendigung der Erörterungsphase wird das Ergebnis im Umlegungsplan zusammengefasst. Der Umlegungsplan besteht aus einer Umlegungskarte, in welcher der neue Zustand des Umlegungsgebietes dargestellt ist, und dem Umlegungsverzeichnis für jeden Eigentümer, das die "alten" und "neuen" Grundstücke aufführt und sämtliche weiteren erforderlichen Regelungen enthält.

Die neuen Baugrundstücke und die nach dem jeweiligen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsflächen werden in der Örtlichkeit durch Vermessung gebildet und flächenmäßig erfasst.

Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss durch Beschluss aufgestellt. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt der Stadt Nürnberg öffentlich bekannt gemacht; jedem Eigentümer und sonstigem Beteiligten wird ein seine Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

- **Inkrafttreten des Umlegungsplanes**

Sofern keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt worden sind oder wenn über gestellte Anträge rechtskräftig entschieden worden ist, wird der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Damit tritt der Umlegungsplan in Kraft. Mit dem Inkrafttreten treten die "neuen" Grundstücke an die Stelle der "alten"; das gleiche gilt für Rechte an Grundstücken nach Maßgabe des Umlegungsplanes. Eventuell festgesetzte Geldleistungen werden fällig, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt, der Umlegungsvermerk wird gelöscht.

- **Vorwegnahme der Entscheidung**

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können gemäß § 76 BauGB Eigentums- und Besitzverhältnisse auch schon vor der Aufstellung des Umlegungsplanes endgültig geregelt werden. Hierdurch können im Einzelfall - je nach Eigentumsstruktur im Umlegungsgebiet bzw. nach planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan - Bauabsichten frühzeitig realisiert werden.

- **Rechtsmittel**

Sind die Beteiligten mit dem Inhalt des Umlegungsplanes nicht einverstanden, können sie innerhalb eines Monats nach Zustellung der sie betreffenden Auszüge Widerspruch erheben.

Hält die Umlegungsstelle (der Umlegungsausschuss) einen Widerspruch für begründet, wird sie ihm durch Änderung des Umlegungsplanes abhelfen. Im Falle eines zurückweisenden Bescheides der Widerspruchsinstanz kann der Beteiligte "Antrag auf gerichtliche Entscheidung" bei der Baulandkammer des Landgerichts stellen, im weiteren Rechtszug Berufung beim Baulandsenat des Oberlandesgerichts und u.U. Revision beim Bundesgerichtshof einlegen.

- **Kosten**

Für die Durchführung und Abwicklung des Umlegungsverfahrens entstehen den Eigentümern keine Kosten. Die im "normalen" Grundstücksverkehr üblichen Kosten für:

- die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen,
- die örtliche Vermessung und
- die Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster entfallen für die Eigentümer, ein weiterer Vorteil neben der zügigen Abwicklung zur Schaffung baureifer Grundstücke. Ebenso entfällt die sonst übliche Grunderwerbsteuer.