

Stadt Nürnberg

Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses

## Informationen über Umlegungen nach dem Baugesetzbuch (in der derzeit gültigen Fassung: § 45 bis § 79 BauGB)

Zweck der Umlegung ist gemäß § 45 Baugesetzbuch (BauGB) die erstmalige Erschließung oder die Neugestaltung eines bereits erschlossenen Gebietes im Geltungsbereich eines von der Gemeinde als Satzung aufgestellten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

Das Umlegungsverfahren wird durch die Umlegungsstelle (den Umlegungsausschuss) durchgeführt. Der "Umlegungsbeschluss" bezeichnet die zum Umlegungsgebiet gehörenden Grundstücke und leitet das Umlegungsverfahren ein. Er wird ortsüblich bekanntgemacht, d.h. im Amtsblatt der Stadt Nürnberg veröffentlicht und enthält auch die Zeiten der Offenlegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses.

Beteiligte am Umlegungsverfahren sind u.a. die Grundstückseigentümer, die Inhaber im Grundbuch eingetragener dinglicher Rechte (z.B. Dienstbarkeitsberechtigte, Hypothekengläubiger), ggf. die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z.B. Mieter und Pächter) und die Gemeinde (Stadt Nürnberg).

Auf Ersuchen der Umlegungsstelle (des Umlegungsausschusses) trägt das Grundbuchamt in die Grundbücher der Umlegungsgrundstücke den "Umlegungsvermerk" ein, der den Grund-

stücksverkehr über das anhängige Umlegungsverfahren unterrichtet.

In Umlegungsverfahren werden die bei Einleitung des Umlegungsverfahrens bestehenden "Einwurfsgrundstücke" gedanklich zu einer "Umlegungsmasse" vereinigt.

Unter Aussonderung der künftigen örtlichen Verkehrs- und Grünflächen wird die verbleibende "Verteilungsmasse" in der Weise neu aufgeteilt, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbare "Zuteilungsgrundstücke" entstehen.

Dazu werden in einleitenden Verhandlungen mit den Eigentümern die Beteiligten und ihre Rechte ermittelt; gleichzeitig können die Eigentümer Wünsche für ihre Zuteilung vortragen.

Grundsätzlich erhält jeder Eigentümer für seine Einlagegrundstücke möglichst gleichwertige Zuteilungsgrundstücke. Ausnahmsweise kann er in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden.

Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert der Einlagegrundstücke und dem der Zuteilungsgrundstücke wird in Geld ausgeglichen. Der Umlegungsbeteiligte soll durch die Umlegung weder einen Vermögensnachteil noch einen Vermögensvorteil erfahren.

Auf Grund der Wünsche der Beteiligten, der gesetzlichen Bestimmungen und der Festlegungen des Bebauungsplanes fertigt die Umlegungsstelle (der Umlegungsausschuss) einen Entwurf für die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes an, ermittelt Wertausgleiche und ggf. Entschädigungen für Gebäude und sonstige Anlagen.

Falls erforderlich, wird der Entwurf in erneuten Verhandlungen mit den Beteiligten weiterentwickelt. Schließlich wird der aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis bestehende "Umlegungsplan" aufgestellt; aus ihm sind die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes, die Regelung der von der Neuaufteilung berührten Rechte und die gegenseitigen geldlichen Verpflichtungen zu ersehen.

Die Beteiligten erhalten einen ihre Rechte betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan. Außerdem wird die Umlegungskarte öffentlich ausgelegt.

Im Einverständnis mit den Beteiligten können die Eigentumsrechte und sonstige Rechte an Grundstücken auch schon vor der Aufstellung des Umlegungsplanes (durch eine „Vorwegnahme der Entscheidung“) endgültig geregelt werden.

Sind die Beteiligten mit dem Inhalt des Umlegungsplanes nicht einverstanden, können sie innerhalb eines Monats nach Zustellung der 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 Bauandkammer des Landgerichts stellen, im weiteren Rechtszug Berufung beim Bauandsenat des Oberlandesgerichts und u.U. Revision beim Bundesgerichtshof einlegen.

Wurde kein Widerspruch eingelegt, oder ist über eingelegte Widersprüche rechtskräftig entschieden, wird im Amtsblatt der Stadt Nürnberg der Zeitpunkt bekanntgegeben, in dem der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Durch diese Bekanntmachung wird der Umlegungsplan in Kraft gesetzt, d.h. der bisherige Rechtszustand wird durch den neuen ersetzt.

Grundbuch und Kataster werden anschließend berichtigt, der Umlegungsvermerk im Grundbuch gelöscht.

Während des Umlegungsverfahrens dürfen nur mit Zustimmung (des Umlegungsausschusses) Verfügungen über die Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen und Änderungen am Grundstück oder an seinen Gebäuden vorgenommen werden (§ 51 BauGB).

Die Genehmigung wird nur versagt, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung erschweren würde.

Außerdem steht der Gemeinde in Umlegungsgebieten beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht zu (§ 24 BauGB).