

Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Umlegungszweck

1. Bereitstellen von Bauplätzen

Nach § 45 BauGB sollen nach

- Lage
- Form
- Größe

zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen, die eine wirtschaftliche Bebauung erlauben. Grundstücke sind so anzuordnen, dass eine städtebauliche sinnvolle Erschließung möglich ist - Lage -

Grundstücke, die z.B. zu lang, zu schmal oder gar zu vieleckig sind, sollen möglichst gleichmäßig zugeschnitten werden - Form -

Baugrundstücke müssen eine ausreichende Fläche haben, um das Bauvorhaben realisieren zu können - Größe -

2. Bereitstellen von Erschließungsflächen

Aus § 55 BauGB ergibt sich der Auftrag an die Umlegungsstelle, mit Hilfe der Umlegung die im Baugebiet benötigten Erschließungsflächen bereitzustellen. Diese Flächen gehen in das Eigentum der Gemeinden über, was wiederum Voraussetzung für die Widmung z.B. als öffentliche Straße ist.

II. Zuteilungsgrundsätze

1. Prinzip der Zweckmäßigkeit

Eine Umlegung ist zweckmäßig, wenn sie der Umsetzung des Bebauungsplans dient; unter weitgehender Beachtung der Vorschriften des Planungs- und Bauordnungsrechtes sollen insbesondere das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden können.

2. Prinzip der Naturalzuteilung

Wer in das Umlegungsverfahren Land einbringt, hat grundsätzlich wieder Anspruch auf Landzuteilung. Falls kein Bauplatz zugeteilt werden kann, weil bereits die Einwurfsfläche zu klein war, kein gemeinschaftliches Eigentum realisiert werden kann und auch keine Einigung über die Zuteilung von Ersatzland ("Tauschfläche") zustande kommt, darf ausnahmsweise das Eigentum entzogen werden. Für diesen enteignungsgleichen Eingriff ist eine entsprechende Entschädigung zu gewähren.

3. Prinzip der Werterhaltung

Jeder Eigentümer soll ein Grundstück erhalten, das mindestens den Wert des in das Verfahren eingebrachten Grundstückes hat. Eine minderwertigere Zuteilung löst eine Ausgleichspflicht der Umlegungsstelle aus.

4. Prinzip des Vorteilsausgleiches

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Umlegungsstelle die Vorteile, die dem Eigentümer durch die Umlegung erwachsen, auszugleichen hat. Der Umlegungsvorteil besteht vor allem aus

- dem Gestaltungsvorteil, nämlich der Verbesserung von Form und Zuschnitt
- dem Erschließungsvorteil
- der Verkürzung des Aufschließungszeitraumes
- der Kosteneinsparung für Verhandlungsführung, Vermessung, Notar, Grundbuch
- Einsparung der Grunderwerbsteuer

In Geld ausgedrückt, ergibt sich der Umlegungsvorteil aus der Differenz zwischen dem Einwurfswert (Rohbaulandwert) und dem Zuteilungswert (Baulandwert) der Baulandumlegung.

III. Verfahrensablauf

1. Anordnung der Umlegung:

Der Gemeinderat ordnet die Umlegung an. Er kann zur Durchführung der Umlegung entweder einen Umlegungsausschuss wählen (mindestens vier Mitglieder des Gemeinderats, je ein bautechnischer und ein vermessungstechnischer Sachverständiger), dessen Vorsitzender der Bürgermeister ist, oder die Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Vermessungs- oder Flurbereinigungsbehörde übertragen. Der Umlegungsausschuss oder die beauftragte Behörde trifft die Entscheidungen im Umlegungsverfahren und fasst die notwendigen Beschlüsse.

2. Umlegungsbeschluss

Der Umlegungsausschuss (oder die mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens beauftragte Behörde) leitet nach Anhörung der Eigentümer (gemeinsame/individuelle Anhörung/schriftliche Info) durch Beschluss die Umlegung ein. Er bestimmt, welche Grundstücke in die Umlegung einbezogen werden. Der Beschluss wird öffentlich bekannt gegeben. Gegen diesen Beschluss sind Rechtsmittel möglich.

3. Festlegung eines Verteilungsmaßstabs

Umlegung nach Flächen

Den Flächenbeitrag hat der Gesetzgeber für erstmalig erschlossene Gebiete auf max. 30% und für andere Gebiete auf max. 10% festgesetzt. Der Flächenbeitrag verbleibt der Gemeinde. In ihm ist der Flächenabzug für örtliche Verkehrs- und Grünflächen enthalten.

Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben.

Soweit der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag (10% oder 30%) übersteigt, ist dieser ("übersteigende") Vorteil in Geld auszugleichen.

Wertsteigerungen vom Rohbauland zum Bauland können somit in voller Höhe in Fläche (max. 10/30%) und Geld "abgeschöpft" werden.

Mehr- und Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen.

Umlegung nach Werten

Die Verteilungsmasse (verbleibende Fläche nach Abzug der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen) wird vollständig an die Beteiligten verteilt. Wertunterschiede zwischen den Einwurfsgrundstücken und den Zuteilungsgrundstücken sind in Geld auszugleichen.

4. Ermittlung der Verkehrswerte vor und nach der Umlegung

Einwurfswert ist der Bodenwert, den das noch nicht umgelegte Grundstück zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung hat. Nach herrschender Rechtsauffassung ist vom Rohbaulandwert auszugehen.

Zuteilungswert ist der Wert, den das Grundstück nach der Neuordnung hat, also Baulandwert.

Einwurfs- und Zuteilungswerte werden zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ermittelt. Die Umlegungsstelle legt fest, welchen Verkehrswert das Rohbauland und das spätere Bauland zu Beginn des Verfahrens hat. Die Grundsätze und Vorschriften des Baugesetzbuches und der Wertermittlungsverordnung sind dabei zu beachten und ggfs. der Gutachterausschuss oder externe Gutachter mit heranzuziehen.

5. Anhörung der Grundstückseigentümer:

Die Grundstückseigentümer werden in Einzelgesprächen über den Ablauf der Umlegung und über ihre Rechte informiert. Weiter werden von den Grundstückseigentümern die Zuteilungswünsche erhoben.

6. Erstellung des Zuteilungsentwurfs

Im Rahmen des Bebauungsplanes und wenn möglich unter Berücksichtigung der Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer und unter Beachtung der Zuteilungsgrundsätze wird ein Zuteilungsentwurf erstellt.

7. Erörterung mit den Grundstückseigentümern

Erörterung des Zuteilungsentwurfs mit den Grundstückseigentümern: Falls notwendig, wird der Zuteilungsentwurf überarbeitet und erneut mit den Grundstückseigentümern erörtert. Über das jeweilige Ergebnis wird eine Niederschrift gefertigt

8. Umlegungsplan

Entsprechend dem mit den beteiligten Grundstückseigentümern erörterten Zuteilungsentwurf wird der Umlegungsplan aufgestellt. Er besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

Jeder Beteiligte erhält einen Auszug aus dem Umlegungsplan.

Der Umlegungsplan hat unter anderem folgenden Inhalt:

- Einwurfsgrundstück mit Fläche - "alter Bestand"
- Berechnung des Zuteilungsanspruchs
- Zuteilungsgrundstück mit Fläche - "neuer Bestand"
- Mehr- oder Minderzuteilungen
- Geldleistungen

Bemerkung: die Beteiligten können gegen den Umlegungsplan Rechtsmittel einlegen. Um Baumaßnahmen nicht zu verzögern, ist eine vorzeitige Besitzeinweisung möglich.

9. Abschluss des Umlegungsverfahrens

Wenn keine Rechtsmittel (Klage vor dem Landgericht/Baulandkammer - kein Vorverfahren!) gegen den Umlegungsplan eingelegt werden oder über eingelegte Rechtsmittel rechtskräftig entschieden ist, wird der Umlegungsplan unanfechtbar.

Die Unanfechtbarkeit wird öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der neue Rechtszustand ein.

Jetzt können die öffentlichen Bücher wie z.B. Grundbuch und Liegenschaftskataster berichtigt werden.

Geldleistungen werden fällig. Die Gemeinde wickelt diese ab.

Die Umlegung ist damit abgeschlossen.