

## **Bodenordnung durch Umlegung**

**(§§ 45 – 79 Baugesetzbuch)**

### **Umlegung**

- ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückszwangstauschverfahren
- garantiert den Fortbestand des Eigentums
- dient dem gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen
- schafft Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder für die Umsetzung der zulässigen Nutzung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- dient dem gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen und löst bauordnungsrechtliche und nachbarschaftsrechtliche Konflikte

### **Umlegung schafft**

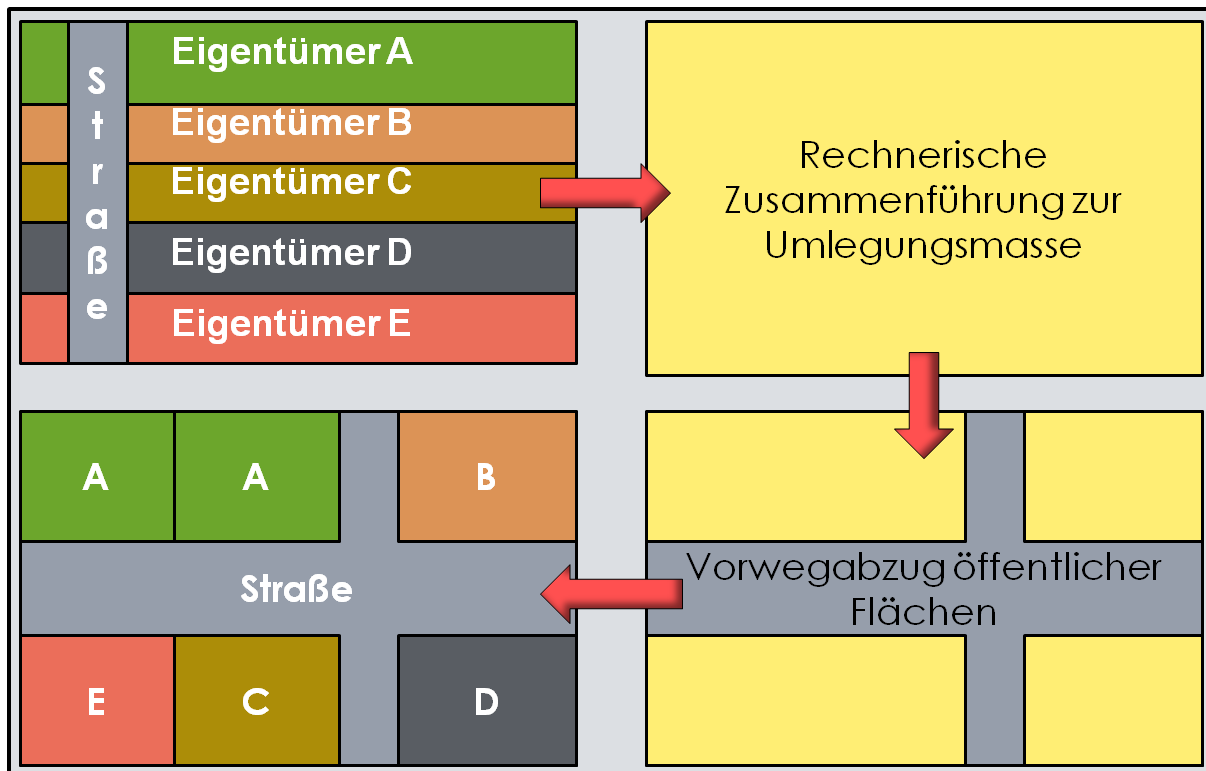
- zweckmäßig geschnittene Grundstücke
- wirtschaftlich nutzbares Bauland
- Vertrauen
- Rechtssicherheit

### **Umlegung bedeutet**

- Erarbeitung und Durchsetzung kompromissfähiger Lösungen
- schnelle Verwirklichung von städtebaulicher Planung
- kostengünstige Baulandmobilisierung
- eine nachhaltige Stadtentwicklung
- die Beseitigung baurechtswidriger Zustände

## Umlegung

ein Instrument zur Schaffung von Bauland und Verwirklichung städtebaulicher Planung



### Allgemeines

Sollen planungsrechtlich als Bauland ausgewiesene Gebiete oder Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist es notwendig, dass die Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet sind. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Kauf- und Tauschverträge erfolgen (**freiwillige Bodenordnung**). Dies setzt voraus, dass sich die Eigentümer untereinander oder mit Käufern über die zu tauschenden oder zu kaufenden Grundstücke oder Grundstücksteile einschließlich des dafür zu vereinbarenden Wertes (Kaufpreis) einig werden.

Das Baugesetzbuch (§ 45 – 84 BauGB) hält die folgenden gesetzlichen Verfahren (**amtliche Bodenordnung**) bereit:

- Die **Umlegung** ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückszwangstauschverfahren, um unbebaute oder bebaute Grundstücke so umzugestalten, dass auf den neuen Grundstücken die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche und private Nutzung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich vollzogen werden kann.
- Mittels der **vereinfachten Umlegung** können benachbarte oder in enger Nachbarschaft stehende Grundstücke und Grundstücksteile untereinander getauscht werden, so dass eine Bebauung erst herbeigeführt werden kann oder die bauliche Nutzbarkeit verbessert wird.

In beiden Verfahren wird ein Interessenausgleich unter den beteiligten Grundstückseigentümern sowie zwischen Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern einerseits und der Allgemeinheit andererseits angestrebt. Beide Verfahren werden gegenüber der Enteignung durch ihren überwiegend privatnützigen Charakter abgegrenzt.

## Was passiert in der Umlegung ?

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückszwangstauschverfahren. Die einzelnen Verfahrensschritte sind im Ablaufschema (siehe Anlage) für die Durchführung einer Baulandumlegung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes dargestellt.

Umlegungsverfahren sind auch ohne Bebauungsplan innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Gebiete im Sinn von § 34 BauGB) durchführbar, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ableiten lassen.

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch vereinigt (**Umlegungsmasse**). Jeder Grundstückseigentümer hat an dieser Umlegungsmasse einen bestimmten prozentualen Anteil. Vorweg werden die Flächen ausgeschieden, die gemäß § 55 Abs. 2 BauGB als örtliche Verkehrsflächen, Flächen für Grünanlagen, einschließlich Kinderspielflächen oder Schutzflächen, sowie Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt sind. Die verbleibenden Flächen bilden die **Verteilungsmasse**. Aus ihr werden den beteiligten Grundeigentümern -entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen- zweckmäßig gestaltete bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt. Diese sollen mindestens den gleichen Verkehrswert und nach Möglichkeit die gleiche oder eine gleichwertige Lage wie die alten Grundstücke haben.

Die Verteilung der Baugrundstücke im Umlegungsverfahren wird entweder nach dem Verhältnis der Werte oder der in die Umlegung eingebrachten Flächen vorgenommen (§ 56 BauGB). Eine Verteilung nach Flächen (Flächenumlegung gemäß § 58 BauGB) kommt hauptsächlich in einem Gebiet zur Anwendung in dem die einbezogenen Grundstücke etwa gleiche Bodenwerte haben.

Bei der Wertumlegung (§ 57 BauGB) können die oft sehr unterschiedlichen Wertverhältnisse innerhalb der Verfahrensgebiete besser berücksichtigt werden. Dabei sind die Bodenwerte vor der Umlegung als Einwurfswerte, die Werte der durch die Umlegung gebildeten Baugrundstücke als Zuteilungswerte zu bezeichnen. Der Wert der Verteilungsmasse liegt in der Regel höher als der der Umlegungsmasse, weil die neuen Grundstücke (Zuteilungsgrundstücke) besser und höherwertiger nutzbar sind als die Bestandsgrundstücke (Einwurfgrundstücke). Die jeweiligen Werte werden vom Umlegungsausschuss festgestellt. Sollte es nicht möglich sein die nach § 57 errechneten Anteile tatsächlich in Form von Grundstücken zuzuteilen, so findet ein Ausgleich in Geld statt (§ 59 Abs. 2 BauGB).

Das neu gebildete Zuteilungsgrundstück wird in der Regel an der Stelle liegen, wo sich das Einwurfsgrundstück befand. Seine Grenzen sind den im Bebauungsplan vorgegebenen Festsetzungen angepasst worden. Bei der Zuteilung der neu gebildeten Grundstücke kann es notwendig werden, dass einem Beteiligten Flächen zum Eigentum zugewiesen werden, auf denen sich Gebäude- oder andere Werte befinden. Soweit der Verkehrswert der neuen Grundstücke durch diese "Werte" über den Bodenwert hinausgeht, wird hierfür ein Geldausgleich festgesetzt (§ 60 BauGB). In der Regel handelt es sich hierbei um Gebäude oder andere Anlagen, die entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan beseitigt werden müssen und keinen Wert mehr haben. Sollte in besonderen Fällen einem Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet kein Grundstück zugewiesen werden können, so kann mit seiner Zustimmung auch ein Ersatzgrundstück nach § 59 Abs. 4 BauGB außerhalb

des Umlegungsgebietes bereitgestellt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass ein Eigentümer eine Geldabfindung für das gesamte Einwurfsgrundstück erhält.

### **Wie erfahre ich, dass ich Beteiligter am Umlegungsverfahren bin ?**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig, soweit die Notwendigkeit dazu besteht, die Umlegung angeordnet werden (§ 46 BauGB). Diese Anordnung selbst ist kein Verwaltungsakt. Sie ist der Auftrag bodenordnerisch tätig zu werden. Zur Vorbereitung der Einleitung des Umlegungsverfahrens verschafft sich die durch die Gemeinde beauftragte Geschäftsstelle anhand der bestehenden Eigentumsstruktur einen Überblick zu den technischen und rechtlichen Voraussetzungen.

Liegt ein Entwurf des Bebauungsplanes vor, so werden zuerst die Grundstücksverhältnisse in Bezug auf die Planfestsetzungen geprüft. Im Anschluss erfolgt die zweckmäßige Abgrenzung des Umlegungsgebietes. Die betroffenen Eigentümer sind gemäß § 47 Abs. 1 BauGB anzuhören.

Die Mitarbeiter des Fachgebietes Bodenordnung schreiben alle Grundstückseigentümer nach Abschluss der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Umlegung an und informieren über die weiteren Verfahrensschritte in Form von Einzelgesprächen (geringe Zahl von Beteiligten) oder in Form von Informationsveranstaltungen (mehr als 5 Beteiligte). Das Fachgebiet Bodenordnung steht den Beteiligten während der gesamten Dauer des Verfahrens als Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Ergebnisse werden zur Beschlussfassung der Gemeindevertretung vorgelegt. Diese wägt ab, ob und wann ein Umlegungsverfahren einzuleiten ist.

Der Beschluss über die Einleitung des Umlegungsverfahrens (§ 47 BauGB) als erster Verwaltungsakt der Verfahrensdurchführung wird öffentlich bekannt gemacht. Nach Ablauf der Widerspruchsfrist wird ein Umlegungsvermerk in Abteilung II der betreffenden Grundbücher, als Hinweis auf die Veränderungssperre (§ 51 BauGB) eingetragen. Das Grundbuchamt sendet den Eigentümern und den Inhabern der im Grundbuch eingetragenen Rechte eine Eintragungsmitteilung zu.

### **Was habe ich zu beachten ?**

Vom Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens bis zur abschließenden Regelung ist für bestimmte Verfügungen oder Veränderungen in Bezug auf ein Grundstück die Genehmigung des Umlegungsausschusses nach § 51 BauGB erforderlich. Damit ist sichergestellt, dass ohne Kenntnis des Umlegungsausschusses keine Änderungen im Gebiet vorgenommen werden. Eine Genehmigung darf nur versagt werden, wenn eindeutig erkennbar ist, dass die Umlegung entweder wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht werden soll. Im Einzelnen bedürfen zum Beispiel die Veräußerung oder die Bebauung eines Grundstückes der Genehmigung, ebenso die Belastungen in Abt. III des Grundbuches durch Hypotheken oder Dienstbarkeiten in Abteilung II, aber auch wertsteigernde oder wertmindernde Änderungen am Grundstück, am Gebäude oder sonstigen Anlagen.

Besondere Bedeutung erfährt hier die entsprechende Genehmigung des Umlegungsausschusses für neu abzuschließende Miet- oder Pachtverträge oder die Verlängerung alter Verträge. Eigentümer die ohne die Genehmigung vorab beantragt zu haben, einen Miet- oder Pachtvertrag nach Einleitung des Verfahrens abschließen, können später keine Entschädigung für eine verfahrensbedingte vorzeitige Aufhebung beanspruchen. Mieter oder Pächter können ebenfalls zu Umlegungsbeteiligten werden, wenn sie ihre Rechte

ordnungsgemäß angemeldet haben. Wird eine Umlegung im Sanierungsgebiet durchgeführt, so ist die Genehmigung nach § 51 BauGB nur notwendig, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht besteht.

## Wie wird die Umlegung durchgeführt ?

Auf Grundlage der konkreten Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird ein Konzept erarbeitet, das alle zur Durchführung des Umlegungsverfahrens erforderlichen Einzelregelungen enthält. In vielen Fällen wird die Umlegung bereits eingeleitet, wenn der zugrunde liegende Bebauungsplan noch nicht in allen Details festliegt. Hierdurch wird dem Umlegungsausschuss schon früh die Möglichkeit gegeben, vorbereitende Maßnahmen zur schnellen Durchführung des Verfahrens zu treffen. Er kann im Interesse der Beteiligten noch auf die Bebauungsplanung Einfluss nehmen. Der Zuteilungsentwurf wird mit allen Umlegungsbeteiligten eingehend erörtert. Bei dieser Erörterung können die Umlegungsbeteiligten ihre Wünsche und speziellen Anregungen vorbringen. Nachdem alle Beteiligten gehört wurden, werden unter Abwägung der Interessen aller Umlegungsbeteiligten die endgültigen Regelungen festgelegt und als Umlegungsplan vom Umlegungsausschuss beschlossen (§ 66 BauGB). Neben dem Umlegungsplan bietet das Baugesetzbuch durch die Bestimmung im § 76 BauGB auch die Möglichkeit, die erforderlichen Regelungen, nicht in einem Plan zu einem bestimmten Zeitpunkt in ihrer Gesamtheit durchzuführen, sondern diese Regelungen vorab als Einzelfälle zu beschließen. Hierdurch kann besser und schneller auf die besonderen speziellen Belange des einzelnen Eigentümers Rücksicht genommen werden, so zum Beispiel, wenn der Neubau eines Hauses von einer Grundstücksregelung abhängt oder schon frühzeitig eine Abfindung in Geld oder mit einem Ersatzgrundstück als Lösung feststeht.

## Welche Rechtsmittel gibt es ?

Nach Bekanntmachung der Einleitung des Umlegungsverfahrens kann ein Beteiligter Widerspruch gegen die Einbeziehung seines Grundstückes in das Verfahren einlegen. Sollten die Vorstellungen des Umlegungsausschusses und der Beteiligten nicht in Übereinstimmung zu bringen sein oder sollte sich ein Umlegungsbeteiligter durch die Aufstellung des Umlegungsplanes in seinen Rechten benachteiligt fühlen, so besteht als nächste Möglichkeit, Widerspruch gegen diesen Beschluss einzulegen. Die Verwaltungsakte sind im Verfahrensschema (Seite 7) rot gekennzeichnet. Der weitere Rechtsweg führt in beiden Fällen über die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht bis zur Revision beim Bundesgerichtshof (siehe hierzu §§ 217, 220, 229 und 230 BauGB).

## Wer führt die Umlegung durch ?

Die Bodenordnung ist –wie die Bauleitplanung– eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde (§ 46 BauGB).

Sie kann Befugnis zur Durchführung der Umlegung auf die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin gemäß § 80 Abs. 5 Satz 2 übertragen.

Durch die Zusammensetzung der Behörde und der jahrelangen Erfahrung der Mitarbeiter im Bereich der städtebaulichen Umlegung ist eine hohe fachliche Kompetenz sichergestellt.

Das Fachgebiet Bodenordnung bereitet die Entscheidungen der Gemeinde vor und setzt diese entsprechend der Beschlussfassung um. Sie führt die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten und den betroffenen Behörden.

Die folgenden Mitarbeiter des Fachgebietes Bodenordnung stehen Ihnen als Ansprechpartner für Ihre Fragen und Wünsche in den Diensträumen (2079-2082) der gemeinsamen Vermessungs- und Katasterbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin gerne zur Verfügung:

<b>Mario Stenzel</b>	Fachgebietsleiter	Tel. (0385) 545 2753	E-Mail: <a href="mailto:mario.stenzel@kreis-lup.de">mario.stenzel@kreis-lup.de</a>
<b>Dorin Wille</b>	stellv. Fachgebietsleiterin	Tel. (0385) 545 2754	E-Mail: <a href="mailto:dorin.wille@kreis-lup.de">dorin.wille@kreis-lup.de</a>
<b>Torsten Tasler</b>	Verfahrens- sachbearbeiter	Tel. (0385) 545-2752	E-Mail: <a href="mailto:torsten.tasler@kreis-lup.de">torsten.tasler@kreis-lup.de</a>
<b>Kerstin Rieck</b>	Verfahrens- sachbearbeiterin	Tel. (0385) 545 2773	E-Mail: <a href="mailto:kerstin.rieck@kreis-lup.de">kerstin.rieck@kreis-lup.de</a>
<b>Antje Wendland</b>	Verfahrens- sachbearbeiterin	Tel. (0385) 545 2755	E-Mail: <a href="mailto:antje.wendland@kreis-lup.de">antje.wendland@kreis-lup.de</a>

## Verfahrensschema zum Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45-79 BauGB)

