

# Bodenordnung

## Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)



### Einführung

Baulandumlegungen sind ein modernes, aber auch komplexes Instrument der Bodenordnung. Man unterscheidet zwei verschiedene Arten:

Zum einen gibt es die (reguläre) Umlegung, in der wegen ihrer Lage, Form und Größe nicht bebaubare Grundstücke verschiedener Eigentümer in Baugrundstücke umgewandelt werden. Hierbei handelt es sich um ein förmliches Grundstücksflächentauschverfahren.

Das zweite, schlankere Variante ist die vereinfachte Umlegung, mit der kleinere, nicht selbständig bebaubare Grundstücksflächen getauscht oder zugeteilt werden können. Der Verwaltungsaufwand ist hier deutlich geringer.

Beides sind Verfahren nach dem Baugesetzbuch, in denen die neuen Grenzen Kraft Gesetz (nach Rechtskraft des Umlegungsverfahrens) und nicht durch Rechtsgeschäft, notarielle Beurkundung und Grundbucheintrag Gültigkeit erlangen. Bei Bodenordnungsverfahren gehen die Grundstücke des alten Bestandes unter und werden durch die Grundstücke des neuen Bestandes ersetzt (Surrogationsprinzip).

Umlegungen und vereinfachte Umlegungen sind deshalb katastertechnisch nicht über Zerlegung und Verschmelzung zu bearbeiten. Es gibt somit keine Flächenübergänge im Fortführungsnachweis (FN).

# Inhaltsverzeichnis

1 .Baulandumlegung (nach §§ 45 -79 BauGB).....	3
1.1 Allgemeines.....	3
1.2 Anwendungsbereich (§ 45 BauGB).....	3
1.3 Zuständigkeit.....	3
1.4 Einleitung des Verfahrens.....	3
1.5 Beteiligte (§ 48 BauGB).....	4
1.6 Verfügungs- und Veränderungssperre.....	4
1.7 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis.....	4
1.8 Umlegungs- und Verteilungsmasse.....	5
1.9 Wertermittlung.....	5
1.10 Verteilungsmaßstab.....	5
1.11 Umlegungsvorteil.....	6
1.12 Umlegungsplan.....	6
1.13 Rechtsmittel.....	6
1.14 Abschluss der Umlegung.....	7
1.15 Berichtigung der öffentlichen Bücher.....	7
1.16 Ablaufschema einer Umlegung (stark vereinfacht).....	7
2 .Vereinfachte Umlegung (nach §§ 80 - 84 BauGB ).....	8
2.1 Allgemeines.....	8
2.2 Zweck (§ 80 i.V.m. § 45 BauGB).....	9
2.3 Wo ist eine vereinfachte Umlegung zulässig?.....	9
2.4 Vorteile einer vereinfachten Umlegung.....	9
2.5 Beschluss über die vereinfachte Umlegung.....	9
2.6 Änderung von Rechten.....	10
2.7 Geldleistungen (§ 81 BauGB) und Zuteilung.....	10
2.8 Rechtsmittel.....	10
2.9 Ablaufschema einer vereinfachten Umlegung.....	11

## 1 . **Baulandumlegung (nach §§ 45 -79 BauGB)**

### 1.1 **Allgemeines**

Ziel von Baulandumlegungen ist neben der Schaffung von bebaubaren Grundstücken auch die Bereitstellung von Land für Straßen, Wege und öffentliche Grünflächen. Das Umlegungsverfahren verbindet deshalb in idealer Weise die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, bebaubare Grundstücke zu erhalten, und das öffentliche Interesse der Kommunen zur Gewinnung von Erschließungsflächen.

Der Ablauf eines Umlegungsverfahrens ist neben den gesetzlichen Grundlagen im Baugesetzbuch (BauGB) auch in den Umlegungsrichtlinien (RUVU) samt Anlagen, in den Wertermittlungsrichtlinien und in der Verordnung über die Umlegungsausschüsse geregelt. Die wichtigsten Grundlagen und Inhalte werden hier kurz erläutert.

### 1.2 **Anwendungsbereich (§ 45 BauGB)**

Die Umlegung kann im *Geltungsbereich eines Bebauungsplans* im Sinne § 30 BauGB oder im *Innenbereich* nach § 34 BauGB durchgeführt werden.

### 1.3 **Zuständigkeit**

Die Kommune bildet einen *Umlegungsausschuss* (meist 5 Personen) der die Umlegung selbständig durchführt.

Die Umlegung kann auch auf das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung *übertragen* werden. In diesem Fall ist eine Vereinbarung zwischen Kommune und Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung abzuschließen. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird somit zur *Umlegungsstelle* und ersetzt den Umlegungsausschuss.

### 1.4 **Einleitung des Verfahrens**

Am Beginn einer Umlegung stehen die *Anordnung* der Umlegung, die *Anhörung* der Eigentümer und der *Umlegungsbeschluss*.

Anordnung: Die Gemeinde ordnet durch *Gemeinderatsbeschluss* die Umlegung an.

Anhörung: Grundsätzliche Erläuterung des Umlegungsverfahrens; die Anhörung muss vor dem Erlass des Umlegungsbeschlusses durchgeführt werden. Sie kann in einem persönlichen Gespräch oder auch als öffentliche Veranstaltung erfolgen.

Umlegungsbeschluss: Er ist ein *Verwaltungsakt* zur rechtlichen Einleitung des Umlegungsverfahrens. Der Beschluss legt das *Umlegungsgebiet* verbindlich fest. Dies erfolgt durch Auflistung der Flurstücke und Darstellung in einer Karte. Der Umlegungsbeschluss ist *ortsüblich* bekannt zu machen.

### 1.5 **Beteiligte (§ 48 BauGB)**

Die Beteiligten bei Baulandumlegungen sind:

- Grundstückseigentümer im Umlegungsgebiet
- Inhaber grundstücksgleicher Rechte (z.B. Erbbauberechtigte)
- Inhaber dinglicher Rechte in Abteilung II und Baulasten
- Inhaber dinglicher Rechte in Abteilung III (Grundpfandrechte)
- Pächter
- Gemeinde (u.U. Erschließungsträger)

### 1.6 **Verfügungs- und Veränderungssperre**

Mit der Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre für alle im Umlegungsgebiet liegenden Flurstücke ein. Verkäufe oder Veränderungen von Grundstücken sind dann nur mehr mit Zustimmung der Umlegungsstelle zulässig. Die Zustimmung muss versagt werden, wenn durch diese Veränderung die Durchführung des Umlegungsverfahrens *erheblich erschwert oder gar unmöglich* gemacht wird. Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster wird ein entsprechender *Umlegungsvermerk* eingetragen.

### 1.7 **Bestandskarte und Bestandsverzeichnis**

In Bestandskarte und Bestandsverzeichnis werden jeweils der Grundbuchstand auf Grundlage der amtlichen Flurkarte und des Liegenschaftskatasters in Verbindung mit den Angaben der Abteilungen I und II des Grundbuchs vorgetragen. Diese

Unterlagen stellen somit den Stand vor der Umlegung dar und werden zur Einsichtnahme ausgelegt. Dies wird *ortsüblich* bekannt gemacht. Einsicht in beide Dokumente kann jedem gewährt werden, der ein berechtigtes Interesse daran nachweisen kann.

### **1.8 Umlegungs- und Verteilungsmasse**

Die Umlegungsmasse besteht aus den, im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilen. Die Verteilungsmasse umfasst alle, für private Zwecke nutzbaren Zuteilungsgrundstücke. Sie wird im Umlegungsverfahren nach folgender Formel berechnet:

Die Verteilungsmasse (V) ist die Fläche der Umlegungsmasse (U) abzüglich der neuen örtlichen Erschließungsflächen (N).

$$V = U - N$$

### **1.9 Wertermittlung**

Für die *Einlage- und Zuteilungsgrundstücke* ist nach § 194 BauGB der *Verkehrswert* zu ermitteln.

Dies erfolgt in der Regel ohne den Wert der baulichen Anlagen. Die Wertermittlung ist Bestandteil des späteren Umlegungsplanes und sollte in Form eines Gutachtens erstellt werden, um einer möglichen gerichtlichen Prüfung Stand zu halten.

### **1.10 Verteilungsmaßstab**

Für die Berechnung der, den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (*Sollanspruch*) ist der Verteilungsmaßstab festzulegen. Die Aufteilung der Verteilungsmasse kann nach *Werten, Flächen* oder - *mit Einverständnis aller Beteiligten* – einem *anderen Maßstab* erfolgen.

Vorrangig ist anzustreben, für jeden Besitzstand das Eigentum an Grund und Boden durch eine Zuteilung zu erhalten, das heißt, verhältnismäßig zu den Einlagegrundstücken möglichst *wertgleiche* Baugrundstücke zuzuteilen.

Nur wenn dies nicht möglich ist, wird in anderer Weise abgefunden.

Dies kann in Geld, Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebietes oder in

Rechten (z.B. Miteigentum) erfolgen.

Die Möglichkeit der Landabfindung ist dabei immer das Instrument erster Wahl, da eine Geldabfindung einer Enteignung gleich käme.

### 1.11 Umlegungsvorteil

Als Umlegungsvorteil bezeichnet man den Wertunterschied zwischen dem Wert des eingeworfenen Grundstücks (Rohbauland) und dem zugeteilten Bauland (ohne Erschließungsflächen).

Dieser Wertunterschied wird in der Regel von der Gemeinde abgeschöpft.

### 1.12 Umlegungsplan

Der Umlegungsplan besteht aus der *Umlegungskarte* (Grundlage ist die DFK) und dem *Umlegungsverzeichnis*. Er muss an den Grundbuchstand anbinden und ist ein Verwaltungsakt.

Im Umlegungsplan wird der neue Besitzstand zumeist auf Grundlage des Bebauungsplans dargestellt.

Neben den *Grundstücksgrenzen* und *Besitzverhältnissen* können auch grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurechte), Grundschulden sowie andere *Rechte* durch den Umlegungsplan *geändert, gelöscht oder neu begründet* werden.

Vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist der Entwurf des Umlegungsplans mit den betroffenen Beteiligten zu *erörtern*. Dies kann sowohl mündlich (z.B. mit den Eigentümern) als auch schriftlich (z.B. mit den Rechtsinhabern) erfolgen. Über die Durchführung bzw. die Ergebnisse der Erörterungen sind *Niederschriften* zu fertigen.

Den Beteiligten wird ein, ihre Grundstücke und Rechte betreffender Auszug mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

### 1.13 Rechtsmittel

Gegen die Verwaltungsakte im Umlegungsverfahren können die Eigentümer *Widerspruch* bei der *Umlegungsstelle* einlegen. Wird dem Widerspruch nicht abgeholfen, kann der Widerspruchsführer einen Antrag auf gerichtliche

Entscheidung beim zuständigen *Landgericht*, Kammer für Baulandsachen stellen. Im Berufungsverfahren entscheidet das zuständige *Oberlandesgericht*, Senat für Baulandsachen. Bei einer Revision ist der *Bundesgerichtshof* zuständig.

#### **1.14 Abschluss der Umlegung**

Inkrafttreten des Umlegungsplans:

Die Umlegungsstelle macht *ortsüblich* bekannt, zu welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Der Umlegungsplan wird nicht mit Zustellung, sondern mit der Bekanntmachung seiner Unanfechtbarkeit wirksam. Ein Umlegungsplan kann auch noch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit geändert werden (§ 73 BauBG). Hier sind allerdings strenge Maßstäbe anzusetzen.

#### **1.15 Berichtigung der öffentlichen Bücher**

Am Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird der neue Stand durch einen Fortführungsnachweis, der den alten und neuen Stand dokumentiert (ohne Flächenübergänge), ins Liegenschaftskataster übernommen.

Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt ein Berichtigungersuchen mit der Bitte, die Umlegung ins Grundbuch einzutragen. Bis zu dieser Eintragung tritt der Umlegungsplan an die Stelle des Grundbuches, das nun unrichtig ist. Die Verfahrens- und Sachkosten für die Umlegung trägt die Gemeinde.

#### **1.16 Ablaufschema einer Umlegung (stark vereinfacht)**

##### *Vorlauf*

- > Anordnung durch die Gemeinde
- > Festlegung der Umlegungsstelle (Gemeinde bzw. Übertragung an ADBV)
- > Prüfung der Zuständigkeit und Voraussetzungen
- > Anhörung der Eigentümer

##### *Durchführung*

- > Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB mit Festlegung des Umlegungsgebiets
- > Bestandskarte (DFK) und Bestandverzeichnis (nach GB)

- > Vermessungstechnische Vorarbeiten
- > Wertermittlung
- > Erörterung mit den Beteiligten
- > Umlegungsplan nach § 66 BauGB
  - Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis des neuen Standes
- > Bekanntmachung und Zustellung des Umlegungsplans
- > Abmarkung

### *Inkrafttreten*

- > Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit:
  - Inkrafttreten des Umlegungsplans (inkl. Einweisung in neuen Besitzstand)

### *Berichtigung der öffentlichen Bücher*

- > Berichtigung von Liegenschaftskataster und Grundbuch

## **2 . Vereinfachte Umlegung (nach §§ 80 - 84 BauGB )**

### **2.1 Allgemeines**

Die vereinfachte Umlegung ist wie die Umlegung eine gesetzliche Bodenordnungsmaßnahme, die zum Ziel hat, zweckmäßig geformte Grundstücke zu bilden. Sie stellt eine vereinfachte Form des Umlegungsverfahrens dar.

Die Anregung für eine vereinfachte Umlegung kann vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, den Grundstückseigentümern oder der Gemeinde ausgehen.

Für die Einleitung ist keine Anordnung durch Beschluss der Gemeinde und kein Umlegungsbeschluss erforderlich.

Für die Durchführung der vereinfachten Umlegung ist grundsätzlich die Gemeinde (Umlegungsstelle) zuständig. Sie kann jedoch ihre Befugnisse zur Durchführung an das zuständige Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung übertragen. Die Einzelheiten der Übertragung werden dann in einer Vereinbarung zwischen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung und Gemeinde geregelt. Bei einer Übertragung ist das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung die Umlegungsstelle und führt das Verfahren durch.

Das Verfahren der vereinfachten Umlegung ist in den §§ 80 bis 84 BauGB und in den Umlegungsrichtlinien (RUVU), Teil 2 geregelt.

## 2.2 Zweck (§ 80 i.V.m. § 45 BauGB)

Die vereinfachte Umlegung dient den *gleichen* Zwecken wie die Umlegung gemäß §45 BauGB:

- Erschließung oder Neugestaltung eines Baugebiets
- Schaffung von nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baugrundstücken
- Beseitigung baurechtswidriger Zustände

## 2.3 Wo ist eine vereinfachte Umlegung zulässig?

Die Gemeinde kann eine Umlegung als vereinfachte Umlegung durchführen, wenn

- die Zulässigkeit nach § 46 BauGB gegeben ist
- die untereinander getauschten Grundstücke oder Grundstücksteile direkt benachbart sind oder in enger Nachbarschaft liegen
- die Grundstückstauschflächen nicht selbstständig bebaubar sind
- eine eventuelle Wertminderung nur unerheblich ist

Die vereinfachte Umlegung ist nicht im Außenbereich zulässig!!

## 2.4 Vorteile einer vereinfachten Umlegung

- *Schnelle* Neuordnung von Bauland
- *Schlankes* Verfahren, da keine Anordnung durch die Gemeinde und kein Umlegungsbeschluss erforderlich sind
- Keine Notar- und Grundbuchkosten
- Keine Grunderwerbsteuer

## 2.5 Beschluss über die vereinfachte Umlegung

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist ein Verwaltungsakt und entspricht inhaltlich dem Umlegungsplan. Er legt die neuen Grenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt, soweit erforderlich, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Baulasten.

Die Festsetzungen des Beschlusses sind mit den Beteiligten zu erörtern.

Bestandteile des Beschlusses sind:

- Verzeichnis über die vereinfachte Umlegung
- Karte alter Bestand
- Karte neuer Bestand

## 2.6 Änderung von Rechten

- Im Beschluss über die vereinfachte Umlegung können nur Dienstbarkeiten, die von der vereinfachten Umlegung betroffen sind, geordnet, begründet und aufgehoben werden.
- Grundpfandrechte können nur mit *Zustimmung* der Beteiligten neu geordnet werden. Eine Neubegründung ist nicht zulässig.

## 2.7 Geldleistungen (§ 81 BauGB) und Zuteilung

Durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Wertänderungen der Grundstücke sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen.

Eine Wertminderung eines Grundstücks darf jedoch *nur unerheblich* sein und soll eine Größenordnung von 5-10 % des Einlagewertes nicht überschreiten.

Für die Wertermittlung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Umlegung. In einfach gelagerten Fällen kann auf eine Wertermittlung verzichtet werden.

Die neu entstehenden Grundstücke sind grundsätzlich in gleicher oder in gleichwertiger Lage zuzuteilen (Zuteilungsgrundsatz).

Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist grundsätzlich die Gemeinde. Zu zahlende Geldbeträge werden an die Gemeinde entrichtet und von dieser bei Wertminderung ausbezahlt. Fällig werden die Geldleistungen mit der Bekanntgabe des Zeitpunkts der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung.

## 2.8 Rechtsmittel

Für das Einlegen von Rechtsmitteln gelten die gleichen Regelungen wie bei der Umlegung.

## 2.9 Ablaufschema einer vereinfachten Umlegung

### *Vorlauf*

- > Anregung einer vereinfachten Umlegung, z.B. durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- > Einleitung durch Gemeinde
- > Festlegung der Umlegungsstelle (Gemeinde bzw. Übertragung an ADBV)

### *Durchführung (§ 82 BauGB)*

- > Vermessungsarbeiten (Eindeutiger Katasternachweis im Gebiet)
- > ggf. Wertermittlung
- > Anhörung der Beteiligten (zweckmäßig beim Vermessungs- und Abmarkungstermin)
- > Aufstellung des Umlegungsbeschlusses durch die Umlegungsstelle (Verwaltungsakt)
- > Zustellung des Beschlusses mit Rechtsbehelfsbelehrung an Beteiligte mit PZU (Beginn der einmonatigen Rechtsmittelfrist)

### *Inkrafttreten (§ 83 BauGB)*

- > Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist:  
Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit (inkl. Einweisung in neuen Besitzstand)
- > Einsetzen der Rechtswirkung (Eigentumsübergang, Unrichtigkeit des Grundbuchs)

### *Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 84 BauGB)*

- > Am Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird der neue Stand durch einen Fortführungsnachweis ohne Flächenübergänge ins Liegenschaftskataster übernommen.
- > Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt ein Berichtigungsersuchen mit der Bitte die vereinfachte Umlegung ins Grundbuch einzutragen.