

Informationsschrift zum Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes **Grundstückstauschverfahren**, das erforderlich wird, wenn die vorhandenen Grundstücke durch ihre Lage oder durch ihren Zuschnitt eine Bebauung gemäß Bebauungsplan (Ortsrecht) nicht zulassen.

Das Verfahren wird im Baugesetzbuch (BauGB) in der Bodenordnung (§§ 45 ff) geregelt.

Ein Umlegungsverfahren wird durch den Rat der Stadt oder Gemeinde angeordnet und vom Umlegungsausschuss in **ausschließlich eigener Verantwortung** durchgeführt.

Um die **Interessenneutralität** dieser eigenständigen Behörde zu gewährleisten, schreibt das Gesetz vor, dass die Mehrheit des **5-köpfigen Umlegungsausschusses**, weder dem Rat noch der Verwaltung der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde angehören dürfen.

Das sind: Der **Vorsitzende**, der die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren allgemeinen Verwaltungsdienst besitzen muss, sowie die **zwei Sachverständigen**, einer für das Vermessungswesen und einer für die Grundstücksbewertung. Die beiden übrigen Ausschussmitglieder müssen jedoch Ratsmitglieder sein. Die Mitglieder des Umlegungsausschusses werden vom Rat gewählt.

Der Umlegungsausschuss bedient sich der Geschäftsstelle für Bodenordnung beim Kreis Kleve. Dieses ist in der Geschäftsführung der Bedienstete:

Dipl.-Ing. **Achim Spronk**

Die Gemeinde kann durch Ratsbeschluss ihre Befugnis zur **Durchführung** der Umlegung (für ein bestimmtes Gebiet) auch auf eine geeignete Behörde, wie die Kataster- und Vermessungsbehörde, übertragen. Die Einzelheiten der Übertragung werden in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der die Umlegung durchführenden Behörde (Kreis Kleve, Kataster- und Vermessungsabteilung) geregelt. Die Aufgaben zur Durchführung der Umlegung werden ebenfalls von den Bediensteten der Kreisverwaltung Kleve übernommen.

Umlegungsziele

Voraussetzung für die Bebauung von Grundstücken ist die **Erschließung durch Kanal und Straße**.

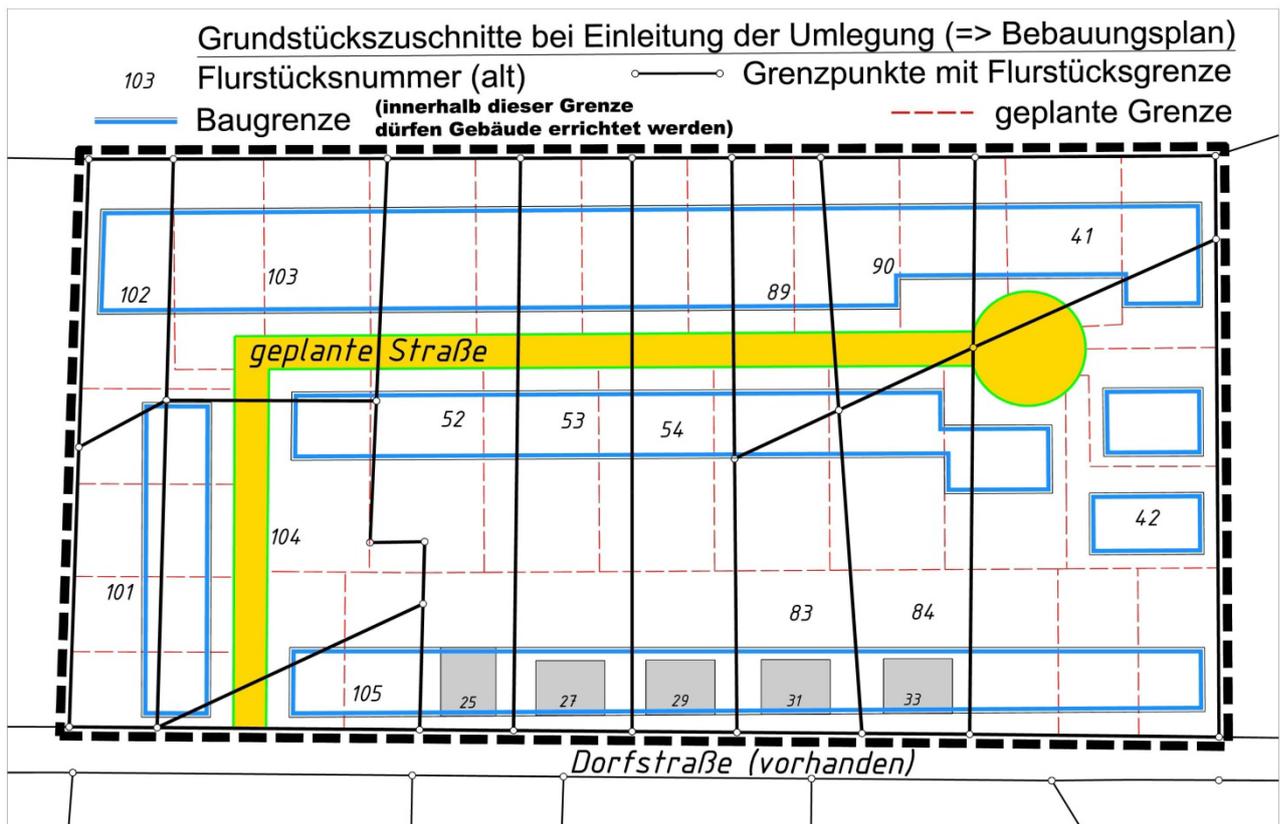
Ferner müssen die Größe und der Zuschnitt der Grundstücke eine ordnungsgemäße Bebauung zulassen. Vielfach werden durch die Planung der Erschließung die vorhandenen Grundstücke so zerteilt, dass nur ein Teil der Grundstücke bebaut werden kann und Restflächen liegen bleiben.

Da sich der Bebauungsplan nicht an die vorhandenen, oft durch Zufall entstandenen Grundstücksgrenzen anpassen kann, müssen die Grundstücksgrenzen für die geplante Bebauung umgestaltet werden.

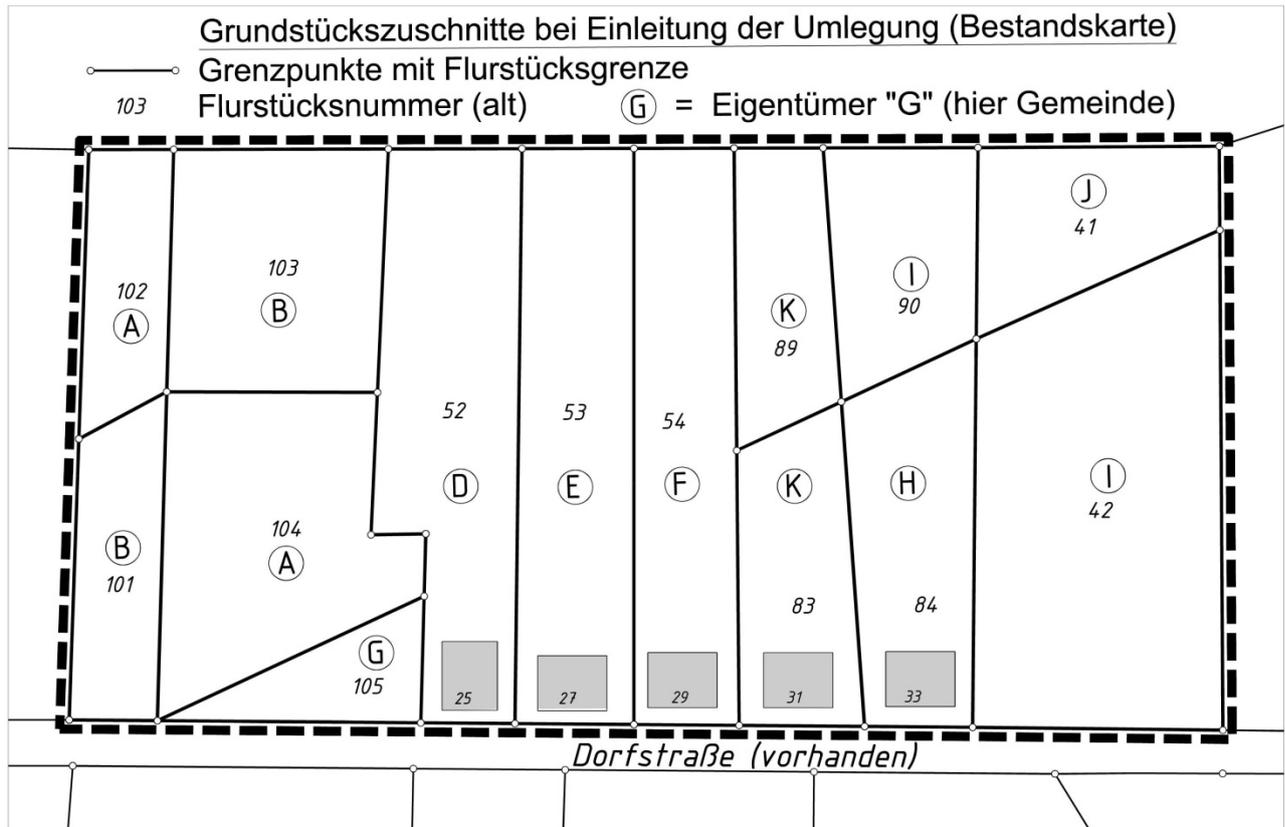
Dies ist Aufgabe der Umlegung.

In den nachfolgenden Skizzen (Bebauungsplan, Bestands- und Umlegungskarte) wird die Umlegung **b e i s p i e l h a f t** dargestellt.

BEISPIEL BEBAUUNGSPLAN



BEISPIEL BESTANDSKARTE



Umlegungsgrundsätze

Hauptmerkmal der Umlegung ist ihr **eigentumserhaltender Charakter** :

Es sollen möglichst weder Wertgewinne noch Werteinbußen entstehen. Die Eigentümer bilden in der Umlegung eine Solidargemeinschaft, in der Lasten und Vorteile gleichmäßig verteilt werden und keinem der Beteiligten ein Sonderopfer auferlegt wird. Die Umlegung bezweckt jedoch nicht nur die Erhaltung des Eigentums, sondern auch in immer stärkerem Maße die Verbesserung des Eigentums und dessen Nutzung.

Im Umlegungsverfahren wird die Bereitstellung der Erschließungsflächen auf alle Beteiligten gleichmäßig verteilt. Es müssen nicht nur die Eigentümer, auf deren Grundstücke Erschließungsanlagen geplant sind, Flächen abtreten. **Alle Eigentümer beteiligen sich im Verhältnis der eingeworfenen Flächen an der Bereitstellung der Erschließungsflächen.**

Der Umlegungsbeschluss muss ortsüblich bekanntgegeben werden. Das geschieht durch Veröffentlichung entsprechend der jeweiligen Hauptsatzung. Darüber hinaus werden die Eigentümer durch ein gesondertes Anschreiben informiert.

Eine Umlegung wird nur dann durchgeführt, wenn zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine **private Einigung** zwischen den betroffenen Grundeigentümern **nicht** zustande kommt.

Weil schon ein einzelner Eigentümer die private Einigung blockieren kann, ist ein sogenanntes freiwilliges Umlegungsverfahren zwischen den Grundstückseigentümern in den meisten Fällen nur schwer zu erreichen.

Umlegungsverfahren

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zusammengefasst. Aus dieser **Umlegungsmasse** werden vorweg die Flächen ausgeschieden, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen, Grünanlagen u.a. festgesetzt sind. Die verbleibenden Flächen bilden die **Verteilungsmasse**. Aus ihr werden den beteiligten Grundeigentümern entsprechend den ihnen zustehenden Anteilen bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt. Diese sollen mindestens den gleichen Verkehrswert und möglichst die gleiche oder gleichwertige Lage wie die alten Grundstücke haben.

Unvermeidbare Mehr- oder Minderzuteilungen werden in Geld ausgeglichen. Umlegungsbedingte Wertänderungen (Rohbauland ohne vorhandene Erschließung wird Bauland, Verbesserung der Bebaubarkeit, Vorteil durch sofortige Erschließung, Einsparungen von Vermessungs-, Notar- und Gerichtsgebühren) zwischen den eingeworfenen und zugeteilten Grundstücken werden berücksichtigt.

Während des Umlegungsverfahrens werden umfangreiche Gespräche mit den Beteiligten geführt.

Auf der **Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes** wird dabei versucht, die persönlichen Neuordnungswünsche der Beteiligten zu berücksichtigen. Ziel ist es, möglichst eine einvernehmliche Lösung mit den Beteiligten zu erreichen. Der Umlegungsausschuss/Umlegungsbehörde ist jedoch nicht in der Lage, einzelne Festsetzungen der Bebauungspläne zu ändern oder außer Kraft zu setzen. Das kann nur der Rat, weil der Bebauungsplan geltendes Ortsrecht ist.

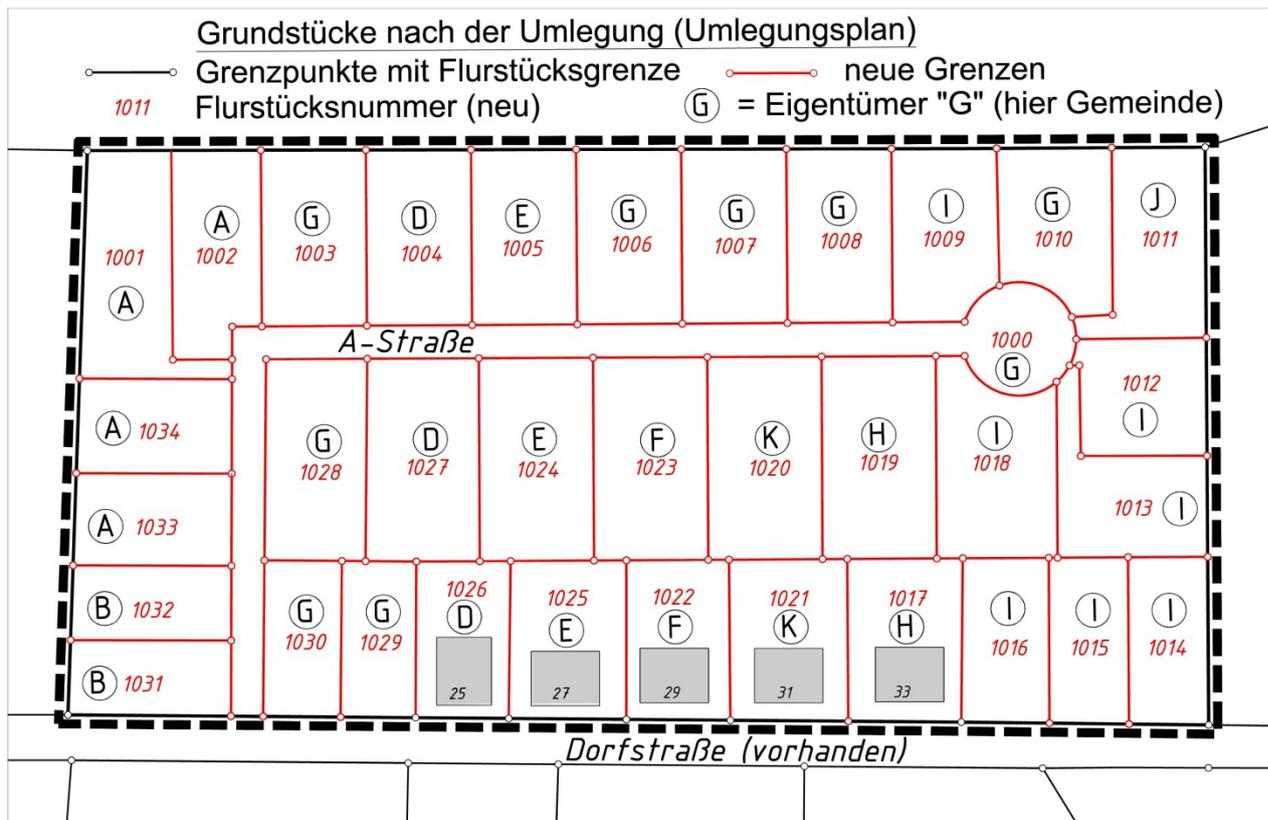
Umlegungsplan

Auf der Grundlage aller abgestimmten Verhandlungsergebnisse wird der Umlegungsplan aufgestellt.

Der Umlegungsplan besteht aus der **Umlegungskarte** und dem **Umlegungsverzeichnis**.

Die Umlegungskarte stellt die zukünftigen Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen, Grünanlagen u.a. im Umlegungsgebiet dar.

BEISPIEL UMLEGUNGSKARTE



Das Umlegungsverzeichnis stellt die Grundstücke des alten und neuen Bestandes in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gegenüber und setzt u.a. die sich daraus ergebenden Geldausgleiche fest.

Rechtsmittel

Wie in jedem gesetzlich geregelten Verfahren besteht auch im Umlegungsverfahren die Möglichkeit der rechtlichen Überprüfung durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung, wenn ein Umlegungsbeteiligter mit einer Entscheidung nicht einverstanden ist. Hierüber entscheidet die Kammer für Baulandsachen des Landgerichtes Düsseldorf.

Abschluss des Umlegungsverfahrens

Wenn gegen den Umlegungsplan keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden oder über solche bereits rechtskräftig entschieden worden ist, wird die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes ortsüblich bekanntgemacht.

Damit wird der Umlegungsplan rechtskräftig.

Mit der **R e c h t s k r a f t d e s U m l e g u n g s p l a n e s** wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen Rechtszustand ersetzt.

Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters und der Grundbücher gilt der Umlegungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke. Obwohl die Grundbücher zu diesem Zeitpunkt noch nicht berichtigt sind, ist der Eigentumsübergang bereits vollzogen.

Mitteilung zur Erhebung von personenbezogenen Daten und Informationen zum Datenschutz

Für die für die Durchführung des Umlegungsverfahrens ist die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erforderlich. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den Sie erhoben worden sind.

Die von Ihnen im Rahmen dieses Verfahrens erfassten personenbezogenen Daten werden solange gespeichert, wie sie zur Durchführung für das Umlegungsverfahren, die Aufbewahrungsfristen und Archivierungserfordernissen benötigt werden.