

ABLAUF EINES UMLEGUNGSVERFAHRENS

NACH DEM BAUGESETZBUCH (§§ 45 – 79)

UMLEGUNGSANORDNUNG (§ 46)

durch die Gemeindevertretung

Anhörung der Eigentümer (§47)

UMLEGUNGSBESCHLUSS (§ 47)

- Einleitung des Verfahrens durch die Umlegungsstelle
 - Bezeichnung des Gebietes und der beteiligten Grundstücke (§ 52)
 - Ortsübliche Bekanntmachung (§ 50)
- Rechtswirkungen:
- Eintragung des Umlegungsvermerks (§54)
 - Verfügungs- und Veränderungssperre (§51)
 - Gesetzliches Vorkaufsrecht (§24)

BESTANDSKARTE UND BESTANDSVRZEICHNIS (§ 53)

- Nachweis des alten Bestandes und Erfassung der Beteiligten
- Öffentliche Auslegung: 1 Monat

Planwunschgespräch
Nutzungserklärung der Eigentümer für die neuen örtlichen Verkehrsflächen

ERÖRTERUNG (§ 66)

mit den Eigentümern

Vorwegnahme der Entscheidung (§76)
über die Eigentums- und Besitzverhältnisse einzelner Grundstücke bei Einverständnis der Beteiligten

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§12)

Vorzeitige Besitzeinweisung in die örtlichen Verkehrs- und Grünflächen (§77)

UMLEGUNGSPLAN ODER TEILUMLEGUNGSPLAN (§§ 66-70)

- Nachweis des neuen Bestandes und aller anderen Entscheidungen in Umlegungskarten und -verzeichnis
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Auszug an Beteiligte

Vorzeitige Besitzeinweisung in die Baugrundstücke (§77)

INKRAFTTRETEN (§ 71)

- des (Teil-) Umlegungsplans durch Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit
- Rechtswirkungen:
Die neuen Grundstücke und Rechte treten außerhalb des Grundbuchs an die Stelle des alten (§72)

Vollziehung des (Teil-) Umlegungsplans (§72)
Finanzielle Abwicklung (§64)
Berichtigung der öffentlichen Bücher

- Grundbuch (§74)
- Liegenschaftskataster (§74)
- Baulastenverzeichnis

Merkblatt

über die Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch

Die Baulandumlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Im Ergebnis erhalten die Grundstückseigentümer für ihre in der Regel ungünstig geformten und schlecht erschlossenen Grundstücke neue, grundsätzlich gleichwertige und für eine im Bebauungsplan vorgesehene bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan zulässige Nutzung geeignete Grundstücke (Zuteilung). Sonstige Rechtsverhältnisse werden in der Umlegung in der Regel nur ihrem Inhalt nach umgestaltet, ein Wechsel der Person des Eigentümers liegt nicht im Rahmen des Verfahrens. Desweiteren wird durch die Umlegung der Landverlust gerecht verteilt, der aus der Bereitstellung der benötigten Verkehrs- und Grünflächen entsteht (Flächenabzug).

Zuständig für die Umlegung ist die Gemeinde. Sie kommt für die Verfahrenskosten auf. Die Durchführung ist weitgehend dem Umlegungsausschuss übertragen; er ist nicht an Weisungen des Gemeinderates oder der Gemeindeverwaltung gebunden. Teilarbeiten werden von anderen, fachlich geeigneten oder zuständigen Stellen erledigt.

Der Umlegungsbeschluß leitet, nach Anhörung der Eigentümer, die Umlegung rechtlich ein. Als Folge ergeben sich insbesondere die Verpflichtung des Eigentümers, beabsichtigte Verfügungen oder Veränderungen an den Grundstücken genehmigen zu lassen; das Recht für die durchführenden Stellen, Grundstücke zu betreten; die Eintragung des Vermerks im Grundbuch, der darauf aufmerksam macht, daß das Grundstück in ein Umlegungsverfahren einbezogen ist (Umlegungsvermerk). Der Umlegungsbeschluß wird öffentlich bekanntgemacht. Gegen den Beschluß kann Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim Landgericht Stuttgart/Karlsruhe, Baulandkammer gestellt werden, wenn Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit bestehen.

Wertsteigerungen an den Grundstücken, die durch die Umlegung verursacht werden (z.B. bessere Form und Verkehrserschließung, Einsparung von Vermessungs- und Grundbuchkosten u. ä.), werden zugunsten der Gemeinde als sogenannter Umlegungsvorteil von den Eigentümern erhoben. Die Erhebung erfolgt in Geld (Wertumlegung), in Fläche und Geld (Flächenumlegung) oder, falls alle Beteiligten einverstanden sind, nach einem anderen Maßstab; die Wahl trifft der Umlegungsausschuss unter Abwägung der Interessen aller an der Umlegung Beteiligten.

Der Wert des Grund und Bodens vor und nach der Umlegung ist Grundlage für den Anspruch des Eigentümers auf Zuteilung in Bauland (Zuteilungsanspruch). Der Wert wird auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses ermittelt (Stichtag). Die tatsächliche Zuteilung orientiert sich am Zuteilungsanspruch. Vorrang vor den Interessen eines einzelnen Eigentümers hat dabei die Verwirklichung des Zwecks der Umlegung, wie er im Bebauungsplan festgesetzt ist. Soweit unter dieser Voraussetzung möglich, hat der Eigentümer Anspruch darauf, daß sein neues Grundstück mit seinem früheren Grundstück (Einwurf) bezüglich dessen Lage gleichartig und gleichwertig ist; das bedeutet aber nicht, daß es wieder genau an der alten Stelle liegen muß. Anstelle der Zuteilung eines Grundstücks im Umlegungsgebiet kommen mit Einverständnis der betroffenen Eigentümer auch in Frage die Abfindung in Geld, Grundeigentum außerhalb des Umlegungsgebietes, Miteigentum an einem Grundstück oder sonstige dingliche Rechte. Kann einem Eigentümer kein Grundstück im Umlegungsgebiet zugeteilt werden, weil z. B. sein Einwurf zu gering ist, kann er, wenn er eine andere Abfindung ablehnt, auch gegen seinen Willen in Geld abgefunden werden.

Die vorgesehene Zuteilung ist mit den Eigentümern zu erörtern. Hierbei ist Gelegenheit gegeben, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen. Die endgültige Zuteilung einschließlich der sich dabei ergebenden sonstigen rechtlichen Regelungen, Geldausgleich wegen Abweichungen der tatsächlichen Zuteilung vom Zuteilungsanspruch sowie zur Abgeltung des Umlegungsvorteils werden im Umlegungsplan geregelt. Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss beschlossen, anschließend erhalten die Beteiligten ihre Rechte betreffende Auszüge hieraus. Gegen den Umlegungsplan kann insoweit wieder Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt werden, wenn Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit bestehen. Ist der Umlegungsplan rechtskräftig geworden, wird dies öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung werden der alte Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt und die Geldleistungen fällig. Die Abwicklung erfolgt durch die Gemeinde.