

Hamm:

Umlegungsausschuss der Stadt Hamm

Geschäftsstelle
Technisches Rathaus
Gustav-Heinemann-Str. 10
59065 Hamm

Das Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

– Merkblatt –

Inhaltsübersicht

1. Zweck und Anwendungsbereich der Umlegung (§ 45 BauGB)
 2. Umlegungsstelle (§ 46 BauGB)
 3. Umlegungsbeteiligte (§ 48 BauGB)
 4. Ablauf des Umlegungsverfahrens (§ 50 ff BauGB)
 5. Sicherung des Umlegungsverfahrens (§ 51 BauGB)
 6. Beschleunigung des Umlegungsverfahrens (§§ 76, 77 BauGB)
-

Ansprechpartner

Felix Brummel
*Geschäftsführer des
Umlegungsausschusses*
Tel. (02381) 17-4202
Fax: (02381) 17-2961
E-Mail: umlegungsausschuss@stadt.hamm.de

Heiko Leistner
*stellv. Geschäftsführer des
Umlegungsausschusses*
Tel. (02381) 17-4200
Fax: (02381) 17-2961
E-Mail: umlegungsausschuss@stadt.hamm.de

1. Zweck und Anwendungsbereich der Umlegung

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken, das eingeleitet wird, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwirklichen. Durch diese Festsetzungen werden die vorhandenen Grundstücke oft so zerschnitten, dass nur ein Teil der Grundstücke bebaut werden kann und Restflächen übrigbleiben.

Die Umlegung soll bebaute und unbebaute Grundstücke so neu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe baulich nutzbare Grundstücke entstehen.

Grundsätzlich besteht natürlich auch die Möglichkeit, dass sich alle Eigentümer*innen benachbarter Grundstücksflächen privat durch Kauf, Tausch o. Ä. einigen, um Grundstückszuschnitte zu schaffen, die der Zielsetzung der Planung entsprechen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass derartige Verhandlungen über Zu- und Verkäufe kompliziert und zeitraubend sind. Meist lässt es sich nicht erreichen, die unterschiedlichen Interessen auf diesem Weg überhaupt auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen. Das öffentlich-rechtliche Umlegungsverfahren unter Federführung des Umlegungsausschusses als neutraler Stelle führt unter Mitwirkung von Fachleuten in der Regel schneller zum Ziel.

Die Umlegung liegt damit im erheblichen Interesse der privaten Grundstückseigentümer*innen, da durch dieses Verfahren vielfach erst bebaubare Grundstücke entstehen (Privatnützigkeit der Umlegung). Die Durchführung einer Umlegung liegt aber auch im öffentlichen Interesse, da die örtlichen Infrastrukturflächen (Straßen, Wege, Grünflächen, Kinderspielflächen) und auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Verfahren der Stadt zugeteilt werden und nicht enteignet werden müssen.

Die Umlegung ist ein in den §§ 45 bis 84 Baugesetzbuch (BauGB) geregeltes

Verfahren. Danach erhält jede*r Grundstückseigentümer*in für ihr*sein bisheriges Grundstück (Einwurfgrundstück) ein möglichst gleichwertiges neues Grundstück (Zuteilungsgrundstück). Durch die Umlegung bleibt das Eigentum erhalten, es setzt sich lediglich an einem veränderten Grundstück fort. Nur ausnahmsweise kann auch in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden.

2. Umlegungsstelle

Die Durchführung des Umlegungsverfahrens obliegt dem vom Rat der Stadt bestellten Umlegungsausschuss, der unabhängig sowie mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattet ist. Der Ausschuss besteht aus fünf Mitgliedern und zwar aus drei Mitgliedern mit besonderer fachlicher Qualifikation, die weder der Verwaltung noch dem Rat der Stadt angehören dürfen, sowie zwei Ratsmitgliedern. Durch seine Zusammensetzung ist allen Umlegungsbeteiligten gegenüber ein rechtsstaatlich geordnetes und neutrales Verwaltungsverfahren sowie eine sachgerechte Behandlung der einzelnen Umlegungsbeteiligten gewährleistet.

Der Umlegungsausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle. Die Aufgaben der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Hamm werden im Vermessungs- und Katasteramt wahrgenommen. Die Geschäftsstelle führt die Umlegungsverhandlungen, bereitet die Entscheidungen des Umlegungsausschusses vor und wickelt sie ab.

3. Umlegungsbeteiligte

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind:

- die Eigentümer*innen aller Grundstücke im Umlegungsgebiet,
- die Inhaber*innen von im Grundbuch eingetragenen Rechten,

- (nach Anmeldung bei der Umlegungsstelle) die Inhaber*innen von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten an allen in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücken sowie
- die Stadt

4. Ablauf des Umlegungsverfahrens

Eine erforderliche Umlegung wird zunächst vom Rat angeordnet (§ 46 BauGB). Mit dem Umlegungsbeschluss des Umlegungsausschusses (§ 47 BauGB), der nach Anhörung der Eigentümer*innen gefasst und anschließend öffentlich bekannt gemacht wird, wird das Verfahren dann konkret eingeleitet. Nach Einleitung des Umlegungsverfahrens wird in Abteilung II der Grundbücher der Grundstücke des Umlegungsgebiets ein Umlegungsvermerk eingetragen (§ 54 BauGB), der sicherstellen soll, dass die Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 BauGB) bzw. die damit verbundene Genehmigungspflicht beachtet wird (vgl. auch Nr. 5). Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses fertigt für das Umlegungsgebiet die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis (§ 53 BauGB) an, aus denen alle für das Umlegungsgebiet bedeutsamen Rechtsverhältnisse an den Grundstücken hervorgehen sollen, und legt sie auf die Dauer eines Monats öffentlich aus.

Nach Feststellung der Beteiligten und ihrer Rechte sowie der Ermittlung der Wünsche der Grundstückseigentümer*innen entwickelt die Umlegungsstelle einen Zuteilungsentwurf. Hierfür werden zunächst alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zur Umlegungsmasse zusammengefasst. Aus dieser Umlegungsmasse werden vorweg die Flächen ausgeschieden, die nach dem Bebauungsplan als örtliche Verkehrsflächen, Grünanlagen u. a. festgesetzt sind.

Die verbleibenden zu verteilenden neuen (Bau-) Grundstücke bilden die Verteilungsmasse. Die Verteilung erfolgt in der Regel nach dem Verhältnis der Werte der von den Eigentümer*innen eingebrachten Flächen. Jede*r Eigentümer*in erhält von der Ver-

teilungsmasse den prozentualen Anteil wieder zurück, den sie*er mit ihrem*seinem Grundstück in die Umlegungsmasse eingebracht hat. Man bezeichnet diesen Zuteilungsanspruch auch als Sollanspruch. Der Wert der Verteilungsmasse ist in der Regel höher als der Wert der Umlegungsmasse, da die Einwurfsgrundstücke durch die Umlegung von der Qualitätsstufe „Rohbauland“ zu „Bauland“ entwickelt werden. Der entstehende Wertunterschied, der als Umlegungsvorteil bezeichnet wird, ist von den Eigentümer*innen in Geld auszugleichen.

Aus der Verteilungsmasse werden dann den beteiligten Grundstückseigentümer*innen entsprechend ihrem jeweiligen Sollanspruch bebauungsfähige Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt. Dabei werden die Unterschiede zwischen dem Verkehrswert des Einwurfsgrundstückes und dem des Zuteilungsgrundstückes unter Berücksichtigung des Umlegungsvorteils und der sonstigen Vermögensvor- und -nachteile in Geld ausgeglichen. Nach dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung werden alle beteiligten Grundstückseigentümer*innen im Rahmen der Solidargemeinschaft möglichst gleichmäßig zur Deckung des öffentlichen Flächenbedarfs herangezogen.

Entsprechend dem Baugesetzbuch und der Rechtsprechung können für die Neuordnung eines Gebiets durch Umlegung folgende Grundsätze formuliert werden:

- **Grundsatz der Eigentumserhaltung**, d.h. jede*r Eigentümer*in, die*der ein Grundstück in das Verfahren einbringt, soll ein (bebauungsfähiges) Grundstück zugeteilt werden (Bestandsgarantie). Damit ist die Umlegung ein Verfahren, das zwar die Eigentumsstruktur, nicht jedoch die Eigentümerstruktur ändert.
- **Grundsatz der Lagegleichheit**, d.h. die neuen Grundstücke sollen den einzelnen Eigentümer*innen nach Möglichkeit in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die alten Grundstücke zugeteilt werden.

- **Grundsatz der Wertgleichheit**, d.h. jede*r Eigentümer*in hat Anspruch auf ein Zuteilungsgrundstück mit mindestens dem gleichen Verkehrswert, den ihr*sein altes Grundstück vor der Umlegung hatte (Wertgarantie).
- **Grundsatz der Zweckmäßigkeit**, d.h. es sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zweckmäßig gestaltete neue (Bau-) Grundstücke entstehen, die unter Beachtung der baurechtlichen und ggf. sonstigen Vorschriften bebaubar bzw. nutzbar sind.

Auf der Grundlage des Zuteilungsentwurfes stellt der Umlegungsausschuss nach Erörterung mit den Beteiligten den Umlegungsplan durch Beschluss auf. Der Umlegungsplan (§ 66 BauGB) besteht aus der Umlegungskarte (§ 67 BauGB) und dem Umlegungsverzeichnis (§ 68 BauGB).

Den Beteiligten werden ihre Rechte betreffende Auszüge aus dem Umlegungsplan zugestellt (§ 70 BauGB). Außerdem wird der Umlegungsplan nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung bei der Geschäftsstelle ausgelegt (§ 69 BauGB) und kann von jeder Person eingesehen werden, die ein berechtigtes Interesse darlegt.

Die Beteiligten haben die Möglichkeit, den Umlegungsplan bzw. einzelne Festsetzungen des Umlegungsplans innerhalb eines Monats nach Zustellung der Auszüge mit dem Rechtsbehelf des Antrags auf gerichtliche Entscheidung anzufechten. Dies gilt im Übrigen für alle Verwaltungsakte, die innerhalb des Umlegungsverfahrens erlassen werden. Über den Antrag auf gerichtliche Entscheidung entscheidet das zuständige Landgericht (Kammer für Baulandsachen) in Arnsherg.

Sind keine Rechtsbehelfe eingelegt worden oder die eingelegten Rechtsbehelfe rechtskräftig erledigt, wird der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes öffentlich bekannt gemacht (§ 71 BauGB). Dadurch wird der Umlegungsplan in Kraft gesetzt, d. h. der bisherige Rechtszustand wird durch den neuen ersetzt (§ 72 BauGB); Kataster und Grundbuch werden be-

richtet, die Umlegungsvermerke im Grundbuch gelöscht (§ 74 BauGB).

5. Sicherung des Umlegungsverfahrens

Um den Ablauf des Umlegungsverfahrens zu schützen und zu erleichtern (Verfügungs- und Veränderungssperre - § 51 BauGB), dürfen während des Verfahrens nur mit schriftlicher Genehmigung des Umlegungsausschusses

- Verfügungen über die einbezogenen Grundstücke (z.B. Eigentumsübertragung oder Belastung mit einem Grundpfandrecht),
- Rechte an ihnen getroffen,
- Grundstücksveränderungen durchgeführt oder
- Gebäude errichtet bzw. geändert werden.

Es wird empfohlen, solche Vorhaben mit der Umlegungsstelle rechtzeitig abzustimmen. Eine Genehmigungspflicht besteht jedoch nicht für Unterhaltungsarbeiten und für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

6. Maßnahmen zur Beschleunigung des Umlegungsverfahrens

Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung der städtebaulichen Planung bestehen u. a. folgende Möglichkeiten:

- Einleitung des Umlegungsverfahrens vor Rechtskraft des Bebauungsplanes (§ 47 Abs. 2 BauGB)
- Aufstellung des Umlegungsplanes für Teile des Umlegungsgebiets (Teilumlegungsplan - § 66 BauGB)
- endgültige Regelung der Eigentumsverhältnisse und der sonstigen Rechte schon vor Aufstellung des Umlegungsplanes mit Einverständnis der Beteiligten (Vorwegnahme der Entscheidung - § 76 BauGB)
- vorzeitige Besitzeinweisung in die vorgesehenen Zuteilungsflächen (§ 77 BauGB).

Ablauf eines Umlegungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Anordnung der Umlegung durch den Rat (§ 46):

Umlegungsbeschluss (§ 47):

- *Einleitung des Verfahrens nach Anhörung der Eigentümer*innen*
- *Bestimmung des Gebietes*
- *Öffentliche Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses*

Rechtswirkung: ⇒ Umlegungsvermerk (§ 54)
 ⇒ Verfügungs- u. Veränderungssperre (§ 51)
 ⇒ Vorkaufsrecht (§ 24)

Bestandskarte und Bestandsverzeichnis (§ 53) werden als Nachweis des alten Bestandes und der Erfassung der Beteiligten einen Monat öffentlich ausgelegt

Verhandlungen mit den Grundstückseigentümer*innen über mögliche Zuteilungsentwürfe

Evt. Beschlussfassung über **Vorwegregelungen** nach § 76

Neuordnung der Grundstücke des Umlegungsgebietes:
Erstellung von Zuteilungsentwürfen als Grundlage für den Entwurf des Umlegungsplans;
Erörterung mit den Eigentümer*innen (§ 66)

Umlegungsplan oder Teilumlegungsplan als Nachweis des neuen Bestandes und aller wichtigen Belange (einschl. Rechte, Baulasten, Ausgleichsleistungen, Geldabfindungen usw.) wird aufgestellt, bekannt gemacht und Auszug an die Beteiligten zugestellt (§§ 66 - 70)

Inkrafttreten des Umlegungsplans durch Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit (u.U. Teilkraftsetzung) (§ 71)

Rechtswirkungen: ⇒ neue Grundstücke und Rechte treten an die Stelle der alten Grundstücke und Rechte
 ⇒ öffentliche Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster) werden berichtigt
 ⇒ Umlegungsvermerk wird gelöscht