

Merkblatt

über die Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch für Umlegungsbeteiligte

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 Nutzung geeignete Grundstücke (Zuteilung). Sonstige Rechtsverhältnisse werden in der Umlegung in der Regel nur ihrem Inhalt nach umgestaltet, ein Wechsel in der Person des Eigentümers liegt nicht im Rahmen des Verfahrens. Des Weiteren wird in der Umlegung der Landverlust gerecht verteilt; der aus der Bereitstellung der benötigten Verkehrs- und Grünflächen entsteht (Flächenabzug). Die Rechtsgrundlage der Umlegung findet sich im Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I S. 3316).

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

Der Umlegungsbeschluss leitet 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 bekannt gemacht. Gegen den Beschluss kann Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der zuständigen Gemeinde gestellt werden, wenn Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit bestehen.

Wertsteigerungen an den Grundstücken, die durch die Umlegung verursacht werden (z.B. Gestaltung der Grundstücke und durch Verkehrserschließung, Einsparung von Vermessungs- und Grundbuchkosten u.ä.), werden als sog. Umlegungsvorteil von den Eigentümern erhoben. Die Erhebung erfolgt in Geld (bei Wertumlegung) oder in Fläche (bei Flächenumlegung); die Wahl trifft der Umlegungsausschuss unter Abwägung der Interessen aller an der Umlegung Beteiligter.

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 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 zu geben, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen. Die endgültige Zuteilung einschließlich der sich dabei ergebenden sonstigen rechtlichen Regelungen, Geldausgleich wegen Abweichung der tatsächlichen Zuteilung vom Zuteilungsanspruch werden im Umlegungsplan geregelt. Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss beschlossen, anschließend erhalten die Beteiligten ihre Rechte betreffende Auszüge hieraus. Gegen den Umlegungsplan kann ein Rechtsbehelf eingelegt werden, wenn Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit bestehen.

Ist der Umlegungsplan rechtskräftig geworden, wird dies öffentlich bekannt gemacht.

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.