

Bodenordnung durch vereinfachte Umlegung

(§§ 80 – 84 Baugesetzbuch)

Vereinfachte Umlegung

- ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückszwangstauschverfahren
- dient der Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung und der Verbesserung der baulichen Nutzbarkeit
- schafft Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder für die Umsetzung der zulässigen Nutzung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles
- dient dem gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen und löst bauordnungsrechtliche und nachbarschaftsrechtliche Konflikte

Vereinfachte Umlegung schafft

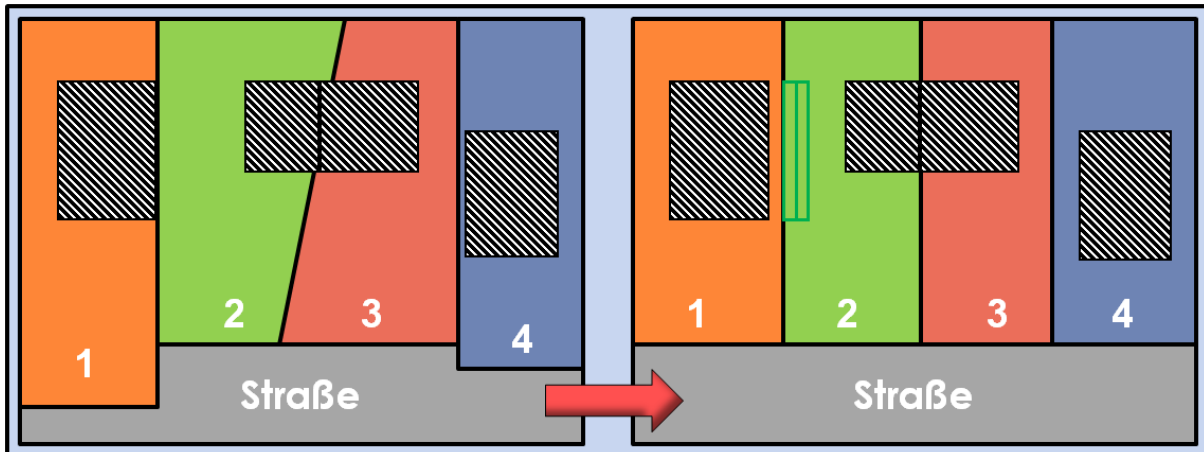
- zweckmäßig geschnittene Grundstücke
- wirtschaftlich nutzbares Bauland
- Vertrauen
- Rechtssicherheit

Vereinfachte Umlegung bedeutet

- Erarbeitung und Durchsetzung kompromissfähiger Lösungen
- schnelle Verwirklichung von städtebaulicher Planung
- kostengünstige Baulandmobilisierung
- eine nachhaltige Stadtentwicklung
- die Beseitigung baurechtswidriger Zustände

Vereinfachte Umlegung

ein Instrument zur unkomplizierten Änderung von Grundstücksgrenzen zur Verwirklichung geplanter oder bereits vorhandener Nutzungen



Allgemeines

Sollen planungsrechtlich als Bauland ausgewiesene Gebiete oder Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist es notwendig, dass die Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet sind. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Die Bodenordnung kann privatrechtlich über notarielle Kauf- und Tauschverträge erfolgen (**freiwillige Bodenordnung**). Dies setzt voraus, dass sich die Eigentümer untereinander oder mit Käufern über die zu tauschenden oder zu kaufenden Grundstücke oder Grundstücksteile einschließlich des dafür zu vereinbarenden Wertes (Kaufpreis) einig werden.

Das Baugesetzbuch (§ 45 – 84 BauGB) hält die folgenden gesetzlichen Verfahren (**amtliche Bodenordnung**) bereit:

- Die **Umlegung** ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückszwangstauschverfahren, um unbebaute oder bebaute Grundstücke so umzugestalten, dass auf den neuen Grundstücken die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche und private Nutzung rechtlich, tatsächlich und wirtschaftlich vollzogen werden kann.
- Mittels der **vereinfachten Umlegung** können benachbarte oder in enger Nachbarschaft stehende Grundstücke und Grundstücksteile untereinander getauscht werden, so dass eine Bebauung erst herbeigeführt werden kann oder die bauliche Nutzbarkeit verbessert wird.

In beiden Verfahren wird ein Interessenausgleich unter den beteiligten Grundstückseigentümern sowie zwischen Grundstückseigentümern, Mietern und Pächtern einerseits und der Allgemeinheit andererseits angestrebt. Beide Verfahren werden gegenüber der Enteignung durch ihren überwiegend privatnützigen Charakter abgegrenzt.

Was passiert in der vereinfachten Umlegung ?

Die vereinfachte Umlegung ist ein Bodenordnungsverfahren, bei dem in der Regel die Form benachbarter oder in enger Nachbarschaft stehender Grundstücke oder Grundstücksteile geändert wird, die Lage und Größe aber nur unwesentlichen Veränderungen unterliegen. Im Gegensatz zur Umlegung ist die vereinfachte Umlegung in ihrem Regelungsgehalt in wesentlichen Punkten eingeschränkt, bietet jedoch die Möglichkeit, in einfach gelagerten Fällen schnell und mit geringem Verfahrensaufwand Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen.

Anwendung findet die vereinfachte Umlegung vor allem bei der Umsetzung von Bebauungsplänen bzw. der Verwirklichung der zulässigen Nutzung im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Sie greift gegenüber der Umlegung (Verzicht auf die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB) weniger in das Eigentum der Verfahrensbeteiligten ein.

Voraussetzung für die Durchführung der vereinfachten Umlegung:

- Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.
- Die untereinander zu tauschenden Grundstücke oder Grundstücksteile müssen unmittelbar aneinander grenzen oder in enger Nachbarschaft liegen.
- Die einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.
- Die ausgetauschten Grundstücke und Grundstücksteile sind nicht selbstständig bebaubar.
- Eine durch die vereinfachte Umlegung eventuell verursachte Wertminderung darf für den Grundstückseigentümer nur unerheblich sein.

Mittels der vereinfachten Umlegung können auch betroffene Dienstbarkeiten und Baulasten neu geordnet, begründet oder aufgehoben werden. Mit Einverständnis des Beteiligten ist die Neuordnung von betroffenen Grundpfandrechten im Verfahren möglich.

Veranlasst wird die vereinfachte Umlegung nach dem Baugesetzbuch entweder von Amts wegen oder auf Antrag eines oder mehrerer Beteiligten. Umlegungsstelle ist die Gemeinde. Auf deren Antrag hin kann die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde, Fachgebiet Bodenordnung die Geschäftsstellentätigkeit übernehmen. Ein formeller Rechtsanspruch auf die Durchführung einer vereinfachten Umlegung besteht nicht. Im Gegensatz zur Umlegung entfällt der Einleitungsbeschluss als Verwaltungsakt und die daraus resultierenden Rechtswirkungen.

Nach positiver Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren der vereinfachten Umlegung im beschriebenen Gebiet, wird ein entsprechender Entwurf des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung durch das Fachgebiet Bodenordnung der beauftragten Vermessungs- und Geoinformationsbehörde erarbeitet und den Beteiligten vorgestellt.

Der Beschluss zur vereinfachten Umlegung setzt die neuen Grundstücksgrenzen sowie die Geldleistungen fest und regelt -soweit notwendig- die Neuordnung, Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. Der Beschluss muss zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein. Er stellt einen Verwaltungsakt dar und wird den Beteiligten auszugsweise (mit einer Rechtsbehelfserklärung versehen) zugestellt. Nach Ablauf der Frist stellt die Gemeinde den Zeitpunkt des Eintritts der Unanfechtbarkeit fest. Der Beschluss zur vereinfachten Umlegung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit in Kraft.

Die öffentliche Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses erfolgt im jeweiligen Beschlussorgan der Gemeinde. Im Anschluss daran veranlasst das Fachgebiet Bodenordnung die Berichtigung der durch den Beschluss unrichtig gewordenen öffentlichen Bücher (Grundbuch, Liegenschaftskataster, Baulastenverzeichnis).

Wie erfahre ich, dass ich Beteiligter am vereinfachten Umlegungsverfahren bin ?

Die Mitarbeiter des Fachgebietes Bodenordnung schreiben alle betroffenen Grundstückseigentümer nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der vereinfachten Umlegung an und informieren über die weiteren Verfahrensschritte in Form von Einzelgesprächen (geringe Zahl von Beteiligten) oder in Form von Informationsveranstaltungen (mehr als 5 Beteiligte). Das Fachgebiet Bodenordnung steht den Beteiligten während der gesamten Dauer des Verfahrens als Ansprechpartner zur Verfügung.

Was habe ich zu beachten ?

Bei der vereinfachten Umlegung unterliegt der Eigentümer während der Verfahrensdauer keinen Einschränkungen bezüglich der Verfügung oder Veränderung am Grundstück. Die Eintragung eines Umlegungsvermerkes in das Grundbuch ist durch den Gesetzgeber nicht vorgesehen. Da im Verfahren auch Dienstbarkeiten, Baulasten und Grundpfandrechte begründet, geändert oder aufgehoben werden können, ist es nötig, dass alle beteiligten Grundeigentümer dem Fachgebiet Bodenordnung Unterlagen über bestehende Pacht- und Nutzungsverhältnisse zur Kenntnis geben.

Wie wird die vereinfachte Umlegung durchgeführt ?

Die Gemeinde gibt zunächst der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (Fachgebiet Bodenordnung) den Auftrag, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die beantragte vereinfachte Umlegung zu prüfen. Wird im Ergebnis dieser Prüfung das Verfahren eingeleitet, steht am Anfang die Anforderung der benötigten Unterlagen vom Liegenschaftskataster. Im Anschluss werden die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Flächen zweckentsprechend vermessen und die betroffenen Rechte angepasst. Der daraufhin erarbeitete Entwurf des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung wird den Beteiligten vorgestellt.

Allen Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung von dem Beschluss betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das kann schriftlich oder in einer mündlichen Erörterung geschehen.

In dem inhaltlich mit den Beteiligten abgestimmten Beschluss sind die Regelungen zu den neugeordneten Grundstücken die Neuordnung, Neubegründung oder Aufhebung von Dienstbarkeiten, Baulasten und Grundpfandrechten und erforderliche Geldleistungen enthalten. Der Beschluss zur vereinfachten Umlegung wird durch eine Karte ergänzt, die die neuen Eigentumsverhältnisse wiedergibt.

Die vereinfachte Umlegung wird durch den von der Gemeinde gefassten Beschluss über die vereinfachte Umlegung vollzogen. Jedem Beteiligten wird ein seine Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss zugestellt.

Mit der Bekanntmachung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit wird der bisherige Rechtszustand durch den neuen Rechtszustand ersetzt und die neuen Eigentümer in den

Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile eingewiesen. Die Berichtigung der öffentlichen Bücher wird analog wie im Umlegungsverfahren vollzogen. Die Umlegungsstelle trägt die Verfahrens- und die nicht durch Beiträge gedeckten Sachkosten.

Welche Rechtsmittel gibt es ?

Für Rechtsmittelverfahren gelten in der vereinfachten Umlegung die gleichen Vorschriften wie bei der Umlegung. Sollten die Vorstellungen der Gemeinde und der Beteiligten nicht in Übereinstimmung zu bringen sein oder sollte sich ein Verfahrensbeteiligter durch den Beschluss über die vereinfachte Umlegung in seinen Rechten benachteiligt fühlen, so besteht die Möglichkeit, Widerspruch gegen diesen Beschluss einzulegen. Der weitere Rechtsweg führt über die Kammer für Baulandsachen beim Landgericht bis zur Revision beim Bundesgerichtshof (siehe hierzu §§ 217, 220, 229 und 230 BauGB).

Wer führt die vereinfachte Umlegung durch ?

Die Bodenordnung ist –wie die Bauleitplanung– eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde (§ 46 BauGB).

Sie kann die Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin gemäß § 80 Abs. 5 Satz 2 übertragen.

Durch die Zusammensetzung der Behörde und der jahrelangen Erfahrung der Mitarbeiter im Bereich der städtebaulichen Umlegung ist eine hohe fachliche Kompetenz sichergestellt.

Das Fachgebiet Bodenordnung bereitet die Entscheidungen der Gemeinde vor und setzt diese entsprechend der Beschlussfassung um. Sie führt die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten und den betroffenen Behörden.

Die folgenden Mitarbeiter des Fachgebietes Bodenordnung stehen Ihnen als Ansprechpartner für Ihre Fragen und Wünsche in den Diensträumen (2079-2082) der gemeinsamen Vermessungs- und Katasterbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin, Am Packhof 2-6, 19053 Schwerin gerne zur Verfügung:

Mario Stenzel	Fachgebietsleiter	Tel. (0385) 545 2753	E-Mail: mario.stenzel@kreis-lup.de
Dorin Wille	stellv. Fachgebietsleiterin	Tel. (0385) 545 2754	E-Mail: dorin.wille@kreis-lup.de
Torsten Tasler	Verfahrens- sachbearbeiter	Tel. (0385) 545-2752	E-Mail: torsten.tasler@kreis-lup.de
Kerstin Rieck	Verfahrens- sachbearbeiterin	Tel. (0385) 545 2773	E-Mail: kerstin.riECK@kreis-lup.de
Antje Wendland	Verfahrens- sachbearbeiterin	Tel. (0385) 545 2755	E-Mail: antje.wendland@kreis-lup.de

Verfahrensschema

Vereinfachte Umlegung nach dem Baugesetzbuch (§§ 80-84 BauGB)

