

Vereinfachte Umlegung

Zweck.....	1
Zuständigkeit.....	2
Vorraussetzung für die Durchführung der Vereinfachten Umlegung:.....	2
Beginn der Vereinfachten Umlegung.....	2
Was hat der Beteiligte zu beachten?.....	3
Der Beschluss.....	3
Rechtsmittel.....	3
Verfahrensschema.....	4

Zweck

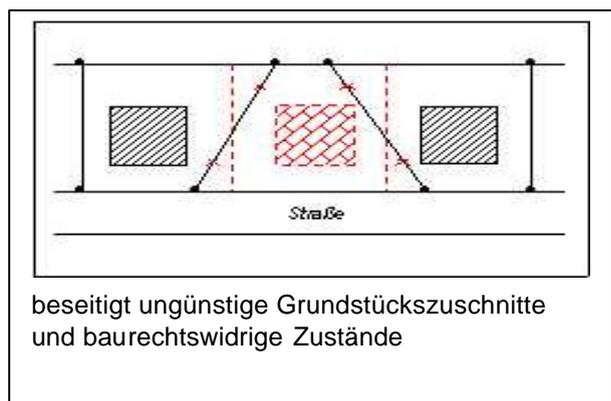
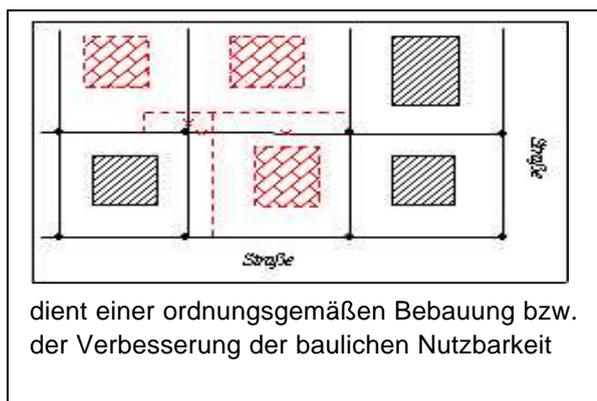
Bodenordnung ist immer dann erforderlich, wenn planungsrechtlich als Bauland ausgewiesene Gebiete oder Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einer baulichen Nutzung zugeführt und die Grundstücke für die bauliche Nutzung nach Lage, Form und Größe dafür zweckmäßig gestaltet werden sollen.

Das 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.

Oder, die Bodenordnung erfolgt über ein gesetzlich geregeltes Verfahren. Das Baugesetzbuch (§ 45 – 84 BauGB) hält die folgenden gesetzlichen Verfahren (**amtliche Bodenordnung**) bereit:

- Die **Umlegung** ist ein Grundstückstauschverfahren, 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.
- Die **Vereinfachte Umlegung** ist ein Verfahren bei dem benachbarte oder in enger Nachbarschaft stehende Grundstücke und Grundstücksteile untereinander getauscht werden können, so dass eine Bebauung erst herbeigeführt 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.



Zuständigkeit

Die Bodenordnung ist eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde. Die Gemeinde kann die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben, d.h. die Führung der Geschäftsstelle öffentlich bestellten Vermessern übertragen.

Vorraussetzung 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 selbständig 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 neugeordnet, begründet oder aufgehoben werden. Mit Einverständnis des Beteiligten ist die Neuordnung von betroffenen Grundpfandrechten im Verfahren möglich.

Beginn der Vereinfachten Umlegung

Veranlasst wird die Vereinfachte Umlegung entweder von Amts wegen oder auf Antrag eines oder mehrerer Beteiligten. Ein formeller Rechtsanspruch auf die Durchführung einer Vereinfachten Umlegung besteht nicht.

Die Geschäftsstelle schreibt alle betroffenen Grundeigentümer nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen der Vereinfachten Umlegung an und informiert über die weiteren Verfahrensschritte in Form von Einzelgesprächen oder Informationsveranstaltungen. Die Geschäftsstelle steht den Beteiligten während der gesamten Dauer des Verfahrens als Ansprechpartner zur Verfügung.

Nach positiver Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren der Vereinfachten Umlegung, wird ein entsprechender Entwurf des Beschlusses über die Vereinfachte Umlegung durch die Geschäftsstelle erarbeitet und den Beteiligten vorgestellt.

Was hat der Beteiligte zu beachten?

Bei der Vereinfachten Umlegung unterliegt der Eigentümer während der Verfahrensdauer keinen Einschränkungen bezüglich der Verfügung oder Veränderung an seinem Grundstück. Ein Vermerk in den öffentlichen Büchern (Grundbuch/Liegenschaftsbuch) 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 der Geschäftsstelle Unterlagen über bestehende Pacht- und Nutzungsverhältnisse zur Kenntnis geben.

Der Beschluss

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.

Die Gemeinde hat ortsüblich bekannt zu machen, in welchem Zeitpunkt der Beschluss über die Vereinfachte Umlegung unanfechtbar geworden ist.

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 vollzogen.

Die Gemeinde trägt die Verfahrens- und die nicht durch Beiträge gedeckten Sachkosten.

Rechtsmittel

Gegen die Festsetzungen im Beschluss zur Vereinfachten Umlegung kann Widerspruch eingelegt werden. Über den Widerspruch ist in einem Vorverfahren zu entscheiden. Wird dem Widerspruch nicht stattgegeben, ergeht ein Widerspruchsbescheid, der durch einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung beim zuständigen Landgericht - Kammer für Baulandsachen- angefochten werden kann.

Verfahrensschema

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

