

Umlegungsverfahren (*Baulandumlegung*) nach §§ 45 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017, bekannt gegeben am 10. November 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3634)

Die Umlegung wird vom Rat der Gemeinde angeordnet, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) erforderlich ist. Sie ist immer dann erforderlich, wenn die vorhandene Grundstücksstruktur einer Realisierung der Planungsabsichten entgegensteht und an die geplanten neuen Nutzungen angepasst werden muss.

Vor Einleitung des Umlegungsverfahrens durch einen Beschluss des Umlegungsausschusses werden alle betroffenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer angehört. Soll die Umlegung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eingeleitet werden, kann das Umlegungsverfahren auch eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Dieser muss erst vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes (§ 66 BauGB) in Kraft getreten sein. Im Umlegungsbeschluss wird das Umlegungsgebiet parzellenscharf bezeichnet.

Der Umlegungsbeschluss ist in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind neben den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern die Inhaber im Grundbuch eingetragener dinglicher Rechte (zum Beispiel Dienstbarkeitsberechtigte, Hypothekengläubiger) und gegebenenfalls die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (zum Beispiel Mieter und Pächter).

Mit dem Umlegungsbeschluss wird eine Verfügungs- und Veränderungssperre durch Eintragung des Umlegungsvermerkes in Abteilung II des Grundbuchs der betroffenen Grundstücke in Kraft gesetzt. Hierdurch sind die Beteiligten am Grundstücksverkehr über das anhängige Umlegungsverfahren unterrichtet. Ebenso wird die Umlegung im Liegenschaftskataster vermerkt. Nur mit Zustimmung der Umlegungsstelle dürfen Verfügungen über die Grundstücke oder Rechte getroffen und Änderungen am Grundstück oder an seinen Gebäuden vorgenommen werden. Die Genehmigung wird nur versagt, wenn das Vorhaben die Durchführung der Umlegung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde.

Die bei Einleitung des Umlegungsverfahrens bestehenden Einwurfsgrundstücke werden gedanklich zu einer Umlegungsmasse vereinigt. Nach Aussonderung der künftigen örtlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Plätze) und der Flächen für Parkplätze, Grünanlagen, etc. wird die verbleibende Verteilungsmasse in der Weise neu aufgeteilt, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig nutzbare Zuteilungsgrundstücke entstehen.

Grundsätzlich erhält jeder Eigentümer für seinen Einwurf eine dem Verkehrswert und der Lage seines Einwurfs möglichst entsprechende Zuteilung; das Eigentum bleibt also erhalten. Ausnahmsweise kann er in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes abgefunden werden. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Einwurfs und dem der Zuteilung wird in Geld ausgeglichen.

In einleitenden Verhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern werden sämtliche Beteiligte und ihre Rechte ermittelt; gleichzeitig können Wünsche für die Zuteilung vortragen werden. Aufgrund dieser Wünsche, der gesetzlichen Bestimmungen und der Festsetzungen des Bebauungsplanes fertigt die Umlegungsstelle einen Entwurf für die Neuauflistung des Umlegungsgebietes, ermittelt Wertausgleiche und gegebenenfalls Entschädigungen für Gebäude und sonstige Anlagen. Falls erforderlich, wird der Entwurf in erneuten Verhandlungen mit den Beteiligten weiter entwickelt.

Nach den Erörterungen wird der aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis bestehende Umlegungsplan aufgestellt. Hieraus sind die Neuauflistung des Umlegungsgebietes, die Regelung der von der Neuauflistung berührten Rechte und die gegenseitigen geldlichen Verpflichtungen zu

ersehen. Jeder Beteiligte erhält einen seine Rechte betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan. Außerdem kann der Umlegungsplan eingesehen werden. Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht.

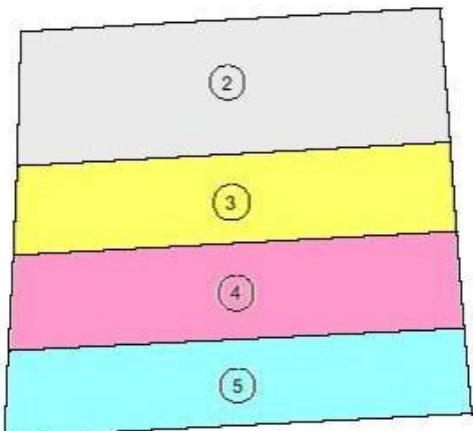
Im Einverständnis mit den betroffenen Beteiligten können Eigentumsrechte und sonstige Rechte an Grundstücken auch schon vor der Aufstellung des Umlegungsplanes abschließend geregelt werden.

Sofern keine Rechtsmittel eingelegt werden, wird in ortsüblicher Weise der Zeitpunkt bekanntgegeben, in dem der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Durch diese Bekanntmachung wird der Umlegungsplan in Kraft gesetzt, das heißt, der bisherige Rechtszustand wird durch den neuen ersetzt. Grundbuch und Liegenschaftskataster werden anschließend berichtigt und die Umlegungsvermerke gelöscht.

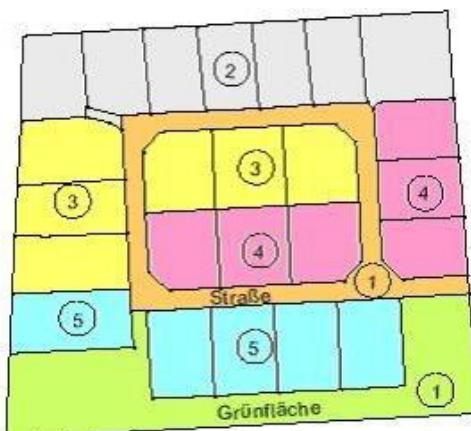
Sind die Beteiligten mit dem Inhalt des Umlegungsplanes nicht einverstanden, können sie innerhalb eines Monats nach Zustellung Antrag auf gerichtliche Entscheidung bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses stellen. Über den Antrag entscheidet das Landgericht Köln -Kammer für Baulandsachen-. Im weiteren Rechtszug kann Berufung beim Baulandsenat des Oberlandesgerichts und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt werden.

Folgendes vereinfacht dargestelltes Beispiel zeigt die Auswirkung eines Umlegungsverfahrens auf die Grundstücksverhältnisse:

vorher: Acker/Gartenfläche



nachher: Wohnbau land



Legende:

Ordnungsnummer ① = Stadt Köln (erhält die öffentlichen Flächen zugeteilt)

Ordnungsnummer ② - ⑤ = private Eigentümer (erhalten bebaubare Grundstücke)