

**Richtlinien
zur Bearbeitung von
Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch
(Bodenordnungsrichtlinien - RiBodO)**

**Ministerium des Innern und für Sport
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und
Weinbau**

Stand: Dezember 2023

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Verfahrensübergreifende Regelungen	1
1	Allgemeines	1
1.1	Ziel und Zweck	1
1.2	Anwendungsbereiche der Umlegung	1
1.3	Zulässigkeit der Umlegung	1
1.4	Grundlagen bei der Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	4
1.5	Grundlagen bei der Umlegung im Innenbereich (§ 34 BauGB)	4
1.6	Die Umlegung im Projekt Baulandentwicklung	5
2	Allgemeine Verfahrensregelungen und Zuständigkeiten	6
2.1	Allgemeine Verfahrensregelungen	6
2.2	Entscheidung über die durchführende Stelle	6
2.3	Durchführung der Umlegung durch den Umlegungsausschuss	6
2.4	Durchführung der Umlegung durch eine geeignete Behörde	8
2.5	Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde bei finanziellen Regelungen	9
II.	Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)	10
3	Anordnung der Umlegung	10
3.1	Entscheidungen der Gemeinde	10
3.2	Weitere Entscheidungen	10
4	Einleitung der Umlegung	10
4.1	Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer	10
4.2	Umlegungsbeschluss	11
4.3	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	12
4.4	Widersprüche gegen den Umlegungsbeschluss	13
4.5	Änderung des Umlegungsgebiets	13
4.6	Weitere Bekanntmachungen	14
4.7	Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	14
4.8	Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB	15
4.9	Aufhebung des Umlegungsbeschlusses	16
5	Feststellung der Beteiligten	16
5.1	Zeitpunkt, Auskunftssysteme	16
5.2	Legitimation gegenüber der durchführenden Stelle	16
5.3	Anmeldung von Rechten	18
5.4	Verzeichnis der Beteiligten	18

6	Nachweis des alten Bestands	18
6.1	Bestandskarte	18
6.2	Bestandsverzeichnis	19
6.3	Öffentliche Auslegung	19
6.4	Aktualisierung des Bestandsnachweises	20
7	Vermessungstechnische Arbeiten	20
7.1	Grenzfeststellung und Abmarkung	20
7.2	Datenerhebung, grafische Darstellung und Berechnungen	21
8	Umlegungstechnische Arbeiten	22
8.1	Begriffsbestimmungen und Abkürzungen	22
8.2	Verteilungsmaßstab	22
8.3	Verteilungsquotient	22
8.4	Wertermittlung im Umlegungsgebiet	23
8.5	Sollanspruch	28
8.6	Erörterungstermin	29
9	Zuteilungen, Abfindungen und Rechte	31
9.1	Zuteilungsgrundsätze	31
9.2	Geldausgleich	32
9.3	Abfindungsgrundsätze	34
9.4	Planverwirklichungsgebote	35
9.5	Abfindungen und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	35
9.6	Behandlung von Rechten in der Umlegung	37
10	Geldleistungen	38
10.1	Allgemeines	38
10.2	Normale Fälligkeit	38
10.3	Hinausschieben der Fälligkeit	38
10.4	Geldleistung als öffentliche Last	38
11	Umlegungsplan	38
11.1	Aufstellung und Inhalt	38
11.2	Die Umlegungskarte	39
11.3	Das Umlegungsverzeichnis	40
11.4	Bekanntmachung des Umlegungsplans und Bereithaltung zur Einsichtnahme	41
11.5	Zustellung des Umlegungsplans	41
11.6	Bekanntgabe von Abmarkungen in der Verfahrensgrenze der Umlegung an Außenanliegerinnen/Außenanlieger	42
11.7	Anzeige der Grenzpunkte im Umlegungsgebiet	42
11.8	Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	42

11.9	Inkrafttreten des Umlegungsplans	43
11.10	Teilkrafttreten des Umlegungsplans	43
11.11	Vollzug des Umlegungsplans	44
12	Abschluss des Verfahrens	44
12.1	Berichtigung der öffentlichen Bücher	44
12.2	Benachrichtigung des Finanzamts	44
12.3	Einsichtnahme	45
12.4	Abgaben- und Auslagenbefreiung	45
12.5	Archivierung der Umlegungsakten	46
13	Änderung und Berichtigung des Umlegungsplans	46
13.1	Änderung vor Inkrafttreten des Umlegungsplans	46
13.2	Änderung des Umlegungsplans nach dem Eintritt der Unanfechtbarkeit	47
13.3	Berichtigung offenkundiger Unrichtigkeiten	48
14	Möglichkeiten zur Beschleunigung des Verfahrensablaufs	48
14.1	Vorwegnahme der Entscheidung	48
14.2	Vorzeitige Besitzeinweisung	49
14.3	Freiwillige Besitzeinweisung	50
15	Rechtsbehelfe	50
15.1	Allgemeines	50
15.2	Eingang	51
15.3	Abhilfeentscheidung	51
15.4	Vorlage bei der Widerspruchsbehörde	51
III.	Vereinfachte Umlegung	53
16	Allgemeines	53
16.1	Ziel und Zweck	53
16.2	Anwendbare Regelungen	53
17	Auftrag zur Durchführung der vereinfachten Umlegung	53
17.1	Entscheidungen der Gemeinde	53
17.2	Entscheidung der durchführenden Stelle	54
17.3	Beginn der vereinfachten Umlegung	54
18	Ermittlung der Beteiligten und des alten Bestands	54
18.1	Beteiligte	54
18.2	Alter Bestand	54
19	Vermessungstechnische Arbeiten	55

19.1	Sinngemäße Anwendung von Regelungen der Umlegung	55
19.2	Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen	55
20	Umlegungstechnische Arbeiten	55
20.1	Verteilungsmaßstab und Zuteilungsgrundsätze	55
20.2	Wertermittlung und Sollanspruch in der vereinfachten Umlegung	56
20.3	Behandlung von dinglichen Rechten	56
20.4	Behandlung von Baulasten	57
20.5	Geldleistungen	57
21	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	58
21.1	Erörterung und Gelegenheit zur Stellungnahme	58
21.2	Form des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung	58
21.3	Karte des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung	59
21.4	Verzeichnis des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung	59
21.5	Zustellung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung	59
22	Rechtsbehelfe	59
23	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	59
24	Abschluss der vereinfachten Umlegung	60

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Zulässigkeit der Umlegung
Anlage 1.1	Prüfkatalog Erforderlichkeit der Umlegung (E)
Anlage 1.2	Prüfkatalog Privatnützigkeit der Umlegung (P1)
Anlage 1.3	Prüfkatalog Privatnützigkeit der Umlegung (P2)
Anlage 1.4	Prüfkatalog Zweckmäßigkeit (Z)
Anlage 1.5	Prüfkatalog besondere Bedingungen der vereinfachten Umlegung (vU)
Anlage 2	Hinweise zum Bebauungsplan
Anlage 3	Die Umlegung im Projekt Baulandentwicklung
Anlage 3.1	Projektplan Baulandentwicklung, Teilaufgabe der Baulandentwicklung
Anlage 3.2	Projektstrukturplan Umlegung
Anlage 3.3	Meilensteine - Runder Tisch
Anlage 3.4	Grobnetzplan und Vorgangsliste für die Baulandentwicklung
Anlage 3.5	Ablaufplan - Teilaufgabe Umlegung
Anlage 3.6	Zeitplanung (Baulandentwicklung)
Anlage 4.1	Auszug aus der Bestandskarte
Anlage 4.2	Verfahrensvermerke und Legende zur Bestandskarte
Anlage 5.1	Auszug aus der Umlegungskarte
Anlage 5.2	Verfahrensvermerke und Legende zur Umlegungskarte
Anlage 5.3	Verfahrensvermerke und Legende zur Umlegungskarte betreffend die Abmarkung
Anlage 6	Ermittlung des Zuteilungs- und Einwurfwertes
Anlage 7	Auszug aus der Bestandskarte der vereinfachten Umlegung
Anlage 8.1	Beschluss über die vereinfachte Umlegung - Karte
Anlage 8.2	Verfahrensvermerke und Legende zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung
Anlage 9.1	Entschädigung nach § 60 BauGB: Berechnung der Entschädigung Lösungsansätze beim Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren mit Beispielen
Anlage 9.2	Entschädigung nach § 60 BauGB: 3 Fallgestaltungen mit Besonderheiten
Anlage 10	Verzeichnis der Vordrucke mit ergänzenden Hinweisen

I. Verfahrensübergreifende Regelungen

1 Allgemeines

Der Begriff Umlegung wird in den Richtlinien zur Bearbeitung von Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (RiBodO) ausschließlich für die Umlegungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) verwendet.

1.1 Ziel und Zweck

Diese Richtlinien sind eine Konkretisierung der Regelungen des Ersten Kapitels, Vierter Teil des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Umlegungsausschussverordnung (UAVO) vom 27. Juni 2007 (GVBl. S. 102 BS 213-2), jeweils in der geltenden Fassung. Sie dienen der Vereinheitlichung und Vereinfachung der Arbeiten bei der Umlegung. Die Anlagen zur RiBodO dienen der praktischen Umsetzung und werden zur Anwendung empfohlen. Die Anlage 0 enthält Hinweise zur Verwendung der Anlagen.

1.2 Anwendungsbereiche der Umlegung

Die Umlegung (§§ 45 bis 79 BauGB) und die vereinfachte Umlegung (§§ 80 bis 84 BauGB) sind zulässig

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB für die zweckmäßige Gestaltung von werdendem und vorhandenem Bauland sowie für die Verbesserung seiner baulichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeit;
- innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zur
 - Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
 - Verwirklichung der zulässigen Nutzung sowie
 - Neuordnung bebauter und unbebauter Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung auch in Verbindung mit einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB hinreichende Kriterien für eine Neuordnung ergeben.

1.3 Zulässigkeit der Umlegung

1.3.1 Die Zulässigkeit der Umlegung und der vereinfachten Umlegung kann mit Hilfe von Prüfkatalogen für die Erforderlichkeit (E), Privatnützigkeit (P) und Zweckmäßigkeit (Z) sowie besonderer Bedingungen der vereinfachten Umlegung beurteilt und dokumentiert werden. Weitere Informationen über die Zulässigkeit der Umlegung und der vereinfachten Umlegung enthält die Anlage 1, sowie die Anlagen 1.1 bis 1.5.

1.3.2 Bei der Prüfung der Zulässigkeit sind eine privatrechtliche Gesamtlösung und die Enteignung als weitere eigenständige, nicht austauschbare Verfahren zur Ordnung des Grund und Bodens zu berücksichtigen. Die Umlegung und die vereinfachte Umlegung müssen gegenüber diesen Verfahren eingeordnet und abgrenzt werden.

- 1.3.3 Ist eine Bodenordnung notwendig, so hat eine mögliche privatrechtliche Gesamtlösung grundsätzlich Vorrang vor der Umlegung. Liegen für die bodenordnerischen Maßnahmen abschließende privatrechtliche Vereinbarungen vor, bleibt kein Raum mehr für die Umlegung, sie ist dann nicht mehr erforderlich und somit unzulässig.
- 1.3.4 Die Umlegung ist unzulässig, wenn sie für eine größere Zahl der Beteiligten enteignende Wirkung hat. Die Zulässigkeit ist jedoch gegeben, wenn sich die Gemeinde vorab die Zuteilungsansprüche der von der enteignenden Wirkung betroffenen Beteiligten z. B. durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag übertragen lässt.
- 1.3.5 Die Umlegung ist zur Realisierung von Bebauungsplänen und zur Neuordnung des Innenbereichs geeignet, wenn folgende Prinzipien kumulativ für das Umlegungsverfahren in seiner Gesamtheit erfüllt sind:
- **Erforderlichkeit:**
Zur Verwirklichung städtebaulicher Maßnahmen ist die Umlegung oder die vereinfachte Umlegung das angemessene Verfahren.
 - **Privatnützigkeit:**
Die Ordnungsmaßnahmen dienen überwiegend dem Ausgleich der privaten Belange untereinander.
 - **Erhaltung des Grundeigentums:**
Das Grundeigentum darf in der Substanz grundsätzlich nicht vermindert werden (Konservationsprinzip).
 - **Solidarität:**
Die Gemeinbedarfsflächen sind i. d. R. von allen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern anteilig aufzubringen (Solidaritätsprinzip).
 - **Zweckmäßigkeit:**
Die Grundstücke sind nach Lage, Form und Größe sowie ihren rechtlichen Verhältnissen entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen zweckmäßig zu gestalten (Konformitätsprinzip).
- 1.3.6 Für die Zulässigkeit der vereinfachten Umlegung müssen zusätzlich folgende Bedingungen erfüllt sein:
- **Lage der Einwurfsgrundstücke:**
Die Grundstücke oder Teile von Grundstücken müssen unmittelbar aneinander grenzen oder in enger Nachbarschaft liegen.
 - **Einseitige Zuteilung:**
Einseitige Zuteilungen müssen im öffentlichen Interesse geboten sein.
 - **Nicht-Bebaubarkeit:**
Auszutauschende oder einseitig zuzuteilende Grundstücke oder Teile von Grundstücken dürfen nicht selbständig bebaubar sein.

- Wertminderung:
Durch die vereinfachte Umlegung für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderungen dürfen nur unerheblich sein.

1.3.7 Bei den Zulässigkeitsvoraussetzungen nach Nummer 1.3.6 ist Folgendes zu beachten:

- Grundstück im Sinne des § 80 BauGB ist weder das katastertechnische Flurstück noch das grundbuchrechtliche Grundstück, sondern die wirtschaftliche Einheit einer Eigentümerin / eines Eigentümers.
- Die enge Nachbarschaft lässt sich weder über die Größe des Gebiets der vereinfachten Umlegung, der Zahl der zu behandelnden Flurstücke noch über den Umfang der Flächenbewegungen sachgerecht festlegen. Die enge Nachbarschaft kann somit nicht allein durch den Abstand oder die Fläche bestimmt werden. Für die Abgrenzung der engen Nachbarschaft sind insbesondere die Zahl der Eigentümerinnen und Eigentümer und die Eigentumsstruktur maßgeblich. Zusätzlich sind bei der Abgrenzung der Umfang der notwendigen Eigentumsänderungen und der Änderung sonstiger Rechte zu berücksichtigen.
- Für die einseitige Zuteilung muss das öffentliche Interesse geboten sein. Das heißt, die einseitige Zuteilung muss für die zweckmäßige Durchführung der vereinfachten Umlegung zwingend notwendig sein. Diese Forderung ist regelmäßig erfüllt, wenn der Gemeinde Flächen – in relativ geringem Umfang bezogen auf das Umlegungsgebiet – zum Zwecke der notwendigen Erschließung zugeteilt werden. Die einseitige Zuteilung ist für derartige Fälle immer im öffentlichen Interesse geboten, da die vereinfachte Umlegung ohne die einseitige Zuteilung der notwendigen Erschließungsflächen das Ziel, bebaubare Grundstücke zu schaffen, grundsätzlich nicht erreichen kann. Dagegen wird das öffentliche Interesse in der Regel nicht gegeben sein, wenn es darum geht, einer privaten Eigentümerin / einem privaten Eigentümer zu Lasten anderer privater Eigentümerinnen und Eigentümer ohne deren Zustimmung Flächen über dem Sollanspruch zuzuteilen.
- Die Frage der selbstständigen Bebaubarkeit von Grundstücken oder Teilen von Grundstücken ist nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB, der Landesbauordnung (LBauO), anderen öffentlich-rechtlichen Regelungen und den tatsächlichen Gegebenheiten zu entscheiden. Ein Grundstück oder Grundstücksteil ist selbstständig bebaubar, wenn es den Entwicklungszustand von baureifem Land erreicht hat. Zu den objektiven tatsächlichen Gegebenheiten zählen z. B. die fehlende Bodenordnung, die unzureichende Erschließung und die fehlende wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks oder Grundstücksteils.
- Die durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Wertminderung (Differenz zwischen Zuteilungs- und Einwurfswert) darf für die Grundstückseigentümerin / den Grundstückseigentümer nur unerheblich sein.

1.3.8 Grenzt ein Bebauungsplan an den Innenbereich (§ 34 BauGB) an, so ist es zulässig, Grundstücke aus beiden Bereichen in einem Umlegungsverfahren zu ordnen. Bestehen in diesen Fällen Zweifel an den Zulässigkeitsvoraussetzungen, wird eine Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde

empfohlen. Die Verantwortung über die Entscheidung der Zulässigkeit des Umlegungsverfahrens verbleibt bei der durchführenden Stelle.

- 1.3.9 Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich und in Gebieten mit einfachem Bebauungsplan richtet sich nach § 34 BauGB. Stimmt die Eigenart der näheren Umgebung im Innenbereich mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht überein, richtet sich die Zulässigkeit neuer Vorhaben nicht nach den örtlichen Verhältnissen, sondern nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.
- 1.3.10 Liegt im Außenbereich ein einfacher Bebauungsplan vor, so muss dieser ausreichende planerische Aussagen über die vorgesehene Bodennutzung enthalten.

1.4 Grundlagen bei der Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

- 1.4.1 Ist eine Bauleitplanung erforderlich, kann das Umlegungsverfahren bereits eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist (§ 47 Abs. 2 BauGB). In diesem Falle muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1 BauGB) in Kraft getreten sein. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans muss bei der Einleitung erkennen lassen, dass die Umlegung für die Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlich ist.
- 1.4.2 Sind auf Grund von Festsetzungen in einem Bebauungsplan Grundstücke unter Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung in Anspruch zu nehmen, ist die Umlegung besonders geeignet, wenn die nachbarschaftlichen Auswirkungen einer Festsetzung durch angemessene räumliche Trennung der widerstreitenden Nutzungen auf ein zumutbares Maß reduzierbar sind.
- 1.4.3 Entschädigungsansprüche aus planerischen Festsetzungen im Sinne des ersten Kapitels, dritter Teil, zweiter Abschnitt des BauGB (Planungsschadensrecht) gehen nicht zu Lasten der Umlegungsbeteiligten, sondern sind von der Gemeinde oder der/dem sonstigen Begünstigten zu tragen.
- 1.4.4 Hinweise zum Bebauungsplan (siehe Anlage 2)

1.5 Grundlagen bei der Umlegung im Innenbereich (§ 34 BauGB)

- 1.5.1 Bei der Gestaltung eines Gebiets im Innenbereich kommt es entscheidend darauf an, dass sich die künftigen Vorhaben sowie Linienführungen und Abmessungen der zukünftigen Verkehrsflächen in die Eigenart der näheren Umgebung harmonisch einfügen¹ oder hinreichende Kriterien hierfür einem einfachen Bebauungsplan entnommen werden können. Die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB sind zu beachten. Die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans schränken die nach § 34 BauGB zulässige Nutzung ein oder erweitern sie.

¹ BVerwG, Urteil vom 23. März .1994 – 4 C 18/92 –, BVerwGE 95, 277-284

- 1.5.2 Belange der Ver- und Entsorgung sind vor Durchführung einer Umlegung mit der zuständigen kommunalen Stelle abzustimmen.
- 1.5.3 Bei der Grundstücksgestaltung durch ein Umlegungsverfahren ist Folgendes zu beachten:
- Die Eigenart der näheren Umgebung ist städtebaulich maßstabsbildend, soweit sie prägend oder beeinflussend wirkt. Maßgeblich sind dabei die tatsächlich vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen. Geplante Vorhaben sind nicht zu berücksichtigen. Historische bauliche Anlagen können auf in der Umlegung neu zu ordnenden Flächen baurechtlich nachwirken². Städtebauliche Fremdkörper sind bei einer im Wesentlichen homogenen Bebauung in der Regel nicht zu beachten; für Gemengelagen gilt jedoch eine großzügigere Betrachtungsweise.
 - Insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen bilden konkrete Kriterien für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.
 - Die Art der zukünftigen baulichen und sonstigen Nutzung kann sich nur in dem Rahmen der vorhandenen Nutzung bewegen.
 - Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nicht an den Obergrenzen nach § 17 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), sondern an der vorhandenen Nutzung.

1.6 Die Umlegung im Projekt Baulandentwicklung

- 1.6.1 Eine ganzheitliche Baulandentwicklung erfordert eine übergreifende Zusammenarbeit der betroffenen Stellen und eine Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Planung und Verwirklichung städtebaulicher Maßnahmen ist geprägt durch viele gleichartige und wiederkehrende Arbeitsschritte. Es bietet sich daher an, solche Maßnahmen standardisiert in Projekten nach DIN 69901³ durchzuführen. Insbesondere bei der Bodenordnung, der Erschließung und Vermarktung führt die Einführung von Standards zu einer besseren Vernetzung der Projektbeteiligten.
- 1.6.2 Auch die Umlegung erfüllt die Bedingungen eines Projekts nach DIN 69901. Sie sollte daher als Projekt bearbeitet und im Rahmen des Gesamtprojekts Baulandentwicklung als Teilaufgabe⁴ eingestuft werden. Die durchführende Stelle der Umlegung soll sich in geeigneter Weise in das Projekt Baulandentwicklung einbringen. Weitere Informationen zur Umlegung im Projekt Baulandentwicklung (Projektorganisation, Ablaufplanung, Zeitplanung) enthält die Anlage 3, sowie die Anlagen 3.1 bis 3.6.

² BVerwG, Urteil vom 19. September.1986 – 4 C 15.84 -, BVerwGE 75, 34-45

³ Die DIN-Normenreihe DIN 69901 beschreibt Grundlagen, Prozesse, Prozessmodell, Methoden, Daten, Datenmodell und Begriffe im Projektmanagement. Unter dem Haupttitel „Projektmanagement; Projektmanagementsysteme“. Sie ist untergliedert in fünf Teile (Stand 2009)

⁴ Die Teilaufgabe ist ein Teil eines Projekts, das im Projektstrukturplan weiter aufgegliedert werden kann.

2 Allgemeine Verfahrensregelungen und Zuständigkeiten

2.1 Allgemeine Verfahrensregelungen

2.1.1 Verwaltungsakte, die im Zuge des Umlegungsverfahrens erlassen werden, sind mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen (§ 211 BauGB). Dabei sind bezüglich der Form, der Fristen, der Begründung und der Bekanntgabe von Verwaltungsakten insbesondere zu beachten:

- das Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) und das Landesverwaltungsstellungsgesetz (LVwZG) in Verbindung mit dem Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) und dem Verwaltungszustellungsgesetz (VwZG),
- die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) i. V. m. den jeweiligen Ausführungsgesetzen des Landes und ergänzend
- das Gemeinsame Rundschreiben der Staatskanzlei und der Ministerien vom 15. Juli 2014 (MinBl. S. 88), zuletzt aktualisiert am 24. März 2022 (MinBl. 2022 S. 45).

2.1.2 Willenserklärungen von Beteiligten erfordern aus Gründen der Beweiskraft die Form einer öffentlichen Urkunde. Dies gilt insbesondere für Fragen der Zuteilung und Abfindung (Vordruck BOD01 und BOD02) sowie bei Vertreterregelungen (Vordruck BOD03).

2.2 Entscheidung über die durchführende Stelle

Die Gemeinde legt nach § 1 Abs. 1 UAVO fest, wer die Umlegung durchführt. Sie hat folgende Wahlmöglichkeiten:

- a) Durchführung der Umlegung durch den Umlegungsausschuss nach § 46 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Nummer 2.3) oder
- b) Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde nach § 46 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nummer 2.4).

2.3 Durchführung der Umlegung durch den Umlegungsausschuss

2.3.1 Die Zusammensetzung und Befugnisse der Umlegungsausschüsse sind in der UAVO geregelt.

2.3.2 Bei der Wahl der Mitglieder des Umlegungsausschusses und bei dessen Besetzung im jeweiligen Umlegungsverfahren sind § 4 UAVO und § 22 Gemeindeordnung (GemO) zu beachten (Vordruck BOD04). Liegen für alle in den Umlegungsausschuss zu wählenden Ratsmitglieder Ausschließungsgründe vor, können andere geeignete Bürgerinnen und Bürger der betreffenden Gemeinde als Mitglieder des Umlegungsausschusses bestellt werden, wenn das Umlegungsverfahren nicht zweckmäßigerweise auf eine geeignete Behörde übertragen wird (Nummer 2.2 Satz 2, Buchstabe b).

2.3.3 Personen, deren Amt nach § 5 Kommunalwahlgesetz mit dem Ratsmandat unvereinbar ist, sind in den Umlegungsausschuss nicht wählbar.

- 2.3.4 Die Wahl des Umlegungsausschusses hat bei Vorliegen mehrerer Wahlvorschläge in zwei Wahlgängen, und zwar in einem Wahlgang für das vorsitzende Mitglied und in einem Wahlgang für die weiteren Mitglieder zu erfolgen. Der gesonderte Wahlgang für das vorsitzende Mitglied ist entbehrlich, wenn nur ein gemeinsamer Wahlvorschlag vorliegt, in den das vorsitzende Mitglied integriert ist. Die Aufteilung der Wahl der weiteren Mitglieder in mehrere Wahlgänge ist nicht zulässig.
- 2.3.5 Die Bürgermeisterin / der Bürgermeister verpflichtet die Mitglieder des Umlegungsausschusses vor ihrem Amtsantritt entsprechend § 30 Abs. 2 GemO in einer öffentlichen Ratssitzung, soweit sie nicht bereits als Ratsmitglieder verpflichtet sind (Vordruck BOD05). Es ist zweckmäßig, die Wahl der Mitglieder des Umlegungsausschusses und ihre Verpflichtung in der gleichen Ratssitzung vorzunehmen. Der Auszug aus der Niederschrift über die Verpflichtung ist zu den Umlegungsakten zu nehmen. In dringenden Fällen sollen die Umlegungsausschussmitglieder in dem öffentlichen Teil einer Umlegungsausschusssitzung verpflichtet werden. In der Tagesordnung ist auf den öffentlichen Teil (Verpflichtung) und ggf. den nichtöffentlichen Teil der Sitzung nach § 5 Abs. 2 UAVO hinzuweisen. Ort, Zeit und Tagesordnung der Sitzung des Umlegungsausschusses sind nach § 34 Abs. 6 GemO öffentlich bekanntzumachen.
- 2.3.6 Da das Verfahren in dem gemeindlichen Umlegungsausschuss von dem in anderen Ratsausschüssen abweicht, sollte sich der Umlegungsausschuss eine eigene Geschäftsordnung (Vordruck BOD06) geben.
- 2.3.7 Zur zügigen Durchführung der Umlegung kann der Umlegungsausschuss in seiner Geschäftsordnung die hierfür notwendigen Aufgaben – soweit zulässig – auf das vorsitzende Mitglied übertragen; das vorsitzende Mitglied ist dann für deren pflichtgemäße Erfüllung verantwortlich.
- 2.3.8 Der Umlegungsausschuss beschließt nach § 2 Abs. 2 UAVO, welche geeignete Stelle er mit der Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen beauftragt. Diese Stelle muss befähigt sein, Beschlussvorlagen des Umlegungsausschusses zu erarbeiten, die für die Übernahme in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster geeignet sind. Geeignete Stellen sind deshalb insbesondere
- das örtlich zuständige Vermessungs- und Katasteramt,
 - eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin / ein Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit Zulassung in Rheinland-Pfalz oder
 - eine sonstige örtlich zuständige öffentliche Vermessungsstelle.
- 2.3.9 Die beauftragte Stelle führt nach Annahme des Antrags die Bezeichnung „Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt/der Gemeinde/der Ortsgemeinde“.
- 2.3.10 Da eine längere Verfahrensdauer Entschädigungsansprüche auslösen kann, soll die umgehende Bearbeitung der Umlegung in der Geschäftsstelle sichergestellt sein.

- 2.3.11 Die Geschäftsstelle bereitet die zur Durchführung der Umlegung zu treffenden Entscheidungen des Umlegungsausschusses vor. Der Geschäftsstelle können im Rahmen der Weisungen, die der Umlegungsausschuss oder das vorsitzende Mitglied aufgrund ihrer jeweiligen Befugnisse geben, Aufgaben übertragen werden. Die Aufgabenübertragung ist zweckmäßigerweise in der Geschäftsordnung (Nummer 2.3.6) zu regeln.
- 2.3.12 Sollen auf die Geschäftsstelle Entscheidungen über Vorgänge nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung übertragen werden, müssen diese in der Geschäftsordnung des Umlegungsausschusses näher bezeichnet werden. Einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin / einem Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur können diese Entscheidungen nicht übertragen werden.
- 2.3.13 Wer an dem nicht öffentlichen Teil einer Umlegungsausschusssitzung teilnehmen darf, ist in § 5 Abs. 2 UAVO abschließend geregelt. Liegt für eine Person nach Satz 1 ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor, ist sie nach § 5 Abs. 4 UAVO von der Teilnahme auszuschließen.
- 2.3.14 Die öffentliche Bekanntmachung der Sitzungen des Umlegungsausschusses obliegt der Gemeinde; dabei ist § 34 Abs. 6 Satz 2 GemO zu beachten, wonach mindestens Zeit und Ort der Sitzungen bekanntzumachen sind.
- 2.3.15 Nach § 42 Abs. 1 GemO hat die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister die Ausführung eines Beschlusses auszusetzen, wenn er diesen für gesetz- oder rechtswidrig hält oder die Auffassung vertritt, dass der Beschluss die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit verletzt. Verbleibt nach der Aussetzung des Beschlusses der Umlegungsausschuss bei seinem Beschluss, so entscheidet nach § 46 Abs. 5 GemO über die Aussetzung zunächst der Gemeinderat. Sofern der Gemeinderat die Aussetzung des Beschlusses durch die Bürgermeisterin / den Bürgermeister bestätigt, soll der Umlegungsausschuss die Aufsichtsbehörde hiervon in Kenntnis setzen, damit diese überprüft, ob ein kommunalaufsichtliches Einschreiten nach §§ 117 ff. GemO angezeigt ist. Schließt sich der Gemeinderat jedoch der Auffassung des Umlegungsausschusses an, so hat nach § 42 Abs. 2 GemO die Bürgermeisterin / der Bürgermeister die Entscheidung der Aufsichtsbehörde einzuholen.

2.4 Durchführung der Umlegung durch eine geeignete Behörde

- 2.4.1 Die Gemeinde kann im Zuge der Anordnung der Umlegung nach § 46 Abs. 1 BauGB ihre Befugnisse zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde übertragen (§ 1 Abs. 1 UAVO). Eine Übertragung kann eine Verfahrensbeschleunigung bewirken. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn geeignete Bürgerinnen und Bürger zur Wahl in den Umlegungsausschuss nicht zur Verfügung stehen (Nummer 2.3.2) oder – bei kleineren Verfahren – ein Umlegungsausschuss nicht gebildet ist.

- 2.4.2 Die Übertragung der Befugnisse zur Durchführung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde ist für städtisch/ländliche Verflechtungsräume besonders geeignet, wenn komplexe Bodennutzungskonflikte durch ein Umlegungsverfahren in Verbindung mit einer Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz einem umfassenden Interessenausgleich zugeführt werden können.
- 2.4.3 Sind die Befugnisse zur Durchführung der Umlegung auf eine geeignete Behörde übertragen worden, ist im Umlegungsbeschluss auf die Anordnung der Umlegung und auf die Übertragung der Umlegungsbefugnisse durch die Gemeinde hinzuweisen (Vordruck BOD09).
- 2.4.4 Mit der Übertragung der Umlegungsbefugnis entfällt die weitere Zuständigkeit der Gemeinde für die Durchführung der Umlegung; die jeweilige Behörde wird durchführende Stelle. Sie übernimmt damit auch die Haftung und das Prozessrisiko für das Verfahren.
- 2.4.5 Die Einzelheiten der Übertragung der Umlegungsbefugnis sind nach § 46 Abs. 4 Satz 2 BauGB vertraglich zu regeln (Vordruck BOD07).
- 2.4.6 Die Regelungen dieser Richtlinie sind entsprechend anzuwenden.

2.5 Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde bei finanziellen Regelungen

Entscheidungen mit Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Dies gilt insbesondere für erhebliche Mehrzuteilungen, Entschädigungen und sonstige Leistungen. Hiervon unberührt bleibt die Vergabe der Vermessungsarbeiten im Umlegungsverfahren. Die Gemeinde kann ihre Zustimmung in dem Vertrag nach Nummer 2.4.5 pauschal erteilen (z. B. über einen festen Wert).

II. Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

3 Anordnung der Umlegung

3.1 Entscheidungen der Gemeinde

- 3.1.1 Die Umlegung ist durch Gemeinderatsbeschluss anzuordnen (§ 46 Abs. 1 BauGB). In der Umlegungsanordnung soll das Umlegungsgebiet benannt und auf die Rechtsgrundlage verwiesen werden (Vordruck BOD08).
- 3.1.2 Die Anordnung ist die politische Entscheidung der Gemeinde, eine gesetzliche Umlegung durchzuführen. Die Gemeinde hat die Zulässigkeit der Anordnung (Nummer 1.3) zu prüfen.
- 3.1.3 Die Gemeinde legt in der Anordnung den Anwendungsbereich nach § 45 Satz 2 BauGB fest.
- 3.1.4 Für eine zügige Durchführung der Umlegung ist es zweckmäßig, die Anordnung der Umlegung mit der Wahl des Umlegungsausschusses sowie der Verpflichtung der Mitglieder zu verbinden, soweit ein Umlegungsausschuss noch nicht gebildet worden ist.

3.2 Weitere Entscheidungen

Die Gemeinde kann die Umlegungsanordnung mit weiteren Entscheidungen verbinden:

- Bildung eines Umlegungsausschusses (Vordruck BOD04),
- Übertragung der Durchführung der Umlegung auf den Umlegungsausschuss oder eine geeignete Behörde,
- Übertragung der Befugnis zur Ausübung eines nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zustehenden Vorkaufsrechts auf den Umlegungsausschuss (Nummer 4.7, Vordruck BOD08),
- Übertragung der Befugnis zur Annahme des gemeindlichen Antrags, städtebauliche Gebote anzuordnen oder aufzunehmen sowie
- Festlegung, wer gegebenenfalls einen Sozialplan aufzustellen hat.

4 Einleitung der Umlegung

4.1 Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer

- 4.1.1 Die Eigentümerinnen und Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke müssen nach § 47 Abs. 1 BauGB vor dem Beschluss über die Einleitung der Umlegung insbesondere über deren Ziel und Zweck, den Verfahrensablauf, die Abfindungsgrundsätze, die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Rechtsgrundlagen der Bodenordnungsmaßnahme informiert werden (Anhörung).
- 4.1.2 Den Eigentümerinnen und Eigentümern ist in der Anhörung Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

- 4.1.3 Die Anhörung soll regelmäßig mündlich – im Ausnahmefall schriftlich – erfolgen. Die mündliche Anhörung kann einzeln oder im Rahmen einer Versammlung durchgeführt werden. Bei einer schriftlichen Anhörung sollte für eine Stellungnahme eine Frist von einem Monat eingeräumt werden.
- 4.1.4 Zum Anhörungstermin sind die Eigentümerinnen und Eigentümer schriftlich einzuladen soweit sie bekannt sind. Die übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer und sonstige Beteiligte (z. B. Erbbauberechtigte, Pächterinnen/Pächter) sollen durch öffentliche Bekanntmachung eingeladen werden. Die Einladung soll den Anlass, den Zweck und den Gegenstand der Anhörung beinhalten. Über das Ergebnis der Anhörung ist eine Niederschrift anzufertigen.
- 4.1.5 Das Ergebnis der Anhörung kann als Grundlage für die Begründung des Umlegungsbeschlusses verwendet werden.
- 4.1.6 Im Rahmen der Anhörung soll auch über die Absicht informiert werden, dass Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB durchgeführt werden. Die Art der Vorarbeiten und ihr Umfang sind dabei mitzuteilen. Diese Information ersetzt nicht die Bekanntgabe nach § 209 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Nummer 4.6.2).
- 4.1.7 Die Anhörung kann zusammen mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

4.2 Umlegungsbeschluss

- 4.2.1 Vor der Einleitung der Umlegung hat die durchführende Stelle zu prüfen, ob das Verfahren rechtlich zulässig und erforderlich ist. Dabei ist bei einer Umlegung nach § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu hinterfragen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplans aus bodenordnerischer Sicht insbesondere rechtlich⁵ und wirtschaftlich zu verwirklichen sind (Nummer 1.3.5).
- 4.2.2 Stellt die durchführende Stelle die Unzulässigkeit oder die Undurchführbarkeit der Umlegung fest, ist die Umlegung nicht einzuleiten. Sie hat die Gemeinde darüber zu informieren und zu ersuchen, die Umlegungsanordnung anzupassen oder aufzuheben.
- 4.2.3 Das Umlegungsgebiet (§ 52 BauGB) ist im Umlegungsbeschluss unter Aufführung der einzelnen Flurstücke oder Flurstücksteile so zu bezeichnen, dass die Betroffenheit eindeutig erkennbar ist (§ 47 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Teilweise in die Umlegung einbezogene Flurstücke sind zweckmäßigerweise vor dem Umlegungsbeschluss auf Antrag der Gemeinde durch eine qualifizierte Sonderung nach § 15 Abs. 2 Nr. 2 des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LGVerm) vom 20. Dezember 2000 (GVBl. S. 572, BS 219-1) in der jeweils geltenden Fassung oder durch eine einfache Sonderung i. S. d. § 18 Nr. 1 der Landesverordnung zur Durchführung

⁵ Zur rechtlichen Zulässigkeit in Hinsicht auf den zugrundeliegenden Bebauungsplan vgl. u. a. Urteil des Landgerichts Koblenz vom 26.07.2021 – 1a O 1/20 Baul –

des Landesgesetzes über das amtliche Vermessungswesen (LGVermdVO) vom 30. April 2001 (GVBl. S. 97, BS 219-1-1) in der jeweils geltenden Fassung zu bilden. Die Aufnahme einer Niederschrift über die einfache Sonderung ist nicht erforderlich. Die durch einfache Sonderung neu entstandene Grenze ist bei der Bestimmung der Verfahrensgrenze festzustellen (Nummer 7.1).

- 4.2.4 Sind zur Vorbereitung des Umlegungsbeschlusses Vermessungsarbeiten erforderlich, sind die Nummern 4.6.2 und 4.6.4 zu beachten.
- 4.2.5 Zur Vorbereitung des Umlegungsbeschlusses stellt das Vermessungs- und Katasteramt der durchführenden Stelle aktuelle Auszüge aus den Geobasisinformationen zur Verfügung.
- 4.2.6 Das Umlegungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die Umlegung zweckmäßig durchgeführt werden kann. Dabei ist zu beachten, dass
- durch zu große Umlegungsgebiete die Durchführung und Wirtschaftlichkeit sowie
 - durch eine zu kleine Gebietswahl der Gestaltungsspielraum
- beeinträchtigt werden. Bei der Abgrenzung ist zu beachten, wie sich die geplante Erschließungssituation voraussichtlich auf die Zuteilungsgrundstücke auswirkt und ob ggf. eine in Bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB erschließungsbeitragspflichtige (sogenannte erschließungs-**flächen**beitragspflichtige) Zuteilung vorgenommen wird.
- 4.2.7 Die durchführende Stelle teilt der Gemeinde spätestens bei Einleitung der Umlegung die zu erwartenden Verfahrens- und Sachkosten mit; zu erwartende Kosten für die Mehrzuteilungen an die Gemeinde sind gesondert anzugeben. Die Gemeinde ist so frühzeitig auf den voraussichtlichen Zeitpunkt der Fälligkeit der Kosten hinzuweisen, dass sie die benötigten Mittel im Haushaltsansatz berücksichtigen kann.

4.3 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

- 4.3.1 Nach der Beschlussfassung ist der Umlegungsbeschluss unverzüglich von der durchführenden Stelle im identischen Umfang und vollen Wortlaut ortsüblich bekannt zu machen, um tatsächlichen und rechtlichen Entwicklungen vorzubeugen, die die Durchführung der Umlegung verhindern oder erschweren können (Vordruck BOD10).
- 4.3.2 In der Bekanntmachung ist auf die Bestimmungen und die Rechtsfolgen der § 48 Abs. 1 bis 3, § 49, 50 Abs. 2 bis 4 und § 51 BauGB besonders hinzuweisen. Sie muss das Datum der Beschlussfassung, eine Rechtsbehelfsbelehrung sowie Hinweise auf die Rechtsgrundlagen, die Ermächtigung (Umlegungsanordnung nach § 46 Abs. 1 BauGB) und die Anhörung beinhalten.
- 4.3.3 Für die ortsübliche Bekanntmachung sind § 27 GemO sowie die §§ 7 bis 10 DVO zu § 27 GemO in Verbindung mit der Hauptsatzung der Gemeinde sowie § 27a VwVfG zu beachten. Erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung in einem Amtsblatt oder einer Zeitung, ist sie mit Ablauf des Erscheinungstages des Amtsblatts oder der Zeitung vollzogen. Sind mehrere Zeitungen oder ein

Amtsblatt und Zeitungen als Bekanntmachungsorgan bestimmt, ist die ortsübliche Bekanntmachung mit Ablauf des Tages vollzogen, an dem das letzte Bekanntmachungsorgan mit der Bekanntmachung erscheint.

4.3.4 Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

- beginnt die Frist zur Einlegung von Rechtsbehelfen gegen die Einleitung der Umlegung,
- kann das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ausgeübt werden (Nummer 4.7),
- wird die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB wirksam (Nummer 4.8) und
- beginnt die Frist zur Anmeldung von Rechten nach § 50 Abs. 2 BauGB.

4.3.5 Je einen Abdruck der Bekanntmachung erhalten unmittelbar nach der Bekanntmachung das Vermessungs- und Katasteramt, das Grundbuchamt, die Bauaufsichtsbehörde, das Finanzamt und soweit erforderlich das Vollstreckungsgericht (§ 54 Abs. 3 BauGB). Der Bauaufsichtsbehörde ist zusätzlich eine Karte des Umlegungsgebiets (Nummer 6.1) zuzuleiten. Den ortsansässigen Notarinnen und Notaren kann ebenfalls ein Abdruck der Bekanntmachung übermittelt werden.

4.3.6 Das Grundbuchamt ist dabei zu ersuchen, den Umlegungsvermerk nach § 54 Abs. 1 BauGB einzutragen. Durch diese Eintragung wird auf die Einschränkungen der Verfügungsgewalt durch das Umlegungsverfahren hingewiesen. Bei der Mitteilung an das Grundbuchamt sind die Formvorschriften der Grundbuchordnung (GBO) zu beachten (Vordruck BOD11).

4.3.7 Von dem Vermessungs- und Katasteramt sowie dem Grundbuchamt mitgeteilte Änderungen im Liegenschaftskataster und im Grundbuch der betroffenen Grundstücke sind in die Umlegungsunterlagen zu übernehmen (§ 54 Abs. 2 BauGB).

4.3.8 In der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist darauf hinzuweisen, dass Beauftragte der durchführenden Behörde nach § 209 BauGB berechtigt sind, nach vorheriger Bekanntgabe notwendige Vorarbeiten auf den von der Umlegung betroffenen Grundstücken durchzuführen (Vordruck BOD10).

4.4 **Widersprüche gegen den Umlegungsbeschluss**

Ein Widerspruch und der Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen den Umlegungsbeschluss haben keine aufschiebende Wirkung (§ 212 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und § 224 Nr. 1 BauGB). Der Umlegungsvermerk ist deshalb auch im Widerspruchsfall in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke einzutragen. Weitere Hinweise siehe Nummer 0.

4.5 **Änderung des Umlegungsgebiets**

Bei unwesentlichen Änderungen des Umlegungsgebiets richtet sich das Verfahren nach § 52 Abs. 3 BauGB. Bei wesentlichen Änderungen des Umlegungsgebiets sowie im Zweifelsfalle ist § 47 i. V. m. § 50 BauGB anzuwenden, dabei ist Nummer 4.3 zu beachten.

4.6 Weitere Bekanntmachungen

- 4.6.1 Neben dem Umlegungsbeschluss ist die öffentliche Auslegung des Bestandsverzeichnisses und der Bestandskarte ortsüblich bekannt zu machen. Nummer 4.3.3 ist zu beachten.
- 4.6.2 Den Eigentümerinnen/Eigentümern und Besitzerinnen/Besitzern ist die Absicht, Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB auf Grundstücken auszuführen, rechtzeitig bekannt zu geben (§ 209 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Grundstücke können auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen. Die Bekanntmachung muss hinreichend bestimmt sein und mindestens die Art der Vorarbeiten, den Umfang, den Beginn und die voraussichtliche Dauer enthalten (Vordruck BOD12). Nummer 4.3.3 gilt entsprechend.
- 4.6.3 Die Bekanntgabe nach § 209 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der vorbereitenden Arbeiten und stellt einen selbstständig anfechtbaren Verwaltungsakt dar. Die Bekanntmachung ist nicht mit der Bekanntgabe des Umlegungsbeschlusses zu verbinden. In der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist nur auf die Berechtigung nach § 209 BauGB hinzuweisen (vgl. Nummer 4.3.8). Wird gegen die Durchführung der Vorarbeiten ein Rechtsbehelf eingelegt, gelten die Regelungen des LVwVfG i. V. m. dem VwVfG und der VwGO (§ 217 Abs. 1 BauGB).
- 4.6.4 Wohnungen dürfen nur mit Einwilligung der Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber betreten werden (§ 209 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Dies gilt auch für die mit Wohnungen in erkennbarem Zusammenhang stehenden, eingefriedeten und nicht bebauten Flächen, insbesondere Hofräume, Garten-, Grün-, und Spielflächen, Einfahrten und Stellplätze.
- 4.6.5 Die Bestimmung und Abmarkung der Verfahrensgrenze sind keine Vorarbeiten im Sinne des § 209 BauGB. Hierzu erforderliche Arbeiten sind nach den Bestimmungen des LGVerm anzukündigen und durchzusetzen⁶.

4.7 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.7.1 Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses besteht für die Grundstücke im Umlegungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Ist der Umlegungsausschuss oder eine geeignete Behörde aufgrund einer Übertragung nach § 46 Abs. 5 BauGB für die Ausübung des Vorkaufsrechts zuständig (Nummer 3.2, Vordruck BOD08), so hat dieser/diese im Rahmen der Genehmigungstätigkeit nach § 51 BauGB zu prüfen, ob es sich bei dem vorgelegten Kaufvertrag um einen Vorkaufsfall handelt und zu entscheiden, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

⁶ VG Neustadt, Urteil vom 03. Juni .2003 – 5 K 2962.02.NW.

- 4.7.2 Das Vorkaufsrecht kann nach § 28 Abs. 2 BauGB nur binnen 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden. Liegen Ausschließungsgründe nach § 26 BauGB nicht vor, ist ein Vorkauf nur aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Dies kann insbesondere der Fall sein, soweit die Grundstücke
- als Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt sind,
 - der Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen oder
 - zur Aufstockung der gemeindlichen Einwurfsfläche dienen, um reine Geldabfindungen oder Minderzuteilungen in Land zu verhindern.
- 4.7.3 Das Vorkaufsrecht kann nur zu den Bedingungen ausgeübt werden, die die Verkäuferin / der Verkäufer mit der Käuferin / dem Käufer vereinbart hat; ein Abwendungsrecht besteht nicht, wenn das Grundstück für Zwecke der Umlegung benötigt wird (§ 27 Abs. 2 BauGB). Bei über dem Verkehrswert liegenden Kaufpreisen ist § 28 Abs. 3 BauGB zu beachten.
- 4.7.4 Vor Ausübung des Vorkaufsrechts ist den Vertragsbeteiligten Gelegenheit zu geben, sich zu der beabsichtigten Maßnahme zu äußern (§ 1 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 28 VwVfG). Von der Anhörung kann nur unter den in § 28 Abs. 2 VwVfG genannten Gründen abgesehen werden.
- 4.8 Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB**
- 4.8.1 Mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 BauGB tritt eine Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB ein.
- 4.8.2 Die Genehmigung nach § 51 BauGB muss von der durchführenden Stelle erteilt werden, wenn keine Gründe nach § 51 Abs. 3 BauGB vorliegen. Die Genehmigung kann nach § 51 Abs. 4 BauGB gegebenenfalls unter Auflagen und außer bei Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken auch unter Bedingungen oder Befristungen erteilt werden.
- 4.8.3 Über die Genehmigung ist nach § 51 Abs. 3 Satz 2 BauGB innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags bei der durchführenden Stelle zu entscheiden. Ist eine Prüfung des Antrags innerhalb dieser Frist nicht möglich, ist die Frist vor ihrem Ablauf um längstens drei Monate zu verlängern. Wird innerhalb der maximalen Bearbeitungsdauer von vier Monaten keine Entscheidung getroffen, gilt das Vorhaben als genehmigt.
- 4.8.4 Zur Beschleunigung des Verfahrens sollte der Umlegungsausschuss die Entscheidungen über Vorhaben nach § 51 BauGB von geringer Bedeutung auf seine Geschäftsstelle übertragen (§ 51 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 UAVO). Die genehmigungspflichtigen Vorhaben von geringer Bedeutung, über die die Geschäftsstelle entscheiden soll, benennt der Umlegungsausschuss abschließend in seiner Geschäftsordnung (Vordruck BOD06).

- 4.8.5 Die Entscheidung über einen Vorgang nach § 51 BauGB ist schriftlich zu erteilen, sie ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die Zuständigkeit für die abschließende Zeichnung der Genehmigung hat der Umlegungsausschuss in seiner Geschäftsordnung (Vordruck BOD06) festzulegen.
- 4.8.6 Bedürfen genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge zu ihrer Wirksamkeit eines Grundbucheintrags, kann die Eintragung erst bei Vorliegen der Genehmigung oder des Zeugnisses nach § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB der durchführenden Stelle erfolgen.
- 4.8.7 Zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens ist eine enge Zusammenarbeit insbesondere zwischen durchführender Stelle, Vermessungs- und Katasteramt, Grundbuchamt, Notariaten sowie Planungs- und Bauaufsichtsbehörden anzustreben.
- 4.8.8 Werden Vorgänge genehmigt, die eine Änderung bei den Beteiligten zur Folge haben, sind die neuen Beteiligten frühzeitig über den Verfahrensstand zu informieren und gegebenenfalls bereits vor Eintritt der Rechtsänderung bei den Verhandlungen hinzuzuziehen.

4.9 Aufhebung des Umlegungsbeschlusses

- 4.9.1 Sollte sich nach Einleitung der Umlegung auf Grund der Kriterien nach Nummer 4.2.1 oder weiterer Kriterien die Undurchführbarkeit des Verfahrens ergeben, so ist der Umlegungsbeschluss nach Anhörung der Beteiligten von der durchführenden Stelle formal aufzuheben.
- 4.9.2 Die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses kann Schadenersatzansprüche nach sich ziehen.

5 Feststellung der Beteiligten

5.1 Zeitpunkt, Auskunftssysteme

Die durchführende Stelle soll mit der Feststellung der Beteiligten bereits beginnen, sobald sich die Entscheidung auf Anordnung einer Umlegung durch die Gemeinde konkretisiert. Die für die Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer nach Nummer 4.1 gefertigten Unterlagen können für das Bestandsverzeichnis verwendet werden. Die Datenaktualität ist unter Zuhilfenahme der elektronischen Auskunftssysteme der Grundbuch- und Meldebehörden sicher zu stellen.

5.2 Legitimation gegenüber der durchführenden Stelle

- 5.2.1 Die Legitimation der Beteiligten ist so nachzuweisen, dass Zweifel und Verwechslungen ausgeschlossen sind, z. B. durch Vorlage des Personalausweises.
- 5.2.2 Lassen sich Beteiligte vertreten, müssen die Vertreterinnen/Vertreter schriftlich bevollmächtigt sein (Nummer 2.1.2 und Vordruck BOD03). Die durchführende Stelle hat die Echtheit der Unterschrift in

geeigneter Weise zu prüfen (z. B. durch den Nachweis einer amtlichen Beglaubigung oder durch Erklärung des Vollmachtgebers gegenüber der Geschäftsstelle).

- 5.2.3 Bestehen Zweifel an einem angemeldeten Recht, ist der Anmeldende nach § 48 Abs. 3 BauGB aufzufordern, seine Rechte innerhalb einer Frist gegenüber der durchführenden Stelle glaubhaft zu machen (z. B. durch Erbschein, Testament, Verträge, Zuschlagsbeschluss einer Zwangsversteigerung sowie sonstige Urkunden).
- 5.2.4 Die durchführende Stelle kann nach § 208 BauGB anordnen, dass Urkunden und sonstige Unterlagen sowie Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe innerhalb einer gesetzten Frist vorgelegt werden. Nach erfolglosem Fristablauf sind die Rechtsnachfolger bis zur Glaubhaftmachung ihrer Rechte nicht mehr zu beteiligen. Ist für Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden ein Brief erteilt worden, ist § 48 Abs. 4 BauGB zu beachten.
- 5.2.5 Kann ein Rechtsnachfolger nicht ermittelt werden, ist das zuständige Gericht um Bestellung eines Vertreters von Amts wegen zu ersuchen (§ 207 BauGB). Das Ersuchen kann erst nach Einleitung des Umlegungsverfahrens durch die durchführende Stelle erfolgen. Es ist nicht Aufgabe des Umlegungsausschusses, die Erbfolge verstorbener Beteiligter aufzuklären.
- 5.2.6 Beteiligte, die durch Erbfolge das Eigentum an Grundstücken erlangten, sind auf die Möglichkeit der gebührenfreien Grundbuchberichtigung binnen zwei Jahren nach Eintritt des Erbfalls hinzuweisen (Anlage 1, Nr. 14110 des Gesetzes über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare - Gerichts- und Notarkostengesetz - (GNotKG)).
- 5.2.7 Unterbleibt der Antrag auf Grundbuchberichtigung, ist das Grundbuchamt unter Bezugnahme auf die §§ 4 bis 8 VwVfG zu ersuchen, den Beteiligten die Verpflichtung aufzuerlegen, den Antrag auf Berichtigung des Grundbuchs zu stellen (§§ 82, 82 a GBO).
- 5.2.8 Bei Gesamthandseigentümerinnen und -eigentümern, z. B. Erbengemeinschaften oder Miteigentümerinnen und Miteigentümern sollte die durchführende Stelle frühzeitig auf die Bestellung einer gemeinsamen Vertreterin / eines gemeinsamen Vertreters hinwirken. Wird innerhalb einer angemessenen Frist eine Vertreterin / ein Vertreter nicht benannt, so soll das zuständige Gericht ersucht werden, nach § 207 BauGB eine Vertreterin / einen Vertreter von Amts wegen zu bestellen.
- 5.2.9 Bei Eigentümergemeinschaften nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) richtet sich die Vertretung nach § 9b WEG. Sofern die Gemeinschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer keine Verwalterin oder keinen Verwalter hat, durch die sie grundsätzlich gemäß § 9b Abs. 1 Satz 1 WEG vertreten wird, besteht die Möglichkeit, dass sie eine einzelne Wohnungseigentümerin oder einen Wohnungseigentümer zur ihrer Vertretung ermächtigt (Gesamtvertreterermächtigung). Falls im Zug des Verfahrens nicht nur die Gemeinschaft der

Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch die rechtlichen Interessen einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer berührt werden, so ist zu beachten, dass die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Rechte und Pflichten, die über die gemeinschaftliche Wahrnehmung im Sinne von § 9a Abs. WEG hinausgehen, selbst wahrnehmen.

5.3 Anmeldung von Rechten

5.3.1 Die durchführende Stelle dokumentiert den Zeitpunkt der Anmeldung eines Rechts. Die Anmeldung eines Rechts ist nur bis zur Beschlussfassung über den Umlegungsplan möglich.

5.3.2 Die durchführende Stelle kann ihr bekannt gewordene Rechteinhaberinnen/Rechteinhaber als Beteiligte aufnehmen, z. B. wenn die RechteinhaberIn / der Rechteinhaber das Recht nicht anmeldet.

5.4 Verzeichnis der Beteiligten

Alle am Umlegungsverfahren Beteiligten sind in geeigneter Form nachzuweisen. Es sind mindestens einzutragen:

- Beteiligte mit vollständiger Adresse wie z. B. Eigentümerinnen/ Eigentümer, Inhaberinnen/Inhaber im Grundbuch eingetragener grundstücksgleicher Rechte (insbesondere Erbbauberechtigte), Inhaberinnen/Inhaber der im Grundbuch eingetragenen Rechte (u. a. Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Reallasten, Hypothek, Grundschuld, Dauernutzungsrecht, Vorkaufsrecht) sowie ggf. Inhaberinnen/Inhaber nicht im Grundbuch eingetragener Rechte (z. B. Mieterinnen/Mieter, Pächterinnen/Pächter) sowie der Zeitpunkt der Anmeldung und die Art der Legitimation,
- Verweisungen auf vorgelegte Vollmachten,
- Bevollmächtigte,
- Vertreterinnen/Vertreter von Amts wegen sowie
- vorgenommene Zustellungen mit Belegnummern und Zustellungsdaten. Belege wie Zustellungsurkunden, Einlieferungsscheine sowie Empfangsbekanntnisse sind zu nummerieren und dem Verzeichnis beizufügen.

6 Nachweis des alten Bestands

6.1 Bestandskarte

6.1.1 Die Bestandskarte ist auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte digital zu führen; Ausdrucke sollen im Regelmaßstab 1 : 1.000 gefertigt werden. Der Herkunftsvermerk (Nummer 6.1.3 VV-ÜbermittlungGeoBasis) ist anzubringen und Verfahrensvermerke sowie eine Legende sind beizufügen (Anlagen 4.1 und 4.2).

6.1.2 Außer den Mindestangaben nach § 53 BauGB können weitere für die Umlegung bedeutsame Angaben, wie z. B. planungswichtige Topografie, tatsächliche Nutzung, Anpflanzungen,

Einfriedungen und entschädigungspflichtige Einrichtungen lagerichtig dargestellt werden. Zur Beweissicherung können zusätzlich Luftbilder und andere Fotoaufnahmen dienen.

6.1.3 Der Zustand zum Zeitpunkt der Auslegung ist durch die ausgelegte Ausfertigung der Bestandskarte beweissichernd festzuhalten (Nummer 6.3.5).

6.1.4 Von der Bestandskarte können bei Bedarf weitere thematische Karten, z. B. Wertzonenkarten oder Karten zu Dienstbarkeiten abgeleitet werden.

6.2 Bestandsverzeichnis

6.2.1 Für die Aufstellung des Bestandsverzeichnisses sind die Nachweise des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs zu Grunde zu legen (Vordruck BOD13, BOD14 und BOD15).

6.2.2 Die Angaben der Abteilung III des Grundbuchs sind in einem Anhang zum Bestandsverzeichnis nachzuweisen (Vordruck BOD13, BOD14 und BOD15).

6.2.3 Für jede Eigentümerin / jeden Eigentümer ist eine Ordnungsnummer zu vergeben. Die Gemeinde soll die Ordnungsnummer 1 erhalten. Dabei sind unterschiedliche Ordnungsnummern zu vergeben für

- eingebrachte Gemeinbedarfsflächen nach § 55 Abs. 2 BauGB (Ordnungsnummer 1.1) und
- sonstige Grundstücke, die einen Zuteilungsanspruch aus der Verteilungsmasse begründen (fiskalische Flächen; Ordnungsnummer 1.2).

6.2.4 Bei Gesamthandseigentum (z. B. bei Erbengemeinschaften), bei Bruchteilseigentum (z. B. Ehefrau, Ehemann; Wohnungseigentümerinnen/Wohnungseigentümer) oder beim Erbbaurecht sind Unternummern zu vergeben, dabei sind die Ordnungskriterien des Grundbuchs der Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (GBV) anzuhalten.

6.3 Öffentliche Auslegung

6.3.1 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis sind mit Ausnahme der Abteilung II des Grundbuchs nach § 53 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der zuständigen kommunalen Gebietskörperschaft öffentlich auszulegen. Es kann zweckmäßig sein, zusätzlich in verbandsgemeindeangehörigen Ortsgemeinden Duplikate von Bestandsverzeichnis und -karte auszulegen. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Die Abteilung III des Grundbuchs gehört nicht zum Bestandsverzeichnis.

6.3.2 Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Nummer 4.3.3 ist zu beachten.

- 6.3.3 Einsicht in die aus Abteilung II des Grundbuchs übernommenen Lasten und Beschränkungen ist nur bei Darlegung eines berechtigten Interesses zu gestatten.
- 6.3.4 Die Auslegung der Bestandskarte und des Bestandsverzeichnisses kann zusammen mit dem Umlegungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht werden. In diesem Fall sollte darauf hingewiesen werden, dass Rechtsbehelfe nur gegen den Umlegungsbeschluss eingelegt werden können.
- 6.3.5 Die kommunale Gebietskörperschaft bescheinigt den Zeitraum der öffentlichen Auslegung auf dem Bestandsverzeichnis und der Bestandskarte.

6.4 Aktualisierung des Bestandsnachweises

Das Bestandsverzeichnis und die Bestandskarte sind aktuell zu halten. Bei Änderungen sind mindestens deren Zeitpunkt, Art und Umfang zu dokumentieren. Die Historie ist lückenlos nachzuweisen. Dabei sind insbesondere nach Nummer 7.1.4 und Nummer 7.2 berichtigte Flächenangaben zu den Flurstücken, Änderungen nach Nummer 4.3.7 sowie sonstige Rechtsänderungen zu übernehmen.

7 Vermessungstechnische Arbeiten

7.1 Grenzfeststellung und Abmarkung

- 7.1.1 Mit den vermessungstechnischen Arbeiten für die Umlegung kann erst begonnen werden, wenn ein entsprechender Auftrag vorliegt und das Vorhaben nach § 209 BauGB oder nach Nummer 4.6.5 bekannt gegeben worden ist.
- 7.1.2 Die Verfahrensgrenze des Umlegungsgebiets einschließlich eventueller Sonderungsgrenzen (Nummer 4.2.3) sind im erforderlichen Umfang durch Liegenschaftsvermessungen zu bestimmen und nach den Regelungen des LGVerm abzumarken.
- 7.1.3 Die Grenzen der innerhalb des Umlegungsgebiets liegenden alten Flurstücke werden regelmäßig nicht bestimmt. Bestehen berechtigte Zweifel an der Richtigkeit des Liegenschaftskatasternachweises oder stellen die Beteiligten einen formlosen Antrag (Kostenpflicht), ist der Liegenschaftskatasternachweis entsprechend zu überprüfen. Im Übrigen sind die Nummern 7.2.2 und 7.2.3 zu beachten.
- 7.1.4 Ergibt sich aufgrund der Grenzbestimmung oder aus einem anderen Grund die Notwendigkeit, Angaben des Liegenschaftskatasters über ein einbezogenes Grundstück zu berichtigen, ist diese durch die liegenschaftskatasterführende Stelle zu vollziehen.
- 7.1.5 Für die Bekanntgabe der abgemarkten Grenzpunkte der Verfahrensgrenze ist mit den außen angrenzenden Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten (Außenanliegerinnen/Außenanliegern) ein Grenztermin abzuhalten.

- 7.1.6 Die Ergebnisse der Bestimmung der Verfahrensgrenze sind unverzüglich der liegenschaftskatasterführenden Stelle zur Übernahme einzureichen.
- 7.1.7 Die neuen Flurstücksgrenzen innerhalb des Umlegungsgebiets sind grundsätzlich abzumarken. Unterbleibt auf Antrag der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Erbbauberechtigten die Abmarkung, hat dies keine Auswirkungen auf den Zuteilungswert. Wird die Abmarkung nach § 16 Abs. 1 Satz 2 Halbs. 2 LGVerm zeitlich befristet unterlassen, ist die Veranlasserin/der Veranlasser zu verpflichten, die Abmarkung innerhalb einer angemessenen Frist auf eigene Kosten nachholen zu lassen. Nach Wegfall der Hinderungsgründe ist die Abmarkung unverzüglich nachzuholen (§ 20 Abs. 2 LGVermDVO). Das Unterbleiben oder Unterlassen einer Abmarkung und die Verpflichtung zur Abmarkung sind im Umlegungsplan zu regeln (vgl. Anlagen 5.1, 5.2, 5.3).
- 7.1.8 Die neuen Flurstücksgrenzen innerhalb des Umlegungsgebiets werden mit Inkrafttreten des Umlegungsplans (§ 71 BauGB) unanfechtbar. Sie sollen vor der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans abgemarkt sein, damit die ordnungsgemäße Besitzübernahme gewährleistet ist. Soweit die Abmarkung der Flurstücksgrenzen unterlassen wird, sind die neuen Flurstücksgrenzen auf andere Weise anzuzeigen und ggf. temporär durch Farbmarkierungen, Holzpfähle o. ä. zu kennzeichnen. Die temporäre Kennzeichnung ist keine Abmarkung i. S. d. § 16 LGVerm. Auf die Anzeige können die Eigentümerinnen/Eigentümer und Erbbauberechtigten verzichten. Über die Anzeige der neuen Flurstücksgrenzen oder deren Verzicht ist ein Nachweis zu führen.

7.2 Datenerhebung, grafische Darstellung und Berechnungen

- 7.2.1 Datenerhebung, grafische Bearbeitung und Berechnungen sind nach den geltenden Vorschriften des LGVerm so auszuführen, dass die Ergebnisse zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.
- 7.2.2 Die Summe der buchmäßigen Flächen aller im Umlegungsgebiet gelegenen alten Flurstücke wird mit der neu ermittelten Fläche des Umlegungsgebiets verglichen. Liegt die Differenz innerhalb der nach den einschlägigen Bestimmungen zulässigen Abweichungen für die Einführung von Koordinatenflächen und sind grob fehlerhafte Flächen einzelner Flurstücke auszuschließen, ist die im Liegenschaftskataster nachgewiesene Fläche der Sollanspruchsberechnung zugrunde zu legen.
- 7.2.3 Werden dagegen die zulässigen Abweichungen überschritten, sind alle Flächen nachzuprüfen und grobe Fehler früherer Flächenberechnungen durch die liegenschaftskatasterführende Stelle zu berichtigen.

8 Umlegungstechnische Arbeiten

8.1 Begriffsbestimmungen und Abkürzungen

U	=	Umlegungsmasse = Fläche des Umlegungsgebiets (ggf. nach Nummer 7.2.3 berichtigt)
A	=	eingeworfene Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB
E	=	Einwurfsmasse = $U - A$
WE	=	Wert der Einwurfsmasse
N	=	Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB
f	=	Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB = $N - A$
V	=	Verteilungsmasse = $E - f$
WV	=	Wert der Verteilungsmasse (Zuteilungsmasse)
WZ	=	Wert der individuellen Zuteilung
Z	=	relativer Wert der Zuteilung in EUR/m ²
q	=	Verteilungsquotient (Wertmaßstab: WV / WE ; Flächenmaßstab: $1 - F$)
F	=	Flächenbeitrag im Sinne von § 58 Abs. 1 BauGB
S	=	Sollanspruch (SW = nach Wert; SF = nach Fläche)
UV	=	Umlegungsvorteil = $WV - WE$
G	=	Geldausgleich
i	=	Individueller (Zahlen)Wert

8.2 Verteilungsmaßstab

- 8.2.1 Die Berechnung der individuellen Sollansprüche auf Zuteilung in Land erfolgt mit den normierten Verteilungsmaßstäben (Wert- oder Flächenmaßstab). Nach § 56 Abs. 2 BauGB kann mit Einverständnis aller Beteiligten auch ein anderer Maßstab vereinbart werden, der die Aufteilung der Verteilungsmasse festlegt.
- 8.2.2 Die durchführende Stelle bestimmt den Verteilungsmaßstab nach pflichtgemäßem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen aller Beteiligten einheitlich für das gesamte Verfahrensgebiet. Dies gilt auch in Umlegungen, für die der Umlegungsplan in Teilen aufgestellt wird (§ 66 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Einheitlichkeit bezieht sich ausschließlich auf die Wahl des Verteilungsmaßstabs und nicht auf den Verteilungsquotienten (Nummer 8.3).
- 8.2.3 Die Entscheidung der Wahl des Verteilungsmaßstabs ist zu begründen.
- 8.2.4 In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist eine Flächenumlegung unzulässig (§ 153 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

8.3 Verteilungsquotient

- 8.3.1 Wertumlegung

Bleibt das Umlegungsgebiet unverändert, so bleibt auch die Verteilungsmasse im konkreten Verfahren konstant. Die abzugsfähigen Flächen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich aus der näheren Umgebung in objektiver Art und Weise. Der Verteilungsquotient ist bei einer Verteilung nach Werten (§ 57 BauGB) aus dem Verhältnis zwischen dem Wert der Verteilungs- und dem Wert der Einwurfsmasse zu berechnen. Der Verteilungsquotient beschreibt objektiv das allgemeine Verhältnis zwischen Zuteilung und Einwurf für das gesamte Umlegungsverfahren, während der einzelne Sollanspruch (Nummer 8.5) das individuelle Maß für die Bestandsgarantie ist. Die Summe aller einzelnen Sollansprüche entspricht dem Wert der Verteilungsmasse; sie ist als Ganzes konstant. In der Wertumlegung ist q größer oder gleich 1.

8.3.2 Flächenumlegung

Bei einer Verteilung nach Flächen (§ 58 BauGB) wird zunächst der Flächenbeitrag unter Beachtung der Höchstgrenzen des § 58 Abs. 1 Satz 2 BauGB ($F_{\max} = 30\%$ bzw. 10%) nach der Formel $F = (Z (\text{€/m}^2) - WE (\text{€/m}^2)) / Z (\text{€/m}^2)$ berechnet und hieraus der Verteilungsquotient q nach der Formel $q = 1 - F$ abgeleitet. Die Summe aller einzelnen Sollansprüche entspricht beim Flächenmaßstab der nach Abzug des Flächenbeitrags verbleibenden Verteilungsmasse. In der Flächenumlegung ist q kleiner 1.

8.3.3 Wenn für bestimmte Teilgebiete in der Umlegung unterschiedliche Ausgangs- und Endbedingungen (insbesondere umlegungsrechtliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen) vorliegen, können sich unterschiedliche zonale Verteilungsquotienten⁷ ergeben. Rahmenbedingungen können voneinander abweichen, wenn z. B. der vorwegzunehmende Flächenabzug nach § 55 Abs. 2 BauGB auf einzelne Teilbereiche des Umlegungsgebiets beschränkt ist oder sich erheblich unterschiedlich auf diese auswirkt.

8.3.4 Wenn ausnahmsweise das Umlegungsgebiet so beschaffen ist, dass die öffentlichen Flächen nur einem bestimmten, abgegrenzten Bereich des Umlegungsgebiets zugutekommen, so ist es – unter dem Gesichtspunkt der gleichmäßigen Belastung der Eigentümerinnen/Eigentümer im Umlegungsgebiet – nicht ausgeschlossen, sondern gegebenenfalls sogar geboten, die Verteilungsmasse wie auch den Sollanspruch der Eigentümerinnen/Eigentümer unterschiedlich zu bestimmen. Dies wird durch die Ermittlung zonaler Verteilungsquotienten sachgerecht berücksichtigt.

8.3.5 Für Flächen ohne Umlegungsvorteil entspricht der Sollanspruchswert dem Einwurfswert, d. h. der Verteilungsquotient q ist gleich 1.

8.4 Wertermittlung im Umlegungsgebiet

8.4.1 Die Wertermittlung für die Einwurfs- und Zuteilungsflächen ist unabhängig von dem gewählten Verteilungsmaßstab grundsätzlich bei allen Umlegungsverfahren vorzunehmen.

⁷ BGH, Urteil vom 05.10.2000 – III ZR 71.00.

- 8.4.2 In der Umlegung sind die Zuteilungs- und Einwurfswerte entsprechend den Grundsätzen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB zu bestimmen. Die durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen (§ 57 Satz 4 BauGB) sowie die Vorteile, die durch die Umlegung erwachsen (§ 58 Abs. 1 BauGB), entsprechen der Differenz zwischen den Zuteilungs- und Einwurfswerten. Verkehrs- und Infrastrukturf lächen bleiben im Einwurf ohne Wertansatz.
- 8.4.3 Bei der Wertermittlung in der Umlegung sind die Bestimmungen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu beachten.
- 8.4.4 Als Gegenstand der Wertermittlung sind
- zur Ermittlung der Sollansprüche auf Landzuteilung nur der Grund und Boden (reiner Bodenwert) und
 - zur Bestimmung der durch die Umlegung bewirkten Wertänderungen alle wertbildenden Faktoren (§ 2, 3, 5 und § 40 ff. ImmoWertV)
- heranzuziehen.
- 8.4.5 Als sonstige wertbeeinflussende Faktoren können bei der Bewertung insbesondere
- bauplanungsrechtlich zulässige Nutzungen,
 - bauliche Anlagen,
 - Außenanlagen,
 - Erschließungsanlagen und
 - Belastungen und Rechte (z. B. Leitungsrechte, Baulasten, Altlasten)
- in Frage kommen⁸.
- 8.4.6 Die Frage des Wertausgleichs im Sinne des § 57 Satz 4 BauGB ist für jedes Grundstück in konkreter Betrachtungsweise gesondert zu beurteilen⁹.
- 8.4.7 Als Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung der Sollansprüche sowie der Geld- und Ausgleichsleistungen gilt prinzipiell der Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses¹⁰.
- 8.4.8 Abweichend davon ist eine zeitnahe Bewertung stets erforderlich, wenn die Anwendung der enteignungsrechtlichen Entschädigungsvorschriften vorgeschrieben ist. Stichtag ist in diesen Fällen der Zeitpunkt des Erlasses des jeweiligen Verwaltungsakts. Dies trifft insbesondere zu für Geldausgleiche und -abfindungen
- bei Zuteilungen unter dem Einwurfswert,
 - bei Zuteilungen mehr als nur unwesentlich unter dem Sollanspruch,

⁸ BGH, Urteil vom 15. November.1979 – III ZR 78/78 – BGHZ 76, 274-278

⁹ BGH, Urteil vom 22. Juni .1978 – III ZR 92/75 –, BGHZ 72, 51-55

¹⁰ BGH, Urteil vom 21. Februar .1980 – III ZR 84/78 –, juris

- nach § 59 Abs. 4 Nr. 2 und 3 und Abs. 5 BauGB,
 - für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (§ 60 BauGB),
 - für Vermögensnachteile infolge Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten und Bau-
lasten (§ 61 BauGB) und
 - für Vermögensnachteile bei vorzeitiger Besitzeinweisung (§ 77 i. V. m. § 116 Abs. 4 BauGB).
- 8.4.9 Der Stichtag für die Bestimmung des Geldausgleichs bei mehr als nur unwesentlichen, planungsrechtlich notwendigen Mehrzuteilungen ist nach § 59 Abs. 2 Satz 3 BauGB der Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans.
- 8.4.10 Bewertungsstichtage einer zeitnahen Bewertung können in der Regel der Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans, der Vorwegnahme der Entscheidung und der vorzeitigen Besitzeinweisung sein. In Ausnahmefällen kann der Stichtag der zeitnahen Wertermittlung auch der Zeitpunkt der letztinstanzlichen Entscheidung über eingelegte Rechtsmittel sein (Steigerungsrechtsprechung).
- 8.4.11 Die Werte der Einwurfs- und Zuteilungsflächen sind vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln. Als Vergleichspreise sind Kauffälle aus dem Umlegungsgebiet oder aus vergleichbaren Gebieten heranzuziehen, gegebenenfalls auch aus anderen Gemeinden.
- 8.4.12 Liegt keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vor, so kann die Bewertung auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).
- 8.4.13 Stehen weder ausreichend Vergleichspreise noch geeignete Bodenrichtwerte zur Verfügung, so kann die durch die Umlegung bewirkte Wertänderung¹¹ (Umlegungsvorteil) auch deduktiv (kalkulatorisch) bestimmt werden (§ 40 Abs. 3 ImmoWertV). Das deduktive Verfahren kann auch zur Plausibilitätskontrolle der Wertermittlung herangezogen werden.
- 8.4.14 Umlegungsvorteile entstehen in der Regel aufgrund der Verbesserung des Entwicklungszustands (von i. d. R. ungeordnetem Bruttorohbauland zu geordnetem Nettorohbauland oder baureifem Land) durch
- den Erschließungsvorteil (Lageverbesserung, Grunderwerb für die Straßenflächen),
 - die Verkürzung der Aufschließungsdauer,
 - die ersparten Aufwendungen (z. B. Verhandlungskosten, Vermessungskosten, Notar- und Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer),
 - die Gestaltungsvorteile (Schaffung von bauplanungsrechtlich zweckmäßigen Grundstücksformen) und
 - die Verbesserung infolge Änderung bzw. Aufhebung von Rechten.

¹¹ BGH, Urteil vom 22. Juni .1978 – III ZR 92.75 –, BGHZ 72, 51-55

- 8.4.15 Da im Umlegungsgebiet regelmäßig die bebauungsplanmäßige Lage, Form und Größe der Grundstücke noch nicht vorhanden und/oder deren Erschließung noch nicht gesichert ist, handelt es sich in der Regel bei dem für die Ermittlung des Sollanspruchs maßgebenden Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) mindestens um Rohbauland.¹² Die maßgebliche **Qualität der Einwurfsgrundstücke** richtet sich grundsätzlich nicht nach den (zufälligen) konkreten Festsetzungen eines in der Umlegung zu verwirklichenden Bebauungsplans und/oder seinen Vorwirkungen¹³. Allerdings kann es bei der **Ermittlung eines umlegungsbedingten Bodenwertzuwachses** anders sein, da hierbei gemäß der Rechtsprechung zu vergleichen ist, „welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr dem Gelände aufgrund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat“¹⁴ (vgl. Nr. 8.4.18).
- Vor der Umlegung bereits realisierte höherwertige Nutzungen (z. B. eine Hofstelle) führen zu höheren Entwicklungsstufen, da sie mindestens Bestandsschutz genießen. Häufig werden die vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich festgesetzt, so dass in diesem Fall der Entwicklungszustand des eingeworfenen Grundstücks als baureifes Land einzustufen ist, da die vom Bebauungsplan betroffenen Flächen nach § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung i. S. d. § 3 Abs. 3 Teilsatz 2 ImmoWertV bestimmt sind und die Flächen bebaut sind. Hat die vorhandene Bebauung nach der Überplanung nur noch Bestandsschutz, so ist § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV zu berücksichtigen.
- 8.4.16 Ein geringerer Entwicklungszustand als Rohbauland kann sich für eingeworfene Grundstücke nur aufgrund einer Situationsgebundenheit dieser Flächen ergeben. I. d. R. ist mit dem geringeren Entwicklungszustand auch ein geringerer Wert verbunden. Eine Situationsgebundenheit verhindert regelmäßig, dass für die betroffenen Flächen überhaupt eine Bauerwartung entstanden ist (z. B. aufgrund topografischer Besonderheiten). Wird eine Situationsgebundenheit festgestellt, darf für die Einwurfsbewertung der Entwicklungszustand „Rohbauland“ nicht zugrunde gelegt werden, da Flächen, für die sich nie eine Bauerwartung gebildet hat, maximal als sonstige Flächen nach § 3 Abs. 5 ImmoWertV einzustufen sind.
- 8.4.17 Darstellungen eines Flächennutzungsplans, der Flächen als Nichtbauflächen ausweist oder sie nicht als Bauflächen kennzeichnet, reichen in der Regel nicht aus, um den planerisch dargestellten Ausschluss der Bebauung als natürliche Situationsgebundenheit auf dem Grundstücksmarkt durchzusetzen.
- 8.4.18 Dient die Wertermittlung der Berechnung der umlegungsbedingten Wertänderung nach den §§ 57 und 58 BauGB, so ist zu vergleichen, welchen Wert der gesunde Grundstücksverkehr den Flächen aufgrund der Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen wertbildenden Faktoren vor und nach der Umlegung beigemessen hat. Dies bedeutet, dass bei der Ermittlung der Einwurfswerte – z. B. des Wertes je Quadratmeter Rohbauland – die Festsetzungen des zu

¹² BGH, Urteil vom 22. Juni 1978 – III ZR 92/75 –, BGHZ 72, 51-55

¹³ BGH, Urteil vom 15. November 1979 – III ZR 78/78 –, BGHZ 76, 274-278

¹⁴ BGH, Urteil vom 22. Juni 1978 – III ZR 92/75 –, BGHZ 72, 51-55

verwirklichenden Bebauungsplans zu beachten sind. Daher sind, sofern der Grundstücksverkehr den verschiedenartigen planungsrechtlich zulässigen Ausnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Teilbereiche bei der Preisbemessung Rechnung trägt und diese Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zufälliger Natur sind, sondern sich aufgrund der Situationsgebundenheit aufdrängen, die Werte der eingeworfenen Grundstücke dementsprechend zu differenzieren. Ist beispielsweise die Art der baulichen Nutzung aus einer Situationsgebundenheit vorgezeichnet (z. B. Festlegung eines Mischgebietes oder von Lärmschutzbereichen zur Einhaltung des Immissionsschutzes aufgrund eines benachbarten Bestandsgebiets), so wären diesbezüglich die Einwurfswerte im Umlegungsgebiet zur differenzieren.

- 8.4.19 Bei der Bewertung der Zuteilungsgrundstücke sind Eigenschaften, Zustand und Lage der neuen Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem Umlegungsplan zu berücksichtigen.
- 8.4.20 Liegen unterschiedliche wertrelevante Rahmenbedingungen vor – z. B. Schaffung von Bauland für Wohnzwecke und für eine Misch- oder Gewerbenutzung – so sind differenzierte Wertzonen zu bilden.
- 8.4.21 Die Bewertung der Einwurfs- und Zuteilungsflächen ist ausführlich zu dokumentieren und schriftlich zu begründen. Die Ergebnisse der Wertermittlung sind in je einer Wertkarte für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke darzustellen. Der jeweilige Wertermittlungstichtag ist anzugeben.
- 8.4.22 Die Bewertung muss eindeutig nachvollziehbar sein, deshalb sind Vergleichsgrundstücke und Vergleichspreise vollständig zu benennen, zu interpretieren und zu würdigen. Zur Nachprüfung kann die Kenntnis der einzelnen tatsächlichen Umstände, die die durchführende Stelle erhoben und ihrer Bewertung zugrunde gelegt hat, unentbehrlich sein. In einem solchen Fall ist die Offenlegung dieser Tatsachen aus rechtsstaatlichen Gründen regelmäßig geboten¹⁵.
- 8.4.23 Den Umlegungsbeteiligten im Sinne von § 48 BauGB sind die Grundlagen und konkreten Fakten der Bewertung – insbesondere in der Erörterung nach § 66 Abs. 1 BauGB – in allgemein verständlicher und anonymisierter Form darzulegen. Sie haben keinen Anspruch auf die Benennung und Mitteilung der konkreten Daten aus der Kaufpreissammlung.
- 8.4.24 Zur Wertermittlung komplexer Objekte kann ein Verkehrswertgutachten eingeholt werden.
- 8.4.25 Die erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung ist aus Gründen der gleichmäßigeren und überschaubareren Vorteilsausgleichung der Regelfall in der Umlegungspraxis.
- 8.4.26 Die zulässige erschließungsflächenbeitragspflichtige Zuteilung kommt überwiegend in Betracht, wenn das Umlegungsgebiet vom beitragsrechtlichen Abrechnungsgebiet abweicht und somit in

¹⁵ BVerfG, Urteil vom 07. April 1997 – 1 BvR 587.95 –, juris

beiden Gebieten unterschiedliche Ordnungs- und Erschließungszustände entstünden. Werden Grundstücke erschließungsflächenbeitragspflichtig zugeteilt, ist der Wert der nach § 55 Abs. 2 BauGB vorweg auszuscheidenden Flächen zu ermitteln und im Umlegungsverzeichnis nach § 68 Abs. 1 Nr. 4 BauGB aufzuführen. Da nicht alle vorweg auszuscheidenden Flächen der Beitragspflicht nach § 127 BauGB unterliegen, soll der Wert der Erschließungsflächen nicht als Summe, sondern für jede Erschließungsanlage getrennt angegeben werden.

8.4.27 Die durchführende Stelle soll die Entscheidung über die Zuteilungsart im Einvernehmen mit der Gemeinde treffen.

8.4.28 Für die Wertermittlung in Sanierungsumlegungen wird auf § 153 Abs. 5 BauGB verwiesen.

8.5 Sollanspruch

8.5.1 Die Verteilungsmasse ist nach den §§ 56 bis 58 BauGB an die beteiligten Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer in dem Verhältnis zu verteilen, in dem sie bei einer Verteilung nach Werten mit ihren eingebrachten Grundstücken am Wert oder bei einer Verteilung nach Flächen an der Fläche der Einwurfsmasse beteiligt sind. Die den Eigentümerinnen/Eigentümern an der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) können nach den Besitzständen bzw. mit Hilfe der Verteilungsquotienten berechnet werden.

8.5.2 Die Sollanspruchsberechnung bildet die Grundlage für die Erörterung nach § 66 Abs. 1 BauGB mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und ermöglicht den Nachweis der gesetzlich geforderten Gleichbehandlung der Beteiligten.

8.5.3 Bei der Verteilung nach Werten sind die Sollansprüche für die einzelnen Besitzstände (S_i) wie folgt zu berechnen:

$$S_i = \frac{WV[\text{€}]}{WE[\text{€}]} \cdot WE_i[\text{€}] = q \cdot WE_i[\text{€}]$$

Dabei bedeuten:

WE = Wert der Einwurfsmasse,
WV = Wert der Verteilungsmasse,
q = Verteilungsquotient,
WE_i = Einwurfswert des einzelnen Besitzstandes.

8.5.4 Bei der Verteilung nach Flächen sind die Sollansprüche für die einzelnen Besitzstände (S_i) wie folgt zu berechnen:

$$S_i = \left(1 - \frac{F[\%]}{100}\right) \cdot E_i[m^2] = q \cdot E_i[m^2]$$

Dabei bedeuten:

E_i = Einwurfsfläche des einzelnen Besitzstandes,
 F = Flächenbeitrag.

- 8.5.5 Der Umlegungsvorteil ist auch bei Anwendung des Flächenmaßstabs aus den ermittelten Einwurfs- und Zuteilungswerten zu berechnen (Nummer 8.4.1). Aus dem so festgestellten Umlegungsvorteil ist der Flächenbeitrag wie folgt abzuleiten:

$$F[\%] = \frac{100 \cdot UV[\%]}{100 + UV[\%]} \quad (\text{oder alternativ nach der Formel in Nr. 8.3.2})$$

- 8.5.6 Der gesetzlich festgelegte maximale Flächenbeitrag von 30 % der eingeworfenen Fläche (bei erstmaliger Erschließung) bei einer Verteilung nach Flächen entspricht einer Wertsteigerung von 43 % (Umlegungsvorteil). Übersteigt der Umlegungsvorteil den Flächenbeitrag, so ist der über den Flächenbeitrag hinausgehende Vorteil nach § 58 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Geld auszugleichen.
- 8.5.7 Wird infolge des Flächenbeitrags die Zuteilung eines Beteiligten in Frage gestellt, kann statt des Flächenbeitrags ganz oder teilweise ein entsprechender Geldbeitrag festgesetzt werden, wenn dadurch eine Landzuteilung ermöglicht wird.

8.6 Erörterungstermin

- 8.6.1 Vor der Aufstellung des Umlegungsplans sind alle beabsichtigten tatsächlichen und rechtlichen Änderungen und Festsetzungen mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten zu erörtern (§ 66 Abs. 1 BauGB). Im Rahmen der Erörterung sind die planungsrechtlichen Vorgaben darzulegen. Mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten sind insbesondere Zuteilungswünsche, Umlegungsvorteil, Werte, Ausgleichsleistungen und gegebenenfalls Geldabfindungen dinglicher Rechte, Schaffung oder Aufhebung gemeinschaftlicher Rechte sowie die Einbringung von bzw. Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets und die Zuteilung sonstiger Flächen für öffentliche Zwecke zu erörtern (§ 55 Abs. 5 BauGB). Die Erörterung hat keine bindende Wirkung, soweit nicht ausdrücklich bindende Vereinbarungen getroffen und behördliche Zusagen mit dem Verzicht auf Widerruf gemacht werden¹⁶.
- 8.6.2 Für den Erörterungstermin soll ein Zuteilungsentwurf auf der Grundlage der nach den §§ 57 und 58 BauGB errechneten Anteile vorbereitet werden (Nummer 5). Hierin ist die vorgesehene Aufteilung der Verteilungsmasse unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans, der sonstigen

¹⁶ Schriever in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 123. EL Juli 2022, § 66 Rn. 13 ff.

baurechtlichen Vorschriften und der Zuteilungsgrundsätze darzustellen. Für die Gestaltung der Zuteilungsgrundstücke sind die nach den §§ 57 und 58 BauGB errechneten Anteile in Abstimmung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen maßgebend. Im Bebauungsplan eingetragene Baugrundstücksgrenzen können dabei lediglich als Anhalt für die Gestaltung der Zuteilungsgrundstücke dienen, sind jedoch nicht verbindlich.

- 8.6.3 Da das Gesetz die Erörterung mit der Eigentümerin / dem Eigentümer verlangt, soll die Feststellung der Beteiligten (Nummer 5) in der Regel bis zum Beginn der Erörterung abgeschlossen sein.
- 8.6.4 Über die Erörterung ist eine Niederschrift aufzunehmen (Vordruck BOD02). Sie soll geeignet sein, als beweiskräftiger Nachweis insbesondere für die zustimmungsbedürftigen Festsetzungen nach den § 59 Abs. 4, § 62 oder § 76 BauGB zu dienen. Die Erörterung kann auch schriftlich erfolgen. Entziehen sich die Eigentümerinnen/Eigentümer und Erbbauberechtigten einer mündlichen oder schriftlichen Erörterung und ist es sachlich geboten, kann nach § 208 BauGB verfahren werden.
- 8.6.5 Wird der Entwurf des Umlegungsplans nach der Erörterung erneut geändert, muss die nunmehr beabsichtigte Regelung mit den betroffenen Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten nochmals erörtert werden; die vorher stattgefundene Erörterung genügt nicht mehr den Anforderungen des § 66 Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- 8.6.6 Im Zuge der Erörterung sind die Eigentümerinnen/Eigentümer beim Abweichen vom Sollanspruch oder der Zuteilung mehrerer Grundstücke auf steuerrechtliche Konsequenzen und allgemeine Ausnahmeregelungen von der Besteuerung in allgemeiner Form hinzuweisen. Konkret sind insbesondere zu beachten:
- Grunderwerbsteuer
Die in einem förmlichen Umlegungsverfahren nach dem BauGB erfolgten Eigentumsänderungen an Grundstücken sind nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b Grunderwerbsteuergesetz (GrEstG) von der Grunderwerbsteuer befreit, wenn die neue Eigentümerin / der neue Eigentümer in diesem Verfahren als Eigentümerin/Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks Beteiligte/Beteiligter ist und die Zuteilung den sich aus dem Wert des eingebrachten Grundstücks ergebenden Sollanspruch nicht um mehr als 20 % überschreitet. Die Steuerbefreiung erfasst nach ihrem Sinn und Zweck nur solche Mehrzuteilungen, die auf der Grundlage der Bestimmungen des BauGB unter Berücksichtigung der bestehenden Ermessensspielräume der Umlegungsstelle – d. h. außerhalb des freien Marktgeschehens – und in diesem engeren Sinn „umlegungsbedingt“ sind. Nur unter dieser Prämisse kann auch eine bis zu 20 % über dem Sollanspruch liegende Mehrzuteilung steuerfrei belassen werden (vgl. Urteil Finanzgericht Baden-Württemberg vom 13. Oktober 2004¹⁷).

¹⁷ BFH, Urteil vom 28. Juli 1999 – II R 25/98 –, BFHE 190, 225, BStBl II 2000, 206
Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 13. Oktober 2004 – 2 K 22/04 –, juris
Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16. Mai 2013 – 4 K 1074/10 –, juris

Nach § 42 Abgabenordnung (AO) kann durch Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten das Steuerrecht nicht umgangen werden. Ein Missbrauch liegt vor, wenn eine unangemessene rechtliche Gestaltung gewählt wird, die bei der/dem Steuerpflichtigen oder einem Dritten im Vergleich zu einer angemessenen Gestaltung zu einem gesetzlich nicht vorgesehenen Steuervorteil führt, z. B. Überführung einer einvernehmlichen Umlegung in ein gesetzliches Verfahren zur Einsparung von Steuern und Abgaben. Der Besteuerungszeitpunkt tritt mit dem Inkrafttreten des Umlegungsplans ein.

- **Einkommensteuer**

Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 29. März 1995 – X R 3/92 –, BFHE 177, 41 ist die Zuteilung in der Umlegung kein Anschaffungsvorgang in Form eines Tausches. Vielmehr seien altes und neues Grundstück ertragssteuerlich identisch, soweit das zugeteilte Grundstück den Sollanspruch nur unwesentlich übersteigt. Wird in der Umlegung betriebliches Vermögen (z. B. landwirtschaftliche Grundstücke) unter dem Sollanspruch zugeteilt, kann der Differenzbetrag zum Sollanspruch einkommensteuerpflichtig sein (Entnahme aus dem Betriebsvermögen).

- **Gewerbsteuer**

Nach dem Beschluss des BFH vom 10. Dezember 2001 — GrS 1/98 –, BFHE 197, 240, Bundessteuerblatt II (BStBl II) 2002, 291 ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich gewerblich. Die zeitliche Grenze von fünf Jahren hat keine starre Bedeutung. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann z. B. bei einer höheren Zahl von Veräußerungen nach Ablauf des Zeitraums, aber auch bei einer hauptberuflichen Tätigkeit im Baugewerbe vorliegen.

8.6.7 Zur Vermeidung von steuerlichen Nachteilen ist den Beteiligten eine Steuerberatung zu empfehlen. Die Empfehlung ist in die Niederschrift aufzunehmen (Vordruck BOD02).

9 Zuteilungen, Abfindungen und Rechte

9.1 Zuteilungsgrundsätze

9.1.1 Bei der Zuteilung ist nach § 59 Abs. 1 BauGB zu beachten, dass

- nach Möglichkeit in Land zugeteilt wird,
- die Grundstücke entsprechend dem Umlegungszweck geformt sind,
- die Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage, wie die eingeworfenen Grundstücke zugeteilt werden und
- die Zuteilung unter Berücksichtigung der nach §§ 57 und 58 BauGB errechneten Anteile erfolgt.

9.1.2 Die Grundsätze sind mit Ausnahme der Zweckmäßigkeit unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten und deren Sollansprüche untereinander abzuwägen.

9.1.3 Zur Beachtung des verfassungsrechtlich garantierten Bestandsschutzes ist regelmäßig eine Landzuteilung erforderlich. Die Landzuteilung kann auch gegen den Willen der Beteiligten erfolgen.

- 9.1.4 Zur Wahrung des Grundsatzes der zweckmäßigen Gestaltung ist bei der Zuteilung zu beachten, dass die baurechtlich festgesetzten Nutzungen verwirklicht werden können.
- 9.1.5 Lagegleichheit ist i. d. R. anzunehmen, wenn sich die Flächen des Einwurfs- und des Zuteilungsgrundstücks teilweise oder ganz überdecken oder nahe beieinander liegen¹⁸.
- 9.1.6 Ein Zuteilungsgrundstück hat die „gleiche“ Lage, wenn es im Wesentlichen die gleichen örtlichen Lagemerkmale wie das Einwurfsgrundstück aufweist¹⁹. Wesentliche Lagemerkmale sind die Wohn- und Geschäftslage, die Verkehrsanbindung, die Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen, die Nachbarschaft und die Immissionsbelastung sowie die Orientierung des Grundstücks.
- 9.1.7 Neben dem vergleichbaren Bodenwertniveau können als Kriterien für die gleichwertige Lage die gleichartige Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke und die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen herangezogen werden. Besondere wirtschaftliche Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers am Altgrundstück (z. B. räumliche Nähe zur Wohn-, Arbeits- oder Betriebsstätte) können ebenfalls von Bedeutung sein.
- 9.1.8 Die Grundsätze der Zuteilung in gleicher oder gleichwertiger Lage stehen gleichberechtigt nebeneinander.
- 9.1.9 Bei der Zuteilung ist der Sollanspruch möglichst zu erfüllen (Grundsatz der verhältnismäßigen Zuteilung). Dabei hat die durchführende Stelle den Gestaltungsgrundsatz (Nummer 9.1.4) zu berücksichtigen. Bei Abweichungen vom Sollanspruch sind auch steuerliche Gesichtspunkte (Nummer 8.6.6) sowie der Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde (Nummer 2.5) zu beachten.
- 9.1.10 Minderzuteilungen sind möglichst zu vermeiden. Diese sind nur aus Zweckmäßigkeitsgründen oder mit Einverständnis der Beteiligten zulässig.
- 9.1.11 Erhebliche Mehrzuteilungen über dem Sollanspruch sind aus Zweckmäßigkeitsgründen oder auf freiwilliger Basis nur unbedenklich, wenn freie Sollansprüche zur Verfügung stehen.
- 9.2 Geldausgleich**
- 9.2.1 Soweit unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften die nach den §§ 57 und 58 BauGB errechneten Anteile nicht in Land zugeteilt werden können, ist diese Mehr- oder Minderzuteilung in Geld auszugleichen (§ 59 Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- 9.2.2 Der Geldausgleich berechnet sich nach der Formel:

¹⁸ BGH, Urteil vom 5. März 1981 – III ZR 48/80 –, juris

¹⁹ BGH, Urteil vom 28. Mai 1976 – III ZR 137/74 –, BGHZ 66, 322-334

$$G_i = WZ_i - WE_i$$

mit

G_i = individueller Geldausgleich je Ordnungsnummer in EUR

WZ_i = individueller Zuteilungswert je Ordnungsnummer in EUR

WE_i = individueller Einwurfswert je Ordnungsnummer in EUR

9.2.3 Soweit die Zuteilung den Einwurfswert unterschreitet, sind die Vorschriften über die Enteignungsentschädigung entsprechend anzuwenden (enteignender Charakter der Minderzuteilung nach § 59 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Dies gilt auch dann, wenn der Sollanspruch mehr als nur unwesentlich unterschritten wird.

9.2.4 Überschreitet der Zuteilungswert den Sollanspruch mehr als nur unwesentlich und wird (erst) dadurch die bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung ermöglicht, bemisst sich der Geldausgleich nach dem Verkehrswert zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umlegungsplans. Die konkrete Festlegung der Grenze der wesentlichen Über- und Unterschreitung des Sollanspruchs ist bei Bedarf zu ermitteln. Anhaltspunkte hierfür kann die Frage nach dem „noch zuteilbaren kleinstmöglichen Grundstück“²⁰, die absoluten oder die prozentuellen Wertdifferenzen oder die Attraktivität des Gebiets sein. In einem konkreten Fall wurde die Abweichung von 10 vom Hundert als nicht nur unwesentlich angesehen²¹.

Für diese Fälle berechnet sich der Geldausgleich nach folgender Formel:

$$G_i = WZ_i - WE_i - (S_i - WZ_i) \cdot \frac{Z_p - Z_b}{Z_b}$$

Dabei bedeuten:

G_i = individueller Geldausgleich je Ordnungsnummer in EUR

WZ_i = individueller Zuteilungswert je Ordnungsnummer in EUR

WE_i = individueller Einwurfswert je Ordnungsnummer in EUR

S_i = Sollanspruch/Zuteilungsanspruch je Ordnungsnummer in EUR

Z_p = Zuteilungswert in €/m² zum Zeitpunkt der zeitnahen Bewertung
(vgl. 8.4.8)

Z_b = Zuteilungswert in €/m² zum Zeitpunkt der Bekanntmachung
des Umlegungsbeschlusses.

²⁰ „so ständige Spruchpraxis des Oberen Umlegungsausschusses beim Reg. Präs. Düsseldorf seit BGH- Urteil vom 21. Februar 1980“
(Schriever in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 122. EL April 2022 § 59 Rn. 28)

²¹ BGH, Urteil vom 06.12.1984 – III ZR 174.83 -, BGHZ 93,103,110 f.

9.3 Abfindungsgrundsätze

- 9.3.1 Abfindungen nach § 59 Abs. 4 BauGB bedürfen grundsätzlich der Zustimmung durch die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer. Spätestens im Zuge der Erörterung nach § 66 BauGB ist das Einverständnis einzuholen und zu dokumentieren. Die Formen der Abfindung sind:
- Geld,
 - Land außerhalb des Umlegungsgebiets,
 - Begründung von Miteigentum an einem Grundstück,
 - Gewährung von grundstücksgleichen Rechten, Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder sonstigen dinglichen Rechten innerhalb und außerhalb des Umlegungsgebiets.
- 9.3.2 Wird die Umlegung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt, können Abfindungen nach § 59 Abs. 5 BauGB
- mit geeigneten Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets oder
 - in Geld
- erfolgen, wenn
- Eigentümerinnen/Eigentümer im Gebiet kein bebauungsfähiges Grundstück erhalten können oder
 - dies sonst zur Erreichung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erforderlich ist.
- 9.3.3 Die Abfindung außerhalb des Umlegungsgebiets ist nicht an die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung gebunden, z. B. können land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zugeteilt werden.
- 9.3.4 Eine förmliche Einbeziehung der außerhalb liegenden Flächen in das Umlegungsgebiet ist nicht erforderlich. Sie ist möglich für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- 9.3.5 Zur Abfindung können Grundstücke außerhalb des Gemeindegebiets und innerhalb des Geltungsbereichs des Baugesetzbuches herangezogen werden.
- 9.3.6 Lehnen die Eigentümerinnen/Eigentümer eine Abfindung mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebiets ab, so kann mit Geld abgefunden werden (§ 59 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Angebot, Zustimmung oder Ablehnung sind in geeigneter Weise aktenkundig zu machen (z. B. im Rahmen der Erörterungsgespräche).
- 9.3.7 Für die Bemessung der Geldabfindung sind die Vorschriften über die Entschädigung nach dem ersten Kapitel, fünfter Teil, zweiter Abschnitt BauGB entsprechend anzuwenden.
- 9.3.8 Sollen Flächen, die in einer Umlegung liegen, mit Flächen in einem Flurbereinigungsverfahren getauscht werden, wird auf § 44 Abs. 7 des Flurbereinigungsgesetzes verwiesen.

9.4 Planverwirklichungsgebote

- 9.4.1 Auf Antrag der Gemeinde kann der Umlegungsausschuss bei der Zuteilung von Grundstücken unter den Voraussetzungen der §§ 176 bis 178 BauGB Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsgebote sowie Pflanzgebote anordnen (§ 59 Abs. 7 BauGB). Die Anordnung ist nur zulässig, wenn die Gemeinde das Erfordernis der alsbaldigen Durchführung der Gebote mit städtebaulichen Gründen belegt. Der Antrag der Gemeinde muss den geplanten Realisierungszeitpunkt enthalten.
- 9.4.2 Bei der Entscheidung über den Antrag hat der Umlegungsausschuss darüber hinaus zu prüfen, ob dadurch eine unangemessene Verzögerung oder sonstige Erschwernis der gesamten Umlegung eintreten kann.
- 9.4.3 Die Gebote sind im Umlegungsplan nach Inhalt, Umfang und Ausführungszeitpunkt festzusetzen und die betroffenen Flächen eindeutig kenntlich zu machen. Entsteht durch die Anordnung der Gebote eine Entschädigungs- oder Ausgleichspflicht, sind diese Kosten ebenfalls im Umlegungsplan festzusetzen. Hierbei sind die Vorschriften über die Entschädigung nach dem fünften Teil, zweiter Abschnitt BauGB entsprechend anzuwenden.
- 9.4.4 Das Abbruchgebot gemäß § 59 Abs. 8 BauGB kann im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur für solche Gebäude und bauliche Anlagen angeordnet werden, die dem Bebauungsplan widersprechen und der Verwirklichung der Bodenordnung entgegenstehen.

9.5 Abfindungen und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

- 9.5.1 Bei der Ermittlung der Einwurfs- und Zuteilungswerte ist der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, sind zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. (vgl. § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV).
- 9.5.2 Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen kommen grundsätzlich nur Geldabfindungen oder Geldausgleiche in Betracht. Geldabfindungen oder Geldausgleiche sind gemäß § 60 BauGB nur zu gewähren, soweit das Grundstück aufgrund dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert besitzt (vgl. Beispiele in den Anlagen 9.1 und 9.2). Durch diese Regelung wird klargestellt, dass für die genannten Einrichtungen nicht immer und nicht isoliert auf sie bezogen eine Geldabfindung zu gewähren ist, sondern nur aufgrund der jeweiligen Ermittlung der Grundstückswerte und nur nach dem jeweiligen Anteil am Verkehrswert des Grundstücks. Hat das Grundstück aufgrund der genannten Einrichtungen keinen über den

Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert, findet eine Geldentschädigung nicht statt²². Wirken sich die genannten Einrichtungen verkehrswertmindernd aus, ist § 60 BauGB entsprechend anzuwenden. Bei dem Bodenwert kann es sich im Einzelfall sowohl um den Einwurfswert als auch um den Zuteilungswert handeln (vgl. Anlage 9.2). Der Bodenwert ist dabei grundsätzlich frei von jeglichen anderen werthaltigen Bestandteilen anzunehmen („Würde-Wenn-Wert“). Zu den baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen zählen alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Einrichtungen (z. B. Gebäude, Bodenversiegelungen, Kontaminationen). Als Orientierung für den Begriff der baulichen Anlagen können die in § 51 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 BauGB genannten und unter Genehmigungsvorbehalt gestellten Vorhaben herangezogen werden. Für die Bemessung der Abfindung und des Ausgleichs sind die Entschädigungsvorschriften nach dem ersten Kapitel, fünfter Teil, zweiter Abschnitt BauGB entsprechend anzuwenden.

- 9.5.3 In der Regel wird bei Erschließungsumlegungen der Verkehrswert des eingeworfenen Grundstücks auf der Grundlage des nutzungsentsprechenden Bodenwerts zuzüglich der vorhandenen wertrelevanten Grundstücksbestandteile unter dem in der Umlegung anzusetzenden Einwurfswert (im Einwurf regelmäßig mindestens der Wert für ungeordnetes Bruttorohbauland) liegen, so dass keine Entschädigung der baulichen Anlagen, Anpflanzungen und sonstigen Einrichtungen anzusetzen ist (Verbot der Doppelentschädigung). Als nutzungsentsprechender Bodenwert ist z. B. für einen bestockten Weingarten oder eine bestockte Waldfläche – unabhängig vom Entwicklungszustand des Einwurfsgrundstücks (i. d. R. ungeordnetes Bruttorohbauland) – der Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen in gleicher oder gleichwertiger Lage anzusetzen.
- 9.5.4 In Zweifelsfällen ist eine gegenüberstellende Bewertung durchzuführen, wobei der Verkehrswert des Grundstücks mit dem Bodenwert des Einwurfsgrundstücks zu vergleichen ist (Differenzwertmethode). Im Bedarfsfall sind für die Bewertung – insbesondere der Anpflanzungen – entsprechende Sachverständige hinzu zu ziehen. Übersteigt der Verkehrswert des Grundstücks den Einwurfswert, ist der Mehrwert in Geld auszugleichen.
- 9.5.5 Im Falle der Zuteilung werterhöhender/wertmindernder baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen gemäß § 60 BauGB ist ein Ausgleich in Geld festzusetzen.
- 9.5.6 Die Beseitigung wertmindernder baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen im Falle einer Zuteilung an eine andere Person obliegt grundsätzlich der Alteigentümerin oder dem Alteigentümer. Falls diese oder dieser die Beseitigung nicht selbst vornimmt, ist sie oder er grundsätzlich zur Erstattung der Kosten der Entfernung per Geldausgleich verpflichtet. Eine entsprechende Regelung ist in den Umlegungsplan aufzunehmen.

²² Vgl. u. a. BGH, Beschluss vom 20. Dezember 1990 - III ZR 130/89 -, juris

9.6 Behandlung von Rechten in der Umlegung

- 9.6.1 Die in § 61 BauGB genannten privaten und öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnisse können im Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden. Soweit dies nicht geschieht, gehen diese Rechte nach § 63 Abs.1 Satz 1 BauGB auf die Zuteilungsgrundstücke über. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten gehen auf die in örtlich gleicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über (§ 63 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- 9.6.2 Die Gestaltungsbefugnis der Rechte schließt nach § 61 Abs. 3 BauGB die nach § 55 Abs. 5 BauGB als Ersatzland zum Verfahren hinzugezogenen Grundstücke mit ein.
- 9.6.3 Darüber hinaus kann das Recht an einem Grundstück, das außerhalb des Umlegungsgebiets liegt, von einer Änderung eines Rechts an einem Grundstück, das innerhalb des Gebiets liegt, betroffen sein. Für diesen Fall ist die Gestaltungsbefugnis auf das außerhalb des Gebiets gelegene Grundstück erweitert.
- 9.6.4 Bei der Übertragung von Rechten auf die Zuteilungsgrundstücke ist die geänderte Grundstücksqualität zu beachten.
- 9.6.5 Landwirtschaftliche Pachtverhältnisse sind nach § 61 Abs. 1 BauGB durch eine entsprechende Festsetzung im Umlegungsplan aufzuheben. Für die vorzeitige Beendigung hat die Pächterin / der Pächter grundsätzlich einen Anspruch auf Geldausgleich. Bei der Ermittlung des Geldausgleichs ist die vertragliche oder die gesetzliche Kündigungsfrist zu beachten. Dieser Geldausgleich ist der Grundstückseigentümerin / dem Grundstückseigentümer i. d. R. anzulasten, insbesondere dann, wenn die rechtzeitige Kündigung des Pachtvertrags durch die Eigentümerin / den Eigentümer nicht erfolgt ist. Bei der regulären Beendigung des Pachtverhältnisses z. B. durch fristgerechte Kündigung kommt eine Entschädigung nicht in Betracht, da die Pächterin / der Pächter keine durch einen Vertrag geschützte Rechtsposition besitzt. Dennoch kann die fristgerechte Kündigung für die Pächterin / den Pächter, der auch ohne vertragliche Regelung von einem langfristigen Pachtverhältnis ausgehen durfte, eine besondere Härte bedeuten²³. In diesen Fällen kann die durchführende Stelle nach § 181 BauGB auf Antrag der Pächterin / des Pächters einen Härteausgleich in Geld gewähren, soweit es die Billigkeit erfordert (hier kommt insbesondere ein Härteausgleich wegen einer Restbetriebsbelastung in Betracht)²⁴.
- 9.6.6 Baulasten können nur in Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde begründet, geändert und aufgehoben werden (§ 61 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zur Durchsetzbarkeit der privatrechtlichen Verpflichtung kann zusätzlich eine Grunddienstbarkeit begründet werden, insbesondere wenn die Baulast eine unmittelbare Nutzung des Nachbargrundstücks bezweckt (z. B. Stellplatzbaulast, Erschließungsbaulast).

²³ Schriever in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 123. EL Juli 2022, § 61 Rn. 93 ff.

²⁴ Schmidt-Eichstaedt in: Brügelmann, Baugesetzbuch, 123. EL Juli 2022, § 181 Rn. 6 ff.

9.6.7 Für die Berücksichtigung von Vermögensvorteilen oder -nachteilen durch die Aufhebung, Begründung und Änderung von Rechten und Baulasten ist im Umlegungsplan ein Ausgleich in Geld festzusetzen. Dessen Höhe ist nach den Entschädigungsvorschriften im zweiten Abschnitt des fünften Teils des BauGB zu ermitteln.

10 Geldleistungen

10.1 Allgemeines

Die Gemeinde ist – unabhängig von der durchführenden Stelle – Träger des Umlegungsverfahrens. Sie trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 BauGB gedeckten Sachkosten (§ 78 BauGB).

10.2 Normale Fälligkeit

Die im Umlegungsplan oder im Teilumlegungsplan festgesetzten Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB fällig (§ 64 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Auch bei einer vorzeitigen Inkraftsetzung von räumlichen oder sachlichen Teilen des Umlegungsplans werden die Geldleistungen für die von der Inkraftsetzung betroffenen Beteiligten mit der Bekanntmachung fällig.

10.3 Hinausschieben der Fälligkeit

10.3.1 Zur Vermeidung von unbilligen Härten kann die durchführende Stelle die Fälligkeit der Ausgleichsleistungen für Mehrwerte bis zu längstens zehn Jahren hinausschieben und die Bezahlung ganz oder teilweise in wiederkehrenden Leistungen festsetzen. Bezüglich der Verzinsung der gestundeten oder ratenweise festgesetzten Zahlung sowie der Verzinsung einer wegen der Höhe angefochtenen Geldleistung gelten die Bestimmungen des § 64 Abs. 2 BauGB.

10.3.2 Die Fälligkeit von Geldleistungen ist auch von der Gemeinde zu beachten. Allerdings ermöglicht § 91 Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Fälle, in denen auf die Grundsätze der Enteignungsentschädigung verwiesen wird (§ 59 Abs. 4 bis 6, §§ 60, 61 BauGB), mit Einverständnis der Beteiligten die Auszahlung in wiederkehrenden Leistungen in Form einer Rente (§ 99 Abs. 1 BauGB).

10.4 Geldleistung als öffentliche Last

Die Geldleistungen ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder dem Erbbaurecht. Die öffentliche Last, welche als Beitrag gilt, ist durch Aufführung im Umlegungsverzeichnis (Vordruck BOD16, BOD17 und BOD18) zu sichern.

11 Umlegungsplan

11.1 Aufstellung und Inhalt

11.1.1 Der Umlegungsplan ist durch Beschluss der durchführenden Stelle nach Erörterung mit den Eigentümerinnen / Eigentümern und Erbbauberechtigten (Nummer 8.6) aufzustellen. Im Geltungsbereich

eines Bebauungsplans muss dieser vor Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein. Der Umlegungsbeschluss nach § 47 BauGB muss unanfechtbar geworden sein.

- 11.1.2 Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans endet die Frist zur Anmeldung von Rechten nach § 48 Abs. 2 BauGB.
- 11.1.3 Zur Beschleunigung der Bautätigkeit kann ein Teilumlegungsplan nach § 66 Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt werden, wenn die Verteilungsmasse für das gesamte Umlegungsgebiet nach § 55 Abs. 4 BauGB feststeht und eine Vorwirkung auf andere Teile des Umlegungsgebiets betreffende Regelungen ausgeschlossen ist. Die Aufstellung eines Teilumlegungsplans kommt in Betracht, wenn im Umlegungsgebiet die neue Nutzung in Teilgebieten mit hohem Konsens schneller realisierbar ist oder wesentliche planungs- oder erschließungsrechtliche Unterschiede vorliegen (z. B. Umlegungsgebiet umfasst „Dorfgebiet“ und „Gewerbegebiet“; Randzone liegt an einer bereits endgültig hergestellten Straße).
- 11.1.4 Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte (vgl. Anlagen 5.1, 5.2, 5.3) und dem Umlegungsverzeichnis (Vordruck BOD16, BOD17 und BOD18) (§ 66 Abs. 3 BauGB). Der Umlegungsplan muss die an eine öffentliche Urkunde zu stellenden Anforderungen nach §§ 415 und 417 Zivilprozessordnung (ZPO) sowie § 29 Abs. 3 GBO erfüllen.
- 11.1.5 Das Ergebnis der Umlegung ist im Umlegungsplan entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften zur Führung des Liegenschaftskatasters darzustellen. Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis sind vor der Beschlussfassung durch das zuständige Vermessungs- und Katasteramt nach Form und Inhalt auf ihre Eignung zur Übernahme in das Liegenschaftskataster zu prüfen; die Eignung ist auf dem Umlegungsplan zu bescheinigen. Führt die Flurbereinigungsbehörde die Umlegung durch, ist die verantwortliche Person der öffentlichen Vermessungsstelle für die Prüfung und Bescheinigung zuständig (§ 74 Abs. 2 BauGB).
- 11.1.6 Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden sollen, sind im Umlegungsplan zu bezeichnen (§ 59 Abs. 8 BauGB, Nr. 9.5.4). Die eindeutige textliche Bezeichnung sowie gegebenenfalls Darstellung der zu beseitigenden Gegenstände ist Grundlage für die Festsetzung der Entschädigungen sowie die Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen mit den Mitteln des Verwaltungszwangs; sie begründet die Duldungspflicht nach § 179 BauGB.

11.2 Die Umlegungskarte

- 11.2.1 In der Umlegungskarte sind mindestens die für das Liegenschaftskataster erforderlichen Angaben nachzuweisen (vgl. Anlagen 5.1, 5.2, 5.3):
- die neuen Grundstücke sowie die Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB mit ihren Grenzen,
 - die aufstehenden Gebäude,
 - die katastermäßigen Bezeichnungen und
 - die bereits festgelegten Straßennamen und Hausnummern.

11.2.2 Die Umlegungskarte enthält zusätzlich folgende Angaben:

- den Namen der durchführenden Stelle,
- die Bezeichnung des Umlegungsgebiets,
- die Gemeinde,
- die Gemarkung und die Flur,
- den Maßstab,
- die Ordnungsnummern und sonstige Regelungen des Umlegungsplans, soweit sie einer lagemäßigen Festlegung oder Bezeichnung bedürfen (z. B. Baulasten, Dienstbarkeiten, zu beseitigende Gebäude und Anlagen),
- den Ausfertigungsvermerk,
- die Bescheinigung, dass die Umlegungskarte nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet ist,
- den Vermerk zum Beschluss des Umlegungsplans sowie
- die Bescheinigung der Unanfechtbarkeit.

Zum Verständnis des Karteninhalts sind Verfahrensvermerke sowie eine Legende beizufügen (vgl. Anlagen 5.1, 5.2, 5.3).

11.2.3 Als Bestandteil der Umlegungskarte sollen die außerhalb des Umlegungsgebiets gelegenen Grundstücke, mit denen Beteiligte nach § 59 Abs. 4 und 5 BauGB abgefunden wurden (Nummer 11.3.6), dargestellt werden.

11.3 Das Umlegungsverzeichnis

11.3.1 Das Umlegungsverzeichnis (Vordruck BOD16, BOD17 und BOD18) muss die in § 68 Abs. 1 BauGB genannten Angaben enthalten. Nummer 8.4.26 ist zu beachten. Das Verzeichnis soll grundsätzlich für jede Ordnungsnummer auf einem besonderen Blatt aufgestellt werden. Es soll alle tatsächlichen und rechtlichen Regelungen bezüglich der Grundstücke enthalten.

11.3.2 Das Umlegungsverzeichnis ist mit Ausnahme des Maßstabs mit den Angaben nach Nummer 11.2.2 zu versehen.

11.3.3 Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Rechtsklarheit sind die aufgehobenen sowie einschließlich ihrer Rangfolge die unveränderten, geänderten und neu begründeten Grundstückslasten (§§ 10, 11 Grundbuchverfügung) aufzuführen.

11.3.4 Die Geldleistungen sind nach ihren unterschiedlichen Sachverhalten aufzuschlüsseln (z. B. Geldausgleich nach § 59 Abs. 2 BauGB, Geldabfindung nach § 59 Abs. 4 Nr. 1 BauGB). Die Fälligkeit (vgl. 10.2 und 10.3) und die Zahlungsart der Geldleistungen sowie diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten die Geldleistungen festgesetzt sind, sind anzugeben. Bei erschließungsflächenbeitragspflichtiger Zuteilung ist der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB anzugeben.

- 11.3.5 Bei der Abfindung in Miteigentum oder bei der Bildung von Bruchteilen der Gesamtabfindung nach § 62 Abs. 2 BauGB sind im Umlegungsverzeichnis die Anteile in Verhältniszahlen bezogen auf die Flächengröße des Abfindungsgrundstücks auszudrücken.
- 11.3.6 Enthält das Grundbuch für Grundstücke außerhalb des Umlegungsgebiets keinen Umlegungsvermerk, ist im Hinblick auf die Berichtigung der öffentlichen Bücher die gesetzliche Grundlage – § 55 Abs. 5, § 59 Abs. 4 und 5 oder § 189 BauGB – im Umlegungsverzeichnis anzugeben.
- 11.3.7 In einen gesonderten Teil des Umlegungsverzeichnisses (Vordruck BOD16, BOD17 und BOD18) sind aufzunehmen:
- die einzuziehenden und die zu verlegenden Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 BauGB sowie die Wasserläufe,
 - Gebote nach § 59 Abs. 7 BauGB,
 - Aufhebung, Änderung oder Begründung von Baulasten,
 - Regelungen von Miet- oder Pachtverhältnissen und
 - sonstige Rechte und Lasten.

11.4 Bekanntmachung des Umlegungsplans und Bereithaltung zur Einsichtnahme

- 11.4.1 Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist in der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen (Vordruck BOD19). Nummer 4.3.3 ist zu beachten.
- 11.4.2 In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan auszugsweise zugestellt wird und bei einer zu benennenden Stelle von jedem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Diese Stelle soll im Falle der Durchführung der Umlegung durch einen Umlegungsausschuss die Geschäftsstelle sein, bei Übertragung der Umlegung auf eine geeignete Behörde nach § 46 Abs. 4 BauGB die Behörde selbst. Der Umlegungsplan kann darüber hinaus auch in der Gemeinde ausgelegt werden.

11.5 Zustellung des Umlegungsplans

- 11.5.1 Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan mit einer Rechtsbehelfsbelehrung förmlich zuzustellen (Vordruck BOD20). Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Umlegungsplan bei der in Nummer 11.4.2 genannten Stelle eingesehen werden kann.
- 11.5.2 Führt der Umlegungsausschuss das Verfahren durch, so ist der Gemeinde der Auszug aus dem Umlegungsplan nicht förmlich zuzustellen, andernfalls (§ 46 Abs. 4 BauGB) hat eine Zustellung an die Gemeinde zu erfolgen.
- 11.5.3 Bei der Zustellung sind die Vorschriften des LVwZG in Verbindung mit dem VwZG und die hierzu ergangenen allgemeinen Verwaltungsvorschriften zu beachten. Die Zustellung an die Beteiligten

soll grundsätzlich nach § 3 VwZG erfolgen. Bei einer Zustellung durch die Behörde ist § 5 Abs. 1 VwZG zu beachten. Den in § 5 Abs. 2 VwZG genannten Personen kann der Umlegungsplan durch die Behörde gegen Empfangsbekanntnis zugestellt werden.

11.5.4 Sonderarten der Zustellung wie beispielsweise die Zustellung im Ausland (§ 9 VwZG) oder die öffentliche Zustellung (§ 10 VwZG) sind zu beachten.

11.5.5 Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist an jede Miteigentümerin / jeden Miteigentümer einzeln zuzustellen, es sei denn, entsprechende Vollmachten liegen vor oder es ist eine gemeinsame Vertretungsperson (§ 207 BauGB) bestellt.

11.5.6 Die Zustellungen sind aktenkundig zu machen. Der Zeitpunkt des Zugangs sowie der Ablauf der Rechtsbehelfsfrist sind einzutragen. Bei der Ermittlung der Fristen sind die Bestimmungen des VwZG sowie Buch 1, Abschnitt 4 des BGB zu berücksichtigen.

11.6 Bekanntgabe von Abmarkungen in der Verfahrensgrenze der Umlegung an Außenanliegerinnen/Außenanlieger

11.6.1 Die Verwaltungsentscheidung über die Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen in der Verfahrensgrenze des Umlegungsgebiets ist den Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten der außen an das Umlegungsgebiet angrenzenden Flurstücke (Außenanliegerinnen/Außenanlieger) – soweit diese hiervon betroffen sind – nach § 1 Abs. 1 LVwVfG i. V. m. § 43 des VwVfG, schriftlich (Vordruck BOD21) oder öffentlich (Vordruck BOD22) bekanntzugeben.

11.6.2 Die Bekanntgabe und die Anzeige der Grenzpunkte sind in zeitlicher Anlehnung an die Zustellung des Umlegungsplans an die Beteiligten des Umlegungsverfahrens und die Anzeige der Grenzpunkte im Umlegungsgebiet (Nummer 11.7) durchzuführen.

11.7 Anzeige der Grenzpunkte im Umlegungsgebiet

Innerhalb der Widerspruchsfrist des Umlegungsplans sind den Beteiligten des Umlegungsverfahrens die neuen Grenzen und Grenzmarken ihrer Zuteilungsgrundstücke an Hand einer Skizze örtlich anzuzeigen. Zu dem Termin ist je nach Zweckmäßigkeit durch Einzelbenachrichtigung oder öffentliche Bekanntmachung einzuladen. Die Bekanntgabe des Zeitpunkts des Termins sollte zweckmäßig mit der Zustellung der Auszüge aus dem Umlegungsplan erfolgen. Über den Verlauf des Termins ist eine Niederschrift anzufertigen, aus der die Namen der Anwesenden hervorgehen.

11.8 Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans

11.8.1 Die Festsetzungen des Umlegungsplans werden unanfechtbar, wenn

- innerhalb der Fristen kein Rechtsbehelf erhoben wurde,
- wirksam auf Rechtsmittel verzichtet wurde oder
- der Rechtsweg erschöpft ist.

- 11.8.2 Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist der Tag, der auf den Tag folgt, an dem die Bedingungen in Nummer 11.8.1 erfüllt sind.
- 11.8.3 Der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans steht es gleich, wenn dieser lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung angefochten worden ist. Ist die Geldabfindung dem Grunde nach angefochten worden, so scheidet eine Inkraftsetzung sowie eine Teilinkraftsetzung aus.

11.9 Inkrafttreten des Umlegungsplans

- 11.9.1 Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist von der durchführenden Stelle unverzüglich ortsüblich bekannt zu machen (Vordruck BOD23). Mit der Bekanntmachung tritt der Umlegungsplan in Kraft.
- 11.9.2 Die Bekanntmachung nach § 71 BauGB ist ein eigenständiger Verwaltungsakt. Mit Rechtsbehelfen gegen die Bekanntmachung kann nur der maßgebende Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit angefochten werden.
- 11.9.3 Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der Eigentümerinnen/Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke ein (§ 72 Abs. 1 BauGB). Hierauf ist in der Bekanntmachung besonders hinzuweisen. Dies gilt auch für die Festsetzungen nach Nummer 11.3.7. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung entfällt die Verfügungs- und Veränderungssperre und im Regelfall werden die Geldleistungen fällig (§ 64 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

11.10 Teilinkrafttreten des Umlegungsplans

- 11.10.1 Die Teilinkraftsetzung des Umlegungsplans dient der Verfahrensbeschleunigung. Sie kommt nur in Betracht, wenn die durchführende Stelle ausschließen kann, dass sich ein Rechtsbehelf auf diesen Teil des Umlegungsplans auswirkt. Der Rechtsbehelf darf sich insbesondere nicht auf die Lage und die Gestalt der Grundstücke im Gebiet der Teilinkraftsetzung oder auf die Wertermittlung im gesamten Umlegungsgebiet beziehen.
- 11.10.2 Wird der Umlegungsplan teilweise in Kraft gesetzt, sind in der Bekanntmachung entweder die neuen Grundstücke aufzuführen, für die der Umlegungsplan rechtskräftig wird, oder die von der Rechtskraft auszunehmenden Flächen nach dem bisherigen Nachweis des Liegenschaftskatasters eindeutig zu bezeichnen (teilweise räumliche Inkraftsetzung). Überschneiden sich alter und neuer Bestand, ist die Eindeutigkeit der Bezeichnung durch Sonderung im alten Bestand herbeizuführen. Die Sonderung ist vor der weiteren Bearbeitung der liegenschaftskatasterführenden Stelle zur Übernahme in das Liegenschaftskataster einzureichen.
- 11.10.3 Natürliche und juristische Personen, die Rechtsbehelfe eingelegt haben, sind von der Teilinkraftsetzung des Umlegungsplans bis spätestens zwei Wochen nach der Bekanntmachung schriftlich zu unterrichten (§ 71 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

11.11 Vollzug des Umlegungsplans

Der Vollzug des Umlegungsplans ist Aufgabe der zuständigen Gemeindeverwaltung. Sie hat den Beteiligten ihre Rechte erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs zu verschaffen (§ 72 Abs. 2 BauGB).

12 Abschluss des Verfahrens

12.1 Berichtigung der öffentlichen Bücher

12.1.1 Nachdem die Bekanntmachung nach § 71 BauGB bewirkt ist, hat die durchführende Stelle unverzüglich die Berichtigung der öffentlichen Bücher und die Löschung des Umlegungsvermerks im Grundbuch und im Liegenschaftskataster zu ersuchen (§ 74 BauGB).

12.1.2 Zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs hat die durchführende Stelle dem zuständigen Vermessungs- und Katasteramt und dem Grundbuchamt jeweils eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans nach den jeweiligen Vorschriften der übernehmenden Behörden zu übermitteln. Weiterhin ist eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 BauGB vorzulegen. Nach § 29 Abs. 3 GBO ist das Ersuchen an das Grundbuchamt zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen.

12.1.3 Sind Geldleistungen nach § 64 Abs. 3 BauGB, zu denen Eigentümerinnen/Eigentümer oder Erbbauberechtigte verpflichtet sind, noch nicht erfolgt, hat die durchführende Stelle den Eintrag eines Vermerks auf die öffentliche Last im Grundbuch zu veranlassen.

12.1.4 Für die Aktualisierung öffentlich-rechtlicher Festsetzungen und Verpflichtungen, wie z. B. Baulasten, Denkmalschutz, Naturschutzgebiete, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, ist den betroffenen Behörden ein entsprechender Auszug aus dem Umlegungsplan zu übersenden.

12.2 Benachrichtigung des Finanzamts

12.2.1 Innerhalb von zwei Wochen nach der Bekanntgabe der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans sind der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamts der Umlegungsbeschluss und das Umlegungsverzeichnis möglichst in digitaler Form zu übersenden. Dies gilt sinngemäß für Vorwegnahmeregelungen nach § 76 BauGB.

12.2.2 Nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GrEStG ist der Übergang des Eigentums im Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch bis zur Höhe des Sollanspruchs von der Grunderwerbsteuer ausgenommen, wenn die neue Eigentümerin / der neue Eigentümer in diesem Verfahren als Eigentümerin/Eigentümer eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks Beteiligte/Beteiligter ist. In diesen Fällen ist auch eine Mehrzuteilung von der Grunderwerbsteuerpflicht ausgenommen, wenn der Zuteilungswert den aus dem Wert des eingebrachten Grundstücks ergebenden Sollanspruch

nicht um mehr als 20 % übersteigt. Dies gilt auch bei Zuteilungen von Flächen für öffentliche Zwecke nach § 55 Abs. 5 BauGB an Bedarfs- oder Erschließungsträger, die keine wert- oder flächengleichen Grundstücke eingebracht haben.²⁵.

- 12.2.3 Von der Ausnahmeregelung in § 1 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. b GrEStG sind nur Eigentumsübergänge in Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch erfasst. Verfahren der privatrechtlichen Umlegung oder sonstige zur Vermeidung einer gesetzlichen Umlegung dienende Grundstücksgeschäfte unterliegen der Grunderwerbsteuerpflicht²⁶.

12.3 Einsichtnahme

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs hat die durchführende Stelle die Einsicht in den Umlegungsplan jeder oder jedem zu gestatten, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Die Gemeinde erhält eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans mit dem Hinweis, dass der Umlegungsplan auch später noch von berechtigten Interessentinnen/Interessenten hinsichtlich solcher Festsetzungen, die nicht in das Grundbuch zu übernehmen sind und deren Vollzug noch aussteht, eingesehen werden kann.

12.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung

- 12.4.1 Zur Erlangung der Abgaben- und Auslagenbefreiung im Sinne des § 79 Abs. 1 BauGB für das jeweilige Umlegungsverfahren hat die durchführende Stelle die Versicherung nach § 79 Abs. 2 BauGB auszustellen.

§ 79 BauGB umfasst insbesondere die Abgaben und Auslagen für

- die Ermittlung der Beteiligten und ihrer Rechte nach § 48 BauGB,
- die Erforschung von Sachverhalten nach § 24 Abs. 1 VwVfG i. V. m. § 208 BauGB,
- die Genehmigung nach § 51 BauGB,
- die Erteilung von Grundbuchauszügen,
- die Eintragung des Umlegungsvermerks nach § 54 BauGB,
- die Hinterlegung und Verteilung von Geldbeträgen nach § 65 BauGB,
- die Vertreterbestellung nach § 207 BauGB,
- die Erstellung von Auszügen aus dem Umlegungsplan nach § 70 BauGB, soweit diese der Durchführung des Verfahrens dienen,
- die Einsichtnahme in den Umlegungsplan nach § 75 BauGB,
- Maßnahmen zur vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 77 BauGB und
- die Berichtigung des Grundbuchs nach § 74 BauGB.

²⁵ BFH, Urteil vom 28. Juli .1999, – II R 25.98–, BFHE 190, 225, BStBl II 2000, 206
Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 13. Oktober. 2004 – 2 K 22/04 –, juris,
Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 16. Mai 2013 – 4 K 1074/10 –, juris

²⁶ BFH, Urteil vom 26.11.1986 – II R 246/85 –, BFHE 148, 343, BStBl II 1987, 135 und BVerfG, Dreierausschussbeschluss vom 14. Februar 1985 – 1 BvR 1048.83 –, juris

12.4.2 Von der Abgaben- und Auslagenbefreiung werden zum Beispiel Kosten für folgende Tatbestände nicht erfasst:

- die in § 78 BauGB zugeordneten Vermessungsleistungen,
- Notariatsleistungen,
- Beurkundungen und Beglaubigungen,
- Vorverfahren und gerichtliche Verfahren,
- öffentliche Bekanntmachungen,
- die Inanspruchnahme von Zeuginnen / Zeugen und Sachverständigen und
- sonstige durch Landesrecht geregelte Abgaben und Auslagen.

12.4.3 Bei Geschäften oder Verhandlungen, die der Vermeidung einer Umlegung dienen, ist die Gemeinde für die Versicherung nach § 79 Abs. 2 BauGB zuständig.

12.5 Archivierung der Umlegungsakten

12.5.1 Urkunden und solche Schriftstücke, die für die künftigen Rechtsverhältnisse der Beteiligten von Bedeutung sind, sind dauerhaft aufzubewahren. Dazu zählen insbesondere:

- die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis,
- der Umlegungsplan mit allen Bestandteilen,
- die Unterlagen über die sonstigen Beschlüsse und Verwaltungsakte sowie deren Bekanntmachungen,
- die Entscheidungen in Rechtsbehelfsverfahren und
- die Sitzungsniederschriften der durchführenden Stelle.

12.5.2 Die Umlegungsakten sind bis zum Ablauf von zehn Jahren nach Inkrafttreten des Umlegungsplans bei der durchführenden Stelle aufzubewahren und danach an die Kommune mit Verpflichtungsübernahmeerklärung zur dauerhaften Aufbewahrung abzugeben.

13 Änderung und Berichtigung des Umlegungsplans

13.1 Änderung vor Inkrafttreten des Umlegungsplans

13.1.1 Bis zur Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit kann der Umlegungsplan von der durchführenden Stelle nach den Maßgaben des § 70 Abs. 2 BauGB geändert werden.

13.1.2 Die für die Aufstellung des Umlegungsplans geltenden Formvorschriften (Beschlussfassung, Eignungsbescheinigung zur Übernahme in das Liegenschaftskataster) gelten für die Änderung entsprechend.

13.2 Änderung des Umlegungsplans nach dem Eintritt der Unanfechtbarkeit

- 13.2.1 Nach Eintritt der Unanfechtbarkeit kann der Umlegungsplan nur unter den in § 73 BauGB genannten Voraussetzungen ohne zeitliche Begrenzung²⁷ geändert werden. Diese gelten abschließend; die Vorschriften des allgemeinen Verwaltungsrechts sind insoweit nicht anzuwenden²⁸.
- 13.2.2 Die Änderung nach § 73 BauGB muss notwendig sein, d. h. sie hat zu unterbleiben, wenn sie im Wege einer freiwilligen Regelung herbeigeführt werden kann.
- 13.2.3 Eine Änderung des Umlegungsplans nach § 73 Nr. 1 BauGB sollte nur dann durchgeführt werden, wenn die Änderung des Bebauungsplans Auswirkungen auf den Umlegungsplan gehabt hätte. Eine solche umlegungsrechtliche Relevanz ist in der Regel dann anzunehmen, wenn der geänderte Bebauungsplan zu einer anderen Zuteilung (z. B. Änderung von Grenzen oder der Bewertung) geführt hätte²⁹.
- 13.2.4 Ein Änderungsverfahren (i. d. R. Rückabwicklung der Umlegung) kommt auch in Betracht, wenn der der Umlegung zugrunde liegende Bebauungsplan durch die weitere Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse funktionslos geworden ist³⁰ oder wenn dessen Nichtigkeit festgestellt worden ist³¹.
- 13.2.5 Der Fortfall der Zweckbindung einer nach § 55 Abs. 2 BauGB im Zuge der Umlegung vorweg ausgeschiedenen Fläche kann das in § 73 BauGB eingeräumte Ermessen der durchführenden Stelle „auf Null“ reduzieren und aus verfassungsrechtlichen Gründen den Anspruch auf ein Änderungsverfahren auslösen.
- 13.2.6 Die durchführende Stelle kann eine Änderung nach § 73 Nr. 3 BauGB vornehmen, wenn es das öffentliche Interesse und wichtige und nicht vorhersehbare wirtschaftliche Bedürfnisse der Beteiligten erfordern. Dies können Erschwernisse sein, die einer bauplanungsrechtlich festgesetzten und im Umlegungsplan vorausgesetzten Nutzung des Grundstücks entgegenstehen und nicht vorhersehbar waren (z. B. unvorhergesehene Erschwernisse beim Bodenaushub, Gründungshindernisse oder Altlasten). Das Einverständnis aller Beteiligten erstreckt sich nur auf die Tatsache der Einleitung eines Änderungsverfahrens und nicht auf den Inhalt der Änderung.
- 13.2.7 Die Vorschrift des § 73 BauGB ist auch bei Vorwegregelungen nach § 76 BauGB anwendbar.

²⁷ BVerwG, Urteil vom 22. März.1990 – 4 C 24.86 –, BVerwGE 85, 96-102

²⁸ BGH, Beschluss vom 30. Oktober 1986 – III ZR 20.86 –, juris und LG Essen Urteil vom 04. November .1988 – 39 O 2.88 –, juris.

²⁹ BGH, Urteil vom 22. März .1990 – III ZR 235/88 –, BGHZ 111, 52-63

³⁰ BVerwG, Urteil vom 22. März.1990 – 4 C 24.86 –, BVerwGE 85, 96-102; LG Koblenz Urteil vom 01. Juni.1995 – 1.O. 48.94 (Baul.).

³¹ BVerwG, Beschluss vom 17.12.1992 – 4 NB 25.90 –, juris

13.3 Berichtigung offener Unrichtigkeiten

- 13.3.1 Offene Unrichtigkeiten wie z. B. Schreibfehler und Rechenfehler können ohne die Voraussetzungen des § 73 BauGB jederzeit im Umlegungsplan geändert werden³², wenn dies zum Verständnis des Umlegungsplans oder zu seiner Durchführbarkeit erforderlich erscheint (§ 42 VwVfG).
- 13.3.2 Eine Unrichtigkeit liegt vor, wenn im Umlegungsplan etwas Ungewolltes ausgesagt oder etwas Gewolltes nicht ausgesagt wurde. Bei der Unrichtigkeit darf es sich nicht um eine fehlerhafte rechtliche oder tatsächliche Bewertung eines Umstandes handeln und es darf auch nicht die bloße Möglichkeit bestehen, dass es sich darum handeln könnte³³. Die Unrichtigkeit ist offenbar, wenn sie offensichtlich und für jedermann aus dem Umlegungsplan oder aus den Beteiligten sonst bekannten Umständen erkennbar ist. Der Berichtigungsbegriff umfasst folglich alle Ergänzungen, Streichungen und sonstigen nachträglichen Änderungen, die zur Herbeiführung der Übereinstimmung mit dem erkennbar gewollten Inhalt des Umlegungsplans dienen und nicht darüber hinausgehen.
- 13.3.3 Die Berichtigung erfolgt von Amts wegen oder auf Antrag. Sie stellt keinen Verwaltungsakt dar und die Bekanntgabe ist nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen. Die neue Fassung des Umlegungsplans tritt an die Stelle der ursprünglichen. Die Berichtigung wirkt auf den Zeitpunkt des Erlasses des ursprünglichen Umlegungsplans zurück.
- 13.3.4 Lässt die Berichtigung erstmals die Beschwerde eines Beteiligten erkennen, sind Rechtsbehelfe zulässig. Deshalb ist ihre Bekanntgabe mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.
- 13.3.5 Gegen die Unterlassung oder Ablehnung einer Berichtigung sind die Rechtsbehelfe der VwGO zulässig.

14 Möglichkeiten zur Beschleunigung des Verfahrensablaufs

14.1 Vorwegnahme der Entscheidung

- 14.1.1 Die Vorwegnahme der Entscheidung nach § 76 BauGB regelt im Einverständnis mit den betroffenen Rechteinhaberinnen/Rechteinhabern für einzelne Grundstücke die Eigentums- und Besitzverhältnisse bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Sie setzt die Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses voraus.
- 14.1.2 Sofern die Umlegung auf der Grundlage eines Bebauungsplans durchgeführt wird, sollte dieser vor der Zuteilung eines Grundstücks durch Vorwegnahme der Entscheidung die Planreife nach § 33 BauGB erreicht haben.

³² BVerwG, Urteil vom 11. November 1970 – IV C 100.67 –, juris

³³ Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen, Urteil vom 20. Dezember 1973 – III A 55/72, II BA 118/73 –, juris

14.1.3 Die Vorwegnahme der Entscheidung setzt das Einverständnis der betroffenen Rechteinhaberinnen /Rechteinhaber voraus. Sie bleibt jedoch als Verwaltungsakt durch Widerspruch anfechtbar, wenn nicht zugleich ein gültiger Rechtsbehelfsverzicht erklärt wurde.

14.1.4 Die Vorwegnahme der Entscheidung ist den Beteiligten nach § 70 BauGB zuzustellen und der Eintritt der Unanfechtbarkeit ist nach § 71 BauGB bekannt zu machen. Mit der Vorwegnahme der Entscheidung wird ein endgültiger Rechtszustand geschaffen. Die Hinweise der Nummer 11 sind zu beachten.

14.2 Vorzeitige Besitzeinweisung

14.2.1 Erfordert es das Wohl der Allgemeinheit und liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, kann die Gemeinde oder der sonstige Bedarfs- oder Erschließungsträger von der durchführenden Stelle in den Besitz der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21, § 55 Abs. 2 und 5 BauGB eingewiesen werden. Der Umlegungsplan braucht zu diesem Zeitpunkt noch nicht aufgestellt zu sein. Das Umlegungsverfahren muss durch den Umlegungsbeschluss rechtswirksam eingeleitet sein.

14.2.2 Ist der Umlegungsplan aufgestellt und sind die Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit übertragen, können unter den gleichen Voraussetzungen (Wohl der Allgemeinheit und rechtsverbindlicher Bebauungsplan) auch sonstige Beteiligte in den Besitz der im Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte eingewiesen werden (§ 77 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

14.2.3 Die Besitzeinweisung setzt einen Antrag voraus, in dem Notwendigkeit und Zeitpunkt der beantragten Maßnahme im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit zu begründen sind (§ 77 Abs. 3 i. V. m. § 116 Abs. 1 BauGB). Die Begründung muss auf den konkreten Einzelfall bezogen sein, eine allgemeine Begründung reicht nicht aus.

14.2.4 Für die Besitzeinweisung müssen besondere Gründe vorliegen, wie z. B. eine unmittelbar bevorstehende bauliche Einzelmaßnahme zur Erschließung. Die durchführende Stelle hat bei der Entscheidung über den Besitzeinweisungsantrag die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen und dabei zu beachten, dass infolge der Besitzeinweisung vollendete Tatsachen geschaffen werden.

14.2.5 Ergibt die Prüfung des Antrags, dass die Voraussetzungen für eine Besitzeinweisung nicht vorliegen, so muss dieser mit einer Begründung und Rechtsbehelfsbelehrung abgelehnt werden. Die Rechtsbehelfsbelehrung ist nicht erforderlich, wenn die Gemeinde Antragstellerin ist.

14.2.6 Die Maßnahme einschließlich der vorgesehenen Entschädigung sowie eventueller Sicherheiten für entgehenden Nutzen sind vorher mit den Beteiligten in mündlicher Verhandlung vor dem

(beschlussfähigen) Umlegungsausschuss³⁴ oder der sonst zuständigen Stelle zu erörtern. Auf Antrag ist der Zustand der betroffenen Grundstücke vor der Besitzeinweisung in einer Niederschrift feststellen zu lassen. Im Übrigen gelten die Vorschriften über die vorzeitige Besitzeinweisung im Enteignungsverfahren (§§ 116, 122 BauGB) entsprechend.

- 14.2.7 Die Beteiligten sind mit angemessener Frist zu laden. In der Ladung ist darauf hinzuweisen, dass bei Nichterscheinen auch ohne mündliche Verhandlung über die Besitzeinweisung entschieden werden kann.
- 14.2.8 Die durchführende Stelle regelt die Besitzeinweisung durch Beschluss (vgl. Vordruck BOD24). Der Beschluss soll die Rechtsgrundlagen, die Entscheidungen zur vorzeitigen Besitzeinweisung, eine Begründung sowie die Rechtsbehelfsbelehrung enthalten. Zur Verdeutlichung sollte ein Kartenauszug mit Kennzeichnung der in Anspruch zu nehmenden Flächen beigelegt werden. Der Beschluss ist nach § 116 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Eigentümerinnen/Eigentümern, den unmittelbaren Besitzerinnen/Besitzern, den Antragstellerinnen/Antragstellern sowie gegebenenfalls weiteren Beteiligten zuzustellen. Der Zeitpunkt der Wirksamkeit ist im Beschluss zu benennen. Ein Widerspruch gegen eine vorzeitige Besitzeinweisung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212 Abs. 2 BauGB).
- 14.2.9 Die Eigentumsverhältnisse bleiben bei der vorzeitigen Besitzeinweisung unberührt. Für den Vollzug des Einweisungsbeschlusses ist die Gemeindeverwaltung zuständig.
- 14.2.10 Auf Antrag sind die von der Besitzeinweisung berührten Teilflächen in der Örtlichkeit den betroffenen Besitzerinnen/Besitzern anzuzeigen.

14.3 Freiwillige Besitzeinweisung

Zur Beschleunigung des Verfahrens sowie zur Reduzierung des Verwaltungsverfahrens sollte vor einer vorzeitigen Besitzeinweisung nach § 77 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Rechteinhaberinnen/Rechteinhaber eine freiwillige Besitzeinweisung der Flächen angestrebt werden.

15 Rechtsbehelfe

15.1 Allgemeines

Widersprüche sind aus Gründen der Rechtssicherheit und zur Vermeidung einer Klage nach § 75 VwGO von der durchführenden Stelle zügig zu bearbeiten und gegebenenfalls der Widerspruchsbehörde umgehend zur Entscheidung vorzulegen. Ist absehbar, dass dem Widerspruch drei Monate nach dessen Eingang bei der durchführenden Stelle nicht abgeholfen werden und bis

³⁴ OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27. August 1985 – W (Baul) 2/85, juris; LG Koblenz, Beschluss vom 07. Mai 1999 – 1 O 7.99 Baul.

dahin auch keine Vorlage zur Entscheidung bei der Widerspruchsbehörde erfolgen kann, so ist die Widerspruchsbehörde umgehend über die Gründe der Verzögerung schriftlich zu informieren.

15.2 Eingang

Auf dem Widerspruchsschreiben ist der Tag des Eingangs zu vermerken. Ist nicht eindeutig erkennbar, ob das Schreiben ein Widerspruch ist oder nur eine Gegenvorstellung, ist dies durch Rückfragen zu klären. Der Eingang eines schriftlich erhobenen Widerspruchs soll der Widerspruchsführerin / dem Widerspruchsführer zeitnah schriftlich bestätigt werden.

15.3 Abhilfeentscheidung

15.3.1 Die durchführende Stelle prüft zunächst die Zulässigkeit des Widerspruchs. Hält sie den Widerspruch wegen Verfristung oder fehlender Betroffenheit der Widerspruchsführerin / des Widerspruchsführers für unzulässig, legt sie grundsätzlich den Widerspruch unverzüglich der Widerspruchsbehörde vor. Bei einer Sachbehandlung gegenüber der Widerspruchsführerin / dem Widerspruchsführer ist zu beachten, dass dies zur Zulässigkeit des Widerspruchs führen kann.

15.3.2 Darüber hinaus prüft die durchführende Stelle, ob die Voraussetzungen für eine Abhilfeentscheidung nach § 72 VwGO gegeben sind. Wird dem Widerspruch abgeholfen, ist gleichzeitig zu entscheiden, wer die Kosten des Vorverfahrens trägt. Die Kosten für die Hinzuziehung eines Rechtsbeistands sind in der Regel anzuerkennen.

15.3.3 Kann dem Widerspruch nicht abgeholfen werden, ist der Widerspruchsführerin / dem Widerspruchsführer diese Entscheidung sowie die vorgesehene Frist (z. B. zwei Wochen) für die Abgabe des Widerspruchs an die Widerspruchsbehörde mitzuteilen.

15.4 Vorlage bei der Widerspruchsbehörde

Die Gründe, die eine Abhilfe nach Auffassung der durchführenden Stelle nicht zulassen, sind gegenüber der Widerspruchsbehörde in einer Stellungnahme darzulegen. Zusammen mit dem Widerspruchsschreiben sind je nach Verfahrensstand im Original, in beglaubigter Abschrift oder Kopie mindestens vorzulegen (Die Vorlage kann auch in digitaler Form erfolgen):

- der Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründung nach dem Stand der Bauleitplanung und gegebenenfalls der Nachweis der Ausfertigung,
- **ein Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderats über die Anordnung der Umlegung und, soweit erfolgt, die Übertragung der Durchführung der Umlegung auf die durchführende Stelle sowie gegebenenfalls über die Wahl und die Verpflichtung der Mitglieder des Umlegungsausschusses,**
- der Nachweis der Anhörung der Eigentümerinnen/Eigentümer nach § 47 Abs. 1 BauGB,
- der Umlegungsbeschluss einschließlich des Nachweises der Bekanntmachung,
- die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis einschließlich des Nachweises der öffentlichen Auslegung,

- die Niederschriften,
- die Vollmachten,
- die Bewertungsunterlagen mit Nachweis der Ableitung der jeweiligen Werte (Anlage 6),
- die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis einschließlich der Nachweise über Bekanntmachungen und Zustellungen und
- sonstiger für die Widerspruchsentscheidung bedeutsamer Schriftverkehr.

III. Vereinfachte Umlegung

16 Allgemeines

16.1 Ziel und Zweck

Die vereinfachte Umlegung ist nach § 80 Abs. 1 BauGB eine Umlegung im Sinne des § 45 BauGB. Sie hat prinzipiell die gleichen Zwecke und Aufgaben wie die Umlegung. Sie ist aufgrund der rechtlichen und tatsächlichen Ausgangsbedingungen ein Umlegungsverfahren für relativ einfache bodenordnerische Problemlagen. Diese einfachen Bedingungen erlauben es, den Verwaltungsaufwand durch die Anwendung der einfacheren Regelungen der vereinfachten Umlegung entsprechend zu verringern.

16.2 Anwendbare Regelungen

16.2.1 Die Vorschriften der Umlegung sind nach § 80 Abs. 2 BauGB für die vereinfachte Umlegung nur anzuwenden, soweit dies in den §§ 80 bis 84 BauGB bestimmt ist. Folgende Vorschriften des BauGB zur Umlegung sind anwendbar:

Norm (BauGB)	Regelung
§ 45	Zweck und Anwendungsbereich
§ 46 Abs. 1	Zuständigkeit und Einleitungsvoraussetzungen
§ 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2	Zuständigkeit, Regelungsbefugnis der Landesregierungen
§ 46 Abs. 4	Durchführung durch eine geeignete Behörde
§ 64 Abs. 3, 4 und 6	Geldleistungen, öffentliche Last
§ 71 Abs. 2	Inkraftsetzung von räumlichen und sachlichen Teilen des Umlegungsplans
§ 72 Abs. 2	Vollzug der Umlegung
§ 74 Abs. 2	Umlegungsplan als amtliches Verzeichnis
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten
§ 79	Abgaben- und Auslagenfreiheit

16.2.2 Die Regelungen des ersten und zweiten Teils dieser Richtlinie sind nur anzuwenden, soweit dies im Folgenden bestimmt ist.

17 Auftrag zur Durchführung der vereinfachten Umlegung

17.1 Entscheidungen der Gemeinde

17.1.1 Die vereinfachte Umlegung bedarf nach § 80 Abs. 2 Satz 2 BauGB keiner Anordnung durch den Gemeinderat. Der Auftrag zur Durchführung der vereinfachten Umlegung kann auch als Angelegenheit der laufenden Verwaltung von der Gemeindeverwaltung erteilt werden.

- 17.1.2 Im Auftrag zur Durchführung sollen die in der vereinfachten Umlegung zu behandelnden Grundstücke oder Teile von Grundstücken und die durchführende Stelle (Nummer 2.2) benannt sowie auf die Rechtsgrundlage verwiesen werden (Vordruck BOD30).

17.2 Entscheidung der durchführenden Stelle

Vor Beginn der Arbeiten zur Durchführung der vereinfachten Umlegung hat die durchführende Stelle zu prüfen, ob das Verfahren rechtlich zulässig und erforderlich ist (Nummer 1.3). Stellt die durchführende Stelle die Unzulässigkeit oder die Undurchführbarkeit der vereinfachten Umlegung fest, ist das Verfahren nicht zu beginnen. Sie hat die Gemeinde darüber zu informieren und zu ersuchen, den Auftrag anzupassen oder aufzuheben.

17.3 Beginn der vereinfachten Umlegung

- 17.3.1 Die vereinfachte Umlegung beginnt mit der Annahme des Auftrags (Nummer 17.2) durch die durchführende Stelle.
- 17.3.2 Einen formellen mit entsprechender Außenwirkung versehenen, Einleitungsbeschluss und eine formelle Verfahrensdauer gibt es für die vereinfachte Umlegung nicht. Die Sicherungsmöglichkeiten, wie z. B. die Verfügungs- und Veränderungssperre und das Vorkaufsrecht, stehen nicht zur Verfügung. Sie sind wegen der Kürze des Verfahrens nicht erforderlich.

18 Ermittlung der Beteiligten und des alten Bestands

18.1 Beteiligte

- 18.1.1 Natürliche und juristische Personen, deren Rechte durch den Beschluss über die vereinfachte Umlegung betroffen werden, sind Beteiligte am Verfahren (vgl. § 48 Abs. 1 BauGB).

- 18.1.2 Die Beteiligten sind frühzeitig festzustellen. Auf die Nummer 5.2 wird verwiesen.

18.2 Alter Bestand

- 18.2.1 Bei der vereinfachten Umlegung empfiehlt sich die Aufstellung eines Bestandsverzeichnisses (Anlage 7 und Vordruck BOD31 / BOD32). Dabei sind die Vorschriften des § 53 Abs. 2 bis 4 BauGB nicht anzuwenden.
- 18.2.2 Für die Aufstellung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung ist von den zu diesem Zeitpunkt aktuellen Nachweisen des Liegenschaftskatasters und des Grundbuchs auszugehen.

19 Vermessungstechnische Arbeiten

19.1 Sinngemäße Anwendung von Regelungen der Umlegung

Bei den vermessungstechnischen Arbeiten für die vereinfachte Umlegung sind die Nummern 7.1.1 bis 7.1.5 sowie Nummer 7.2 sinngemäß anzuwenden.

19.2 Abmarkung der neuen Flurstücksgrenzen

Die neuen Flurstücksgrenzen innerhalb des Bereichs der vereinfachten Umlegung werden mit Inkrafttreten des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung (§ 83 BauGB) unanfechtbar. Sie sollen vor der öffentlichen Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung abgemarkt sein, damit die ordnungsgemäße Einweisung der neuen Eigentümerinnen/Eigentümer und Erbbauberechtigten in den Besitz der zugeteilten Grundstücke und Grundstücksteile gewährleistet ist. Soweit die Abmarkung der Flurstücksgrenzen unterlassen wird, sind die neuen Flurstücksgrenzen auf andere Weise anzuzeigen und ggf. temporär durch Farbmarkierungen, Holzpfähle o. ä. zu kennzeichnen. Die temporäre Kennzeichnung ist keine Abmarkung i. S. des § 16 LGVerm. Auf die Anzeige können die Eigentümerinnen/Eigentümer und Erbbauberechtigten verzichten. Über die Anzeige der neuen Flurstücksgrenzen oder deren Verzicht ist ein Nachweis zu führen.

20 Umlegungstechnische Arbeiten

Auf die Begriffsbestimmungen und Abkürzungen der Umlegung (Nummer 8.1) wird verwiesen.

20.1 Verteilungsmaßstab und Zuteilungsgrundsätze

- 20.1.1 In der vereinfachten Umlegung ist nach § 80 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausschließlich die Verteilung nach Werten zulässig. Dabei soll jede Eigentümerin / jeder Eigentümer möglichst ein Grundstück oder einen Grundstücksteil im Verhältnis des Werts seines früheren Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke erhalten.
- 20.1.2 Nach § 80 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist jeder Eigentümerin / jedem Eigentümer möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. Dabei ist zu beachten, dass eine durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Wertminderung für die Eigentümerin / den Eigentümer nur unerheblich sein darf. Diese Forderung gilt grundsätzlich sowohl für den Austausch als auch für einseitige Zuteilungen von Flächen.
- 20.1.3 Die einseitige Abgabe von Flächen führt nicht zwingend zu einer erheblichen Wertminderung für die Grundstückseigentümerin / den Grundstückseigentümer. Werden z. B. von einem Grundstück mit dem Entwicklungszustand Bruttorohbauland Erschließungsflächen abgegeben und ändert sich dadurch der Zustand des verbleibenden Grundstücksteils in Nettorohbauland, kann dies trotz der einseitigen Abgabe für die Grundstückseigentümerin / den Grundstückseigentümer eine Werterhöhung bewirken.

20.1.4 Eine vollständige oder teilweise Abfindung in Geld ist ohne Zustimmung der Eigentümerin / des Eigentümers unzulässig, da in diesen Fällen die Wertminderung in der Regel mehr als nur unerheblich ist.

20.1.5 Mit Zustimmung der Eigentümerinnen/Eigentümer können nach § 80 Abs. 3 Satz 3 BauGB abweichende Regelungen für

- den Verteilungsmaßstab,
- die Zuteilungsgrundsätze (verhältnismäßige Zuteilung, Zuteilung in gleicher oder gleichwertiger Lage) und
- den Umfang der Wertminderung

getroffen werden.

20.2 Wertermittlung und Sollanspruch in der vereinfachten Umlegung

20.2.1 Der durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Vorteil (§ 81 Abs. 1 Satz 1 BauGB) ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Zuteilungsgrundstücks und dem Verkehrswert des eingeworfenen Grundstücks. Gegenstand der Bewertung ist somit nicht die auszutauschende oder einseitig zuzuteilende Fläche sondern das Gesamtgrundstück im Einwurf und in der Zuteilung.

20.2.2 Für die Wertermittlung in der vereinfachten Umlegung gelten die Grundsätze der Wertermittlung in der Umlegung (Nummer 8.4) mit Ausnahme des Stichtags der Wertermittlung. Der Stichtag der Wertermittlung ist der Tag der Bekanntmachung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung.

20.2.3 Die Ermittlung des Sollanspruchs in der vereinfachten Umlegung entspricht der Sollanspruchsberechnung in der Umlegung bei der Verteilung nach Werten (Nummer 8.5.3).

20.3 Behandlung von dinglichen Rechten

20.3.1 Das Eigentum an den ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümerinnen/Eigentümer über, sofern in der vereinfachten Umlegung nichts anderes nach § 80 Abs. 4 BauGB geregelt ist. Die ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil der empfangenden Grundstücke.

20.3.2 Die Rangfolge der dinglichen Rechte richtet sich bei der Zuschreibung eines Grundstücks grundsätzlich nach § 1131 Satz 2 BGB. Sie kann mit Zustimmung der Rechteinhaberinnen/Rechteinhaber abweichend geregelt werden.

20.3.3 Werden die Rechte dinglich Berechtigter durch die vereinfachte Umlegung beeinträchtigt, so sind die Berechtigten nach § 81 Abs. 3 BauGB insoweit auf den Geldanspruch der Eigentümerin / des Eigentümers angewiesen.

- 20.3.4 In der vereinfachten Umlegung können betroffene Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) neu geordnet und im Rahmen dieser Neuordnung auch neu begründet werden. Gegenstandslos gewordene Dienstbarkeiten sind aufzuheben. Bei den lagebezogenen Dienstbarkeiten ist die Frage der Regelungsbedürftigkeit besonders sorgfältig zu prüfen. Eine Dienstbarkeit ist durch die vereinfachte Umlegung betroffen, wenn sie zumindest die Flächen berührt, die ausgetauscht oder zugeteilt werden.
- 20.3.5 Müssen Dienstbarkeiten auf den zugewiesenen Grundstücken oder Grundstücksteilen bestehen bleiben oder neu gebildet werden, sind diese – sofern erforderlich – durch Bildung eigener Flurstücke abzugrenzen.
- 20.3.6 Sonstige dingliche oder persönliche Rechte (wie z. B. grundstücksgleiche Rechte, Reallasten oder Vorkaufsrechte) oder schuldrechtliche Vereinbarungen (z. B. Miet- und Pachtverträge) sind von der Regelungsmöglichkeit durch vereinfachte Umlegung ausgeschlossen.
- 20.3.7 Von der vereinfachten Umlegung betroffene Grundpfandrechte können nur mit Zustimmung der Beteiligten (Gläubiger und Schuldner) zu dem vorgesehenen neuen Rechtszustand neu geordnet werden. Die Zustimmung ist vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung in schriftlicher Form einzuholen. Ansonsten sind die bestehenden Grundpfandrechte auf das Zuteilungsgrundstück unverändert zu übertragen. Bei Bedarf sind dem alten Bestand entsprechend wertgleiche Flurstücke zu bilden.

20.4 Behandlung von Baulasten

Von der vereinfachten Umlegung betroffene Baulasten können im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

20.5 Geldleistungen

- 20.5.1 Durch die vereinfachte Umlegung bewirkte Vorteile sind von den Eigentümerinnen/Eigentümern in Geld auszugleichen. Der Geldausgleich umfasst die Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile (§ 81 Abs. 1 Satz 2 BauGB), soweit diese nicht bereits bei der Bemessung des Verkehrswerts berücksichtigt worden sind.
- 20.5.2 Die im Beschluss über die vereinfachte Umlegung festgesetzten Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses fällig.
- 20.5.3 Mit Zustimmung der Gemeinde können die Beteiligten nach § 81 Abs. 2 Satz 2 BauGB andere Vereinbarungen für den Vollzug der Geldleistungen treffen. Die Möglichkeit, andere Vereinbarungen zu treffen, bezieht sich ausschließlich auf den Vollzug der Geldleistungen, nicht auf deren Betrag.

20.5.4 Andere Vereinbarungen können sowohl mit einzelnen als auch mit allen Beteiligten getroffen werden. In diesen Fällen können z. B. Geldleistungen direkt zwischen den Beteiligten abgewickelt werden. Vereinbarungen sind von der durchführenden Stelle in einer Niederschrift festzuhalten.

20.5.5 Im Übrigen gelten die Ausführungen der Nummer 10 entsprechend.

21 Beschluss über die vereinfachte Umlegung

21.1 Erörterung und Gelegenheit zur Stellungnahme

21.1.1 Mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten sind vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung alle beabsichtigten tatsächlichen und rechtlichen Änderungen und Festsetzungen zu erörtern (§ 82 Abs. 1 BauGB). Die Eigentümerinnen/Eigentümer und Erbbauberechtigten sind insbesondere über

- die planungsrechtlichen Vorgaben,
- den Austausch und die einseitige Zuteilung von Grundstücken oder Grundstücksteilen,
- die Wertermittlung einschließlich der durch die vereinfachte Umlegung bewirkten Werterhöhung oder Wertminderung und
- die Regelungen von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten zu informieren.

21.1.2 Den Eigentümerinnen/Eigentümern und Erbbauberechtigten ist im Rahmen der Erörterung Gelegenheit zu geben, sich zu den für den Beschluss erheblichen Tatsachen zu äußern.

21.1.3 Sonstigen Berechtigten, deren Rechte ohne Zustimmung durch den Beschluss über die vereinfachte Umlegung betroffen werden, ist vor dem Beschluss Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

21.1.4 Die Erörterung und Stellungnahme kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Über die mündliche Erörterung oder Stellungnahme ist eine Niederschrift zu fertigen (Vordruck BOD33 und BOD34).

21.2 Form des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung

21.2.1 Die durchführende Stelle setzt nach Erörterung und Anhörung die neuen Flurstücksgrenzen sowie die Geldleistungen und die Regelungen der Rechte einschließlich ihrer Rangfolge durch den Beschluss über die vereinfachte Umlegung fest.

21.2.2 Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung besteht aus einem darstellenden Teil (Karte) (Anlagen 8.1 und 8.2) und einem beschreibenden Teil (Verzeichnis) (Vordruck BOD35, BOD36 und BOD37). Er muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein (Nummer 11.1.5).

21.3 Karte des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung

Das Ergebnis des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung ist in einer Karte darzustellen (Anlage 8.1). Die durch den Beschluss geänderten Flurstücksgrenzen sind in der Karte besonders zu kennzeichnen. Weiterhin sind in der Karte mindestens die für das Liegenschafts-kataster erforderlichen Angaben nachzuweisen (Nummer 11.2.1 und 11.2.2). Der Karte sind die Verfahrenshinweise sowie eine Legende beizufügen (vgl. Anlage 8.2).

21.4 Verzeichnis des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung

21.4.1 Im Verzeichnis sind alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen der Grundstücke sowie die Geldleistungen und deren Fälligkeit einzutragen (Nummer 11.3) (Vordruck BOD35, BOD36 und BOD37).

21.4.2 Vereinbarungen nach § 81 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind zu ihrer Wirksamkeit als Bestandteil des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung in das Verzeichnis einzutragen.

21.5 Zustellung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung

21.5.1 Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung mit Rechtsbehelfsbelehrung zuzustellen (Nummer 11.5) (Vordruck BOD38).

21.5.2 Bei der Zustellung des Auszugs ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss über die vereinfachte Umlegung bei einer zu benennenden Stelle eingesehen werden kann (Nummer 0).

21.5.3 Die Regelung zur Bekanntgabe von Abmarkungen in der Verfahrensgrenze der Umlegung an Außenanlieger nach Nummer 11.6 ist für die vereinfachte Umlegung sinngemäß anzuwenden (Vordruck BOD39 und BOD40).

22 Rechtsbehelfe

Für die Rechtsbehelfsbelehrung gelten die Vorschriften der §§ 211, 212 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 2 UAVO und §§ 68 bis 72, 73 Abs. 3 und §§ 79 bis 80 b der Verwaltungsgerichtsordnung und dem Verwaltungsverfahrensgesetz.

Für die Behandlung von Rechtsbehelfen gilt die Nummer 0 entsprechend.

23 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung

Für die Unanfechtbarkeit und deren Bekanntmachung sowie das Inkrafttreten des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung gelten die Nummern 11.8.1 und 11.8.2 sowie 11.9 entsprechend (Vordruck BOD41).

Für Teilinkraftsetzungen gilt die Nummer 11.10 entsprechend.

Für den Vollzug des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung gilt die Nummer 11.11
entsprechend.

24 Abschluss der vereinfachten Umlegung

Für den Abschluss des Verfahrens gilt die Nummer 12 entsprechend.

Anlage 1 Zulässigkeit der Umlegung

Vor dem Umlegungsbeschluss ist die Zulässigkeit der Umlegung zu prüfen. Die Prüfung umfasst

- die Erforderlichkeit (E) Anlage 1.1,
- die Privatnützigkeit (P) Anlage 1.2 und Anlage 1.3 sowie
- die Zweckmäßigkeit (Z) Anlage 1.4.

Für die vereinfachte Umlegung ist ein besonderer Prüfkatalog vorgesehen (Anlage 1.5).

Die Anlagen 1.1 bis 1.5 wurden im Zeitraum 2007 bis 2011 von einer Arbeitsgruppe zur Erneuerung der Bodenordnungsrichtlinien erarbeitet.

Prüfkatalog Erforderlichkeit der Umlegung (E)

Erforderlichkeit

Voraussetzungen nach § 46 Abs. 1 Satz 1 BauGB		ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
kausal	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Bebauungsplan (§ 30)	ja <input type="checkbox"/>
		Innenbereich (§ 34 Abs. 1)	ja <input type="checkbox"/>
		Satzungen (§ 34 Abs. 4)	ja <input type="checkbox"/>
temporär		Aktueller Bedarf an Bauland	
ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	hoch <input type="checkbox"/>	mittel <input type="checkbox"/>	niedrig <input type="checkbox"/>
	kein <input type="checkbox"/>		
angemessenes Verfahren		ja <input type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
privatrechtliche Umlegung durch Vereinbarung	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Argumente zum Verfahren aus	
Umlegung nach BauGB	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Erörterung (§ 3 Abs.1)	ja <input type="checkbox"/>
Enteignung	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Anhörung (§ 47 Abs.1)	ja <input type="checkbox"/>
		Zustimmung zur privatrechtlichen Umlegung	
		keine <input type="checkbox"/>	teilweise <input type="checkbox"/>
		vollständig <input type="checkbox"/>	
		Verträge	
		keine <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
		teilweise <input type="checkbox"/>	
		vollständig <input type="checkbox"/>	

Prüfkatalog Privatnützigkeit der Umlegung (P1)

Privatnützigkeit

städtebauliche Ausrichtung		ja <input type="checkbox"/>
nein <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>	privatnützig	Individueller Wohnungsbau ja <input type="checkbox"/>
		Geschosswohnungsbau ja <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	fremdnützig	Gewerbe (kleinflächig) ja <input type="checkbox"/>
		Gewerbe (großflächig) ja <input type="checkbox"/>
		Industrieflächen ja <input type="checkbox"/>
		Sonstige Flächen ja <input type="checkbox"/>
Wirkung der Umlegung		gering <input type="checkbox"/>
		hoch <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	privatnützig	Eigentumsstruktur bleibt erhalten <input type="checkbox"/>
		Grundstücksstruktur wird verändert <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	fremdnützig	Eigentumsstruktur wird verändert <input type="checkbox"/>
		Grundstücksstruktur wird verändert <input type="checkbox"/>

Prüfkatalog Privatnützigkeit der Umlegung (P2)

Substanzerhalt ja nein

Fläche ja
nein

Wert ja
nein

Umfang des Flächenabzugs

bis 30%	bis 40%	über 40%
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

$q = \frac{\Sigma \text{Zuteilungswerte}}{\Sigma \text{Einwurfswerte}}$

$q \geq 1$

$q < 1$

Sollanspruch auf Landzuteilung

Kompatibilität (KO) ja
nein

kein Ausschlusskriterium

Grad der Realisierung der Sollansprüche ja
nein

Städtebauliche Maßnahmen

Zahl der Bauplätze = **BPL**

Eigentumsbelange

Zahl der Eigentümer = **E**

$KO = \frac{\text{BPL}}{\text{E}}$

$KO \geq 1$

$KO < 1$

nach bestehenden Eigentumsverhältnissen

gut	mittel	schlecht
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Prüfkatalog Zweckmäßigkeit (Z)

Anwendungsbereich (§ 45 Satz 2 BauGB)

Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Satzung (§ 34 Abs. 4 BauGB)

Zweckausrichtung (§ 45 Satz 1 BauGB)

Erschließung

Neugestaltung

bauliche Nutzung

sonstige Nutzung

Grundstück

Lage

Form

Größe

Prüfkatalog besondere Bedingungen der vereinfachten Umlegung (vU)

Lage der Tauschgrundstücke

	ja	tlw.	nein
unmittelbar angrenzend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
in enger Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Einseitige Zuteilung

	ja	nein
von Grundstücken und Grundstücksteilen muss im öffentlichen Interesse geboten sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Nicht-Bebaubarkeit

	ja	nein
auszutauschende Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbstständig bebaubar sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wertminderungen der vU

	ja	nein
Wertminderungen für Eigentümer dürfen nur unerheblich sein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Prüfkatalog besondere Bedingungen der vereinfachten Umlegung (vU)

Regelung von Rechten

<p>Zulässig ist die Regelung von Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) sowie von Grundpfandrechten (mit Zustimmung der Beteiligten) und Baulasten (mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde)</p>	ja	nein
<p><i>Keine Möglichkeit der Regelung von sonstigen dinglichen oder persönlichen Rechten (z.B. grundstücksgleiche Rechte, Reallasten oder Vorkaufsrechte) oder schuldrechtlicher Vereinbarungen (z.B. Miet- und Pachtverträge)</i></p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Möglichkeiten der Bodenordnung

	ja	nein
Austausch von Grundstücken und / oder Grundstücksteilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einseitige Zuteilung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bodenordnerische Ausgangssituation

	hoch	mittel	gering
Konsens bei den Beteiligten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Inhalt des Bebauungsplans

- 1.1 Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben (§ 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung - PlanZV).
- 1.2 Der Katalog der in einem Bebauungsplan möglichen rechtsverbindlichen Festsetzungen ergibt sich aus § 9 BauGB und ist abschließend. Weitergehende Festlegungen (z. B. Darstellung neuer Bauplatzgrenzen) haben keinen Normcharakter und binden die Umlegungsstelle nicht.

2 Beteiligung der Vermessungsbehörden

- 2.1 Die Forderung nach geeigneten Planunterlagen setzt eine frühzeitige Information des Vermessungs- und Katasteramtes bzw. der behördlichen Vermessungsstelle der kommunalen Gebietskörperschaft (sonstige öffentliche Vermessungsstelle) über die Planungsabsichten der Gemeinden voraus. Mögliche Mängel der Liegenschaftskarten sind rechtzeitig zu beheben. Soweit noch nicht geschehen, sind die Karten mit der planungswichtigen Topographie und den Gebäuden zu ergänzen. Das Vermessungs- und Katasteramt bzw. die sonstige öffentliche Vermessungsstelle ist im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen (RdSchr. des MdF vom 9. Dezember 2005 (3205-4531¹)).
Diese Beteiligung erübrigt sich, wenn der Bebauungsplan durch die Flurbereinigungsbehörde erarbeitet wird. Die Beteiligung hat sich auf die Prüfung der tatsächlichen, liegenschaftsrechtlichen und umlegungsrechtlichen Durchführbarkeit der Planung zu erstrecken. Da die Umlegung zu wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 8 BauGB) gehört, ist in der Begründung zum Bebauungsplan auf die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans hinzuweisen. Wenn die Umlegung zur Verwirklichung des Bebauungsplans vorgesehen ist, dann ist im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu beachten, dass die planerischen Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Eigentumsstrukturen eine Umlegung im Rahmen der Inhaltsbestimmung des Eigentumsanspruchs nach Art. 14 GG zulassen.
- 2.2 Die Flurbereinigungsbehörde ist im Verfahren der Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beteiligen (RdSchr. des MdF vom 9. Dezember 2005 (3205-4531¹)).

3 Nachträgliche Aufstellung des Bebauungsplans

- 3.1 Bei der Anordnung oder beim Beschluss der Umlegung ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan müssen wenigstens verlässlich festgelegte planerische Vorstellungen der Gemeinde soweit entwickelt sein, dass sie die Schlussfolgerung zu tragen vermögen, die Umlegung sei zur Verwirklichung des Bebauungsplans recht- und zweckmäßig. Es muss insbesondere feststellbar sein, ob die Umlegung das angemessene Bodenordnungsverfahren ist und ob die Anforderungen und Bedingungen der Umlegung (Sollzuteilung) grundsätzlich erfüllt werden können.

¹ Das Rundschreiben entspricht nicht mehr der aktuellen Rechtslage, es gilt jedoch sinngemäß weiter. Zwischenzeitlich eingetretene Rechtsänderungen (z. B. Aufgabe des Verfahrens „Grenzregelung“ und Einführung des Verfahrens „Vereinfachte Umlegung“ (§§ 80 ff BauGB) durch die Novellierung des BauGB vom 24. Juni 2004) sind jedoch zu beachten.

- 3.2 Ist bei Beginn der Umlegung der Bebauungsplan bereits aufgestellt, das Anzeige- oder Genehmigungsverfahren jedoch nicht abgeschlossen, ist ggf. im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob der Bebauungsplan den Erfordernissen der §§ 1 bis 13 a BauGB genügt und ob die vorgesehene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit den Zuteilungsgrundsätzen des § 59 BauGB vereinbar sind. Die Behebung festgestellter Mängel durch die Gemeinde - ggf. nach § 13 BauGB durch vereinfachte Änderung des Bebauungsplans - ist alsbald zu veranlassen.

4 Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans

Die Gültigkeit der Bebauungspläne kann angefochten werden

- im Wege der Normenkontrolle nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung durch Personen, die durch den Bebauungsplan oder seine Anwendung Nachteile erleiden oder zu erwarten haben,
- in Verbindung mit einem Verwaltungsakt (z.B. im Rahmen eines Umlegungsverfahrens), der auf der Grundlage eines Bebauungsplans erlassen worden ist.

Die §§ 214 und 215 BauGB bestimmen abschließend, welche Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB für die Wirksamkeit der Bauleitpläne beachtlich sind.

4.1 Beachtliche, durch Fristablauf jedoch heilbare Fehler sind

- eine Verletzung der Vorschriften des BauGB über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung, über den Erläuterungsbericht und über die Begründung zum Bauleitplan, wenn sie innerhalb eines Jahres und
- Mängel der Abwägung, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Plans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

4.2 Beachtliche, durch Fristablauf nicht heilbare Fehler sind

- fehlende Beschlüsse über einen Bauleitplan,
- fehlende Genehmigungen
- fehlende Anzeigen,
- ein fehlender Ausfertigungsvermerk und
- eine fehlerhafte Bekanntmachung des Bauleitplans.

4.3 Unbeachtliche Fehler sind unabhängig von einer möglichen Rüge Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan, wenn die diesbezüglichen gesetzlichen Anforderungen von der Gemeinde nicht richtig beurteilt worden sind oder die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Fehler nicht beeinträchtigt worden ist.

4.4 Die Gemeinde kann die gerügten Fehler zu Nummer 4.1, sonstige Verfahrens- und Formfehler nach Landesrecht sowie die Fehler zu Nummer 4.2 beheben und den Bauleitplan durch Wiederholung der erforderlichen Verfahrensschritte - auch mit Rückwirkung - in Kraft setzen.

5 Austauschstandard XPlanung

Der IT-Planungsrat hat auf der 24. Sitzung am 5. Oktober 2017 die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung für den Bedarf „Austauschstandards im Planungsbereich“ beschlossen (Beschluss 2017/37). Dieser wurde im Bundesanzeiger am 8. Februar 2018 veröffentlicht.

Die Umlegung im Projekt Baulandentwicklung

1 Allgemeines

Die Umlegung erfüllt die Bedingungen eines Projekts nach DIN 69901. Sie soll deswegen als Projekt bearbeitet werden und ist im Rahmen des Gesamtprojektes Baulandentwicklung als Teilaufgabe¹ einzustufen (Anlage 3.1). Die Projekteigenschaften der Umlegung ergeben sich durch

- die inhaltliche und zeitliche Zielsetzung aus der Forderung, die Grundstücks- und Eigentumsstruktur alsbald nach den städtebaulichen Vorgaben neu zu ordnen,
- eine hohe Individualität bzw. eine gewisse Einmaligkeit und
- die Notwendigkeit einer spezifischen und Aufgaben bezogenen Organisation mit der Möglichkeit der Bildung von Umlegungsausschüssen.

Die Umlegung selbst kann wiederum in Teilaufgaben mit Arbeitspaketen² gegliedert werden (Anlage 3.2).

1.1 Projektorganisation

1.1.1 Die ganzheitliche Baulandentwicklung erfordert eine freiwillige permanente Zusammenarbeit der wichtigsten vom Projekt Baulandentwicklung betroffenen Stellen und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Planung und Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere die Bodenordnung, die Erschließung und die Vermarktung, sollen ganzheitlich bearbeitet und durch ein Beraterteam – Fachteam oder Projektgruppe – betreut werden.

1.1.2 Das Beraterteam wird anlassbedingt von den entsprechenden Fachstellen (Stadtplanung, Bodenordnung, Landespflege) besetzt. Grundsätzlich soll das Beraterteam so zusammengesetzt sein, dass die zu erwartenden Aufgaben möglichst kompetent, wirtschaftlich und kurzfristig bewältigt werden können. Das Zusammentreffen von Bauleitplanung, Umwelt- und Naturschutz, Wirtschaftlichkeit und Eigentumsschutz bewirkt Planungskonflikte. Insbesondere diese vier Bereiche konkurrieren i. d. R. um das Konfliktobjekt Fläche, flankiert vom Konfliktobjekt Kosten.

1.1.3 Die Bodenordnung hat die städtebaulichen Absichten – Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Vorgaben durch die nähere Umgebung gemäß § 34 BauGB – durch die zweckentsprechende Anpassung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur zu verwirklichen.

1.1.4 Die Bodenordnung steht maßgeblich in der Verantwortung dafür, dass die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zügig, schlüssig und möglichst konfliktarm umgesetzt werden.

1.1.5 Die Kernaufgabe der Bodenordnung im Beraterteam besteht aus

- der Einbringung der Bodenordnungsbelange,
- der Konzeption des Arbeitsablaufs in der Umlegung und

¹ Die Teilaufgabe ist ein Teil eines Projekts, das im Projektstrukturplan weiter aufgegliedert werden kann.

² Arbeitspaket ist ein Teil eines Projekts, der nicht weiter aufgegliedert ist und auf einer beliebigen Gliederungsebene liegen kann.

- dem Controlling bei ihrer Durchführung.

1.1.6 Die Vertreterin oder der Vertreter der Fachstelle Bodenordnung kann darüber hinaus im Gesamtprojekt

- die Ablauf- und Zeitplanung, von der Planaufstellung bis zur Erschließung und Vermarktung koordinieren,
- als neutrale Beobachterin oder als neutraler Beobachter dazu beitragen, dass die fachspezifischen Belange der anderen Mitglieder des Beraterteams einer integrierten nachhaltigen Gesamtlösung zugeführt werden und
- der Katalysator und der Motor der Projektgruppe sein.

1.1.7 Das Beraterteam tritt bei konkretem Bedarf zusammen (z. B. Meilensteine – Runder Tisch RT1, RT2, Anlage 3.3).

1.1.8 Die Arbeitsergebnisse des Teams sind Empfehlungen, insbesondere

- zum Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- zur sachgerechten Anwendung der Kompensationsregelung im Natur- und Landschaftsraum und
- zur angemessenen kurzfristigen Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen.

1.2 Projektstruktur – Ablaufplanung

1.2.1 Das Gesamtprojekt Baulandentwicklung setzt sich auf der ersten Projektebene aus den Teilaufgaben städtebauliche Maßnahmen (Planung oder Erfassung) und deren Verwirklichung zusammen. Auf der zweiten Projektebene ist im Bereich der Verwirklichung u. a. die Umlegung mit ihren Teilaufgaben und Aufgabenpaketen zu finden. Ein Vorgangsknoten-Netzplan (Grobnetzplan) ist in Anlage 3.4 dargestellt.

1.2.2 Die Belange der Umlegung – insbesondere Grundstücks- und Eigentums- sowie Wirtschaftsbelange – wirken zurück in die Teilaufgabe städtebauliche Maßnahmen. Sie müssen dort u. a. in der Vorbereitungs- und Planungsphase benannt und eingebracht werden, um entsprechend in der städtebaulichen Abwägung Berücksichtigung zu finden.

1.2.3 Die Ablaufplanung der Teilaufgabe Umlegung ist in Anlage 3.5 beispielhaft skizziert.

1.3 Zeitplanung

1.3.1 Für eine nachhaltige Baulandentwicklung ist die kurzfristige Bereitstellung der geplanten Bauflächen oberstes Gebot. Alle Teilaufgaben müssen daher in dem von der Gemeinde oder dem Entwicklungsträger vorgegebenen Zeitrahmen erledigt werden. Die Aufstellung einer dem Projekt angemessenen realistischen Zeitplanung ist empfehlenswert.

1.3.2 In der Vorbereitungsphase des Gesamtprojekts Baulandentwicklung ist der Zeitpunkt des Projektbeginns und -endes zu ermitteln. In diesen Zeitrahmen sind insbesondere die Umlegung, die Erschließung und bei Bedarf auch die Vermarktung einzubinden (Anlage 3.6).

1.3.3 Die Dauer des Gesamtprojekts Baulandentwicklung kann verkürzt werden, wenn die Teilprojekte – insbesondere städtebauliche Planung, Umlegung (z. B. nach § 47 Abs. 2 BauGB) und Erschließung – zeitlich parallel erfolgen.

1.3.4 Für die Teilaufgabe Umlegung bildet eine zusätzliche detaillierte Zeitplanung einen zweckmäßigen Durchführungsrahmen (vgl. Nr. 3.1.4 der Bodenordnungsrichtlinien - RiBodO).

Die Anlagen 3.1 bis 3.6 wurden im Zeitraum 2007 bis 2011 von einer Arbeitsgruppe zur Erneuerung der Bodenordnungsrichtlinien – RiBodO erarbeitet.

Projektplan Baulandentwicklung

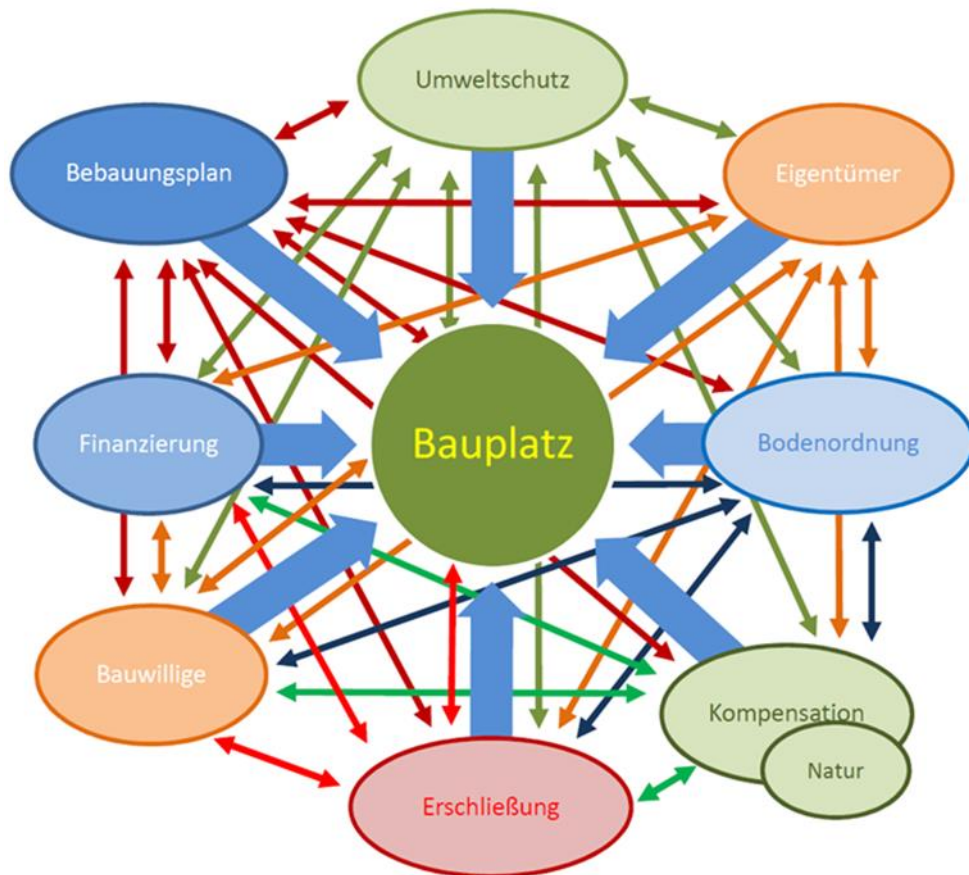


Abbildung 1 - Fachbereiche und Komplexität der Baulandentwicklung

Aufgrund der hohen Komplexität und der Vielzahl der betroffenen Fachbereiche (siehe Abb. 1) ist es zweckmäßig, die Baulandentwicklung als Projekt zu bearbeiten. Die folgenden Ausführungen und Darstellungen (Symbole) entsprechen DIN 69900, 69901 und 69902.

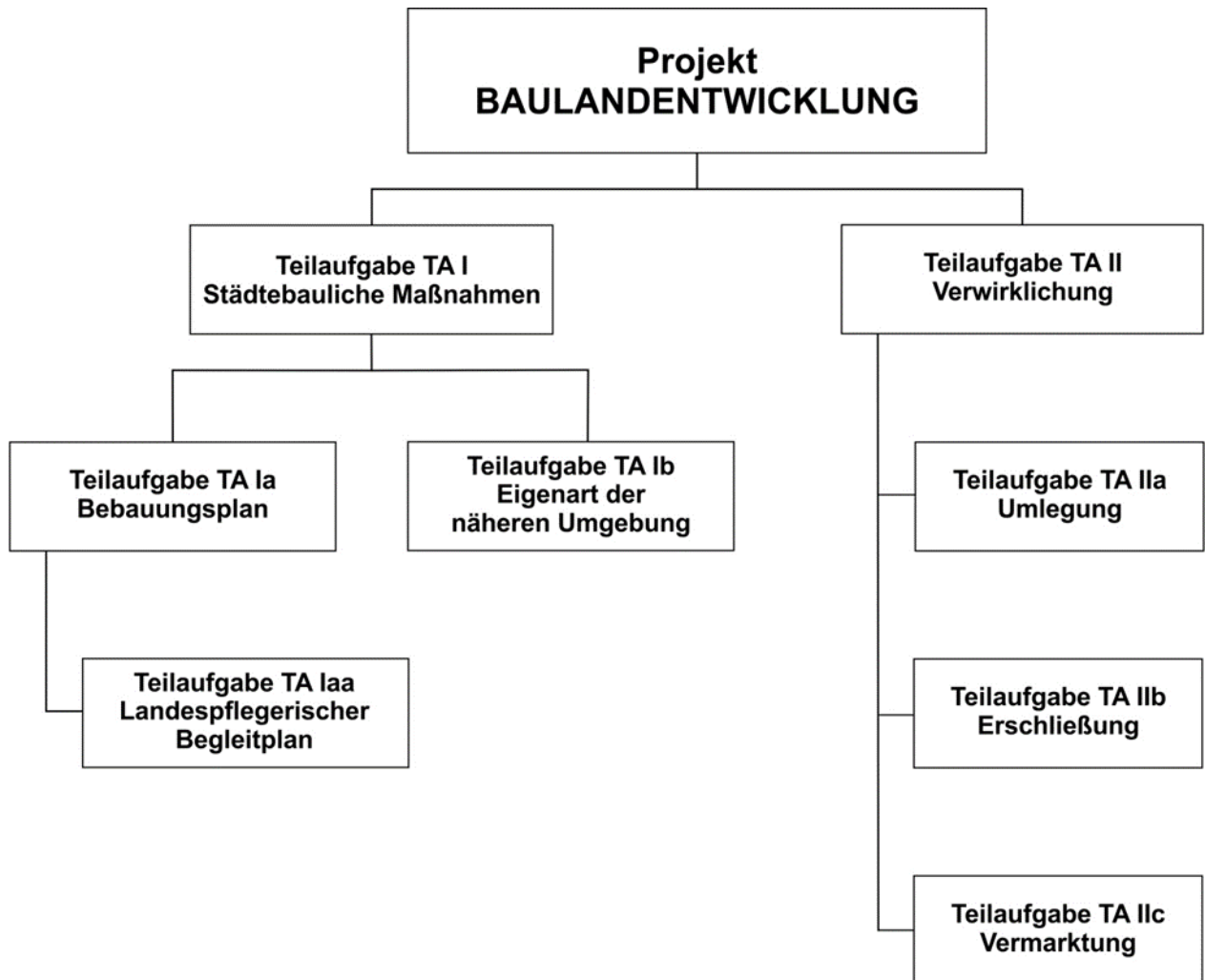


Abbildung 2 - Projektstrukturplan (PSP-BE) einer Baulandentwicklung (Auszug)

Die bei einer Baulandentwicklung anfallenden Arbeiten lassen sich zunächst in die Teilaufgaben städtebauliche Maßnahmen (TA I) und Verwirklichung (TA II) einteilen. Diese können in weitere Teilaufgaben – Bebauungsplan (TA Ia), landespflegerischer Begleitplan (TA Iaa) und Verwirklichung (TA II) – gegliedert und in einem Projektstrukturplan (PSP-BE)¹ entsprechend anschaulich dargestellt werden (Abb. 2).

¹ Projektstrukturplan nach DIN 69901

Teilaufgaben (TA) der Baulandentwicklung (Beispiel)

TA I Städtebauliche Maßnahmen

TA Ia Aufstellung des Bebauungsplans

- Vorarbeiten
- Aufstellungsbeschluss
- Ermittlung der Abwägungsbelange
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Behördenbeteiligung
- Abwägung usw.

TA Iaa Landespflegerischer Begleitplan

- Ermittlung der Umweltbelange
- Ermittlung der Naturschutzbelange

TA Ib Feststellung der Eigenart der näheren Umgebung

- Erfassung der näheren Umgebung
- Ableitung der maßstabsbildenden städtebaulichen Fakten
- Ableitung einer zweckmäßigen Ergänzung der Erschließungs- und Freiflächen

TA II Verwirklichung

TA IIa Umlegung

- ..
- ..

TA IIb Erschließung

- ..
- ..

TA IIc Vermarktung

- ..
- ..

Projektstrukturplan Umlegung

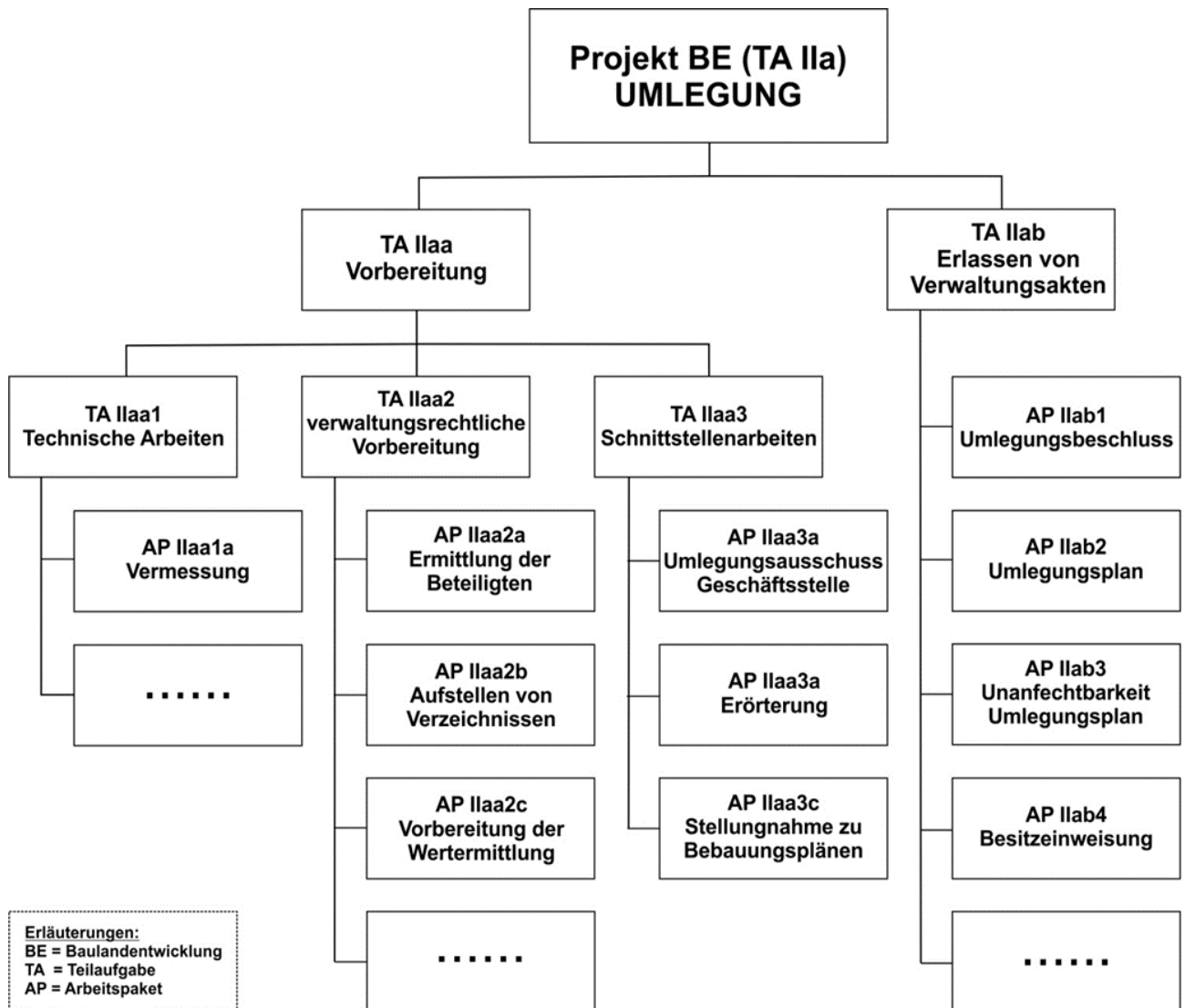


Abbildung 3 - Projektstrukturplan (PSP-U) einer Umlegung (Auszug)

Die in einem Umlegungsverfahren anfallenden Arbeiten lassen sich in die beiden Teilaufgaben *Vorbereitung* (TA Ilaa) und *Erlassen von Verwaltungsakten* (TA Ilab) einteilen. Zusätzlich wird die Teilaufgabe (TA Ilaa) in drei weitere Teilaufgaben – *technische Arbeiten* (TA Ilaa1), *verwaltungsrechtliche Vorbereitungen* (TA Ilaa2) und *Schnittstellenarbeiten* (TA Ilaa3)¹ – unterteilt. In dem Bereich der letzteren Teilaufgabe fällt insbesondere die Kommunikation des Umlegungsausschusses mit seiner Geschäftsstelle (interne Schnittstelle) sowie mit den Beteiligten, mit der Gemeinde und mit sonstigen Behörden und Stellen (externe Schnittstellen). Die genannten Teilaufgaben des Projekts Umlegung lassen sich wiederum in Arbeitspakete (AP) untergliedern und in einem Projektstrukturplan (PSP)² entsprechend anschaulich darstellen (Abb.3).

¹ Schnittstellenarbeiten sind Arbeiten zwischen verschiedenen Fach- bzw. Kompetenzbereichen der öffentlichen Verwaltung sowie privaten Stellen und zwischen Verwaltung und Privatpersonen zur Herstellung von notwendigen und sachgerechten Verbindungen der jeweiligen Bereiche. Fallen die Arbeiten innerhalb des Zuständigkeitsbereichs (Weisungsbereich) des Projektteams an, so handelt es sich um interne Schnittstellen. Werden dagegen mit diesen Arbeiten Verbindungen zwischen verschiedenen Kompetenzbereichen hergestellt, so werden diese über externe Schnittstellen verrichtet.

² Projektstrukturplan nach DIN 69901

TA IIa Umlegung

TA IIaa Vorbereitung

TA IIaa1 Technische Arbeiten

AP IIaa1a Vermessung

.....

TA IIaa2 Verwaltungsrechtliche Vorbereitung

AP IIaa2a Ermittlung der Beteiligten

AP IIaa2b Aufstellung von Verzeichnissen

AP IIaa2c Vorbereitung der Wertermittlung

.....

TA IIaa3 Schnittstellenarbeiten

AP IIaa3a Umlegungsausschuss, Geschäftsstelle

AP IIaa3a Erörterung

AP IIaa3a Stellungnahme zu Bebauungsplänen

.....

TA IIab Erlassen von Verwaltungsakten

AP IIab1 Umlegungsbeschluss

AP IIab2 Umlegungsplan

AP IIab3 Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans

AP IIab4 Besitzeinweisung

.....

Meilensteine – Runder Tisch (R1, R2, R3 ...)

Termin	Anlass - Aufgabe	Mitglieder des Beratungsteams
R1	Vorgespräch grobe Einschätzung der Machbarkeit des städtebaulichen Vorhabens	insbesondere Gemeinde, Bauamt, Stadtplaner, Bodenordnung, Landespflege
R2	frühzeitige Behördenbeteiligung (Stufe 1) (§ 4 Abs. 1 BauGB) Erster Grundentwurf des Bebauungsplans (ggf. parallele Fortschreibung des Flächennutzungsplans), Einschätzung der Erforderlichkeit der Planung, wirtschaftliche Grobkalkulation.	insbesondere Gemeinde, Bauamt, Stadtplaner, Bodenordnung, Landespflege, Wasserbehörde
R3	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ggf. in Verbindung mit Anhörung vor der Einleitung der Umlegung (§ 47 Abs. 1 BauGB) gemeinsame Vorstellung der Baulandentwicklung, wirtschaftliche Kalkulation (erste Näherung), Bodenordnung; Zeitablauf, Erschließung, Umweltschutz, Rückkopplung der Akzeptanz	insbesondere Gemeinde, Bauamt, Stadtplaner, Bodenordnung, Landespflege
		Öffentlichkeit
R4	Behördenbeteiligung (Stufe 2) (§ 4 Abs. 2 BauGB) Behörden- und Trägerbeteiligung und ganzheitliche materielle Abstimmung. Einleitung der Umlegung, wirtschaftliche Kalkulation (zweite Näherung)	insbesondere Gemeinde, Bauamt, Stadtplaner, Bodenordnung, Landespflege, Wasserbehörde
		sonstige Behörden und Träger
R5	Ablaufkoordination des weiteren Prozesses der Baulandentwicklung Erschließung, Kompensation, Vermarktung	insbesondere Gemeinde, Bauamt, Bodenordnung, Erschließung, Makler.

Vorgangsknoten-Netzplan (Grobnetzplan) und Vorgangsliste für die Baulandentwicklung

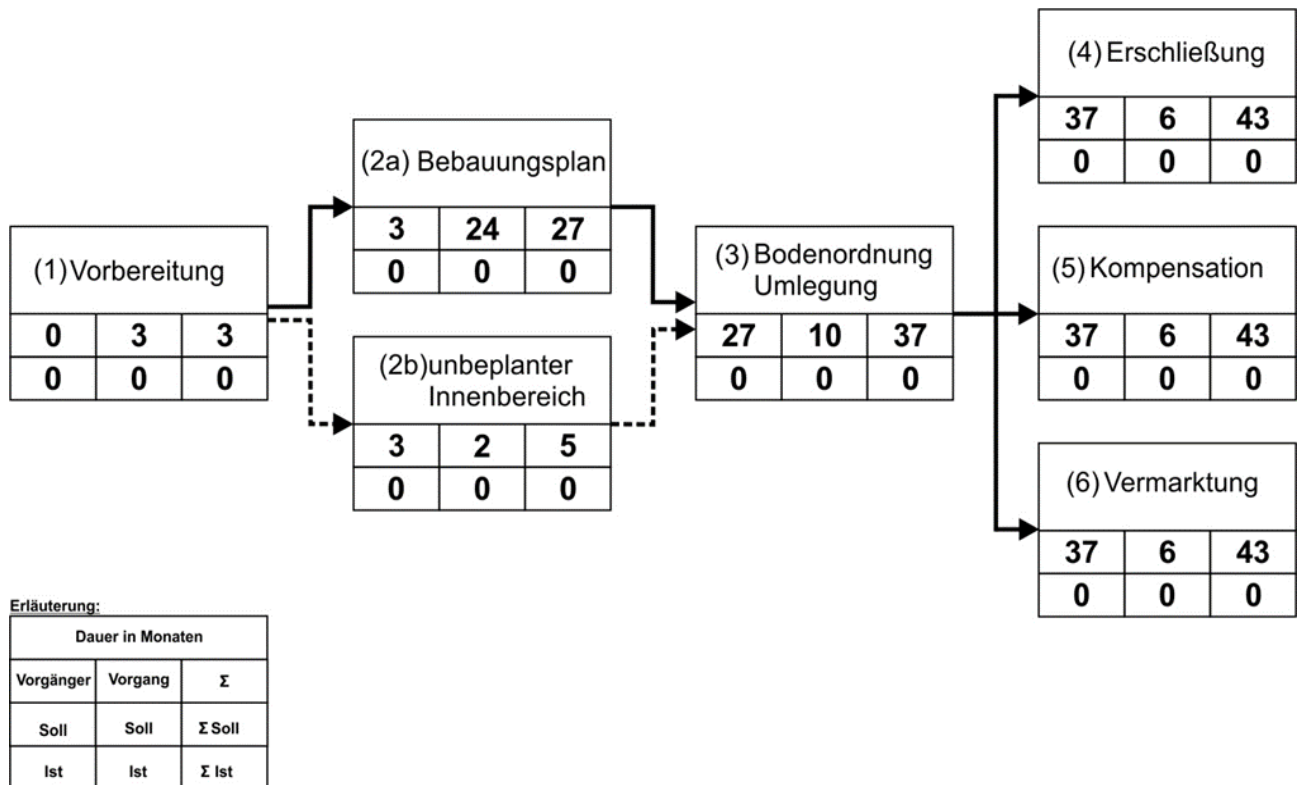


Abbildung 4 - Vorgangsknoten - Netzplan (VKN) für die Baulandentwicklung (Beispiel)

Anmerkung zu Abb. 4:

- Nr. (2b) stellt eine Alternative zu Nr. (2a) dar. Die Angaben in Nr. (3) bis Nr. (6) müssten bei dieser Variante entsprechend angepasst werden.
- Nr. (3) kann tlw. parallel zu Nr. (2a) und die Nrn. (4) bis (6) können tlw. parallel zu Nr. (3) durchgeführt werden. Dies hat Auswirkungen auf die Zeitdauer (Verkürzung).
- Die „Ist-Felder“ sind mit „0“ belegt. Sie werden entsprechend dem Projektfortschritt aktualisiert.

Vorgangs-Nr.	Vorgangsbezeichnung	Vorgänger ¹	Vorgangsdauer in Monaten
1	Vorbereitung	-	3
2a	Aufstellung eines Bebauungsplans	1	24
2b	oder Erfassung der näheren Umgebung	1	2
3	Umlegung	2	10
4	Erschließung	3	6
5	Kompensation	3	6
6	Vermarktung	3	6

Tabelle 1 - Vorgangsliste für die Baulandentwicklung

¹ Nummern der zu diesem Zeitpunkt abzuschließenden Vorgänge

Ablaufplan – Teilaufgabe Umlegung

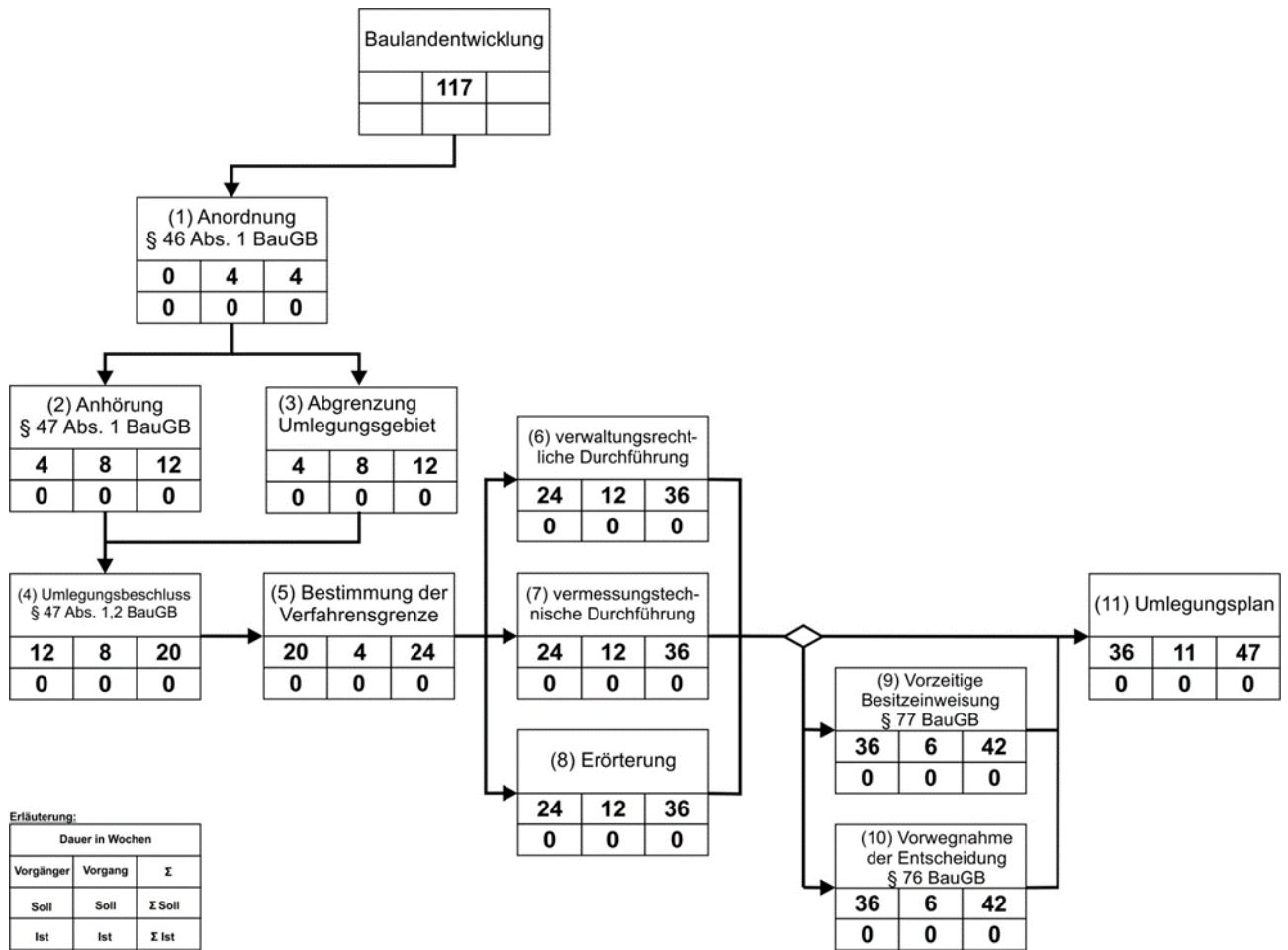


Abbildung 5 - Vorgangsknoten - Netzplan (VKN) für die Umlegung (Beispiel)

Anmerkung zu Abb. 5: Nr. (3) kann zeitgleich mit Nr. (2) durchgeführt werden.

Nr. (9) und (10) können zeitgleich mit den Nrn. (5) bis (7) durchgeführt werden.

Vorgangs-Nr.	Vorgangsbezeichnung	Vorgänger ¹	Vorgangsdauer in Wochen
0	Behördenbeteiligung	-	
1	Anordnung	0	4
2	Anhörung der Eigentümer	1	8
3	Abgrenzung des Umlegungsgebiets	2	(8)
4	Umlegungsbeschluss	2,3	8
5	Bestimmung der Verfahrensgrenze	4	4
6	Verwaltungsrechtliche Durchführung	5	12
7	Vermessungstechnische Durchführung	5	(12)
8	Erörterung mit den Eigentümern	5	(12)
9	Vorzeitige Besitzeinweisung	6, 7, 8	(6)
10	Vorwegnahme der Entscheidung	6, 7, 8	(6)
11	Umlegungsplan und Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der Umlegung	6, 7, 8	11

Tabelle 2 - Vorgangsliste für die Umlegung (Beispiel)

¹ Nummern der zu diesem Zeitpunkt abzuschließenden Vorgänge

Zeitplanung (Baulandentwicklung)

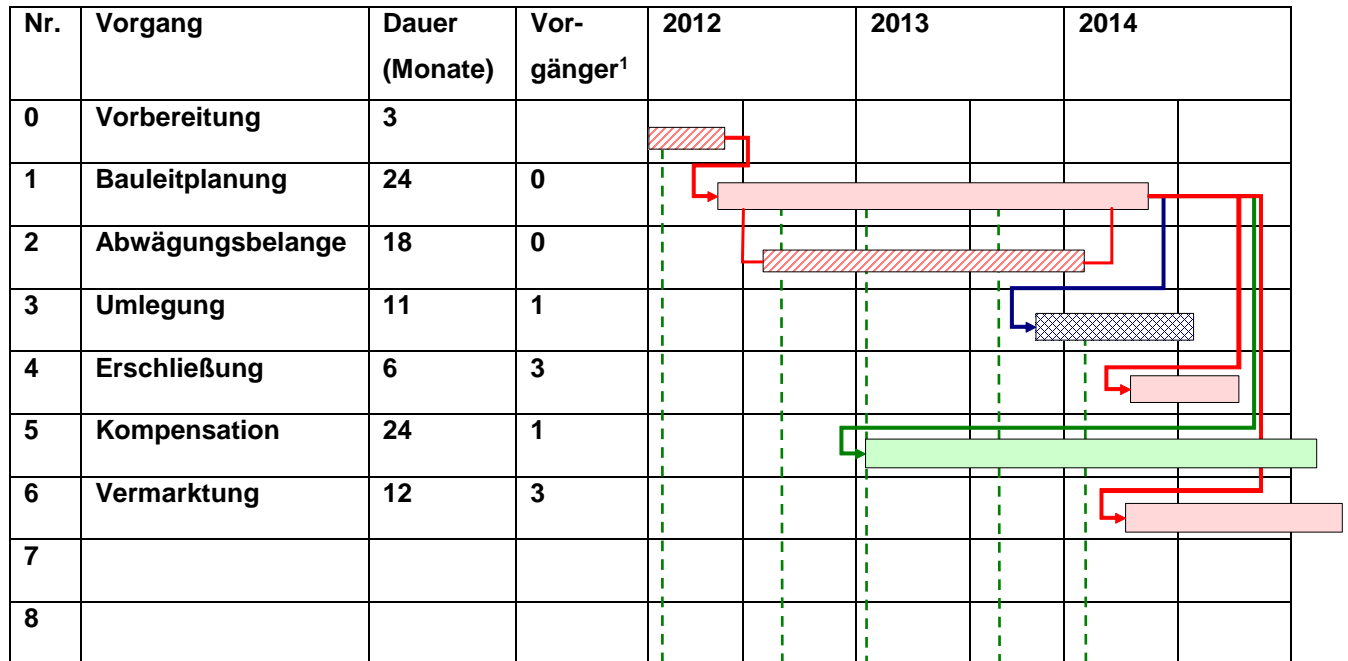
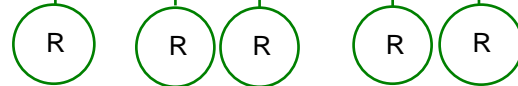
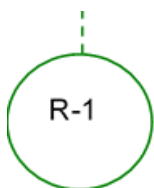


Tabelle 3 - Zeitplanung - Balkendiagramm für die Baulandentwicklung (Beispiel)



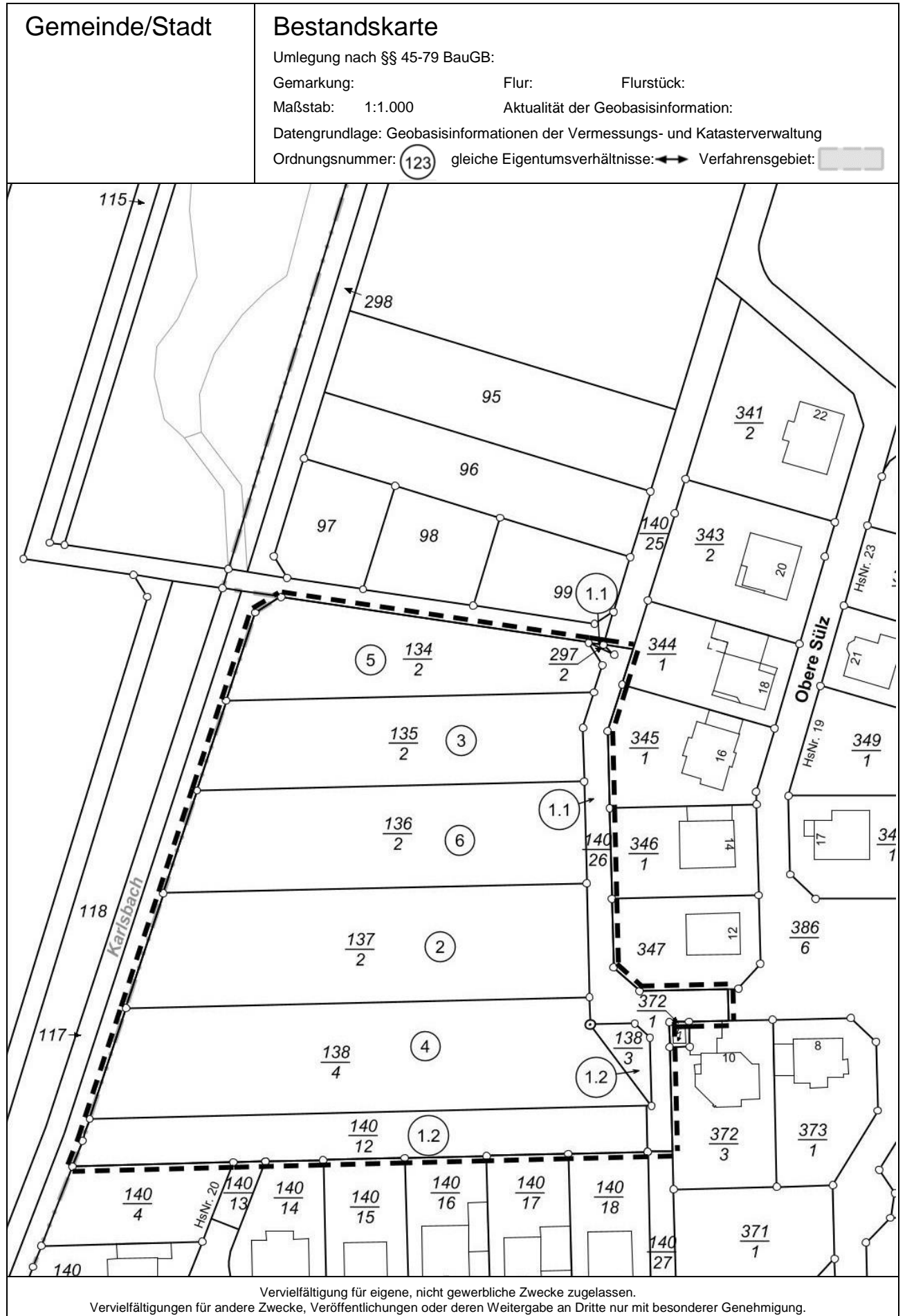
In der Tabelle 3 ist für das Projekt Baulandentwicklung die Grobzeitplanung dargestellt. Die einzelnen Zeitbalken zeigen die Durchführungszeiten der jeweiligen Teilaufgabe einschließlich ihres Anfangs- und Endzeitpunkts an. Die Gesamtzeit für die Baulandentwicklung wird im obigen Beispiel durch die parallele Abwicklung verschiedener Teilaufgaben erheblich reduziert. Für eine sachgerechte Projektkoordination sind entsprechende Absprachen zwischen den verschiedenen beteiligten Fachbereichen erforderlich, die Zeitpunkte für die Beratungen sind in der Tabelle 3 mit hervorgehoben.



(Vergleiche Anlage 3.3 (R = „Meilensteine“))

Bei fehlender Abstimmung der zeitlichen Durchführung von Teilaufgaben ist eine längere Gesamtzeit bis zur Fertigstellung der Bauflächen absehbar.

¹ Nummern der zu diesem Zeitpunkt abzuschließenden Vorgänge



Bestandskarte

(Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB in der derzeit geltenden Fassung)

Aktenzeichen:

Verfahren (Umlegungsgebiet):

Gemeinde, Gemarkung, Flur:

Umlegungsstelle:

**Ortsgemeinde / Stadt NN – Umlegungsausschuss –
o. Vermessungs- und Katasteramt NN**

Ggf. Geschäftsstelle:

Vermessungs- und Katasteramt NN / Stadt NN

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke sowie der Gebäudebestand stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

....., den
Vermessungs- und Katasteramt NN
Im Auftrag
.....
Name

(Siegel)

Angefertigt nach § 53 Abs. 1 BauGB.

....., den
.....
Name
Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN

(Siegel)

Ggf. Aktualisierung der Bestandskarte

....., den
.....
Name
Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN







(Siegel)

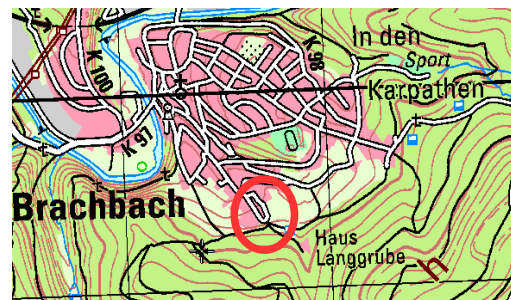
Die Bestandskarte hat nach § 53 Abs. 2 BauGB vom bis bei der ausgelegen.

....., den
.....< Name; Kommunalverwaltung >.....
Im Auftrag
.....
< Name; Bearbeiterin/Bearbeiter >

(Siegel)

Legende:

- Maßstab 1:1.000
- Verfahrensgrenze 
- Ordnungsnummer 
- gleiche Eigentumsverhältnisse 
- Flurstücksgrenze 
- Flurstücksnummer 123
- Geh-, Fahr-, Leitungsrechte bei schmalen Flächen 
- Ggf. sonstige verwendete Zeichen 



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0

Umlegungskarte

(Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB in der derzeit geltenden Fassung)

Aktenzeichen:

Verfahren (Umlegungsgebiet):

Gemeinde, Gemarkung, Flur:

Umlegungsstelle:

**Ortsgemeinde / Stadt NN – Umlegungsausschuss –
oder Vermessungs- und Katasteramt NN**

Ggf. Geschäftsstelle:

Vermessungs- und Katasteramt NN / Stadt NN

Diese Umlegungskarte wurde nach § 67 BauGB gefertigt und bildet zusammen mit dem Umlegungsverzeichnis den Umlegungsplan im Sinne des § 66 Abs. 3 BauGB.

Der Umlegungsplan wurde nach § 66 Abs.1 BauGB am aufgestellt. Der Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ist nach § 69 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

....., den
.....
Name
Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN

(Siegel)

Die Umlegungskarte ist gemäß § 66 Abs. 2 BauGB nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

....., den
Vermessungs- und Katasteramt NN
Im Auftrag
.....
Name

(Siegel)

Der Umlegungsplan ist seit dem unanfechtbar und nach § 71 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am in Kraft getreten.

....., den
.....
Name
Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN

(Siegel)

Ggf. 1. Änderung zum Umlegungsplan
Der Umlegungsplan wurde nach § 70 Abs. 2 BauGB durch Beschluss vom geändert.

....., den
.....
Name
Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN






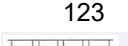

(Siegel)

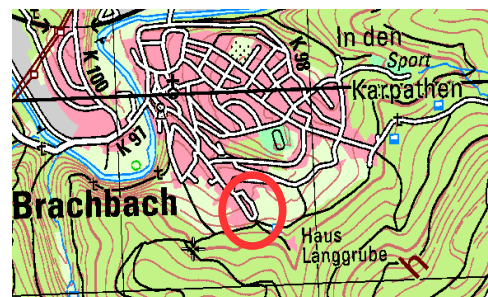
Ggf. Die geänderte Umlegungskarte ist gemäß § 66 Abs. 2 BauGB nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

....., den
Vermessungs- und Katasteramt NN
Im Auftrag
.....
Name

(Siegel)

Legende:

- Maßstab 1:1.000
- Verfahrensgrenze 
- Ordnungszahl 
- gleiche Eigentumsverhältnisse 
- Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB 
- Flurstücksgrenze 
- Flurstücksnummer 123 
- Geh-, Fahr-, Leitungsrechte bei schmalen Flächen 
- Ggf. sonstige verwendete Zeichen



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP (Jahr des Datenbezugs), dl-de/by-2-0

Umlegungskarte

(Umlegung nach §§ 45 - 79 BauGB in der derzeit geltenden Fassung)

Legende zur Unterlassung der Abmarkung

Folgende Textblöcke können bei Unterlassung der Abmarkung bzw. exzentrischer Abmarkung einzelner Grenzpunkte wahlweise zur Legende der Umlegungskarte hinzugefügt werden:

(1) Bei einzelnen Grenzpunkten wird die Abmarkung wegen¹ aus Gründen der Zweckmäßigkeit befristet unterlassen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 LGVerm). Die² wird verpflichtet, die Abmarkung der befristet unterlassenen Grenzpunkte nach Wegfall der Hinderungsgründe bis spätestens³ nachzuholen (§ 20 Abs. 2 LGVermDVO i. V. m. Nr. 7.1.7 RiBodO).

Die Grenzpunkte von Grenzen der privaten Flurstücke gegeneinander sind entsprechend der Bestimmungen des § 16 LGVerm i. V. m. § 19 und 20 LGVermDVO abzumarken.

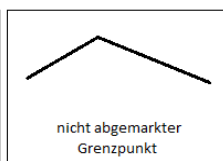
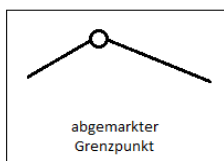
Die Grenzpunkte von auf öffentlichen Anlagen aufstoßenden Grenzen der im Privateigentum stehenden Flurstücke sind dabei exzentrisch abzumarken, wenn die Erhaltung einer unmittelbaren Abmarkung durch Baumaßnahmen gefährdet erscheint.

(2) Soweit durch örtliche Gegebenheiten (*bitte konkrete Gründe spezifizieren*) oder eine besondere Gefährdungssituation (*bitte konkrete Gründe spezifizieren*) eine zentrische Abmarkung nicht zweckmäßig oder unmöglich gewesen ist, wurde ausnahmsweise exzentrisch durch Zurücksetzen in der Flurstücksgrenze abgemarkt. Die exzentrische Abmarkung erfolgte durch Einrücken in der Flurstücksgrenze von X,00 m (*Einrückmaß (cm-Genauigkeit) bitte auf volle Meter wählen, z. B. 3,00 m*).

Nur in Ausnahmefällen, in denen eine exzentrische Abmarkung einzelner Punkte im Umlegungsgebiet nicht möglich ist (z.B. Kurvenpunkte), sollte der nachstehende Textblock wie folgt ergänzt werden:

(3) Die Abmarkung von Knickpunkten der Flurstücksgrenzen zwischen den öffentlichen Anlagen und den privat verwendeten Flurstücken wird aufgrund § 16 Abs. 1 LGVerm i. V. m. § 20 Abs. 1 LGVermDVO dauernd unterlassen, weil diese durch den künftigen Ausbau der öffentlichen Anlage hinreichend gekennzeichnet sind. Die Unterlassung erfolgt unter der Bedingung, dass der spätere Ausbau der öffentlichen Anlagen entsprechend den festgestellten Flurstücksgrenzen vorgenommen wird. Die⁴ hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die öffentlichen Anlagen entsprechend den durch diesen Umlegungsplan festgestellten Flurstücksgrenzen ausgebaut werden. Der tatsächliche Ausbau der öffentlichen Anlagen ist durch die öffentliche Vermessungsstelle dokumentieren zu lassen. Die dauernde Unterlassung der Abmarkung kann ganz oder teilweise widerrufen und die Abmarkung der GP auf Kosten des jeweiligen Eigentümers oder der jeweiligen Eigentümerin der öffentlichen Anlage nachgeholt werden, wenn der Ausbau der öffentlichen Anlage wesentlich von der festgestellten Flurstücksgrenze abweicht.

(4) Die Abmarkung der Grenzpunkte zwischen Flurstücken, die dem Gemeingebrauch dienen, werden nach § 16 Abs. 1 Satz 2 LGVerm i. V. m. § 20 Abs. 1 und 3 Nr. 3 LGVermDVO dauernd unterlassen.



¹ Hintergründe nennen, z.B. bevorstehende Straßenbaumaßnahmen, erhebliche Aufschüttung oder Abtragung von Baugrund

² Veranlasserin/Veranlasser nennen, z.B. Gemeinde NN, Stadt NN

³ Ggf. angemessene Frist nach Nr. 7.1.7 RiBodO nennen

⁴ Veranlasserin/Veranlasser nennen, z.B.: Gemeinde NN, Stadt NN, Eigentümerin oder Eigentümer der Flurstücke

Spaltenbezeichnung	A	B	C	D	E	F	G	H	Zeile
Ermittlung des Zuteilungs- und Einwurfwertes									2
gelb: Eingabefelder (richtiges Vorzeichen beachten!)									3
Verfahrensdaten									
Bezeichnung des Verfahrens									5
Datum der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses									6
Zone Nr.									7
Bewertungsverfahren	Deduktive Wertermittlung								8
Annäherung durch deduktive Berücksichtigung der Umlegungsvorteile									9
Spalte für Begründungen als „Notiz“ einfügen ==>								G10	10
Alter Bestand für das Umlegungsverfahren / Zone Nr.									
Einwurfsmasse (\bar{E}_F)							G12	Info H12	12
Alte Verkehrs- und Grünflächen (A_F)	+						G13	Info H13	13
Flächenanteile von Eckgrundstücken usw.	+								14
Flächen ohne Wertansatz	+						G15	Info H15	15
Neumessungsdifferenz (+/-)	+/-						G16	Info H16	16
Umlegungsmasse (U_F)	=						G17	Info H17	17
Neuer Bestand für das Umlegungsverfahren / Zone Nr.									
Neue Verkehrs- und Grünflächen (N_F) einschl. zusätzlich als öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Kinderspielflächen	-						G20	Info H20	20
davon Kinderspielflächen mit Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB							G21	Info H21	21
davon Flächen, die im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert werden							G22	Info H22	22
Ausgleichsflächen insgesamt einschl. zusätzlich als öffentliche Fläche z. B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Kinderspielflächen						Aufteilung gem. B-Plan	G23	Info H23	23
davon Ausgleichsflächen (öffentliche Flächen) für den Eingriff aus örtlichen Verkehrsanlagen etc., die im Einwurf als Rohbauland qualifiziert werden					€/m ²	%	G24	Info H24	24
davon Ausgleichsflächen (öffentliche Flächen) für den Eingriff aus örtlichen Verkehrsanlagen etc., die im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert werden					€/m ²	%	G25	Info H25	25
davon Ausgleichsflächen (öffentliche (und private) Flächen) für den Eingriff aus privater Bautätigkeit, die im Einwurf als Rohbauland qualifiziert werden					€/m ²	%	G26	Info H26	26
davon Ausgleichsflächen (öffentliche (und private) Flächen) für den Eingriff aus privater Bautätigkeit, die im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert werden					€/m ²	%	G27	Info H27	27
Sonstige Flächen für öffentliche Zwecke einschließlich Kinderspielflächen ohne zusätzliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB.	-				€/m ²		G28	Info H28	28
Flächenanteile von Eckgrundstücken	-				€/m ²				29
Flächen ohne Wertansatz	-				€/m ²		G30	Info H30	30
Verteilungsmasse (V_F)	=				€/m ²		G31	Info H31	31

Spaltenbezeichnung	A	B	C	D	E	F	G	H	Zeile
Anpassung des Bodenrichtwertes/Vergleichspreismittel									
Bodenrichtwert/Vergleichspreismittel					€/m ²		G34	Info H34	34
Merkmal		Bodenrichtwertgrundstück/Vergleichspreis	Zuteilungsgrundstück						35
b/a-Zustand									36
im Bodenrichtwert/Vergleichspreismittel nicht enthaltene Beiträge u.ä.				+	€/m ²		G37	Info H37	37
b/a-freier/freies Bodenrichtwert/Vergleichspreismittel				=	€/m ²				38
Stichtag				X			G39	Info H39	39
Lage 1				X			G40	Info H40	40
Lage 2				X			G41		41
Wertrelevante Geschossfläche				X			G42	Info H42	42
Grundstücksgröße				X			G43	Info H43	43
Art der baulichen Nutzung				X			G44	Info H44	44
Sonstiges 1				X			G45	Info H45	45
Sonstiges 2				X			G46	Info H46	46
Sonstiges 3				-	€/m ²		G47	Info H47	47
Sonstiges 4				-	€/m ²		G48	Info H48	48
angepasster b/a-freier Bodenwert in der Lage des Bewertungsgrundstücks am Wertermittlungsstichtag				=	€/m ²				49
				rd.	€/m ²				50
Ermittlung des Zuteilungswertes									
angepasster b/a-freier Bodenwert				rd.	€/m ²				53
Wertanteil bzgl. öffentlicher Beiträge									
<i>Wertanteil der baulichen Erschließungsanlagen</i>				-	€/m ²		G55	Info H55	55
<i>Wertanteil der Verkehrs- und Grünflächen</i>				-	€/m ²		G56	Info H56	56
<i>Wertanteil der Naturschutzmaßnahmen für Eingriff „Straße“</i>				-	€/m ²		G57	Info H57	57
<i>Wertanteil der Ausgleichsflächen für Eingriff „Straße“</i>				-	€/m ²		G58	Info H58	58
„Naturschutzbeitrag“ für Maßnahmen (Kostenerstattungsbetrag für die Kompensation, die den „privaten Eingriffen“ zugeordnet ist)				-	€/m ²		G59	Info H59	59
„Naturschutzbeitrag“ für Ausgleichsflächen (Kostenerstattungsbetrag für die Kompensation, die den „privaten Eingriffen“ zugeordnet ist)				-	€/m ²		G60	Info H60	60
<i>Sonstiges</i>				-	€/m ²		G61	Info H61	61
Wert für straßen- und naturschutzflächenbeitragsfreies geordnetes baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag				=	€/m ²				62
Wertanteil für die Unsicherheit bzgl. der end-gültigen Sicherung der Erschließung (z. B. 5 %)			%	-	€/m ²		G63	Info H63	63
				=	€/m ²				64
Abzinsung über die Dauer (Wartezeit) zwischen Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung									
Zinssatz									65
Wartezeit (Jahre)									66
%				-	€/m ²		G67	Info H67	67
Zuteilungswert				=	€/m ²				68
(geordnetes Nettorohbauland)				rd.	€/m ²				69

Spaltenbezeichnung	A	B	C	D	E	F	G	H	Zelle
Wertänderungen durch die Bodenordnung						Prozentuale Flächenabzüge auf Basis der Einwurfsmasse			Zelle
Flächenabzug						%			72
Verkehrs- und Grünflächen, die im Einwurf als Rohbauland qualifiziert werden									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB	Gemeindeselbstbehalt von 10 %						73
	m ²	m ²	Ja/Nein	-	€/m ²	%	G75	Info H75	74
Verkehrs- und Grünflächen, die im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert werden									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB	Wert						76
	m ²	m ²	€/m ²	-	€/m ²	%	G78	Info H78	77
Ausgleichsflächen für den Eingriff „Straße“, die im Einwurf als Rohbauland qualifiziert werden									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB							79
	m ²	m ²		-	€/m ²	%	G81	Info H81	80
Ausgleichsflächen für den Eingriff „Straße“, die im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert werden									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB	Wert						82
	m ²	m ²	€/m ²	-	€/m ²	%	G84	Info H84	83
Ausgleichsflächen (öffentliche Flächen) für den Eingriff aus privater Bautätigkeit, sofern nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öff. Grünfläche festgesetzt und im Einwurf als Rohbauland qualifiziert									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB							85
	m ²	m ²		-	€/m ²	%	G87	Info H87	86
Ausgleichsflächen (öffentliche Flächen) für den Eingriff aus privater Bautätigkeit, sofern nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öff. Grünfläche festgesetzt und im Einwurf nicht als Rohbauland qualifiziert									
(Teil)Flächenabzug		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB	Wert						88
	m ²	m ²	€/m ²	-	€/m ²	%	G91	Info H91	89
Ausgleichsflächen (private Flächen) für den Eingriff aus privater Bautätigkeit									
Wert der Ausgleichsflächen		Größe der Ausgleichsflächen	Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB						92
	€/m ²	m ²	m ²	-	€/m ²		G95	Info 95	93
Wertvorteile aus eingesparten Kosten									
Wertvorteile		Verteilungsmasse + Ersatzland n. § 55 Abs. 5 BauGB							96
	€	m ²		-	€/m ²		G98	Info H98	97
sonstige ersparte Aufwendungen									98
				-	€/m ²		G99	Info H99	99
Verkürzung der Wartezeit									
Zinssatz		Wartezeit (Jahre)							100
	%			-	€/m ²		G102	Info H102	101
Einwurfswert				=	€/m ²				102
(Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland)				rd.	€/m ²				103
									104

Beschluss über die vereinfachte Umlegung - Karte

(vereinfachte Umlegung nach §§ 80 - 84 BauGB in der derzeit geltenden Fassung)

Aktenzeichen:

Verfahren (Umlegungsgebiet):

Gemeinde, Gemarkung, Flur:

Umlegungsstelle:

**Ortsgemeinde / Stadt NN – Umlegungsausschuss –
o. Vermessungs- und Katasteramt NN**

Ggf. Geschäftsstelle:

Vermessungs- und Katasteramt NN / Stadt NN

Diese Karte wurde nach § 82 BauGB gefertigt und bildet zusammen mit dem Verzeichnis zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung den „Beschluss über die vereinfachte Umlegung“ i. S. d. § 82 Abs. 1 BauGB.

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung wurde nach § 82 BauGB am aufgestellt.

....., den

Name

Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN

(Siegel)

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist nach § 82 Abs. 1 BauGB nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

....., den

Vermessungs- und Katasteramt NN
Im Auftrag

Name

(Siegel)

Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung ist seit dem unanfechtbar und nach § 83 Abs. 1 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung am in Kraft getreten.






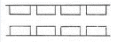

....., den

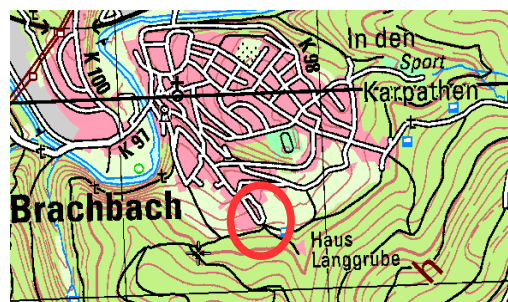
Name

Vorsitzendes Mitglied des Umlegungsausschusses
o. Vermessungs- und Katasteramt NN

(Siegel)

Legende:

- Maßstab 1:1.000
- Verfahrensgrenze 
- Ordnungsnummer 
- gleiche Eigentumsverhältnisse 
- Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB 
- Flurstücksgrenze 
- Flurstücksnummer 123
- Geh-, Fahr-, Leitungsrechte 
- bei schmalen Flächen 
- Ggf. sonstige verwendete Zeichen



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP <Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0

Entschädigung nach § 60 BauGB

(Grundstück hat auf Grund baulicher bzw. sonstiger Anlagen einen über den Einwurfswert hinausgehenden Verkehrswert)

1. Grundsätzliche Lösung

Die Entschädigung nach § 60 BauGB ist grundsätzlich wie folgt zu lösen:

$$\text{Entschädigung (E)} = \text{Gesamtverkehrswert (GVW)} \text{ abzüglich Einwurfswert (EWW)}$$

2. Sachwertverfahren

Eine Gebäudeentschädigung kommt nur dann zum Tragen, wenn sich die Beibehaltung der aktuellen Bebauung auch weiterhin unter Einbeziehung der planungsadäquaten Nachfolgenutzung wirtschaftlich vernünftig darstellt. Der in Rede stehende Bodenmehrwert wird - in Anlehnung an § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV - als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)“ behandelt und erst nach der Marktanpassung des vorläufigen nutzungsadäquaten Sachwerts angesetzt.

$$\text{Entschädigung (E)} = k_N \times \underbrace{(\text{vGW}_N + \text{BW}_N)}_{\text{Vorläufiger nutzungsadäquater Sachwert}} + \frac{1}{(1 + z_A)^n} \times \underbrace{(\text{EWW} - \text{BW}_N)}_{\text{boG}} - \text{EWW}$$

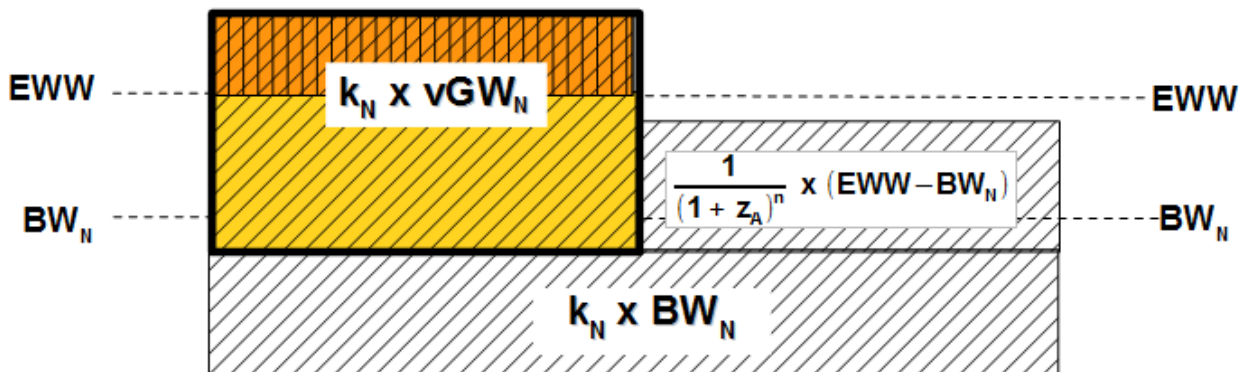
Da § 8 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV fordert, dass die "boG" marktgerecht anzusetzen sind, müssen entsprechende Marktanpassungen abgeleitet werden. Solange eine ausreichende Stichprobe aus Vergleichspreisen fehlt, wird auf den **aktuellen** Renditezinssatz für unbebaute Baugrundstücke abgestellt. Der aktuelle Renditezinssatz für unbebaute Baugrundstücke (z_A) ergibt sich aus dem planungsadäquaten **Liegenschaftszinssatz (z_P, z_N) für unbebaute Baugrundstücke** (orientiert am entsprechenden angemessenen Erbbauzinssatz z) nach folgender Formel:

$$z_A = z_N + \frac{1}{(1 + z_A)^n} \times (z_P - z_N)$$

Die Gleichung kann nur iterativ gelöst werden!

E	Entschädigung (GVW - EWW)
GVW	Gesamtverkehrswert (GVW) = vorläufiger nutzungsadäquater Sachwert + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
EWW	Einwurfswert (planungsadäquater Bodenwert BW_P)
k_N	Sachwertfaktor für die nutzungsadäquate Nutzung unter besonderer Würdigung der bisherigen Nutzung und der Nachfolgenutzung
vGW_N	vorläufiger nicht marktangepasster nutzungsadäquater Sachwert der baulichen Anlagen
BW_N	nutzungsadäquater Bodenwert
$z_A (z_N, z_P)$	Aktueller (nutzungs-, planungsadäquater) Renditezinssatz für unbebaute Baugrundstücke
n	wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehenden baulichen Anlagen unter besonderer Würdigung der bisherigen Nutzung und der Nachfolgenutzung

Grafisch lässt sich das Problem wie folgt beschreiben:






	Gesamtverkehrswert (GVW)
	Vorläufiger nutzungsadäquater Sachwert der baulichen Anlage ($k_N \times vGW_N$)
	Entschädigung

Abbildung 6 - Ermittlung der Entschädigung nach § 60 BauGB mit dem Sachwertverfahren
(hier $k_N < 1$; Abbildung nicht maßstäblich)

Beispiel 1 Ermittlung der Entschädigung nach § 60 BauGB im Sachwertverfahren

Sachverhalt

In der Gemeinde S. soll eine Umlegung zur Realisierung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern durchgeführt werden. Dafür ist zunächst für die betreffenden Grundstücke der Einwurfswert (EWW) zu ermitteln. Eines der Grundstücke ist mit einem stattlichen Werkstattgebäude bebaut, das aber der planungsrechtlichen Bebaubarkeit widerspricht. Deshalb ist § 60 BauGB zu beachten! Danach sind Werterhöhungen, die von noch wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden ausgehen, in Geld zu entschädigen, soweit sie den Einwurfswert übersteigen.

Aufgabe

Es ist die Entschädigung nach § 60 BauGB für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln.

Angaben zum Bewertungsobjekt:		
k_N	geschätzter Sachwertfaktor unter Berücksichtigung der künftigen Lage in einem EFH-Wohngebiet (sofern nicht zusätzlich ein Planungsschaden vorliegt)	0,88
vGW_N	vorläufiger nicht-marktangepasster Sachwert der baulichen Anlagen	54.000,- €
z_A	aktueller Renditezinssatz für unbebaute Immobilien ($q = 1 + z_A$), (orientiert am entsprechenden angemessenen Erbbauzinssatz)	rd. 5,1% (siehe nachfolgende Berechnung)
BW_N	nutzungsadäquater Bodenwert (unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung)	120.000,- €
EWW	Einwurfswert (planungsadäquater Bodenwert)	145.000,- €
n	wirtschaftliche Restnutzungsdauer der bestehenden baulichen Anlagen unter besonderer Würdigung der Nachfolgenutzung	10 Jahre

Lösung

Im Sachwertverfahren muss bei Grundstücken mit baulichen Anlagen, die zwar eine geringerwertige, aber noch wirtschaftlich vernünftige Nutzung für die Dauer von „n“ Jahren aufweisen und die durch die Umlegung einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden können, der nutzungsadäquate Bodenwert sowie der planungsadäquate Bodenwert angesetzt werden, wodurch der wirksame Bodenwert nur (mehr oder weniger) „aktuell“ im Ergebnis zum Ausdruck kommt.

Die Entschädigung ist folgendermaßen zu ermitteln:

Der vorläufige, nicht-marktangepasste Sachwert (vGW_N) - bestehend aus dem nutzungsadäquaten Bodenwert (BW_N) und dem vorläufigen nutzungsadäquaten Sachwert der baulichen Anlagen (vGW_N) - wird mit dem Sachwertfaktor (k_N) multipliziert. Auf dieses Ergebnis wird die abgezinste Bodenwertdifferenz aus planungsadäquatem und nutzungsadäquatem Bodenwert addiert:

$$\text{Entschädigung (E)} = k_N \times (vGW_N + BW_N) + \frac{1}{(1 + z_A)^n} \times (EWW - BW_N) - EWW$$

Bei der Schätzung des Sachwertfaktors ist ggf. eine veränderte Marktlage durch die höherwertige Nachfolgenutzung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ergibt sich der aktuelle Abzinsungssatz z_A für unbebaute Grundstücke aus dem nutzungsadäquaten Renditezinssatz $z_N = 6\%$ und dem planungsadäquaten Renditezinssatz $z_P = 4,5\%$ zu

$$z_A = 0,060 + \frac{1}{(1 + 0,051)^{10}} \times (0,045 - 0,060) = 0,051$$

Somit ist die Entschädigung nach diesen Maßgaben wie folgt zu ermitteln:

$$E = 0,88 \times (54.000 \text{ €} + 120.000 \text{ €}) + (1 + 0,051)^{-10} \times (145.000 \text{ €} - 120.000 \text{ €}) - 145.000 \text{ €}$$

$$E = 23.322, - \text{ €}$$

$$\text{rd. } 23.500, - \text{ €}$$

3. Ertragswertverfahren

Auch im Ertragswertverfahren wird - wie im Sachwertverfahren - der Mehrwert des Grund und Bodens durch die aktuelle Bebauungsplanung als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)“ behandelt. Dadurch wirkt sich dieses boG in beiden Verfahren in gleicher Größenordnung aus. Außerdem ist auf diese Weise der Einfluss der Minderausnutzung sicherer zu quantifizieren, da es durch die Beschränkung der Ableitung der Marktanpassung auf die Besonderheit dieser Wertermittlungsaufgabe, nämlich auf die in Rede stehende planungsbedingte Bodenwerterhöhung im Anschluss an die noch wirtschaftlich vernünftige derzeitige Nutzung, deutlich weniger Vergleichspreise bedarf. Somit ergibt sich der folgende formelmäßige Zusammenhang:

$$\text{Entschädigung (E)} = \underbrace{(\text{RE}_N - \text{BW}_N \times p_N) \times V(p_N, n) + \text{BW}_N}_{\text{Vorläufiger nutzungs- adäquater Ertragswert}} + \underbrace{\frac{1}{(1 + z_A)^n} + (\text{EWW} - \text{BW}_N)}_{\text{boG}} - \text{EWW}$$

E	Entschädigung
RE_N	Nutzungsadäquater Reinertrag
p_N	nutzungsadäquater Liegenschaftszinssatz
GVW	Gesamtverkehrswert (GVW) = vorläufiger nutzungsadäquater Sachwert + besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
$V(p_N, n)$	Zeitrentenbarwertfaktor (früher Vervielfältiger) mit nutzungsadäquatem Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Dauer der Minderausnutzung n
BW_N	nutzungsadäquater Bodenwert
$z_A (z_N, z_P)$	Aktueller (nutzungs-, planungsadäquater) Renditezinssatz für unbebaute Baugrundstücke
EWW	Einwurfswert (planungsadäquater Bodenwert BW_P)

Grafisch lässt sich das Problem wie folgt beschreiben:

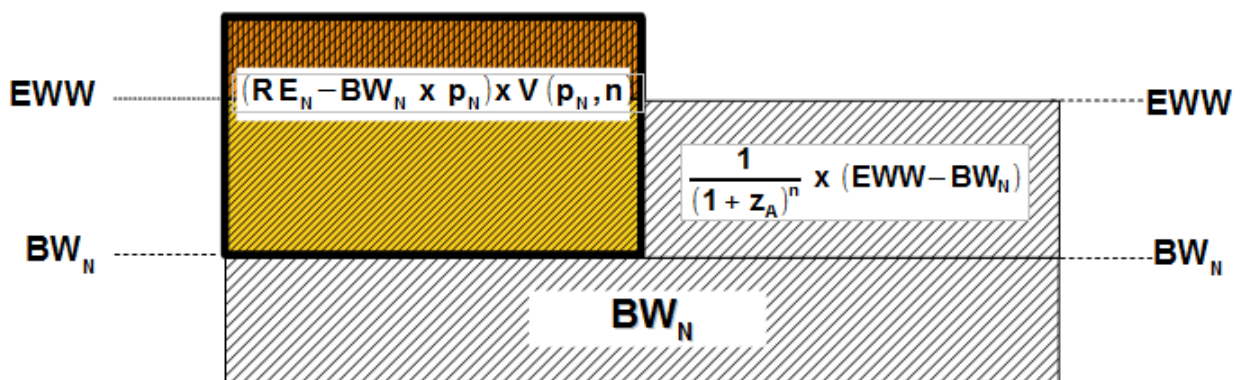


Abbildung 7 - Vorschlag zur Ermittlung der Entschädigung nach § 60 BauGB mit dem Ertragswertverfahren
(Abbildung nicht maßstäblich)

Beispiel 2 Ermittlung der Entschädigung nach § 60 BauGB im Ertragswertverfahren

Sachverhalt

In der Gemeinde S. soll eine Umlegung zur Realisierung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern durchgeführt werden. Dafür ist zunächst für die betreffenden Grundstücke der Einwurfswert (EWW) zu ermitteln. Eines der Grundstücke ist mit einem stattlichen Werkstattgebäude bebaut, das aber der planungsrechtlichen Bebaubarkeit widerspricht. Deshalb ist § 60 BauGB zu beachten! Danach sind Werterhöhungen, die von noch wirtschaftlich nutzbaren Gebäuden ausgehen, in Geld zu entschädigen, soweit sie den Einwurfswert übersteigen.

Aufgabe

Es ist die Entschädigung nach § 60 BauGB für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln.

Angaben zum Bewertungsobjekt:		
RE_N	Reinertrag pro Jahr	11.800,- €
p_N	nutzungsadäquater Liegenschaftszinssatz	rd. 6%
BW_N	nutzungsadäquater Bodenwert (unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung)	120.000,- €
$V(p_N, n)$	Zeitrentenbarwertfaktor (früher Vervielfältiger) mit nutzungsadäquatem Liegenschaftszinssatz und der wirtschaftlichen Dauer der Minderausnutzung n	7,360
z_A	aktueller Renditezinssatz für unbebaute Immobilien ($q = 1 + z_A$), (orientiert am entsprechenden angemessenen Erbbauzinssatz)	rd. 5,1%
BW_N	nutzungsadäquater Bodenwert (unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung)	120.000,- €
EWW	Einwurfswert (planungsadäquater Bodenwert)	145.000,- €
n	wirtschaftliche Dauer der Minderausnutzung	10 Jahre

Lösung

Mit dem Ertragswertverfahren wird erst der Verkehrswert des (fiktiven) mit einer Werkstatt bebauten Gewerbegrundstücks bewertet und dann - nach den gleichen Grundsätzen wie im Sachwertverfahren - das besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal aus dem Mehrwert des Grund und Bodens aufgrund der künftigen planungsrechtlichen Nutzung angesetzt:

$$\text{Entschädigung (E)} = (RE_N - BW_N \times p_N) \times V(p_N, n) + BW_N + \frac{1}{(1 + z_A)^n} + (EWW - BW_N) - EWW$$

$$E = (11.800 \text{ €/J.} - 120.000 \text{ €} \times 0,06) \times 7,360 + 120.000 \text{ €} + (1 + 0,051)^{-10} \times (145.000 \text{ €} - 120.000 \text{ €}) - 145.000 \text{ €}$$

E = 24.058,- €

rd. 24.100,- €

Entschädigung nach § 60 BauGB

- Fallgestaltungen -

(Grundstück erfährt auf Grund baulicher Anlagen, Anpflanzungen und sonstiger Einrichtungen einen über oder unter dem Einwurfswert bzw. Zuteilungswert liegenden Verkehrswert, ohne aber Einfluss auf den Einwurfs- bzw. Zuteilungswert zu nehmen.)

Ob auf einem Grundstück bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen vorhanden sind, hat auf den Einwurfswert bzw. Zuteilungswert eines Grundstücks und der diesbezüglichen Ermittlung des Sollanspruchs in der Umlegung keinen Einfluss. Die diesbezügliche Rechtsgrundlage findet sich in § 60 BauGB. Dort ist geregelt, dass für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen bei Zuteilung an eine/n andere/n Beteiligte/n als den/die Eigentümer/in eine Geldabfindung für den/die Eigentümer/in und ein Geldausgleich für die/den andere/n Beteiligte/n, der/die das Grundstück zugeteilt bekommt, festzusetzen ist.

Der § 60 enthält jedoch keine ausdrückliche Regelung für die Fälle, in denen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen einen Minderwert des betreffenden Einwurfgrundstücks darstellen. In diesen Fällen muss § 60 BauGB unter der sinngemäßen Anwendung der oben aufgeführten Grundsätze dieser Rechtsvorschrift angewendet werden: D. h. eine wie auch immer geartete Bebauung (z. B. eine Ruine), eine die wirtschaftliche Nachfolgenutzung beeinträchtigende Anpflanzung (z. B. Bäume mitten im „Baufenster“) oder eine sonstige Einrichtung (z. B. eine Krananlage) beeinflusst nicht die Höhe des Einwurfswerts bzw. des Zuteilungswerts.

In der nachfolgenden Tabelle sind drei Fallgestaltungen (Besonderheiten) im Falle einer Entschädigung nach § 60 BauGB aufgeführt.

Hinweis:

Es handelt sich bei den Fällen nach § 60 BauGB um eine ausgleichspflichtige Sozialbindung des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und nicht um eine Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 15. Juli 1981 - 1 BvL 77/78). Als Bezeichnung für die diesbezügliche Abfindung bzw. den Ausgleich wird weiterhin der auch im Baugesetzbuch einheitlich verwendete und der Enteignung entlehene Begriff „Entschädigung“ verwendet (vgl. z. B. § 42 BauGB).

<p>Die vorgenannten Grundsätze führen in den nachfolgenden Fallgestaltungen dazu, dass der Einwurfswert bzw. der Zuteilungswert eines jeweils gleichgroßen, gleichermaßen geformten und lagegleichen Grundstücks, das nach entsprechender Festsetzung im Umlegungsplan</p>		
<p>a) unbebaut ist und bei dem auch keine sonstigen, wesentlichen Bestandteile vorhanden sind,</p>	<p>b) beispielsweise mit einem stattlichen wertsteigernden Werkstattgebäude bebaut ist oder</p>	<p>c) beispielsweise mit einer Ruine bebaut ist</p>
<p>immer gleich hoch ist!</p>		
<p>Im Falle der Anwendung des § 60 BauGB sind bei den o. a. Fallgestaltungen folgende Besonderheiten zu beachten (alle Geldleistungen (Geldabfindungen, Geldausgleiche) sind im Umlegungsplan festzusetzen):</p>		
<p>Eigentümer / Eigentümerinnen eines unbebauten Einwurfgrundstücks erhalten keine Entschädigung nach § 60 BauGB, da das Grundstück unbebaut ist und auch keine sonstigen, wesentlichen Bestandteile aufweist.</p>	<p>Eigentümer / Eigentümerinnen eines Grundstücks mit einem aufstehenden Gebäude (z. B. Werkstattgebäude) erhalten nur eine Entschädigung nach § 60 BauGB (Geldabfindung), wenn das Gebäude wegen anderslautender Planung weichen muss, oder wenn ein anderer Eigentümer / eine andere Eigentümerin das Grundstück einschließlich des Werkstattgebäudes zugeteilt bekommt und dieser andere Eigentümer / diese andere Eigentümerin mit der Zuteilung einverstanden ist. Der Eigentümer / die Eigentümerin, der / die das Grundstück erhält, muss einen Geldausgleich leisten.</p> <p>Voraussetzung hierfür ist, dass der Verkehrswert des mit dem Werkstattgebäude bebauten (Gewerbe)Grundstücks unter Beachtung der wirtschaftlichen gewerblichen (Rest)Nutzungsdauer höher liegt als der Einwurfswert und im Falle des Geldausgleichs, den der andere Eigentümer / die andere Eigentümerin bei Zuteilung des Grundstücks leisten muss, höher liegt als der Zuteilungswert.</p> <p>Wird das Grundstücks wieder dem / der Eigentümer / Eigentümerin des Einwurfgrundstücks zugeteilt, erhält dieser / diese keine Entschädigung nach § 60 BauGB (ihm / ihr wird ja nichts genommen).</p>	<p>Wird das Grundstück beispielsweise einer Gemeinbedarfsnutzung zugeführt oder einer / einem Dritten zugeteilt, muss der/die ursprüngliche Eigentümer/in (Alteigentümer/in) das Grundstück auf eigene Kosten freilegen oder er / sie erbringt eine Geldleistung (Geldausgleich) als „negative Entschädigung im Sinne von § 60 BauGB“ in Höhe der Wertminderung (in der Regel die Freilegungskosten).</p> <p>Die / Der Beteiligte, die / der das Grundstück erhält, hat Anspruch auf eine entsprechende Entschädigung (Geldausgleich) in entsprechender Höhe, sofern der (Alt)eigentümer / die (Alt)eigentümerin das Grundstück nicht auf eigene Kosten freigelegt hat (Interpretation des § 60 aufgrund langjähriger Praxis).</p> <p>Im anderen Fall, nämlich wenn dem Eigentümer / der Eigentümerin das mit einer Ruine bebaute Einwurfgrundstück wieder zugeteilt wird, erhält er / sie keine Entschädigung nach § 60 BauGB, weil er / sie für die Wertminderung durch die Ruine selbst verantwortlich ist, d. h. der / die (Alt)Eigentümer/in hat das Grundstück auf eigene Kosten freizulegen.</p>

Verzeichnis der Vordrucke mit ergänzenden Hinweisen

Vordruck	Bezeichnung des Vordrucks
BOD01	Niederschrift Willenserklärung zum Umlegungsverfahren
BOD02	Niederschrift Erörterung zum Umlegungsplan
BOD03	Vollmacht
BOD04	Beschluss über die Bildung eines Umlegungsausschusses
BOD05	Niederschrift über die Verpflichtung der Mitglieder des Umlegungsausschusses
BOD06	Muster - Geschäftsordnung
BOD07	Vereinbarung zur Übertragung der Umlegungsbefugnis auf eine geeignete Behörde
BOD08	Beschluss über die Anordnung der Umlegung
BOD09	Umlegungsbeschluss
BOD10	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses
BOD11	Anschreiben Grundbuchamt (Eintragung des Umlegungsvermerks im Grundbuch)
BOD12	Bekanntmachung über Vorarbeiten im Umlegungsverfahren
BOD13	Bestandsverzeichnis (Deckblatt)
BOD14	Bestandsverzeichnis (Seite 1)
BOD15	Bestandsverzeichnis (Folgeseiten)
BOD16	Umlegungsplan (Deckblatt)
BOD17	Umlegungsverzeichnis (Seite 1)
BOD18	Umlegungsverzeichnis (Folgeseiten)
BOD19	Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans
BOD20	Zustellung des Umlegungsplans an Beteiligte im Umlegungsgebiet
BOD21	Bekanntgabe der Abmarkung in der Verfahrensgrenze an die Außenanlieger
BOD22	Öffentliche Bekanntgabe der Abmarkung in der Verfahrensgrenze an die Außenanlieger
BOD23	Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans
BOD24	Beschluss über die vorzeitige Besitzeinweisung nach § 77 Abs. 1 BauGB
BOD30	Vereinbarung zur Übertragung der Befugnis zur Durchführung einer vereinfachten Umlegung auf eine geeignete Behörde
BOD31	Bestandsverzeichnis der vereinfachten Umlegung (Seite 1)
BOD32	Bestandsverzeichnis der vereinfachten Umlegung (Folgeseiten)
BOD33	Niederschrift (Willenserklärungen zur vereinfachten Umlegung)
BOD34	Niederschrift (Erörterung des Beschlusses zur Vereinfachten Umlegung)
BOD35	Beschluss über die vereinfachte Umlegung - Verzeichnis (Deckblatt)
BOD36	Beschluss über die vereinfachte Umlegung - Verzeichnis (Seite 1)
BOD37	Beschluss über die vereinfachte Umlegung - Verzeichnis (Folgeseiten)
BOD38	Zustellung des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung an die Beteiligten der vereinfachten Umlegung
BOD39	Bekanntgabe der Abmarkung von Flurstücksgrenzen in der Verfahrensgrenze des vereinfachten Umlegungsverfahrens an die Außenanlieger
BOD40	Öffentliche Bekanntgabe der Abmarkung von Flurstücksgrenzen in der Verfahrensgrenze des vereinfachten Umlegungsverfahrens an die Außenanlieger
BOD41	Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Beschlusses der vereinfachten Umlegung

Die Vordrucke zur RiBodO werden zur Verwendung empfohlen.

Ziele sind

- eine höhere Rechtssicherheit,
- die landesweit einheitliche Verfahrensabwicklung,
- eine einheitliche Außendarstellung (Layout, Corporate Design) und
- die Arbeitserleichterung.

Die Vordrucke sind insbesondere für eine Verwendung in den Geschäftsstellen der Umlegungsausschüsse ausgelegt. **Bei der Durchführung einer Umlegung durch eine „geeignete Behörde“ (§ 46 Abs. 4 BauGB) sind die Vordrucke ggf. entsprechend anzupassen.**

Es ist auch zweckmäßig, die Vordrucke einmalig auf die Gegebenheiten der jeweiligen Geschäftsstelle anzupassen, soweit diese nicht automatisiert berücksichtigt werden.

Technische Hinweise

Die Vordrucke zur RiBodO wurden als MS-Office-Dokumente (Word [docx], Excel [xlsx]) in der Version 2013 erstellt und werden den Stellen, die Umlegungen nach dem Baugesetzbuch durchführen, in digitaler Form auf den Info-Servern der Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Verfügung gestellt.

Die in den Vordrucken enthaltenen Eingabe- bzw. Auswahlfelder berücksichtigen bereits eine Vielzahl von Eingabemöglichkeiten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Vordrucke an die individuellen Bedürfnisse der Stellen, die Umlegungen durchführen, anzupassen. Hierbei können die nachfolgenden Hinweise hilfreich sein:

1. Steuerung, Dokumenten- und Formularschutz

Die Vordrucke sind als Word-Formular erstellt. Die Formulardokumente sind nicht geschützt. Es kann hilfreich sein, dass die Formulare über die Menübefehle **Überprüfen / Bearbeitung einschränken / Ja, Schutz jetzt anwenden** (z. B. ohne Kennwortschutz) für ein manuelles Ausfüllen der Auswahl- und Textfelder geschützt werden; der Schutz und die Bearbeitung ist nur möglich, wenn bei den Bearbeitungseinschränkungen im Untermenü „Formatierung und Bearbeitung“ der Befehl „Ausfüllen von Formularen“ explizit zugelassen und eingeschaltet ist.

2. Verwendung der Eingabe- und Auswahlfelder

Die Eingabe- und Auswahlfelder sind in roter Darstellung erkennbar und können i. d. R. mit der TAB-Taste angesteuert werden. Die Eingabefelder sind analog dem angestrebten Layout formatiert (Größe, Normal- oder Fettschrift etc.). In den Auswahlfeldern bleibt die rote Formatierung erhalten (siehe auch Druckausgabe). Bei den Textfeldern wechselt die Textdarstellung auf Schwarz.

3. Änderung, Anpassung oder Löschung von Eingabe- und Auswahlfeldern

Die Texte der Auswahlfelder sind für den Fall, dass die vorgegebenen Werte nicht gültig sind, überschreibbar; die Formularanlage sollte dann in einem individuellen Anlagensatz gespeichert werden. Die Formularfelder können auch über die Menübefehle **Entwicklertools** (Aktivierung des Menüs ist über die

Grundeinstellungen erforderlich) **Entwurfsmodus / Eigenschaften** individuell angepasst und geändert werden; es können auch Steuerelemente entfernt oder neu hinzugefügt werden.

4. Hinweise zum Ausdrucken der Vordrucke

Die Druckausgabe sollte i. d. R. mit einem pdf-Drucker digital erfolgen. Der pdf-Generator ist für eine harmonische Druckausgabe in den Druckeigenschaften auf Schwarzweiß einzustellen; die roten Texte werden dann in einem Grauton dargestellt.

5. Hinweis bei der Nutzung der Programmsoftware „jRBU“ (rechnergestützte Baulandumlegung)

Die Vordrucke sind Teil des Reportgenerators der Software für die rechnergestützte Baulandumlegung. Das Programm steuert die RiBodO Vordrucke. Die Formularfelder werden automationsgestützt durch die jRBU-Datenbank ausgefüllt. Individuelle Anpassungen des Vordruckpakets im Zusammenhang mit jRBU sind mit dem Programmentwickler abzustimmen.