

Stadt Gerlingen



# Umlegungsverfahren

nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 – 79 BauGB)

Stand: 10.11.2023

## Inhalt

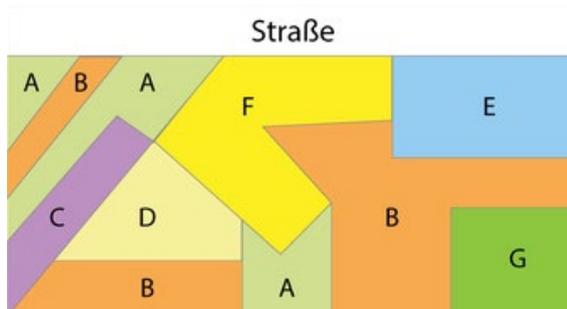
Zweck eines Umlegungsverfahrens.....	3
Vorteil für Eigentümer.....	4
Umlegungsverfahren .....	5
Erläuterungen zum Umlegungsverfahren .....	6
1 Umlegungsverfahren.....	6
2 Grundsätze einer Baulandumlegung.....	6
3 Umlegungsstelle .....	6
4 Umlegungsausschuss.....	6
5 Beteiligte.....	6
6 Anordnung .....	6
7 Anhörung der Eigentümer.....	6
8 Umlegungsbeschluss.....	7
8.1 Verfügungs- und Veränderungssperre .....	7
8.2 Umlegungsvermerk.....	7
8.3 Vorkaufsrecht der Gemeinde .....	7
9 Wertermittlung .....	7
9.1 Einwurfswert .....	7
9.2 Zuteilungswert .....	7
10 Bestandskarte.....	7
11 Bestandsverzeichnis .....	8
12 Verteilungsmaßstab .....	8
12.1 Verteilung nach Flächen .....	8
12.2 Verteilung nach Werten.....	8
13 Erörterung.....	8
13.1 Vorwegnahme der Entscheidung .....	9
13.2 Vorzeitige Besitzeinweisung.....	9
14 Umlegungsplan.....	9
14.1 Umlegungskarte.....	9
14.2 Umlegungsverzeichnis.....	9
15 Bekanntmachung des Umlegungsplans .....	9
16 Zustellung des Umlegungsplans .....	9
17 Inkraftsetzung .....	9
18 Wirkungen der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit .....	10
19 Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens .....	10
20 Rechtsbehelfe - Antrag auf gerichtliche Entscheidung .....	10

## Zweck eines Umlegungsverfahrens

Beispiel

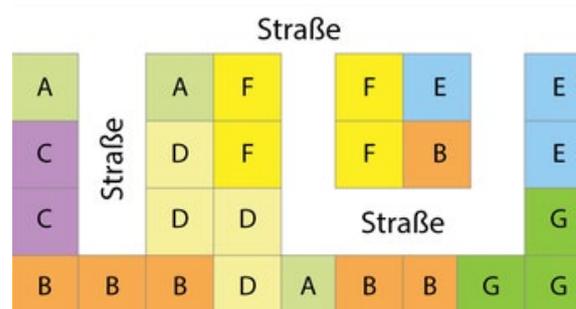
### IST-Zustand:

Abgrenzungsplan Umlegung



### SOLL-Zustand

Umlegungskarte (baureifes Land)



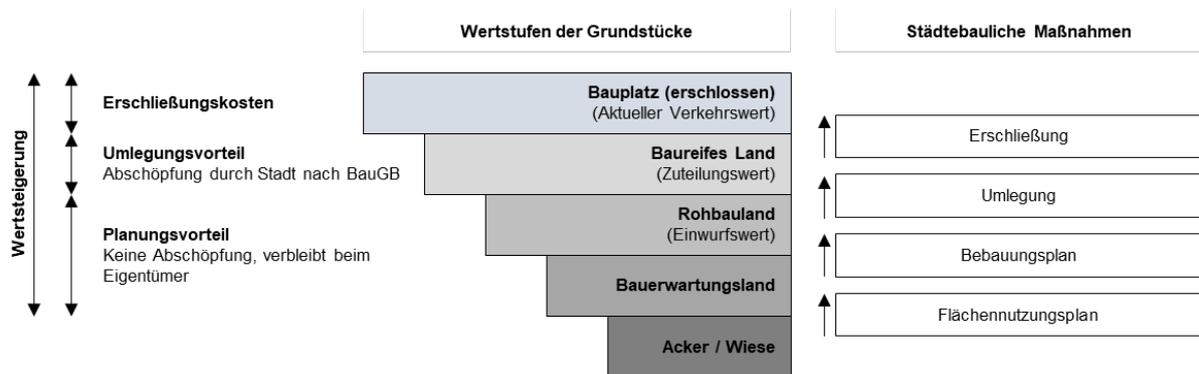
Wenn: durch vorhandene  
Grundstücksstrukturen die Festsetzungen  
des Bebauungsplans/-entwurfs nicht  
umsetzbar

→ Dann: Neuordnung der Grundstücke  
durch Umlegungsverfahren

## Vorteil für Eigentümer

- Wertzuwachs von landwirtschaftliche Fläche (Acker, Wiese) zu Rohbauland verbleibt dem Eigentümer
- Neuordnung ohne langwierige Kaufverhandlungen und ohne notarielle Kaufverträge
- Keine Grunderwerbssteuer, hohe Transparenz, eindeutige Regelungen

## Wertstufen der Grundstücke



### Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um Flächen, die zum Beispiel durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung erwarten lassen.

### Rohbauland

Das sind Flächen, die für eine bauliche Nutzung nach einem aufgestellten Bebauungsplan bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist und die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

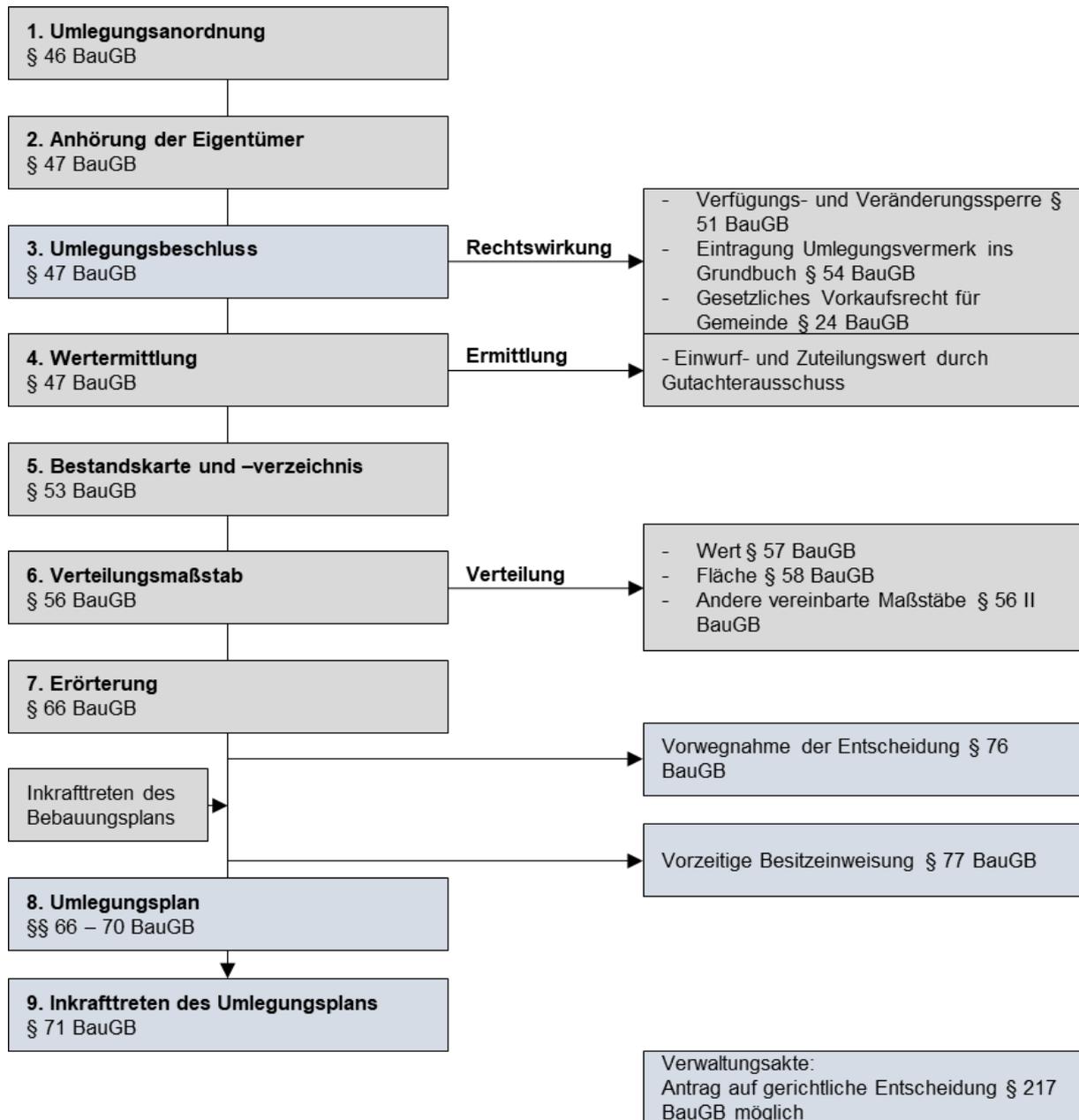
### Baureifes Land

Die Flurstücke werden im Rahmen einer Umlegung neu geordnet, damit eine bauliche Nutzung möglich ist, jedoch ist noch keine Erschließung erfolgt.

### Bauplatz (erschlossen)

Dies sind erschlossene und für eine bauliche Nutzung gestaltete Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

# Umlegungsverfahren



# Erläuterungen zum Umlegungsverfahren

## 1 Umlegungsverfahren

Dies ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten, bei denen für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Rechtliche Grundlage für ein Umlegungsverfahren die §§ 45 – 79 des Baugesetzbuches.

## 2 Grundsätze einer Baulandumlegung

Zu den Grundsätzen einer Baulandumlegung zählen die

- Zweckmäßigkeit,
- Eigentumserhaltung und Privatnützigkeit
- Lagegleichheit
- Verhältnismäßigkeit und
- Wertgleichheit.

## 3 Umlegungsstelle

Die Gemeinde führt als Umlegungsstelle Umlegungsverfahren durch. Hierfür wird ein Umlegungsausschuss gebildet. Dieser bedient sich einer Geschäftsstelle, die im Stadtbauamt / Abteilung Stadtentwicklung, Klima und Mobilität der Stadt Gerlingen angesiedelt ist.

## 4 Umlegungsausschuss

Der Umlegungsausschuss ist ein beschließender Ausschuss zur Durchführung von Umlegungs- und vereinfachten Umlegungsverfahren. Der Umlegungsausschuss setzt sich aus Mitgliedern des Gemeinderats sowie aus Bausachverständigen aus der Stadtverwaltung zusammen.

## 5 Beteiligte

Sämtliche Personen, die in einer rechtlichen oder tatsächlichen Beziehung zu einem Grundstück des Umlegungsgebietes stehen, sind Beteiligte des Umlegungsverfahrens. Es handelt sich in erster Linie um die Grundstückseigentümer, um die Inhaber von dinglichen Rechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurechte, dingliche Wohnrechte, Pfandrechte und andere). Aber auch Berechtigte aus rein schuldrechtlichen Verträgen, die nicht im Grundbuch eingetragen werden können, wie Miet-, Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse zählen zu den Beteiligten des Umlegungsbeziehungsweise vereinfachten Umlegungsverfahrens. Die Gemeinde sowie die Bedarfs- und Erschließungsträger sind ebenfalls Beteiligte.

## 6 Anordnung

Die Anordnung ist eine Aufforderung des Gemeinderats an den Umlegungsausschuss, eine Umlegung durchzuführen.

## 7 Anhörung der Eigentümer

Vor der Einleitung eines Umlegungsverfahrens findet eine Anhörung der an dem Verfahren beteiligten Eigentümer statt.

## 8 Umlegungsbeschluss

Mit dem vom Umlegungsausschuss gefassten Umlegungsbeschluss (auch Einleitungsbeschluss genannt) wird das Umlegungsverfahren eingeleitet.

### 8.1 Verfügungs- und Veränderungssperre

Die wesentlichste Rechtsfolge der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist der Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre. Sie beginnt mit dem Inkrafttreten des Umlegungsbeschlusses. Zur Sicherung dieser Sperre wird im Grundbuch ein Umlegungsvermerk eingetragen. Der Grundstückseigentümer ist gehindert, ohne die schriftliche Genehmigung der Umlegungsstelle das Grundstück zu teilen, Verfügungen über das Grundstück und über Rechte am Grundstück zu treffen oder Vereinbarungen abzuschließen, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteiles eingeräumt wird.

### 8.2 Umlegungsvermerk

Die Umlegungsstelle hat dem Grundbuchamt und der zuständigen Vermessungsbehörde die Einleitung des Umlegungsverfahrens mitzuteilen. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke den Umlegungsvermerk ein. Die zuständigen Ämter haben die Umlegungsstelle von allen Eintragungen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens vorgenommen worden sind oder vorgenommen werden, zu benachrichtigen.

### 8.3 Vorkaufsrecht der Gemeinde

An sämtlichen Grundstücken des Umlegungsgebietes steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 24 (1) Ziffer 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu, sobald der Umlegungsbeschluss bekannt gemacht worden ist.

## 9 Wertermittlung

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden. Sie werden an Hand der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss ermittelt. Mit diesen Werten ermittelt der Gutachterausschuss den Einwurfs- und Zuteilungswert.

### 9.1 Einwurfswert

Der Einwurfswert ist der Wert, der in das Umlegungsverfahren eingeworfenen Grundstücke eines Beteiligten (Grundstückseigentümers) zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung (Datum des Umlegungsbeschlusses). Dieser entspricht in der Regel dem Verkehrswert von Rohbauland.

### 9.2 Zuteilungswert

Der Zuteilungswert entspricht dem Verkehrswert (zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses), der aus dem Umlegungsverfahren neu entstehenden Grundstücke (baureifes Land). Dieses baureife Land ist nicht erschlossen und damit auch noch nicht bebaubar. Erst mit der Erschließung, welche nach dem Umlegungsverfahren erfolgt, kann ein Baugebiet bebaut werden.

## 10 Bestandskarte

In der Bestandskarte werden der Katasterstand und die Eigentümer durch Ordnungsnummern zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt.

## **11 Bestandsverzeichnis**

Im Bestandsverzeichnis werden für jedes Einwurfsgrundstück die eigentumsrechtlichen sowie die kataster- und grundbuchrechtlichen Daten aufgeführt.

## **12 Verteilungsmaßstab**

Die Verteilungsmasse wird unter den Eigentümern, die ihre Grundstücke in die Umlegung eingeworfen haben, verteilt. Um den auf den einzelnen beteiligten Eigentümer entfallenden Anteil zu errechnen, bedarf es eines sachgerechten Verteilungsmaßstabes. Das Gesetz stellt der Umlegungsstelle folgende Verteilungsmaßstäbe zur Auswahl: Das Verhältnis der Flächen oder das Verhältnis der Werte, das die eingeworfenen Grundstücke im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses zueinander hatten. Die Umlegungsstelle setzt für jedes Umlegungsgebiet den Maßstab einheitlich fest. Sie hat den Maßstab nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit zu bestimmen.

### **12.1 Verteilung nach Flächen**

Diese Art der Umlegung nach dem Verhältnis der Flächen (Flächenumlegung) wird vornehmlich in Gebieten praktiziert, in denen die Grundstücke des gesamten Umlegungsgebietes den gleichen Wert haben. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn Ackerland in ein Wohngebiet mit einem gleichen Maß der baulichen Nutzung umgewandelt werden soll. Bei der Flächenumlegung ist der Anteil der zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegungsmasse nicht nach dem Wert, sondern nach seiner Flächengröße festzustellen. Die Umlegungsstelle hat von den eingeworfenen Grundstücken – unter Anrechnung des Flächenabzugs nach § 55 Absatz 2 BauGB – einen Flächenbeitrag in einem solchen Umfang abzuziehen, dass die Vorteile ausgeglichen werden, die durch die Umlegung erwachsen. In Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, darf der Flächenbeitrag bis 30 Prozent, in anderen Gebieten nur bis 10 Prozent der eingeworfenen Fläche betragen. Die Umlegungsstelle kann statt eines Flächenbeitrags ganz oder teilweise einen entsprechenden Geldbeitrag erheben. Soweit der Umlegungsvorteil den oben genannten Flächenbeitrag übersteigt, ist der Vorteil in Geld auszugleichen. Die Festlegung des Flächenbeitrags darf nicht willkürlich erfolgen. Sie muss auf einer Festlegung der Steigerung des Verkehrswertes der Einwurfsgrundstücke beruhen. Bewertungen sind also grundsätzlich auch in Flächenumlegungen erforderlich. Für die Bemessung von Geldbeiträgen und Ausgleichsleistungen sind in der Regel die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses maßgebend.

### **12.2 Verteilung nach Werten**

Wählt die Umlegungsstelle die Verteilung nach Werten (Wertumlegung), so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung wertmäßig beteiligt sind. Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen. Zu diesem Zwecke ist der Verkehrswert des eingeworfenen und der des zuzuteilenden Grundstücks, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Die Einwurfsgrundstücke werden in der Regel mit der Qualität Rohbauland, die Zuteilungsgrundstücke mit der Qualität baureifes Land bewertet. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten für die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke sind nach § 57 Satz 5 BauGB in Geld auszugleichen.

## **13 Erörterung**

Vor Aufstellung des Umlegungsplans beziehungsweise vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung werden mit den Beteiligten Verhandlungen über die Zuteilungsbeziehungsweise Abfindungsart geführt. Diese Erörterung ist ein wichtiger, aber oft auch langwieriger Teil des Verfahrens. Sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen.

### **13.1 Vorwegnahme der Entscheidung**

Mit Einverständnis der Beteiligten können vor Aufstellung des Umlegungsplanes vorweg Zuteilungen oder Abfindungen geregelt werden.

### **13.2 Vorzeitige Besitzeinweisung**

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans kann die Umlegungsstelle

- vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde in den Besitz der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einweisen,
- nach Aufstellung des Umlegungsplans sonstige Beteiligte in den Besitz ihrer zugeteilten Grundstücke einweisen, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert.

## **14 Umlegungsplan**

Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte, dem Umlegungsverzeichnis und den Erläuterungen.

### **14.1 Umlegungskarte**

Die Umlegungskarte ist eine zeichnerische Darstellung des neuen Zustands des Umlegungsgebietes. In ihr werden die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen mit Flurstücks- und Ordnungsnummern dargestellt. Rechte wie beispielsweise Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) können in die Umlegungskarte aufgenommen werden. Die Umlegungskarte hat hinsichtlich des Maßstabs, Genauigkeit, Form und Inhalt alle Anforderungen zu erfüllen, die an eine Katasterkarte zu stellen sind.

### **14.2 Umlegungsverzeichnis**

Das Umlegungsverzeichnis wird für jeden Beteiligten erstellt und besteht aus zwei Teilen. Im Teil I werden unter Gegenüberstellung des alten und des neuen Bestandes neben der Flurstücksnummer die Lage, die Größe und die Nutzungsart der Grundstücke mit Einwurfs-, Anspruchs- und Zuteilungsberechnung genannt. Auf einem besonderen Blatt erfolgt die Abrechnung der Geldleistungen im Verfahren. Im Teil II sind die gesamten Rechtsverhältnisse der Grundstücke aufgeführt. Je nach Bedarf können städtebauliche Gebote sowie Baulasten aufgenommen werden.

## **15 Bekanntmachung des Umlegungsplans**

Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan von jedem eingesehen werden kann, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

## **16 Zustellung des Umlegungsplans**

Gemäß § 70 BauGB ist den Beteiligten ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Jeder Beteiligte hat die Möglichkeit, einen Rechtsbehelf gegen die Festsetzungen des Umlegungsplanes einzulegen. Werden Änderungen des Umlegungsplans vorgenommen, so kann die Bekanntmachung dieser Änderungen und die Zustellung des geänderten Umlegungsplans auf den Personenkreis beschränkt werden, der von der Änderung betroffen wird.

## **17 Inkraftsetzung**

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit wird ein Umlegungsverfahren in Kraft gesetzt.

## **18 Wirkungen der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit**

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit werden die Geldleistungen fällig. Die Umlegungsstelle übersendet den Umlegungsplan an das Grundbuchamt und die örtlich zuständige Vermessungsbehörde zum Vollzug im Grundbuch und im Liegenschaftskataster. Damit ist das Umlegungsverfahren abgeschlossen.

## **19 Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens**

Dazu zählen:

- Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses gemäß § 50 BauGB
- Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes gemäß § 70 BauGB
- Vorwegnahme der Entscheidung gemäß § 76 BauGB
- Vorzeitige Besitzeinweisung gemäß § 77 BauGB
- Inkrafttreten des (Teil-) Umlegungsplanes gemäß § 71 BauGB (Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit)

## **20 Rechtsbehelfe - Antrag auf gerichtliche Entscheidung**

Gegen Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens können Rechtsbehelfe (Antrag auf gerichtliche Entscheidung) gemäß § 217 BauGB eingelegt werden.

Stadt Gerlingen 

**Stadtverwaltung Gerlingen**

Rathausplatz 1  
70839 Gerlingen

Stadtbauamt  
Abt. Stadtentwicklung, Klima und Mobilität