

Vereinfachtes Umlegungsverfahren

1. Voraussetzungen

Es müssen die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BauGB für eine Regelumlegung und die weiteren Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung nach § 80 Abs. 1 BauGB vorliegen:

- Es muss sich um eine einfache bodenordnerische Problemlage handeln.
- Die Umlegung muss für die Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich sein.
- Es muss sich um in enger Nachbarschaft liegende Grundstücke oder Grundstücksteile handeln, die entweder untereinander getauscht oder einseitig zugeteilt werden.
- Die einseitig zuzuteilenden oder auszutauschenden Grundstücke oder Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar sein.
- Eine durch die Umlegung bewirkte Wertminderung der Grundstücke darf nur unerheblich sein.
- Eine einseitige Zuteilung muss im öffentlichen Interesse geboten sein.

Das vereinfachte Umlegungsverfahren soll nach seiner Zwecksetzung dann herangezogen werden, wenn es sich um eine einfache bodenordnerische Problemlage handelt, also entweder nur geringfügig in vorhandene Bestände eingegriffen werden muss, oder mit den Beteiligten weitgehend Konsens über die Bedingungen und die Durchführung des Verfahrens herrscht.

Bei einer komplexen Neuordnung der Grundstücke ist das klassische Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB anzuwenden.

Da hier nur die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen, die durchgängig auch als Weg hergestellt sind, in einem neuen Grundstück zusammengefasst werden sollen, liegt trotz der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer noch eine einfache bodenordnerische Problemlage vor.

Da die vereinfachte Umlegung der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Festsetzung von mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen) dienen würde, die Umsetzung der bauplanerischen Festsetzungen durch Baulast bisher nicht ordnungsgemäß erfolgte und auch freiwillig nicht möglich war, ist die Umlegung erforderlich. Die zuteilenden Grundstücke liegen in Nachbarschaft zum neu zu bildenden Wegegrundstück und die zuzuteilenden Grundstücksteile sind nicht selbständig bebaubar. Eine einseitige Zuteilung an ein neu zu bildendes Wegegrundstück wäre auch im öffentlichen Interesse geboten, da nur durch die dann mögliche Begründung einer neuen Baulast an diesem Grundstück eine ordnungsgemäße bauordnungsrechtliche Erschließung gesichert wäre.

2. Verfahren und Rechtsschutz

- Es bedarf keiner förmlichen Anordnung der vereinfachten Umlegung der Gemeinde, so dass gegen die Entscheidung an sich, eine vereinfachte Umlegung durchzuführen, kein Rechtsbehelf gegeben ist.
- Im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens können Grundstücksteile einem neuen (bisher noch nicht existierenden) Grundstück zugeteilt (§ 83 Abs. 3 Satz 2 BauGB) und Baulasten sowie zivilrechtliche Grunddienstbarkeiten neu begründet werden.
- Zuteilungsmaßstab: Die vereinfachte Umlegung ist so durchzuführen, dass jedem Eigentümer nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in gleicher oder gleichwertiger Lage zugeteilt wird (Wertumlegung). Eine durch die vereinfachte Umlegung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein. Mit Zustimmung der Eigentümer können abweichende Regelungen getroffen werden.
Vorliegend sollen die Alleineigentümer der zuzuteilenden Grundstücksteile Miteigentümer an dem neu zu bildenden Wegegrundstück werden. Die Größe des Miteigentumsanteils am Wegegrundstück würde der Größe des abgegebenen Grundstücksteils entsprechen.
- Gegen den Beschluss über die vereinfachte Umlegung (Verwaltungsakt) kann kein Widerspruch eingelegt werden, da unser Landesrecht hierfür kein Vorverfahren vorsieht. Der mögliche Rechtsbehelf der betroffenen Eigentümer ist ein Antrag auf gerichtliche Entscheidung gem. § 217 Abs. 1 BauGB beim Landgericht - Kammer für Baulandsachen -. Der Antrag hat aufschiebende Wirkung.
- Nach Unanfechtbarkeit des Beschlusses wird der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit bekannt gegeben. Diese Bekanntgabe ist ebenfalls mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung anfechtbar.
Räumliche und sachliche Teile des Umlegungsgebiets können vorzeitig in Kraft gesetzt werden, wenn sich die Entscheidung über die eingelegten Rechtsbehelfe auf diese Teile des Umlegungsplans nicht auswirken kann.
- Die bestandskräftige Bekanntmachung hat die Wirkung, dass die neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke eingewiesen werden. Der Eigentumsübergang vollzieht sich ohne Übergabe, er tritt mit der Rechtswirksamkeit der Bekanntmachung ein. Die Baulast und die zivilrechtlichen Grunddienstbarkeiten sind begründet. Der Übergang aus dem alten in den neuen Rechtszustand vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs. Der neue Rechtszustand ist in das Grundbuch und das Baulastenverzeichnis im Wege der Berichtigung aufzunehmen. Es fällt keine Grunderwerbssteuer an.
- Die Stadt kann den wirksam bekannt gegebenen Umlegungsbeschluss mit den Mitteln des Verwaltungszwangs vollziehen (§ 83 Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 72 Abs. 2 BauGB).