



Baulandumlegung

Die Baulandumlegung ist eine Maßnahme der Grundstücksneuordnung, die wiederum zur erstmaligen baulichen Erschließung eines unbebauten Gebietes oder zur städtebaulichen Erneuerung eines bereits erschlossenen und bebauten Gebietes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfolgt. Sie liegt im öffentlichen Interesse, weil dadurch die angestrebte städtebauliche Ordnung vorbereitet wird. Die Interessen der Grundeigentümer werden dadurch wahrgenommen, dass diese für ihre, in vielen Fällen baulich nicht oder schlecht nutzbaren Grundstücke, besser nutzbare Grundstücke erhalten. Hierzu werden aus den - in das Umlegungsverfahren einbezogenen - Grundstücken nach Abzug der künftigen Gemeinbedarfsflächen (z. B. Straßenflächen) neue Grundstücke gebildet, die nach Lage, Form und Größe so zugeschnitten sind, dass sie der im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzung zugeführt werden können. Grundsätzlich erhält jeder Grundeigentümer für sein bisheriges, in das Verfahren einbezogene Grundstück (sog. Einwurfsgrundstück), ein möglichst gleichwertiges neues Grundstück (sog. Zuteilungsgrundstück). Ausnahmsweise erfolgt eine Abfindung in Geld oder mit Grundstücken außerhalb des Umlegungsgebietes. Ein Unterschied zwischen dem Verkehrswert des Einwurfsgrundstücks und dem des Zuteilungsgrundstücks sowie die durch die Umlegung bedingten sonstigen Vermögensnach- und -vorteile wird in Geld ausgeglichen. Nach dem Prinzip der gerechten Lastenverteilung werden dabei alle beteiligten Grundeigentümer möglichst gleichmäßig zur Deckung des öffentlichen Flächenbedarfs herangezogen. Der Eigentumsübergang an den Grundstücken erfolgt außerhalb der Grundbücher ohne notarielle Kauf- und Auflassungsverträge.

Die Durchführung des Umlegungsverfahrens obliegt dem vom Gemeindevorstand oder Magistrat bestellten Umlegungsausschuss, der unabhängig sowie mit selbstständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattet ist. Beteiligte im Umlegungsverfahren sind u. a. die Eigentümer, die Inhaber der im Grundbuch eingetragener Rechte sowie die Inhaber nicht

eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte an allen in das Umlegungsverfahren einbezogenen Grundstücken. Die Inhaber nicht im Grundbuch eingetragener Rechte werden erst mit der Anmeldung ihrer Rechte bei der Umlegungsstelle Beteiligte.

Der Ablauf des Umlegungsverfahrens lässt sich wie folgt skizzieren: Der Umlegungsausschuss fertigt für das Umlegungsgebiet die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis, aus denen alle für das Umlegungsverfahren bedeutsamen Rechtsverhältnisse an den Grundstücken hervorgehen sollen und legt sie auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Nach Feststellung der Beteiligten und ihrer Rechte sowie Ermittlung der Zuteilungswünsche der Grundeigentümer in einem Anhörungstermin entwickelt die Umlegungsstelle nach Maßgabe der gesetzlichen Verteilungs- und Entschädigungsbestimmungen einen Zuteilungsentwurf, auf dessen Grundlage der Umlegungsausschuss nach Erörterung mit den Beteiligten den "Umlegungsplan", bestehend aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis, aufstellt. Aus ihm sind die Neuaufteilung des Umlegungsgebietes, die Regelung der von der Neuaufteilung berührten Rechte und die gegenseitigen geldlichen Verpflichtungen zu ersehen. Den Beteiligten werden Auszüge aus dem Umlegungsplan zugestellt. Außerdem wird die Umlegungskarte nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung bei der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses zur Einsichtnahme ausgelegt.

Unsere Leistungen:

- Beratung von Kommunen und Umlegungsausschüsse im Umlegungsverfahren
- Vertretung von Kommunen vor den Kammern für Baulandsachen
- Beratung und Vertretung von planbetroffenen Bürgern im Umlegungsverfahren und im sich evtl. anschließenden Rechtsbehelfsverfahren