

## **Informationsblatt über den Ablauf eines Umlegungsverfahrens**

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

Ihr Grundstück liegt in einem Plangebiet, in dem zur Verwirklichung einer bodenordnenden Maßnahme, optimal bebaubare Grundstücke geschaffen werden sollen. Dies geschieht im Wege eines sogenannten Umlegungsverfahrens. Eine sinnvolle bauliche Entwicklung in unseren Städten und Dörfern ist ohne eine gewissenhafte und von einer speziell dazu befähigten Institution nicht mehr möglich. Diese Entwicklung schlug sich in den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) nieder. Dieses Bundesgesetz bestimmt den Inhalt und die Aufstellung der Bauleitpläne, wie z.B. Flächennutzungs- und Bebauungsplan, und regelt die Verfahren zur Verwirklichung von Bebauungsplänen.

### **Wesen des Umlegungsverfahrens nach dem BauGB und Umlegungsausschuß**

Das gesetzlich geregelte Umlegungsverfahren ist ein Bodenordnungsverfahren, welches auf Grundlage der §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt wird. Umlegungsverfahren müssen gemäß § 47 BauGB vom Umlegungsausschuß eingeleitet werden, um entweder im Bereich eines Bebauungsplans i.S.v. § 30 BauGB oder innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage i.S.v. § 34 BauGB die städtebaulichen Ziele zu

verwirklichen und die im Umlegungsgebiet liegenden Grundstücke neu zu ordnen. Bei dem Umlegungsausschuß, der das Umlegungsverfahren einleitet, handelt es sich um ein aus fünf Mitgliedern bestehendes unabhängiges Fachgremium der Stadt Wermelskirchen mit selbständiger Entscheidungsbefugnis, wobei dessen Mitglieder vom Rat der Stadt gewählt werden. Der Ausschuß der Stadt Wermelskirchen setzt sich aus einem Juristen als Vorsitzenden, einem unabhängigen Sachverständigen für Bodenbewertungsangelegenheiten, einem Sachverständigen für Vermessungsfragen und zwei Mitgliedern des Rates zusammen.

### **Ablauf und Ziel eines Umlegungsverfahrens**

Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse, der sogenannten Umlegungsmasse, zusammengefaßt. Aus der Umlegungsmasse werden nach erfolgter Planung und Vermessung die Flächen ausgeschieden, die nach dem Bebauungsplan zur Errichtung der Infrastruktur, also zum Bau der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen wie z.B. Straßen, Fußwege, Spielplätze, Kanal und Versorgungsleitungen notwendig sind und später in das Eigentum der Stadt übergehen sollen. Die verbleibenden Flächen bilden die sogenannte Verteilungsmasse, aus der den beteiligten Eigentümern, entsprechend dem ihnen zustehenden wertmäßigen Anteil nun bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt

werden. Dabei soll jeder Beteiligte nach Möglichkeit Grundstücke mit gleichem Verkehrswert in gleicher oder gleichwertiger Lage zurückerhalten. Vorgabe eines Umlegungsverfahrens ist es, dass keine Werteinbußen und keine Wertgewinne entstehen und somit das Prinzip der Wertgleichheit der Umlegung eingehalten wird. In Fällen unvermeidbarer Grundstücksmehr- oder -minderzuteilungen sieht § 59 BauGB einen Ausgleich in Geld vor. Dabei werden alle wesentlichen Wertveränderungen zwischen Einwurf und Zuteilung berücksichtigt. Beispiele für solche Wertveränderungen sind der Wandel von Rohbauland zu Bauland, die Verbesserung und Beschleunigung der Bebaubarkeit, sonstige Vorteile durch die städtische Erschließung sowie die Einsparung von Vermessungs-, Notar- und Gerichtskosten. Während des Umlegungsverfahrens wird in Gesprächen mit den Beteiligten versucht, auf Grundlage des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Eigenarten der Grundstücke, die persönlichen Wünsche und Interessen der Beteiligten zu realisieren. Der Umlegungsausschuß wird sich bemühen, nach Möglichkeit mit jedem an der Umlegung beteiligten Bürger eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

## **Ende und Abschluß des Umlegungsverfahrens sowie Rechte der Beteiligten**

### **Der Umlegungsplan**

Am Ende eines Umlegungsverfahrens steht gem. § 66 BauGB der Umlegungsplan. Dieser wird aufgestellt, sobald der Entwurf zum Umlegungsplan mit allen Beteiligten eingehend erörtert wurde und vor dem Umlegungsausschuß eine Anhörung stattgefunden hat. Dabei besteht der Umlegungsplan gem. § 67,68 BauGB aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. Hierbei stellt die Umlegungskarte alle im Umlegungsverfahren gelegenen künftigen Baugrundstücke, Verkehrsflächen, Grünanlagen u.s.w. dar. Im Umlegungsverzeichnis werden die Grundstücke des alten und neuen Bestandes, also Einwurf und Zuteilung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht gegenübergestellt und die sich daraus ergebenden Leistungen und Wertausgleichsleistungen festgesetzt. Alle Beteiligten erhalten zudem einen sie betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan zugestellt. Damit der Umlegungsausschuß während des Umlegungsverfahrens über alle rechtlichen und baulichen Veränderungen innerhalb des Umlegungsgebietes informiert ist, sind ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung des Umlegungsplanes alle Verfügungen und Veränderungen genehmigungspflichtig. Zu diesem Zweck wird im Grundbuch der Umlegungsvermerk

(Sperrvermerk) eingetragen. Im einzelnen dürfen gem. § 51 BauGB nur mit schriftlicher Genehmigung des Umlegungsausschusses:

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentliche wertsteigernde, sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden (z.B. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern usw.);
3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige Anlagen errichtet oder geändert werden (einschließlich Innenausbau).

4. In allen Fällen, in denen die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer verstorben sind, sind die Erben angehalten, umgehend einen Erbschein zu beantragen.

### **Rechtsbehelfe**

Wie in jedem gesetzlich geregelten Verfahren hat auch im Umlegungsverfahren jeder Betroffene die Möglichkeit, die Verwaltungsakte der Stadt rechtlich überprüfen zu lassen. Somit

sind alle Beschlüsse des Umlegungsausschusses durch die am Umlegungsverfahren Beteiligten anfechtbar. Ein entsprechender Antrag gegen einen Beschluss des Umlegungsausschusses kann bei der zuständigen Baulandkammer beim Oberlandesgericht Köln gestellt werden.

### **Abschluß des Umlegungsverfahrens**

Wenn gegen den Umlegungsplan keine Rechtsmittel eingelegt werden bzw. über erhobene Anträge auf gerichtliche Entscheidung rechtskräftig entschieden wurde, wird gem. § 72 BauGB die Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes in der örtlichen Presse bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der Umlegungsplan seine Rechtskraft und ersetzt den bisherigen Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand. Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters und der Grundbücher gilt der Umlegungsplan als amtliches Verzeichnis für die am Verfahren beteiligten Grundstücke. Obwohl die Grundbücher zu diesem Zeitpunkt noch nicht berichtigt sind, ist der Eigentumsübergang, es handelt sich hierbei um eine Rechtsänderung außerhalb des Grundbuchs, bereits vollzogen.

### **Zum Geleit**

Die vorstehenden Informationen sollen Ihnen einen generellen Überblick über Art, Umfang und Ablauf eines Umlegungsverfahrens

vermitteln und Ihnen Bezugspunkte bieten, damit Sie sich einen ersten rechtlichen Eindruck verschaffen können. Zu einem späteren Zeitpunkt werden Sie dann die Möglichkeit haben, in einem persönlichen Gespräch mit einem unserer Mitarbeiter alle wesentlichen Einzelheiten zu erörtern. Sollten Sie schon jetzt Fragen zum Umlenungsverfahren haben, so steht Ihnen selbstverständlich die Geschäftsstelle des Umlenungsausschusses zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner sind:

Herr Hermes            02196/710-602        oder  
Frau Ritter             02196/710-600

Wir freuen uns auf Ihre Fragen und verbleiben  
mit freundlichen Grüßen

Ihre Geschäftsstelle  
des Umlenungsausschusses