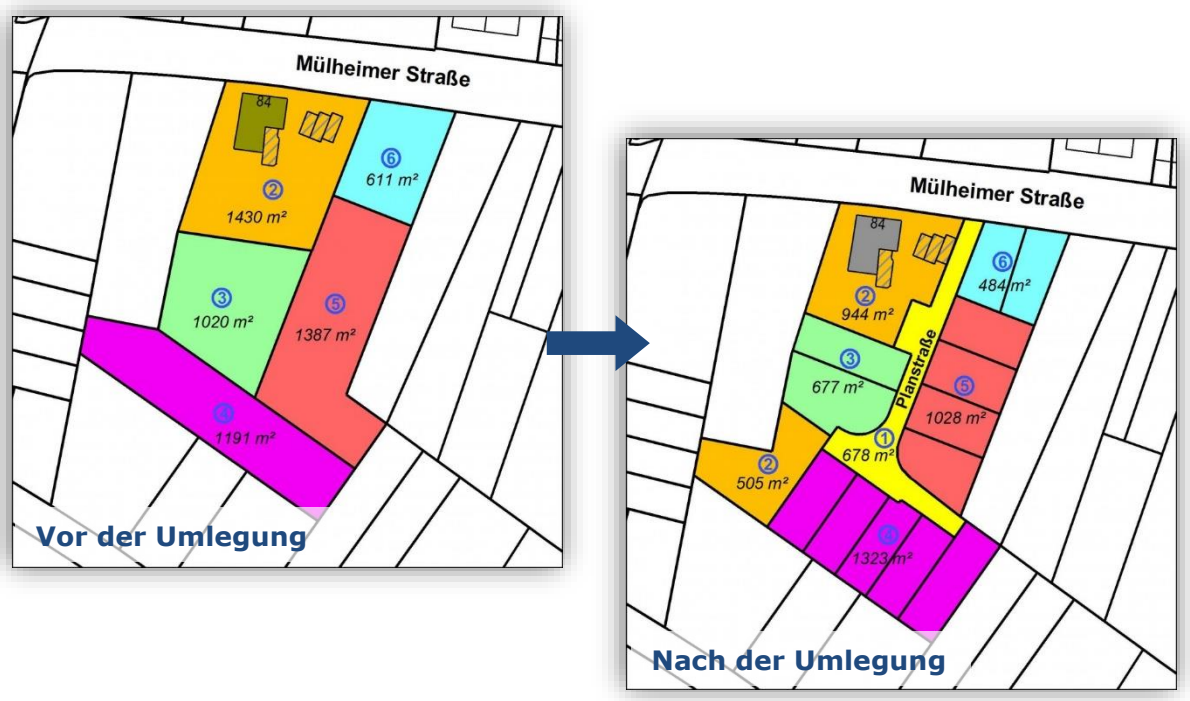
Umlegungsausschuss
der
Stadt Mülheim an der Ruhr
- Der Geschäftsführer -

Informationen
zum Umlegungsverfahren für Beteiligte

§§ 45 bis 79 Baugesetzbuch



I N H A L T

1. Allgemeines
2. Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten
3. Ziel eines Umlegungsverfahrens
4. Einleitung eines Umlegungsverfahrens
5. Verfahrensgrundsätze
6. Aufstellung des Umlegungsplans
7. Rechtsmittel
8. Inkrafttreten des Umlegungsplans
9. Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB)
10. Kosten

1. Allgemeines

Unter Bodenordnung versteht man alle Maßnahmen, die die Grenzen an Grundstücken dergestalt ändern, dass die Grundstücke den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bebaut oder auf sonstige Weise genutzt werden können. Namentlich fallen unter den Begriff der Bodenordnung die „Umlegung" und die „Vereinfachte Umlegung". Bodenordnende Maßnahmen finden niemals um ihrer selbst willen oder lediglich im Interesse privater Grundeigentümer statt. Die gesetzliche Legitimation erhalten die Bodenordnungsmaßnahmen vielmehr durch das öffentliche Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Gesetzliche Grundlagen und Zuständigkeiten

Die Umlegung ist die Neuordnung bebauter oder unbebauter Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung von Grundstücken, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet werden. Die Neuordnung erfolgt im Wege eines rechtlich geordneten Verfahrens des Grundstückstausches. Die rechtlichen Bestimmungen dieses Grundstückstauschverfahrens sind im Baugesetzbuch (§§ 45-79 BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung geregelt.

Bekannteste Vorgänger des Rechtsinstrumentes der Umlegung war das Gesetz vom 28. Juli 1902, betreffend die Umlegung der Grundstücke in Frankfurt a. M., in der Geschichte bekannt als „Lex Adickes", benannt nach dem damaligen Frankfurter Oberbürgermeister Dr. Franz Adickes (1846 – 1915); sowie später die Aufbaugesetze der Länder und das Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960.

Voraussetzung für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist

- das Vorhandensein eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (rechtliche Voraussetzung) und
- ein zersplitterter Grundstücksbestand (materielle Voraussetzung).

Der Umlegungsausschuss ist kein Ausschuss des Rates der Stadt, wie z. B. der Planungsausschuss. Seine Legitimation beruht nicht auf der Gemeindeordnung, sondern auf dem oben angeführten BauGB und der Durchführungsverordnung. Durch Rechtsverordnung hat das Land Nordrhein-Westfalen beschlossen, dass von den Gemeinden für die Durchführung der Umlegung ein Umlegungsausschuss mit selbstständigen Entscheidungsbefugnissen gewählt werden muss. Die Amtsdauer der Mitglieder beträgt fünf Jahre. Die Wiederwahl ist zulässig. Der Umlegungsausschuss besteht aus fünf Mitgliedern, einschließlich der/des Vorsitzenden. Das vorsitzende Mitglied muss zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst befähigt sein. Zwei Mitglieder gehören dem Rat der Gemeinde an, ein Mitglied muss die Befähigung

für die Ämtergruppe der Laufbahngruppe 2 ab dem zweiten Einstiegsamt des vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes besitzen oder als Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur in Nordrhein-Westfalen nach dem Gesetz über die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und –ingenieure in Nordrhein-Westfalen vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) zugelassen sein und ein Mitglied muss Sachverständige bzw. Sachverständiger für die Bewertung von Grundstückswerten sein. Diese letzteren zwei und das vorsitzende Mitglied dürfen nicht Mitglieder des Rates der Gemeinde sein oder der Gemeindeverwaltung angehören. Für jedes Mitglied des Umlegungsausschusses sind ein oder mehrere Vertretungen zu bestellen. Der Umlegungsausschuss entscheidet nach seiner freien, aus den gesamten Verhandlungen und Ermittlungen gewonnenen Überzeugung. Er ist an Weisungen nicht gebunden. Der Umlegungsausschuss berät und beschließt in nichtöffentlichen Sitzungen. Der Umlegungsausschuss führt das Dienstsiegel der Gemeinde. Alle Mitglieder des Umlegungsausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Folgende Personen gehören zurzeit dem Umlegungsausschuss an:
Vorsitzender:
Heinz Witt – Rechtsdirektor i. R., Oberhausen;

Vermessungssachverständiger:
Joachim Schmeck – Ltd. Vermessungsdirektor i. R., Solingen;

Sachverständiger für die Ermittlung von Grundstückswerten:
Michael Steinke – Dipl.-Ing., Oberhausen;

Ratsmitglieder:
Christina Küsters – Ratsmitglied CDU;
Colin Sroka – Ratsmitglied SPD;

Folgende Personen sind zurzeit als Vertretung bestellt:
Stellv. Vorsitzender:
Rouven Schims – Ltd. Rechtsdirektor, Oberhausen;

Stellv. Vermessungssachverständige:
Deike Herrmann – Ltd. Vermessungsdirektorin, Krefeld;

Stellv. Sachverständiger für die Ermittlung von Grundstückswerten:
Achim Petri – Vermessungsdirektor, Bottrop;

Stellv. Ratsmitglieder:
Petra Seidemann-Matschulla – Ratsmitglied CDU;
Filip Fischer – Ratsmitglied SPD.

Der Umlegungsausschuss bedient sich zur Vorbereitung und Durchführung seiner Entscheidungen einer **Geschäftsstelle**. Diese Geschäftsstelle ist organisatorisch dem Geschäftsbereich Umwelt, Planen und Bauen der Stadt zugeordnet und beim Fachbereich Amt für Geodaten, Kataster und Wohnbauförderung (Amt 62) eingerichtet. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sind zur Verschwiegenheit, auch gegenüber der Verwaltung, verpflichtet und an Weisungen der Verwaltung nicht gebunden.

Ansprechpartner sind: Telefon, E-Mail

Michael Klose (Geschäftsführer)	Tel.: 0208/455-6215 E-Mail: michael.klose@muelheim-ruhr.de
Julian Ernst (Stellv. Geschäftsführer)	Tel.: 0208/455-6211 E-Mail: julian.ernst@muelheim-ruhr.de

Hausanschrift
Umlegungsausschuss
der Stadt Mülheim an der Ruhr
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Platz 5
45468 Mülheim an der Ruhr

E-Mail: umlegungsausschuss@muelheim-ruhr.de

Internet: http://www.muelheim-ruhr.de

3. Ziel und Zweck eines Umlegungsverfahrens

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren. Sie dient dem Ziel, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bebaute und unbebaute Grundstücke so zu ordnen, dass die Zielsetzungen des Bebauungsplanes erreicht werden können. Durch die Neuordnung sollen nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Grundlage für die Neuordnung ist ein Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur Erschließung und Neugestaltung eines Baugebietes.

Neben der Neuordnung der Grundstücke werden in der Regel auch die Flächen für Straßen und Wege, Parkplätze und Grünflächen, also für die Erschließungsanlagen, sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Ein Umlegungsverfahren kann auch „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" (ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes) durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.

In beiden Fällen besteht auch die Möglichkeit, dass sich die Eigentümer benachbarter Grundstücke privat einigen, um Grundstücksflächen zu schaffen, die der Zielsetzung der geplanten Bebauung entsprechen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass „multilaterale" Verhandlungen über Zukäufe und Verkäufe kompliziert und zeitraubend sind, wenn die unterschiedlichen Interessen überhaupt „unter einen Hut" zu bringen sind.

Das öffentlich-rechtlich geregelte Verfahren unter Mithilfe der Fachleute führt schneller zum Ziel der Umlegung von „Altgrundstücken" zur Schaffung baureifer „Neugrundstücke".

4. Einleitung eines Umlegungsverfahrens

Ein Umlegungsverfahren wird durch den **Umlegungsbeschluss** des Umlegungsausschusses eingeleitet. Der Umlegungsbeschluss, in dem das **Umlegungsgebiet** bezeichnet ist und die betroffenen Grundstücke aufgeführt sind, wird im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr **öffentlich bekannt** gemacht.
Darüber hinaus werden alle Eigentümer von der Geschäftsstelle angeschrieben und über die Einleitung informiert.

Beteiligte im Umlegungsverfahren sind neben den Eigentümern immer die Gemeinde, die Inhaber im Grundbuch eingetragener Rechte (z.B. Berechtigte an einer Dienstbarkeit, Hypothekengläubiger) und gegebenenfalls die Inhaber nicht eingetragener dinglicher und persönlicher Rechte (z.B. Mieter und Pächter).

Mit dem Umlegungsbeschluss tritt eine **Verfügungs- und Veränderungssperre** in Kraft. Während des Umlegungsverfahrens dürfen u.a. nur mit Zustimmung des Umlegungsausschusses Grundstücke geteilt, Verfügungen über Grundstücke oder Rechte an ihnen getroffen (z.B. Verkäufe, Belastungen) sowie erhebliche Veränderungen an Grundstücken oder an Gebäuden vorgenommen werden.
Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde.

Im Grundbuch und im Liegenschaftskataster wird der **Umlegungsvermerk** auf den betroffenen Grundstücken eingetragen. Durch den Umlegungsvermerk wird der Grundstücksverkehr über das eingeleitete Umlegungsverfahren unterrichtet.

5. Verfahrensgrundsätze

Sämtliche im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden rechnerisch zu einer **Umlegungsmasse** vereinigt. Die sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergebenden zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen einschl. deren ökologischen Ausgleichsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen, ggf. Immissionsschutzflächen und Flächen für Regenklärbecken und Regenüberlaufbecken werden der Gemeinde vorab zugeteilt, ohne dass diese dafür Ersatzland einbringen muss (**Vorwegabzug**).

Alle verbleibenden privat nutzbaren Grundstücke bilden die **Verteilungsmasse**. Die Verteilung der neuen Grundstücke erfolgt in der Regel nach dem **Verhältnis der Werte** der eingebrachten Flächen. Danach erhält jede/-r Eigentümer/-in von der Verteilungsmasse im Verhältnis den Anteil wieder zurück, den er/sie mit seinem/ihrem Grundstück in die Umlegungsmasse eingebracht hat (**Sollanspruch**).

Der Wert der Verteilungsmasse liegt in der Regel höher als der Wert der Umlegungsmasse, weil die neuen Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugeschnitten und dadurch höherwertiger nutzbar sind. Jedem/jeder Eigentümer/-in soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein/ihr früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte. Der durch die Umlegung bewirkte Wertunterschied ist von den Eigentümern in Geld auszugleichen.
Die jeweiligen Einwurfs- und Zuteilungswerte werden vom Umlegungsausschuss festgestellt.
Die Neuordnung der Grundstücke richtet sich im Wesentlichen nach den folgenden, aus dem BauGB und der Rechtsprechung abgeleiteten, Grundsätzen:

- **Eigentumserhaltung**,
  d. h. jedem/jeder Eigentümer/-in, der/die ein Grundstück in die Umlegung einbringt, soll ein Grundstück wieder zugeteilt werden (Bestandsgarantie).
  Ist eine Zuteilung im Einzelfall ausnahmsweise oder aus besonderen Gründen nicht möglicher, erfolgt eine Abfindung in Geld;

- **Wertgleichheit**,
  d. h. jede/-r Eigentümer/-in hat Anspruch auf ein Zuteilungsgrundstück mindestens mit dem Verkehrswert, den sein/ihr Einwurfsgrundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (Wertgarantie);

- **Zweckmäßigkeit**,
  d. h. es sollen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zweckmäßig gestaltete Zuteilungsgrundstücke entstehen, die unter Beachtung der baurechtlichen bzw. ggf. sonstigen Vorschriften möglichst ohne Einschränkung bebaubar und nutzbar sind (Gestaltungsgebot);

- **Lagegleichheit**,
  d. h. es sollen nach Möglichkeit „neue" Grundstücke in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die „alten" Grundstücke zugeteilt werden.

6. Aufstellung des Umlegungsplanes

Nach Abschluss der technischen Vorarbeiten in der Geschäftsstelle werden die Eigentümer und – soweit erforderlich – etwaige sonstige Beteiligte zu **Erörterungen** eingeladen, in denen die beabsichtigte Neuordnung des Umlegungsgebietes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und unter Beachtung der Verfahrensgrundsätze vorgestellt wird. Überwiegend erfolgt dies in Einzelgesprächen; soweit sinnvoll und in besonderen Ausnahmefällen auch in gemeinsamen Eigentümerversammlungen. Falls erforderlich, wird der Entwurf für die Neuordnung in erneuten Erörterungen mit den Eigentümern weiterentwickelt.

Nach Beendigung der Erörterungsphase wird das Ergebnis im **Umlegungsplan** zusammengefasst.

Der Umlegungsplan besteht aus einer **Umlegungskarte**, in der der neue Zustand des Umlegungsgebietes zeichnerisch dargestellt ist, und dem **Umlegungsverzeichnis** für jede/-n Eigentümer/-in, das die Einwurfs- und Zuteilungsgrundstücke aufführt und sämtliche weiteren erforderlichen rechtlichen Regelungen (Begründung von Grunddienstbarkeiten, Baulasten …) enthält. Der Umlegungsplan wird vom Umlegungsausschuss durch Beschluss aufgestellt. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr **öffentlich bekannt** gemacht. Jedem/jeder Eigentümer/-in und sonstiger/sonstigem Beteiligten wird ein **seine/ihre Rechte betreffender Auszug** aus dem Umlegungsplan mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt.

Die Zuteilungsgrundstücke und die nach dem jeweiligen Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsflächen werden in der Örtlichkeit durch **Vermessung** gebildet.

7. Rechtsmittel

Beschlüsse des Umlegungsausschusses sind Verwaltungsakte, die rechtlich überprüft werden können. Diese können mit einem **Antrag auf gerichtliche Entscheidung**, der bei der Stadt Mülheim an der Ruhr zu stellen ist, angefochten werden. Über den Antrag entscheidet das Landgericht in Düsseldorf, Kammer für Baulandsachen. Falls der Antragsteller mit dessen Entscheidung nicht einverstanden ist, sind Berufung beim Oberlandesgericht in Hamm (Senat für Baulandsachen) und unter Umständen Revision beim Bundesgerichtshof möglich.

8. Inkrafttreten des Umlegungsplanes

Sofern keine Anträge auf gerichtliche Entscheidung gestellt worden sind oder über gestellte Anträge rechtskräftig entschieden worden ist, wird der **Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit** im Amtsblatt für die Stadt Mülheim an der Ruhr **öffentlich bekannt** gemacht. Damit tritt der Umlegungsplan in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten treten die (neuen) Zuteilungsrundstücke an die Stelle der (alten) Einwurfsgrundstücke; das gleiche gilt für Rechte an Grundstücken nach Maßgabe des Umlegungsplanes.

Eventuell festgesetzte Geldleistungen werden fällig, Grundbuch und Liegenschaftskataster werden berichtigt, der Umlegungsvermerk wird gelöscht.

9. Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können gemäß § 76 BauGB Eigentums- und Besitzverhältnisse auch schon **vor der Aufstellung des Umlegungsplanes** endgültig geregelt werden. Hierdurch können im Einzelfall Bauabsichten frühzeitig realisiert werden.

10. Kosten

Für die Durchführung und Abwicklung des Umlegungsverfahrens entstehen den Eigentümern **keine Kosten**. Die im Grundstücksverkehr üblichen Kosten für

- die notarielle Beurkundung von Grundstücksveränderungen,
- die örtliche Vermessung und
- die Berichtigung von Grundbuch und Liegenschaftskataster

entfallen für die Eigentümer. Ein weiterer Vorteil neben der zügigen Abwicklung zur Schaffung baureifer Grundstücke.