

GLOSSAR¹

Abfindung

Soweit es nicht möglich ist, Beteiligten Baugrundstücke im Umlegungsgebiet zuzuteilen, können sie in Geld, in Fläche außerhalb des Umlegungsgebietes, in Miteigentum oder mit sonstigen dinglichen Rechten abgefunden werden.

Alte Verkehrs- und Grünflächen

Sind die Flächen, die von der Gemeinde in die Umlegung eingebracht wurden und bereits vor der Umlegung als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche genutzt wurden.

Anordnung

Die Umlegungsanordnung ist Auftrag und Ermächtigung der Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) an die Umlegungsstelle eine Umlegung durchzuführen.

Antrag auf gerichtliche Entscheidung

Den Beteiligten steht das Recht zu, gegen Verwaltungsakte des Umlegungsverfahrens vorzugehen. Dies erfolgt zunächst durch einen Widerspruch und in der nächsten Stufe durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung.

Aufstellung des Umlegungsplans

Nach Erörterung mit den Beteiligten ist durch Beschluss der Umlegungsstelle der Umlegungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Umlegungsplanes setzt das In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes voraus.

Ausgleichsflächen

Dies sind Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen sollen.

Ausgleichsmaßnahmen

Das sind ökologische Maßnahmen, die auf den Ausgleichsflächen festgesetzt werden; beispielsweise können dies Umwandlungen von Wiesen- oder Ackerflächen in Streuobstwiesen oder die Ausweisung eines Grünzuges sein.

Bauerwartungsland

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

Baugebot

Nach § 59 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 176 BauGB besteht grundsätzlich die Möglichkeit Baugebote zu erlassen. Dadurch soll eine zügige Bebauung der Umlegungsgebiete erreicht werden.

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt unter anderem die Aufstellung von Bauleitplänen und liefert mit den §§ 45 bis 84 die gesetzlichen Grundlagen zur

Durchführung von Baulandumlegungen und Grenzregelungen.

Bauland

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

Baulast

Darunter versteht man eine öffentliche Last, die auf dem Grundstück ruht. Durch Erklärung gegenüber der Baurechtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihrer Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen. Dies kann beispielsweise eine gemeinsame Grenzbebauung oder die "Übernahme" der wegen einer Bebauung auf dem Nachbargrundstück erforderlichen Abstandsfläche sein. Die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan dient mit seinen Festsetzungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Er bildet u.a. die rechtliche Grundlage zur Durchführung von Bodenordnungsverfahren.

Bekanntmachung

Folgende Beschlüsse eines Umlegungs- und Grenzregelungsverfahrens sind ortsüblich bekannt zu machen:

- Umlegungsbeschluss
- Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes
- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des (Teil-)Umlegungsplanes (In-Kraft-Treten)
- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit der Vorwegnahme der Entscheidung (In-Kraft-Treten)
- Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Grenzregelungsbeschlusses (In-Kraft-Treten)

Beschleunigungsmöglichkeiten

Zur Verfahrensbeschleunigung stehen bei der Baulandumlegung vor allem folgende Instrumente zur Verfügung:

- Vorwegnahme der Entscheidung
- Vorzeitige Besitzeinweisung
- Aufstellung von Teilumlegungsplänen
- Teilkraftsetzung

Bestandskarte

Darin werden der Katasterbestand und die Eigentümer durch Ordnungsnummern zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt.

Bestandsverzeichnis

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

¹ In Anlehnung an die Broschüre "Information zur Städtebaulichen Umlegung und Grenzregelung" der Stadt Karlsruhe – Fachbereich Vermessung, Liegenschaften, Wohnungswesen

Beteiligte

Sämtliche Personen, die in irgendeiner rechtlichen oder tatsächlichen Beziehung zu einem Grundstück des Umlegungs- bzw. Grenzregelungsgebietes stehen, sind Beteiligte des Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahrens. Es handelt sich in erster Linie um die Grundstückseigentümer sowie um die Inhaber von dinglichen Rechten (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden, Grunddienstbarkeiten, Erbbaurechte, dingliche Wohnrechte, Pfandrechte u.a.). 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 Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahrens. Die Gemeinde sowie die Bedarfs- und Erschließungsträger sind ebenfalls Beteiligte.

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Grund und Boden. Sie werden an Hand der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Einwurfsmasse

Das sind alle eingeworfenen Grundstücke ohne die eingebrachten alten Verkehrs- und Grünflächen. Hierzu zählen auch private Einwurfgrundstücke der Gemeinde.

Einwurfswert

Dies ist der Wert der in das Verfahren eingeworfenen Grundstücke eines Beteiligten zum Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung. Er wird entsprechend den allgemeinen Regeln der Grundstücksbewertung als Verkehrswert des eingeworfenen Geländes aus Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten hergeleitet. Der Einwurfswert wird in €/m² oder in € angegeben. Die Ermittlung der Einwurfswerte kann auch kalkulatorisch erfolgen. Die Einwurfswerte werden in der Karte der Einwurfswerte dargestellt. In der Regel handelt es sich um die Qualität Rohbauland.

Erörterung

Vor Aufstellung des Umlegungsplans werden mit den Beteiligten Verhandlungen über die Zuteilungs- bzw. Abfindungsart geführt. Diese Erörterung ist ein wichtiger, aber oft auch langwieriger Teil des Verfahrens. Sie kann mündlich oder schriftlich erfolgen.

Ersatzland

Dies sind Flächen, die vom Bedarfs- oder Erschließungsträger für die Bereitstellung von Flächen für sonstige öffentliche Flächen (wie z. B. Schulen und Kitas) in die Verteilungsmasse eingebracht werden. Das Ersatzland kann auch außerhalb des Umlegungsgebiets liegen.

Erschließungsbeitragsfreies Bauland

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht die Erschließungsbeträge bereits erhoben, d. h. bezahlt worden.

Erschließungsbeitragspflichtiges Bauland

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht noch Erschließungsbeträge zu erheben, d. h. zu zahlen.

Erschließungsflächenbeitragsfreies Bauland

Für dieses Bauland sind nach dem Erschließungsbeitragsrecht noch Erschließungsbeträge für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu erheben, d. h. zu zahlen. Die Bereitstellung der Erschließungsflächen wurde wertmäßig in der Umlegung berücksichtigt.

Erschließungsumlegung

Die erstmalige Aufschließung bisher nicht bebauter Gebiete und die Bereitstellung der Flächen für künftige Straßen kennzeichnen diese Umlegungsform.

Erschließungsvorteil

Der Erschließungsvorteil erfolgt in der Umlegung insbesondere durch den sogenannten Vorteil der Erschließungsflächenbeitragsfreiheit, d. h., dass nach Abschluss der Umlegung keine Beiträge mehr für die Bereitstellung der Erschließungsflächen erhoben werden. Außerdem bewirkt auch die zusammenhängende Erschließung eines Baugebietes einen Vorteil.

Flächenabzug

Der Flächenabzug ergibt sich aus der Differenz zwischen den neuen örtlichen Flächen für öffentliche Zwecke (insbesondere den örtlichen Verkehrs- und Grünflächen) und den alten Verkehrs- und Grünflächen. Er wird i. d. R. in Prozenten der Einwurfsmasse angegeben. Der Flächenabzug ist zu unterscheiden vom Flächenbeitrag.

Flächenbeitrag

Bei der Flächenumlegung wird der Umlegungsvorteil durch den Flächenbeitrag abgeschöpft.

Flächenumlegung

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die Umlegungsstelle vom Verhältnis der Flächen aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Geldabfindung

Der Einwurf wird in Geld statt in Land abgefunden.

Geldausgleich

Unter Geldausgleich versteht man bei der Verteilung nach Werten den Wertunterschied zwischen Zuteilung und Einwurf.

Grenzregelungsbeschluss

Hier sind die Ergebnisse der Grenzregelung enthalten.

Grunddienstbarkeit

Sie beschränkt den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks in dessen Nutzung zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen berechtigten Grundstücks. Grunddienstbarkeiten können sein: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Duldung eines Bauwerks etc. Sie werden in der II. Abteilung des Grundbuchs eingetragen.

Grundsätze einer Baulandumlegung

Die wesentlichen Grundsätze einer Baulandumlegung sind der Grundsatz der Zweckmäßigkeit, der Verhältnismäßigkeit, der Wertgleichheit und der Lagegleichheit.

Inkraftsetzung

Mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit wird ein Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahren in Kraft gesetzt. Die neuen Grundstücke und Rechte treten an die Stelle der alten.

Karte der Einwurfswerte

Auf der Grundlage der Bestandskarte können die Bodenwerte der Einwurfsgrundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses der Umlegung dargestellt werden.

Karte der Zuteilungswerte

Auf der Grundlage des Bebauungsplans können die Bodenwerte der Zuteilungsgrundstücke zum Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses dargestellt werden.

Landabfindung

Der Einwurf wird in Land außerhalb des Umlegungsgebiets abgefunden.

Mehrzuteilung

Liegt die Zuteilung über dem Sollanspruch, so spricht man von einer Mehrzuteilung.

Minderzuteilung

Von Minderzuteilung spricht man, wenn die Zuteilung unter dem Sollanspruch liegt.

Neue örtliche Flächen für öffentliche Zwecke

Diese Flächen dienen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes und sind vorweg aus der Umlegungsmasse auszuscheiden. Hierzu gehören insbesondere örtliche Verkehrs- und Grünflächen, aber auch Flächen für Immissionsschutzanlagen, Regenklär- und Regenüberlaufbecken.

Neue überörtliche Flächen für öffentliche Zwecke

Dies sind insbesondere Flächen für Schulen und Kitas, aber auch überörtliche Verkehrs- und Grünflächen, die dem Bedarfs- oder Erschließungsträger in der Umlegung bereitgestellt werden können, wenn dieser geeignetes Ersatzland in die Verteilungsmasse einbringt. Diese Flächen dienen nicht überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes.

Neuordnungsumlegung

Sieht ein Bebauungsplan die Umgestaltung eines bereits bebauten Gebietes vor und wird eine grundstücksmäßige Neuordnung notwendig, kann dies durch eine Neuordnungsumlegung erfolgen.

Ordnungsnummer

Jedem Beteiligten eines Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahrens wird eine Ziffer zugeordnet. Die Ordnungsnummern werden in der Bestandskarte und in der Umlegungskarte dargestellt und dienen der Zuordnung im Bestands- und Umlegungsverzeichnis.

Planungsvorteil

Er entsteht durch die Ausweisung baulicher Nutzung in der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) schon vor der Einleitung der Umlegung (Entwicklung bis zum Rohbauland).

Planwunschgespräch

Bei diesem Termin werden jedem Umlegungsbeteiligten die Grundzüge des Verfahrens, die Bewertung seines Einwurfs, der daraus resultierenden Sollanspruch und verschiedene Zuteilungsmöglichkeiten vorgestellt.

Privatnützigkeit

Der Grundsatz der Privatnützigkeit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Umlegung. Er besagt, dass eine Umlegung nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Grundeigentümer steht.

Rechtsbehelfe

Gegen Verwaltungsakte eines Umlegungs- bzw. Grenzregelungsverfahrens können Rechtsbehelfe (Widersprüche, Antrag auf gerichtliche Entscheidung) eingelegt werden.

Rohbauland

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

Sollanspruch

Der Sollanspruch ist der den beteiligten Grundstückseigentümern an der Verteilungsmasse jeweils zustehende Anteil. Bei der Berechnung des Sollanspruchs ist entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entweder vom Verhältnis der Werte oder der Fläche auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Unterschied zwischen Sollanspruch und Einwurfswert ist nach dem Grundsatz der Wertgleichheit bei einer Wertumlegung in Geld und bei einer Flächenumlegung in Fläche auszugleichen.

Surrogation

Das Surrogationsprinzip besagt, dass das Eigentum ungebrochen an einem veränderten Grundstück fortgesetzt wird. Zu keinem Zeitpunkt im Umlegungsverfahren geht das Eigentum verloren.

Teilkraftsetzung

Gemäß § 71 Abs. 2 BauGB kann die Umlegungsstelle räumliche oder sachliche Teile des Umlegungsplans durch Bekanntmachung in Kraft setzen, wenn sich die Entscheidung über eingelegte Rechtsbehelfe auf diese Teile nicht auswirken kann.

Teilumlegungsplan

Für Teile des Umlegungsgebietes können, sofern der entsprechende Bebauungsplan in Kraft getreten ist, Teilumlegungspläne aufgestellt werden.

Umlegungsausschuss

Er ist ein beschließender Ausschuss zur Durchführung von Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren, dessen Bildung in den meisten Bundesländern durch Rechtsverordnung vorgeschrieben ist.

Umlegungsbeschluss

Mit dem von der Umlegungsstelle gefassten Umlegungsbeschluss wird das Umlegungsverfahren eingeleitet. Der Umlegungsbeschluss wird öffentlich bekannt gemacht.

Umlegungsgebiet

Normalerweise wird sich das Umlegungsgebiet mit dem Gebiet des Bebauungsplanes decken oder innerhalb dessen Grenzen liegen. Es kann auch aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Nach der Zweckbestimmung des § 45 BauGB kann es auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen.

Umlegungskarte

In der Umlegungskarte wird der neue Katasterstand sowie die Ordnungsnummern und mögliche Grunddienstbarkeiten dargestellt.

Umlegungsmasse

Die Umlegungsmasse ist die Summe aller im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen.

Umlegungsplan

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

Umlegungsstelle

Die Gemeinde führt als Umlegungsstelle Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren durch. Die Umlegungsstelle ist in Frankfurt a. M. beim Stadtvermessungsamt - Abteilung Bodenordnung angesiedelt. In den meisten Bundesländern sind sogenannte Umlegungsausschüsse eingerichtet.

Umlegungsvermerk

Die Umlegungsstelle hat dem Grundbuchamt und der zuständigen Katasterbehörde 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.

Umlegungsverzeichnis

Im Umlegungsverzeichnis werden unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands aufgeführt:

- Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzungsart mit Angabe ihrer Eigentümer,
- Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belasteten Recht,
- Grundstückslasten nach Rang und Betrag,
- Geldleistungen,
- die städtebaulichen Gebote und Baulasten.

Das Umlegungsverzeichnis ist für jede Ordnungsnummer gesondert aufzustellen.

Umlegungsvorteil

Dies ist die Summe der durch die Umlegung bewirkten Wertsteigerungen. Der Umlegungsvorteil besteht insbesondere aus den Komponenten: Erschließungs- und Gestaltungsvorteil sowie Verkürzung der Wartezeit, Ersparte Aufwendungen.

Unanfechtbarkeit

Sind die Rechtsbehelfsfristen abgelaufen und liegen keine Rechtsbehelfe vor, so wird der jeweilige Verwaltungsakt unanfechtbar. Der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit ist ortsüblich bekannt zu machen.

Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB

Die wesentlichste Rechtsfolge der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses ist der Eintritt einer Verfügungs- und Veränderungssperre. Sie beginnt mit dem In-Kraft-Treten 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.

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung bestimmter Qualitätsmerkmale wie beispielsweise Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand zu bemessen. Sowohl für die Einwurfgrundstücke als auch für die Zuteilungsgrundstücke einer Umlegung sind die Verkehrswerte zum Stichtag Umlegungsbeschluss zu ermitteln.

Verteilungsmaßstab

Ein Umlegungsverfahren kann nach Flächen, nach Werten oder mit Einverständnis der Beteiligten nach einem anderen Maßstab durchgeführt werden.

Verteilungsmasse

Die nach dem Abzug der neuen Verkehrs- und Grünflächen von der Umlegungsmasse verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse. Es ist die Fläche, die an die beteiligten Grundstückseigentümer verteilt wird.

Verwaltungsakte eines Umlegungsverfahrens

Dazu zählen:

- Umlegungsbeschluss gem. § 50 BauGB
- Aufstellung des (Teil-)Umlegungsplanes gem. § 70 BauGB
- Vorwegnahme der Entscheidung gem. § 76 BauGB

- Vorzeitige Besitzeinweisung gem. § 77 BauGB
- In-Kraft-Treten des (Teil-)Umlegungsplanes gem. § 71 BauGB
- (Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit)

Verwaltungsakte eines Grenzregelungsverfahrens

Dazu zählen:

- Grenzregelungsbeschluss (Zustellung) gem. § 82 BauGB
- Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit der Grenzregelung
- gem. § 83 BauGB

Vorkaufsrecht der Gemeinde

An sämtlichen Grundstücken des Umlegungsgebietes steht der Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu, sobald der Umlegungsbeschluss bekannt gemacht worden ist.

Vorwegnahme der Entscheidung

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

Vorzeitige Besitzeinweisung

Nach In-Kraft-Treten 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.

Verteilungsquotient

Der Verteilungsquotient wird zur Ermittlung des Sollanspruchs benötigt. Ermittelt wird er als Quotient

aus dem Wert der Verteilungsmasse und dem Wert der Einwurfsmasse.

Wertumlegung

Bei der Verteilung der Neugrundstücke geht die Umlegungsstelle vom Verhältnis der Werte aus, in dem die Altgrundstücke zueinander gestanden haben.

Widerspruch

Den Beteiligten steht das Recht des Widerspruchs gegen die erlassenen Verwaltungsakte zu.

Zustellung

Die meisten Verwaltungsakte in Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren werden an alle von der Maßnahme betroffenen Beteiligten zugestellt.

Zuteilung

Hierunter versteht man die tatsächliche, dem Zweck der Umlegung entsprechende Zuteilung.

Zuteilungsentwurf

Die Umlegungsstelle fertigt einen Entwurf über die Zuteilung oder Abfindung als Grundlage für die Erörterungsgespräche mit den Beteiligten an.

Zuteilungswert

Dies ist der Wert der Zuteilungsgrundstücke eines Beteiligten zum Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens. Der Zuteilungswert wird in €/m² oder in € angegeben. Er wird entsprechend den Regeln der Grundstückswertermittlung als Verkehrswert des zugeteilten Baulandes aus Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten hergeleitet.