

# Amtliche Baulandumlegung

## 1. Einführung

Die amtliche Baulandumlegung nach §§ 45 – 79 BauGB ist ein gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren, bei dem das Grundeigentum des jeweiligen Eigentümers in der Substanz grundsätzlich nicht vermindert, sondern erhalten wird. Das Eigentum geht zu keinem Zeitpunkt des Verfahrens unter. Die Baulandumlegung hat zum Ziel, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung geeignete Grundstücke entstehen (§ 45 BauGB).

Eine Baulandumlegung kann nur im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans durchgeführt werden. Das Verfahren kann jedoch bereits eingeleitet werden, wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans in Kraft getreten sein (§66 Abs.1 BauGB).

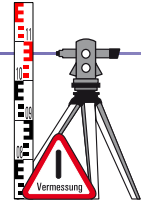
Mit der Form der frühzeitigen Einleitung der Baulandumlegung (Parallelverfahren) kann nicht nur eine erhebliche Zeitersparnis im Hinblick auf die Realisierung des gesamten Verfahrens der Baulandbereitstellung erreicht, sondern auch den Wechselwirkungen zwischen Umlegungszwängen und Bauleitplanung in idealer Form Rechnung getragen werden. Das bedeutet, dass die Erkenntnisse, die bei den Anhörungen mit den betroffenen Eigentümern gewonnen werden, in den Bebauungsplan einfließen können.

Mit der Änderung des § 45 Abs. 1 BauGB durch das Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetz von 1993 ist eine Baulandumlegung auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) zulässig. Wegen der besonderen bewertungstechnischen Anforderungen gilt dies jedoch nur, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichend Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.

Die amtliche Baulandumlegung ist ein elegantes, wirtschaftliches und in der Praxis bewährtes Instrument mit hohem Durchsetzungspotenzial. Sie bietet einen optimalen Vorteils- und Lastenausgleich für alle betroffenen Eigentümer. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchgebühren werden im amtlichen Verfahren grundsätzlich nicht fällig.

## 2. Verfahrensablauf

Die Baulandumlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans ist eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde und wird von der „Umlegungsstelle“ durchgeführt. Die Umlegungsstelle ist in Hessen in der Regel der Gemeindevorstand bzw. Magistrat. Die Vorbereitung der im Baulandumlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die vermessungs- und katastertechnische Abwicklung der Baulandumlegung werden in Hessen von den im § 15 HVG (Hessisches Vermessungsgesetz) genannten Vermessungsstellen durchgeführt.

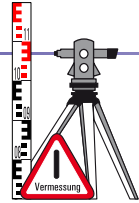


Das Baulandumlegungsverfahren besteht aus einer Reihe aufeinander aufbauender Verwaltungsakte und Verfahrensschritte:

- **Umlegungsanordnung durch das Parlament**  
Die Anordnung ist die grundsätzliche Entscheidung des Parlamentes, in einem bestimmten Gebiet eine Baulandumlegung durchzuführen und den Gemeindevorstand bzw. Magistrat als Umlegungsstelle einzusetzen.
- **Umlegungsbeschluss durch die Umlegungsstelle**  
Die Baulandumlegung wird nach Anhörung der Eigentümer durch Beschluss der Umlegungsstelle förmlich eingeleitet. Der Beschluss umfasst die exakte Festlegung des Gebietes und die Umlegungsparameter, sowie die öffentliche Bekanntmachung mit Hinweisen und Aufforderungen an die betroffenen Eigentümer.
- **Erörterung mit den Umlegungsbeteiligten**  
Die Umlegungsstelle führt nach Vorlage der Bestandskarte, des Bestandsverzeichnisses sowie eines Zuteilungsentwurfes mit jedem Eigentümer Gespräche und legt fest, wie die jeweiligen Ansprüche in dem Umlegungsgebiet verwirklicht werden können.
- **Aufstellung des Umlegungsplans**  
Nach Abschluss der Erörterungen fasst die mit der Durchführung beauftragte Vermessungsstelle alle rechtlichen, technischen, wirtschaftlichen und sozialen Ergebnisse des Baulandumlegungsverfahrens zusammen und erstellt den Umlegungsplan. Er besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis. Er muss den in Aussicht genommenen Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen an den im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke enthalten. Die Umlegungsstelle hat die Aufstellung des Umlegungsplans zu beschließen.
- **Inkrafttreten des Umlegungsplans**  
Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans ortsüblich bekannt zu machen und den Beteiligten Auszüge aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Mit der Bekanntmachung des Zeitpunktes der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans wird der bisherige Rechtszustand durch den im Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt.
- **Berichtigung der öffentlichen Bücher**  
Mit Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit werden die Änderungen im Liegenschaftskataster und im Grundbuch übernommen.

### 3. Wie wir Ihnen behilflich sein können

- Wir liefern Ihnen alle notwendigen technischen Unterlagen, wie z.B. eine topografische Bestandsaufnahme für den Städteplaner. Wir kombinieren die Liegenschaftskarte mit Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und stellen alle eigentumsrechtlichen Grundlagen (Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch) zusammen, die Sie für die Durchführung der Baulandumlegung und zum Aufstellen des Bebauungsplans benötigen.



- Wir unterstützen Sie in der Kooperation mit allen zuständigen Stellen, die für den Bebauungsplan notwendig sind.
- Wir sammeln, verknüpfen und aktualisieren ständig die Daten, Berechnungen und Informationen, die bei dem „Parallelverfahren“ zwischen Bebauungsplan und Baulandumlegung notwendig sind.
- Wir bereiten Ihnen alle für das Verfahren notwendigen Beschlussvorlagen für das Gemeindeparlament und den Gemeindevorstand (Magistrat) vor.
- Wir begleiten die Gespräche mit den Eigentümern durch die Vorausberechnungen der möglichen Grenzen oder der neuen Flächen, gestalten die Gesprächs- und Protokollführung, erläutern den technischen und rechtlichen Ablauf.
- Wir führen die gesamte katastertechnische Abwicklung der amtlichen Baulandumlegung (Vermessung und Abmarkung der Grenzen, Berechnung und Erstellung der neuen Flächen und Karten, Aufstellen des Umlegungsverzeichnisses) bis zur Eintragung der Veränderungen im Liegenschaftskataster und Grundbuch durch.
- Wir beraten Sie darüber hinaus gerne über alle technischen und rechtlichen Möglichkeiten einer sachgerechten, bürgernahen und kostengünstigen Abwicklung.

Für eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Rufen sie uns einfach an!