

Das EAG-Bau 2004 – Änderungen bei der Teilungsgenehmigung und beim Recht der städtebaulichen Bodenordnung



*Rainer Bauer,
Peter Jaskiola
und Thomas Roßmann*

1 Einführung

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz-Bau – EAG-Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Kraft getreten. Anlass für die Anpassung des Baugesetzbuchs (BauGB) war im Wesentlichen die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umwelteinwirkungen bestimmter Pläne und Programme (sog. Plan-UP-Richtlinie). Wichtige Änderungen für die Praxis der Vermessungsämter sollen im Folgenden dargestellt werden¹.

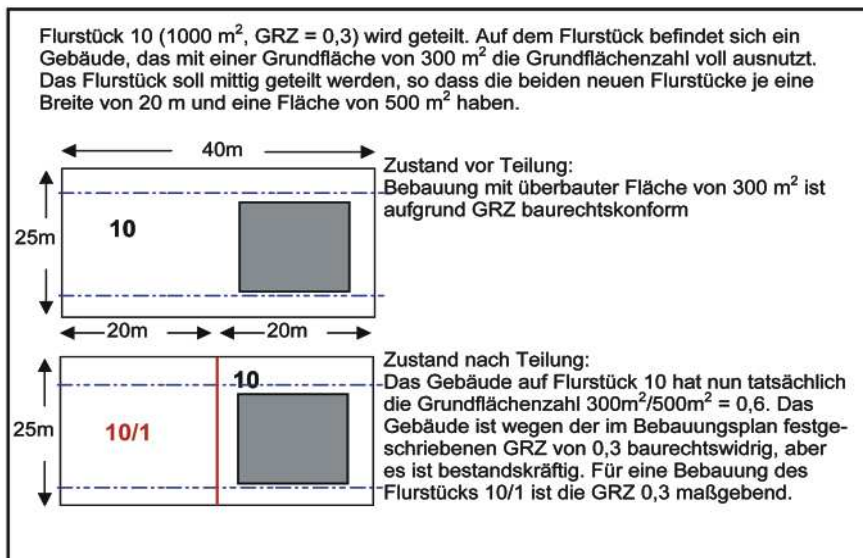
2 Wegfall der Teilungsgenehmigung

Neben den Vorschriften zur Bodenordnung, ist insbesondere der Wegfall der Teilungsgenehmigung relevant. Nachdem bereits durch das BauROG 1998 die Anwendung der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung stark eingeschränkt wurde, ist die Genehmigungspflicht für Teilungsgenehmigungen nun völlig abgeschafft worden. Gemeindliche Satzungen, die gem. § 19 Abs. 1 BauGB (a. F.) bestimmten, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i. S. d. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB (a. F.) die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf, sind seit 20.07.2004 nicht mehr anwendbar. Die Geneh-

¹ Zu weiteren Änderungen s. z.B. Linke, Novellierung des Baugesetzbuchs durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) 2004, AVN 10/2004, S. 334 ff.

migung einer Grundstücksteilung ist in folgenden Fällen weiterhin erforderlich: Grundstücksteilungen im Gebiet einer Verfügungs- und Veränderungssperre gemäß § 51 BauGB, Grundstücksteilungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§ 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Gebiete, in denen diese Genehmigungstatbestände auftreten können, sind dem Vermessungsamt bekannt (Eintrag des Umlagevermerks, Sanierungsvermerks, Entwicklungsvermerks im Grundbuch). In diesen wenigen Fällen sollte die Vorlage der Teilungsgenehmigung weiterhin gefordert werden bzw. die Zerlegung des Flurstücks nur unter Hinweis auf die rechtlichen Folgen im Abmarkungsprotokoll erfolgen. Ohne Teilungsgenehmigung wird die vom Antragsteller erwünschte Teilung des Grundstücks nicht zustande kommen. Ansonsten gilt, dass durch den Wegfall der Teilungsgenehmigung entsprechende Genehmigungen oder Negativzeugnisse von den Antragstellern nicht mehr am Vermessungsamt vorzulegen sind. Die dadurch veranlassten Änderungen wurden sowohl im Formular »Vermessungsantrag« als auch in den Mustertexten der Abmarkungsprotokolle umgesetzt.

Beispiel zur Grundstücksteilung



Die Grundstückseigentümer sind mit dem Verzicht auf die Teilungsgenehmigung natürlich von der Verpflichtung zur Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften nicht freigestellt worden. Dies stellt § 19 Abs. 2 BauGB fest: »Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungs-

plans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen«. Problematisch dürften in dieser Hinsicht vor allem die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ) sein (s. Beispiel). Die Einhaltung dieser Regelungen hat der Bauherr selbst zu verantworten; eine öffentlich-rechtliche Prüfung, wie sie vor dem 20.07.04 im Rahmen der Erteilung der Teilungsgenehmigung erfolgte, ist in Folge der Deregulierung des Baurechts entfallen.

Die Verantwortung für die Teilung trägt der Bauherr oder z. B. der von ihm beauftragte Entwurfsverfasser. Dem Vermessungsamt steht keine Prüfbefugnis zu, es hat die beantragte Zerlegung durchzuführen. Das Vermessungsamt sollte die Antragsteller allerdings im Falle eines offensichtlichen Verstoßes gegen § 19 Abs. 2 BauGB auf die Folgen (z. B. Versagung der Baugenehmigung) hinweisen. Der Sachverhalt sollte dann im Abmarkungsprotokoll beschrieben und von den Beteiligten unterzeichnet werden. Darin sollte auch festgehalten werden, dass die Antragsteller trotz der Erläuterungen durch das Vermessungsamt auf der Zerlegung mit dem Ziel einer Grundstücksteilung bestehen. Für den Notar und das Grundbuchamt sollte ein entsprechender Hinweis in dem Fortführungsnachweis zur Vorbereitung einer Auflassung angebracht werden. Auch das Grundbuchamt hat die Teilung des Grundstücks in das Grundbuch wohl ohne weitere Prüfung hinsichtlich der Voraussetzungen des § 19 Abs. 2 BauGB einzutragen².

3 Änderungen im Vierten Teil (Bodenordnung) des BauGB

3.1 Umlegung

Neben redaktionellen Änderungen im Abschnitt Umlegung – die im Weiteren grundsätzlich unberücksichtigt bleiben – sind es vor allem folgende Regelungen, die für die städtebauliche Bodenordnung von Bedeutung sind:

- Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz hat schon 1993 die Möglichkeit geschaffen, eine Umlegung – wenn die Voraussetzungen vorliegen – nicht nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern auch in *Gebieten nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)* durchzuführen. Diese Möglichkeit wurde seinerzeit aber nicht konsequent bei allen einschlägigen Stellen des Gesetzestextes berücksichtigt. Daher nehmen nun die §§ 45, 46, 55, 61 Abs. 1 S. 2 BauGB auf die Durchführung der Umlegung im nicht überplanten Innenbereich Bezug.

² S. Düming: Die für das Grundbuchverfahren relevanten Änderungen des Baugesetzbuches zum 20. Juli 2004, Rechtspfleger 2004, S. 461

- Die Änderungen im Umlegungsrecht erweitern die Rechte der Eigentümer, indem erst nach *Anhörung der Eigentümer* die Umlegung durch den Umlegungsbeschluss eingeleitet wird (§ 47 Abs.1 BauGB) bzw. unwesentliche Änderungen des Umlegungsgebiets ebenfalls erst nach Anhörung der Eigentümer der betroffenen Grundstücke vorgenommen werden dürfen (§ 52 Abs. 3 BauGB). Diese Anhörungspflichten sind spezialgesetzliche Regelungen zur Beteiligtenanhörung des § 28 VwVfG.
- Zu *mehr* Rechtssicherheit für *Beteiligte und Umlegungsstelle* trägt bei der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses der Wegfall des Satzes 2 in § 50 Abs.1 BauGB (a.F.) bei, nach dem von der Bekanntmachung abgesehen werden konnte, wenn die Beteiligten einverstanden waren. Aufgrund des Wegfalls des bisherigen Satzes 3 in § 53 Abs. 2 BauGB darf künftig von der Auslegung von Bestandkarte und Bestandsverzeichnis nicht mehr abgesehen werden, auch wenn alle Beteiligten damit einverstanden wären. In beiden Fällen konnte nicht immer mit Sicherheit gesagt werden, dass der Umlegungsstelle wirklich alle Beteiligten bekannt waren. Damit waren Fehler möglich.
- Die Bestandsschutzklausel in der Vorschrift zur Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51 Abs. 2 BauGB) wurde redaktionell dem geänderten § 14 Abs.3 BauGB angepasst.
- § 54 Abs. 2 BauGB enthält nun einen Verweis auf § 22 Abs. 6 BauGB. D. h. das Grundbuchamt darf Eintragungen im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nur vornehmen, wenn eine der in § 26 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen vorliegt. Von dieser Neuerung ist das Vermessungsamt grundsätzlich nicht betroffen.

Wie oben bereits erwähnt, wurde der nicht überplante Innenbereich in den Anwendungsbereich des § 55 Abs. 2 BauGB einbezogen. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Erforderlichkeit der Inanspruchnahme bestimmter Flächen aus einfachen Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 3 BauGB) oder sonst aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung ergibt, z. B. bei qualifizierten Anhaltspunkten aufgrund der örtlichen Situation oder einzelner Festsetzungen von Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 BauGB³.

Eine grundsätzliche Änderung gibt es bei der *Flächenumlegung*. Der neue Satz 4 des § 58 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass bei einem Verfahren mit Flächenmaßstab *ein den maximal zulässigen Flächenbeitrag übersteigender Umlegungsvorteil*

³ Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 57

in Geld auszugleichen ist. Bislang war die Begrenzung des Flächenbeitrags (bei Neuerschließungsumlegungen 30 % bzw. bei anderen Umlegungen 10 %) auch die Grenze des Vorteilsausgleichs. Grund für die Änderung war, dass die vor allem in Südwestdeutschland weit verbreitete Umlegung mit dem Flächenmaßstab aufgrund der seit dem BauROG 1998 definitiv zu berücksichtigenden Bereitstellung von Ausgleichsflächen nach § 1 a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Flächenabzugs nach § 55 Abs. 2 BauGB an die Grenze der Durchführbarkeit stieß⁴. Die Bereitstellung der Ausgleichsflächen wirkt sich i.d.R. wertmindernd auf die Einwurfswerte aus, mit der Folge, dass der Umlegungsvorteil häufiger als früher die nach § 58 BauGB vorgegebenen Grenzen des Flächenbeitrags übersteigt.

Mit dem neuen Satz 4 wird sichergestellt, dass im wirtschaftlichen Ergebnis die Verteilungsmaßstäbe der Wertumlegung und der Flächenumlegung gleichgestellt werden. Damit wird auch ein höherer Deckungsbeitrag für die Verfahrens- und Sachkosten der Gemeinden erreicht⁵. Dabei ist zu bedenken, dass ein Flächenbeitrag von 30 % erst durch eine Wertsteigerung des Bodenwerts um 43% erreicht wird und bei einer Umlegung nach dem Flächenmaßstab ab einem Flächenbeitrag über 30 % die Gefahr besteht, dass die Substanzgarantie des Eigentums (Art. 14 GG) verletzt wird. Der Flächenbeitrag spielt bei der Wertumlegung eine allenfalls untergeordnete Rolle. Maßstab für die Zuteilung ist der Sollanspruch gemäß § 56 i.V.m. § 57 BauGB; allerdings ist auch hier darauf zu achten, dass die Höhe des von den Grundstückseigentümern abzuführenden Umlegungsvorteils nicht die Grenzen der Inhalts- und Schrankenbestimmung der Umlegung überschreitet (hier wird in der Literatur eine Grenze von ca. 50 % angegeben).

Einige Regelungen zur Umlegung sind auf Verfahren im Geltungsbereich eines Bebauungsplans begrenzt und können nicht auf Verfahren im nicht überplanten Innenbereich angewendet werden, z. B. in § 59 BauGB die Abfindungsregelung des Abs. 5 und das städtebauliche Rückbaugesamt des Abs. 8. Die vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 BauGB) ist ebenfalls nur in Gebieten mit Bebauungsplan erlaubt.

Schließlich ist gemäß § 212 Abs. 2 BauGB die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs im Vorverfahren gegen den Umlegungsbeschluss und die Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans weggefallen, zusätzlich zum bereits geltenden Wegfall des Suspensiveffekts gegen die vorzeitige Besitzeinweisung. Dies ist aufgrund der erhöhten Anforderungen an die Beteiligtenanhörung gerechtfertigt und trägt zur Verfahrensbeschleunigung bei.

⁴ Aderholt: Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung, VR 62/1 (Februar 2000)

⁵ Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 57

3.2 Grenzregelung – vereinfachte Umlegung

Das eigenständige Grenzregelungsverfahren, dessen Durchführung allerdings an die bekannten restriktiven Voraussetzungen gebunden war, ist weggefallen. An seine Stelle ist die *vereinfachte Umlegung* getreten, die *Umlegung im Sinne des § 45 BauGB* ist und daher den Zweck hat, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BauGB müssen für die Durchführung der vereinfachten Umlegung vorliegen, d. h. sie kann zur Verwirklichung eines Bebauungsplans oder aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verwirklichung der innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässigen Nutzung erforderlich sein.

Die vereinfachte Umlegung erweitert den Anwendungsbereich der Grenzregelung und übernimmt ihre *Verfahrenserleichterungen*, denn nach § 80 Abs. 2 BauGB sind die Verfahrensvorschriften der §§ 45 bis 79 BauGB nur anzuwenden, soweit dies die Vorschriften des §§ 80 bis 84 BauGB bestimmen. D. h. es entfallen bei der vereinfachten Umlegung die Umlegungsanordnung und der Umlegungsbeschluss, die Verfügungs- und Veränderungssperre mit den hierfür geregelten Verfahren, die Erstellung von Bestandsverzeichnis und Bestandkarte, der Umlegungsvermerk und die Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Umlegungsplans.

Mit dem Bezug auf § 45 BauGB ist die Herbeiführung einer ordnungsgemäßen Bebauung als (enger) Zweck der früheren Grenzregelung entfallen. Es sollen bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 46 Abs. 1 BauGB zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Das heißt, dass die vereinfachte Umlegung auch zur Verbesserung der *wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Grundstücke* eingesetzt werden kann⁶.

Die vereinfachte Umlegung ist nicht mehr auf den Tausch oder die einseitige Zuteilung benachbarter Grundstücke oder Grundstücksteile beschränkt⁷. Das Verfahren kann nun über direkt aneinandergrenzende Flächen hinaus auf solche in *enger Nachbarschaft ausgedehnt* werden. Dadurch sind sog. Ringtausche möglich (Beispiel s. u.).

Die vereinfachte Umlegung soll aber nicht wie die Umlegung eine großflächige Bodenordnungsmaßnahme sein. Dies kommt zum einen durch *die Beschränkung der Maßnahmen* auf Grundstücke/Grundstücksteile in enger Nachbarschaft zum Ausdruck und andererseits dadurch, dass – wie bisher – die auszutauschenden oder

⁶ Aderholt, Sandmann, Von der Grenzregelung zur »vereinfachten Umlegung«, GuG 6/2002, S. 333(337)

⁷ Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 58

einseitig zuzuteilenden Grundstücke/Grundstücksteile nicht selbständig bebau-
bar sein dürfen (§ 80 Abs. 1 S. 2 BauGB), eine einseitige Zuteilung im öffentlichen
Interesse geboten sein muss (§ 80 Abs. 1 S. 3 BauGB) und bewirkte Wertänderun-
gen nur unerheblich sein dürfen (§ 80 Abs. 3 S. 2 BauGB).

In der vereinfachten Umlegung besteht nun aber die Möglichkeit, aus Grundstü-
cken und Grundstücksteilen *neue Baugrundstücke zu schaffen*. Dies verdeutlicht
§ 83 Abs. 3 S. 2 BauGB, der bestimmt, dass Grundstücke oder Grundstücksteile
nur durch Zuteilung zum Bestandteil eines anderen Grundstücks werden.

Für die vereinfachte Umlegung dürfte aber wie bei der Grenzregelung gelten,
dass die Regelung der Erschließung nicht selbständiger Zweck des Verfahrens
sein darf. Denn der BGH hat mit Urteil vom 20.3.1997⁸ entschieden, dass die ein-
seitige Zuteilung von Minimalflächen, die beim Straßenausbau übrig geblieben
sind, an die Grundstückseigentümer durch eine Grenzregelung unzulässig ist.

Eine *Vorwegausscheidung* von Flächen nach § 55 Abs. 2 BauGB ist nicht Inhalt
der vereinfachten Umlegung, dies schließt aber eine Zuteilung von Erschlie-
bungsflächen geringen Umfangs an die Gemeinde nicht aus.

Die *Zuteilungsgrundsätze* der vereinfachten Umlegung finden sich in § 80 Abs. 3
BauGB: Jedem Eigentümer ist nach dem Verhältnis des Wertes seines früheren
Grundstücks zum Wert der übrigen Grundstücke möglichst ein Grundstück in
gleicher oder gleichwertiger Lage zuzuteilen. In der Regel wird man daher den
Wertmaßstab anwenden, bei gleichen Einlage- und Zuteilungswerten kann auch
der Flächenmaßstab verwendet werden. Ferner bestimmt § 81 Abs. 1 BauGB, dass
ein Umlegungsvorteil von den Eigentümern in Geld auszugleichen ist.

Vor dem Beschluss über die vereinfachte Umlegung hat eine Erörterung mit
den Beteiligten zu erfolgen (§ 82 Abs. 1 BauGB).

4 Änderungen für die Praxis

Am Staatsministerium der Finanzen fand eine Besprechung mit Umlegungsex-
perten aus allen BFD-Bezirken über die neuen Regelungen statt. Die Teilnehmer
haben die durch die geänderte Gesetzeslage implizierten Änderungen für die
Praxis der Vermessungsämter diskutiert und Anregungen zum weiteren Vorge-
hen gegeben. Die Ergebnisse der Besprechung und die noch offenen Fragen
werden im Folgenden dargestellt.

⁸ ZR 133/96

4.1 Auswirkungen der Änderungen zur Umlegung auf die Praxis der Vermessungsämter

Im Jahre 2003 haben an den Vermessungsämtern in Bayern annähernd 100 Umlegungsverfahren durchgeführt. Dabei wurden über 3.200 Grundstücke neu gebildet. Während in Franken die Besitzersplitterung aufgrund der Realteilung eine freiwillige Einigung der Grundstückseigentümer oft nicht zulässt, wird in den südlichen Landesteilen eine geordnete städtebauliche Entwicklung vielfach durch einvernehmliche privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ohne Umlegung erreicht. Die kooperative Bodenordnung geht nach der Rechtsprechung⁹ der gesetzlichen Umlegung vor, doch steigende Anforderungen an die Bauleitplanung wie die Integration der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erschweren zunehmend einvernehmliche Regelungen. Dies führt zu einer relativen Zunahme gesetzlicher Umlegungen. Im Folgenden sollen die Auswirkungen der Gesetzesänderung auf die Praxis der Vermessungsämter bei der Bearbeitung von Umlegungen dargestellt werden.

4.1.1 Das Vermessungsamt als Träger öffentlicher Belange

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne wird das Vermessungsamt als Träger öffentlicher Belange i. S. von § 4 BauGB beteiligt. Da die Möglichkeit der Planverwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich bereits auf der Planungsebene berücksichtigt werden muss, ist vom Vermessungsamt in der Beteiligungsphase auch zu den Realisierungsmöglichkeiten des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Auf die Umsetzung des Bebauungsplans durch eine Umlegung ist darin ggf. einzugehen. Wenn erst bei der Bodenordnung bekannt würde, dass eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderliche Umlegung aus Rechtsgründen nicht möglich ist, bedeutete dies nach einem rechtskräftigen Urteil des OVG Rheinland Pfalz vom 5. 06. 1996¹⁰ einen Abwägungsmangel des Bebauungsplans.

Aus den genannten Gründen empfiehlt sich zur stärkeren Verzahnung von Bauleitplanung und Bodenordnung, auch im Hinblick auf eine schnellere Verwirklichung des Bebauungsplans, das Parallelverfahren. Hierbei wird schon während der Aufstellungsphase des Bebauungsplans mit der Umsetzung durch ein Umlegungsverfahren begonnen. Im Idealfall werden Bebauungsplan und Umlegungsplan zeitlich parallel erstellt und beide Planungen möglichst gleichzeitig zum Abschluss gebracht.

⁹ z. B. BVerfG vom 22.05.2001 – BvR 1512/97

¹⁰ 1 C 11430/94.OVG

4.1.2 Das Vermessungsamt als Bodenordnungsstelle

Wenig verbreitet ist bisher die Umlegung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Durch Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB festgelegte Gebiete können durch Umlegung in gleicher Weise geordnet werden wie Gebiete nach § 30 BauGB, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben (s. Beispiel).

**Einbeziehungssatzung
des Marktes Bernhausen
vom 9. Feb. 2004**

Der Markt Bernhausen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt F-Stadt folgende

Einbeziehungssatzung

§ 1

Die im beigefügten Lageplan (M 1 : 1000) dargestellten Flächen östlich der Schulstraße werden in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Wartingen einbezogen. Der Lageplan vom 06.10.2003 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3

Festsetzungen:	
Max. Anzahl der Vollgeschosse:	I + D
Dachform:	Sattel-, Krüppelwalmdach
Dachneigung:	35 bis 48 Grad
Grundflächenzahl:	0.4
Geschossflächenzahl:	0.6
Baugrenze:	Die östliche Gebäudewand darf max. 25 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entfernt sein.
Textliche Festsetzung der Grünordnung:	Der Bestand der Obstbäume ist soweit wie möglich zu erhalten. Die talseitige Böschung ist landschaftsverträglich zu gestalten (Böschungsneigung sollte mindestens 1 : 3 betragen).

§ 4

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Bernhausen, 9. Februar 2004

Beispiel einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Auch eine Kombination von Umlegungen in Gebieten nach § 30 BauGB und in Gebieten nach § 34 BauGB ist denkbar und möglich. Beispielsweise lässt sich dadurch im Zuge der Bodenordnung von Bebauungsplänen das mitunter auftretende Problem der »gefangenen« Grundstücke lösen. Die Vermessungsämter sind in ihrer Kompetenz als Bodenordner aufgerufen, die durch das EAG-Bau erweiterten Möglichkeiten der Umlegung zu nutzen, gleich ob die Bodenordnungsmaßnahme auf das Vermessungsamt übertragen ist, oder von den Umlegungsausschüssen durchgeführt wird. Zu beachten sind bei einer Umlegung, die sich gleichzeitig auf Gebiete nach § 30 und § 34 BauGB erstreckt, dass einzelne Umlegungsregelungen wie die vorzeitige Besitzeinweisung auf Umlegungen in Bebauungsplangebieten beschränkt bleiben müssen.

Vor die Einleitung der Umlegung durch Umlegungsbeschluss hat der Gesetzgeber die *Anhörung der Eigentümer* gestellt (§ 47 Abs. 1 BauGB). Eine *Aufklärungsversammlung* aller am künftigen Verfahren beteiligten Eigentümer i. S. von § 48 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird damit zwingend notwendig. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt als bisher wird es damit erforderlich werden, die Eigentümer der künftigen Umlegungsgrundstücke zu ermitteln. Ist die Durchführungsbefugnis der Umlegung auf das Vermessungsamt übertragen, sind dort die Recherchen zur Adress- und Erbenermittlung einzuleiten. Insbesondere in Fällen, in denen das Grundbuch durch unregelmäßige Erbfolge unrichtig geworden ist, muss der i. d. R. hohe Zeitaufwand bis zur Ermittlung der Erben vor Durchführung der Aufklärungsversammlung berücksichtigt werden.

Der Einsatz der *Flächenumlegung* nach § 58 BauGB ist in Bayern rückläufig. Eine Untersuchung an den Vermessungsämtern ergab, dass in den Jahren 2003 und 2004 pro Jahr noch etwa ein Dutzend Umlegungen nach dem Flächenmaßstab durchgeführt werden. Hauptsächlich wird die Umlegung nach Flächen noch in ländlichen Gebieten mit niedrigen Bodenwerten eingesetzt. Von den Grundstückseigentümern wird dort der Begriff »Umlegung« gleichgesetzt mit der vermeintlichen Verpflichtung zur Bereitstellung eines festen Flächenbeitrags an die Kommune in Höhe von 30 % der Einlagefläche.

Die Auswirkung der erweiterten Anwendungsmöglichkeiten der Flächenumlegung auf die Praxis der Vermessungsämter wird eher als gering erachtet. Die Verteilung nach Flächen hat außer der leichten Vermittelbarkeit den Eigentümern gegenüber kaum Vorteile. Sie ist als Sonderfall der Wertumlegung auf Umlegungsgebiete mit homogenen Einwurfs- und Zuteilungswerten beschränkt. Der häufig vertretenen Auffassung von Befürwortern des Verteilungsmaßstabs nach Flächen, dass die Kommunen nur mittels Flächenumlegung über die Landabschöpfung in den Besitz von Bauland gebracht werden könnten, kann nicht gefolgt werden: In aller Regel erwerben heute die Kommunen bereits im

Vorfeld oder während der Bauleitplanung Teilflächen der künftigen Einwurfs-
masse. Die zusätzliche Abschöpfung der Umlegungsvorteile in Land wird damit
für diese Kommunen obsolet. Im Übrigen besteht auch bei der Verteilung nach
Werten die Möglichkeit, nahe am Einwurfswert zuzuteilen. So kann die Kom-
mune auch bei der Verteilung nach Werten eine Landzuteilung aus dem Um-
legungsvorteil erhalten. Aufgabe der Vermessungsämter muss es somit sein,
den wenigen ländlichen Kommunen, die noch an der Verteilung nach Flächen
festhalten, die umfassenden und flexiblen Möglichkeiten der Umlegung nach
dem Wertmaßstab darzulegen. Jedenfalls sollte die Gesetzesänderung bei der
Flächenumlegung von den Vermessungsämtern nicht dazu genutzt werden,
die Anwendung des Flächenmaßstabs bei den Kommunen zu fördern und zu
verbreiten.

Die durch § 212 Abs. 2 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Verfahrensbe-
schleunigung sind von den Vermessungsämtern unbedingt zu nutzen. Lange
Verwaltungsverfahren sind oft unpopulär und, wenn sie wie z. B. die gesetz-
lichen Bodenordnungsmaßnahmen eigentumsrechtliche Eingriffe mit sich
bringen, auch völlig unakzeptabel. Für die Vermessungsämter bedeutet dies,
dass durch den Wegfall des Suspensiveffekts bei Widersprüchen gegen den
Umlegungsbeschluss das Umlegungsverfahren ohne Zeitverzögerung weiter
zu betreiben ist. Im Übrigen ist darüber hinaus jede weitere Möglichkeit zur
Verfahrensbeschleunigung von gesetzlichen Umlegungen zu nutzen, um die
Verfahrensdauer der gesetzlichen Umlegung kurz zu halten. Am besten gelingt
dies bei Umlegungen, deren Durchführungsbefugnis auf das Vermessungsamt
übertragen ist. Diese weisen erfahrungsgemäß kürzere Laufzeiten auf als Um-
legungen, die von den Umlegungsausschüssen durchgeführt werden. Ein Haupt-
grund hierfür ist, dass die übertragenen Verfahren von einer Hand bearbeitet
werden und Liegezeiten wegen diverser Schnittstellen weitgehend vermieden
werden können.

4.2 Auswirkungen durch die Einführung der vereinfachten Umlegung auf die Praxis der Vermessungsämter

Das Grenzregelungsverfahren nach früherem Recht wurde in Bayern unter-
schiedlich eingesetzt. Nur in wenigen Fällen war die Durchführung auf das
Vermessungsamt übertragen worden. In der Regel wurden die Grenzrege-
lungsverfahren von den Städten und Gemeinden selbst durchgeführt. Die
Vermessungsämter waren neben den reinen vermessungstechnischen Arbei-
ten bei der Verfahrensdurchführung behilflich, z. B. durch Übersendung von
vorgefertigten Verfahrensunterlagen und den Auszügen für die Beteiligten, was
bei kleineren Gemeinden ohne sachkundiges Personal unbedingt notwendig
war. Oft wurde nach Schlussvermessungen in Neubaugebieten durch Grenz-

regelung der Ausbauzustand von Erschließungsanlagen mit den rechtlichen Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung gebracht. Jedoch war genau diese in der Vermessungspraxis bedeutende Anwendung von den Bestimmungen des Baugesetzbuchs nicht hinreichend gedeckt. Aus der vorliegenden Rechtsprechung konnte ebenfalls keine klare Handlungsanweisung abgeleitet werden. Wegen der unsicheren Rechtslage wurden Fälle mit Konfliktgefahr grundsätzlich vermieden. Neuordnungsverfahren, durch die Grundstücke baureif gestaltet werden sollten, bildeten eher die Ausnahme. Außerdem konnten die mit der Grenzregelung vom Gesetzgeber gewollten Verfahrenserleichterungen nicht in allen Anwendungsfällen erreicht werden. So wurde z. B. immer wieder von einzelnen Grundbuchämtern der nach den Bestimmungen des BauGB eigentlich nicht vorgesehene Einzelnachweis der ausgetauschten Teilflächen verlangt. Oft verursachten Zeitverzögerungen zwischen Beschlusserstellung und Beschlussfassung bei zwischenzeitig eingetretenen Eigentumswechseln Vollzugshindernisse. Trotzdem wurden im Jahr 2003 in Bayern über 500 Grenzregelungsverfahren abgeschlossen. Nach der BauGB-Novelle vom 20.07.2004 sollten eigentlich die bisherigen Vorbehalte gegen die frühere Grenzregelung beseitigt sein. Die als Nachfolgerin geschaffene vereinfachte Umlegung als Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB verdient deshalb erheblich mehr Beachtung.

4.2.1 Die vereinfachte Umlegung als neues Angebot des Gesetzgebers an die Städte und Gemeinden

Konnte nach früherem Recht der Stadt- oder Gemeinderat durch Beschluss über die Grenzregelung entscheiden, ist dies bei der vereinfachten Umlegung Aufgabe des kommunalen Umlegungsausschusses. Im Sinne einer kundenorientierten Geschäftsführung sollten deshalb die Kommunen darauf hingewiesen werden, dass sie auch für vereinfachte Umlegungen ihre Befugnis zur Durchführung dem zuständigen Vermessungsamt übertragen können. Damit steht eine Bodenordnungsmaßnahme zur Verfügung, mit der in einem vergleichsweise einfachen Verfahren auch komplexere Gemengelagen im Grundstücksbestand bereinigt und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden können. Sicherlich wird künftig die Erschließung von Baulücken in Ortslagen an Bedeutung gewinnen, da Neuerschließungen zu Außenbereichen hin eher zurückgehen werden. Deshalb ist es empfehlenswert, eingehende Anträge auf Teilungsvermessung zu prüfen, ob eine Bearbeitung als vereinfachte Umlegung in Frage kommt. Trifft dies zu, bietet das Vermessungsamt der Kommune an, das Verfahren durchzuführen, wenn sie ihre Befugnis dazu dem Vermessungsamt überträgt. Damit könnte auch bei Kommunen, die bisher keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem BauGB durchgeführt haben, ein Einstieg gelingen. Bei der Beurteilung, ob eine vorgesehene Neuordnung für eine vereinfachte Umlegung geeignet ist, werden die gegenüber der früheren Grenzregelung erweiterten

Möglichkeiten berücksichtigt: Die auszutauschenden oder einseitig zuzuteilenden Flächen müssen nicht mehr unmittelbar benachbart sein, ebenso ist nunmehr die Anwendung der vereinfachten Umlegung auf Gebiete nach § 34 BauGB möglich. Allerdings wird auch nach der neuen Rechtslage bei Schlussvermessungen nach Ausbau der Erschließungsanlagen mit notwendigem Austausch von Kleinflächen die Anwendungsgrenze für vereinfachte Umlegungen erreicht. Die Bestimmungen nach § 45 BauGB und die Voraussetzungen nach § 46 Absatz 1 können für die hier üblichen geringfügigen Flächenübergänge nicht von vornherein unterstellt werden.

4.2.2 Ablauf der vereinfachten Umlegung

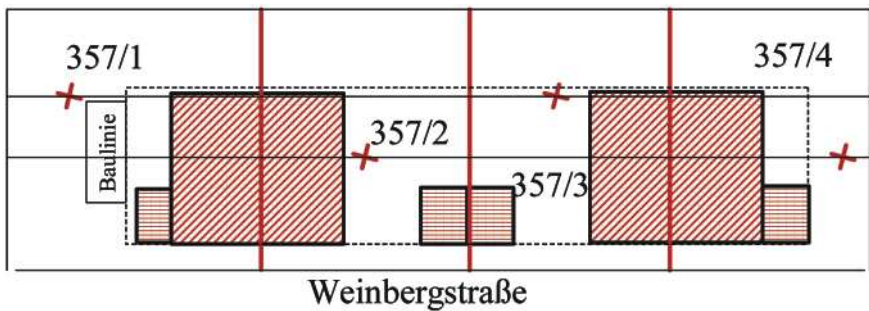
Überträgt die Kommune durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderats ihre Befugnis zur Durchführung der vereinfachten Umlegung auf das Vermessungsamt, wird nach Vorlage eines entsprechenden Auszugs aus dem Protokollbuch zwischen dem Vermessungsamt und der Gemeinde eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen. Inhaltlich entspricht diese der bei normalen Umlegungsverfahren üblichen Form. Ein formeller Einleitungsbeschluss entfällt ebenso wie der Eintrag eines Umlegungsvermerks im Grundbuch. Durch den Wegfall der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB greift die vereinfachte Umlegung weniger in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer ein. Die durch § 80 BauGB Abs. 2 gegebenen Verfahrenserleichterungen erlauben, dass nach Unterzeichnung der Vereinbarung im Fall der Übertragung sofort mit den Vermessungsarbeiten vor Ort begonnen werden kann. Dabei können in einfachen Fällen, wenn nur wenige Teilflächen betroffen sind, die Bewertung und die nach § 82 Abs. 1 BauGB vorgesehene Erörterung mit den beteiligten Grundstückseigentümern im Außendiensttermin erfolgen. Die Ergebnisse sind dann in der beim Vermessungstermin gefertigten Niederschrift festzuhalten. Nach Abschluss der Außendienstarbeiten und Vorliegen des Messungsergebnisses kann in diesem Fall sofort der Beschluss über die vereinfachte Umlegung aufgestellt werden. Die Auszüge aus diesem Beschluss werden dann mit einer Rechtsbehelfsbelehrung den beteiligten Grundstückseigentümern in bekannter Weise zugestellt. Inhaber von im Grundbuch eingetragenen Rechten erhalten wie im normalen Verfahren ebenfalls einen Auszug aus diesem Beschluss. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. der abschließenden Behandlung von eingelegten Rechtsbehelfen wird der Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung festgestellt. Dieser Zeitpunkt ist mit Rechtsbehelfsbelehrung ortsüblich bekannt zu geben. Mit dem Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit treten die Rechtswirkungen des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung in Kraft. Das Grundbuch ist entsprechend den Festsetzungen des Beschlusses über die vereinfachte Umlegung zu berichtigen. Der Beschluss entspricht in Aufbau und Inhalt dem Umlegungs-

plan des normalen Umlegungsverfahrens. Probleme beim Grundbuchvollzug dürften damit nicht mehr entstehen. Die durch die vereinfachte Umlegung bewirkten Wertminderungen dürfen nach § 80 Abs. 3 BauGB nur unerheblich sein. Daraus ergibt sich, dass gemäß § 83 Abs. 3 BauGB zur Grundbuchberichtigung wohl keine Unbedenklichkeitsbescheinigungen oder Freigabeerklärungen vorgelegt werden müssen.

Werden durch die vereinfachte Umlegung umfangreichere Bodenordnungsmaßnahmen bearbeitet, ist ein etwas aufwendigeres Verfahren notwendig.

Beispiel: vereinfachte Umlegung

- Grundstücke sind nicht bebaubar
- Austauschflächen grenzen nicht unmittelbar aneinander an
- Grundstücke liegen in enger Nachbarschaft



In diesem Beispiel reicht es nicht aus, Grundstücke bzw. Grundstücksteile lediglich zwischen unmittelbaren Nachbarn auszutauschen. Es ist vielmehr ein Ringtausch erforderlich. Hier wird auch eine Bewertung wie in normalen Umlegungsverfahren vorzunehmen sein. Auf der Grundlage dieser Wertermittlung wird anschließend ein Entwurf zum Beschluss über die vereinfachte Umlegung gefertigt. Der Entwurf ist dann mit den Grundstückseigentümern in einem Erörterstermin zu besprechen. Gegenstand der Erörterung sind außerdem die Geldausgleichsleistungen sowie eventuell neu zu ordnende Rechte. Das Ergebnis wird in den endgültigen Beschluss über die vereinfachte Umlegung übernommen. Dieser wird dann auszugsweise den betroffenen Grundstückseigentümern und Rechtsinhabern mit Rechtsbehelfsbelehrung zugestellt. Die weiteren Schritte bis zum Grundbuchvollzug entsprechen dem Verfahren für einfache Fälle. Durch die aus den Bestimmungen des § 80 Abs. 2 BauGB folgende Straffung des formalen Ablaufs, erlaubt die vereinfachte Umlegung auch für komplexere Vorhaben ohne großen Aufwand eine rationelle und schnelle Umsetzung der beabsichtigten Bodenordnung, wenn die Voraussetzungen zur Anwendung nach § 80 BauGB gegeben sind.

4.2.3 Übergangslösungen

Für Grenzregelungsverfahren nach früherem Recht, die noch nicht durch Übernahme der im Grenzregelungsnachweis beschriebenen Neuordnung in das Grundbuch abgeschlossen sind, gelten folgende Regelungen:

- Fall A) Der Grenzregelungsbeschluss ist *vor dem 20. 07. 2004* ergangen: Der Beschluss wird *unverändert* dem Grundbuchamt vorgelegt und müsste in dieser Form übernommen werden.
- Fall B) Das Verfahren ist *vor dem 20. 07. 2004 eingeleitet* worden *aber erst nach dem 20. 07. 2004* entscheidungsreif, dann hat der kommunale Umlegungsausschuss oder im Übertragungsfall die Umlegungsstelle den Beschluss über die vereinfachte Umlegung zu fassen. Ein Zusatz unter den Titel, wie im nachstehenden Beispiel, ist sicher zweckmäßig:

Beschluss über die vereinfachte Umlegung
(bis zum 20. 07. 2007: Grenzregelung)

5 Zusammenfassung

Die durch das EAG-Bau 2004 bewirkte Fortschreibung des Baugesetzbuches wurde genutzt, um für das doch recht komplexe Rechtsgebiet Bodenordnung Klarstellungen sowie aus der Praxis gewünschte Erweiterungen in der Anwendung zu ermöglichen. Im Vergleich zu der Neufassung der §§ 80 bis 84 BauGB – vereinfachte Umlegung –, erscheinen die Änderungen für das normale Umlegungsverfahren §§ 45 ff BauGB auf den ersten Blick nur geringfügig zu sein. Doch lassen die Änderungen den Willen des Gesetzgebers erkennen, die Privatnützigkeit des Verfahrens stärker zu betonen. Die vereinfachte Umlegung hingegen soll die rechtlichen Unsicherheiten der früheren Grenzregelung beseitigen, indem sie dem bewährten und durch die Rechtsprechung gefestigten Umlegungsrecht unterstellt wird. Bis auf die beschriebene Anwendungsgrenze bei geringfügigen Überbauungen von Erschließungsanlagen scheint dies auch gelungen zu sein. Es wird nun Aufgabe der Praxis sein, der vereinfachten Umlegung durch umfassende Information der Kommunen, verbunden mit dem Angebot zur Durchführung durch das Vermessungsamt, zum Durchbruch zu verhelfen